

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

**GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA KATILIM BANKACILIĞININ
ROLÜ: ELBİRLİĞİ MODELİ**

Yüksek Lisans

GÜLŞAH DOĞAN KURT

İSTANBUL, 2019

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

**GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA KATILIM BANKACILIĞININ
ROLÜ: ELBİRLİĞİ MODELİ**

Yüksek Lisans

GÜLŞAH DOĞAN KURT
Danışman: Doç. Dr. MUSTAFA OKUR

İSTANBUL, 2019



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Müdürlüğü



Sıfır Atık Proje Ortağı

Aşağıda belirtilen lisansüstü tez, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen esaslar çerçevesinde jüri önünde savunulmuş ve jüri tarafından başarılı bulunmuştur.

TEZ BAŞLIĞI : Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığının Rolü:
Elbirliği Modeli

TÜRÜ : Yüksek Lisans

TEZİ HAZIRLAYAN : Gülşah DOĞAN KURT

ANABİLİM DALI : Bankacılık

SAVUNMA TARİHİ : 28.06.2019

JÜRİ ÜYELERİ

GÖREVİ

ADI SOYADI

İmza

Danışman

Doç.Dr.Mustafa OKUR

Üye

Doç.Dr.Özgür AKPINAR

Üye

Doç.Dr.Faruk BAL

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
İÇİNDEKİLER	i
TABLolar LİSTESİ	iv
ŞEKİLLER LİSTESİ	v
GRAFİKLER LİSTESİ	vi
KISALTMALAR LİSTESİ.....	vii
GİRİŞ.....	1

1. BÖLÜM

GAYRİMENKUL FİNANSMANI

1.1. Gayrimenkul Finansmanı	3
1.2. Gayrimenkul Finansman Yöntemleri	4
1.2.1. Doğrudan Finansman Yöntemi	4
1.2.2. Sözleşme Yöntemi İle Finansman	5
1.2.3. Mevduat Finansman Yöntemi	5
1.2.4. İpotek Bankası Yöntemi	6
1.3. Gayrimenkul Finansmanında Mortgage (İpotek) Kredileri	9
1.4. Mortgage Kredilerinde Risk Unsurları	11
1.4.1. Faiz Oranı Riski.....	11
1.4.2. Erken Ödeme Riski.....	13
1.4.3. Likitide Riski	14
1.4.4. Kredi Riski	14
1.5. Mortgage Kredi Türleri.....	16
1.5.1. Sabit Oranlı Mortgage Kredileri.....	17
1.5.1.1. Eşit Taksit Ödemeli Mortgage Kredisi	18
1.5.1.2. Anaparanın Eşit Taksitler Halinde Ödendiği Mortgage Kredisi	20
1.5.1.3. Kademeli Artan Geri Ödemeli Mortgage Kredisi	22

1.5.2. Değişken Faizli Mortgage Kredileri	26
1.5.2.1. Fiyat Düzeyine Ayarlanan Mortgage Kredisi	29
1.5.2.2. Yeniden Müzakere Edilebilir Mortgage Kredisi	29
1.5.3. Diğer Mortgage Kredileri	30
1.5.3.1. Balon Mortgage Kredisi.....	30
1.5.3.2. Çift Oranlı Mortgage Kredisi	30
1.6. Mortgage Kredilerinde Menkul Kıymetleştirme	30
1.7. Türkiye’de Gayrimenkul Finansmanı ve Mortgage Kredileri	34

2. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA KATILIM BANKACILIĞININ ROLÜ

2.1. Katılım Bankacılığı.....	42
2.2. Katılım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi	46
2.3. Türkiye’de Katılım Bankacılığı	53
2.4. Katılım Bankacılığı Ürünleri	55
2.4.1. Murabaha	55
2.4.2. Murabaha Kart.....	57
2.4.3. Mudarebe	57
2.4.3.1. Katılma Hesabı	58
2.4.4. Muşareke.....	58
2.4.5. Karz-ı Hasen.....	59
2.4.6. Selem	59
2.4.7. İstisna	60
2.4.8. Faizsiz BES	61
2.4.9. Sukuk	62
2.4.10. Katılım Endeksleri ve Katılım Endeksine Dayalı Borsa Yatırım Fonları..	64
2.4.11. Katılım Sigortası.....	65
2.4.12. Yatırım Vekaleti	65
2.5. Katılım Bankalarında Gayrimenkul Finansman Yöntemleri	66
2.5.1. Murabaha Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı	66

2.5.2. Muşareke Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı	66
2.5.3. Sukuk Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı.....	67
2.6. Türkiye’de Katılım Bankalarının Gayrimenkul Finansmanında ki Rolü	68

3. BÖLÜM

ELBİRLİĞİ MODELİ: İPOTEĞE DAYALI PAYLAŞIMLI FAİZSİZ FİNANSMAN

3.1. Elbirliği Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımli Faizsiz Finansman Tanımı	70
3.2. Elbirliği Sisteminin İşleyişi.....	72
3.3. Elbirliği Modelinde Finansman Yöntemleri	72
3.3.1. Peşinatsız Çekilişli Yöntem	73
3.3.2. Peşinatlđ Çekilişli Yöntem	74
3.3.3. Vade Ortası Teslim Yöntemi	74
3.4. Elbirliği Modelinin Hukuki Açđdan İncelenmesi	75

4. BÖLÜM

KATILIM BANKALARI İÇİN ALTERNATİF BİR GAYRİMENKUL FİNANSMAN MODEL ÖNERİSİ: ELBİRLİĞİ

4.1. Araştırmanın Amacı	77
4.2. Katılım Bankaları İçin Konut Finansman Maliyeti	77
4.2.1. Gayrimenkul Finansmanının Katılım Bankasına Sağladığı Getiri.....	77
4.2.2. Toplanan Mevduatların Katılım Bankasına Maliyeti	82
4.3. Elbirliği Modeli İle Gayrimenkul Finansmanının Katılım Bankasına Sağlayacağı Getirinin Hesaplanması	89
4.3.1. Peşinatsız Çekilişli Yöntemin Getirisi.....	89
4.3.2. Peşinatlđ Çekilişli Yöntemin Getirisi	94
4.3.3. Vade Ortası Teslim Yöntemin Getirisi	101
4.3.4. Karma Yöntemin Getirisi.....	106
SONUÇ	113
EKLER.....	116

KAYNAKÇA.....126



TABLolar LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1: ABD ve AB İpotekli Kredi Karşılaştırması	7
Tablo 2: İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişini Sağlayan Piyasalar	9
Tablo 3: Eşit Taksit Ödemeli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu.....	19
Tablo 4: Anaparanın Eşit Taksitler Halinde Ödendiği Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu	21
Tablo 5: Kademeli Artan Geri Ödemeli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu.....	25
Tablo 6: 2007-2019 Yılları Arası Bazı Aylarda Referans Alınacak TÜFE Tablosu	27
Tablo 7: TÜFE Öncesi 12 aylık Ödeme Tablosu.....	28
Tablo 8: 2007-2017 Yılları Arası Türkiye’de İnşaat Sektörünün Büyüme Oranları	37
Tablo 9: 2013-2018 Yılları Arası Konut Satışları.....	39
Tablo 10: Kar Payı ve Faiz Arasındaki Farklar	44
Tablo 11: Banka Bazında Finansal Büyüklükler (Milyon TL)	54
Tablo 12: Katılım Bankalarının 2010-2018 Yılları Arasındaki Sukuk İhraçları	63
Tablo 13: Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı	68
Tablo 14: Peşinatsız Çekiliş Yöntemi	73
Tablo 15: Peşinatsız Çekiliş Yöntemi.....	74
Tablo 16: Vade Ortası Teslim Yöntemi	75

ŞEKİLLER LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Katılım Bankacılığının İşleyiş Şekli.....	45
Şekil 2. İslami Bankacılığın Tarihsel Gelişimi.....	47



GRAFİKLER LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Grafik 1. 2002 – 2019 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Faiz Oranları	12
Grafik 2. Toplam Tüketici Kredileri İçinde Takibe Dönüşüm Oran	15
Grafik 3. Tüketici Kredilerinin Toplam Tüketici Kredileri İçindeki Payı	16
Grafik 4. 2018 ABD Mortgage Piyasası Pazar Payı	32
Grafik 5. 2018 ABD İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı Pazar Payı.....	33
Grafik 6. 2006-2009 Yılları Arası Türkiye’de Uygulanan Konut Faiz Oranları	38
Grafik 7. USD Murabaha Kredileri Kar Marjı ve LIBOR Faiz Oranları	55

KISALTMALAR LİSTESİ

AAOIFI	: İslami Finansal Kuruluşlar Muhasebe ve Denetim Organizasyonu
a.g.e	: Adı Geçen Eser
a.g.m	: Adı Geçen Makale
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AŞ	: Anonim Şirket
BAE	: Birleşik Arap Emirlikleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BES	: Bireysel Emeklilik Sistemi
BİST	: Borsa İstanbul
EUR	: Avrupa Para Birimi
FNMA	: Federal National Mortgage Association
GMYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GNMA	: Government National Mortgage Association
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GSYO	: Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
ITFC	: International Islamic Trade Finance Corporation
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İFK	: İslami Finans Kuruluşu
İP2FM	: İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finansman Modeli
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KOBİ	: Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
LIBOR	: London Interbank Offered Rate
ÖFK	: Özel Finans Kurumları
TAO	: Türk Anonim Ortaklığı

TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TKBB	: Türkiye Katılım Bankaları Birliği
TL	: Türk Lirası
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
USD	: Amerikan Doları
vb	: Ve Benzeri
VDMK	: Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
VKŞ	: Varlık Kiralama Şirketi

GİRİŞ

Gayrimenkul finansmanı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin üzerinde politikalar oluşturduğu önemli bir konudur. İnsanın doğası gereği barınma ihtiyacı onu bu konu üzerinde araştırmalara ve kaynak yolunda yeni yöntemler keşfetmesine neden olmuştur. Sadece barınma ihtiyacını karşılamak bu yöntemlerin hedefi değildir. Aynı zamanda önemli bir yatırım aracı olan gayrimenkuller, toplumlar tarafından zenginliğin bir göstergesi olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkul finansmanında en çok kullanılan yöntemlerden biri mortgage kredileridir. Ayrıca bu kredilerin menkulleştirilerek sermaye piyasalarında yatırımcılara satılması, mortgage kredileri ile diğer ipotekli konut finansman yöntemleri arasındaki en temel farktır. Mortgage kredilerinin sermaye piyasalarında menkulleştirilmesi, ucuz maliyet ile kişi veya kurumların gayrimenkul sahibi olmasını sağlamaktadır. Türkiye’de 2007 yılında mortgage kredilerine olanak sağlayan kanun Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Fakat Amerika gibi sermaye piyasası gelişmiş ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanan bu yöntem, Türkiye’de tam anlamıyla uygulanamamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının aşırı yüksek olması konut kredileri ile gayrimenkul sahibi olmayı zorlaştırmaktadır. Ayrıca faize duyarlı bazı yatırımcılar İslami finans yöntemleri ile gayrimenkul sahibi olmayı tercih ederler. Ülkemizde bu görevi katılım bankaları ve herhangi bir denetime tabi olmayan ve elbirliği yöntemi ile finansman sağlayan kurumlar üstlenmektedir. Katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında ki payı oldukça düşüktür. Öte yandan elbirliği modelinin bilinirliği giderek artmakta ve gayrimenkul finansmanında ki payı büyümektedir. Elbirliği modeli temelinde faiz barındırmadan katılımcıların kendi birikimleri ile finansman sağlayan bir yöntem olması onu katılım bankaları için de uygulanabilir kılmaktadır. Bu noktadan hareketle yapılan çalışmada, elbirliği yönteminin katılım bankaları tarafından uygulanması amaçlanmakta, elbirliği modelinin katılım bankalarının hem gayrimenkul finansman sektöründeki payının artacağı hem de karlılığına olumlu katkıda bulunacağı görüşünü savunmaktadır.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde, gayrimenkul finansmanına değinilerek, mortgage kredileri ile mortgage kredilerinin menkulleştirilmesinden ve Türkiye’deki durumundan bahsedilecektir. İkinci bölümde, katılım bankacılığının tarihsel gelişiminden, katılım bankaları ürünlerinden bahsedilecek olup Türkiye’de katılım bankalarının gayrimenkul finansmanındaki rolü üzerinde durulacaktır. Üçüncü bölümde, gayrimenkul finansmanında son yıllarda giderek bilinirliğı artan bir yöntem olan elbirliğı modeli, modelin tarihsel gelişimi ve uygulama yöntemleri anlatılacaktır.

Son bölümde ise çalışmada öne sürülen görüşü desteklemesi amacıyla katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında kullandığı yöntem ile elbirliğı yönteminin karşılaştırılmasını sağlayan bir uygulamaya yer verilmiştir.

1. BÖLÜM

GAYRİMENKUL FİNANSMANI

Gayrimenkul finansmanın temel amacı insanlığın ana gereksinimi olan barınmaya kaynak yaratmaktır. Bu kaynak dünyada çoğunlukla mortgage kredileri ile sağlanmaktadır. Bu bölümde, gayrimenkul finansmanına değinilecek olup, mortgage kredileri ile mortgage kredilerinin menkulleştirilmesinden ve Türkiye’deki durumundan bahsedilecektir.

1.1. Gayrimenkul Finansmanı

Gayrimenkul, en basit tanımıyla arazi ve bu araziye inşa edilmiş yapılardır. Bu tanıma bağlı olarak gayrimenkuller konaklamaya müsait (konut vb.) ve konaklamaya müsait olmayan (ticari yapılar vb.) yapılar olmak üzere iki gruba ayrılır.¹ Halk arasında ise gayrimenkul ifadesi çoğunlukla konutu çağrıştırmaktadır. Gayrimenkul tanımı beraberinde mülkiyet kavramını da getirir. Satma hakkı, kiralama hakkı, ipotek etme hakkı ve başkasına verme hakkı gayrimenkullerin sahip olduğu bazı haklardır. Gayrimenkul esas niteliği bakımından yerinde sabit olan, taşınması mümkün olmayan mallardır.² Türk Medeni Kanunu’nun 704. Maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:³

- “Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler”.

Gayrimenkul finansmanı ise gayrimenkul sahibi olmak isteyen kişiler ile gayrimenkul inşa projelerini ticari bir amaçla gerçekleştirmek isteyen kurumlara, ihtiyaç duydukları fonların sağlanmasıdır. Bu en temel amaç olup, birçok ülkede yöneticilerin gayretleri ile oluşturmuş olan farklı gayrimenkul finansman yöntemleri vardır. Oluşturulan bu yöntemlerin ortak amacı, tasarruf sahibi olan kişi ve kurumların fonlarını gayrimenkul sahibi olmak isteyen kişi ve kurumlara aktarmaktır.

¹Ali HEPŞEN, **Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı**, 1. Baskı, İstanbul: Literatür Yayıncılık, 2010, s. 3.

²Kürşat YALÇINER, **Gayrimenkul Finansmanı**, 1. Baskı, Ankara: Detay Yayıncılık, 2018, s. 1.

³Türk Medeni Kanunu, 2001, www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.doc, (11 Kasım 2018).

Çoğunlukla konut sahibi olmak isteyenler, konut bedelini nakit ödeyecek güce sahip değildirler. Bu sebeple ihtiyaç duydukları fonları çevrelerine borçlanarak ya da kredi kullanarak temin etmektedirler. Gelişmiş ekonomilerde gayrimenkul finansmanı için gereken fon, genellikle kredi piyasalarından sağlanır. Ayrıca kredi piyasalarından fon sağlanması çoğu zaman nakit ile gayrimenkul sahibi olmaktan daha az maliyetlidir.⁴

1.2. Gayrimenkul Finansman Yöntemleri

Gayrimenkul finansman yöntemleri ülkelerin ekonomik ve sosyal özelliklerine göre farklılık göstermektedir. Dünya çapında kabul görmüş aynı yapıya sahip bir gayrimenkul finansman yöntemi mevcut değildir. Fakat gayrimenkul finansman yöntemleri işleyiş bakımından dört farklı yönteme dayanmaktadır. Bunlar, doğrudan finansman, sözleşme yöntemi ile finansman, mevduat finansman yöntemi ve ipotek bankası yöntemidir.⁵

1.2.1. Doğrudan Finansman Yöntemi

Doğrudan finansman yönteminin temelinde, gelecek hedefinde gayrimenkul sahibi olmak olan tasarruf sahiplerinin, bu hedefi gerçekleştirmek için birikim yapması vardır. Şahsi birikimleri yeteri seviyeye ulaşamayan yatırımcılar, sosyal ilişkilerini kullanarak geri kalan ihtiyaçlarını tasarruf fazlası olan kişilerden borçlu sıfatıyla temin etmeleri doğrudan finansman olarak tanımlanır. Kurumsal olmayan bu finansman yönteminde kişiler finans sistemine başvurmadan gayrimenkul sahibi olurlar. Yeterli birikime sahip olmayan kişilerin, direkt gayrimenkul satıcısına borçlanması da doğrudan finansman kabul edilmektedir.⁶

Doğrudan finansman yönteminde, finansal bir aracı bulunmadığından ekonomilerde etkin bir rolü yoktur. Çoğunlukla gelişmekte olan veya yeterli gelişmişlik seviyesine ulaşamayan ülkelerde bu yöntem ile gayrimenkul sahibi olunmaktadır. Kriz

⁴Murat Gökşin BERBEROĞLU, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, (Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2005), s. 32.

⁵Kürşat YALÇINER, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, 1. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi, 2006, s. 10.

⁶HEPŞEN, a.g.e., s. 21.

ve ekonominin daraldığı durumlarda gelişmiş ekonomilerde de gayrimenkul sahibi olmak için başvurulan yöntemlerden biri olmaktadır.⁷

1.2.2. Sözleşme Yöntemi İle Finansman

Sözleşme yöntemi, konut sahibi olmak isteyen fakat yeterli tasarrufu bulunmayan kişilerin, birikimlerini piyasa faiz oranlarını geçmeyecek bir oran ile değerlendirmesi sonucu finansman ihtiyacını yine piyasa faiz oranları altında kredi kullanarak gayrimenkul sahibi olmasıdır. Yöntem, konut satın almak isteyen bireylerin tasarruflarına piyasa faiz oranının altında bir getiri sunar. Tasarruf belirli bir tutara geldiğinde, konut için gerekli tutarın geri kalan kısmı, yine aynı kurum tarafından piyasa faizinin altında bir faizle kredi kullanılarak sağlanır. Yöntem, sisteme en son giren tasarruf sahiplerinin, yeterli tasarrufa ulaşan kendinden önce sisteme dahil olan bireyleri finanse etmesinden oluşur. Bu döngünün sürekliliği sisteme katılan yeni birey sayısına bağlıdır.⁸

Sistemin sağlıklı işleyebilmesi için fiyat istikrarı olmalıdır. Bireylerin, tasarruflarının getirisi ile kullandıkları kredilerin maliyetlerinin birbirini finanse edecek seviyede olması gerekir.

1.2.3. Mevduat Finansman Yöntemi

Mevduat finansman yöntemi en genel tanımıyla, mevduat toplayabilen bankaların veya tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları, yapı toplulukları gibi kurumların piyasa faiz oranı ile mevduat toplayarak, yine piyasa faiz oranı ile konut sahibi olmak isteyenlere kredi kullandırmasıdır.⁹ Mevduat finansman yöntemi gayrimenkul finansmanında kullanılan en yaygın yöntemlerden biridir. Ülkemizde de ticari bankalar toplamış oldukları mevduatların bir bölümünü ipotekli konut kredilerine aktarmaktadır.

⁷Yıldırım Beyazıt ÖNAL ve Mustafa TOPALOĞLU, **İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku**, 1. Baskı, Adana: Karahan Yayıncılık, 2007, s. 114.

⁸YALÇINER, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, s. 12.

⁹Mehmet DEMİRDÖVEN, “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Gayrimenkul Finansmanı”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2009), s. 6.

1.2.4. İpotek Bankası Yöntemi

İpotek bankaları ile ipotek bankacılığı görevi üstlenen kurumlar gayrimenkul finansmanındaki en önemli kurumlardır. İpotek bankası yönteminde krediye konu olan gayrimenkuller ipotek edilerek, bankalar tarafından ilgili ipoteye dayalı tahviller ihraç edilmekte ve gayrimenkul yatırımlarına uzun vadeli fon sağlanmaktadır.¹⁰ İpotek bankacılığını, diğer bankacılık türlerinden ayıran en temel özellik, kredilerin vade sonuna kadar aktifte tutulmayıp, bu kredilerden kaynaklanan alacaklarına dayanarak sermaye piyasalarında varlığa dayalı menkul kıymet ihraç etmeleridir.¹¹

İpotek bankası yönteminin beş ayrı fonksiyonu vardır. Bunlar;¹²

- Finansman,
- Hizmet,
- Yatırım,
- Menkul Kıymetleştirme,
- Sigorta.

İpotek bankalarının bu fonksiyonları birinci el finans piyasalarında aktif rol oynamasına ve ikinci el sermaye piyasalarının gelişmesine ve derinleşmesine katkı sağlar. İpotek bankaları tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere özellikle sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve bankalar gibi finansal araçlar talep gösterir. İpotek bankaları yönteminin işlevini yerine getirebilmesi için menkul kıymet ihraç edebileceği gelişmiş bir sermaye piyasasının olması gerekmektedir.¹³

Dünyada uygulanan ipotek bankası yöntemi temelde ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan ilki Amerika modeli, ikincisi ise Avrupa modelidir. Avrupa modeli daha çok Almanya ve Danimarka'da uygulanmaktadır.

¹⁰YALÇINER, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, s. 17.

¹¹Güven SAYILGAN, Menkul Kıymetleştirme, <https://acikders.ankara.edu.tr>, (20 Aralık 2018).

¹²Belgin AKÇAY, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, 1. Baskı, Ankara: Bilkamat Yayınları, 1999, s. 10.

¹³HEPŞEN, **a.g.e.**, s. 23.

Tablo 1: ABD ve AB İpotekli Kredi Karşılaştırması

ABD	AB
ABD’de ipotekli kredi pazarında ipotek bankaları ağırlıktadır.	Avrupa’da gayrimenkul finansman sağlayıcıları çok çeşitlidir.
İpotek bankaları, kredilerini başta Amerikan hükümeti tarafından desteklenen kurumlar olmak üzere ikincil piyasada satarlar. Bahsi geçen ikincil piyasa kurumları bankalara göre daha düşük sermaye varlık oranına sahiptirler.	Mortgage bankaları sıkı düzenlemelere tabi olan portföy kreditörüdürler, mortgage varlıklarını daha ziyade bonoları ihraç ederek fonlarlar.
Risk üçüncü şahıslara (yatırımcılara) devredilmektedir.	Kredi riski (ön ödeme riski de dahil) bankanın bilançosunda kalmaya devam eder.

Kaynak: Hatice DÜZAKIN, “İpotekli Konut Finansmanı”, **Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Cilt 14, Sayı 2, 2010, s. 37.

ABD’de uygulanan modelde, mortgage kredisini veren kurumlar krediyi bilançosunda tutmayarak ikincil piyasalarda menkul kıymete dönüştürüp satarlar. Bu nedenle bankaların, kredilerden ikinci bir kaynak yaratması düşük faizli kredi sunma imkanı oluşturmaktadır. İkincil pazarda menkul kıymete dönüştürme ve yatırımcıya satma görevini “Federal National Mortgage Association” (FNMA) ve “Government National Mortgage Association” (GNMA) gibi kamu kuruluşları üstlenmektedir. Mortgage kredisi kullanan kişi veya kurumlar borcunu ödeyemediği takdirde bu kurumlar birinci derece hak sahibi olurlar.

ABD’deki mortgage işleyişinde beş taraf bulunmaktadır. Bunlar borçlu, kredi verenler, yatırım bankaları veya ticari bankalar, yatırımcılar ve mortgage finansman kurumlarıdır. Gayrimenkul kredisi talep eden taraf, mortgage kredisi veren kuruluşlardan fon talebinde bulunmakta ve kredi veren kuruluş borçlunun geri ödeme

gücünü değerlendirmeye almaktadır. Değerlendirme sonucu olumlu olursa, borçlu ile aralarında, ipoteğe dayalı kredi sözleşmesi imzalanır. Bu işlemler birincil piyasada gerçekleşir. Mortgage sisteminin temelini oluşturan ise ikincil piyasalardır ve ipoteğe dayalı kredi sözleşmelerinin kredi veren kurumlar tarafından yatırım bankalarına veya ticari bankalara satılmasıyla başlamaktadır. Bu bankalar mortgage sözleşmesini menkulleştirerek ihraç ederler. Bu aşamadan sonra yatırımcılar bu menkul kıymetleştirilmiş sözleşmeleri satın alarak yeni mortgage kredilerine fon sağlarlar.¹⁴

Avrupa modelinde sistemin temelinde mortgage bankaları vardır. Bu model Almanya ve Danimarka modeli olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılmaktadır.

Almanya modelinde, mortgage bankasının tek ipotek havuzu vardır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek kredilere kaynak yaratılmaktadır. İhraç edilen krediler ipotek bankasının bünyesinde kalmaya devam etmekte ve bu sebeple riski ipotek bankası üstlenmiş olmaktadır.

Danimarka modelinde, ipotek bankaları tahvil satışı gerçekleştirmezler. Bu bankalar tüketici kredilerini bir araya getirerek tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Kredi havuzları oluşturarak aynı özelliklere sahip kredileri bir havuzda toplar ve ihraç edilmesine olanak sağlar. Bu sistemde ipotek bankaları aracılık rolü sebebi ile risk taşımamaktadırlar.¹⁵

Ülkemizde ise ipotek bankacılığının kurulmasına olanak sağlayan kanun, 2007 yılında yürürlüğe giren 5582 nolu, “konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun”dur. Kanun hem Amerika modelinin hem de Avrupa modelinin işleyişine olanak sağlamaktadır.¹⁶

¹⁴Mehmet DEMİRDÖVEN, “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Gayrimenkul Finansmanı”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2009), s. 11.

¹⁵Murat BERBEROĞLU, “Mortgage-İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği”, *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, Sayı 2, 2009, s. 123.

¹⁶T.C Resmî Gazete, “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, 2007, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, (20 Kasım 2018).

1.3. Gayrimenkul Finansmanında Mortgage (İpotek) Kredileri

Gayrimenkul finansmanında, ipotek karşılığı kullanılan kredilerin menkul kıymetleştirilerek sermaye piyasalarında satılmasına mortgage kredisi adı verilmektedir.¹⁷ Geniş anlamda ise uzun vadede, aylık taksitler halinde ödenmek üzere bir gayrimenkulün satın alınmasını sağlayan kredilerin, borç sona erene kadar gayrimenkul mülkiyetinin finansman sağlayan kurumunda kalması şartı ile menkulleştirilerek sermaye piyasalarında satılmasına olanak sağlayan bir finansman türüdür. Bu kredilerde gayrimenkulün kullanım hakkı satın alan kişide kalmaktadır.¹⁸

Mortgage kredilerinin temel amacı, kredi karşılığında ipotek alınan gayrimenkulü menkul kıymetleştirerek ikincil piyasalar aracılığı ile sermaye piyasalarından kaynak yaratmaktır.

Tablo 2: İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişini Sağlayan Piyasalar

Birincil Piyasa	İkincil Piyasa	Sermaye Piyasası
Konutların el değiştirdiği, kredi ile konut satın almak isteyenlerin, kurumsal konut finansmanından yararlandıkları piyasadır.	Konutların finansmanını sağlayan birincil piyasalara menkul kıymetleştirme yoluyla fon temin eden piyasalardır.	Bankalar, özel emeklilik kuruluşları, sigorta şirketler gibi kurumsal yatırımcıların bono, tahvil ve hisse senedi gibi ikincil piyasa araçlarına yatırım yaptıkları piyasadır.

Kaynak: Mehmet Ali ÖZTÜFEKÇİ, “Mortgage Sisteminin Türkiye Projesine Vergisel Yaklaşım”, *Vergi Sorunları Dergisi*, Sayı 212, 2006, s. 8.

Birincil piyasa, finans kuruluşlarının gayrimenkul sahibi olmak isteyen kişi ve kurumlara verdiği kredilerden oluşmaktadır. Burada teminat borçlunun ödeme gücü ve almak istediği gayrimenkuldür. İkinci el piyasada ise yatırım bankaları veya ticari

¹⁷Yaşar KABATAŞ, İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası, *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt 22, Sayı 1, Mart 2014, s. 189.

¹⁸YALÇINER, İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, s. 73.

bankalar bu kredileri satın alarak menkul kıymetleştirmektedir. Menkul kıymetleştirilen bu mortgage kredileri sermaye piyasalarında yatırımcılara satılır.¹⁹

İpotekli gayrimenkul kredilerine konu olabilecek mülkler ise aşağıdaki şekilde sıralanabilir:²⁰

- Tek haneli konutlar,
- Çok haneli konutlar,
- Ticari amaçla yapılmış yapılar,
- Orman veya şehir merkezi dışına konumlanmış çiftlik ve benzeri yapılar,
- Arsa gibi kullanma hakkı doğuran mülkler,
- Mülkiyet üzerinde yönetim ve kira hakkıdır.

Mortgage kredisinin finansman sisteminde yer alan gayrimenkul üzerine ipotek koyularak teminat altına alınması dışında diğer kredilere göre ayırt edici bir farkı yoktur. Çok uzun vadede geri ödenmesi, bazı durumlarda geri ödeme süresi sonunda taşınmazın mülkiyetinin borçluya geçmesi ve uzun vadeye yayıldığı için daha düşük tutarlı taksitler halinde geri ödenebilmesi gibi özellikler mortgage kredileri ile diğer konut kredilerinin ortak özelliklerini oluşturmaktadır. Bankacılık sistemi içinde ise temel sorun konut kredilerinin çok uzun vade ile kullanılması ancak banka kaynaklarının daha kısa vadeli olmasıdır. Bu durumda uzun vadeli kaynak sağlanması sermaye piyasalarında ki kurumlar ile mümkün olacaktır.²¹ Bu kurumlar; emeklilik şirketleri, sigorta şirketleri ve GYO gibi uzun vadeli yatırımcı gruplarıdır.²²

Mortgage kredileri, ilk olarak ABD’de 1930’lu yıllarda kullanılmaya başlanmıştır. Türkiye’de ise ancak 2007 yılında getirilen düzenlemelerle belirli bir

¹⁹Ayşegül DURMAZ, “İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Bu Sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi” (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007), s. 6.

²⁰Sevil KARACA, “Reverse Mortgage The Viability Of A New Housing Finance Tool In Turkey”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 1999), s. 25.

²¹Leyla DOLUN, İpoteğe Dayalı Konut Kredisi (Mortgage), Ankara, 2007, http://www.kalkinma.com.tr/data/file/raporlar/ESA/ga/2007-GA/GA-07-06-29_Ipotege_Dayali_Konut_Kredisi.pdf, (20 Kasım 2018).

²²Ayşegül DURMAZ, “İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Bu Sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi” (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007), s. 6.

sisteme oturturulmuştur. Türkiye’deki bu sistem tüm dünyanın ortak kararda bulunduğu özellikleri bünyesinde barındırmaktadır. Buna rağmen konutların bir kısmı mortgage kredisi ile satın alınmakta fakat çok azı menkulleştirilerek yatırımcılara satılmaktadır.²³

1.4. Mortgage Kredilerinde Risk Unsurları

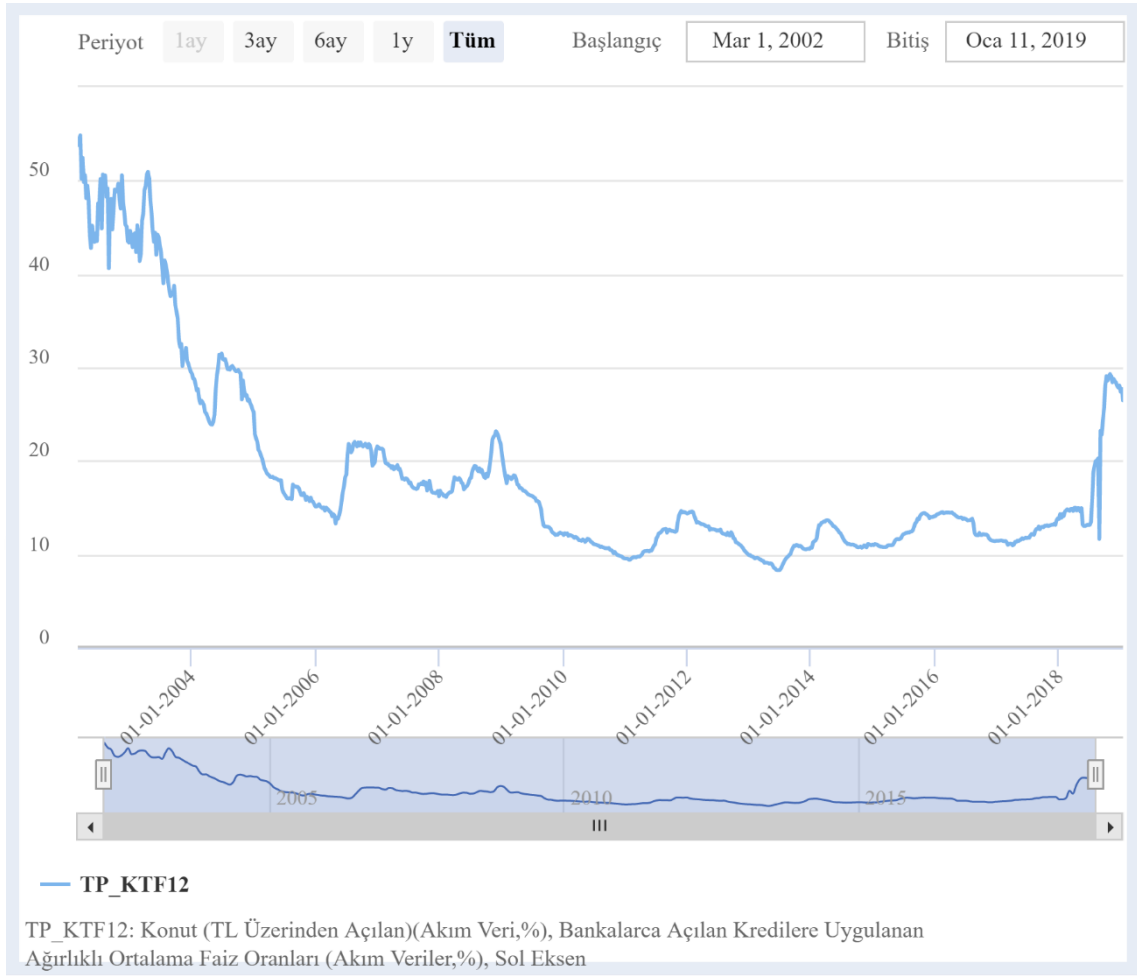
Mortgage kredileri diğer tüm kredi türleri gibi çeşitli risklere maruz kalabilmektedir. Bu riskler faiz riski, erken ödeme riski, likitide riski ve kredi riski olmak üzere dört ana başlıkta toplanmaktadır.

1.4.1. Faiz Oranı Riski

Kredi kullandıran taraf ile krediyi kullanan tarafın karşılaşabileceği önemli bir risk unsurudur. Faiz oranı riski, mortgage kredi sözleşmelerindeki faiz oranı ile piyasa faiz oranının farklılaşması sonucu ortaya çıkmaktadır. Risk kredi kullanan taraf ile kredi kullandıran taraf için mortgage kredi türüne göre farklılık göstermektedir. Sabit oranlı mortgage kredisi kullandıran finansal kuruluş, piyasa faiz oranlarının artmasıyla olumsuz etkilenmekte iken değişken faizli mortgage kredisi kullandıran finansal kuruluş bu değişiklikten etkilenmemektedir. Piyasa faiz oranlarının düşmesi durumunda ise sabit oranlı mortgage kredisi için tam tersi bir durum söz konusudur.²⁴

²³T. Garanti Bankası A.Ş., Mortgage Blog, <https://www.garantimortgage.com/blog-evim-icin/dunyanin-mortgage-karnesi.aspx>, (05 Mart 2019).

²⁴YALÇINER, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, s. 97.



Grafik 1. 2002 – 2019 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Faiz Oranları

Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php>, (5 Mart 2019).

Grafik 1. Mart 2002 - Ocak 2019 yılları arasında Türkiye’de uygulanan konut kredilerinin yıllık ortalama faiz oranını göstermektedir. Grafikten de anlaşılacağı üzere piyasa faiz oranları istikrarlı bir şekilde hareket etmemektedir. Buda konut kredisi kullandıran kuruluşlar için risk teşkil etmektedir.

Faiz riskinin olumsuz etkilerinden korunmak için ülkemizde değişken faizli mortgage kredilerinin kullanılması, “konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun” ile ancak 2007 yılından sonra mümkün olmuştur.²⁵

²⁵T.C Resmî Gazete, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2007, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, (23 Kasım 2018).

1.4.2. Erken Ödeme Riski

Mortgage kredilerinde sadece krediyi veren kurum açısından ortaya çıkabilecek bir risk unsuru erken ödeme riski diğer bir ifadeyle peşin ödeme riskidir. Piyasa faiz hadlerinin istikrar kazandığı dönemlerde nispeten daha az olan erken ödeme riski, faizlerdeki volatilitenin fazla olduğu dönemlerde oransal olarak artmaktadır.²⁶

Mortgage kredisi alan taraf, mevcut borcunu ödemesi gereken tutardan daha fazla ödeme yaparak veya vade tarihinden önce borç bakiyesinin tamamını ödeyerek krediyi kapatma hakkına sahiptir. Piyasa faiz oranlarının düşme eğiliminde olduğu dönemde, kredi kullanan taraf mevcut kredisini kapatıp, daha düşük faiz ile yeniden borçlanır. Bu durum kredi kurumlarının nakit akımlarında belirsizliğe yol açmakta ve kurumlar için risk oluşturmaktadır.²⁷ Mortgage kredilerinde erken ödeme riskini analiz eden birçok akademik araştırma ve çalışma vardır. ABD mortgage verileri ile yapılan bu çalışmalar, faiz oranları ve erken ödeme arasındaki ilişkiyi araştırmaktadır. Araştırma sonuçları iki tür erken ödeme olduğunu varsaymaktadır:²⁸

- **Optimal (veya Sistematik) Erken Ödeme:** Bu erken ödeme türü, piyasa faiz oranlarının krediyi kullanan tarafın lehine göre değiştiğinde ortaya çıkmaktadır. Piyasa faizleri üzerinde kullanmış olduğu kredisini kapatmakta, nispeten daha düşük olan piyasa faizinden tekrar finansman sağlamaktadır.
- **Alt-Optimal (veya Sistematik Olmayan) Erken Ödeme:** Bu erken ödeme türü, faiz oranlarından bağımsızdır. Borçlunun planlamadığı nedenler (örneğin ölüm, boşanma, devralma vb.) sonucu kredisini kapatmasıdır.

Bu modeller, faiz oranı değişikliklerinin erken ödeme oranları üzerinde önemli bir etkisi olduğunu açıkça göstermektedir. Ancak, genellikle borç alanların erken ödeme seçeneklerini rasyonel olarak kullanacaklarını varsaymaktadırlar.

²⁶Hacı Bayram ÇOLAK, Mortgage Yasa Tasarısına Göre İpotekli Konut Sisteminin Esasları, Sistemin Taşıdığı Riskler ve Uygulanması İçin Gerekli Olan Düzenlemeler, **Mali Kılavuz Dergisi**, Sayı 28, Haziran 2005, s. 14.

²⁷Cansu KÖSE, “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002), s. 8.

²⁸Simon PERRY, Stuart ROBINSON ve John ROWLAND, “A Study of Mortgage Prepayment Risk”, 2001, <https://www.actuaries.org.uk>, (17 Ekim 2018).

1.4.3. Likitide Riski

En basit tanımıyla gayrimenkulün hızlı bir şekilde nakde dönüştürülememesi, likitide riski olarak adlandırılmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarının istenildiği an nakde dönüştürülememesi, nakde dönüşüm için belirli bir sürenin beklenmesinin gerekmesi veya nakde dönüştürülmek istendiğinde piyasa değerinin altında bir değer ile alıcı bulması likitide riskini oluşturan etmenlerdir.²⁹

Mortgage kredilerinde ise likitide riski, satın alınmış olan ipotek kredilerinin nakde dönüşümü sırasında karşılaşılan riski ifade eder.³⁰ İkinci el ipotek piyasası gelişmiş ülkelerde, ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerin çoğunun likiditesi yüksek olup, buna istinaden likidite riskleri oldukça düşüktür.³¹

1.4.4. Kredi Riski

Genel anlamda kredi riski, kişilerin veya kurumların borçlarını ve yükümlülüklerini yerine getirme yeteneğini çevreleyen belirsizliktir. Krediyi kullanan tarafın temerrüde düşmesi durumunda ortaya çıkan zarar genellikle sözleşmede detaylandırılan yükümlülükler ile sınırlıdır.

Kredi riskini belirleyen üç ana unsur vardır. Bunlar; varlık değeri, varlık riski ve kaldıraçtır.³²

- Varlık Değeri: Kredi sözleşmelerine konu olan varlıkların piyasa değeridir.
- Varlık Riski: Kredi sözleşmelerine konu olan varlığın değerinin belirsiz olması durumunda oluşan risktir.
- Kaldıraç: Kredi kullanan tarafın sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin kapsamıdır.

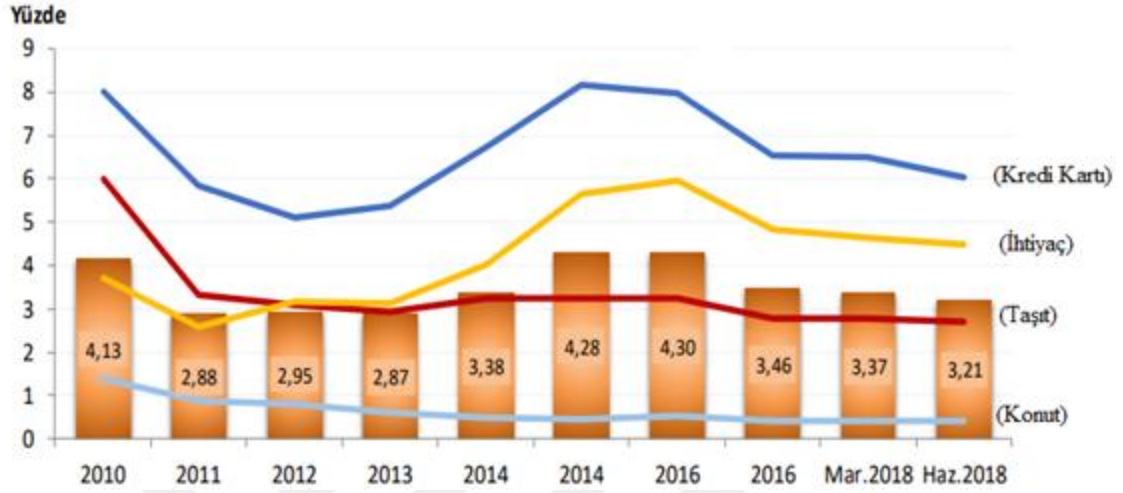
²⁹YALÇINER, *Gayrimenkul Finansmanı*, s. 221.

³⁰Ali ALP, *İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi*, 1. Baskı, Ankara: Nadir Kitap, 1996, s. 7.

³¹KABATAŞ, *a.g.m.*, s. 192.

³²Jeff BOHN ve Peter CROSBIE, "Modeling Default Risk", Moody's KMV Company, 2003, <https://www.business.illinois.edu/gpennacc/MoodysKMV.pdf>, (01 Kasım 2018).

Mortgage kredilerinde kredi riski, borçlunun kredi taksitlerini ödeyemediği durumda oluşur. Mortgage kredilerinin yapısı gereği kredi riski, sadece birincil piyasaları değil ikinci piyasalar içinde risk teşkil etmektedir.

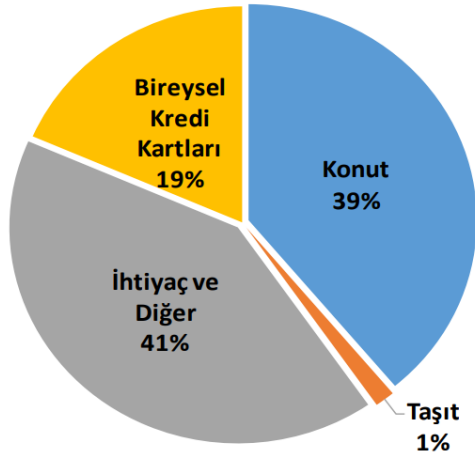


Grafik 2. Toplam Tüketici Kredileri İçinde Takibe Dönüşüm Oran

Kaynak: BDDK, http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_37.pdf, (14 Şubat 2019).

Grafik 2.'de Türkiye'de 2010 – Haziran 2018 yılları arasında toplam tüketici kredilerinin takibe dönüşüm oranını gösterilmektedir. Tüketici kredileri arasında en az takibe düşen kredi konut kredileridir. Bu yıllar arasında kullanılan toplam tüketici kredi hacmi ise 515 milyar TL olup 200 milyar TL'si konut kredisidir.³³

³³BDDK, Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_38.pdf, 2018, (14 Şubat 2019).



Grafik 3. Tüketici Kredilerinin Toplam Tüketici Kredileri İçindeki Payı

Kaynak: BDDK, http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_37.pdf, (14 Şubat 2019).

Ülkemizde 2007 yılında yürürlüğe giren kanun ile kredi borçlusunun art arda iki ödeme yapmaması durumunda ipotek edilen gayrimenkulün konut kredisi kullandıran kuruluş tarafından satışına imkan sağlanmıştır. Bu maddenin amacı konut kredilerinde kredi riskini azaltmak, borçlunun kredi taksitlerini ödememesi önünde caydırıcı etkide bulunmaktadır.³⁴

1.5. Mortgage Kredi Türleri

Mortgage kredilerinin standart hale gelmiş ve uzun süre kullanılmış bir modeli yoktur. Düşük enflasyon dönemleri ile yüksek enflasyon dönemlerinde uygulanan mortgage kredi modelleri farklılık göstermektedir. Bunun sebebi ekonomik koşullara ve insan ihtiyaçlarına göre değişiklik göstermesidir. Günümüzde uygulanan mortgage politikaları aynı zamanda mortgage kredi risk unsurlarını minimize etmeyi amaçlamaktadır.

1930’lu yıllarda mortgage kredilerinde finansman oranı %50 ve vadeler maksimum 5 yıla kadar olmaktaydı. Bu dönemde mortgage kredilerinden sadece belirli bir gelirin üstünde kazanç sağlayan kişiler yararlanabilmekteydi. Bunun nedeni kredi değerlendirmelerinde konutun teminat değerine, diğer kriterlere göre nispeten daha az

³⁴T.C Resmî Gazete, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişikli Yapılması Hakkında Kanun, 2007, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, (20 Kasım 2018).

önem verilmesidir. 1970’li yıllara doğru sabit faiz oranları, mortgage kredi vadelerini uzatmıştır. Bu dönemde mortgage kredileri uzun vade, sabit faiz ve anapara ile faizi kapsayan bir geri ödeme planıyla kullanılmaktadır. 1970’li yıllardan sonra ekonomik istikrarsızlık ve faiz oranlarının sürekli değişkenlik göstermesiyle sabit faizli ve uzun vadeli mortgage kredileri kullanılmak zor hale gelmiştir. İlgili piyasa koşullarında mortgage kredisi kullanılmak için yeni bir model yaygınlık göstermeye başlamıştır. Bu modelde mortgage kredi faiz oranları piyasa faiz oranlarına göre şekillenmektedir. Mortgage kredisi tarafları bu yeni model sayesinde ortaya çıkabilecek risk unsurlarını kontrol etmeyi amaçlamışlardır.

Tüm bu süreçler sonucunda gelişen birçok mortgage modeli vardır. Bu modeller sabit oranlı mortgage kredileri, değişken oranlı mortgage kredileri ve diğer mortgage kredileri olmak üzere üç ana başlık altında sınıflandırılmaktadır.³⁵

1.5.1. Sabit Oranlı Mortgage Kredileri

Mortgage kredisi taraflarının, kredi faizinin vade boyunca sabit kalması üzerinde anlaşmaları kredi türüdür. Söz konusu faiz oranı kredi sözleşmesinde belirtilmekte ve kredi vadesi boyunca tüketici aleyhine sonuç doğuracak şekilde değiştirilememektedir. Ayrıca ülkemizde bu tür kredilerde vadesi gelmemiş bir veya birden fazla taksitin ödenmesi, kredinin vadesinden önce tamamen kapatılması ve/veya kalan anapara bakiyesi üzerinden erken ödeme yapılması halinde erken ödenen tutar üzerinden, kalan vade 36 ayı aşmıyorsa %1, aşmıyorsa %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilmektedir.

Faiz oranları yükseldiğinde müşteriye uygulanan faiz oranı yükseltilmemektedir. Kredi faizinin sabit olması taksitlerin eşit olması sonucunu doğurmayacak olup, müşteri kredi taksit tutarlarını yıl içinde farklı dönemlerdeki gelirine uygun olarak kredi veren kurum ile mutabakata varması koşuluyla düzenleyebilir.³⁶

³⁵Kürşat YALÇINER, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, s. 107.

³⁶Türkiye İş Bankası A.Ş., “Sabit Faizli Konut Finansmanı Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”, 24 Ağustos 2015, <https://www.isbank.com.tr/TR/bireysel/sozlesme-ve-formlar/Sayfalar/sozlesme-ve-formlar.aspx>, (17 Kasım 2018), s. 3.

Sabit oranlı mortgage kredileri kendi içinde eşit taksit ödemeli mortgage kredisi, anaparanın eşit taksitler halinde sabit faiz oranı üzerinden ödendiği mortgage kredisi ve kademeli artan geri ödemeli mortgage kredisi olmak üzere üç ana başlığa ayrılmaktadır.

1.5.1.1. Eşit Taksit Ödemeli Mortgage Kredisi

Gayrimenkul finansmanında kullanılan en yaygın mortgage kredisi türüdür. Eşit taksit ödemeli mortgage kredi modeli, en çok tek aile konutları ile çok aileli apartmanlar ve daha az ölçüde alışveriş merkezleri gibi gelir getirici mülkleri finanse etmek için kullanılır. Bu kredi şeklinde faiz oranı sabit olmakla birlikte, anapara ve faiz toplamı kredi vadesi boyunca her ay eşit taksitlerle ödenmektedir. Her aylık ödeme, faiz ve anapara ödemesinin bir kısmını içermekte ve vade sonunda anapara tamamen geri ödenmektedir.³⁷

Bu kredi türünde taksit ödemesi aşağıdaki formül ile hesaplanmaktadır.

$$Taksit\ Tutarı = \frac{Ana\ Para\ Tutarı}{BD}$$

Bugünkü Değer Anüite Faktörü (BDAF) aşağıdaki formül ile hesaplanmaktadır.

$$BDAF = \frac{1 - \frac{1}{(1 + i)^n}}{i}$$

i: Kredi faiz oranı,

n: Toplam faizlendirme dönem sayısı,

Kullanılmak istenen kredi tutarı 100,000 TL'dir ve 10 yıl boyunca ödenecektir. Aylık faiz oranı %1'dir. İlgili veriler ışığında kredi taksit ödemesi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

³⁷William B. BRUEGGEMAN ve Jeffrey D. FİSHER, "Real Estate Finance and Investments", 14. Baskı, McGraw-Hill/Irwin, 2011, s. 84.

Kredi vadesi boyunca faizlendirilen dönem sayısı= 10 * 12 = 120 ay

$$\frac{100.000}{\frac{1 - \frac{1}{(1 + 0,01)^{120}}}{0,01}}$$

Hesaplama sonucu yaklaşık aylık taksit ödemesi 1.434,71 TL'dir. Vade sonunda 100.000 TL kredi için toplam 172.165,14 TL ödenmiş olacaktır. Ödeme planı ise aşağıdaki gibidir.

Tablo 3: Eşit Taksit Ödemeli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu

TAKSİT SAYISI	TAKSİT	ANAPARA	FAİZ	KKDF	BSMV	KALAN ANAPARA
01	1.434,71	434,71	1.000,00	0,00	0,00	99.565,29
02	1.434,71	439,06	995,65	0,00	0,00	99.126,23
03	1.434,71	443,45	991,26	0,00	0,00	98.682,79
04	1.434,71	447,88	986,83	0,00	0,00	98.234,91
05	1.434,71	452,36	982,35	0,00	0,00	97.782,54
06	1.434,71	456,88	977,83	0,00	0,00	97.325,66
07	1.434,71	461,45	973,26	0,00	0,00	96.864,21
08	1.434,71	466,07	968,64	0,00	0,00	96.398,14
09	1.434,71	470,73	963,98	0,00	0,00	95.927,41
10	1.434,71	475,44	959,27	0,00	0,00	95.451,98
11	1.434,71	480,19	954,52	0,00	0,00	94.971,79
12	1.434,71	484,99	949,72	0,00	0,00	94.486,80
13	1.434,71	489,84	944,87	0,00	0,00	93.996,95
14	1.434,71	494,74	939,97	0,00	0,00	93.502,21
15	1.434,71	499,69	935,02	0,00	0,00	93.002,53
.
.
.
105	1.434,71	1.223,55	211,16	0,00	0,00	19.892,32
106	1.434,71	1.235,79	198,92	0,00	0,00	18.656,54
107	1.434,71	1.248,14	186,57	0,00	0,00	17.408,39
108	1.434,71	1.260,63	174,08	0,00	0,00	16.147,77
109	1.434,71	1.273,23	161,48	0,00	0,00	14.874,53
110	1.434,71	1.285,96	148,75	0,00	0,00	13.588,57

111	1.434,71	1.298,82	135,89	0,00	0,00	12.289,75
112	1.434,71	1.311,81	122,90	0,00	0,00	10.977,93
113	1.434,71	1.324,93	109,78	0,00	0,00	9.653,00
114	1.434,71	1.338,18	96,53	0,00	0,00	8.314,83
115	1.434,71	1.351,56	83,15	0,00	0,00	6.963,26
116	1.434,71	1.365,08	69,63	0,00	0,00	5.598,19
117	1.434,71	1.378,73	55,98	0,00	0,00	4.219,46
118	1.434,71	1.392,51	42,19	0,00	0,00	2.826,94
119	1.434,71	1.406,44	28,27	0,00	0,00	1.420,50
120	1.434,71	1.420,50	14,21	0,00	0,00	0,00
TOPLAM	172.165,14	100.000,00	72.165,14	0,00	0,00	0,00

Eşit taksit ödemeli mortgage kredisini kullanan taraf için avantajları şöyle sıralanabilir;³⁸

- Aylık ödeme tutarı değişmediğinden nakit yönetimi yapmak kolaydır.
- Piyasa faizlerindeki dalgalanmalardan etkilenmemektedir.
- Yıllan yıla aylık gelir sadece enflasyon kadar artsa bile taksit ödemelerinin gelire oranı düşmekte ve buna istinaden gittikçe daha rahat ödeme yapılabilmektedir.
- Anapara borcu gittikçe artan oranlarda azalmaktadır.

Eşit taksitli mortgage kredisi kullanan taraf belli bir süre sonra kalan tüm anapara borcunu ödeyerek kredisini kapatabilmektedir. Sistem öngörüyorsa kalan anapara tutarı üzerinden kredi kullandığı kuruma belirlenen oran üzerinden erken ödeme cezası ödemek zorundadır.³⁹

1.5.1.2. Anaparanın Eşit Taksitler Halinde Ödendiği Mortgage Kredisi

Bu tür kredilerde kredi anapara tutarı aylık eşit taksitler halinde ödenmekte ve faiz azalan bakiye üzerinden hesaplanmaktadır. Dolayısıyla vade başında ödenen faiz tutarı giderek azalarak devam etmektedir.⁴⁰

³⁸ Akbank T.A.Ş., <https://www.akbank.com/tr-tr/urunler/Sayfalar/Sabit-Faizli-Mortgage.aspx>, (15 Kasım 2018).

³⁹ YALÇINER, *Gayrimenkul Finansmanı*, s. 171.

⁴⁰ Leyla DOLUN, "İpotekli Dayalı Konut Kredisi", Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara, 2007, s. 7.

Anaparanın eşit taksitler halinde ödendiği mortgage kredisinde kredi miktarı geri ödemenin yapılacağı ay sayısına bölünerek aylık anapara taksitleri bulunmaktadır. Kredi sözleşmesinde belirtilen sabit faiz oranı üzerinden aylık faiz miktarı hesaplanmakta ve bu miktar aylık anapara geri ödeme tutarına ilave edilerek toplam taksit tutarı belirlenmektedir.⁴¹

Kullanılmak istenen kredi tutarı 100.000 TL'dir ve 10 yıl boyunca ödenecektir. Aylık faiz oranı %1'dir. Kredi taksit ödemesi aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

$$\text{aylık ödenecek anapara tutarı} = \frac{\text{anapara}}{\text{dönem sayısı}}$$

Faizlendirilecek dönem sayısı: $10 * 12 = 120$ aydır.

$$\frac{100.000}{120}$$

İşlemin sonucunda aylık ödenecek anapara tutarı yaklaşık 833,33 TL çıkmaktadır. Buna karşılık her ay ödenecek faiz tutarı ise şu formül ile bulunmaktadır.

$$\text{kalan anapara tutarı} * \text{aylık faiz oranı}$$

$$100.000 * 0,01$$

İşlemin sonucunda ilk ay ödenecek faiz tutarı 1.000 TL çıkmaktadır. İlk ay ödenecek toplam taksit tutarı ise 1.833,33 TL'dir. Ödeme planı ise aşağıdaki gibidir.

Tablo 4: Anaparanın Eşit Taksitler Halinde Ödendiği Mortgage Kredisine Ödeme Tablosu

TAKSİT SAYISI	TAKSİT	ANAPARA	FAİZ	KKDF	BSMV	KALAN ANAPARA
01	1.833,33	833,33	1.000,00	0,00	0,00	99.166,67
02	1.825,00	833,33	991,67	0,00	0,00	98.333,33
03	1.816,67	833,33	983,33	0,00	0,00	97.500,00
04	1.808,33	833,33	975,00	0,00	0,00	96.666,67

⁴¹YALÇINER, Gayrimenkul Finansmanı, s. 170.

05	1.800,00	833,33	966,67	0,00	0,00	95.833,33
06	1.791,67	833,33	958,33	0,00	0,00	95.000,00
07	1.783,33	833,33	950,00	0,00	0,00	94.166,67
08	1.775,00	833,33	941,67	0,00	0,00	93.333,33
09	1.766,67	833,33	933,33	0,00	0,00	92.500,00
10	1.758,33	833,33	925,00	0,00	0,00	91.666,67
11	1.750,00	833,33	916,67	0,00	0,00	90.833,33
12	1.741,67	833,33	908,33	0,00	0,00	90.000,00
13	1.733,33	833,33	900,00	0,00	0,00	89.166,67
14	1.725,00	833,33	891,67	0,00	0,00	88.333,33
15	1.716,67	833,33	883,33	0,00	0,00	87.500,00
.
.
.
105	966,66	833,33	133,33	0,00	0,00	12.500,00
106	958,33	833,33	125,00	0,00	0,00	11.666,67
107	950,00	833,33	116,67	0,00	0,00	10.833,33
108	941,67	833,33	108,33	0,00	0,00	10.000,00
109	933,33	833,33	100,00	0,00	0,00	9.166,67
110	925,00	833,33	91,67	0,00	0,00	8.333,33
111	916,67	833,33	83,33	0,00	0,00	7.500,00
112	908,33	833,33	75,00	0,00	0,00	6.666,67
113	900,00	833,33	66,67	0,00	0,00	5.833,33
114	891,67	833,33	58,33	0,00	0,00	5.000,00
115	883,33	833,33	50,00	0,00	0,00	4.166,67
116	875,00	833,33	41,67	0,00	0,00	3.333,33
117	866,67	833,33	33,33	0,00	0,00	2.500,00
118	858,33	833,33	25,00	0,00	0,00	1.666,67
119	850,00	833,33	16,67	0,00	0,00	833,33
120	841,67	833,33	8,33	0,00	0,00	0,00
TOPLAM	172.165,14	100.000,00	72.165,14	0,00	0,00	0,00

Tablo 4 incelendiğinde vade sonuna yaklaştıkça faiz tutarı azalmakta ve buna istinaden ödenecek kredi taksit tutarları düşmektedir.

1.5.1.3. Kademeli Artan Geri Ödemeli Mortgage Kredisi

Kademeli artan geri ödemeli mortgage kredisi, kullanılmış olan mortgage kredilerinin taksit tutarları, ilgili kredi sözleşmesi gereği kredinin vadesi boyunca

kademeli olarak artırılarak tahsis edilmektedir. İlgili kredi sözleşmelerinde faiz oranı sabit ve vade boyunca değişmemektedir.⁴²

Bu mortgage kredisi türünde kredi taksit ödemeleri ilk yıllarda düşük daha sonraki yıllarda artan bir şekilde gerçekleşmektedir. Burada amaç özellikle yeni işe başlayan kişilerin ilerdeki yıllarda gelirlerinin artacağı varsayımıyla, alacakları kredinin geri ödenmesini kolaylaştıracak şekilde taksitlendirilmesi esasına dayanmaktadır.⁴³ Bu varsayım ile krediyi kullanan kişiler gelecekte artan gelirleriyle, ödemelerdeki artışları karşılayabileceklerdir.⁴⁴

Kademeli artan geri ödemeli mortgage kredilerinde ödeme planı hazırlanırken ilk yıl taksit tutarlarının hesaplanmasında mortgage kredisi sabit katsayısı hesaplanmaktadır. Katsayının hesaplanmasında aşağıdaki formül kullanılmaktadır.

$$\frac{1}{(BDAF_{i\%/12,12}) * (GDAF_{U\%,T}) + \frac{(1+g)^T * BDAF_{i\%/12,(N-T)12}}{GDF_{i\%/12,T(12)}}$$

BDAF= Bugünkü değer anüite faktörü,

GDAF= Gelecek değer anüite faktörü,

GDF= Gelecek değer faktörü,

$U = \frac{(1+g)}{GDF_{i\%(12)}} - 1$ değeri,

T= Ödemelerin kademeli artacağı yıl sayısı,

N= Kredi vadesi,

g= Ödemelerdeki kademeli artış oranı,

i= ipotek kredisi faiz oranıdır.

⁴²Ali ALP ve Ufuk YILMAZ, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, 2. Baskı, İstanbul: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayını, 2004, s. 87.

⁴³Leyla DOLUN, **a.g.m.** s. 9.

⁴⁴YALÇINER, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, s. 118.

Kredi katsayısı hesaplandıktan sonra kredi tutarı ile çarpılarak ödenecek ilk taksit tutarı bulunmaktadır.

$$ilk\ taksit\ tutarı = kredi\ tutarı * KS$$

Kullanılmak istenen kredi tutarı 100.000 TL'dir ve 10 yıl boyunca ödenecektir. Aylık faiz oranı %1 ve kredi ilk beş yıl için %2 oranında kademeli olarak artacaktır. Bu durumda kredi taksit ödemesi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

$$BDAF_{i\%12,12} = \frac{(1 + 0,01)^{12} - 1}{0,01 * (1 + 0,01)^{12}}$$

Denklemden $BDAF_{i\%12,12}$ değeri 11.25507747 çıkmaktadır.

$$BDAF_{i\%12,(N-T)12} = \frac{(1 + 0,01)^{120-60} - 1}{0,01 * (1 + 0,01)^{120-60}}$$

Denklemden $BDAF_{i\%12,(N-T)12}$ değeri 44,95503841 çıkmaktadır.

$$GDF_{i\%/12,T(12)} = (1 + 0,01)^{60}$$

Denklemden $GDF_{i\%/12,T(12)}$ değeri 1,816696699 çıkmaktadır.

$$u = \frac{(1 + 0,02)}{(1 + 0,01)^{12}} - 1$$

Denklemden u değeri -0.09480179 çıkmaktadır.

$$GDFA_{u\%,T} = \frac{(1 - 0,09480179)^5 - 1}{-0,09480179}$$

Denklemden $GDFA_{u\%,T}$ değeri 4,137676569 çıkmaktadır. KS denkleminde tüm değerleri yerine koyduğumuzda;

$$\frac{1}{11,25507747 * 4,137676569 + \frac{(1 + 0,02)^5 * 44,95503841}{1,816696699}}$$

Denkleminde kredi katsayısı 0,013533469 çıkmaktadır.

$$\text{ilk taksit tutarı} = 100.000 * 0,013533469$$

Denkleminde ilk taksit tutarı yaklaşık 1.353,35 TL bulunmaktadır. İlk taksit tutarı 12 ay boyunca ödenecek taksit tutarıdır. İlk yıldan sonra 5 yıl boyunca her 12 ay sonra ödenecek taksit tutarı %2 oranında artacaktır. 13. ayda ödenecek taksit miktarı 1.380,41 TL (1.353,25*1,02) olacaktır. Bu kademeli artış 6. yıla kadar devam edecek olup, vade sonuna kadar bu tutarda devam edecektir.

Tablo 5: Kademeli Artan Geri Ödemeli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu

TAKSİT SAYISI	TAKSİT	ANAPARA	FAİZ	KKDF	BSMV	KALAN ANAPARA
1	1.353,35	353,35	1.000,00	0,00	0,00	99.646,65
2	1.353,35	356,88	996,47	0,00	0,00	99.289,77
3	1.353,35	360,45	992,90	0,00	0,00	98.929,31
4	1.353,35	364,06	989,29	0,00	0,00	98.565,26
5	1.353,35	367,70	985,65	0,00	0,00	98.197,56
6	1.353,35	371,37	981,98	0,00	0,00	97.826,19
7	1.353,35	375,09	978,26	0,00	0,00	97.451,10
8	1.353,35	378,84	974,51	0,00	0,00	97.072,26
9	1.353,35	382,63	970,72	0,00	0,00	96.689,63
10	1.353,35	386,45	966,90	0,00	0,00	96.303,18
11	1.353,35	390,32	963,03	0,00	0,00	95.912,86
12	1.353,35	394,22	959,13	0,00	0,00	95.518,64
13	1.380,41	425,22	955,19	0,00	0,00	95.093,41
14	1.380,41	429,48	950,93	0,00	0,00	94.663,94
15	1.380,41	433,77	946,64	0,00	0,00	94.230,17
.
.
.
105	1.494,21	1.274,30	219,91	0,00	0,00	20.716,95
106	1.494,21	1.287,04	207,17	0,00	0,00	19.429,91
107	1.494,21	1.299,91	194,30	0,00	0,00	18.130,00
108	1.494,21	1.312,91	181,30	0,00	0,00	16.817,09
109	1.494,21	1.326,04	168,17	0,00	0,00	15.491,05
110	1.494,21	1.339,30	154,91	0,00	0,00	14.151,75
111	1.494,21	1.352,69	141,52	0,00	0,00	12.799,06

112	1.494,21	1.366,22	127,99	0,00	0,00	11.432,84
113	1.494,21	1.379,88	114,33	0,00	0,00	10.052,96
114	1.494,21	1.393,68	100,53	0,00	0,00	8.659,28
115	1.494,21	1.407,62	86,59	0,00	0,00	7.251,66
116	1.494,21	1.421,69	72,52	0,00	0,00	5.829,97
117	1.494,21	1.435,91	58,30	0,00	0,00	4.394,06
118	1.494,21	1.450,27	43,94	0,00	0,00	2.943,79
119	1.494,21	1.464,77	29,44	0,00	0,00	1.479,01
120	1.493,80	1.479,01	14,79	0,00	0,00	0,00
TOPLAM	174.166,63	100.000,00	74.166,63	0,00	0,00	0,00

6. ve 10. yıllar arasında aylık taksit ödemeleri sabit kalmış olup, 120. ayda anapara tamamen ödenmiştir.

Kademeli artan geri ödemeli mortgage kredisini kullanan taraf için avantajları aşağıdaki gibidir.⁴⁵

- Sabit faizlidir.
- Ödemeler vade sonuna doğru artmaktadır.
- Artış dönemlerini ve oranı serbestçe belirlenebilmektedir.
- Gayrimenkul sahibi olmak için gelirin artmasını beklemeden, fırsatların değerlendirilmesini sağlamaktadır.

1.5.2. Değişken Faizli Mortgage Kredileri

Değişken faizli mortgage kredisi, faiz oranının mortgage kredi sözleşmesinde belirlenen bir değişim endeksi dikkate alınarak vade içinde değiştirilmesine olanak sağlayan bir kredi türüdür. Bu sayede kredinin taşıdığı riskler kredi veren ile kredi alan arasında dağıtılmaktadır.⁴⁶

Türkiye’de değişken faizli kredi uygulamasında kredi veren kurumların kullanacakları baz faiz endeksleri TCMB tarafından belirlenmektedir. Kredi faiz oranı belirlenen endeks üzerine kurumların ekleyeceği maliyet marjları ile

⁴⁵ Akbank T.A.Ş., Artan Ödemeli Mortgage, <https://www.akbank.com/tr-tr/urunler/Sayfalar/Artan-Odemeli-Mortgage.aspx>, (01 Aralık 2018).

⁴⁶ Hülya DEMİR ve Vildan KURT PALABIYIK, “Konut Ediminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, Sayı 92, 2005, s. 8.

oluşturulmaktadır.⁴⁷ TCMB kararına istinaden konut finansmanı kuruluşlarınca değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, içinde bulunan aydan iki önceki ayda TÜİK tarafından açıklanan TÜFE yıllık yüzde değişim oranının esas alınması gerekmektedir.⁴⁸

Tablo 6: 2007-2019 Yılları Arası Bazı Aylarda Referans Alınacak TÜFE Tablosu

GEÇERLİLİK DÖNEMİ	REFERANS ORANI %
Ocak 2019	25,24
Aralık 2018	24,52
Aralık 2017	11,2
Aralık 2016	7,28
Aralık 2015	7,95
Aralık 2014	8,86
Aralık 2013	7,88
Aralık 2012	9,19
Aralık 2011	6,15
Aralık 2010	9,24
Aralık 2009	5,27
Aralık 2008	11,13
Aralık 2007	7,12

Kaynak: TCMB, Tüketici Fiyat Endeksi, www.tcmb.gov.tr, (08 Şubat 2019).

Sözleşmelerin düzenleneceği veya faiz oranı ayarlamasının yapılacağı tarihlere göre kullanılacak tüketici fiyat endeksi yıllık yüzde değişim oranı Tablo 6’da yer almaktadır.

Kullanılmak istenen kredi tutarı 100.000 TL’dir ve 10 yıl boyunca ödenecektir. Aylık faiz oranı %1’dir. Birinci yılsonunda TÜFE artışı kadar kredi taksitlerinde bir düzeltme yapılacaktır. Kredi taksit ödemesi aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

⁴⁷Türkiye Halk Bankası A.Ş., “Değişken Faizli Kredi Ne Demektir, Tercih Etmeli Miyim?”, *Sıkça Sorulan Sorular: Mortgage Genel*, <https://www.halkbankevim.com.tr>, (18 Kasım 2018).

⁴⁸TCMB, Tüketici Fiyat Endeksi, www.tcmb.gov.tr, (08 Şubat 2019).

$$\frac{100.000}{1 - \frac{1}{(1 + 0,01)^{120}}} \cdot 0,01$$

Hesaplama sonucunda TÜFE dikkate alınmadığı takdirde aylık kredi taksit ödemesi 1.434,71 TL olacaktır.

Tablo 7: TÜFE Öncesi 12 aylık Ödeme Tablosu

TAKSİT SAYISI	TAKSİT	ANAPARA	FAİZ	KKDF	BSMV	KALAN ANAPARA
01	1.434,71	434,71	1.000,00	0,00	0,00	99.565,29
02	1.434,71	439,06	995,65	0,00	0,00	99.126,23
03	1.434,71	443,45	991,26	0,00	0,00	98.682,79
04	1.434,71	447,88	986,83	0,00	0,00	98.234,91
05	1.434,71	452,36	982,35	0,00	0,00	97.782,54
06	1.434,71	456,88	977,83	0,00	0,00	97.325,66
07	1.434,71	461,45	973,26	0,00	0,00	96.864,21
08	1.434,71	466,07	968,64	0,00	0,00	96.398,14
09	1.434,71	470,73	963,98	0,00	0,00	95.927,41
10	1.434,71	475,44	959,27	0,00	0,00	95.451,98
11	1.434,71	480,19	954,52	0,00	0,00	94.971,79
12	1.434,71	484,99	949,72	0,00	0,00	94.486,80

12 ay sonunda kalan anapara ödemesi 94.486,80'dir. Kalan anapara bakiye üzerinden TÜFE oranında bir düzeltme yapıldığında kalan anapara bakiye 99.211,14 TL (94.486,80*1,05) olmaktadır. (TÜFE %5'dir.)

İlgili anapara tutarı ve kalan vade sayısı yeniden kredi taksit tutarı hesaplaması yapılacaktır.

$$\frac{99.211,14}{1 - \frac{1}{(1 + 0,01)^{88}}} \cdot 0,01$$

12. aydan sonra ödenecek kredi taksit tutarı 1.700,57 TL olacaktır. Kredi alan taraf ödediği kredi taksit tutarının 256,86 TL fazlasını ödeyecektir. TÜFE bazlı bu

değişimin nedeni enflasyonun sebep olduğu faiz hareketlerine karşı kredi veren kurumun riskini azaltmaktır.

Değişken faizli mortgage kredilerini fiyat düzeyine ayarlanan mortgage kredisi ve yeniden müzakere edilebilir mortgage kredisi olmak üzere iki ana başlıkta toplamak mümkündür.

1.5.2.1. Fiyat Düzeyine Ayarlanan Mortgage Kredisi

Sabit ve değişken oranlı mortgage kredilerinin özelliklerinden bazılarını bünyesinde barındıran mortgage kredisi türüdür. Fiyat düzeyine ayarlanan mortgage kredisinde belli dönemlerde faiz oranı ve kredi borç bakiyesi, enflasyon oranına göre değiştirilerek kredi geri ödemeleri nominal değişmekte fakat satın alma gücü bakımından sabit kalmaktadır.⁴⁹

Verilmiş olan krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerde değişmesi ve buna istinaden kredi veren kurumu faiz oranı riskine karşı koruyor olması fiyat düzeyine ayarlanabilen mortgage kredisini değişken faizli mortgage kredisine benzetmektedir. Ödemelerin nominal olarak değişmesi, reel olarak değişmemesi ise sabit faizli mortgage kredilerine benzer bir özelliktir.⁵⁰

1.5.2.2. Yeniden Müzakere Edilebilir Mortgage Kredisi

Yeniden müzakere edilebilir mortgage kredisi, kısaca 20 ile 30 yıllık geri ödeme süresi bulunan ve 3 ile 5 yılsonunda kredinin belirlenen bir müzakere tarihinde kredi faiz oranının ve taksit ödemelerinin yeniden yapılandırıldığı bir kredi türüdür. Anlaşmaya varılan yeni faiz oranı ve taksit tutarı bir sonraki müzakere tarihine kadar sabit kalmaktadır. Yeniden müzakere edilebilir mortgage kredisi kredi veren kurumu faiz oranı riskinden korunmasını sağlamaktadır.

⁴⁹DEMİR ve KURT PALABIYIK, **a.g.m.**, s. 8.

⁵⁰YALÇINER, **Gayrimenkul Finansmanı**, s. 203.

1.5.3. Diğer Mortgage Kredileri

Sabit ve değişken faizli mortgage kredileri dışında birçok gelişmiş mortgage kredi türü mevcuttur. Bunlardan bazıları, balon mortgage kredisi ve çift oranlı mortgage kredisidir.

1.5.3.1. Balon Mortgage Kredisi

Balon mortgage kredisi kira ödemek yerine faiz ödemeyi tercih eden veya gelecekte toplu bir paraya sahip olacaklarını düşünen bireylerin tercih ettikleri bir kredi türüdür. Balon mortgage kredisi, vade süresince birkaç defa belirli dönemlerde yüklü ödemelerin yapılması şeklinde olabileceği gibi, düzenli bir taksit ödeme döneminden sonra tek bir parça olarak bakiye tutarı ödenmesi şeklinde de olabilmektedir.⁵¹

Balon mortgage kredisinin bir diğer özelliği ise yılın belli aylarında gelir artışına bağlı mortgage taksitlerinin sadece bu aylara gelecek şekilde ayarlanıp diğer aylarda daha rahat bir ödeme planı sağlamasıdır.⁵²

1.5.3.2. Çift Oranlı Mortgage Kredisi

Çift oranlı mortgage kredisi, borç bakiyesi enflasyon oranına bağlı olarak değiştirilirken kredi faiz oranı gelir artış oranına göre değiştirildiği mortgage kredi türüdür.⁵³ Çift oranlı mortgage kredisinde faiz oranı, bir marja endekslenmekte ve kalan mortgage bakiyesi belirli bir ekonomideki işçiler için ücret ve maaş ölçütüyle ilişkilendirilmektedir. Ödemelerin artış veya azalış oranı, mortgage kredisi üzerindeki fiili faiz oranının yükselme veya düşme oranından büyük ölçüde farklı olabilir. Bu durumda kredinin faiz oranına bağlı olarak negatif amortisman payı yaratılır.⁵⁴

1.6. Mortgage Kredilerinde Menkul Kıymetleştirme

Genel olarak menkul kıymetleştirme likit olmayan alacakların ihraç edilebilecek ve sermaye piyasalarında alım satımı yapılabilecek menkul kıymete

⁵¹YALÇINER, **Gayrimenkul Finansmanı**, s. 211.

⁵²T. Garanti Bankası A.Ş., Balon Ödemeli Mortgage, <https://www.garantimortgage.com/balon-odemeli-mortgage-ozellikler.aspx>, (05 Aralık 2018).

⁵³DEMİR ve KURT PALABIYIK, **a.g.m.**, s. 8.

⁵⁴Julia KAGAN, Dual Index Mortgage, <https://www.investopedia.com>, (01 Temmuz 2018).

dönüştürülmesidir. Bu kapsamdaki alacaklar arasında ikametgah amaçlı ipotekler, otomobil kredileri, kredi kartı alacakları ve kira ödemeleri yer almaktadır. Menkul kıymetleştirmenin temel unsuru alacakların bir finansal kurumun bilançosundan ayrılması ve yatırımcılara yüksek kalitedeki menkul kıymetlere dayanan yatırım aracı sunmaktır. Kurumlar için menkul kıymetleştirme finansmanın yeni ve ucuz bir şeklidir. Etkin kredi programları olup da sermaye kısıtı yaşayan finansal kuruluşlar için menkul kıymetleştirme aktiflerin bilançodan kaldırılması ve sermayenin daha fazla kredi tahsisi için serbest bırakılması anlamına gelmektedir.⁵⁵

Menkul kıymetleştirmenin kurumlara sağladığı avantajlardan bazıları şunlardır:

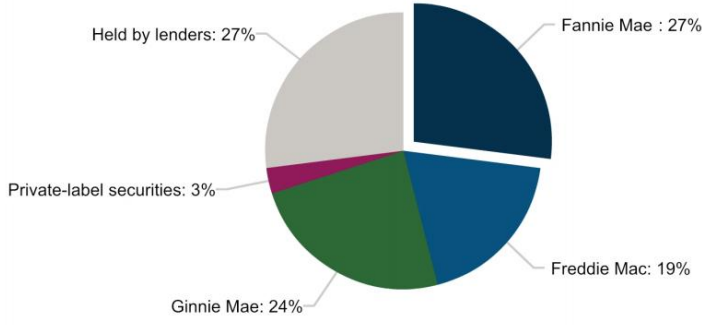
- Kredi riskini transfer eder,
- Kredi verilebilir fonların hacmini büyütür,
- Finansman kaynaklarını çeşitlendirerek kaynak maliyetlerini düşürür,
- Mevduat vadeleri ile kredi vadeleri arasındaki uyumsuzluğu azaltır.

Menkul kıymetleştirme sisteminin temelinde, bir finansal alacağın tamamen devredilmesi düşüncesi vardır. Bu yöndeki finansal işlemlerin temeli 1880’li yıllara dayanmaktadır. Kişisel kredi alacağının satılmasındaki zorluklar, aynı türden alacakların bir havuz oluşturularak toplu bir şekilde satılmasına imkan sağlayan bir finansal sistemin hukuken ortaya çıkmasına neden olmuştur. Krediden doğan alacakların menkul kıymetleştirilerek yeni kredilere kaynak yaratılması, Amerikan sermaye piyasasında işlem gören mortgage kredileri ile mümkün olmuştur. Bu uygulamaların başlangıcı ABD tarihinde büyük buhranın yaşandığı yıllara kadar dayanmaktadır. Amerika dışındaki uygulamaların başlangıcı ise onsekizinci yüzyılda görülmektedir. Burada, 1793 ve 1794 yıllarında Hollandalı tacirlerin Amerika’da yapılacak olan iki gayrimenkul projesi için Hollanda sermaye piyasalarında bu gayrimenkulden doğan alacaklarını yatırımcılara satması ile başlamıştır.

ABD’de mortgage kredilerinde sistemin işleyişini düzenlemekten ve takip etmekten sorumlu kamu destekli kurumlar bulunmaktadır. Bu kurumlar fon akışını takip etmektedirler. Bunlara örnek olarak, Fannie Mae, Freddie Mac ve Federal Home Loan

⁵⁵Pelin ATAMAN ERDÖNMEZ, “Aktif Menkul Kıymetleştirme”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı 57, 2006, s. 75.

Banks, Farm Credit System ve Farmer Mac gibi kamu eliyle kurulan fakat işletmesi kamuda bulunmayan kurumlar verilebilir. Menkul kıymetleştirme sadece mortgage alacakları ile sınırlı kalmayıp finansal sektörde ki diğer ürünler içinde uygulanabilir hale gelmiştir.⁵⁶



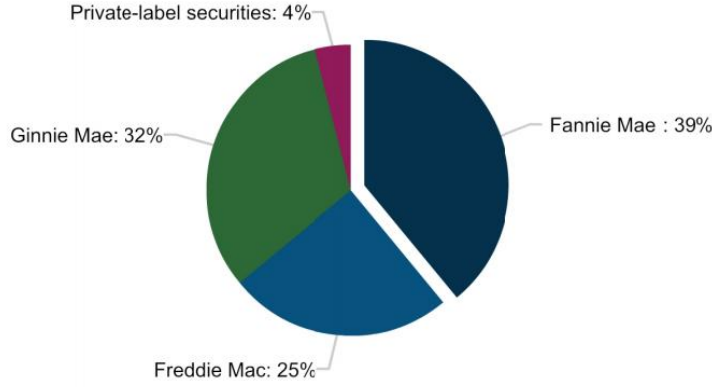
Grafik 4. 2018 ABD Mortgage Piyasası Pazar Payı

Kaynak: Fannie Mae, <http://www.fanniemae.com/resources/file/ir/pdf/quarterly-annual-results/2018/q42018.pdf>, (10 Şubat 2019).

Konut satın almak isteyenleri sürekli finanse edebilmek için mortgage kredilerinin menkulleştirilmesi büyük öneme sahiptir. Menkulleştirme, mortgage kredilerinin diğer tarafını oluşturmaktadır.⁵⁷ Öyle ki ABD’de mortgage sektörünün %46’sını elinde bulunduran Fannie Mae ve Freddie Mac 2018 yılında 908 Milyon Dolar tutarında bankalara gayrimenkul finansmanında kullanılmak üzere likitide sağlamıştır.

⁵⁶M. Murat AKTAŞ, “Ticari İşletme Menkul Kıymetleştirilmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 7, Sayı 1, 2016, s. 27.

⁵⁷Suat TEKER ve Çağrı ÖZKAN, “Konut Kredileri ve Menkulleştirme İçin Bir Model Önerisi”, **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, Sayı 34, 2008, s. 34.



Grafik 5. 2018 ABD İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı Pazar Payı

Kaynak: Fannie Mae, <http://www.fanniemae.com/resources/file/ir/pdf/quarterly-annual-results/2018/q42018.pdf>, (10 Şubat 2019).

Mortgage kredilerinde menkul kıymetleştirme, kredi veren kurumların yeni kredilere kaynak sağlamak amacı ile vermiş oldukları ipotekli kredilere dayalı menkul kıymet ihraç etmesidir. İpotek edilen gayrimenkulün satın alınması amacıyla verilen kredilerin bir araya getirildikten sonra menkul kıymete dönüştürülerek para ve sermaye piyasalarında işlem görmesinde farklı yöntemler kullanılmaktadır.

Tablo 8: Mortgage Kredilerine Dayalı Menkul Kıymetleştirme Yöntemleri

Bilanço İçi Menkul Kıymetleştirme	Bilanço Dışı Menkul Kıymetleştirme
▪ İpotekli konut kredilerine dayalı tahviller	▪ İpotekli konut kredilerine dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler
	▪ Teminatlı ipotek yükümlülükleri
	▪ Getirisi ayrılan ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler

Kaynak: YALÇINER, “İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler”, s. 75.

Bu menkul kıymetleştirme yöntemlerinden ipotekli konut kredilerine dayalı tahviller bilanço içi iken ipotekli konut kredilerine dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler, teminatlı ipotek yükümlülükleri ile getirisi ayrılan ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler bilanço dışıdır.⁵⁸ Burada bilanço içi ve bilanço dışı kavramlarıyla bahsedilmek istenen, menkul kıymetlerin kredi veren kurumun

⁵⁸HEPŞEN, a.g.e., s. 87.

bünyesinde kalmaya devam edip, etmemesiyle ilgilidir. Riskin bilanço içinde kalması, krediyi veren kurum tarafından menkul kıymet ihracının gerçekleştirilmesi demektir. Bu yöntemde kredi veren kurum ikincil piyasalarda mortgage kredilerine dayalı sermaye piyasaları araçları ihraç edilerek fon sağlar. Riskin bilanço dışında kalması ise, krediyi veren kurum menkul kıymet ihraç etmez, alacak portföyünü ipotek finansmanı kuruluşlarına devreder.⁵⁹

1.7. Türkiye’de Gayrimenkul Finansmanı ve Mortgage Kredileri

Konut finansmanı, gelişmekte olan ülkelerin ana sorunlarından biridir. Bu finansman sorunun temelini yeterli kaynak bulunamaması, yeterli kaynak bulunsa bile etkin kullanılmaması ve yatırımcılara doğru bir şekilde yönlendirilememesi oluşturmaktadır.⁶⁰ Türkiye’de de konut finansmanında benzer sorunlar bulunmaktadır.

Ülkemizde konut yapım hamlelerinin büyük bir bölümü, yaşanan büyük depremler sonrası gerçekleştirilmiştir. Cumhuriyetin hemen başında, 1924 yılında yaşanan Erzurum depremi sonrası, 1926 yılında Eytam Sandığı, Emlak ve Eytam Bankası'na dönüştürülmüştür. Türkiye’de konut finansmanına ilişkin olarak oluşturulan ilk kurum Emlak ve Eytam Bankası’dır. Halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak amacıyla 1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası’nın o dönem için diğer bankalardan ayırt edici özelliği, gayrimenkul ipoteği karşılığında borç para veren bir kamu bankası olmasıdır. Bu şekilde devletin, yapı sektörüne ve imar faaliyetlerine fiilen destek olması sağlanmıştır.

1939 yılında yaşanan ve 120.000'e yakın binanın yıkıldığı, 33.000 kişinin hayatını kaybettiği Erzincan depremi sonrasında ülkemizde konut ve yerleşim sorunu ciddi olarak sorgulanmaya başlanmıştır. 1940’larda Emlak ve Eytam Bankası'nın sorumluluğunda Emlak Bank Yapı limited şirketi kurulmuş ve 450 konut yapılmıştır.⁶¹ 1946 yılına kadar çalışmalarını sürdüren Emlak ve Eytam Bankası, yeniden yapılanma

⁵⁹Resul YAZICI ve Ayla YAZICI “Gayrimenkul Sektörünün Gelişiminde Sermaye Piyasalarının Önemi”, **4. Uluslararası Sosyal Beşeri ve İdari Bilimler Sempozyumu**, Antalya: Alanya Keykubat Üniversitesi, 3-5 Mayıs 2018, s. 400.

⁶⁰Murat Gökşin BERBEROĞLU ve Suat TEKER, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, **İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, 2005, s. 59.

⁶¹TOKİ, “Kuruluş ve Tarihçe”, <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (20 Ocak 2019).

çalışmaları çerçevesinde o yıl kurulan Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığına devredilmiştir.

Emlak bankası faaliyetlerini uzun yıllar boyunca sürdürmüş, uzun vadeli ve piyasa faiz oranlarının altında maliyetlerle konut kredisi kullanmıştır. Ancak 1980’li yılların sonuna doğru değişen ekonomik koşullar sonucu enflasyon oranlarında hızlı bir artış yaşanmaya başlamış ve sonuçta bankalar kredi faiz oranlarını yükseltirken vadeleri de kısaltmak zorunda kalmıştır. Bu yıllardan itibaren diğer kamu bankaları ve özel bankalar da konut kredisi kullanmaya başlamış, ancak uzun yıllar boyunca, ticari bankalar tarafından kullanılan söz konusu konut kredilerinde orta ve alt gelir grubu değil üst gelir grubu hedeflenmiştir.⁶²

1980’li yıllara kadar sosyal devlet anlayışı kapsamında planlı kentleşme ve kamunun toplu konut yapımıyla ilgili çeşitli faaliyetler yapılsa da tam anlamıyla başarılı olunamamış ve gecekondulaşma ülkemizin yapısal sorunlarından biri haline gelmiştir. Buna istinaden, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile TOKİ kurulmuştur. Zaman içinde yaşanan mevzuat sorunlarıyla TOKİ faaliyetlerini gerçekleştiremez duruma gelmiştir. 1993 yılında Toplu Konut Fonu’nun genel bütçe kapsamına alınmasıyla idare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmış, konut ihtiyacı tam olarak karşılanamamıştır. 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Marmara depremiyle bir kez daha konut sorunu gündeme gelmiştir.⁶³

Türkiye’de 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz ile birlikte konut talebi ve arzı düşmüştür. Bu krizle birlikte 2000 ile 2001 yılları arasında 9 aylık verilere göre, belediyelerce verilen inşaat ruhsatları sayısında %8,2’lik, yapı kullanım belgesi sayılarında ise %14,9’luk bir düşüş meydana gelmiştir.⁶⁴ Kriz sonrası yüksek faiz ve belirsizlik ortamı belirli bir süre konut kredilerinin canlanmasını engellemiş fakat sağlanan istikrarlı makroekonomik ortam, düşen enflasyon ve sonucunda düşen faiz oranlarıyla birlikte konut kredilerinde artışa sebep olmuştur. Eylül 2004 ve Eylül 2005 yılları arasında ki verilere göre, toplam bankacılık sektörünün kullandırmış olduğu

⁶²Ebubekir AYAN, “Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi”, **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, Sayı 51, 2011, s. 145.

⁶³TOKİ, “Kuruluş ve Tarihçe”, <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (20 Ocak 2019).

⁶⁴Ayhan Gürbüz, “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması”, 2002, <http://www3.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/ayhangurbuz.pdf>, (28 Ocak 2019).

konut kredileri 2,3 milyar TL'den 8,4 milyar TL'ye çıkarak %264 oranında artış göstermiştir.⁶⁵

Ülkemizde kurumsal konut finansman sisteminin temelleri Mart 2007'de çıkarılan 5582 sayılı “*Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*” ile atılmıştır.⁶⁶ 5582 sayılı kanunun amacı konut finansmanı ile inşaat sektörünü teşvik ederek daha kaliteli yapılaşmayı sağlamaktır. İlgili yasa ile on kanunda değişiklik yapılmıştır. Değişiklik yapılan Yasalar ise şöyledir:⁶⁷

- İcra ve İflas Kanunu
- Sermaye Piyasası Kanunu
- Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
- Finansal Kiralama Kanunu
- Toplu Konut Kanunu
- Çeşitli vergi kanunları (Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu)'dır.

Bu kanun ile Türkiye'de mortgage kredilerinin kullanılabilmesi ve menkul kıymetleştirilmesine olanak sağlanmıştır. Fakat 2007 yılında başlayan ve etkileri esas olarak 2008 yılında hissedilen, ABD'de faiz artırımlarıyla birlikte düşük gelirlilere yüksek faizle verilen mortgage kredilerinin geri dönüşlerinde yaşanan sıkıntılar, mortgage krizi olarak adlandırılan küresel bir krize neden olmuştur.⁶⁸

⁶⁵Muammer ÇAKIR ve Sami ERCAN, “Türkiye’de İpotekli Konut Kredileri ve Finansmanı”, **Ulusal Üretim Araştırmaları Sempozyumu**, İstanbul: İstanbul Ticaret Üniversitesi, 25-27 Kasım 2005, s. 495.

⁶⁶T. C Resmî Gazete, “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, 2007, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, (20 Kasım 2018).

⁶⁷Seza REİSOĞLU, “Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı 61, 2007, s. 75.

⁶⁸BBC, “Türkiye'deki ekonomik krizler: 1994, 2001 ve 2007'de neler yaşandı”, 17 Ağustos 2018, <https://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-45226072>, (29 Aralık 2018).

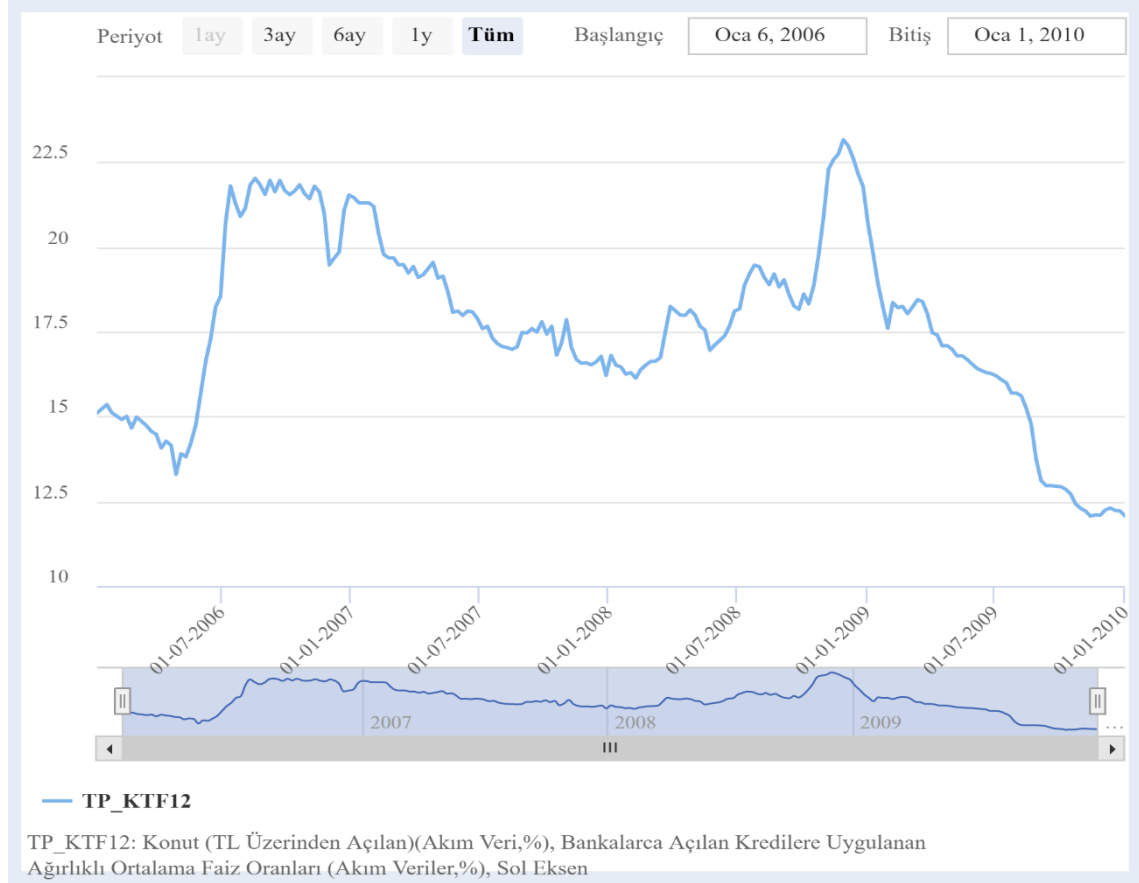
Tablo 8: 2007-2017 Yılları Arası Türkiye’de İnşaat Sektörünün Büyüme Oranları

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1999	8,7	7,3	4,9	5,9	7,2	7,3	7,8	7,6	7,4	7,3	7,4
2000	10,3	8,6	5,8	6,8	8,2	8,2	8,6	8,4	8,2	8,0	8,0
2001	10,9	8,8	5,8	6,9	8,4	8,4	8,8	8,5	8,3	8,1	8,1
2002	17,2	13,8	9,6	10,4	11,8	11,4	11,7	11,1	10,7	10,3	10,2
2003	17,1	13,2	8,5	9,5	11,1	10,8	11,1	10,6	10,1	9,8	9,7
2004	18,0	13,1	7,6	8,9	10,8	10,5	10,9	10,3	9,8	9,5	9,5
2005	16,9	11,1	5,1	7,0	9,4	9,2	9,8	9,3	8,9	8,6	8,6
2006	17,8	9,8	2,7	5,5	8,5	8,4	9,1	8,6	8,3	8,0	8,1
2007	10,6	2,7	-3,9	1,0	5,3	5,8	6,9	6,7	6,5	6,4	6,6
2008		-4,7	-10,4	-2,1	4,1	4,9	6,4	6,2	6,0	5,9	6,2
2009			-15,9	-0,7	7,1	7,4	8,7	8,1	7,6	7,3	7,5
2010				17,1	20,9	16,5	15,9	13,6	12,1	11,1	10,9
2011					24,7	16,2	15,5	12,8	11,2	10,2	10,0
2012						8,3	11,1	9,0	8,0	7,5	7,7
2013							14,0	9,4	7,9	7,3	7,6
2014								5,0	5,0	5,1	6,1
2015									4,9	5,1	6,4
2016										5,4	7,2
2017											9,0

Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, “Temel Ekonomik Göstergeler Veri Tabanı”, <http://www.sbb.gov.tr/temel-ekonomik-gostergeler-veritabani/>, (10 Şubat 2019).

* Rakamlar ait oldukları sütunda yer alan yıl ile satırda gösterilen yıl arasındaki yıllık ortalama büyümeyi göstermektedir. Dikey eksendeki yıl dönemin başlangıç yılını, yatay eksendeki yıl ise dönemin bitiş yılıdır.

2008 ve 2009 yıllarında Tablo 8’den de anlaşılacağı üzere Türk inşaat sektörü mortgage krizinden olumsuz etkilenmiş ve 2009 yılı sonunda %15,9 küçülmüştür. Aynı yılın sonunda GSYİH ise %4,7 oranında küçülmüştür.⁶⁹



Grafik 6. 2006-2009 Yılları Arası Türkiye’de Uygulanan Konut Faiz Oranları

Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket>, (21 Şubat 2019).

Grafik 6’ dan da anlaşılacağı üzere 2006 yılı itibariyle konut kredi faiz oranları artış eğilimine girmiş, 28 Kasım 2008’de %23,16 olarak gerçekleşmiştir. Mortgage krizinin etkilerinin azalmasıyla, konut faiz oranları azalış trendine girmiş ve konut satışları artmıştır. 2008 yılında 427 bin 105 olan konut satışı, 2009’da 555 bin 184’e, 2010’da 607 bin 98’e, 2011’de 708 bin 275’e yükselmiştir. 2012 yılında 701 bin 136 olan konut satışları 2013 yılından sonra ise büyük oranda artarak milyonlu rakamlara

⁶⁹CNN Türk, “İşte Son 10 Yılın Büyüme Rakamları”, 14 Kasım 2017, <https://www.cnnturk.com/2010/ekonomi/genel/03/31/iste.son.10.yilin.buyume.rakamlari/570273.0/index.html>, (13 Ocak 2019).

ulaşmıştır. Konut satışları 2013'de 1 milyon 157 bin 190, 2014'de 1 milyon 165 bin 381' çıkmıştır.⁷⁰

Tablo 9: 2013-2018 Yılları Arası Konut Satışları

YIL	İPOTEKLİ SATIŞ	DİĞER SATIŞ	TOPLAM SATIŞ
2013	460.112	697.078	1.157.190
2014	389.689	775.692	1.165.381
2015	434.388	854.932	1.289.320
2016	449.508	891.945	1.341.453
2017	473.099	936.215	1.409.314
2018	276.820	1.098.578	1.375.398

Kaynak: TÜİK, “Konut Satış İstatistikleri”, <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>, (22 Şubat 2019).

2013 - 2018 yılları arasında toplam 7.738.056 adet konut satılmıştır. 2018 yılında gerçekleşen konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalmıştır. 2018 Haziran ayında başlayan ekonomik istikrarsızlık, konut kredisi faiz oranlarında artışa neden olmuş ve bu artış ekim ayı sonuna kadar devam etmiştir. Kasım ayı ile birlikte konut kredisi faiz oranlarında gerileme yaşanmış, 2018 Ekim ayı sonunda aylık %2,16 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2018 Aralık ayı sonunda aylık %2,04 seviyesine gerilemiştir. Buna istinaden Ekim ayında %29,28 olan yıllık faiz oranı, aralık ayında yaklaşık 2 puan azalarak %27,39 olarak gerçekleşmiştir.

2018 yılının başından itibaren inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarının azalması, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerinde KDV indirimine gidilmesine neden olmuştur. Ayrıca yabancılara Türkiye’de konut sahibi olmalarına yönelik getirilen teşviklerle konut satışlarının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında taleplerde yaşanan daralma konut fiyatlarının artışında ivme kaybına neden olmuştur. 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48’e kadar gerilemiştir.

⁷⁰Hürriyet Gazetesi, “Sekiz Yılda 6,3 Milyon Konut Satıldı”, 6 Aralık 2015, <http://www.hurriyet.com.tr/gundem/sekiz-yilda-6-3-milyon-konut-satildi-40023457>, (27 Ocak 2018).

2013-2018 yıllarında gerçekleştirilen konut satışlarının sadece %32'si ipotekli satışlara aittir. Buda gayrimenkul finansmanında, mortgage kredilerinin payının düşük olduğunu göstermektedir. 2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır.⁷¹

2018 Aralık ayında, Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.'nin kurucusu olduğu varlık finansmanı fonu tarafından nitelikli yatırımcılara yönelik olarak gerçekleştirilen Türkiye'nin en büyük Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (VDMK) ihracı gerçekleştirilmiştir. Üç kamu bankasının ve bir özel bankanın toplam 3,15 milyar TL'lik konut kredisi alacağını menkul kıymetleştirilerek sermaye piyasalarında nitelikli kurumsal yatırımcılara satılmıştır. Bu satışın ürün çeşitliliğini artırarak sermaye piyasalarının gelişmesine katkı sağlamakla birlikte bankacılık sektöründe toplanan mevduat ile kullanılan kredilerin yarattığı vade uyumsuzluğunu, uzun vadeli kaynak sağlayan sermaye piyasası ile dengelenmesi hedeflenmiştir.⁷²

İhraç edilen mortgage kredilerinin detayları ise şöyledir:⁷³

- Türkiye Halk Bankası A.Ş.: Havuz 181.825 adet bireysel müşteriye kullanılan 182.502 adet ipotek teminatl krediden oluşmaktadır. Havuzda bulunan krediler Mayıs 2017 ile Ekim 2018 yılları arasında kullanılan kredilerdir. Kredilerin vadesi yaklaşık 7,5 yıldır.
- T.C Ziraat Bankası A.Ş.: Havuz 171.753 adet bireysel müşteriye kullanılan 172.416 ipotek teminatl krediden oluşmaktadır. Havuzda bulunan krediler Ocak 2013 ile Ekim 2018 yılları arasında kullanılan kredilerdir. Kredilerin vadesi yaklaşık 8 yıldır.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.: Havuz 158.594 adet bireysel müşteriye kullanılan 159.618 ipotek teminatl krediden oluşmaktadır.

⁷¹GYODER, "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4. Çeyrek Raporu", 11 Şubat 2019, <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>, (22 Şubat 2019), s.31.

⁷²T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, "Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin 20. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Konuştu", 11 Aralık 2018, <https://www.hmb.gov.tr/haberler/>, (19 Aralık 2018).

⁷³Hürriyet Gazetesi, "İşte İlk İpotek Teminatı Tahvil", 5 Aralık 2018, <http://www.hurriyet.com.tr/gundem/sekiz-yilda-6-3-milyon-konut-satildi-40023457>, (28 Ocak 2018).

Havuzda bulunan krediler Mart 2005 ile Kasım 2018 yılları arasında kullanılan kredilerdir. Kredilerin vadesi yaklaşık 5,67 yıldır.

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş.: Portföy 117.372 adet bireysel müşteriye kullanılan 117.372 adet ipotek teminatlı krediden oluşmaktadır. Havuzda bulunan krediler Kasım 2009 ile Kasım 2018 yılları arasında kullanılan kredilerdir. Kredilerin vadesi yaklaşık 5,93 yıldır.



2. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA KATILIM BANKACILIĞININ ROLÜ

Konut sahibi olmak isteyen kişiler, bazen dini görüşleri nedeniyle faiz ödeyecekleri bir finansman yöntemi tercih etmezler. Bu kişilerin konut sahibi olabilmesi için faizsiz finansman yöntemleri ortaya çıkmıştır. Bu bölümde katılım bankacılığının tarihi, gelişimi, ürünleri ve gayrimenkul finansmanında ki rolü ve öneminden bahsedilecektir.

2.1. Katılım Bankacılığı

Katılım bankacılığı, faizsiz bankacılık prensiplerine göre faaliyetlerini sürdüren, bu prensiplere uygun her türlü bankacılık faaliyetlerini gerçekleştiren, kar ve zarara katılma esasına göre fon toplayıp ticaret, ortaklık ve finansal kiralama vb. yöntemler ile fon kullandıran bir bankacılık sistemidir. Bankaların isimlerindeki katılım sözcüğü, yapılan bankacılık faaliyetlerinin kar ve zarara katılma prensibine dayalı olduğunu vurgulamak için yer almaktadır.⁷⁴ Katılım bankacılığı bazı ilkeler doğrultusunda bankacılık faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Bu ilkeler şunlardır:

- Ahlakın temel alındığı bir iktisadi ilişki esastır.
- Faizsizlik Prensibi altın kuraldır. Faizin her türlü keskin olarak yasaktır.
- Varlığa dayalı olmak temel esastır. Faaliyet alanı reel ve gerçek ekonomi alanıdır.
- Fon toplamada ve fon kullandırmada ortaklık ve katılım esastır.
- Risk paylaşımı esastır ve riskler, taraflar olarak birlikte üstlenilir.
- Para, bir mübadele aracıdır, ticari bir mal değildir.
- Açık ve net olarak tanımlanmış alışveriş sözleşmesi her işlemin dayanağıdır.
- Suni müdahale, haksız kazanç ve karaborsacılık yasaktır.

⁷⁴TKBB, “Katılım Bankacılığı Nedir, Nasıl Çalışır”, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Katilim-Bankaciligi-Nedir-Brosur.pdf>, s.2. (03 Aralık 2018).

- Her türlü belirsizliklerden uzak durulur.
- Faaliyet ve ürünlerde meşruluk temel alınır.
- Her şart ve durumda adalet esastır.⁷⁵

Katılım bankaları, yatırımcılardan topladıkları mevduatları, faizsiz finansman prensibi ile reel sektörde değerlendirerek, oluşan kar ve zararı mevduat sahipleriyle paylaşmaktadır. Türk Lirası, Amerikan Doları ve Avrupa Para Birimi cinsinden toplanan mevduatlar, kurumsal ve bireysel finansman ihtiyacının karşılanmasında, leasing işlemlerinde, kar ve zarar ortaklığı yöntemleriyle karşılanmaktadır. Reel sektörün ihtiyaç duyduğu hammadde, yarı mamul veya mamul madde, gayrimenkul, makine veya her tür teçhizatın temini, bu yöntemler ile karşılanmaktadır.

Katılım bankalarının gerçekleştirdiği tüm bankacılık faaliyetlerinde faiz ve belirsizlik durumu oluşturan, risk içeren spekülasyon hareketlere yer verilmemektedir. Alkol, şans oyunları, silah ve tütün ürünleri gibi kişilere zararı bulunan konularda bankacılık işlemi kesinlikle yapılmamaktadır. Katılım bankalarının sebebi ve en önemli kuralı faizsiz bir bankacılık sisteminin oluşturulmasıdır. Faizsizlik prensibinin temelini;⁷⁶

- Faiz yerine kar ve zarara katılma ilkesine göre fon toplamak,
- Müşterinin ihtiyaç duyduğu malı satıcıdan peşin alıp o müşteriye vadeli satmak şartıyla, ek olarak kiralama, ortaklık vb. yöntemlerle fon ihtiyacını karşılamaktır.

Katılım bankaları, mevduat müşterilerine faizsizlik prensibi doğrultusunda faiz ile elde edilen bir kazancı değil, kar ve zarara katılma hesaplarıyla elde edilen bir kar payı vermektedir. Kar ve zarara katılma hesapları, net bir kazanç taahhüdünde bulunmamakla birlikte zarar etme olasılığı da bulunmaktadır.

⁷⁵ Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Katılım Bankacılığı Sistemi, Çalışma Esasları ve Uygulaması, https://www.albaraka.com.tr/pdf/Katılım_Bankacılığı_Sistemi_Nedir_.pdf, s.9. (05 Ocak 2019).

⁷⁶ TKBB, “Katılım Bankacılığı Nedir, Nasıl Çalışır”, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Katılım-Bankacılığı-Nedir-Brosur.pdf>, s. 2. (03 Aralık 2018).

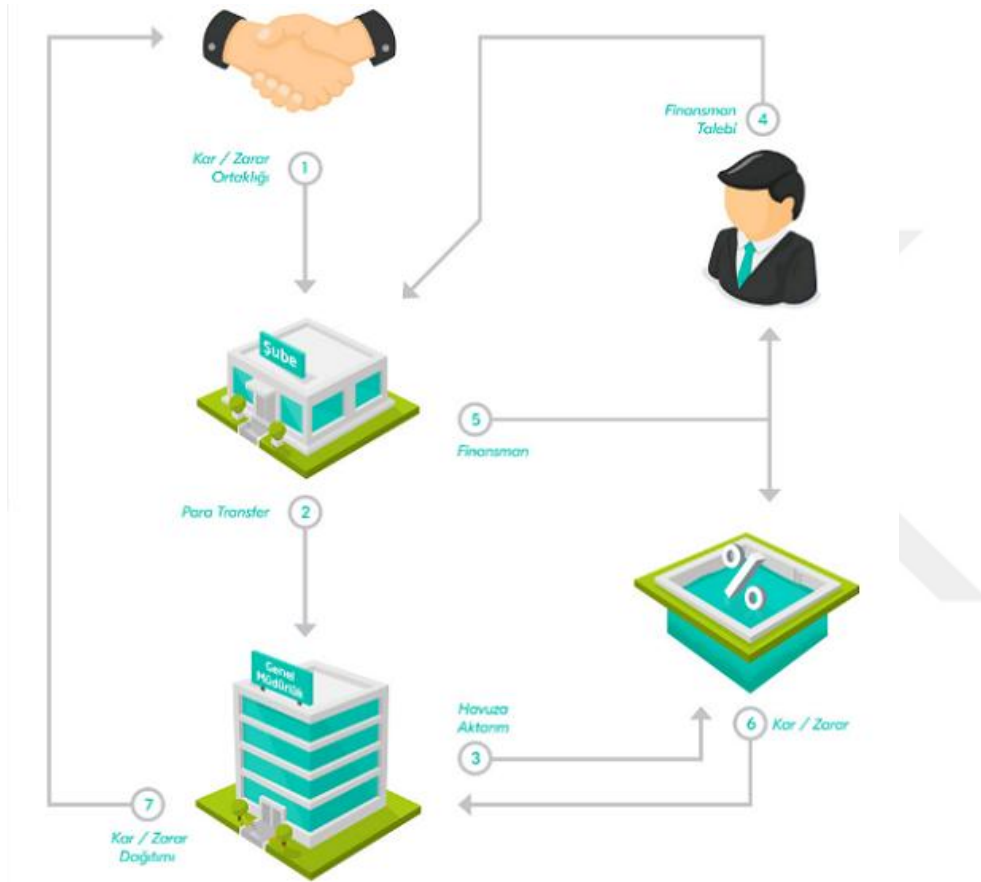
Tablo 10: Kar Payı ve Faiz Arasındaki Farklar

KAR PAYI	FAİZ
Vade sonunda belirlenmektedir.	Vade başında bellidir.
Mevduat müşterilerine ödenecek kar payı ile finansman sağlanacak müşteriden elde edilecek kar payı reel sektörden elde edilmektedir. Bu sebeple ödenen kar payı ve elde edilen kar payı arasında net bir ilişki söz konusudur.	Mevduat müşterilerine ödenecek faiz ile krediden doğan faiz oranı arasında net bir ilişki söz konusu değildir. Banka bu oranları diğer faaliyetlerinden elde edilen gelirler doğrultusunda belirleyebilir.
Alınan ve verilen kar payı oranları doğru yönlüdür.	Alınan ve verilen kar payı oranları aynı yönde hareket etmeye bilir.
Kar payı oranları, bankanın faaliyetlerinden elde ettiği kar payına bağlıdır. Aralarında doğru yönlü bir ilişki vardır. Bankanın zarar etmesi durumunda da aynı şey geçerlidir.	Müşteriye ödenecek kar payı bankanın faaliyetlerinden bağımsızdır. Banka zarar etse bile baştan anlaşılan faiz oranı üzerinden ödeme yapmak zorundadır.
Kar payı, nakdi bir işleme değil bir mal veya varlığa dayalıdır.	Faiz, nakdi bir borç alacak ilişkisine dayalıdır.

Kaynak: Türkiye Katılım Bankaları Birliği, “Katılım Bankacılığı Nedir, Nasıl Çalışır”, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Katilim-Bankaciligi-Nedir-Brosur.pdf>, s. 9. (03 Aralık 2018).

Faizsiz bankacılık prensiplerinin esas olduğu bu bankacılık modelinde, katılım bankaları sunacakları ürünlerin dini açıdan uygun olup olmadığına karar verecek bir danışma grubu bünyelerinde barındırmaktadırlar. Ülkemizde faaliyet gösteren katılım bankalarının her birinin ayrı bir danışma kurulu vardır. Bazı katılım bankalarında sunulan ürünlerin diğer katılım bankalarının danışma grupları tarafından uygun görülmemesi gibi durumlar oluşabilmekte ve bu durum toplumda kafa karışıklığına neden olmaktadır. İslami finans alanında öncü bir ülke olan Malezya'nın yanı sıra BAE, Bahreyn, Endonezya, Bangladeş ve Pakistan'da da İFK'lerin kendi danışma kurullarının haricinde merkezi bir danışma kurulu bulunmaktadır. Merkezi danışma kurulunun

bulunması ile İFK'lerin işlemleri hakkında oluşabilecek şüphelerin önlenmesi ve bu kuruluşların faaliyetlerinin İslami uygunluk açısından denetimi sağlanmaktadır. Küresel İslami finans sektörünün ilk on ülkesi arasında yer alan Suudi Arabistan, İran, Katar, Kuveyt ve Türkiye'nin de aralarında bulunduğu ülkelerde ise merkezi danışma kurulu bulunmamaktadır.⁷⁷



Şekil 1. Katılım Bankacılığının İşleyiş Şekli

Kaynak: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., “Katılım Bankacılığı Nasıl İşler”, <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/katilim-bankaciligi-sistemi/Sayfalar/katilim-bankaciligi-nasil-isler.aspx>, (03 Ocak 2019).

Katılım bankacılığı sisteminde, finansman talebinde bulunan kişi veya kurum, banka tarafından kendisine verilen vekaletle malı banka adına satın alır. Geri ödemesini anlaşılan kar üzerinden anlaşılan vadeye bölerek gerçekleştirir. Bu ticaret modelinden elde edilen kar, katılma hesabı sahipleriyle paylaşılır. Katılım Bankaları, hesaplara kar

⁷⁷Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, “Uluslararası İslami Finans ve Katılım Bankacılığı”, 2017, https://www.asbu.edu.tr/sites/anasayfa.asbu.edu.tr/files/inline-files/asb%C3%BC_kitap_ic.pdf, (7 Ocak 2019), s. 15.

dağıtımını yaparken karşılıklar, vergi ve benzeri yasal zorunlulukları gözetmenin yanı sıra, kar payı oranı gibi birçok etkeni de sürece dahil etmektedir.⁷⁸

2.2. Katılım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi

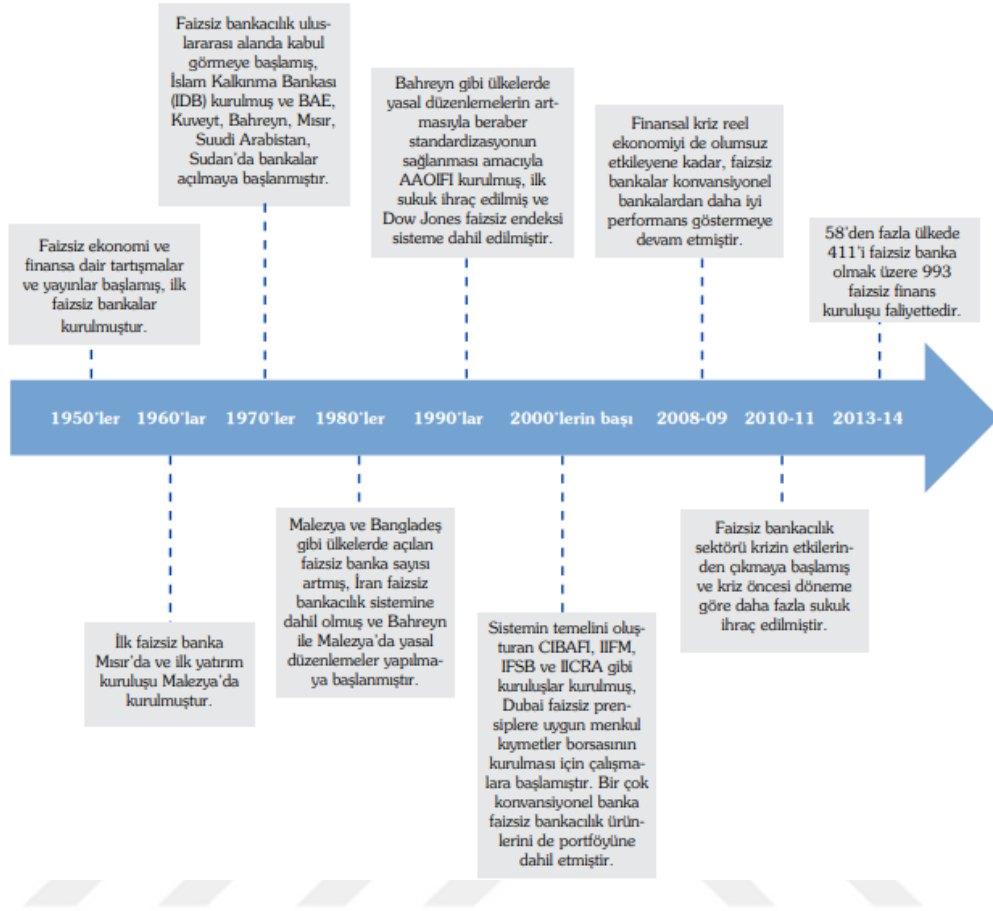
Katılım bankaları, 1970’li yıllardan itibaren finans sektöründe tartışılan bir konu olmasına rağmen sayıları giderek artmakta ve halen altmıştan fazla ülkenin finans sektöründe yer almaktadır. Tarihte ilk modern katılım bankacılığı örneği Nasser Social Bank’tır.⁷⁹ Kırk üç Müslüman ülkenin çabaları sonucu, 1974 yılında Cidde’de kurulan, 1975’te faaliyete geçen ve halen faaliyetlerine devam eden Türkiye’nin de üyesi olarak yer aldığı İslam Kalkınma Bankası kurulan ikinci katılım bankası olmuştur.⁸⁰ Yapılarında faizsiz esaslara göre faaliyet gösteren uygulamalar bulunan banka ve kurumlar da bulunmaktadır. Bunlara örnek olarak; Citibank, HSCB, Union Bank of Switzerland, Kleinwort Benson, ANZ Grindlays, Goldman Sachs, Islamic Bank of Britain gibi bankalar gösterilmektedir. Hristiyan toplumlarına ait bankalarca kurulan ilk katılım bankası, Citibank tarafından 1996 yılında, 20 milyon Amerikan doları tutarındaki sermaye ile Bahreyn’de kurulan Islamic Investment Bank’tır. Günümüzde İngiltere’de 5 katılım bankası İsviçre’de ise 2 katılım bankası faaliyet göstermektedir. Rusya ve Çin’de de birer katılım bankası bulunmaktadır.⁸¹

⁷⁸Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., “Katılım Bankacılığı Nasıl İşler”, <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/katilim-bankaciligi-sistemi/Sayfalar/katilim-bankaciligi-nasil-isler.aspx>, (03 Ocak 2019).

⁷⁹Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., “Katılım Bankacılığı Sistemi”, <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/katilim-bankaciligi-sistemi/sayfalar/default.aspx>, (18 Ocak 2019).

⁸⁰Mustafa YURTTADUR ve Hayati DEMİRBAŞ, “Türkiye’de Bulunan Katılım Bankaları ve Özel Sermayeli Mevduat Bankalarının Finansal Performanslarının Karşılaştırılması”, *İGÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 4, Sayı 2, 2017, s. 93.

⁸¹Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Katılım Bankacılığı Nedir, Nasıl Çalışır, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Katilim-Bankaciligi-Nedir-Brosur.pdf>, s. 12. (03 Aralık 2018).



Şekil 2. İslami Bankacılığın Tarihsel Gelişimi

Kaynak: TKBB, "Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi 2015-2025, Mart 2015, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Strateji-Belgesi.pdf>, (19 Şubat 2019), s. 12.

Petrol ile zenginleşen Müslüman ülkelerin yatırımlarını değerlendirecek kurum aramaları İslami bankacılık fikrinin doğmasına neden olmuştur. İslami bankacılığın uluslararası piyasada dikkat çekmeye başlaması ve giderek büyümesi ise 2000'li yılların başında gerçekleşmiştir. İslami bankacılığın sunduğu hizmet ve ürünler uluslararası piyasada kabul görmeye başlamıştır. Asıl yükselmesini ise 2008 yılında yaşanan mortgage krizi ile gerçekleştirmiş, yaşanan bu mortgage krizi ile tüm dünya konvansiyonel bankalarını olumsuz etkilemiştir. Öte yandan kriz reel sektörü olumsuz etkileye kadar İslami bankalar bu krizden etkilenmemiştir. Özellikle gelişmiş ülkeleri ve uluslararası finans piyasalarını derinden etkileyen kriz karşısında, İslami bankacılığın

reel ekonomi ile iç içe olması bu tür bankacılık krizlerine daha dayanıklı olduğunun bir göstergesi olmuştur⁸²

Türkiye’de katılım bankacılığının ortaya çıkış nedeni Arap ülkelerine göre farklıdır. İthal ikameci büyüme politikaları izleyen Türkiye 1980’li yıllardan sonra dışa açılarak ihracatla büyüme politikasını izlemeye başlamıştır. Bu dışa açılma politikası dünyada yaşanan gelişmelerin Türkiye tarafından da haberdar olunmasına neden olmuştur. Şimdi ki adı ile BİST’in, finansal kiralama şirketlerinin ve diğer sermaye piyasası aracı kurumlarının kurulması bu dışa açılma politikalarını takiben gerçekleşmiştir. Yaşanan bu ekonomik gelişmelerin ardından İslami bankacılık faaliyetlerini gerçekleştirecek Özel Finans Kurumları’nın 1983 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulması Türkiye’yi faizsiz bankacılık ile tanıştırmıştır. Özel Finans Kurumları’nın kuruluş amacı dini tercihlerinden dolayı konvansiyonel bankacılık uygulamalarına sıcak bakmayan yatırımcıların birikimlerini değerlendirecek bir kurum yaratılması ve tasarrufların finans piyasalarına kazandırılmasıdır. Ayrıca Dünyada ki Müslüman yatırımcılar için bir alternatif yaratmak Özel Finans Kurumları’nın diğer bir amacı olmuştur.⁸³

2005 yılında Bankacılık Kanununda yapılan değişiklik ile Özel Finans Kurumları’nın adı katılım bankası olarak değiştirilmiş ve İslami finans ilkeleri ile her türlü bankacılık hizmetini vermeye yetkili kuruluşlar olarak tanımlanmıştır.⁸⁴ Türkiye de katılım bankacılığının kronolojik gelişimi şöyledir:⁸⁵

1983 Yılında;

- Bakanlar Kurulu Kararı ile ÖFK kurulmuştur.

1984 Yılında;

- Albaraka Türk ÖFK kurulmuştur.

⁸²TKBB, “Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi 2015-2025, Mart 2015, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Strateji-Belgesi.pdf>, (19 Şubat 2019), s. 11.

⁸³YURTTADUR ve DEMİRBAŞ, **a.g.m.**, s. 94.

⁸⁴Burchan SAKARYA ve Yasemin KAYA, Performance Differentiation Between Participation (Islamic) Banks and Deposit Banks in Turkey, 2013.

⁸⁵Türkiye Katılım Bankaları Birliği, “Kilometre Taşları”, <http://www.tkbb.org.tr/tarihce>, (01 Şubat 2019).

1985 Yılında;

- Albaraka Türk ÖFK ve Faisal Finans Kurumu faaliyet izni almıştır.

1989 Yılında;

- Kuveyt Türk ÖFK faaliyetlerine başlamıştır.

1991 Yılında;

- Anadolu ÖFK faaliyetlerine başlamıştır.

1995 Yılında;

- İhlas ÖFK faaliyetlerine başlamıştır.
- ÖFK Birliği Vakfı faaliyetlerine başlamıştır.

1996 Yılında;

- Asya ÖFK faaliyetlerine başlamıştır.

1999 Yılında;

- ÖFK'lar 4389 sayılı Bankalar Kanunu kapsamına alınmıştır.

2000 Yılında;

- BDDK faaliyete başlamıştır.

2001 Yılında;

- BDDK tarafından İhlas ÖFK'nın faaliyet izni kaldırılmıştır.
- Faisal Finans Kurumu, Family Finansa adıyla faaliyetine devam etmiştir.
- ÖFK Birliği oluşturulmuştur.

2002 Yılında;

- Kuveyt Türk ilk yurtdışı şubesi hizmet vermeye başlamıştır.

- TKBB' nin ilk yayını yayımlanmıştır.

2003 Yılında;

- ÖFK Birliği Vakfı kapatılmıştır.
- ÖFK Birliği internet sayfası oluşturulmuştur.

2005 Yılında;

- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile sektördeki kuruluşların unvanı “Özel Finans Kurumu” yerine “Katılım Bankası” olarak güncellenmiştir.
- ÖFK Birliği unvanı TKBB olarak güncellenmiştir.
- Anadolu Finans ile Family Finans birleşerek Türkiye Finans olmuştur.
- Üç aylık banka ve sektör bilanço bilgileri, ilk kez internet sitesinde yayımlanmıştır.

2006 Yılında;

- TKBB, Resmi Gazete tarafından yayımlanmıştır.
- Bank Asya borsada halka arz edilmiştir.

2007 Yılında;

- Albaraka Türk'ün halka arz edilmiştir.
- Bireysel Müşteri Hakem Heyeti kurulmuştur.

2008 Yılında;

- Suudi Arabistan kökenli The National Commercial Bank (NCB) Türkiye Finans Katılım Bankası'nın %60 ortağı olmuştur.
- Bankaların televizyon reklamlarına ilişkin düzenleme getirilmiştir.
- Bankacılık etik ilkeleri bildirilmiştir.
- Kredi kartı sözleşmelerinde ve hesap bildirim cetvellerinde olması gerekli asgari hususlara ve müşterinin bilgilendirilmesine ilişkin bildirim yapılmıştır.

2009 Yılında;

- İlk İngilizce birlik yayını Participation Banks 2009 yılında gerçekleşmiştir.
- İlk tekafül şirketi Neova faaliyete başlamıştır.

2010 Yılında;

- Birlik web sayfasında veri setine ulaşım sağlanmıştır.

2011 Yılında;

- Kuveyt Türk ilk sukuk ihracı gerçekleştirmiştir.
- Katılım endeksi BİST'e faaliyet göstermeye başlamıştır.

2012 Yılında;

- İlk kamu sukuk ihracını gerçekleştirmiştir.
- Albaraka Türk ilk yurtdışı şubesi faaliyete geçmiştir.
- TKBB ile Malezya İslami Bankalar Birliği arasında işbirliği yapılmıştır.

2013 Yılında;

- Katılım Emeklilik faaliyete geçmiştir.

2014 Yılında;

- Katılım Endeksine Dayalı Borsa Yatırım Fonu oluşturulmuştur.
- TKBB ile İslami Araştırma ve Eğitim Enstitüsü arasında iş birliği yapılmıştır.
- İlk kez çalışan ve şube sayısı istatistikleri yayınlanmıştır.

2015 Yılında;

- KT Portföy faaliyete başlamıştır.
- Ziraat Katılım Bankası ilk kamu katılım bankası olarak faaliyete geçmiştir.

- TKBB 2015-2025 Strateji Belgesi hazırlamıştır.
- Kuveyt Türk Almanya’da banka kurmuştur.
- Bank Asy TMSF’ ye devrolmuştur.
- Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu bakanlık bünyesinde Faizsiz Finans Koordinasyon Kurulu oluşturulmuştur.
- Albaraka Portföy faaliyete geçmiştir.

2016 Yılında;

- Bank Asya’nın faaliyet izni iptal edilmiştir.
- Vakıf Katılım Bankası ikinci kamu katılım bankası olarak faaliyete başlamıştır.
- Katılım bankacılığı ders kitabı basılmıştır.

2017 Yılında;

- TKBB tarafından Katılım Finans Dergisi yayınlanmıştır.
- Katılım Bankacılığı ile ilgili makale yarışması düzenlenmiştir.
- TKBB’nin adresi değişmiştir.
- İstanbul Üniversitesi İslam İktisadı ve Finansı Uygulama ve Araştırma Merkezi ile TKBB arasında ortak yayın anlaşması yapılmıştır.
- AAOIFI işbirliği ile Shari’ah Standards adlı yayın Türkçeye çevrilmiştir.

2018 Yılında;

- TKBB bünyesinde, “Merkezi Danışma Kurulu” oluşturulmuştur.
- TKBB, yüksek lisans ve doktora bursu vermeye başlamıştır.
- Engelli müşterilere hizmet veren ATM’ler hizmete geçmiştir.

2019 Yılında;

- Emlak Katılım Bankası A.Ş.’ye faaliyet izni verilmiştir.

2.3. Türkiye’de Katılım Bankacılığı

Türkiye’de toplam 52 adet banka vardır. Bunların 32 tanesi mevduat bankası, 13 tanesi kalkınma ve yatırım bankası, 5 tanesi katılım bankası ve 2 tanesi TMSF bünyesindeki bankalardır.

Türkiye’de faaliyet gösteren katılım bankaları şöyledir:⁸⁶

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.
- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.
- Vakıf Katılım Bankası A.Ş.
- Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

27 Şubat 2019 tarihinde 30699 sayılı resmi gazetede yayımlanan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 10. Maddesi ile Bankaların İzne Tabi İşlemleri ile Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Yönetmeliğin 7.Maddesi kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’ye faaliyet izni verilmesine karar verilmiştir. Buna istinaden Türkiye’de faaliyet gösteren katılım bankalarının sayısı 2019 yılı itibariyle 6’ya çıkması beklenmektedir.⁸⁷

⁸⁶BDDK, <https://www.bddk.org.tr/Kuruluslar-Kategori/Bankalar/1>, (03 Ocak 2019).

⁸⁷BDDK, “Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı”, 26 Şubat 2019, http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/mevzuat_0886.pdf, (26 Şubat 2019).

Tablo 11: Banka Bazında Finansal Büyüklükler (Milyon TL)

FİNANSAL BAŞLIKLAR		ALBARAKA	KUVEYT	TÜRKİYE	VAKIF	ZİRAAT
		TÜRK	TÜRK	FİNANS	KATILIM	KATILIM
		2018 / Q3	2018 / Q3	2018 / Q3	2018 / Q3	2018 / Q3
TOPLANAN FONLAR	TP	12.299.165	22.690.315	11.719.913	7.004.280	8.534.287
	YP	17.030.400	32.625.366	17.478.166	5.797.591	7.908.962
	TOPLAM	29.327.562	55.315.681	29.198.079	12.801.871	16.443.249
KULLANDIRILAN FONLAR		30.261.309	51.939.804	32.795.550	13.892.677	18.008.403
TAKİPTEKİ ALACAKLAR (BRÜT)		1.944.347	1.040.037	1.675.631	117.006	82.435
TAKİPTEKİ ALACAKLAR / KULLANDIRILAN FONLAR		6,4%	2,0%	5,1%	0,8%	0,5%
TOPLAM AKTİF		44.711.876	76.854.901	50.529.611	18.591.136	21.728.699
ÖZ VARLIK		3.499.748	5.192.239	4.116.617	1.413.229	1.640.386
NET KAR		371.979	667.740	315.604	223.171	242.045

Kaynak: TKBB, “Mukayeseli Tablolar”, <http://www.tkbb.org.tr/mukayeseli-tablolar>, (4 Ocak 2019).

Türkiye’de aktif toplamı en yüksek olan katılım bankası Kuveyt Türk’tür. Eylül 2018 sonu itibariyle aktif büyüklüğü 76.854 Milyon TL’dir. Fakat aktif toplamı en büyük banka olan Ziraat Bankasının Haziran 2018 sonu itibariyle aktifi 497.574 Milyon TL’dir.⁸⁸ Türkiye’de katılım bankaları aktif büyüklüğü, Aralık 2016 ile Kasım 2018 yılları arasında yaklaşık %48 büyümüştür. Net karı ise aynı yıllar arasında yaklaşık %100 artmıştır. 2000 yılında katılım bankalarının tüm bankacılık sisteminde ki payı sadece %2,13 iken 2017 yılı itibariyle %4,92’dir.⁸⁹ TKBB’nin 2015 yılında

⁸⁸TBB, “Aktif Büyüklüklerine Göre Banka Sıralaması Haziran 2018”, <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>, (16 Mart 2019).

⁸⁹Hamid KÜÇÜKOĞLU, “Finansal Kurumlar Arasındaki Rekabetçilik Açısından Katılım Bankacılığının Rekabet Durumu”, 2018, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/ISEFE-2018-Finansal-Kurumlar-Aras%C4%B1ndaki-Rekabetcilik-Acisindan-Katilim-Bankaciliginin-Rekabet-Durumu-HamidKucukoglu.pptx>, (1 Mart 2019), s.6.

yayımladığı, Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi'nin 2025 yılı pazar hedefi ise bu rakamı %15'e çıkartmaktır.⁹⁰

2.4.Katılım Bankacılığı Ürünleri

Katılım bankalarının finans sektörüne kazandırdığı 12 ürün vardır. Bunlar; murabaha, murabaha kart, mudarebe, müşareke, karz-ı hasen, selem, istisna, faizsiz bes, sukuk, katılım endeksleri ve katılım endeksine dayalı borsa yatırım fonları, katılım sigortası ve yatırım vekaletidir.

2.4.1. Murabaha

İslami finansman yöntemleri arasında en sık kullanılanıdır. Dar anlamda bir malı peşin alıp vadeli satmaktır. Murabaha İslami finansmanda fiyatın, maliyete kar marjı eklenerek hesaplandığı bir spot satış sözleşmesidir. Murabaha yönteminde banka, müşterisinin talep ettiği malı satın alıp belirlenen oranlarla vade farkını ekleyerek müşterisine satar. Bu sistemde müşteri malın peşin fiyatı ve bankaya ödeyeceği kar payı konusunda bilgi sahibidir.



Grafik 7. USD Murabaha Kredileri Kar Marjı ve LIBOR Faiz Oranları

Kaynak: World Bank, "Islamic Finance Bulletin", Şubat 2019, http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/World%20Bank%20Islamic%20Finance%20Bulletin%20Issue%2044_February%202019.pdf, (16 Mart 2019), s.1.

⁹⁰TKBB, "Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi 2015-2025, Mart 2015, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Strateji-Belgesi.pdf>, (19 Şubat 2019), s. 3.

Pratik ve getiri oranı yüksek olan bu yöntem Türkiye’de katılım bankalarının en sık kullandığı finansman yöntemidir. Hane halklarına ve işletmelere kısa ve orta vadeli ticari kredi kullanma imkânı sunma konusunda esnek bir mekanizma olan murabaha, mikro ve küçük ölçekli işletmelerin finansmanında da önemli bir rol oynamaktadır.⁹¹ Ayrıca Grafik 7.’de murabaha getiri oranlarının LIBOR ile karşılaştırılması verilmiş olup, getiri oranlarının piyasa getiri oranları ile aynı yönde hareket ettiği söylenebilir.

Murabaha işlem sırası aşağıdaki gibidir.⁹²

- İlk olarak fon kullanma talebi kabul edilen müşteriyle katılım bankası arasında bir ön sözleşme yapılmaktadır.
- Katılım bankası tarafından mal siparişi ile peşin ödeme satıcıya yapılmaktadır.
- Satıcı işletme malları irsaliyesi ile birlikte müşteriye sevk eder, ardından peşin fiyat üzerinden banka adına düzenlenmiş olduğu faturayı bankaya göndermektedir.
- Dördüncü ve son aşamada, banka peşin olarak satın aldığı mal bedeli üzerinden kar payını da ilave ederek, müşteri adına fatura düzenlemektedir.

Türk Eximbank, Uluslararası İslami ticaret finans şirketi (ITFC) önderliğinde uluslararası bir bankacılık konsorsiyumundan 381 Milyon Dolar Murabaha finansmanı sağlamıştır. Sağlanan bu kaynaklar ile Türk Eximbank'ın desteklediği KOBİ'lerin oranının bu yıl yüzde 75'e çıkması beklenmektedir.

⁹¹TKBB, “En çok Kullanılan İslami Finans Yöntemleri”, 24 Ekim 2014, <http://tkbb.org.tr/haber-detay/en-cok-kullanilan-islami-finans-urunleri--borsa-gundem->, (1 Mart 2019).

⁹²Emre Can ARSLAN, “Katılım Bankacılığı ve Türkiye Ekonomisine Katkıları”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Dış Ticaret Enstitüsü, <https://ticaret.edu.tr/>, (1 Mart 2019), s. 7.

2.4.2. Murabaha Kart

Murabaha yapılmasına imkan sağlayan bir kredi kartı türüdür. Kredi kartı, bankaların nakit kredi vermelerini ve alım satımlarda alıcı ile satıcının arasına girebilmelerini sağlayan bir ödeme aracıdır.

Katılım bankaları kredi kartı sistemiyle alım satımlara iki şekilde dahil olabilmektedirler: kefalet yoluyla ve murabaha yoluyla. Kefalet yoluyla verilen kredi kartında katılım bankası kart hamiline kefil olmaktadır. Satıcıya ürün bedelini kefaleten katılım bankası ödemekte ve son ödeme tarihinde ilgili tutarı aynen kart hamilinden tahsil etmektedir. Murabaha kartta diğer kredi kartları gibi taksit seçeneği ile alışveriş mümkün değildir. Ayrıca kredi kartının borcu ödenmezse İslam kuralları çerçevesinde yaptırımlar uygulanabilmektedir. Murabaha yoluyla verilen kredi kartında ise katılım bankası kredi kartı hamilini vekili olarak atar. Kredi kartı ile alınan bütün mallar hamil tarafından aslında katılım bankası adına alınmaktadır. Katılım bankası kredi kartıyla hamil tarafından alınan malları, yine hamile belli bir kar payı üzerinden vade farkı almaktadır. Fakat hamil son ödeme tarihinde borcunu kapatırsa vade farkı alınmamaktadır.⁹³

2.4.3. Mudarebe

Katılım bankaları, başlıca iki ortaklık yöntemini kullanırlar. Bu ortaklıklardan birincisi emek sermaye ortaklığı (mudarebe), ikincisi ise sermaye ortaklığı (muşareke) olarak adlandırılmaktadır.⁹⁴

Terim olarak mudarebe bir tarafın sermayesini, diğer tarafın işletme becerisini ortaya koyarak oluşturdukları emek sermaye ortaklığını ifade eder. Katılma hesapları yatırımcının sermayesini katılım bankasının ise işletme becerisini koyduğu bir mudarebe ilişkisine dayanmaktadır. Mudarebe sözleşmelerinde ortakların kardan ne kadar pay alacakları aralarındaki anlaşmaya bağlıdır. Zarar ise sadece sermayedara aittir. Sermayeyi işleten taraf zarara ortak değildir fakat işletmeci kasıt, kusur ve sözleşme şartlarına aykırı hareketlerde bulunmaması gerekmektedir. Katılım

⁹³TKBB, "Faizsiz Finans Sözlüğü", <http://www.tkbb.org.tr/faizsiz-finans-sozlugu#1557>, (13 Mart 2019).

⁹⁴Servet BAYINDIR, Bir Finansman Yöntemi Olarak Kullanılan Sermaye Ortaklığının İslâm Hukuku Açısından Değerlendirilmesi, Sistemin, **Usul Dergisi**, Cilt 3, Sayı 3, 2005, s. 140.

bankalarının katılma hesaplarında zarara katılması oluşan zararda kesinlikle payı olduğu düşüncesine dayanmaktadır.⁹⁵

2.4.3.1. Katılma Hesabı

Katılma hesabı, katılım bankalarına yatırılan fonların bu kurumlarca kullandırılmasından doğacak kar veya zarara katılma sonucunu veren, karşılığında hesap sahibine önceden belirlenmiş herhangi bir getiri ödemeyen ve anaparanın aynen geri ödenmesi garanti edilmeyen fonların oluşturduğu hesaba denir.⁹⁶ Katılma Hesapları'nda toplanan fonlar, faizsiz bankacılık ilkeleri doğrultusunda ticaret, sanayi ve hizmet sektörlerinin finansmanında kullanılmaktadır.⁹⁷

2.3.4. Muşareke

Tanım olarak muşareke, iki veya daha fazla kişi veya kurumun belirli bir miktar sermaye koyarak, birlikte iş yapmak ve meydana gelecek kar veya zararı paylaşmak üzere kurdukları ortaklıktır.

Katılım bankaları, katılma hesaplarında biriken sermayeyi ya doğrudan kendi kurdukları şirketleri aracılığıyla ya da diğer işletmelerle ortaklıklar kurarak değerlendirmektedirler. Bu ortaklıklar süre, amaç ve kapsama göre farklılık göstermektedir. Katılım bankalarının çoğu kendi şirketlerini kurarak sermayeyi yatırıma dönüştürmektedir. Bu tür şirketlerin finansmanı ve yönetimi bankanın sorumluluğunda olur ve yöneticiler sermayeyi banka adına işletmektedir. Bu işletmeler sayesinde tarım, sanayi, inşaat, ticaret veya hizmet gibi çeşitli alanlarda getirisi yüksek, risk oranı düşük projelere yatırım yapılır. Katılım bankaları diğer girişimcilerle ortaklıklar kurarak da sermayeyi değerlendirmektedir. Banka, bir finans kurumu olarak finansman desteği talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişilerin, bütün yahut bir kısım faaliyetine ya da

⁹⁵TKBB, "Faizsiz Finans Sözlüğü", <http://www.tkbb.org.tr/faizsiz-finans-sozlugu#1557>, (14 Mart 2019).

⁹⁶Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Katılım Bankacılığı Sistemi, Çalışma Esasları ve Uygulaması, <https://www.albaraka.com.tr/pdf/Katilim-Bankaciligi-Sistemi.pdf>, s.8. (14 Mart 2019).

⁹⁷Kuveyt Turk Katılım Bankası A.Ş., "Katılma Hesabı", <https://www.kuveytturk.com.tr/bireysel/hesaplar/katilma-hesapları/katilma-hesabi>, (14 Mart 2019).

belirli bir parti malın alım-satımından ibaret işlemine kar ve zarara katılma şeklinde ortak olabilmektedir.⁹⁸

2.4.5. Karz-ı Hasen

Arapça bir kelime olan karz borç anlamına gelmektedir. Karz-ı hasen ise zorunlu olmayan, insan iradesine bırakılan ve herhangi bir getiri beklentisi olmadan gönül rızası ile verilen borcu ifade eder. Katılım bankaları karz-ı hasene kurumsal bir kimlik kazandırılmasında öncü olmuştur.⁹⁹ Karz-ı hasen finansmanı ile katılım bankaları müşterilerine vergi ödemesi, prim ödemesi gibi işlemlerin gerçekleştirilmesine kolaylık sağlamaktadır.¹⁰⁰ Konvansiyonel bankalarında müşterilerine getiri beklemeden finansman sağlaması katılım bankalarına karz-ı hasen uygulaması ile rekabet edebilme şansı tanımaktadır.

2.4.6. Selem

Selem, finansman ihtiyacı duyan üreticilerin henüz üretmediği standart bir malı gelecek bir vadede teslim etmek üzere peşin bedelle malı satışa çıkarmasıdır. Bir çiftçinin hasat zamanı gelmeden ürününü işletmelere satması ve ürün bedelini peşin alması selem basit bir uygulamasıdır. Burada amaç üreticinin nakit sıkıntısını gidermektir.¹⁰¹

Selem de kural olarak para ile mal birbirini ikame etmektedir. Ancak sözleşme konusu olan mal, sözleşmeden sonraki bir tarihte üretilmesi veya temin edilmesi gerekmektedir. Buna istinaden selemde sözleşmenin konusu olan mal, bu malı teslim edecek kişi açısından bir borç niteliğine haizdir. Selem geçmişte özellikle tarım ürünlerinin üretiminde üreticinin nakit sıkışıklığını gideren önemli bir finansman yöntemi olmuştur. Selem sayesinde üretici üretimini yapmak için gerekli iş gücü, donanım, tohum, gübre vb. ihtiyacını üretim tarihinden önce elde ettiği satış bedeli ile yaparak reel üretimini gerçekleştirmektedir. Selem temelde bazı özelliklere sahiptir:

⁹⁸BAYINDIR, a.g.m., s. 143.

⁹⁹Osman ÇELEBİ, “Karz-ı Hasen’in İhyası Karz-ı Hasen Finans Vakfı”, 23 Kasım 2018, <http://katilimfinansdergisi.com.tr/karz-i-hasen-in-ihyasi-karz-i-hasen-finans-vakfi/>, (16 Mart 2019).

¹⁰⁰Ziraat Katılım Bankası A.Ş., “Karz-ı Hasen Finansmanı”, <https://www.ziraatkatilim.com.tr/kurumsal/finansman-urunleri/nakdi-finansman/Sayfalar/isletme-finansmani.aspx>, (16 Mart 2019).

¹⁰¹“Selem Nedir”, 30 Haziran 2015, <https://www.katilimbancaciligi.com/selem-nedir/>, (17 Mart 2019).

- Seleme konu olacak malların belli bir standardı olması gerekir. Bu mallar, cinsi, boyu, miktarı, kalitesi, özellikleri vb. bakımdan her iki taraf içinde aynı olması şarttır.
- Selemde satıcı ve üretici aynı kişi olmak zorunda değildir.
- Selemde bedelin peşin olması veya çok kısa bir vadede verilmesi gerekir.
- Ürün ileriki bir tarihte teslim edileceği için vade boyunca değişmeye bir ürün olmalıdır.
- Selem sözleşmesini oluşturan mal piyasada mevcut olmalı ve ayrıca malın nerede ve nasıl verileceği önceden belirtilmelidir.
- Malın teslim vadesi ve yeri belirlenmiş olmalıdır. Vadeyi alıcı ve satıcı kendi arasında belirleyebilmektedir.

Selem ile finansman katılım bankalarının diğer ürünleri arasında en az tercih edilendir. Buna rağmen katılım bankaları selem sözleşmesi ile bazı ürünleri yine satmak amacıyla almaktadır. Bu şekilde finansman sağlayarak reel sektörün içinde bulunmaktadır. Örneğin bir katılım bankası güvendiği bir çiftçinin hasat edeceği ürününü satın alarak selem yoluyla ona finansman sağlayabilir, sonra da bu ürünü piyasada satabilmektedir. Bu durumda katılım bankaları bu ürünü teslim alarak satıcısı kendisi olabilir ya da başka bir satıcıya ürünü satması için tekrar verebilir. Bu işlem literatürde paralel selem olarak adlandırılmaktadır.¹⁰²

2.4.7. İstisna

İstisna kelime anlamı itibariyle birisinden bir şey üretmeyi istemek demektir. İslam hukukunda ise peşin ya da vadeli bir bedel mukabilinde vasıfları belli bir malın üretilmesi üzerine yapılan sözleşmedir. İstisna sözleşmelerinde mal satışı yoktur, malı üretme taahhüdü ve yükümlülüğü vardır. Uygulamada bir malı üretirmek veya yaptırmak isteyen kişi üretici ile sözleşme yapmadan önce Katılım Bankasına gider ve

¹⁰²Hasan HACAĞ, “Fon Kullanırma Yöntemlerinden Selem”, 21 Eylül 2018, <http://katilimfinansdergisi.com.tr/3860-2/>, (17 Mart 2019).

katılım bankası ilgili malın üretimini üstlenir. Daha sonra Katılım Bankası ilgili malın üretimini üreticiye devretmektedir.¹⁰³

Bu sistem genellikle tarım ve inşaat projelerinde uygulanmaktadır. Müşteri belirli bir peşinat ödedikten sonra kalan tutarı taksitler halinde katılım bankasına geri ödemektedir. Bu yöntem özellikle Körfez ülkelerinde büyük ölçekli inşaat projelerinin finansmanında başarılı bir şekilde uygulanmıştır.¹⁰⁴

2.4.8. Faizsiz BES

Faizsiz bireysel emeklilik sistemi, faiz hassasiyeti taşıyan bireyler için katılma hesaplarına, altına, katılım bankacılığı ilkelerine uygun hisse senetlerine ve uygunluk onayı alınmış kamu ve özel sektöre, sukuklara dayalı emeklilik yatırım fonlarından oluşur. Faizsiz bireysel emeklilikte danışma kurulu onayından geçmiş, dinen alım satımına izin verilmiş, faizsiz ve katılım bankacılığı ilkelerine uygun olduğu konusunda görüş alınmış enstrümanlara yatırım yapılmaktadır.

Faizsiz emeklilik yatırım fonlarının içeriğinde bulunan finansal enstrümanları ise şöyledir:¹⁰⁵

- Katılım bankalarında açılacak katılma hesapları,
- Katılım endeksine uygun hisse senetleri,
- Altın ve kıymetli madenlere,
- Faizsiz menkul kıymet yatırım fonları,
- Türkiye’de veya yurtdışında ihraç edilen sukuk, kira sertifikası vb. faizsiz borçlanma araçlarıdır.

¹⁰³TKBB, “Faizsiz Bankacılık İlkeleri ve Katılım Bankacılığı”, Şubat 2013, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/FAİZSİZ%20BANKACILIK-%20KBB%20EĞİTİM%20ALİ%20ÖZTÜRK.pdf>, (17 Mart 2019), s. 61.

¹⁰⁴Sermaye Piyasaları Araştırma ve Uygulama Merkezi, “İslami Finans”, Mayıs 2013, http://serpam.istanbul.edu.tr/wp-content/uploads/2012/09/İslami_Finans.pdf, (8 Mart 2019).

¹⁰⁵Katılım Emeklilik ve Hayat A.Ş., “Faizsiz Bireysel Emeklilik Sistemi Nedir”, <https://www.katilimemeklilik.com.tr/bireysel-emeklilik/bireysel-emeklilik-sistemi-hakkinda/faizsiz-bireysel-emeklilik-sistemi-nedir>, (22 Mart 2019).

2.4.9. Sukuk

Sukuk, sak kelimesinin çoğuludur ve eşit değerli sertifikalar anlamına gelmektedir. En basit tanımıyla sukuk bir varlığa sahip olma veya ondan yararlanma hakkıdır. Bir diğer tanımıyla sukuk, varlığa dayalı, istikrarlı gelir sağlayan, ikincil piyasada işlem gören ve İslami prensiplere uygun orta vadeli sertifikalardır. Sukuk, belirli projelerde, belirli yatırım faaliyetlerinde, duran varlıklarda, kullanım haklarını ve sahipliği temsil etmektedir.¹⁰⁶ Sukukta yer alan hak sadece nakit akışı hakkını değil aynı zamanda mülkiyet hakkını da kapsamaktadır. Verilen bu haklar sukuku tahvil ve bonodan farklılaştırmaktadır.

Geleneksel borçlanma araçları faiz taşıyan menkul kıymetlerden oluşurken, sukuklar temel olarak varlık sepetinde sahiplik hakkından oluşan yatırım sertifikalarıdır. Bölünmez hisselerle sahiplik yetkisini temsil ederler ve faizsiz bono olarak tanımlanmaktadır. Faizsiz bono olarak tanımlanmasının nedeni, dünya üzerinde şu ana kadar ihraç edilen sukukların tahvil ve bonolar gibi sabit getiri vermesinden kaynaklanmaktadır. Her ne kadar birçoğunda getiri garanti edilmesede, bir varlığa dayalı olarak çıkarılsa da, çoğunlukla getirinin sabit olması ve dolayısıyla sukuk fiyatının hesaplanmasının tahvil ve bono gibi olması böyle ifade edilmesine yol açmıştır. Ancak faiz ile özdeşleşmiş bono kelimesinin bu ürün ile kullanılmasının, katılım bankacılığı prensipleri açısından çok tartışma yaratacağı belirtilmektedir.¹⁰⁷

İslami finasta faiz ile borçlanmak yasaktır. Bu sebeple sukuk, devletlerin ve faiz hassasiyeti taşıyan firmaların ticari işlemler yoluyla nakit temin etmelerini ve faizsiz gelir elde etmek isteyenlere de alternatif bir yatırım kanalı sağlamaktadır. Sukuk ticari bir varlığın menkul kıymetleştirilerek sertifikalar aracılığıyla satımıdır. Sukuk ihracını ise varlık kiralama şirketleri üstlenir. Katılım bankaları kendi kurdukları veya diğer VKŞ'ler aracılığıyla sukuk ihraç ederler. Bu sertifikalardan alanlar söz konusu varlığa ellerindeki sertifikalar oranında ortak olmaktadır. Dolayısıyla söz konusu

¹⁰⁶Mahmut YARDIMCIOĞLU ve Diğerleri, "Türkiye'de Sukuk: Kira Sertifikaları", **Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Cilt 4, Sayı 1, 2014, s. 202.

¹⁰⁷KT Portföy Yönetimi A.Ş., "Kira Sertifikaları (Sukuk) Nedir", <https://www.ktportfoy.com.tr/yatirimci-kilavuzu/sukuk-kira-sertifikalari/kira-sertifikalari-sukuk-nedir.34.aspx>, (18 Mart 2019).

varlığın değer kazancı payları oranında onlara ait olur. Uygulamada en fazla icare sukuku ihraç edilmektedir. İcare sukuku şöyle işler:¹⁰⁸

- VKŞ, sukuk ihraç eder.
- Yatırımcılar parayı öder ve sukuk alırlar.
- Kaynak kuruluş varlıklarını VKŞ'ye satar.
- Satış bedelini VKŞ'den alır.
- VKŞ, kaynak kuruluştan aldığı varlıkları yine kaynak kuruluşa kiralar.
- Dönemsel olarak kira alır.
- Aldığı kirayı sukuk sahiplerine varlıktaki ortaklıklarına göre dağıtır.
- VKŞ, satın aldığı varlıkları, başlangıçta anlaşılan vadede kaynak kuruluşa geri satar.
- Varlıkların satış bedelini alır.
- Aldığı tutarı sukuk sahiplerine dağıtır.

Tablo 12: Katılım Bankalarının 2010-2018 Yılları Arasındaki Sukuk İhraçları

Bankalar	İhraç Miktarları (TL)	İhraç Miktarları (USD)
Albaraka	4.598.470.000,00	890.000.000,00
Kuveyt Türk	11.594.704.800,00	2.036.704.000,00
Türkiye Finans	8.215.600.000,00	1.349.113.800,00
Vakıf Katılım	6.098.994.047,00	0,00
Ziraat Katılım	4.854.000.000,00	0,00
TOPLAM	35.361.768.847,00	4.275.817.800,00

Kaynak: TKBB, “Denetim Raporları”, <http://www.tkbb.org.tr/denetim-raporlari#1725>, (20 Mart 2019).

¹⁰⁸TKBB, “Faizsiz Finans Sözlüğü”, <http://www.tkbb.org.tr/faizsiz-finans-sozlugu#1557>, (20 Mart 2019).

Tablo 13 Türkiye’de halen faaliyette olan beş katılım bankasının 2010-2018 yılları arasında yapmış oldukları toplam sukuk ihracını göstermektedir. (Asya Katılım Bankasının ihraç ettiği sukuklar, tablo dışı bırakılmıştır.) Türkiye’de son yıllarda sukuk ihracı artmış olup, Albaraka Türk Katılım Bankası halka arz yolu ile ilk sukuk ihracını gerçekleştirmiş ve 15-16-19 Kasım tarihlerinde talep toplaması yapılan 350 milyon TL’lik kira sertifikasının halka arzını tamamlamıştır. Bereket Varlık Kiralama AŞ’nin 21 Kasım 2018’de halka arz yöntemiyle ihracını gerçekleştirdiği kira sertifikasının satışının tamamlandığına ilişkin özel durum açıklaması, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yayımlandı. Açıklamada Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ’nin fon kullanıcısı olarak yer aldığı, yönetim sözleşmesine dayalı, 350 milyon TL nominal değerdeki 107 gün vadeli kira sertifikasına ilişkin dağıtım işlemleri tamamlanmış olup müşteri hesaplarına virmanlar gerçekleştiği belirtilmiştir. Ayrıca son olarak Türkiye Finans Katılım Bankası, yılın ilk kira sertifikası halka arzını rekor bir tutar ile tamamlamıştır. 21-22-23 Ocak tarihlerinde talep toplaması yapılan 800 milyon lira değerindeki ihraç, Türkiye’de halka arz yöntemiyle gerçekleştirilen en yüksek tutarlı kira sertifikası ihracıdır. Aynı ay içerisinde 230 milyon lira tutarında nitelikli yatırımcıya yapılan ihraç ile birlikte sadece ocak ayında 1 Milyar TL’nin üzerinde bir hacim Türkiye Finans Katılım tarafından yaratılmıştır.¹⁰⁹ Dünya Bankasının, Şubat 2019 İslami finans bülteninde yayımlanan bilgilere göre dünyada ise 2018 yılında ihraç edilmiş sukuk değeri 80,176 Milyon Dolardır.¹¹⁰ Buna istinaden İslami finasta sukuk ihracının çok önemli bir yere ve paya sahip olduğu söylenebilir.

2.4.10. Katılım Endeksleri ve Katılım Endeksine Dayalı Borsa Yatırım Fonları

BİST Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Gelişen İşletmeler Pazarında işlem gören şirketler ile Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören GMYO ve GSYO’ndan, A, B ve C listelerinde yer alan ve Katılım Bankacılığı Prensiplerine uygun hisse senetlerinden oluşan bir borsa endeksidir. Hisse senedi

¹⁰⁹TKBB, “Albaraka Türk’ten 350 Milyon TL’lik Kira Sertifikası İhracı”, **Katılım Finans Dergisi**, Sayı 12, 2019, s. 12-14.

¹¹⁰World Bank, “Islamic Finance Bulletin”, Şubat 2019, http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/World%20Bank%20Islamic%20Finance%20Bulletin%20Issue%2044_February%202019.pdf, (20 Mart 2019), s.1.

seçimi, Endeks Kuralları çerçevesinde yapılmaktadır. Buna göre, endekste faaliyet alanı faize dayalı finans, ticaret, hizmet, aracılık (bankacılık, sigorta, finansal kiralama, faktoring ve diğer faize dayalı faaliyet alanları), alkollü içecek, kumar, şans oyunu, domuz eti ve benzer gıda, basın, yayın, reklam, turizm, eğlence, tütün mamulleri, silah, vadeli altın, gümüş ve döviz ticareti olmayan şirketler bulunmaktadır.

Endeks kuralları gereği endekse girecek şirketler bazı finansal oranları sağlamak zorundadır. Şirketlerin toplam faizli kredilerinin piyasa değerine oranı %33'ten, faiz getirili nakit ve menkul kıymetlerinin piyasa değerine oranı %33'ten ve yukarıda bahsedilen faaliyet alanlarından elde ettiği gelirlerinin toplam gelirlerine oranının da %5'ten az olması gerekmektedir. Endeks hesaplayıcısı Borsa İstanbul A.Ş. olup veri dağıtımı Borsa İstanbul tarafından yapılmaktadır.¹¹¹

2.4.11. Katılım Sigortası

Katılımcıların kendileri ile diğer katılımcıların tazminat ve/veya birikim ödemelerine ilişkin taleplerinin karşılanmasını teminen oluşturulan risk fonuna katkıda buldukları, söz konusu fonun sigortacılık faaliyeti yapmasına izin verilmiş bir sigorta şirketi tarafından katılım finans ilkelerine uygun olarak yönetildiği ve ortak risk paylaşımı ile dayanışma esaslarına dayanan sigorta türünü ifade eder.¹¹²

2.4.12. Yatırım Vekaleti

Tasarruf sahipleri her zaman en uygun yatırım araçlarını tercih edip değerlendirebilecek kabiliyette değillerdir. Bu sebeple fonlarını değerlendirebilecek araçlara ihtiyaç duymaktadırlar. Bu ihtiyaç İslami finasta katılım vekaletini doğurmuştur. Kısaca katılım vekaleti, tasarruf sahibinin katılım bankasına vekalet verip fonlarını değerlendirmesidir. Katılım bankası bu vekalet karşılığında bir ücret alabilmektedir. Zira burada ücretli vekalet bir nevi kira (hizmet akdi) sözleşmesi yerine geçmektedir. Katılım bankası kar ve zarara ortak değildir. Kar ve zarar tamamen yatırımcındır. Ancak katılım bankasının kasıt, kusur ya da şart varsa bundan

¹¹¹Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş., “ZPY Katılım Endeksi”, <https://www.ziraatportfoy.com.tr/TRK/zpy-katilim-endeksi>, (20 Mart 2019).

¹¹²HDI Sigorta A.Ş., “Katılım Sigortacılığı Nedir” <https://www.hdisigorta.com.tr/urunler/katilim-sigortaciligi/katilim-sigortaciligi-nedir>, (20 Mart 2019).

kaynaklanan zararı tazminle mükelleftir. Katılım bankası ile yatırımcı, karın belli bir yüzdesinin tasarruf sahibine, geri kalan kısmının ise bankaya ait olması üzerine de anlaşabilmektedir.¹¹³

2.5. Katılım Bankalarında Gayrimenkul Finansman Yöntemleri

Birinci bölümde gayrimenkul finansmanı yöntemlerinden bahsedilmiş olup mortgage kredilerinden detaylı bir şekilde bahsedilmiştir. Bahsedilen yöntemlerin tamamı faiz ile finansmanı içermekteydi. Bu bölümde ise katılım bankacılığı prensiplerine uygun, faiz içermeyen gayrimenkul finansmanı yöntemlerinden bahsedilecektir. Temelde katılım bankalarının uyguladığı üç yöntem vardır. Bunlar, murabaha yöntemi ile gayrimenkul finansmanı, sukuk yöntemi ile gayrimenkul finansmanı ve muşareke yöntemi ile gayrimenkul finansmanıdır.

2.5.1. Murabaha Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı

Gayrimenkul finansmanında murabaha, konut için gerekli finansmana sahip olmayan kişilerin katılım bankasına başvurması ile başlamaktadır. Katılım bankası konutu satın alır ve ilgili kişiye vadeli satar. Kişi, aslında konut bedeli banka tarafından ödeninceye yani son adıma kadar tüm işlemleri bankanın konutu satın almasına aracılık etmek için yürütür ancak banka konutu satın aldıktan sonra anında üzerine kar koyarak tüketiciye satışını gerçekleştirmektedir. Bu sayede sahip olunmayan bir şeyin satışından kar elde edilmesi söz konusu olmaz ve ticaret İslam Hukuku'na uygun şekilde gerçekleşir.¹¹⁴ Katılım bankaları gayrimenkul finansmanında çoğunlukla murabahayı kullanmaktadırlar.

2.5.2. Muşareke Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı

Katılım bankaları yapıları gereği reel sektör içinde doğrudan bulunmaktadırlar. Gayrimenkul finansman ihtiyacı sadece kişilerin değil, büyük kurumların da temel sorunlarından biridir. Bu ihtiyacı karşılamak için katılım bankaları büyük inşaat

¹¹³Sorularla Katılım Bankacılığı, “Yatırım Vekaleti Nedir”, <https://www.katilimbancaciligi.com/yatirim-vekaleti-nedir/>, (20 Mart 2019).

¹¹⁴“Faize Bulaşmadan Ev Nasıl Alınır (Murabaha Nedir)”, <https://onlinekrediler.net/faize-bulasmadan-nasil-ev-alinir-murabaha-nedir/>, (21 Mart 2019).

projelerine ortak olmaktadır. Bu ortaklık inşaat projesi bitine kadar devam eder. İnşaat projesinden elde edilen kar veya zarar katılım bankası ve inşaat firması arasında sermaye oranında paylaşılmaktadır. İşleyiş ise şöyle olmaktadır;

- İnşaat firması katılım bankasına başvurur,
- Katılım bankası firmayı ve projeyi analiz eder ve ilgili tahsis biriminden onay alır,
- Katılım bankası ve inşaat firması ortak bir firma kurar,
- Proje bittiğinde yapılan gayrimenkuller ortak firma tarafından satışa çıkarılır,
- Elde edilen kar veya zarar paylaşılır.

Müşareke yöntemi ile gayrimenkul finansmanında katılım bankası, inşaat firmasından kesin bir kar üzerinde anlaşamaz veya önceden kar oranını belirleyemez.

2.5.3. Sukuk Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı

Sukuk yani kira sertifikaları, belli bir dayanak varlığa borçlanma, finansman sağlama gibi işlevlerinin yanında tasarruf sahibi açısından da gayrimenkul sahibi olmaya temel olabilen bir yatırım aracıdır.¹¹⁵ Sukuk ihracının amacı, toplanan fonlar ile yeni bir projeye başlamak, mevcut bir projeyi geliştirmek veya toplanan fonları ticari bir faaliyetin finansmanı için kullanmaktır.¹¹⁶

Sukukun gayrimenkul finansmanında diğer yöntemlere göre farkı kaynağın sermaye piyasalarından sağlanmasıdır. Katılım bankaları, bünyelerinde bulunan VKŞ ile sukuk ihraç ederek büyük gayrimenkul projelerini finanse ederler. Bu şekilde hem tasarruf sahipleri birikimlerini faizsiz bir şekilde değerlendirir hem de gayrimenkul projelerini gerçekleştirmek isteyen büyük firmalar sermaye piyasalarından kaynak yaratır.

¹¹⁵YAZICI ve YAZICI, **a.g.m.**, s. 402.

¹¹⁶Kadir KURTULUŞ, "Sukuk Uygulama Alanları, Sukukun Gayrimenkul Sektörüne Etkisi", 23 Mayıs 2017, <https://www.kurtuluspartners.com/sukuk-uygulama-alanlari-sukukun-gayrimenkul-sektorune-etkisi/>, (27 Mart 2019).

2.6. Türkiye’de Katılım Bankalarının Gayrimenkul Finansmanında ki Rolü

Faize duyarlı kişilerin fon ihtiyacını karşılamaya yönelik konvansiyonel finans kuruluşlarının bir alternatifi olarak yer alan katılım bankaları gayrimenkul finansmanında yeterli paya sahip değildir. Türkiye’de gerek uygulamadan kaynaklanan problemlerden gerekse alternatif yöntemlerin yetersizliğinden dolayı sunulan finansman yöntemleri yatırımcılar tarafından pek tercih edilmemektedir. Bu durum özellikle gayrimenkul finansmanında daha da artmaktadır.¹¹⁷ 2018 yılı Aralık ayı sonunda konut kredi hacmi 188 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu kredilerin sadece 12,550 Milyon TL’si katılım bankalarının kullandırılmış olduğu konut kredileridir. Bu veri ışığında katılım bankalarının sektördeki payı %6,7 ile oldukça düşüktür.¹¹⁸

Tablo 13: Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Dağılımı	Banka Sayısı	Sektör Payı	Konut Kredi Hacmi (Milyon TL)
Toplam Bankacılık Sektörü	50	100%	188,108
Toplam Mevduat Bankaları	32	93,30%	175,557
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	0%	1
Katılım Bankaları	5	6,70%	12,550

Kaynak: GYODER, “Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4. Çeyrek Raporu” 11 Şubat 2019, <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>, (27 Mart 2019).

Türkiye nüfusu 2018 yılsonu itibariyle 82.003.882 kişidir ve toplam nüfus içinde 15-64 yaş grubunun payı %67,84’dür. Bu da konut ihtiyacının her geçen gün

¹¹⁷Mustafa OKUR, Özgür ÇATIKKAŞ ve Mehmet ERSOY, “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finansman Modeli”, **İşletme Araştırmaları Dergisi**, Cilt 11, Sayı 4, 2018, s. 8.

¹¹⁸GYODER, “Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4. Çeyrek Raporu” 11 Şubat 2019, <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>, (27 Mart 2019).

artacağına işaret etmektedir. Bu artıştan daha fazla pay almak ve konut kredilerinde katılım bankalarının hacmini artırmak Türkiye’de İslami finansın gelişmesine büyük katkı sağlayacaktır.



3. BÖLÜM

ELBİRLİĞİ MODELİ: İPOTEĞE DAYALI PAYLAŞIMLI FAİZSİZ FİNANSMAN

Türkiye’de son yıllarda elbirliği adı altında faizsiz bir finansman modeli ortaya çıkmıştır. Bu finansman yöntemi çok yeni bir model olmakla birlikte katılım bankaları tarafından değil, herhangi bir denetime tabi olmaksızın özel kuruluşlar tarafından icra edilmektedir. Bu bölümde elbirliği modelinden ve işleyişinden bahsedilecektir.

3.1. Elbirliği Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Tanımı

Elbirliği modeli, hem gayrimenkul hem de taşıt finansmanında kullanılan konvansiyonel bankacılık finansman yöntemlerinden farklı olarak fon arz edenlerin olmadığı, fon talep edenlerin oluşturdukları gruplar ile kendi finansmanlarını kendilerinin sağladığı bir finansman yöntemidir. Bu yöntemde fon talep edenler ve bu talebe aracılık eden kuruluş olmak üzere sadece iki taraf vardır. Aracılık eden kuruluş grupların oluşturulması, grup üyeleri arasında koordinasyonunun sağlanması, üyeler tarafından yapılan ödemelerin izlenmesi, yasal işlemlerin takip edilmesi gibi işlemleri yürütür.¹¹⁹ Modelde, konut sahibi olmak isteyen kişi fon ihtiyacını aracı kuruluşa bildirir, sisteme peşinatlı veya peşinatsız seçenekleri ile dahil olur. 200 aya kadar vade imkanı sunan bu sistemde aylık ödenecek taksitler fon ihtiyacının vadeye bölünmesi ile bulunmaktadır. Gurubun her ay ödediği taksitler toplanarak, yine her ay yapılan çekiliş sonucu bir grup üyesine talep ettiği konut için finansman sağlanır. Bu özelliği ile yöntem kültürel bir mirasımız olan altın günlerine benzetilmektedir.¹²⁰ Vadenin sonunda ise tüm katılımcılar talep ettikleri finansmanı sağlanmış olmaktadır. Sistem boyunca çekiliş sonucu konut sahibi olan her katılımcının evine aracı kuruluş tarafından ipotek konulmaktadır. Bu sayede konutunu teslim almamış katılımcıların hakları güvence altına alınır. Sistemin özünde mortgage kredilerinde olduğu gibi ipotek olması

¹¹⁹Süleyman TEKEREK, “Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden “Elbirliği Sistemi” Üzerinde Bir Çalışma”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, 2013), s. 41-46.

¹²⁰Emin Evim, “Emin Evim İle Ev Nasıl Alınır”, <https://www.eminevim.com/eminevim-ile-ev-nasil-alinir>, (3 Nisan 2019).

bazı bilim insanları tarafından ipoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modeli (İP2FM) olarak adlandırılmasına sebep olmuştur.

Türkiye’de elbirliği modelini farklı isimler ile uygulayan birkaç şirket bulunmaktadır. Bu şirketlerin geçmişi 90’lı yılların başına kadar uzanmaktadır. Model ilk olarak bir otomobil finansman yöntemi olarak uygulanmaya başlamış daha sonra konut finansmanı içinde kullanılmıştır. Yaklaşık 25 yıllık bir uygulama geçmişine sahip olan model, aradan geçen sürede pek çok kişiyi konut sahibi yapmıştır. Konut alımında konvansiyonel bankaların sağladığı finansman, mevduat müşterilerinden topladığı fonlardır. Fon arz eden taraf ile fon talep eden tarafın amaçları farklı olduğundan fon arz eden haklı olarak bir getiri beklemektedir. Bunun doğal bir sonucu olarak istenen getirinin maliyete eklenmesi gerekir. Dolayısıyla bu durum daha yüksek finansman maliyeti anlamına gelmekte ve konvansiyonel yöntemlerle konut sahibi olmak isteyen yatırımcıların finansman maliyetini arttırmaktadır. Elbirliği modelinde ise fon talep eden grup fon arz eden grubu oluşturmaktadır. Yani fon arz edenler ile fon talep edenler aynı kişilerdir dolayısıyla iki grup arasında amaç birliği söz konusu olmakla birlikte finansman ihtiyacı dışında bir getiri beklentisi yoktur. Ayrıca aracı kuruluşlara ödedikleri katılım ücretinden başka bir maliyete de katlanmazlar. Elbirliği modelinde mevcut risk de gruptakiler arasında eşit olarak paylaşılır, dolayısıyla risk primi de azalmaktadır. Bu durumda hem getiri beklentisinin olmaması hem de risk priminin taraflar arasında paylaşılmış olmasından dolayı finansman maliyetini geleneksel yöntemle göre oldukça avantajlı hale getirmektedir. Yukarıda bahsedilen temel hususlar dikkate alındığında elbirliği modeli ya da ipoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modeli (İP2FM)’nin aslında finans kuruluşlarının kredi fonksiyonu çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği görülmektedir. Zira oluşturulan grup sayesinde bir fon sağlanmakta ve bu fon sırasıyla grup üyelerine kullanılmaktadır. Grubun vadesi içerisinde fonların kontrolü ve yönetimi aracılık eden kuruluş tarafından yapılmaktadır. Dolayısıyla elbirliği modelinin bir dışsal gölge bankacılık uygulaması olduğu söylenebilir.¹²¹

¹²¹OKUR, ÇATIKKAŞ ve ERSOY, **a.g.m.**, s. 9-10.

3.2. Elbirliği Sisteminin İşleyişi

şuanda Türkiye’de elbirliği sistemi ile konut finansmanı sağlayan 6 kuruluş bulunmaktadırdır. Bunlar;

- Emin Evim,
- Fuzulev,
- Bir Evim,
- Finansevim,
- Hedef Evim,
- Katılım Evim’dır.

İlgili firmaların yöntemleri birbirine göre bazı farklılıklar göstermesine rağmen genel işleyiş aynıdır. Elbirliği sistemi ile konut sahibi olma süreci şöyle işlemektedir. Gayrimenkul sahibi olmak isteyen kişi öncelikle ihtiyaç duyduğu fon tutarını belirler. ekilişli, vade ortası ya da peşinatlı veya peşinatsız seçenekler arasında kendine en uygun olanı seçer. İhtiyaç duyduğu fon miktarına göre aracı kuruma katılma payı öder. Bu katılma payı fon ihtiyacının %7 ile %11 arasında değişmekte olup pazarlıkla da belirlenebilir. Organizasyonda seçilen taksit sayısı aynı zamanda o gruptaki kişi sayısını belirlemektedir. Aynı grupta bulunan kişilerin fon ihtiyaç tutarları aynıdır. Bu şekilde sistemde yapılan ödemelerle her ay bir gayrimenkul parası birikmektedir. Biriken bu para noter huzurunda yapılan çekilişlerle her ay bir katılımcıya gayrimenkul alımında kullanılmaktadır. Fon ihtiyacını tamamlayarak konut sahibi olan kişiler, kendinden sonra konutunu teslim alacak olan katılımcılara bir miktar fazla ödeme yaparak yardımda bulunmaktadır. Böylelikle evini ilk alan avantajlı olduğu gibi sonraki aylarda alacak müşterilerde aldıkları yardımlardan dolayı çekilişin yarattığu vade farkı dengelenmiş olur.¹²²

3.3. Elbirliği Modelinde Finansman Yöntemleri

Peşin veya konut kredisi yöntemi ile konut sahibi olan kişiler konutlarında hemen oturmaya başlamaktadırlar. Elbirliği modelinde ise belirli tarihlerde yapılan çekiliş sonucuna göre finansman sağlanıp konut alınmaktadır. Bu sebeple katılımcıların

¹²²Emin Evim, “Merak Edilenler”, <https://www.eminevim.com/merak-edilenler>, (3 Nisan 2019).

çoğu bir gruba katılıp, taksit ödemelerine başladıktan çok sonra konut sahibi olmaktadır. Katılımcıların bu mağduriyetini ortadan kaldırmak daha kısa sürelerde konutlarını almalarına imkan tanımak adına elbirliği modelinde birçok farklı yöntem geliştirilmiştir. Bu yöntemler genel olarak üç ana başlıkta incelenmektedir. Bunlar; peşinatsız çekilişli yöntem, peşinatlı çekilişli yöntem ve vade ortası teslim yöntemidir.

3.3.1. Peşinatsız Çekilişli Yöntem

Yöntem basitçe gün taksidi ödemeye benzetilmektedir. Taksit sayısı kadar katılımcı bir araya gelerek, her ay toplanan taksitlerle bir katılımcının ev sahibi olması sağlanır. 40, 60, 80, 100, 120, 160 ve 200 kişilik gruplar mevcuttur. Dahil olunan gruba göre taksit tutarı belirlenmektedir. Çekiliş yapılarak her ay konut finansmanı sağlanacak katılımcı seçilmektedir. Çekiliş sonucu evini teslim alan katılımcı, henüz evini almayan katılımcılara belirli bir tutarda kira yardımı yapmaktadır. Bu sistemde kişinin aldığı ve ödediği tutar eşittir.¹²³

Tablo 14: Peşinatsız Çekiliş Yöntemi

Peşinatsız Çekilişli Yöntem	
Finansman Tutarı	100.000 TL
Vade	100 ay
Katılımcı Sayısı	100 kişi
Peşinat	Evet
Çekiliş	Evet
Teslim Tarihi	1-100 Ay
Taksit Tutarı	1.000 TL
Organizasyon Ücreti	Evet

*Organizasyon ücreti firmanın belirlediği oran üzerinden hesaplanmaktadır.

¹²³Emin Evim, “Çekilişli Sistem”, <https://www.eminevim.com/cekilisle-ev-alma-sistemi>, (3 Nisan 2019).

3.3.2. Peşinatlı Çekilişli Yöntem

Peşinatsız çekilişli yöntemde olduğu gibi bu yöntemde de çekiliş vardır ve 40, 60, 80, 100, 120, 160 ve 200 kişilik gruplar mevcuttur. Fakat katılımcılar organizasyon ücreti dışında gruba dahil olurken ihtiyacı olan finansman tutarının belirli bir kısmını firmaya öder. Katılımcılar, çekilişle sıra kendilerine gelmese bile belirli bir vade sonunda gereken finansmanı almaya hak kazanırlar. Bu yöntemde organizasyon firması belirli bir vade belirler bu vadeye kadar çekilişle finansmanı sağlanacak katılımcıyı belirler ve bu vadeden sonra kalan tüm katılımcıların finansmanını sağlayacağını taahhüt eder. Bu şekilde katılımcıların uzun yıllar beklemesi engellenir.

Tablo 15: Peşinatlı Çekiliş Yöntemi

Peşinatlı Çekilişli Yöntem	
Finansman Tutarı	100.000 TL
Vade	100 ay
Katılımcı Sayısı	100 kişi
Peşinat	Evet
Çekiliş	Evet
Teslim Tarihi	1-60 Ay
Taksit Tutarı	1.000 TL
Organizasyon Ücreti	Evet

*Organizasyon ücreti firmanın belirlediği oran üzerinden hesaplanmaktadır.

**Peşinat tutarı firmanın belirlediği oran üzerinden hesaplanmaktadır.

3.3.3. Vade Ortası Teslim Yöntemi

Vade ortası teslim yönteminin peşinatlı veya peşinatsız seçenekleri olup, içerisinde çekiliş sistemi barındırmaz. Katılımcılar diğer iki yöntemde olduğu gibi kendilerine uygun 40, 60, 80, 100, 120, 160 ve 200 kişilik gruplara ayrılabilir. Vade boyunca taksit ödemeleri devam eder fakat çekiliş yapılmaz, tüm katılımcılara talep edilen finansman tutarı vade ortasında ödenerek konut sahibi olmaları sağlanır.

Tablo 16: Vade Ortası Teslim Yöntemi

Vade Ortası Çekilişsiz Teslim Yöntemi	
Finansman Tutarı	100.000 TL
Vade	100 ay
Katılımcı Sayısı	100 kişi
Peşinat	Evet/Hayır
Çekiliş	Hayır
Teslim Tarihi	51. ay
Taksit Tutarı	1.000 TL
Organizasyon Ücreti	Evet

*Organizasyon ücreti firmanın belirlediği oran üzerinden hesaplanmaktadır.

**Peşinat olması durumunda teslim süresi vade ortasından önce olmakta ve peşinat tutarı firmanın belirlediği oran üzerinden hesaplanmaktadır.

3.4. Elbirliği Modelinin Hukuki Açıdan İncelenmesi

Elbirliği modeli, hızlı bir şekilde büyümekte ve pazar payını arttırmaktadır. 2018 yılı itibari ile 250 milyon TL olan aylık teslimat rakamının 2019 yılı boyunca aylık 350-400 milyon TL'yi bulması beklenmektedir. Yükselen konut kredi faizleri sonrası konut sahibi olmak isteyen kişilerin tercihleri hızlı bir şekilde elbirliği modeline doğru kaymaktadır. 2018 yılında ayda 10 bin, toplamda ise 120 bin konutun bu şekilde satıldığı belirtiliyor. Bu da 2018 yılı toplam konut satış rakamının %8'ine denk gelmektedir. (2018 Aralık TÜİK verilerine göre 2018 yılı toplam konut satışı 1.375.398'dir.) Bu oranın 2019'da daha da artması beklenmektedir. Elbirliği modelinin Türkiye genelinde çok hızlı bir şekilde yaygınlaşması ve giderek tercih edilmesi şirketlerin güvenilirliğini daha da önemli hale getirmeye başlamıştır. Zira bu kurumlar şuan ki durumda herhangi bir denetleyici ve düzenleyici kurum kapsamında değildir. Hızla büyüyen sektörde Eminevim, Birevim, Fuzulev, Finansevim gibi 4 büyük oyuncu

pazarı domine ederken, Konya merkezli Hedefevim ve henüz İstanbul bazlı faaliyet gösteren Katılımevim gibi yeni firmalarda sektörde faaliyet göstermeye başlamıştır.¹²⁴

Yaklaşık 25 yıllık bir uygulama geçmişine sahip olan elbirliği modeli, aradan geçen sürede pek çok kişi tarafından kullanılmıştır. Fakat aradan geçen sürede model bir gölge bankacılık uygulaması olarak devam etmiştir. Etkin ve yeterli düzeyde denetlenmeyen bu kurumların ivedi bir şekilde ilgili kurumların denetimi altına alınması gerekmektedir.¹²⁵



¹²⁴Haberler, “Faizsiz Ev Sahibi Yapan Kuruluşlar İçin Devlet Harekete Geçti”, <https://www.haberler.com/faizsiz-ev-sahibi-yapan-kuruluslar-icin-devlet-11742024-haberi/>, (4 Nisan 2019).

¹²⁵OKUR, ÇATIKKAŞ ve ERSOY, **a.g.m.**, s. 10.

4. BÖLÜM

KATILIM BANKALARI İÇİN ALTERNATİF BİR GAYRİMENKUL FİNANSMAN MODEL ÖNERİSİ: ELBİRLİĞİ

4.1. Araştırmanın Amacı

Türkiye yaklaşık %99'u Müslüman olan bir ülkedir. Buna rağmen konvansiyonel bankacılık, faizsiz bankacılığa göre oldukça popülerdir. Çalışmanın ana konusundan biri olan gayrimenkul finansmanında da bu popülerite konvansiyonel bankaların lehinedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul finansmanı önemli bir yere sahiptir. Bunun doğal bir sonucu olarak farklı finansman yöntemleri ortaya çıkmaktadır. Elbirliği yöntemi de bunlardan biridir. Bu bölümde katılım bankalarının elbirliği yöntemi ile gayrimenkul finansmanı sağlamalarının klasik yöntemlere göre daha avantajlı olduğu anlatılmaya çalışılacaktır.

4.2. Katılım Bankaları İçin Konut Finansman Maliyeti

Katılım bankaları, cari hesap ve katılma hesapları ile mevduat toplamaktadırlar. Katılma hesapları, yatırımcılarına kardan pay alma hakkı tanır. Banka elde ettiği kardan, yatırımcılara payları kadar kar dağıtmak zorundadır. Yani bankanın bu mevduatları bünyesinde bulundurmasının bir maliyeti vardır. Bu maliyette kar payıdır. Aynı şekilde katılım bankası da fon talebi olan kişi ve ya kurumları maliyet üzerine kar payı koyarak finanse eder. Bu ikisinin arasındaki fark spread (kar marjı)'dir. Çalışmanın bu kısmında 10 yıl boyunca 100,000 TL'lik bir katılma hesabına ödenen kar oranı ile, on yıl önce 10 yıl vadeli kullanılan bir konut kredisinin arasındaki fark bulunarak spread hesaplanmaya çalışılacaktır.

4.2.1. Gayrimenkul Finansmanının Katılım Bankasına Sağladığı Getiri

Daha önce konvansiyonel bankaların sabit taksit ödemeli kredi hesaplama yönteminden bahsetmiştik. Katılım bankaları içinde aynı yöntem geçerli olmakla birlikte faiz yerine kar oranı kullanılacaktır. Konut kredileri on yıl vade ile açıldığından 2009 yılındaki konut katılma kar oranı üzerinden hesaplama yapılacaktır. 2009 Ocak ayı

için bu oran yıllık %19,05 aylık ise yaklaşık %1,59'dur. Bu durumda ödeme tablosu aşağıdaki gibi olmaktadır. (Konut kredilerinde KKDF ve BSMV alınmadığı için ödeme tablosuna eklenmemiştir.)

Taksit No	Taksit Tutarı	Ana Para	Kar Payı	Kalan Ana Para
1	1.871,96	281,96	1.590,00	99.718,04
2	1.871,96	286,44	1.585,52	99.431,60
3	1.871,96	291,00	1.580,96	99.140,60
4	1.871,96	295,62	1.576,34	98.844,97
5	1.871,96	300,32	1.571,64	98.544,65
6	1.871,96	305,10	1.566,86	98.239,55
7	1.871,96	309,95	1.562,01	97.929,60
8	1.871,96	314,88	1.557,08	97.614,72
9	1.871,96	319,89	1.552,07	97.294,83
10	1.871,96	324,97	1.546,99	96.969,86
11	1.871,96	330,14	1.541,82	96.639,72
12	1.871,96	335,39	1.536,57	96.304,33
13	1.871,96	340,72	1.531,24	95.963,61
14	1.871,96	346,14	1.525,82	95.617,47
15	1.871,96	351,64	1.520,32	95.265,83
16	1.871,96	357,23	1.514,73	94.908,60
17	1.871,96	362,91	1.509,05	94.545,69
18	1.871,96	368,68	1.503,28	94.177,00
19	1.871,96	374,55	1.497,41	93.802,46
20	1.871,96	380,50	1.491,46	93.421,95
21	1.871,96	386,55	1.485,41	93.035,40
22	1.871,96	392,70	1.479,26	92.642,71
23	1.871,96	398,94	1.473,02	92.243,77
24	1.871,96	405,28	1.466,68	91.838,48
25	1.871,96	411,73	1.460,23	91.426,75
26	1.871,96	418,27	1.453,69	91.008,48
27	1.871,96	424,93	1.447,03	90.583,55
28	1.871,96	431,68	1.440,28	90.151,87
29	1.871,96	438,55	1.433,41	89.713,33
30	1.871,96	445,52	1.426,44	89.267,81
31	1.871,96	452,60	1.419,36	88.815,21
32	1.871,96	459,80	1.412,16	88.355,41
33	1.871,96	467,11	1.404,85	87.888,30

34	1.871,96	474,54	1.397,42	87.413,76
35	1.871,96	482,08	1.389,88	86.931,68
36	1.871,96	489,75	1.382,21	86.441,94
37	1.871,96	497,53	1.374,43	85.944,40
38	1.871,96	505,44	1.366,52	85.438,96
39	1.871,96	513,48	1.358,48	84.925,48
40	1.871,96	521,64	1.350,32	84.403,83
41	1.871,96	529,94	1.342,02	83.873,89
42	1.871,96	538,37	1.333,59	83.335,53
43	1.871,96	546,93	1.325,03	82.788,60
44	1.871,96	555,62	1.316,34	82.232,98
45	1.871,96	564,46	1.307,50	81.668,53
46	1.871,96	573,43	1.298,53	81.095,10
47	1.871,96	582,55	1.289,41	80.512,55
48	1.871,96	591,81	1.280,15	79.920,74
49	1.871,96	601,22	1.270,74	79.319,52
50	1.871,96	610,78	1.261,18	78.708,74
51	1.871,96	620,49	1.251,47	78.088,25
52	1.871,96	630,36	1.241,60	77.457,89
53	1.871,96	640,38	1.231,58	76.817,51
54	1.871,96	650,56	1.221,40	76.166,95
55	1.871,96	660,91	1.211,05	75.506,04
56	1.871,96	671,41	1.200,55	74.834,63
57	1.871,96	682,09	1.189,87	74.152,54
58	1.871,96	692,93	1.179,03	73.459,61
59	1.871,96	703,95	1.168,01	72.755,65
60	1.871,96	715,15	1.156,81	72.040,51
61	1.871,96	726,52	1.145,44	71.313,99
62	1.871,96	738,07	1.133,89	70.575,93
63	1.871,96	749,80	1.122,16	69.826,12
64	1.871,96	761,72	1.110,24	69.064,40
65	1.871,96	773,84	1.098,12	68.290,56
66	1.871,96	786,14	1.085,82	67.504,42
67	1.871,96	798,64	1.073,32	66.705,78
68	1.871,96	811,34	1.060,62	65.894,45
69	1.871,96	824,24	1.047,72	65.070,21
70	1.871,96	837,34	1.034,62	64.232,86
71	1.871,96	850,66	1.021,30	63.382,21

72	1.871,96	864,18	1.007,78	62.518,02
73	1.871,96	877,92	994,04	61.640,10
74	1.871,96	891,88	980,08	60.748,22
75	1.871,96	906,06	965,90	59.842,15
76	1.871,96	920,47	951,49	58.921,68
77	1.871,96	935,11	936,85	57.986,58
78	1.871,96	949,97	921,99	57.036,60
79	1.871,96	965,08	906,88	56.071,53
80	1.871,96	980,42	891,54	55.091,10
81	1.871,96	996,01	875,95	54.095,09
82	1.871,96	1.011,85	860,11	53.083,24
83	1.871,96	1.027,94	844,02	52.055,31
84	1.871,96	1.044,28	827,68	51.011,03
85	1.871,96	1.060,88	811,08	49.950,14
86	1.871,96	1.077,75	794,21	48.872,39
87	1.871,96	1.094,89	777,07	47.777,50
88	1.871,96	1.112,30	759,66	46.665,20
89	1.871,96	1.129,98	741,98	45.535,22
90	1.871,96	1.147,95	724,01	44.387,27
91	1.871,96	1.166,20	705,76	43.221,07
92	1.871,96	1.184,75	687,21	42.036,32
93	1.871,96	1.203,58	668,38	40.832,74
94	1.871,96	1.222,72	649,24	39.610,02
95	1.871,96	1.242,16	629,80	38.367,86
96	1.871,96	1.261,91	610,05	37.105,95
97	1.871,96	1.281,98	589,98	35.823,97
98	1.871,96	1.302,36	569,60	34.521,62
99	1.871,96	1.323,07	548,89	33.198,55
100	1.871,96	1.344,10	527,86	31.854,45
101	1.871,96	1.365,47	506,49	30.488,97
102	1.871,96	1.387,19	484,77	29.101,79
103	1.871,96	1.409,24	462,72	27.692,54
104	1.871,96	1.431,65	440,31	26.260,90
105	1.871,96	1.454,41	417,55	24.806,48
106	1.871,96	1.477,54	394,42	23.328,95
107	1.871,96	1.501,03	370,93	21.827,92
108	1.871,96	1.524,90	347,06	20.303,02
109	1.871,96	1.549,14	322,82	18.753,88

110	1.871,96	1.573,77	298,19	17.180,11
111	1.871,96	1.598,80	273,16	15.581,31
112	1.871,96	1.624,22	247,74	13.957,09
113	1.871,96	1.650,04	221,92	12.307,05
114	1.871,96	1.676,28	195,68	10.630,77
115	1.871,96	1.702,93	169,03	8.927,84
116	1.871,96	1.730,01	141,95	7.197,83
117	1.871,96	1.757,51	114,45	5.440,32
118	1.871,96	1.785,46	86,50	3.654,86
119	1.871,96	1.813,85	58,11	1.841,01
120	1.871,96	1.841,01	30,95	0
TOPLAM	224.634,63 TL	100.000,00 TL	124.634,63 TL	-

Katılım bankası sağladığı 100,000 TL için 124.634,63 TL vade farkı almıştır. Onuncu yılsonunda toplam aldığı geri ödeme tutarı ise 224.634,63 TL'dir. Ayrıca kredi kullanılırken birtakım masraflar fon talep edenden tahsil edilmektedir. Bunlar; tahsis, ekspertiz ve ipotek tesis ücretidir. Bunlardan yalnızca tahsis ücreti direk banka gelirine yansımaktadır. Ekspertiz ve ipotek tesis ücreti ilgili kurumlara ödenmektedir ve banka geliri değildir. Tahsis ücreti ise yasal olarak en fazla %0,5 oranında olmaktadır. Tahsis ücreti kredi kullanılırken alınmaktadır. Buna istinaden 10 yıl sonraki değeri dikkate alınacaktır.

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t = t dönem sonundaki değer,

BD_0 = Bugünkü nakit akışı,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı.

Bu durumda peşin alınan tahsis ücretinin (100.000*0.005) on yıl sonraki değeri şu şekilde hesaplanacaktır (10 yıl boyunca %10 getiri elde edildiği varsayılacaktır):

$$GD_t = 500 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

İşleminin sonucu 1.335,26 TL çıkmaktadır. Bu durumda katılım bankasının on yıl sonra elde edeceği toplam gelir 125.969,89 TL'dir.

4.2.2. Toplanan Mevduatların Katılım Bankasına Maliyeti

Türkiye'de mevduatlar çoğunlukla bir ay vade ile bankalara borç verilmektedir. Enflasyon, para politikası kararları, ekonomide yaşanan sorunlar ve siyasi belirsizlikler faiz oranlarını etkilediği gibi kar oranlarını da etkilemektedir. Bu sebeple her ay için kar payı tutarları ayrıca hesaplanacaktır. 2009 – 2018 yılları arasında uygulanan gerçek kar payı oranları dikkate alınarak hazırlanan tablo aşağıdaki gibidir.

VADE TARİHİ	TUTAR	YILLIK KAR PAYI ORANI	KAR PAYI
31.01.2009	100.000,00	15,22	1.250,96
28.02.2009	100.000,00	14,86	1.221,37
31.03.2009	100.000,00	13,58	1.116,16
30.04.2009	100.000,00	13,55	1.113,70
31.05.2009	100.000,00	13,41	1.102,19
30.06.2009	100.000,00	13,29	1.092,33
31.07.2009	100.000,00	12,87	1.057,81
31.08.2009	100.000,00	12,67	1.041,37
30.09.2009	100.000,00	10,88	894,25
31.10.2009	100.000,00	9,98	820,27
30.11.2009	100.000,00	9,60	789,04
31.12.2009	100.000,00	9,58	787,40
31.01.2010	100.000,00	9,43	775,07
28.02.2010	100.000,00	9,37	770,14
31.03.2010	100.000,00	9,28	762,74
30.04.2010	100.000,00	9,13	750,41
31.05.2010	100.000,00	9,04	743,01
30.06.2010	100.000,00	8,95	735,62
31.07.2010	100.000,00	8,93	733,97
31.08.2010	100.000,00	8,83	725,75
30.09.2010	100.000,00	8,61	707,67
31.10.2010	100.000,00	8,33	684,66
30.11.2010	100.000,00	8,01	658,36
31.12.2010	100.000,00	7,90	649,32

31.01.2011	100.000,00	7,69	632,05
28.02.2011	100.000,00	7,49	615,62
31.03.2011	100.000,00	7,24	595,07
30.04.2011	100.000,00	7,23	594,25
31.05.2011	100.000,00	7,03	577,81
30.06.2011	100.000,00	6,81	559,73
31.07.2011	100.000,00	6,90	567,12
31.08.2011	100.000,00	7,09	582,74
30.09.2011	100.000,00	7,29	599,18
31.10.2011	100.000,00	7,62	626,30
30.11.2011	100.000,00	7,83	643,56
31.12.2011	100.000,00	8,40	690,41
31.01.2012	100.000,00	8,54	701,92
29.02.2012	100.000,00	8,65	710,96
31.03.2012	100.000,00	8,64	710,14
30.04.2012	100.000,00	8,75	719,18
31.05.2012	100.000,00	8,95	735,62
30.06.2012	100.000,00	9,04	743,01
31.07.2012	100.000,00	9,04	743,01
31.08.2012	100.000,00	8,71	715,89
30.09.2012	100.000,00	8,47	696,16
31.10.2012	100.000,00	8,09	664,93
30.11.2012	100.000,00	8,12	667,40
31.12.2012	100.000,00	8,12	667,40
31.01.2013	100.000,00	7,63	627,12
28.02.2013	100.000,00	7,01	576,16
31.03.2013	100.000,00	6,68	549,04
30.04.2013	100.000,00	6,63	544,93
31.05.2013	100.000,00	6,53	536,71
30.06.2013	100.000,00	6,26	514,52
31.07.2013	100.000,00	6,21	510,41
31.08.2013	100.000,00	6,29	516,99
30.09.2013	100.000,00	6,92	568,77
31.10.2013	100.000,00	6,96	572,05
30.11.2013	100.000,00	6,96	572,05
31.12.2013	100.000,00	7,03	577,81
31.01.2014	100.000,00	7,18	590,14
28.02.2014	100.000,00	7,56	621,37
31.03.2014	100.000,00	7,89	648,49
30.04.2014	100.000,00	8,08	664,11

31.05.2014	100.000,00	8,25	678,08
30.06.2014	100.000,00	8,34	685,48
31.07.2014	100.000,00	8,32	683,84
31.08.2014	100.000,00	8,06	662,47
30.09.2014	100.000,00	7,86	646,03
31.10.2014	100.000,00	7,68	631,23
30.11.2014	100.000,00	7,55	620,55
31.12.2014	100.000,00	7,63	627,12
31.01.2015	100.000,00	7,70	632,88
28.02.2015	100.000,00	7,61	625,48
31.03.2015	100.000,00	7,56	621,37
30.04.2015	100.000,00	7,53	618,90
31.05.2015	100.000,00	7,6	624,66
30.06.2015	100.000,00	7,65	628,77
31.07.2015	100.000,00	7,23	594,25
31.08.2015	100.000,00	7,05	579,45
30.09.2015	100.000,00	7,17	589,32
31.10.2015	100.000,00	7,69	632,05
30.11.2015	100.000,00	8,28	680,55
31.12.2015	100.000,00	8,14	669,04
31.01.2016	100.000,00	8,05	661,64
29.02.2016	100.000,00	7,92	650,96
31.03.2016	100.000,00	7,96	654,25
30.04.2016	100.000,00	8,09	664,93
31.05.2016	100.000,00	8,09	664,93
30.06.2016	100.000,00	7,99	656,71
31.07.2016	100.000,00	7,96	654,25
31.08.2016	100.000,00	7,59	623,84
30.09.2016	100.000,00	7,59	623,84
31.10.2016	100.000,00	7,62	626,30
30.11.2016	100.000,00	7,62	626,30
31.12.2016	100.000,00	7,52	618,08
31.01.2017	100.000,00	7,51	617,26
28.02.2017	100.000,00	7,52	618,08
31.03.2017	100.000,00	7,77	638,63
30.04.2017	100.000,00	7,99	656,71
31.05.2017	100.000,00	8,14	669,04
30.06.2017	100.000,00	8,30	682,19
31.07.2017	100.000,00	8,21	674,79
31.08.2017	100.000,00	8,22	675,62

30.09.2017	100.000,00	8,25	678,08
31.10.2017	100.000,00	8,47	696,16
30.11.2017	100.000,00	8,63	709,32
31.12.2017	100.000,00	8,84	726,58
31.01.2018	100.000,00	9,02	741,37
28.02.2018	100.000,00	9,25	760,27
31.03.2018	100.000,00	9,56	785,75
30.04.2018	100.000,00	9,77	803,01
31.05.2018	100.000,00	9,88	812,05
30.06.2018	100.000,00	9,99	821,10
31.07.2018	100.000,00	10,31	847,40
31.08.2018	100.000,00	10,55	867,12
30.09.2018	100.000,00	11,10	912,33
31.10.2018	100.000,00	12,01	987,12
30.11.2018	100.000,00	12,55	1.031,51
31.12.2018	100.000,00	14,62	1.201,64
TOPLAM		-	85.004,38

Vade uyumsuzluğu konvansiyonel bankalarda olduğu gibi katılım bankaları içinde büyük risk oluşturmaktadır. Mevduatların genellikle bir ay süre ile toplanması bunun yanında sağlanan gayrimenkul finansman vadesinin on yılı bulması bankalar için nakit akışı riski yaratmaktadır. Aşağıdaki tabloda 10 yıl boyunca kullanılan konut kredisi için giren nakit akışları ve mevduatlara ödenen kar payı arasındaki farkın banka tarafından değerlendirilmesi sonucu vade sonunda banka tarafından sağlanan gelir hesaplanmıştır.

GİREN NAKİT AKIŞI	ÇIKAN NAKİT AKIŞI	FARK	KAZANÇ	DÖNEM SONU DEĞER
1.871,96	1.250,96	621,00	5,10	626,10
1.871,96	1.221,37	650,59	10,49	1.287,19
1.871,96	1.116,16	755,80	16,79	2.059,78
1.871,96	1.113,70	758,26	23,16	2.841,20
1.871,96	1.102,19	769,77	29,68	3.640,65
1.871,96	1.092,33	779,63	36,33	4.456,61
1.871,96	1.057,81	814,15	43,32	5.314,08
1.871,96	1.041,37	830,59	50,50	6.195,18
1.871,96	894,25	977,71	58,96	7.231,84
1.871,96	820,27	1.051,69	68,08	8.351,62

1.871,96	789,04	1.082,92	77,54	9.512,08
1.871,96	787,40	1.084,56	87,10	10.683,74
1.871,96	775,07	1.096,89	96,83	11.877,45
1.871,96	770,14	1.101,82	106,68	13.085,95
1.871,96	762,74	1.109,22	116,67	14.311,84
1.871,96	750,41	1.121,55	126,85	15.560,24
1.871,96	743,01	1.128,95	137,17	16.826,37
1.871,96	735,62	1.136,34	147,64	18.110,34
1.871,96	733,97	1.137,99	158,21	19.406,54
1.871,96	725,75	1.146,21	168,93	20.721,68
1.871,96	707,67	1.164,29	179,88	22.065,85
1.871,96	684,66	1.187,30	191,12	23.444,27
1.871,96	658,36	1.213,60	202,67	24.860,54
1.871,96	649,32	1.222,64	214,38	26.297,56
1.871,96	632,05	1.239,91	226,34	27.763,81
1.871,96	615,62	1.256,34	238,52	29.258,67
1.871,96	595,07	1.276,89	250,98	30.786,54
1.871,96	594,25	1.277,71	263,54	32.327,79
1.871,96	577,81	1.294,15	276,34	33.898,28
1.871,96	559,73	1.312,23	289,40	35.499,92
1.871,96	567,12	1.304,84	302,50	37.107,26
1.871,96	582,74	1.289,22	315,59	38.712,07
1.871,96	599,18	1.272,78	328,64	40.313,49
1.871,96	626,30	1.245,66	341,58	41.900,73
1.871,96	643,56	1.228,40	354,49	43.483,62
1.871,96	690,41	1.181,55	367,11	45.032,28
1.871,96	701,92	1.170,04	379,75	46.582,06
1.871,96	710,96	1.161,00	392,41	48.135,47
1.871,96	710,14	1.161,82	405,18	49.702,48
1.871,96	719,18	1.152,78	417,99	51.273,24
1.871,96	735,62	1.136,34	430,76	52.840,35
1.871,96	743,01	1.128,95	443,58	54.412,88
1.871,96	743,01	1.128,95	456,51	55.998,34
1.871,96	715,89	1.156,07	469,76	57.624,17
1.871,96	696,16	1.175,80	483,29	59.283,26
1.871,96	664,93	1.207,03	497,18	60.987,47
1.871,96	667,40	1.204,56	511,17	62.703,20
1.871,96	667,40	1.204,56	525,27	64.433,03
1.871,96	627,12	1.244,84	539,82	66.217,68
1.871,96	576,16	1.295,80	554,91	68.068,39

1.871,96	549,04	1.322,92	570,34	69.961,65
1.871,96	544,93	1.327,03	585,93	71.874,61
1.871,96	536,71	1.335,25	601,72	73.811,59
1.871,96	514,52	1.357,44	617,83	75.786,86
1.871,96	510,41	1.361,55	634,10	77.782,50
1.871,96	516,99	1.354,97	650,44	79.787,92
1.871,96	568,77	1.303,19	666,50	81.757,61
1.871,96	572,05	1.299,91	682,66	83.740,18
1.871,96	572,05	1.299,91	698,96	85.739,05
1.871,96	577,81	1.294,15	715,34	87.748,55
1.871,96	590,14	1.281,82	731,76	89.762,12
1.871,96	621,37	1.250,59	748,05	91.760,76
1.871,96	648,49	1.223,47	764,25	93.748,49
1.871,96	664,11	1.207,85	780,46	95.736,80
1.871,96	678,08	1.193,88	796,69	97.727,37
1.871,96	685,48	1.186,48	812,99	99.726,84
1.871,96	683,84	1.188,12	829,44	101.744,40
1.871,96	662,47	1.209,49	846,20	103.800,08
1.871,96	646,03	1.225,93	863,23	105.889,24
1.871,96	631,23	1.240,73	880,52	108.010,49
1.871,96	620,55	1.251,41	898,04	110.159,95
1.871,96	627,12	1.244,84	915,66	112.320,44
1.871,96	632,88	1.239,08	933,37	114.492,89
1.871,96	625,48	1.246,48	951,28	116.690,65
1.871,96	621,37	1.250,59	969,38	118.910,62
1.871,96	618,90	1.253,06	987,65	121.151,33
1.871,96	624,66	1.247,30	1.006,02	123.404,64
1.871,96	628,77	1.243,19	1.024,50	125.672,33
1.871,96	594,25	1.277,71	1.043,43	127.993,47
1.871,96	579,45	1.292,51	1.062,62	130.348,60
1.871,96	589,32	1.282,64	1.081,90	132.713,14
1.871,96	632,05	1.239,91	1.100,98	135.054,04
1.871,96	680,55	1.191,41	1.119,83	137.365,27
1.871,96	669,04	1.202,92	1.138,92	139.707,11
1.871,96	661,64	1.210,32	1.158,23	142.075,66
1.871,96	650,96	1.221,00	1.177,78	144.474,44
1.871,96	654,25	1.217,71	1.197,47	146.889,62
1.871,96	664,93	1.207,03	1.217,23	149.313,88
1.871,96	664,93	1.207,03	1.237,16	151.758,07
1.871,96	656,71	1.215,25	1.257,31	154.230,63

1.871,96	654,25	1.217,71	1.277,66	156.726,00
1.871,96	623,84	1.248,12	1.298,42	159.272,54
1.871,96	623,84	1.248,12	1.319,35	161.840,01
1.871,96	626,30	1.245,66	1.340,43	164.426,10
1.871,96	626,30	1.245,66	1.361,69	167.033,44
1.871,96	618,08	1.253,88	1.383,18	169.670,51
1.871,96	617,26	1.254,70	1.404,86	172.330,07
1.871,96	618,08	1.253,88	1.426,72	175.010,67
1.871,96	638,63	1.233,33	1.448,58	177.692,58
1.871,96	656,71	1.215,25	1.470,48	180.378,30
1.871,96	669,04	1.202,92	1.492,45	183.073,67
1.871,96	682,19	1.189,77	1.514,49	185.777,94
1.871,96	674,79	1.197,17	1.536,78	188.511,89
1.871,96	675,62	1.196,34	1.559,25	191.267,47
1.871,96	678,08	1.193,88	1.581,87	194.043,23
1.871,96	696,16	1.175,80	1.604,54	196.823,57
1.871,96	709,32	1.162,64	1.627,28	199.613,49
1.871,96	726,58	1.145,38	1.650,07	202.408,94
1.871,96	741,37	1.130,59	1.672,93	205.212,46
1.871,96	760,27	1.111,69	1.695,81	208.019,97
1.871,96	785,75	1.086,21	1.718,68	210.824,86
1.871,96	803,01	1.068,95	1.741,59	213.635,40
1.871,96	812,05	1.059,91	1.764,62	216.459,93
1.871,96	821,10	1.050,86	1.787,76	219.298,55
1.871,96	847,40	1.024,56	1.810,87	222.133,98
1.871,96	867,12	1.004,84	1.834,02	224.972,84
1.871,96	912,33	959,63	1.856,98	227.789,45
1.871,96	987,12	884,84	1.879,51	230.553,81
1.871,96	1.031,51	840,45	1.901,87	233.296,13
1.871,96	1.201,64	670,32	1.923,01	235.889,46

Her ay nakit akış fazlası bir önceki ayın fark ve getirisine eklenerek yıllık %10 getiri sağlayacağı varsayılarak hesaplanmıştır. Toplam 139.630,82 TL nakit akış fazlası olmuştur. Bu akışların değeri vade sonunda 235.889,46 TL'dir. Yani banka 96.258,64 TL getiri sağlamıştır.

Katılım bankaları topladıkları mevduatları çeşitli şekillerde gayrimenkul finansmanında kullanır. Bunlardan bir tanesi vadeli satıştır. Belirli kar payı üzerinden peşin aldığı konutu finansman ihtiyacı olan kişilere vadeli satar. Çalışmanın bu

kısımında bu finansman yönteminden elde edilen kar payı ve bu finansmanı sağlamak amacıyla toplanan mevduatlara ödenen kar payı farkı bulunarak bankanın reel kazancı hesaplanmaya çalışılmıştır.

KONUT KREDİSİNDEN ELDE EDİLEN KAZANÇ	
Kullandırılan Konut Kredisinden Elde Edilen Kar Payı	124.634,63 TL
Kredi Tahsis Ücretinin Vade Sonundaki Değeri	1.335,26 TL
Krediden Alınan Kar Payı ve Mevduata Ödenen Kar Payı Arasındaki Pozitif Farkın Vade Sonundaki Değeri	96.258,64 TL
TOPLAM GELİR	222.228,53 TL
FİNANSMAN SAĞLAMAK İÇİN KATLANILAN MALİYET	
Toplanan Mevduata Ödenen Kar Payı Tutarı	85.004,38 TL
TOPLAM GİDER	85.004,38 TL
FARK (GELİR-GİDER)	137.224,15 TL

Katılım bankasının bu gayrimenkul finansmanından diğer giderler (Çalışan ücreti, demirbaş maliyetleri vb.) hesaba katılmadığı takdirde onuncu yılsonunda net 137.224,15 TL gelir elde ettiği bulunmuştur.

4.3. Elbirliği Modeli İle Gayrimenkul Finansmanının Katılım Bankasına Sağlayacağı Getirinin Hesaplanması

Katılım bankalarının klasik yöntemlerle gayrimenkul finansmanının sağladığı getiri önceki bölümde hesaplanmıştır. Bu bölümde ise elbirliği modeline ait dört yöntem ile getiri hesaplanacaktır.

4.3.1. Peşinatsız Çekilişli Yöntemin Getirisi

Katılım bankalarına alternatif bir faizsiz finansman yöntemi olarak sunacağımız elbirliği modeli, ödeme tablosu peşinatsız çekilişli yöntem ile oluşturulmuştur.

KREDİ TUTARI	100.000 TL	KATILIM PAYI	9.000 TL	
KATILIMCI SAYISI	120 Kişi	TOPLAM KATILIM PAYI	1.080.000 TL	
VADE	120 AY	PEŞİNAT	YOK	
TAKSİT NO		TAKSİT TUTARI	BANKA MALİYET	BANKA KAZANÇ
1		833,33	-	1.080.000
2		833,33	-	-
3		833,33	-	-
4		833,33	-	-
5		833,33	-	-
6		833,33	-	-
7		833,33	-	-
8		833,33	-	-
9		833,33	-	-
10		833,33	-	-
11		833,33	-	-
12		833,33	-	-
13		833,33	-	-
14		833,33	-	-
15		833,33	-	-
16		833,33	-	-
17		833,33	-	-
18		833,33	-	-
19		833,33	-	-
20		833,33	-	-
21		833,33	-	-
22		833,33	-	-
23		833,33	-	-
24		833,33	-	-
25		833,33	-	-
26		833,33	-	-
27		833,33	-	-
28		833,33	-	-
29		833,33	-	-
30		833,33	-	-
31		833,33	-	-
32		833,33	-	-
33		833,33	-	-

34		833,33	-	-
35		833,33	-	-
36		833,33	-	-
37		833,33	-	-
38		833,33	-	-
39		833,33	-	-
40		833,33	-	-
41		833,33	-	-
42		833,33	-	-
43		833,33	-	-
44		833,33	-	-
45		833,33	-	-
46		833,33	-	-
47		833,33	-	-
48		833,33	-	-
49		833,33	-	-
50		833,33	-	-
51		833,33	-	-
52		833,33	-	-
53		833,33	-	-
54		833,33	-	-
55		833,33	-	-
56		833,33	-	-
57		833,33	-	-
58		833,33	-	-
59		833,33	-	-
60		833,33	-	-
61		833,33	-	-
62		833,33	-	-
63		833,33	-	-
64		833,33	-	-
65		833,33	-	-
66		833,33	-	-
67		833,33	-	-
68		833,33	-	-
69		833,33	-	-
70		833,33	-	-
71		833,33	-	-
72		833,33	-	-
73		833,33	-	-

74		833,33	-	-
75		833,33	-	-
76		833,33	-	-
77		833,33	-	-
78		833,33	-	-
79		833,33	-	-
80		833,33	-	-
81		833,33	-	-
82		833,33	-	-
83		833,33	-	-
84		833,33	-	-
85		833,33	-	-
86		833,33	-	-
87		833,33	-	-
88		833,33	-	-
89		833,33	-	-
90		833,33	-	-
91		833,33	-	-
92		833,33	-	-
93		833,33	-	-
94		833,33	-	-
95		833,33	-	-
96		833,33	-	-
97		833,33	-	-
98		833,33	-	-
99		833,33	-	-
100		833,33	-	-
101		833,33	-	-
102		833,33	-	-
103		833,33	-	-
104		833,33	-	-
105		833,33	-	-
106		833,33	-	-
107		833,33	-	-
108		833,33	-	-
109		833,33	-	-
110		833,33	-	-
111		833,33	-	-
112		833,33	-	-
113		833,33	-	-

114		833,33	-	-
115		833,33	-	-
116		833,33	-	-
117		833,33	-	-
118		833,33	-	-
119		833,33	-	-
120		833,73	-	-

Bu yöntem ile her ay toplanan taksit ödemeleri çekilişle çıkan bir kişinin konutunu almasını sağlamaktadır. Bu sebeple, katılım bankasının konut alımları ile ilgili sorumluluğu sadece ilgili grubu organize etmek olacak ve yöntemin getirisi ise aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Bu elbirliği modelinde banka tüm katılımcılardan katılım payı olarak finansman tutarının %9'unu peşin almıştır.

$$100.000 * 0,09 = 9.000$$

Toplam 120 katılımcı için peşin aldığı tutar ise 1.080.000,00 (120*9.000) TL'dir. Banka bu peşin aldığı tutarı 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yıllık %10 ile değerlendirdiğini varsayarsak;

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t = t dönem sonundaki değer,

BD_0 = Bugünkü nakit akışı,

r = Faiz oranı,

t = Dönem sayısı.

$$GD_t = 1.080.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 2.884.152,78 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan aldığı katılım paylarının değeri vade sonunda 2.884.152,78 TL olacaktır.

ELBİRLİĞİ MODELİNDE ELDE EDİLEN GELİRLER	
Toplanan Katılım Ücretlerinin Vade Sonundaki Değeri	2.884.152,78 TL
TOPLAM GELİR	2.884.152,78 TL
ELBİRLİĞİ MODELİNDE KATLANILAN MALİYET	
Katılımcıların Finansmanını Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	-
TOPLAM GİDER	-
FARK (GELİR-GİDER)	2.884.152,78 TL

4.3.2. Peşinatl ı Çekilişli Yöntemin Getirisi

Katılım bankalarına alternatif bir faizsiz finansman yöntemi olarak sunacağımız elbirliği modeli, ödeme tablosu peşinatl ı çekilişli yöntem ile oluşturulmuştur. Peşinat tutarı finansman tutarının %20'si olarak belirlenmiştir.

KREDİ TUTARI	100.000 TL	KATILIM PAYI	9.000 TL	
KATILIMCI SAYISI	120 Kiş i	TOPLAM KATILIM PAYI	1.080.000 TL	
VADE	120 AY	PEŞİNAT	VAR	
TAKSİT NO		TAKSİT TUTARI	BANKA MALİYET	BANKA KAZANÇ
1		666,66	20.000	3.480.000
2		666,66	20.000	-
3		666,66	20.000	-
4		666,66	20.000	-
5		666,66	20.000	-
6		666,66	20.000	-
7		666,66	20.000	-
8		666,66	20.000	-
9		666,66	20.000	-

10		666,66	20.000	-
11		666,66	20.000	-
12		666,66	20.000	-
13		666,66	20.000	-
14		666,66	20.000	-
15		666,66	20.000	-
16		666,66	20.000	-
17		666,66	20.000	-
18		666,66	20.000	-
19		666,66	20.000	-
20		666,66	20.000	-
21		666,66	20.000	-
22		666,66	20.000	-
23		666,66	20.000	-
24		666,66	20.000	-
25		666,66	20.000	-
26		666,66	20.000	-
27		666,66	20.000	-
28		666,66	20.000	-
29		666,66	20.000	-
30		666,66	20.000	-
31		666,66	20.000	-
32		666,66	20.000	-
33		666,66	20.000	-
34		666,66	20.000	-
35		666,66	20.000	-
36		666,66	20.000	-
37		666,66	20.000	-
38		666,66	20.000	-
39		666,66	20.000	-
40		666,66	20.000	-
41		666,66	20.000	-
42		666,66	20.000	-
43		666,66	20.000	-
44		666,66	20.000	-
45		666,66	20.000	-
46		666,66	20.000	-
47		666,66	20.000	-
48		666,66	20.000	-
49		666,66	20.000	-

50		666,66	20.000	-
51		666,66	20.000	-
52		666,66	20.000	-
53		666,66	20.000	-
54		666,66	20.000	-
55		666,66	20.000	-
56		666,66	20.000	-
57		666,66	20.000	-
58		666,66	20.000	-
59		666,66	20.000	-
60		666,66	20.000	-
<u>61</u>	-	666,66	<u>6.000.000</u>	<u>80.000</u>
62		666,66	-	80.000
63		666,66	-	80.000
64		666,66	-	80.000
65		666,66	-	80.000
66		666,66	-	80.000
67		666,66	-	80.000
68		666,66	-	80.000
69		666,66	-	80.000
70		666,66	-	80.000
71		666,66	-	80.000
72		666,66	-	80.000
73		666,66	-	80.000
74		666,66	-	80.000
75		666,66	-	80.000
76		666,66	-	80.000
77		666,66	-	80.000
78		666,66	-	80.000
79		666,66	-	80.000
80		666,66	-	80.000
81		666,66	-	80.000
82		666,66	-	80.000
83		666,66	-	80.000
84		666,66	-	80.000
85		666,66	-	80.000
86		666,66	-	80.000
87		666,66	-	80.000
88		666,66	-	80.000
89		666,66	-	80.000

90		666,66	-	80.000
91		666,66	-	80.000
92		666,66	-	80.000
93		666,66	-	80.000
94		666,66	-	80.000
95		666,66	-	80.000
96		666,66	-	80.000
97		666,66	-	80.000
98		666,66	-	80.000
99		666,66	-	80.000
100		666,66	-	80.000
101		666,66	-	80.000
102		666,66	-	80.000
103		666,66	-	80.000
104		666,66	-	80.000
105		666,66	-	80.000
106		666,66	-	80.000
107		666,66	-	80.000
108		666,66	-	80.000
109		666,66	-	80.000
110		666,66	-	80.000
111		666,66	-	80.000
112		666,66	-	80.000
113		666,66	-	80.000
114		666,66	-	80.000
115		666,66	-	80.000
116		666,66	-	80.000
117		666,66	-	80.000
118		666,66	-	80.000
119		666,66	-	80.000
120		666,66	-	80.000

Bu elbirliği modelinde banka tüm katılımcılardan katılım payı olarak finansman tutarının %9'unu peşin almıştır.

$$100.000 * 0,09 = 9.000$$

120 katılımcı için peşin aldığı katılım payı toplamı 1.080.000,00 (120*9.000) TL'dir.

Ayrıca banka tüm katılımcılardan finansman tutarının %20'sini peşin almıştır.

$$100.000 * 0,20 = 20.000$$

120 katılımcı için peşin aldığı toplam finansman tutarı 2.400.000,00 (120*20.000) TL'dir.

Banka, katılım payı ve peşin aldığı finansman tutarı toplamını (1.080.000 + 2.400.000) 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yıllık %10 ile değerlendirdiğini varsayarsak;

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t = t dönem sonundaki değer,

BD_0 = Bugünkü nakit akışı,

r = Faiz oranı,

t = Dönem sayısı.

$$GD_t = 3.480.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 9.293.381,66 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan aldığı katılım payı ve peşin aldığı finansman tutarının değeri vade sonunda 9.293.381,66 TL olacaktır.

Bu modelde ilk 60 ay boyunca katılımcılardan toplanan taksitler ile kura sonucunda çıkan bir kişinin 80.000 TL'lik finansman ihtiyacı karşılanacaktır. Geriye kalan 20.000 TL banka tarafından karşılanacaktır. Bankanın 60 ay boyunca her ay 20.000 TL ödemesinin maliyeti bu durumda aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

$$GDA_T = A * \frac{(1 + r)^t - 1}{r}$$

$GDA_t = t$ dönem sonundaki anüitenin değeri,

$r =$ Faiz oranı,

$t =$ Dönem sayısı,

$A =$ Eşit nakit akışı

$$GDA_T = 20.000 * \frac{(1 + \frac{0,10 * 30}{365})^{60} - 1}{\frac{0,10 * 30}{365}}$$

İşleminin sonucu 1.543.147,18 TL çıkmaktadır. 60 ay boyunca bankanın kasasından 20.000 TL çıkmasının dönem sonundaki maliyeti 1.543.147,18 TL olacaktır.

61. Taksitde gelindiğinde tüm kalan tüm katılımcıların finansman ihtiyacı banka tarafından karşılanacaktır. Bu durumda;

$$120 - 60 = 60 \text{ kişi}$$

60 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 61. taksit ödemesinde bankanın kasasından 6.000.000 TL (60*100.000) çıkacaktır. Aynı zamanda 120 katılımcı taksit ödemelerine devam ettiği içinde kasasına 80.000 TL girecektir.

$$6.000.000 - 100.000 = 5.920.000 \text{ TL}$$

5.920.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 60 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 5.920.000 * (1 + \frac{0,10 * 30}{365})^{60}$$

Denkleminin sonucu 9.674.286,84 TL çıkmaktadır. Bu durumda banka kasasından çıkan 5.920.000 TL için 3.754.286,84 TL (9.674.286,84-5.920.000) tutarında ki getiriden vazgeçecektir.

61. Aydan itibaren katılımcılar taksit ödemelerine vade sonuna kadar devam edecektir. Buda demek oluyor ki kalan 59 ay boyunca bankanın kasasına 80'er bin TL nakit akışı olacaktır. Bu durumda anüitenin vade sonunda ki getirisi şöyle hesaplanacaktır:

$$GDA_T = A * \frac{(1 + r)^t - 1}{r}$$

GDA_t = t dönem sonundaki anüitenin değeri,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı,

A= Eşit nakit akışı

$$GDA_T = 80.000 * \frac{(1 + \frac{0,10 * 30}{365})^{59} - 1}{\frac{0,10 * 30}{365}}$$

İşleminin sonucu 6.042.920,87 TL çıkmaktadır.

ELBİRLİĞİ MODELİNDE ELDE EDİLEN GELİRLER	
Toplanan Katılım Ücreti ve Peşinat Tutarının Vade Sonundaki Değeri	9.293.381,66 TL
61. Aydan İtibaren Gelen Nakit Akışlarının Vade Sonundaki Değeri	6.042.920,87 TL
TOPLAM GELİR	15.336.302,53 TL
ELBİRLİĞİ MODELİNDE KATLANILAN MALİYET	
60. Aya Kadar Finansman İçin Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	1.543.147,18 TL
61. Ayda Kalan Katılımcıların Finansmanını Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	9.674.286,84 TL
TOPLAM GİDER	11.217.434,02 TL
FARK (GELİR-GİDER)	4.118.868,51 TL

4.3.3. Vade Ortası Teslim Yöntemin Getirisi

Katılım bankalarına alternatif bir faizsiz finansman yöntemi olarak sunacağımız elbirliği modeli, ödeme tablosu vade ortası teslim yöntemi ile oluşturulmuştur.

KREDİ TUTARI	100.000 TL	KATILIM PAYI	9.000 TL	
KATILIMCI SAYISI	120 Kişi	TOPLAM KATILIM PAYI	1.080.000 TL	
VADE	120 AY	PEŞİNAT	YOK	
TAKSİT NO		TAKSİT TUTARI	BANKA MALİYET	BANKA KAZANÇ
1		833,33	-	1.180.000
2		833,33	-	100.000
3		833,33	-	100.000
4		833,33	-	100.000
5		833,33	-	100.000
6		833,33	-	100.000
7		833,33	-	100.000
8		833,33	-	100.000
9		833,33	-	100.000
10		833,33	-	100.000
11		833,33	-	100.000
12		833,33	-	100.000
13		833,33	-	100.000
14		833,33	-	100.000
15		833,33	-	100.000
16		833,33	-	100.000
17		833,33	-	100.000
18		833,33	-	100.000
19		833,33	-	100.000
20		833,33	-	100.000
21		833,33	-	100.000
22		833,33	-	100.000
23		833,33	-	100.000
24		833,33	-	100.000
25		833,33	-	100.000
26		833,33	-	100.000
27		833,33	-	100.000

28		833,33	-	100.000
29		833,33	-	100.000
30		833,33	-	100.000
31		833,33	-	100.000
32		833,33	-	100.000
33		833,33	-	100.000
34		833,33	-	100.000
35		833,33	-	100.000
36		833,33	-	100.000
37		833,33	-	100.000
38		833,33	-	100.000
39		833,33	-	100.000
40		833,33	-	100.000
41		833,33	-	100.000
42		833,33	-	100.000
43		833,33	-	100.000
44		833,33	-	100.000
45		833,33	-	100.000
46		833,33	-	100.000
47		833,33	-	100.000
48		833,33	-	100.000
49		833,33	-	100.000
50		833,33	-	100.000
51		833,33	-	100.000
52		833,33	-	100.000
53		833,33	-	100.000
54		833,33	-	100.000
55		833,33	-	100.000
56		833,33	-	100.000
57		833,33	-	100.000
58		833,33	-	100.000
59		833,33	-	100.000
60		833,33	-	100.000
61	-	833,33	12.000.000	100.000
62		833,33	-	100.000
63		833,33	-	100.000
64		833,33	-	100.000
65		833,33	-	100.000
66		833,33	-	100.000
67		833,33	-	100.000

68		833,33	-	100.000
69		833,33	-	100.000
70		833,33	-	100.000
71		833,33	-	100.000
72		833,33	-	100.000
73		833,33	-	100.000
74		833,33	-	100.000
75		833,33	-	100.000
76		833,33	-	100.000
77		833,33	-	100.000
78		833,33	-	100.000
79		833,33	-	100.000
80		833,33	-	100.000
81		833,33	-	100.000
82		833,33	-	100.000
83		833,33	-	100.000
84		833,33	-	100.000
85		833,33	-	100.000
86		833,33	-	100.000
87		833,33	-	100.000
88		833,33	-	100.000
89		833,33	-	100.000
90		833,33	-	100.000
91		833,33	-	100.000
92		833,33	-	100.000
93		833,33	-	100.000
94		833,33	-	100.000
95		833,33	-	100.000
96		833,33	-	100.000
97		833,33	-	100.000
98		833,33	-	100.000
99		833,33	-	100.000
100		833,33	-	100.000
101		833,33	-	100.000
102		833,33	-	100.000
103		833,33	-	100.000
104		833,33	-	100.000
105		833,33	-	100.000
106		833,33	-	100.000
107		833,33	-	100.000

108		833,33	-	100.000
109		833,33	-	100.000
110		833,33	-	100.000
111		833,33	-	100.000
112		833,33	-	100.000
113		833,33	-	100.000
114		833,33	-	100.000
115		833,33	-	100.000
116		833,33	-	100.000
117		833,33	-	100.000
118		833,33	-	100.000
119		833,33	-	100.000
120		833,73	-	100.000

Bu elbirliği modelinde banka tüm katılımcılardan katılım payı olarak finansman tutarının %9'unu peşin almıştır.

$$100.000 * 0,09 = 9.000$$

Toplam 120 katılımcı için peşin aldığı tutar ise 1.080.000,00 (120*9.000) TL'dir. Banka bu peşin aldığı tutarı 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yıllık %10 ile değerlendirdiğini varsayarsak;

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t$$

Formüldeki değişkenler aşığıdaki gibidir:

GD_t = t dönem sonundaki değer,

BD_0 = Bugünkü nakit akışı,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı.

$$GD_t = 1.080.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 2.884.152,78 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan aldığı katılım paylarının değeri vade sonunda 2.884.152,78 TL olacaktır.

Bu modelde 61. Takside gelindiğinde tüm katılımcıların finansman ihtiyacı banka tarafından ödenecektir. Bu durumda;

120 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 61. taksit ödemesinde bankanın kasasından 12.000.000 TL (120*100.000) çıkacaktır. 12.000.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 60 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 12.000.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{60}$$

Denkleminin sonucu 19.610.040,88 TL çıkmaktadır. Bu durumda banka kasasından çıkan 12.000.000 TL için 7.610.040,88 TL (19.610.040,88 -12.000.000) tutarında ki getiriden vazgeçecektir.

120 ay boyunca bankanın kasasına 100'er bin TL nakit akışı olacaktır. Bu durumda anüitenin vade sonunda ki getirisi şöyle hesaplanacaktır:

$$GDA_T = A * \frac{(1 + r)^t - 1}{r}$$

GDA_t = t dönem sonundaki anüitenin değeri,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı,

A= Eşit nakit akışı

$$GDA_T = 100.000 * \frac{\left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120} - 1}{\frac{0,10 * 30}{365}}$$

İşleminin sonucu 20.324.560,59 TL çıkmaktadır.

ELBİRLİĞİ MODELİNDE ELDE EDİLEN GELİRLER	
Toplanan Katılım Ücretlerinin Vade Sonundaki Değeri	2.884.152,78 TL
120 Ay Boyunca Gelen Nakit Akışlarının Vade Sonundaki Değeri	20.324.560,59 TL
TOPLAM GELİR	23.208.713,37 TL
ELBİRLİĞİ MODELİNDE KATLANILAN MALİYET	
61. Ayda Katılımcıların Finansmanını Sağlamak İçin Katılan Maliyet	19.610.040,88 TL
TOPLAM GİDER	19.610.040,88 TL
FARK (GELİR-GİDER)	3.598.672,49 TL

4.3.4. Karma Yöntemin Getirisi

Katılım bankalarına alternatif bir faizsiz finansman yöntemi olarak sunacağımız elbirliği modeli, ödeme tablosu vade ortasında teslim ve peşinatsız bir karma model oluşturularak hesaplanmıştır.

KREDİ TUTARI	100.000 TL	KATILIM PAYI	9.000 TL	
KATILIMCI SAYISI	120 KİŞİ	TOPLAM KATILIM PAYI	1.080.000 TL	
VADE	120 AY	PEŞİNAT	YOK	
TAKSİT NO		TAKSİT TUTARI	BANKA MALİYET	BANKA KAZANÇ
1		833,33	-	1.080.000
2		833,33	-	-
3		833,33	-	-
4		833,33	-	-
5		833,33	-	-
6		833,33	-	-
7		833,33	-	-
8		833,33	-	-
9		833,33	-	-
10		833,33	-	-

11		833,33	-	-
12		833,33	-	-
13		833,33	-	-
14		833,33	-	-
15		833,33	-	-
16		833,33	-	-
17		833,33	-	-
18		833,33	-	-
19		833,33	-	-
20		833,33	-	-
21		833,33	-	-
22		833,33	-	-
23		833,33	-	-
24		833,33	-	-
25		833,33	-	-
26		833,33	-	-
27		833,33	-	-
28		833,33	-	-
29		833,33	-	-
30		833,33	-	-
31		833,33	-	-
32		833,33	-	-
33		833,33	-	-
34		833,33	-	-
35		833,33	-	-
36		833,33	-	-
37		833,33	-	-
38		833,33	-	-
39		833,33	-	-
40		833,33	-	-
41		833,33	-	-
42		833,33	-	-
43		833,33	-	-
44		833,33	-	-
45		833,33	-	-
46		833,33	-	-
47		833,33	-	-
48		833,33	-	-
49		833,33	-	-
50		833,33	-	-

51		833,33	-	-
52		833,33	-	-
53		833,33	-	-
54		833,33	-	-
55		833,33	-	-
56		833,33	-	-
57		833,33	-	-
58		833,33	-	-
59		833,33	-	-
60		833,33	-	-
61	-	833,33	6.000.000	100.000
62		833,33	-	100.000
63		833,33	-	100.000
64		833,33	-	100.000
65		833,33	-	100.000
66		833,33	-	100.000
67		833,33	-	100.000
68		833,33	-	100.000
69		833,33	-	100.000
70		833,33	-	100.000
71		833,33	-	100.000
72		833,33	-	100.000
73		833,33	-	100.000
74		833,33	-	100.000
75		833,33	-	100.000
76		833,33	-	100.000
77		833,33	-	100.000
78		833,33	-	100.000
79		833,33	-	100.000
80		833,33	-	100.000
81		833,33	-	100.000
82		833,33	-	100.000
83		833,33	-	100.000
84		833,33	-	100.000
85		833,33	-	100.000
86		833,33	-	100.000
87		833,33	-	100.000
88		833,33	-	100.000
89		833,33	-	100.000
90		833,33	-	100.000

91		833,33	-	100.000
92		833,33	-	100.000
93		833,33	-	100.000
94		833,33	-	100.000
95		833,33	-	100.000
96		833,33	-	100.000
97		833,33	-	100.000
98		833,33	-	100.000
99		833,33	-	100.000
100		833,33	-	100.000
101		833,33	-	100.000
102		833,33	-	100.000
103		833,33	-	100.000
104		833,33	-	100.000
105		833,33	-	100.000
106		833,33	-	100.000
107		833,33	-	100.000
108		833,33	-	100.000
109		833,33	-	100.000
110		833,33	-	100.000
111		833,33	-	100.000
112		833,33	-	100.000
113		833,33	-	100.000
114		833,33	-	100.000
115		833,33	-	100.000
116		833,33	-	100.000
117		833,33	-	100.000
118		833,33	-	100.000
119		833,33	-	100.000
120		833,73	-	100.000

Bu elbirliği modelinde banka tüm katılımcılardan katılım payı olarak finansman tutarının %9'unu peşin almıştır.

$$100.000 * 0,09 = 9.000$$

Toplam 120 katılımcı için peşin aldığı tutar ise 1.080.000,00 (120*9.000) TL'dir. Banka bu peşin aldığı tutarı 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yıllık %10 ile değerlendirdiğini varsayarsak;

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t = t dönem sonundaki değer,

BD_0 = Bugünkü nakit akışı,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı.

$$GD_t = 1.080.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 2.884.152,78 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan aldığı katılım paylarının değeri vade sonunda 2.884.152,78 TL olacaktır.

Bu modelde katılımcılardan toplanan taksitler ile kura sonucunda çıkan bir kişinin 100.000 TL'lik finansman ihtiyacı karşılanacaktır. 61. Taksitde gelindiğinde kalan tüm katılımcıların finansman ihtiyacı banka tarafından ödenecektir. Bu durumda;

$$120 - 60 = 60 \text{ kişi}$$

60 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 61. taksit ödemesinde bankanın kasasından 6.000.000 TL (60*100.000) çıkacaktır. Aynı zamanda 120 katılımcı taksit ödemelerine devam ettiği içinde kasasına 100.000 TL girecektir.

$$6.000.000 - 100.000 = 5.900.000 \text{ TL}$$

5.900.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 60 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 5.900.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{60}$$

Denkleminin sonucu 9.641.603,43 TL çıkmaktadır. Bu durumda banka kasasından çıkan 5.900.000 TL için 3.741.603,43 TL (9.641.603,43-5.900.000) tutarında ki getiriden vazgeçecektir.

61. Aydan itibaren katılımcılar taksit ödemelerine vade sonuna kadar devam edecektir. Buda demek oluyor ki kalan 59 ay boyunca bankanın kasasına 100'er bin TL nakit akışı olacaktır. Bu durumda anüitenin vade sonunda ki getirisi şöyle hesaplanacaktır:

$$GDA_T = A * \frac{(1 + r)^t - 1}{r}$$

GDA_t = t dönem sonundaki anüitenin değeri,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı,

A= Eşit nakit akışı

$$GDA_T = 100.000 * \frac{(1 + \frac{0,10 * 30}{365})^{59} - 1}{\frac{0,10 * 30}{365}}$$

İşleminin sonucu 7.553.651,09 TL çıkmaktadır.

ELBİRLİĞİ MODELİNDE ELDE EDİLEN GELİRLER	
Toplanan Katılım Ücretlerinin Vade Sonundaki Değeri	2.884.152,78 TL
61. Aydan İtibaren Gelen Nakit Akışlarının Vade Sonundaki Değeri	7.553.651,09 TL
TOPLAM GELİR	10.437.803,87 TL
ELBİRLİĞİ MODELİNDE KATLANILAN MALİYET	
61. Ayda Kalan Katılımcıların Finansmanını Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	9.641.603,43 TL
TOPLAM GİDER	9.641.603,43 TL
FARK (GELİR-GİDER)	796.200,44 TL

SONUÇ

Çalışmanın hipotezi olan, katılım bankalarının elbirliği yöntemi ile gayrimenkul finansmanı sağlamalarının klasik yöntemlere göre daha avantajlı olduğu varsayımı dördüncü bölüm sonuçları ile desteklenmiştir.

Dördüncü bölümün bulguları aşağıdaki gibidir.

- Katılım bankasının klasik yöntemlerle 10 yıl vadeli, 100.000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamasının vade sonundaki getirisi 137.224,15 TL olarak hesaplanmıştır.
- Katılım bankasının elbirliği yöntemlerinden biri olan peşinatsız çekilişli yöntem ile 10 yıl vadeli 100,000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamasının vade sonundaki getirisi 2.884.152,78 TL olarak hesaplanmıştır.
- Katılım bankasının elbirliği yöntemlerinden biri olan peşinatlî çekilişli yöntem ile 10 yıl vadeli 100,000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamasının vade sonundaki getirisi 4.118.868,51 TL olarak hesaplanmıştır.
- Katılım bankasının elbirliği yöntemlerinden biri olan vade ortası teslim yöntemi ile 10 yıl vadeli 100,000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamasının vade sonundaki getirisi 3.598.672,49 TL olarak hesaplanmıştır.
- Katılım bankasının elbirliği yöntemlerinden karma bir yöntem oluşturularak peşinat verilmeden vade ortası teslim ile 10 yıl vadeli 100,000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamasının vade sonundaki getirisi 796.200,44 TL olarak hesaplanmıştır.

Artan piyasa faiz oranları, kar payı oranlarını da etkileyerek katılım bankalarının maliyetini arttırmakta ve konvansiyonel bankalara göre kısıtlı kaynaklara sahip olan katılım bankalarının kar marjını daraltmaktadır. Çalışmada bir öneri olarak sunulan elbirliği modelinin, katılım bankaları tarafından uygulanmasının klasik

yöntemlere göre daha avantajlı olduğu saptanmıştır. Bu noktadan hareketle katılım bankalarının elbirliği modelini bir ürün olarak sunması tercih sebebi olacaktır.

Katılım bankalarının elbirliği modelini bir ürün olarak sunması;

1. Katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında ki payını arttıracaktır.

Gayrimenkul finansmanında piyasa ihtiyacının büyük bir kısmı konvansiyonel bankalar tarafından karşılanmaktadır. Katılım bankalarının ise gayrimenkul finansmanındaki payı oldukça azdır. Öyle ki 2018 yılında sağlanan gayrimenkul finansmanının yalnızca %6,7'si katılım bankalarına aittir. Türkiye Katılım Bankaları Birliği'nin, 2015 yılında yayımlanan 2015-2025 strateji belgesinde katılım bankalarının sektör payı hedefi %15 olarak belirlenmiştir. Tüketicilerin finansman ihtiyacına yönelik talebin büyük bir kısmını gayrimenkul finansmanı oluşturmaktadır. Buna istinaden bu hedefin gerçekleşmesine yönelik en büyük katkılardan biri gayrimenkul finansmanına ait olacaktır.

2. Yatırımcılara ucuz kaynak ile gayrimenkul finansmanı sağlayacaktır.

Konvansiyonel bankalar tarafından sağlanan finansman maliyetlerinin giderek artması yatırımcı tercihlerini elbirliği modeli lehine değiştirecektir. Elbirliği modelinin temelinde, yatırımcıların kendi tasarrufları ile kendilerini finanse etmesi vardır. Sistem bu özelliği itibarıyla finansman maliyetlerini azaltmaktadır.

3. Sistemin şeffaf ve güvenilir olmasını sağlayacaktır.

Mevcut sistemde elbirliği modeli ile gayrimenkul finansmanı sağlayan kuruluşlar uygulama yapısı sebebi ile bir bankacılık fonksiyonu yerine getirmektedir. Fakat buna rağmen BDDK tarafından oluşturulan düzenleyici ve denetleyici kurallara tabi değildir. Hiçbir denetim mekanizması olmadan yapılan uygulamalar, elbirliği modeli ile gayrimenkul finansmanı sağlayan kurumlara olan güveni sorgulatmaktadır. Bu noktadan hareketle elbirliği modelinin katılım bankaları tarafından uygulanması, BDDK denetiminde şeffaf ve belli standartlara göre uygulanan bir sistemin oluşmasını sağlayacaktır.

4. Faize duyarlı yatırımcıların finansman ihtiyacını karşılayacaktır.

Faize duyarlı yatırımcıların konvansiyonel bankacılık ürünlerine olan mecburi talebini ortadan kaldırarak, müşteri memnuniyeti sağlayacaktır.



EKLER

Ek 1

6 Mart 2007 SALI

Resmî Gazete

Sayı : 26454

KANUN

KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun No. 5582

Kabul Tarihi : 21/2/2007

MADDE 1 – 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

MADDE 2 – 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

MADDE 3 – 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

MADDE 4 – 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

MADDE 5 – 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırana iade edilir."

MADDE 6 – 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 8 – Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 ncimaddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

MADDE 7 – 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipotège dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

MADDE 8 – 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/A – İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından

ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulun değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarının ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit yada fazla olması,

b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,

c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılama,

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması,

zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkra da belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurul onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında;

a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,

d) Sekizinci fıkra da sayılan şartlara uygunluğu, izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehn edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflâsı durumunda sözleşmenin tek

tarafı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedricî tasfiyesi ile tedricî tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

MADDE 9 – 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

"Varlık teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/B – Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sendeğiştirmeye yetkilidir."

MADDE 10 – 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Gayrimenkullerin değerlendirilmesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

MADDE 11 – 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen on işgünü içerisinde Özel Hesaba yatırılır. Bu paragrafta belirtilen oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir."

MADDE 12 – 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

"Konut finansmanı

MADDE 38/A – Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansalkiralama yoluyla tüketicilere kiralınması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansalkiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansmanı fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

MADDE 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehdilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltilhakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme gücüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları

Koruma Fonu veya atanacak diğerk bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

MADDE 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkrâ hükümü dışındaki diğerk fıkrâ hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

MADDE 13 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 39 – Diğerk sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

MADDE 14 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

MADDE 39/A – İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğerk varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtları ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tâbi olacakları yükümlülöklere ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurusu şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur."

MADDE 15 – 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 40/D – Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayımlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve

esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

MADDE 16 – 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabilceği Kurul tarafından belirlenir."

MADDE 17 – 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

" İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi

MADDE 46/C – Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usûl ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemler faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanununun 2 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağının ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler gariyeten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir."

MADDE 18 – 2499 sayılı Kanunun 47 ncı maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluşuna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatinin satan veya rehmeden veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve taşıyıcı eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 ncı maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve

beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adli para cezası ile cezalandırılırlar."

MADDE 19 – 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir."

MADDE 20 – 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

GEÇİCİ MADDE 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluştuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

GEÇİCİ MADDE 11 – Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir. Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 12 - Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz."

MADDE 21 – 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

MADDE 22 – 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."

MADDE 23 – 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."

MADDE 24 – 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri

MADDE 10/B – 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 zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdirı yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evraki konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakin başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

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 belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usûl ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

- Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
- Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri

için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),

d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),

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

f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketiciye gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

Bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir."

MADDE 25 – 4077 sayılı Kanununun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "10/A maddesinde," ibaresinden sonra gelmek üzere "10/B maddesinde," ibaresi eklenmiştir.

MADDE 26 – 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansalkiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir."

MADDE 27 – 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 10 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

MADDE 28 – 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipotğe dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotğe dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

MADDE 29 – 193 sayılı Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

MADDE 30 – 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"i) Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata

ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarı değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

MADDE 31 – 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasında aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

MADDE 32 – A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflâs harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

MADDE 33 – 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 34 – 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar.

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

MADDE 35 – 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satış dahil)."

MADDE 36 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 37 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

5/3/2007

KAYNAKÇA

Kitaplar:

AKÇAY Belgin, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, 1. Baskı, Ankara: Bilkamat Yayınları, 1999.

ALP Ali ve YILMAZ Ufuk, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, 2. Baskı, İstanbul: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayını, 2004.

ALP Ali, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, 1. Baskı, Ankara: Nadir Kitap, 1996.

HEPŞEN Ali, **Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı**, 1. Baskı, İstanbul: Literatür Yayıncılık, 2010.

ÖNAL Yıldırım Beyazıt ve TOPALOĞLU Mustafa, **İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku**, 1. Baskı, Adana: Karahan Yayıncılık, 2007.

YALÇINER Kürşat, **Gayrimenkul Finansmanı**, 1. Baskı, Ankara: Detay Yayıncılık, 2018.

YALÇINER Kürşat, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, 1. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi, 2006.

Sürelî Yayınlar:

AKTAŞ M. Murat, “Ticari İşletme Menkul Kıymetleştirilmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 7, Sayı 1, 2016.

ATAMAN ERDÖNMEZ Pelin, “Aktif Menkul Kıymetleştirilmesi”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı 57, 2006.

AYAN Ebubekir, “Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi”, **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, Sayı 51, 2011.

BERBEROĞLU Murat Gökşin ve TEKER Suat, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, **İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, 2005.

BERBEROĞLU Murat Gökşin, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, (**Yayınlanmamış Doktora Tezi**, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2005).

BERBEROĞLU Murat, “Mortgage-İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi**, Sayı 2, 2009.

BRUEGGEMAN William B. Ve FİSHER Jeffrey D., “Real Estate Finance and Investments”, 14. Baskı, McGraw-Hill/Irwin, 2011.

ÇAKIR Muammer ve ERCAN Sami, “Türkiye’de İpotekli Konut Kredileri ve Finansmanı”, **Ulusal Üretim Araştırmaları Sempozyumu**, İstanbul: İstanbul Ticaret Üniversitesi, 25-27 Kasım 2005.

ÇOLAK Hacı Bayram, Mortgage Yasa Tasarısına Göre İpotekli Konut Sisteminin Esasları, Sistemin Taşıdığı Riskler ve Uygulanması İçin Gerekli Olan Düzenlemeler, **Mali Kılavuz Dergisi**, Sayı 28, Haziran 2005.

DEMİR Hülya ve KURT PALABIYIK Vildan, “Konut Ediminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, Sayı 92, 2005.

DEMİRDÖVEN Mehmet, “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Gayrimenkul Finansmanı”, (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2009).

DURMAZ Ayşegül, “İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Bu Sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi” (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007).

DÜZAKIN Hatice, “İpotekli Konut Finansmanı”, **Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Cilt 14, Sayı 2, 2010.

KARACA Sevi , “Reverse Mortgage The Viability Of A New Housing Finance Tool In Turkey”, (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 1999).

KÖSE Cansu, “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002).

OKUR Mustafa, ÇATIKKAŞ Özgür ve ERSOY Mehme , “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli”, **İşletme Araştırmaları Dergisi**, Cilt 11, Sayı 4, 2018.

ÖZTÜFEKÇİ Mehmet Ali, “Mortgage Sisteminin Türkiye Projesine Vergisel Yaklaşım”, **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı 212, 2006.

REİSOĞLU Seza, “Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı 61, 2007.

Resul YAZICI ve Ayla YAZICI “Gayrimenkul Sektörünün Gelişiminde Sermaye Piyasalarının Önemi”, **4. Uluslararası Sosyal Beşeri ve İdari Bilimler Sempozyumu**, Antalya: Alanya Keykubat Üniversitesi, 3-5 Mayıs 2018.

SAKARYA Burchan ve KAYA Yasemin, Performance Differentiation Between Participation (Islamic) Banks and Deposit Banks in Turkey, 2013.

TEKER Suat ve ÖZKAN Çağrı, “Konut Kredileri ve Menkulleştirme İçin Bir Model Önerisi”, **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, Sayı 34, 2008.

TEKEREK, Süleyman, “Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden “Elbirliği Sistemi” Üzerinde Bir Çalışma”, (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, 2013).

TKBB, “Albaraka Türk’ten 350 Milyon TL’lik Kira Sertifikası İhracı”, **Katılım Finans Dergisi**, Sayı 12, 2019.

YARDIMCIOĞLU Mahmut ve Diğerleri, “Türkiye’de Sukuk: Kira Sertifikaları”, **Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Cilt 4, Sayı 1, 2014.

Yaşar KABATAŞ, İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası, **Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, Cilt 22, Sayı 1, Mart 2014.

YURTTADUR Mustafa ve DEMİRBAŞ Hayati, “Türkiye’de Bulunan Katılım Bankaları ve Özel Sermayeli Mevduat Bankalarının Finansal Performanslarının Karşılaştırılması”, **İGÜ Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt 4, Sayı 2, 2017.

İnternet Adresleri:

Akbank T.A.Ş., “Artan Ödemeli Mortgage”, <https://www.akbank.com/tr-tr/urunler/Sayfalar/Artan-Odemeli-Mortgage.aspx>, (01 Aralık 2018).

Akbank T.A.Ş., <https://www.akbank.com/tr-tr/urunler/Sayfalar/Sabit-Faizli-Mortgage.aspx>, (15 Kasım 2018).

Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., “Katılım Bankacılığı Sistemi, Çalışma Esasları ve Uygulaması”, https://www.albaraka.com.tr/pdf/Katilim_Bankaciligi_Sistemi_Nedir_.pdf, (05 Ocak 2019).

Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, “Uluslararası İslami Finans ve Katılım Bankacılığı”, 2017, https://www.asbu.edu.tr/sites/anasayfa.asbu.edu.tr/files/inline-files/asb%C3%BC_kitap_ic.pdf, (7 Ocak 2019).

ARSLAN Emre Can, “Katılım Bankacılığı ve Türkiye Ekonomisine Katkıları”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Dış Ticaret Enstitüsü, <https://ticaret.edu.tr/>, (1 Mart 2019).

BBC, “Türkiye'deki Ekonomik Krizler: 1994, 2001 ve 2007'de Neler Yaşandı”, 17 Ağustos 2018, <https://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-45226072>, (29 Aralık 2018).

BDDK, “Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı”, 26 Şubat 2019, http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/mevzuat_0886.pdf, (26 Şubat 2019).

BDDK, http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_37.pdf, (14 Şubat 2019).

BDDK, <https://www.bddk.org.tr/Kuruluslar-Kategori/Bankalar/1>, (03 Ocak 2019).

BDDK, “Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri”, https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_38.pdf, 2018, (14 Şubat 2019).

Bohn Jeff ve Crosbie Peter, “Modeling Default Risk”, Moody’s KMV Company, 2003, <https://www.business.illinois.edu/gpennacc/MoodysKMV.pdf>, (01 Kasım 2018).

CNN Türk, “İşte Son 10 Yılın Büyüme Rakamları”, 14 Kasım 2017, <https://www.cnnturk.com/2010/ekonomi/genel/03/31/iste.son.10.yilin.buyume.rakamlari/570273.0/index.html>, (13 Ocak 2019).

ÇELEBİ Osman, “Karz-ı Hasen’in İhyası Karz-ı Hasen Finans Vakfı”, 23 Kasım 2018, <http://katilimfinansdergisi.com.tr/karz-i-hasenin-ihyasi-karz-i-hasen-finans-vakfi/>, (16 Mart 2019).

DOLUN Leyla, “İpoteğe Dayalı Konut Kredisi (Mortgage)”, Ankara, 2007, http://www.kalkinma.com.tr/data/file/raporlar/ESA/ga/2007-GA/GA-07-06-29_Ipotege_Dayali_Konut_Kredisi.pdf, (20 Kasım 2018).

Emin Evim, “Çekilişli Sistem”, <https://www.eminevim.com/cekilisle-ev-alma-sistemi>, (3 Nisan 2019).

Emin Evim, “Emin Evim İle Ev Nasıl Alınır”, <https://www.eminevim.com/eminevim-ile-ev-nasil-alinir>, (3 Nisan 2019).

Emin Evim, “Merak Edilenler”, <https://www.eminevim.com/merak-edilenler>, (3 Nisan 2019).

“Faize Bulaşmadan Ev Nasıl Alınır (Murabaha Nedir)”, <https://onlinekrediler.net/faize-bulasmadan-nasil-ev-alinir-murabaha-nedir/>, (21 Mart 2019).

Fannie Mae, <http://www.fanniemae.com/resources/file/ir/pdf/quarterly-annual-results/2018/q42018.pdf>, (10 Şubat 2019).

GÜRBÜZ Ayhan, “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması”, 2002, <http://www3.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/ayhangurbuz.pdf>, (28 Ocak 2019).

GYODER, “Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4. Çeyrek Raporu”, 11 Şubat 2019, <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>, (22 Şubat 2019).

Haberler, “Faizsiz Ev Sahibi Yapan Kuruluşlar İçin Devlet Harekete Geçti”, <https://www.haberler.com/faizsiz-ev-sahibi-yapan-kuruluslar-icin-devlet-11742024-haberi/>, (4 Nisan 2019).

HACAK Hasan, “Fon Kullandırma Yöntemlerinden Selem”, 21 Eylül 2018, <http://katilimfinansdergisi.com.tr/3860-2/>, (17 Mart 2019).

HDI Sigorta A.Ş., “Katılım Sigortacılığı Nedir” <https://www.hdisigorta.com.tr/urunler/katilim-sigortaciligi/katilim-sigortaciligi-nedir>, (20 Mart 2019).

Hürriyet Gazetesi, “İşte İlk İpotek Teminatı Tahvil”, 5 Aralık 2018, <http://www.hurriyet.com.tr/gundem/sekiz-yilda-6-3-milyon-konut-satildi-40023457>, (28 Ocak 2018).

Hürriyet Gazetesi, “Sekiz Yılda 6,3 Milyon Konut Satıldı”, 6 Aralık 2015, <http://www.hurriyet.com.tr/gundem/sekiz-yilda-6-3-milyon-konut-satildi-40023457>, (27 Ocak 2018).

KAGAN Julia, “Dual Index Mortgage”, <https://www.investopedia.com>, (01 Temmuz 2018).

Katılım Emeklilik ve Hayat A.Ş., “Faizsiz Bireysel Emeklilik Sistemi Nedir”, <https://www.katilimemeklilik.com.tr/bireysel-emeklilik/bireysel-emeklilik-sistemi-hakkinda/faizsiz-bireysel-emeklilik-sistemi-nedir>, (22 Mart 2019).

KT Portföy Yönetimi A.Ş., “Kira Sertifikaları (Sukuk) Nedir”, <https://www.ktportfoy.com.tr/yatirimci-kilavuzu/sukuk-kira-sertifikalari/kira-sertifikalari-sukuk-nedir.34.aspx>, (18 Mart 2019).

KURTULUŞ Kadir, “Sukuk Uygulama Alanları, Sukukun Gayrimenkul Sektörüne Etkisi”, 23 Mayıs 2017, <https://www.kurtuluspartners.com/sukuk-uygulama-alanlari-sukukun-gayrimenkul-sektorune-etkisi/>, (27 Mart 2019).

KÜÇÜKOĞLU Hamid, “Finansal Kurumlar Arasındaki Rekabetçilik Açısından Katılım Bankacılığının Rekabet Durumu”, 2018, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/ISEFE-2018-Finansal-Kurumlar-Aras%C4%B1ndaki-Rekabetcilik-Acisindan-Katilim-Bankaciliginin-Rekabet-Durumu-HamidKucukoglu.pptx>, (1 Mart 2019).

PERRY Simon, ROBINSON Stuart ve ROWLAND John, “A Study of Mortgage Prepayment Risk”, 2001, <https://www.actuaries.org.uk>, (17 Ekim 2018).

SAYILGAN Güven, “Menkul Kıymetleştirme”, <https://acikders.ankara.edu.tr>, (20 Aralık 2018).

“Selem Nedir”, 30 Haziran 2015, <https://www.katilimbankaciligi.com/selem-nedir/>, (17 Mart 2019).

Sermaye Piyasaları Araştırma ve Uygulama Merkezi, “İslami Finans”, Mayıs 2013, http://serpam.istanbul.edu.tr/wp-content/uploads/2012/09/Islami_Finans.pdf, (8 Mart 2019).

Sorularla Katılım Bankacılığı, “Yatırım Vekaleti Nedir”, <https://www.katilimbankaciligi.com/yatirim-vekaleti-nedir/>, (20 Mart 2019).

T. Garanti Bankası A.Ş., “Balon Ödemeli Mortgage”, <https://www.garantimortgage.com/balon-odemeli-mortgage-ozellikler.aspx>, (05 Aralık 2018).

T. Garanti Bankası A.Ş., “Mortgage Blog”, <https://www.garantimortgage.com/blog-evim-icin/dunyanin-mortgage-karnesi.aspx>, (05 Mart 2019).

T.C Resmî Gazete, “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, 2007, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, (20 Kasım 2018).

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, “Temel Ekonomik Göstergeler Veri Tabanı”, <http://www.sbb.gov.tr/temel-ekonomik-gostergeler-veritabani/>, (10 Şubat 2019).

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, “Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’nin 20. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı’nda Konuştu”, 11 Aralık 2018, <https://www.hmb.gov.tr/haberler/>, (19 Aralık 2018).

TBB, “Aktif Büyüklüklerine Göre Banka Sıralaması Haziran 2018”, <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>, (16 Mart 2019).

TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket>, (21 Şubat 2019).

TCMB, “Tüketici Fiyat Endeksi”, www.tcmb.gov.tr, (08 Şubat 2019).

TKBB, “Denetim Raporları”, <http://www.tkbb.org.tr/denetim-raporlari#1725>, (20 Mart 2019).

TKBB, “En çok Kullanılan İslami Finans Yöntemleri”, 24 Ekim 2014, <http://tkbb.org.tr/haber-detay/en-cok-kullanilan-islami-finans-urunleri--borsa-gundem->, (1 Mart 2019).

TKBB, “Faizsiz Bankacılık İlkeleri ve Katılım Bankacılığı”, Şubat 2013, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/FAİZSİZ%20BANKACILIK-%20KBB%20EĞİTİM%20ALİ%20ÖZTÜRK.pdf>, (17 Mart 2019).

TKBB, “Faizsiz Finans Sözlüğü”, <http://www.tkbb.org.tr/faizsiz-finans-sozlugu#1557>, (20 Mart 2019).

TKBB, “Katılım Bankacılığı Nedir, Nasıl Çalışır”, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Katilim-Bankaciligi-Nedir-Brosur.pdf>, (03 Aralık 2018).

TKBB, “Kilometre Taşları”, <http://www.tkbb.org.tr/tarihce>, (01 Şubat 2019).

TKBB, “Mukayeseli Tablolar”, <http://www.tkbb.org.tr/mukayeseli-tablolar>, (4 Ocak 2019).

TKBB, “Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi 2015-2025, Mart 2015, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Strateji-Belgesi.pdf>, (19 Şubat 2019).

TOKİ, “Kuruluş ve Tarihçe”, <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (20 Ocak 2019).

TUİK, “Konut Satış İstatistikleri”, <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>, (22 Şubat 2019).

Türk Medeni Kanunu, 2001, www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.doc, (11 Kasım 2018).

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., “Katılım Bankacılığı Nasıl İşler”, <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/katilim-bankaciligi-sistemi/Sayfalar/katilim-bankaciligi-nasil-isler.aspx>, (03 Ocak 2019).

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., “Katılım Bankacılığı Sistemi”, <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/katilim-bankaciligi-sistemi/sayfalar/default.aspx>, (18 Ocak 2019).

Türkiye Halk Bankası A.Ş., “Değişken Faizli Kredi Ne Demektir, Tercih Etmeli Miyim?”, Sıkça Sorulan Sorular: Mortgage Genel, <https://www.halkbankevim.com.tr>, (18 Kasım 2018).

Türkiye İş Bankası A.Ş., “Sabit Faizli Konut Finansmanı Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”, 24 Ağustos 2015, <https://www.isbank.com.tr/TR/bireysel/sozlesme-ve-formlar/Sayfalar/sozlesme-ve-formlar.aspx>, (17 Kasım 2018).

World Bank, “Islamic Finance Bulletin”, Şubat 2019, <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/World%20Bank%20Islamic%20Finance%20Bulletin%20Issue%2044%20February%202019.pdf>, (20 Mart 2019).

Ziraat Katılım Bankası A.Ş., “Karz-ı Hasen Finansmanı”, <https://www.ziraatkatilim.com.tr/kurumsal/finansman-urunleri/nakdi-finansman/Sayfalar/isletme-finansmani.aspx>, (16 Mart 2019).

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş., “ZPY Katılım Endeksi”, <https://www.ziraatportfoy.com.tr/TRK/zpy-katilim-endeksi>, (20 Mart 2019).