



KATILIM BANKALARINDA BLOKELİ TOPLU KONUT FİNANSMANLARI*

Mehmet ERSOY**
Özgür ÇATIKKAŞ***
Ahmet SOYTÜRK****

Öz

Katılım bankaları, İslamî usullere uygun bankacılık hizmeti almak isteyen ve bu konuda hassasiyeti bulunan gerçek ve tüzel kişiler için faizli sisteme alternatif ürünler geliştirmişlerdir. Bunun yanında ülkemizin temel problemlerinden birisi de gecekondulaşma ve çarpık kentleşmedir. Mevduat sağlama ürünleri olarak kâr paysız hesaplar yani cari hesap ile kâr-zarara katılma hesapları ile sukuk, fon kullandırma ürünleri olarak ise murabaha, icara, selem, istisna, mudarebe, müşareke, karz-ı hasendir. Katılım Bankalarının Türkiye’de uyguladıkları toplu konut finansman modellerinde teminat tarafı kuvvetli ve kredi kullanan kişilerin kredibilitesinin yüksek olduğu kitleyi seçmektedir. Kredi uygulamalarını da bu kriterlere uygun olarak yapmaktadır. Daha ziyade katılım bankalarının uygulanan blokeli finansman modellerini detaylı olarak değerlendirmemiz gerekir. Çalışmamızda katılım bankalarının güncel mevzuat ve yaygın uygulamalarından faydalanarak, toplu konutların finansmanın da, başta az bir tasarruf ile başlanan ve kişinin kredibilitesine dayanan, uygulama sürecinde teminat değerini arttıran ve inşaat sürecinin sağlıklı ilerlenmesini sağlayan blokeli kooperatif modellerini değerlendireceğiz. Sonuçta tüm bu modellerin ülkemizin sosyo-ekonomik koşullarına en uygun modeller olduğu ve proje finansman esasına göre çalışma yapan Katılım Bankalarının bu alanda büyüme potansiyelleri irdelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Katılım Bankası, Toplu Konut Finansman Modelleri, Sukuk

* Makale Gönderim Tarihi: 12.05.2017; Kabul Tarihi: 07.06.2017

** Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu Öğretim Üyesi, Doç.Dr.

*** Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu Öğretim Üyesi, Doç.Dr.

****Marmara Üniversitesi TMSF Görevlisi

BLOCKED HOUSING FINANCIALS IN PARTICIPATION BANKS

Abstract

Participating banks have developed alternative products to the interest rate system for real and legal persons who want to take banking services in accordance with Islamic rules and who are sensitive in this respect. Besides, one of the main problems of our country is the distorted urbanization. Profit-free accounts, current account and profit-loss account, and sukuk as funds-providing products, murabaha, icara, selem, exemption, mudarebe, müşareke. In the model of mass housing financing applied by Participation Banks in Turkey, they choose the mass which is strong on the collateral side and high on the creditworthiness of the borrowers. Credit applications are also made in accordance with these criteria. We need to evaluate in more detail the blocked finance models applied by participation banks. In our work, we will evaluate blocked cooperative models that increase the value of collateral in the implementation process and ensure the healthy progress of the construction process, starting with the least savings and based on the credibility of the person, by taking advantage of current legislation and widespread applications of participation banks. As a result, all of these models will be considered as the most suitable models for the socio-economic conditions of our country and the growth potentials of the Participation Banks working on project funding basis will be examined.

Keywords: Partipication Banks, Collective Housing Financial Models, Sukuk

I. GİRİŞ

Faizsiz bankacılığın temelinde faizsiz kazanç vardır. Katılım Bankalarının yapmış oldukları arabuluculuk işlemleri ve yatırımlarından kazanmış oldukları herhangi bir gelir, faizsiz kazanç şeklinde sınıflandırılır. Son yirmi yıl içinde faizsiz bankacılıktaki gelişme Türkiye’de farklı bir bankacılık kulvarı açmış ve bu kulvar son dönemde kamunun da dahil olmasıyla ciddi bir büyüme sürecine girmiştir.

Katılım bankaları İslamî kurallara uygun olarak bankacılık hizmeti veren kuruluşlardır. Faizsiz bankaların, klasik bankaların üstlenmiş oldukları fonksiyonların hepsinin yerine getirmeye çalıştıklarını belirtmek gerekir. Bu sebeple, faizsiz bankalar, bankaların çeşitli fonksiyon ve işlemleri, faiz durumu olmaksızın yapan kurum/kuruluşlar olarak ifade edilebilir. Faizsiz bankaların, fon toplamak ve tahsiste ortaklık şeklinde yerine getirmektedirler. Prensiplerinde ortaklık olduğundan, daha önceden miktarları belli olan sabit faizlerin aksine, faaliyetler sonucunda miktarları kesin olan zarar ya da kârdan pay alırlar ya da verirler (Uçar, 1992).

Geçmiş 1970’li yıllara dayanan Faizsiz bankacılık sistemi, günümüzde sayılarının hızla artarak, iştirak ve şubeleriyle 60’dan daha çok ülkede faaliyet göstermektedir. Bünyesinde faizsiz esasına bağlı çalışan birimler kuran batılı banka ve kurumlarda vardır. Citibank, HSBC, Union Bank of Switzerland, Goldman Sachs gibi müesseseler sayılabilir (TKKB, 2006).

II. KATILIM BANKACILIĞININ TANIMI

Katılım bankacılığı ile bugüne kadar birçok tanım yapılmıştır. Katılım bankacılığını, fonların toplanması ve kullanılmasında işlemlerinde faizin kullanılmadığı, fon toplama işlemlerinde kâr ve zarara katılma hesapları, fon kullandırma işlemlerinde de müşterilere doğrudan olarak nakit verilmesinin yerine hizmet ve malların tedarik edilmesi, kiralanması, kâr/zarar ortaklığı yatırımı modellerinin uygulandığı, bankacılık türü olarak ifade etmek mümkündür.

Temel yapı olarak faizsiz bankacılık, parasal işlemlerde hizmet ve mal hareketlerinin birbirlerine sıkıca bağlanması, para hareketinin hepsinin mutlaka bir hizmet veya mala karşılık gelmesi, gelirine zarar ve kâr ortaklığı esasına bakılarak bölüşülmesinin söz konusu olduğu bir sistemdir.

1980'li yıllara gelene kadar özellikle ithal ikameci olarak büyüme politikalarının izlendiği Türkiye'nin bu tarihten itibaren dünyaya açılmasının hedeflendiği ihracat ile birlikte büyüme stratejilerinin izlenmeye başlandığı söylenebilir. Özellikle dışa açılma stratejisinde dünyadaki yeniliklerin finansal konularda Türkiye'ye kazandırılması sağlanmıştır. 28.07.1981'de Türkiye'de "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu" kabul edilmiştir. 1983'de "İstanbul Menkul Kıymetler Borsası" kurulurak; Borsa'nın kurulması ile beraber tüm sermaye piyasa araçlarının teker teker uygulamaya konulduğu görülmektedir.

Dünyada 1970'lerden bu yana başarı ile uygulandığı faizsiz bankacılık uygulamalarının Bülent Ulusu'nun Başbakanlığı zamanında Türkiye gündemine taşınmıştır. Dönemin Başbakanı Turgut Özal'ın hazırlayarak Cumhurbaşkanı Kenan Evren'in onaylamış olduğu "16.12.1983 tarih ve 83/7506 sayılı Kararname"yle tasarruflarının faizsiz esaslarına göre değerlendirilmesi isteyen vatandaşlara bu imkânın sağlandığı görülmektedir. "19 Aralık 1999 tarihli" olan Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalar Kanununda Değişiklik Yapılması"na ilişkin "4491 sayılı Kanun" ile "4389 sayılı Bankalar Kanunu"nun bazı maddeleri değiştirilmiş ve "Özel Finans Kurumları Bankalar Kanunu" kapsamına alınmıştır.

Sonuç olarak Katılım bankalarının "Bakanlar Kurulu Kararları"na göre kurulduğu, Bankalar Kanuna uygun bir şekilde faaliyet gösterdiği ve 24 yılı geçen süre içinde yastık altı olan paraların ekonomiye kazandırılmasıyla ilgili önemli görevler üstlenmektedir (TKKB, 2005).

Şu an Türkiye'de faaliyet göstermekte olan 5 adet katılım bankası bulunmaktadır. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. özel Sermayeli katılım bankaları olup Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Vakıf Katılım Bankası A.Ş.de kamu sermayeli katılım bankalarıdır. (BDDK, 2016).

III. KATILIM BANKALARININ FON TOPLAMA YÖNTEMLERİ

Katılım bankalarında bulunan hesaplar; cari hesaplar (vadesiz hesaplar) ve kâr-zarara ortak hesaplar (vadeli hesaplar) olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Bunun dışında sukuk ürünü ile de fon toplanmaktadır.

A-Cari Hesaplar: Bu hesapların döviz veya TL cinsinden açtırılması talep anlarında tamamen veya kısmen her zaman geri çekilebilme niteliği olan, karşılığında da herhangi bir kâr veya faiz ödenmeyen tüzel ve gerçek kişilere ait fonlara verilen isimdir. Faizsiz bankalarca bu hesapta birikmiş olan fonların işletilmesinden kaynaklanan kârı-zararı kendi hesaplarına aktarırlar. Cari hesaplarda kabul edilen fonların azami miktarlarını “Merkez Bankası” tayin etmekte ve cari hesap mudilerinin, faizsiz bankalarda sermaye, aktif ve ihtiyatilerinin üzerinde imtiyazlı olarak alacaklı durumundadır. Cari hesaplarda bulunan paralar bankalar tarafından kullanıldığında müşterilere kâr payı verilmediğinden bankaların en çok tercih ettikleri fon toplama aracıdır. Ancak vade söz konusu olmadığından bankalar mevduatın ne zaman çıkacağını bilememektedir. Bu durum, banka açısından vadeli hesaplar ile kıyaslandığında bir dezavantajdır.

B-Kâr ve Zarara Katılma Hesaplar: Hesap sahiplerine daha önceden belirlenen herhangi bir getirinin ödenmediği ve anaparanın aynı miktarda geri ödenmesi konusunda da garanti verilmediği hesap türüdür. Bankalar kâr payı oranlarını ilan ederek fon toplama amacı güderler. Ancak ilan edilen kâr paylarının sadece yüzdeleri sabit olup yıllık ya da aylık bazda kâr payı oranları taahhüt edilmemektedir. Katılım Bankaları repo işlemi yapamamaktadırlar. Ayrıca 30 günden daha az kırık vadelerde katılım hesapları açamamaktadırlar.

C-Sukuk: Finansal sertifikalarda, faizsiz bono anlamında kullanılmaktadır. Bu sebeple sukuk, faiz ödeme ve/veya faiz masraflarını yüklemenin yasaklandığı İslam hukuku prensiplerine uygun menkul kıymetlere verilen isimdir. İkincil piyasalarda işlem görme veya görmeme durumlarına göre sınıflandırılmaktadırlar. “İslamî Finansal Kuruluşlar Muhasebe ve Denetim Kurumu” sukuku, dayanak oluşturan bir varlık sepeti içinde bulunan varlıkların üzerinde ortak mülkiyetlerin temsili eşit değerlerde olan sertifikalar şeklinde tanımlamıştır (Asya Yatırım, 2017).

IV. KATILIM BANKALARININ FON KULLANDIRMA YÖNTEMLERİ

Fon kullandırma yöntemleri altısı ticarete yönelik bir tanesi ise üretim dışı kredi olarak toplam yedi başlık altında toplanmaktadır.

A-Murabaha: Fıkıhta murabaha alınmasında ve satılmasında yasak bulunmayan bir malın peşin olarak alınıp, üzerine kâr eklendikten sonra, vadeli olarak satılması işlemidir. Burada alma ve satma işlemi katılım bankası yapmaktadır. Bir banka müşterisinin ihtiyacı duyduğu bir ürün, mal ve/veya hizmeti, bankadan peşin olarak satın almak üzerine kârı da ilave edildikten sonra müşteriye ödemeyi tercih ettiği vadeler ile satılması işlemidir. Murabahada üç taraf bulunmaktadır. Satıcı, banka ve alıcı (Yılmaz, 2010:12).

B-İcara (Finansal Kiralama): Bir kişinin diğerine önceden anlaşılmış olan taksitlerini ödemesinin ardından mülkiyeti o kişiye geçirmek için belirli bir ürünü belirli bir ücretin karşılığında kiralaması şeklinde ifade edilmektedir.

C-Selem: Ödemelerde peşin, ürünlerin veresiye olarak yapıldığı satışlara denir. Selemde malların cinsi, özellikleri, miktarı, fiyatı, teslim yerleri ve teslim tarihleri akit sıralamasında tespit şartı vardır. Selemle ileri tarihte üretilmesi gereken malların bugünden satılması ve ihtiyaç duyulan paraların elde edilmesi mümkündür. Diğer yandan müşterilerin de ileri tarihte ihtiyaç olan malı bugünden alması ve tarafların faize girmeden ihtiyaçlarını karşılamış olması söz konusudur.

D-İstisna: İstisna akdi yapma gerektiren ürünler konu edilir. Bu sözleşmeler ürünlerin yapım malzemelerinin de taahhütlerde bulunulan tarafından temin edilmektedir. Taahhütte bulunanların bizzat işleri yapma veya yapmama akdine bağlı olduğu görülmektedir.

E-Mudaraba: Mudaraba sermaye ile emeğin bir araya gelmesiyle oluşan bir ortaklıktır. Katılım bankası sermayesi ile müşteri de bilgi ve emeği ile ortak olmaktadır. Katılım bankası mudaraba sözleşmesi yapılması safhasında, müşterisine kâr oranını bildirir. Mudaraba ortaklığı, yeterince sermayesi bulunmayan, tecrübe sahibi veya geliştirdiği bir ürün bulunan girişimci için uygun bir finansman yöntemidir.

F-Müşareke: Müşareke, hem emek hem de sermaye ortaklığıdır. Bu yöntemde de ortaklığın tarafı olan müşteri de belli bir oranda sermaye katkısı yapmaktadır. Projenin başlangıç safhasında yapılan sözleşmede tarafların sermaye oranları ve kâr paylaşım oranları belirlenerek anlaşma imzalanmaktadır. Proje sonunda zarar oluşması durumunda da aynı oranda sermayeden düşüm yapılmaktadır. Yine bu finansman yönteminde projenin sağlıklı ve verimli işlemesi sermaye katkısı yapan müşterinin sorumluluğunda olup katılım bankası denetleyici ve gözetleyicidir.

G-Karz-ı Hasen: Karz-ı Hasen, menfaat düşünmeden, hayır için borç vermek demektir. Müslümanların birbirlerine yardım etmeleri teşvik edilmiştir. Bir kimseye standart/misli bir malı ya da parayı borç olarak verip ihtiyacını karşılamasına yardımcı olmak ve bir müddet sonra fazlalık şartı koşmaksızın sadece verilen miktarı geri almak da bir nevi yardımlaşmadır. Sosyal kredi şeklinde de ifade edilebilen bu kredi Kur'an-ı Kerim'de "karz-ı hasen" olarak geçmektedir.

V. KATILIM BANKALARININ UYGULADIĞI TOPLU KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

Mortgage, Türkçe anlam karşılıklarında, tut-sat, tutulu satış, ipotekli satış, rehinli satış ya da bir malın kendisinin güvence olarak gösterilerek ödünç alınan parayla satın alınması anlamına gelen iktisadî bir terimdir (Wikipedia, 2016).

Tutulu satış genellikle taşınmaz mal (çoğunlukla da yapı) satın alımlarında kullanılır. Bu gibi satışlarda, parasal kurumlar, ödünç verdikleri tutar (kredi) geri ödenene dek, taşınmaz mala el koyabilme yetkisini elinde tutarlar. Bu tutum, parasal kurumların ödünç verdikleri para için bir güvence niteliğindedir. Bu yöntem, özel ya da tüzel kişilerin bir taşınmaz malın

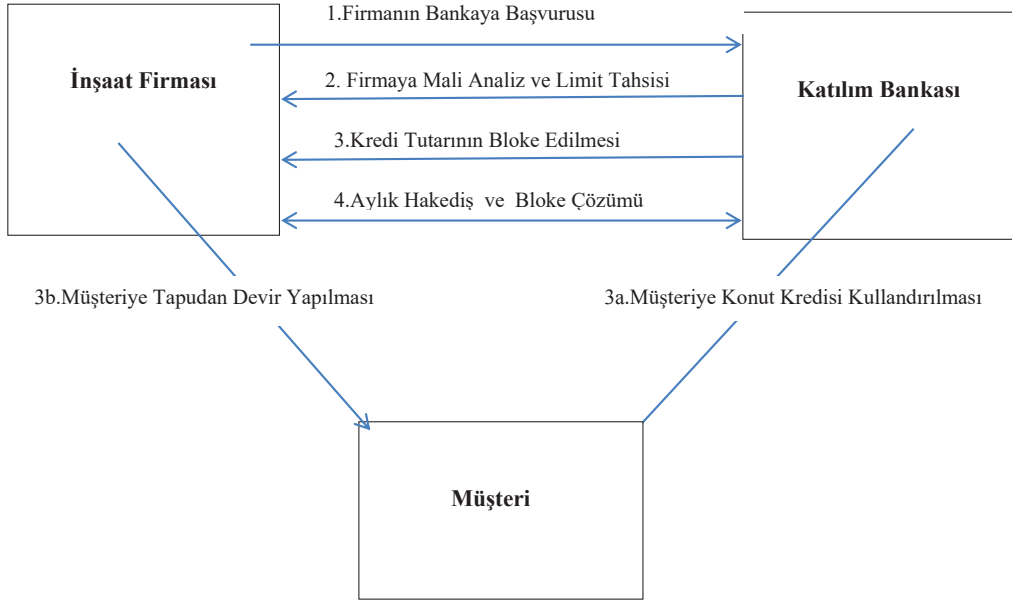
ederi kadar paraları başlangıçta olmasa da malı alıp genellikle 15-30 yıllık süre içerisinde parça parça ödemelerini ve sonunda da tümüyle sahip olmalarını sağlamaktadır. Bu süre Türkiye'nin ekonomik koşullarında genellikle 10 yılı geçmemektedir. Ödeme tamamlandığında tutulu satış durumu da sona ermektedir.

Katılım Bankaları toplu konut finansmanında blokeli özel firma finansman modeli ve blokeli kooperatif finansmanı olmak üzere iki farklı şekilde uygulamaktadır.

A- Blokeli Özel Firma Finansman Modeli

Blokeli özel firma modelinde banka inşaat sektöründe faaliyet gösteren ve mevcut projeyi yapan firmaya proje limiti tahsisi yapmakta firmanın bilançoları üzerinden yapmış olduğu mali tahlil ve tahsis çalışması sonucunda firmaya, toplu konut limiti tahsis etmekte olup, bu tahsiste firmadan kefalet, kefalet ile beraber belli oranda ipotek teminatı talep edilmektedir. Bu proje modelinde konut kredisi kullandırmanın hangi inşaat safhasında yapılacağını ve blokenin hangi koşullarda bırakılacağını inşaatı yapan firmanın mali yapısı belirlemektedir. Tahsis edilen genel proje limitinden kullandırılan her bir konut kredisinde kredi miktarı kadar düşüm yapılmaktadır. Ancak bazı katılım bankalarının proje uygulamasında inşaatı yapan firmanın Emlak Konut GMO veya KİPTAŞ gibi kamu kurumlarının olması durumunda bu şart aranmamaktadır. Ayrıca burada arsadan kat irtifakına geçiş süreci de önem arz etmektedir. Bazı projelerde kat irtifakı hemen kurulurken bazı projelerde (örn. KİPTAŞ) kat irtifakı geç kurulmakta menkulün devri tapudan değil noterden satış vaadi sözleşmesi ile yapılmaktadır. Banka satış vaadi sözleşmesine noterden rehin koymakta ve bu rehin borç sona erene kadar teminat olarak devam ettirilmektedir.

Katılım bankası ile projede ortak çalışmak isteyen müteahhit firma, projeyi ilgili kamu mercilerine onaylattıktan sonra, gayrimenkullerin kat irtifaklarını kurmakta ve müşteri evraklarını bankaya vermektedir. Banka gerekli incelemeleri yaptıktan sonra, kredi sürecini tamamlamakta, kullandırımı yapmakta ve kullandırmış olduğu miktarı satıcı hesabında bloke etmektedir. Burada da satıcı firma ile anlaşmış olduğu oranı satıcının projesinin devamı için serbest bırakmakta, kalan tutarı hesapta bloke etmektedir. Genelde bu bloke cari hesapta olmakta ve cari hesaptan kaynaklanan getiri hesaplanmakta ve kredi kullanan banka müşterisine uygulanan konut kredisi oranına indirim olarak yansıtılmaktadır. Bu oranlar genellikle cari konut kredisi oranının altında (bloke çözüm sürelerine bağlı olarak değişmekte) olmaktadır. Ayrıca banka, konut kredisi kullanan müşterisinin inşaat yapım süresinde kirada oturduğu veya gelir elde etmediğini hesaplayarak bu dönemde taksit tutarlarını da kişinin gelir durumu ve isteğine göre ayarlamaktadır. Kullanıcının taksit tablosunu da konut kredisinin ortalama vadesine denk gelecek şekilde ayarlamaktadır. Bu modelde bazı sözleşmelerde konut kredisinin bankaya ödenmemesi durumunda, satıcı firma belli bir yapım aşamasına gelen konutu geri alım garantisi de vermektedir. Satıcı firma, aynı esnada bir veya birden fazla katılım bankası ile sözleşme imzalayarak satış yapabilmektedir. (Şekil 1)



Şekil 1. Özel Sektör Blokeli Model

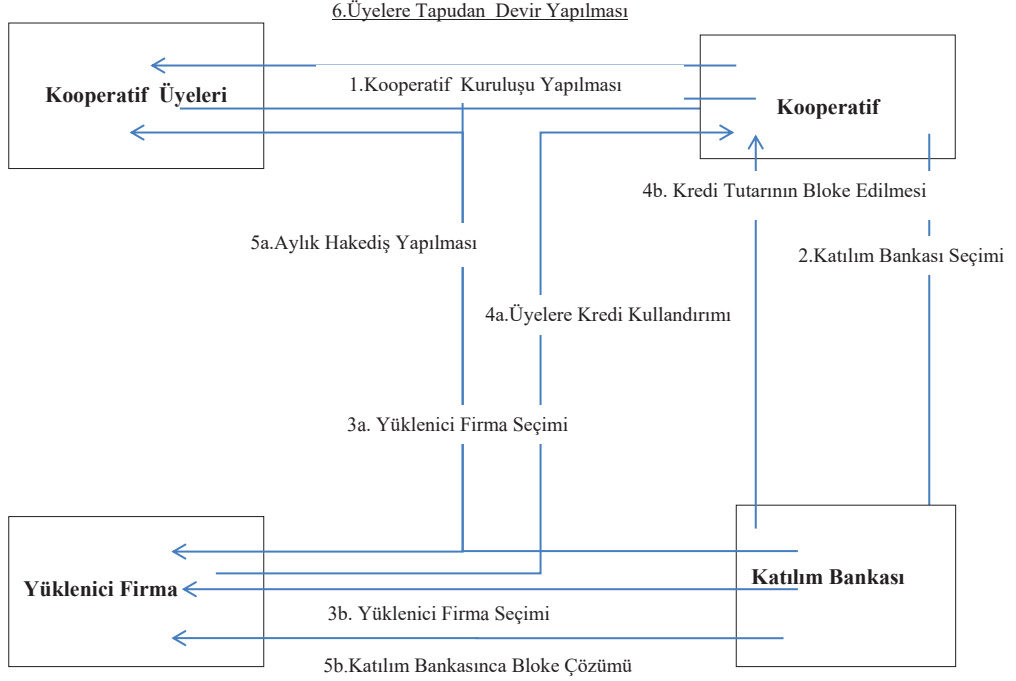
B-Blokeli Kooperatif Finansman Yöntemi

Bu modelde, kooperatif kanunundaki avantajlardan faydalanarak ucuz maliyet ile konut sahibi olmak isteyen belli sayıdaki insanların bir araya gelerek kooperatif kuruluşlarını tamamlarlar. Daha sonra katılım bankası şubesine başvuru yaparlar. Şube, kooperatiften üyeleri ve proje ile ilgili evraklarını alır. Üyelerle ilgili gerekli KKB ve gelir yeterliliği ön incelemesini yapar. Üyeler içerisinde kredibilitesi uygun olmayanları elerler. Bu süreçte de kooperatif arsa arayışına devam eder. Genellikle inşaat yapılacak olan arsanın maliyetinin dörtte birlik kesiminin kooperatif üyeleri tarafından karşılanması katılım bankası tarafından talep edilmektedir. Şubede, genel müdürlük nezdinde gerekli komite çalışmalarını organize etmektedir. Şube, komite için gerekli evrakları hazırlar. Toplu Konut Kredi Komitesi kararından sonra kooperatifçe arsa alımı yapılır. Arsa için kooperatifin kullanacağı murabaha (Üretim Desteği) kredisinin vadesi, ilgili arsanın kat irtifakına çevrileceği süre ile paralel olmaktadır. Genellikle de bu süre 6 ay civarında olmaktadır. Bu kullanımda katılım bankasına karşı borçlu, arsayı üzerine alan kooperatif tüzel kişiliği olmaktadır. Katılım bankasının, komite kararına göre kredi için kefiller, kooperatifin yönetim kurulu üyeleri veya kooperatif üyelerin tamamı kıst borç oranları miktarınca olabilmektedir. Katılım bankasınca teminat olarak da alımı yapılan arsa, ipotek alınmaktadır. Arsa alımının tamamlanmasından sonra kooperatif yönetimi, kat irtifakı çalışmasına başlamaktadır. Kat

irtifakının kurulmasından sonra kooperatif üyeleri kura çekimini yaparak kredilerini kullanmakta ve kredi tutarları satıcı durumunda olan kooperatif hesaplarına geçirilmektedir. Bu tutardan öncelikli olarak, arsa alımı için kullanılan ve vadesi gelen murabaha kredisinin tahsili yapılarak, kalan tutar cari hesapta bloke altına alınmaktadır. Bu arada kredi kullanmak istemeyen veya kullanamayan üyeler de arsa maliyetinden kendi hisselerine düşen miktarı hesaba yatırmaktadır. İnşaat sürecin kesintisiz çalışması için kredi kullanmayan veya kullanamayan üye sayısının toplam üye sayısının %25'ni geçmemesi gerekir. Çünkü sürecin banka insiyatifinde (blokesinde) olması gerekir. Katılım bankası, blokeyi inşaatın tamamlanması safhasına göre serbest bırakacaktır ve aylık olarak hakediş ödemesi yapacaktır. Seçilen modele göre aylık olarak ekspertiz raporundan sonra, inşaatı yapan kooperatif ve bankanın onayından geçirilir, taşeron firmanın yaptığı işin durumuna göre bloke serbest bırakılmaktadır. Banka ile işin yüklenicisi olan firma arasında imzalanan sözleşmeye göre anahtar teslimi denilen tüm maliyetlerin dâhil olduğu model seçilmektedir. İnşaat süreleri, yapılacak olan büyüklüğe bağlı olarak mümkün olduğunca kısa tutulmaktadır. 12, 18, 24 ay gibi. Genellikle sözleşme gereği katılım bankası yüklenici firmadan belli oranda (%10-%15) teminat mektubu veya teminat senedi talep etmektedir. Bu teminat mektubundan kaynaklanan risk düşümü de aylık hakediş tutarından oransal olarak yapılmaktadır. Bu modelde yüklenici firma her zaman yaptığı işin hakediş bedelini almaktadır. Sözleşme gereği işin belli koşullarda aksaması veya durması durumunda katılım bankasının firmanın teminatları nakde çevirme ve yüklenici firmayı değiştirme yetkisi bulunmaktadır. Firmanın kesmiş olduğu aylık hakediş faturaları da “29/7/1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak “konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri” 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli (I) sayılı listenin 12.nci sırası uyarınca % 1 oranında KDV’ye tabidir.” hükmüne % 1 olarak kesilmektedir. (Şekil 2)

Örnek modelde;

Antalya’da 2014 yılı Temmuz ayında kurulan S.S Palm City Konut Yapı kooperatifi 222 adet üyesi ile Albaraka Türk Katılım Bankasına başvuru yapmış, Bankanın yapmış olduğu üye incelemesinden sonra, arsa alımı sürecine geçilmiş, Eylül 2014 tarihinde 14.500.000 TL bedelle 56.000 metrekare arsa alımı yapılmıştır. Kooperatif üyelerinden 3.000.000 TL toplanmış, 11.500.000 TL’si katılım bankası tarafından 6 ay sonra tek ödeme olarak murabaha kredisi kullanımı gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte banka ve kooperatif tarafından inşaat yapımı için yüklenici firma seçimi gerçekleştirilmiş ve inşaat için ruhsat süreçleri de tamamlanarak Kasım 2014 tarihinde inşaat başlanmıştır. İnşaat süresi ve cari hesap bloke süresi 24 ay olup, proje için uygulanan kâr payları ekindedir. Yüklenici firmaya ödeme 24 eşit taksitte hakediş yöntemi ile yapılmaktadır. Bu dönemde bankacılık sektöründeki konut kredisi faiz oranları ortalaması da aşağıdaki tabloda şu şekildedir.



Şekil 2. Kooperatifin Taşeron Firma Kullandığı Model

Tablo 1. Bankacılık Sektörü Konut Kredisi Oranları Tablosu

Kredi Vadesi	Bankacılık Ortalama Faiz Oranları	Albaraka Türk Proje Oranları
12 Ay	0,75	0
24 Ay	0,75	0
36 Ay	0,75	0,30
48 Ay	0,75	0,42
60 Ay	0,75	0,49
72 Ay	0,80	0,54
84 Ay	0,80	0,62
96 Ay	0,80	0,65
108 Ay	0,80	0,67
120 Ay	0,85	0,69

Kaynak: www.palmcity.com.tr

Tablo 2. 320 m² Arsa Paylı 192 m² İnşaat Alanı Olan 175 Adet Villa Maliyet Karşılaştırması

	KATILIM BANKASI (PROJE)	KONV. BANKA	
Arsa Alımı 56.000 m ² /15.000.000 TL Maliyet	olumlu avantaj belirsiz	olumlu avantaj belirsiz	Müteahhit Alıyor.
Arsa m ² Maliyet	267.857 TL	267.857 TL	Müteahhit Katlanıyor.
İnşaat Süresi	24 Ay	24 Ay	Müteahhit yapıyor.
Arsa Maliyeti Ortalama (Kişi Başı 320 m ²)	89.143 TL	89.143 TL	Müteahhit Katlanıyor.
11.000.000 TL Arsa Kredisi 6 ay vade (% 6+ BSMV)	693.000 TL	Yok	Müteahhit Katlanıyor.
Arsa Alımında Faiz Yansımaları (Kişi Başına)	3.960 TL	Yok	Müteahhit Katlanıyor.
Ortalama m ² İnşaat Maliyeti	1.365 TL	1.365 TL	Müteahhit Maliyeti
192 m ² İnşaat Maliyeti (İhale Usulü % 5 İskonto)	255.360 TL	262.080 TL	Müteahhit Maliyeti
İnşaat Maliyetinden Kâr	13.104 TL	Yok	Müteahhit Satışının içinde
İnşaat Kârı	Yok	70.245 TL	% 20-%30 arası kâr (% 20 hesaplandı)
Koop Yön. Gideri (24 Ay) 175 adet Villa için	5.000 TL	Yok	Maliyetin İçinde
Diğer (Proje +İskan+ Yapı Denetim v.b.)	21.537 TL	21.537 TL	Müteahhit Katlanıyor.
Kooperatif G.Menkul Satış Tutarı	375.000 TL	421.468 TL	Müteahhit Satış Fiyatı
Konut Kredisi Faiz Maliyeti 24 Ay (0)	Yok	40.587 TL	24 Ay (0.75)/Toplam % 9.63
120 Ay (0.69) / Toplam % 47.36	177.600 TL	252.459 TL	120 ay (0.85) /Toplam % 59.90
İnşaat Süresinde Kira Gideri (24 Ay) (Aylık 750 TL)	18.000 TL	Yok	Müteahhit Hemen Teslim
Konut Satışında KDV (% 1)	3.750 TL	75.864 TL	Müteahhit Satışı % 18 (güncel %8)
Tapu Devir Masrafı	Yok (Tapu Tahsis)	8.429TL	Müteahhit Satışında 2% (güncel %1.5)
Banka İşlem Masrafı / Eksp + Sigorta + Komisyon	4.000 TL	4.000 TL	Sabit
Ödeme Ortalama Vadesi	60 Ay	60 Ay	Ödeme Ortalama Vadesi
Tüketiciye 120 Taksit Maliyeti (Kira Dahil)	578.350 TL	762.220 TL	Tüketiciye 120 Taksit Konut Kredisi ile Maliyet
Avantaj Tutarı	183.870 TL		
Avantaj Oranı	%24.12		
Reeskont Edilmiş Tutar (1815 Gün) % 59.90	289.175 TL	381.110 TL	Reeskont Edilmiş Tutar (1815 gün) % 59.90
Reel Avantaj	101.935 TL		
Reel Avantaj Oranı	% 26.74		

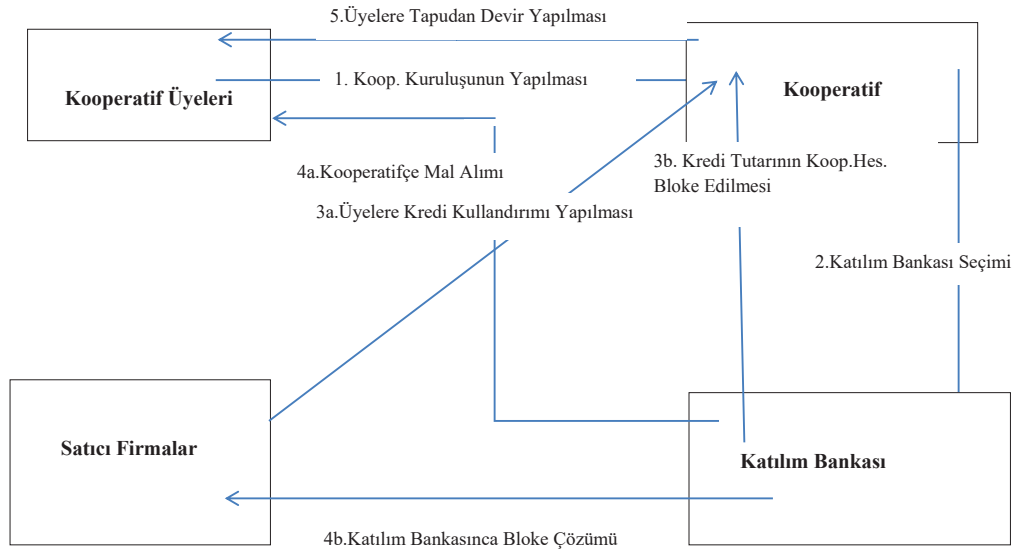
Bu tablodaki oranlar ile yapılan proje finansman tutarı ve özel müteahhit maliyeti karşılaştırılması tablo 3’de verilmiştir.

C-Sıfırdan İnşaat Projeleri

Bu modelde kooperatif ve inşaat aşaması başlangıç safhasında olup, katılım bankası ilk aşamadan beri sürecin içerisinde yer almaktadır. Bu katılım bankacılığının çalışma prensipleri açısından önemlidir. Çünkü katılım bankaları, kooperatifin üyelerinin kura çekimlerini yaparak alacakları konutların belli olması durumunda katılım bankacılığı prensipleri gereği (malın alınmış olması nedeni ile) bu projeleri finanse etmemektedir. Bunu ancak inşaat tamamlama kredisi yöntemi ile farklı bir fiyatlandırma ve vade ile yapmaktadırlar.

D- Kooperatifin Yüklenici Olduğu Finansman Modeli

Kooperatif üyelerince bu modelin seçilmesi durumunda kooperatif yüklenici olarak bir firmayı seçmemekte ve inşaat ile ilgili tüm malzeme alımlarını ve işçi çalıştırmayı kendisi yapmaktadır. Ödemeler de katılım bankasında bulunan blokeli hesaptan satıcılara bankanın yapmış olduğu ekspertize uygun olarak serbest bırakılmaktadır. Yine burada da kooperatife kesilen faturalardaki KDV oranı % 1 olmaktadır. (Şekil 3)



Şekil 3. Kooperatifin İnşaatı Kendisinin Yaptığı Model

E-Kooperatifin İnşaatı Taşeron Firmaya Verdiği Finansman Modeli

Kooperatif üyelerince bu modelin seçilmesi durumunda kooperatif inşaat işinin yapılmasını katılım bankası ile ortak seçtikleri bir firmaya yaptırmaktadır. İnşaat işini yapmaya istekli firmaların evrakları ve mali verileri katılım bankasına teslim edilmekte, bankada bu firmalarla ilgili mali tahlil ve analiz çalışmalarını ilgili komitelerde yapmakta ve inşaat işini yapacak olan firmayı belirlemekte ve sözleşme imzalamaktadır. Rant getirisinin yüksek olduğu bazı inşaatlarda yüklenici firmalar daire karşılığı da inşaatı yapmaktadır.

Katılım Bankaları uzun yıllardır inşaatları süren ve mali sebeplerle tamamlanamayan konutları inşaat tamamlama kredisi ile hızlı şekilde tamamlamaktadır. Burada kullanılan kredi tam bir mortgage kredisi değildir. Teminat olarak konut (devam eden kooperatif inşaatı) teminatı alınmaktadır. Borçlanma vadeleri çok uzun olmamakta 46-60 ay bandında finansman yapılmaktadır. Bu krediler ipotekli tüketici kredisi hüviyetinde olduğu için, normal tüketici kredilerinde uygulanan faizin/kârın %15 oranındaki KKDF uygulanmamaktadır. Borç bitiminde ipotek fes edilmektedir.

F-Muşaraka Uygulamaları

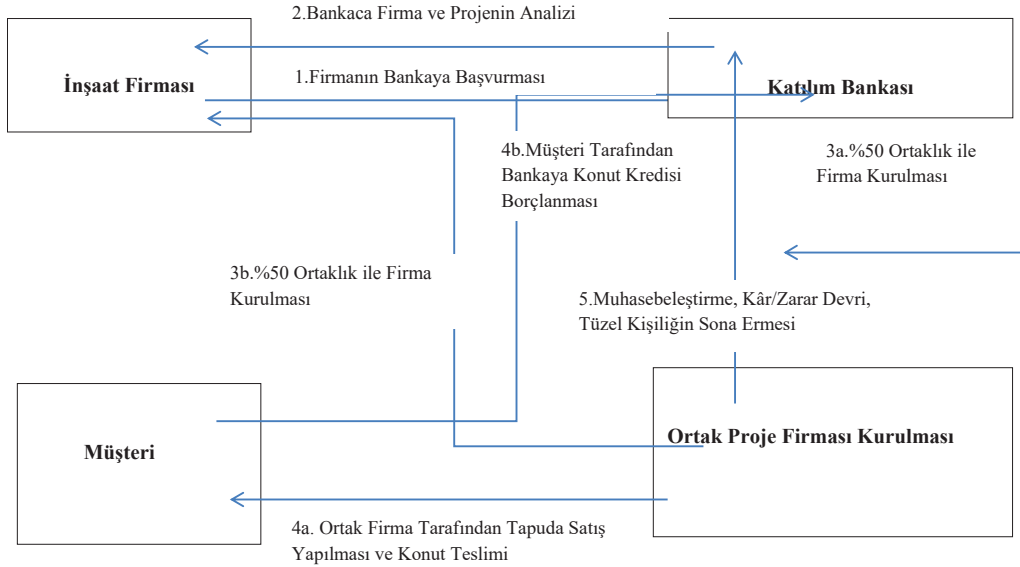
Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na göre; katılım bankalarınınca, gerçek veya tüzel kişilerin tüm faaliyetlerinden, belirli bir faaliyetinden veya belirli bir parti malın alım satımından doğacak kâr ve zarara katılmak üzere bu kişilere fon kullanılması işlemidir. Kâr ve zarar ortaklığı yatırımı projeleri dünya üzerinde yaygın olarak kullanılmakta ve büyük projelerde finansman modeli olarak kullanılmaktadır.

G- Dünyada Muşaraka Projeleri

Uluslararası piyasalarda büyük projelerin finansmanında yoğun olarak kullanılan muşaraka, daha ziyade gayrimenkul yatırım ortaklıkları şeklinde uygulanmaktadır. İslamî prensiplere uygun yatırım ortaklığı en sık Orta Doğu, Avrupa ve Uzakdoğu Asya'da görülmektedir. Bu fonlar konut, ticarî alanlar, depolama merkezleri, park yerleri gibi yatırım alanlarında olmaktadır. Diğer uygulamalardan farklı olarak yatırım yapılan alanların İslamî kurallara uygunluğu ön planda tutulmaktadır.

H-Türkiye de Muşaraka (Kâr-Zarar) Projeleri

Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na göre; Katılım Bankalarınınca, gerçek veya tüzel kişilerin tüm faaliyetlerinden, belirli bir faaliyetinden veya belirli bir parti malın alım satımından doğacak kâr ve zarara katılmak üzere bu kişilere fon kullanılması işlemidir. Günümüzde katılım bankaları arasında kâr-zarar projelerini gerçekleştiren tek katılım bankası, Albaraka Türk Katılım Bankasıdır.



Şekil 4. Muşaraka (Kâr-Zarar Ortaklığı) Şeklinde Yapılan Model

I-Sukuk Finansman Modeli İle Gayrimenkul Finansmanı

Faizsiz finans sektöründe faiz, aşırı belirsizlik yaratan işlemler ve gayri ahlaki faaliyetler yasaklanmıştır. Bu sebeple sukuk, konvansiyonel finansal enstrümanlardan yatırımcısına sağlayacağı getirinin niteliği anlamında farklılık göstermektedir (Alpaslan, 2014:18).

Türkiye’de sukuka ilişkin yasal düzenleme, SPK’nin 01.04.2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve aynı tarih itibarıyla yürürlüğe giren Seri:III, No: 43 sayılı tebliği ile yapılmıştır. “Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” başlığına sahip olan tebliğ, 28.07.1981 tarih ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun vermiş olduğu yetkiye dayanılarak hazırlanmış ve tebliğin amacı, 1’inci maddesinde “Kira Sertifikaları’nın Kurul kaydına alınması, ihracı ve satışı ile varlık kiralama şirketlerinin kuruluş ve faaliyetlerini düzenlemek” olarak belirtilmiştir. SPK yayımladığı bu tebliğ ile Türk sermaye piyasasına, kira sertifikası başlığı altında yeni bir menkul değer sunarak faizsiz esaslara uygun bir yatırım aracı ortaya koymuştur. Dünya genelinde, özellikle Ortadoğu ve Körfez bölgelerinde büyük önem kazanan bu aracın ihracına ilişkin altyapı bu tebliğ vasıtasıyla hazırlanmıştır.

Konut kredisi veya leasing gibi finansman çeşitleri ile piyasada işlem yapan ve ciddi kaynak sıkıntısı yaşayan katılım bankaları sukuk finansman yöntemleri ile kendilerine tekrar kaynak sağlayacak ve finansal derinlik oluşturarak sektör hacmini büyüteceklerdir.

VI. BLOKELİ FİNANSMAN MODELİNİN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARI

Katılım Bankaları kârlılık, çapraz satış ve sosyal sorumluluk gereği ticarî bir mal olan konutun peşin alınıp, vadeli satılması olan bu projelere ağırlık vermektedir. Bu projelerin uygulama alanı genişlemektedir. Yeni düzenlemeler ve uygulamada yaşanan tecrübelerle bu alandaki ticarî hacimler yakın zamanda Milyar TL seviyelerini geçecektir. İnsanların faizli modellere alternatif olarak faizsiz, ucuz ve kaliteli konut sahibi olmaları amacıyla uygulanan faizsiz blokeli modellerini uygulanabilirlik, maliyet, finansal esneklik, sosyal faydalar ve üyelere ve bankalara sağlanmış olduğu diğer faydalar ve taraflara sağladığı dezavantajlarla birlikte değerlendirecek olursak;

Avantajları

- Daha düşük maliyete ev sahibi olma,
- İnşaat sürecinin banka kontrolünde olması,
- Kredi ödeme esnekliği,
- Üyelerin isteklerine uygun ev seçebilmesi,
- Üyeleri tasarrufa yönlendirme,
- Kendi tanıdıkları ile ortak yaşam alanı oluşturma,
- Sosyal alanı olan düzenli kentleşme,
- Üyelerin toplam maliyeti bilmesi,
- İnşaat süresinin kısa sürmesi,

Dezavantajlarını da

- Kooperatifçiliğe olan güvensizlik,
- Üyelerin evlerini geç teslim almaları,
- İnşaat firmasında yaşanabilecek olumsuzluklar,
- Üyelerdeki ödeme gücü değişimi,

şeklinde sıralayabiliriz.

VII. SONUÇ

Yukarıdaki incelemiş olduğumuz toplu konut finansman modellerinde, belli bir prensip dâhilinde Katılım Bankalarındaki mevduatın, farklı modellerle konut üretimi için kullanılmasını inceledik. Bu modellerin bir kısmı (kooperatif ve kâr /zarar ortaklığı) eski olsa da uygulama olarak yaygın hale gelmemiştir. Modellerin yaygın hale gelmemesindeki sebep Türkiye'nin içinde bulunduğu sosyo- ekonomik koşullardır.

Katılım bankacılığının ülkemizdeki finans piyasasında %5'lik paya sahip olduğunu göz önünde bulundurursak ve bu payda, konut kredisi paylarının düşük olduğu değerlendirilirse, bu alanda çok fazla büyüme potansiyelinin olduğunu, Katılım Bankalarının kendi prensiplerine uygun olarak daha fazla finansman yapabilecekleri ve kâr elde edebilecekleri, ayrıca sosyal bir sorumluluk gereği, modern kentleşmeyi destekleyecekleri, insana hizmet ilkelerini yerine getireceklerini belirtmek gerekir.

Bu modeller içerisinde en yaygın ve prosedürü basit olanı blokeli murabaha modeli olup, uygulaması ve takibi kolaydır. Daha fazla üyeyi bir araya getirebilmektedir. Muşaraka modelleri, sıkı takibi gerektiği ve ilk uygulamalarının zarar ile neticelenmesi nedeniyle oluşan önyargıdan dolayı istisna olarak uygulanmaktadır.

Bankacılığın temel amacı düşük risk ile yüksek getiri sağlamaktır. Bu modellerde bankalar açısından risk düşük olup, projelerin tamamı teminatlı olup, müşteri bağımlılığı yüksektir. Ayrıca konut kredisi kullanan müşterilerin tamamına sigorta, kredi kartı, bireysel emeklilik gibi çapraz ürünler satılarak, kârlılıklarını arttırmaktadır.

Türkiye'nin uzun yıllardan gelen kentleşme ve konut sorunları bulunmaktadır. Değişik yıllarda farklı politikalar uygulansa da, finansman sıkıntısından dolayı bu politikalar tam olarak uygulanamamıştır. Sermayenin doğru bir modelleme ile inşaat alanına risksiz bir şekilde aktarılması gerekmektedir. İnşaat sektöründeki büyümenin de ekonomik canlanma ve yıllık büyüme oranına etkisi göz ardı edilmemelidir. Riskin düşük, teminatın fazla bulunması nedeni ile Türk bankacılık sistemine uygun olan sermayenin direkt olarak üretime aktarılması dolayısıyla istihdamı ve ekonomik büyümeyi arttırıcı olan bu modellerin desteklenmesi gerekmektedir.

Bu sistem faizsiz bankacılık sistemiyle ev sahibi olmak isteyenler için geliştirilmiştir. Ancak konvansiyonel bankacılık sistemi ile çalışan bankalarda kendi ürünlerine uygun olarak bu sistem ile kredi kullanılabılırler. Türk bankacılık sistemi proje bazlı değil, teminat bazlı çalışmaktadır. Bu projelerde bankalar önce teminatın yapısını incelemekte ve üyelerden belli bir oranda katılım ödemesi almaktadır. Bankalar, ayrıca kuvvetli gayrimenkul teminatının yanında inşaat yapım ve ödeme süreçlerini kendileri takip etmek istemektedirler. Genelde arsa ipoteginin yanında kullanmış olduğu konut kredisini de blokede tutarak kuvvetli teminatlandırma yapmaktadır. Banka için önemli olan kredibilitesi uygun bireylerin olmasıdır.

Yararlanılan Kaynaklar

Alpaslan H.İ.(2014). Yeni Bir Finansman Aracı Olarak Sukuk ve Muhasebeleştirilmesi, *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 6(11), 18.

<http://www.asyayatirim.com.tr/AsyaYatirim31.3.sukuk>. erişim tarihi 28.02.2017

<https://tr.wikipedia.org/wiki/Mortgage> erişim tarihi: 03.06.2016

TKKB, (2006). *Katılım Bankacılığı Nedir? Nasıl çalışır?*, İstanbul: TKBB Yayınları.

TKBB Dergisi, (2005). İstanbul, 2005:s.26

Uçar, M.(1992), *Türkiye'de-Dünya'da Faizsiz Bankacılık ve Hesap Sistemleri*, İstanbul:Fey Vakfı

www.bddk.org.tr Erişim Tarihi: 18.05.2016

www.palmscity.com.tr erişim tarihi 28.02.2017

Yılmaz, O.N.,(2010). *Faizsiz Bankacılık İlkeleri ve Katılım Bankacılığı Eğitim Notları*



Mehmet ERSOY - mersoy@marmara.edu.tr

An Assistant Professor at Marmara University's Faculty of Economics and Administrative Sciences, Department of Business Administration on the Accounting-Finance field in 1992. Since 2004, he has been working as a lecturer in the School of Banking and Insurance at Marmara University and gave lectures on Financial Accounting, Inventory Balance Sheet, Companies Accounting, Accounting Information Systems at the different faculties of Marmara University and at the foundation universities.



Özgür ÇATIKKAŞ- ozgurcatikkas@marmara.edu.tr

Doç. Dr. Özgür Çatıkkaş started his academic career as a research assistant at Marmara University in 2000. He got his Ph.D. in 2005. He worked as an assistant principal at Marmara University Institute of Banking and Insurance in 2011-2012. At the end of 2012, he was assigned as an assistant principal to Marmara University School of Banking and Insurance. In 2015, he was appointed as a principal to Marmara University School of Banking and Insurance and continues to serve as a principal today. He got his associate professor degree in 2012 and he has several studies in the field of accounting.



Ahmet SOYTÜRK - soyuturk@hotmail.com

Ahmet Soytürk graduated from Political Science/Public Administration department from İstanbul University in 1996. After graduation, he started to work in Kuveyt Turk Katılım Bankası A.Ş. as a retail sales manager between 1997 and 2003. After, he worked in Türkiye Finans Katılım Bankası as a sales and branch manager between 2003 and 2012. Then, he worked in Asya Katılım Bankası as Antalya Branch Manager between 2012-2014. Following this post, he joined the S.S Şimal 2 Konut yapı Kooperatifi in Antalya as a Cooperative Manager. Following that, he returned to Asya Katılım Bankası A.Ş. (TMSF) as an Antalya Branch Manager. Now he is working in Çağ Otomotiv A.Ş. / Antalya (TMSF) as an Accounting Manager.