

Ortaklığa Dayalı Yeni Bir Konut Finansman Modeli: Örnek Uygulamalar

Abdullah EROĞLU

Süleyman Demirel Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Merkez, Isparta.

Email: abdullaheroğlu@sdu.edu.tr

Mehmet Levent ERDAŞ

Akdeniz Üniversitesi, Serik İşletme Fakültesi, Ekonomi ve Finans Anabilim Dalı, Antalya.

Email: leventerdas@sdu.edu.tr

ÖZET: Klasik bankalar, katılım bankaları ya da kredi kurumları tarafından en sık kullanılan finansman yöntemlerinden biri, konut finansman yöntemidir. Katılım bankaları tarafından sunulan konut finansman yöntemi ise ortaklığa dayalı konut finansman modelidir. Ortaklığa dayalı konut finansman modelinde, müşteri ile kredi kurumu belli oranlarda finansman sağlayarak ortaklaşa bir konut satın alırlar. Müşteri konuta yerleşir. Her ay müşteri konut kirası ile belli bir miktarı geri ödeme olarak kredi kurumuna verir. Böylece her ay müşterinin hissesi değişmekte ve hissesi oranındaki kira geliri de geri ödeme olarak gerçekleşmektedir. Müşterinin hissesi % 100 olduğunda konut müşteriye devredilerek konut finansman modeli sonlandırılmış olur. Bu çalışmada ele alınan modelin geri ödemelerinin ilk u adedinin miktarı müşteri tarafından belirlendiği bir konut finansman modeli geliştirilmiş ve modelin işleyişi uygulamalı örneklerle izah edilmektedir. Bu çalışma faizsiz bir şekilde konut sahibi olmak isteyen potansiyel müşterilere önemli katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Anahtar kelimeler: Faizsiz Bankacılık, Konut Finansman Sistemi, Faizsiz Konut Finansman Sistemi, Ortaklık

JEL Kodu: G21; G29; P33; R31

A New Housing Financing Model Based on Partnership: Sample Applications

ABSTRACT: The housing financing method that most widely used by conventional, participation banking and credit institutions. Housing financing method offered by participation banks is the model of housing financing based on partnership. On housing finance model based on partnership, customer and credit institution buy a housing jointly as getting finance at certain ratio. Customer locates in housing. Customer gives a certain amount as repayment with housing rent to credit institution in every month. Thus share of customer changes and income of rent at share ratio occurs as repayment. When share of customer becomes % 100, housing is assigned to customer and housing finance model ends. In this study a housing finance model that the models repayments first u item amount determined by the customer has been developed and process of model has been explained by practical samples. It is believed that this current study makes a significant contribution to the potential consumers who want to get an interest-free home.

Keywords: Interest-free Banking; Housing Financing System; Interest-free Housing Financing System; Partnership

JEL Code: G21; G29; P33; R31

1. Giriş

Konut en temel anlamda toplumların barınma ihtiyacını karşılayan, uzun ömürlü ve fiziksel bir mekan olarak ifade edilebilir. Konut kavramını daha detaylı olarak; barınak olma, yatırım aracı olma, ekonomik kalkınmaya destek olma, bireylerin geleceği açısından bir güvence olma gibi birçok fonksiyona sahip olmasının yanında, aynı zamanda toplumların ekonomik ve sosyal açıdan gelişmişlik endekslerinin göstergesi olarak da düşünülebilir (Berberoğlu ve Teker, 2005: 59). Konut genel olarak pahalı bir varlık olduğundan orta ve düşük gelirli ailelerin sadece kendi birikimleri ile

konut sahibi edinebilmesi oldukça zordur. Ayrıca, enflasyona bağlı olarak özellikle düşük ve orta gelirli insanların tasarrufları, üretim maliyetleri karşısında çoğu zaman yetersiz kalmaktadır. Bu durumda toplumda ekonomik ve sosyal etkileri sebebiyle bir problem olan konutun arz ve talebini etkileyen unsurların başında konuk üretimine yönelik kaynak oluşturma diğer bir ifadeyle konut finansmanı gündeme gelmektedir (Kömürlü ve Önel, 2007: 91). Uzun vadeli bir yatırım aracı olan gayrimenkul yatırımları için gerekli olan fon miktarı, ancak uzun bir zamanda tasarruf yapılarak elde edildiğinden bireyler borçlanma yoluyla yani banka kredilerine başvurma yoluyla finansman yolunu tercih ettikleri görülmektedir (İçellioğlu, 2011: 144). Bankacılık açısından kredi bankanın yapacağı araştırma sonucu mevzuata uygun olarak teminatlı veya teminatsız bir biçimde gerçek ya da tüzel kişilere para, teminat veya kefil olması işlemleri olarak ifade edilebilir (Parasız, 2009: 203). Klasik dönemde kullanılan finansman sözleşmelerinden ödünc, bir finansman aracı olarak bugün, farklı özelliklerde ve çok değişik türlerde ve genellikle faizli olarak sunulmaktadır. Diğer finansman araçları ise genellikle fıkıh kitaplarında belirtilen kurallara ve hükümlere uygulanmamaktadır. Bunlardan bir kısmı hiç uygulanmamakta bir kısmı ise güncelleştirilerek daha çok İslami finans kuruluşları tarafından kabul edilerek finans piyasalarında uygulanmaktadır (Durmuş, 2011: 58). Banka müşterisi ile konut finansmanı sözleşmesinin şartlarını ve sermayedeki itibari hisselerin değerini karşılık olarak belirler. Banka ve müşterinin katılma oranları bir projenin yani konutun tüm değerlerini içerecek şekilde çıkarılacak hisselerle göre belirlenir. Müşteri aylık olarak banka ile anlaştığı taksitleri ödemek kaydıyla, tedrici olarak bankanın katılma payını azaltır ve nihayetinde konutun tamamen sahibi olur (Akin, 1986: 151-152).

İnsanların temel zorunlu ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamak için yapılan konutların finansmanı için birçok sistem bulunmaktadır (Can, 2011: 232). Kredi yoluyla konut sahibi olmak isteyen bireyler uzun vadeli ve düşük faiz oranlı konut kredileri talep etmektedirler. Ancak Müslüman ülkelerde dini inançlara bağlı olarak e Kuran'ın getirmiş olduğu yasaklara bağlı kalarak yaşayan kesimler faiz olgusundan uzak durmaktadırlar. Bu durum ise dini hassasiyet gösteren insanların, faiz ödemedi konut sahibi olmasını ve kendi konutlarını satın almasını engelleyebilecek ve buna paralel olarak toplumda sosyal adaletsizliği getirecektir. Dolayısıyla bu görüşe sahip kesimlere bir haksızlık yapılmaması için bu kesimin konut finansman ihtiyaçlarının karşılanması gerektiği görülmektedir. Ortaklığa dayalı konut finansman modeli de bu sistemlerden biridir. Ortaklığa dayalı konut finansman sistemi beş farklı notasyondan oluşur. Bunlar; dönem sayısı, geri ödeme miktarı, müşterinin ilk hisse oranı, finans kurumunun ilk hisse oranı ve kira gelir tutarıdır. Ortaklığa dayalı konut finansman modeli işleyiş süreci aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- Ortaklığa dayalı konut finansman sistemi taraflar arasında yapılacak bir sözleşme ile yani kredi kurumu ile müşterinin birlikte anlaşarak ve belli oranlarda finansman sağlayarak bir konut almaları ile başlar. Bu sözleşme katılma hesabı şeklinde olup tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme özelliği taşır.
- Müşteri konuta yerleşir ve her ay (devre) konutun kirasını ve geri ödemesini kredi kurumuna verir.
- Her ay geri ödemelerle müşterinin konuttaki sahiplik hissesi artarken kredi kurumunun hissesi azalır.
- Kira geliri her ay taraflar arasında hisseleri oranında paylaşılır.
- Müşterinin konuttaki hissesi %100'e ulaştıca konut mülkiyet yapısı müşterinin olur ve süreç sona erer.
- Geri ödemeler genellikle sabit, geometrik değişimli, aritmetik değişimli ve türevleri şeklinde olmaktadır.

Geri ödemelerin sabit olduğu model için genel formüller Meera ve Razzak (2005) tarafından türetilmiştir. Ortaklığa dayalı konut finansman modeli için farklı nitelikte uygulamalar Rammal (2004), Siswantoro ve Qoyyimah (2007), Hijazi ve Hanif (2010) tarafından sunulmuştur. Geri ödemelerin geometrik değişimli olması durumu için genel formüller Eroğlu ve arkadaşları (2010) tarafından türetilmiştir ve örneklerle izah edilmiştir. Diğer yandan geri ödemelerin parçalı geometrik değişimli olması durumu için genel formüller Eroğlu ve Özdemir (2012) ve aritmetik değişimli olması durumu için genel formüller ise Eroğlu ve arkadaşları (2012) ve geri ödemelerin ve kira ödemelerinin parçalı geometrik değişimli olduğu Öztürk ve Eroğlu (2012) ortaklığa dayalı ortaklığa dayalı konut finansman modelleri tarafından türetilmiş ve uygulamalı örneklerle izah etmişlerdir.

Bilindiği gibi günümüzde oldukça yaygın ve etkin hale gelen bankacılık ürünleri farklı tür ve özellikte birçok hizmet sunmaktadır. Bu hizmetlerinden biri de konut finansman sistemidir. Konut finansman sistemi daha çok düşük ve orta gelir düzeyine sahip veya enflasyon karşısında gelirleri azalan ve bir konut alma imkanı kalmayan kişilere yönelik bir finansal sistemdir. Ancak, konut finansmanı sağlamada geliştirilen bir çok yöntem ve modelin günümüz hayatında birçok sorunun çözümünde yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu nedenle konut finansmanına yönelik sorunların güncelleştirilerek ödeme biçimlerinin türetilmesi ve dolayısıyla farklı türde müşteri profiline hitap edilmesi bankalar ve kredi kurumları açısından oldukça önemlidir (Öztürk ve Eroğlu, 2012: 476).

Bu çalışmanın amacı, faiz ödemedi konut sahibi olmak isteyen ve kendi konutlarını satın almak isteyen bu kesime ortaklığa dayalı konut finansman ödeme seçenekleri sunmaktır. Herhangi bir finansman modelinde ortaklığa dayalı ödeme seçeneklerinin çoğalması, daha fazla müşteriye ulaşma açısından önem arz etmektedir. Bu çalışmada; ilk u adet geri ödemenin sabit olduğu ve müşteri tarafından belirlendiği ve son n-u adet geri ödemenin genel formülünün türetildiği bir model önerilmektedir. Model örneklerle izah edilmektedir.

2. Önerilen Model

Ortaklığa dayalı konut finansman modeli; kredi kurumu ile müşterinin birlikte anlaşarak ve her iki tarafın belli oranlarda finansman sağlayarak bir konut almaları ile başlar. Müşteri konuta yerleşir ve her ay (devre) konutun kirasını ve geri ödemesini kredi kurumuna verir. Böylece her ay geri ödemelerle müşterinin konuttaki hissesi artarken kredi kurumunun hissesi azalmaktadır. Kira geliri her ay taraflar arasında hisseleri oranında paylaşılmaktadır. Müşterinin konuttaki hissesi %100'e ulaştıca konut müşterinin olur ve süreç sona erer.

Önerilen modele ait notasyonların açıklamaları aşağıda verilmiştir:

D_k : k. devredeki geri ödeme miktarını,

M_k : Müşterinin k. devredeki hisse miktarını,

C: Konutun satın alma fiyatını,

A: Konutun alımında müşterinin finanse ettiği miktarını,

E: Konutun devrelik kirasını,

E_k : Müşterinin k. devredeki kira hissesi miktarını,

b: İlk u devre için müşteri tarafından belirlenen geri ödeme miktarını,

d: Son n-u devre için geri ödeme miktarını,

n: Devre sayısını

ifade etmektedir.

Daha öncede belirtildiği gibi; geri ödemelerin ilk u adedinin miktarları b (bu miktar müşteri tarafından serbestçe belirlenmekte) ve geri kalan n-u adedinin miktarları d olduğundan,

$$D_k = \begin{cases} b & , k = 1, \dots, u \\ d & , k = u + 1, \dots, n \end{cases} \quad (1)$$

eşitliği yazılabilir.

Diğer yandan k. devredeki müşterinin kira hissesi ; bir önceki devredeki oransal hissesi ile o devredeki kira gelirinin çarpımına eşdeğer olacağından aşağıdaki eşitlik yazılabilir.

$$E_k = \left(\frac{M_{k-1}}{C} \right) E \quad (2)$$

Böylece müşterinin k. devredeki hissesi;

$$M_k = M_{k-1} + E_k + D_k = PM_{k-1} + D_k \quad (3)$$

biçiminde yazılabilir.

Burada;

Eşitlik (5) dikkate alınarak; müşterinin u+1 inci devreden n devreye kadar ödeyeceği sabit taksit miktarı (d) aşağıdaki eşitlikle elde edilir:

$$d = \frac{E \left[C - (bC / E)(P^n - P^{n-u}) - AP^n \right]}{C(P^{n-u} - 1)} \quad (6)$$

Eşitlik (6) de b = 0 alınrsa, ilk u devresi ödemesiz kalan n-u devrenin eşit taksitlerle ödendiği konut finansman modelinin formülüne aşağıdaki gibi ulaşılır.

$$d = \frac{E(C - AP^n)}{C(P^{n-u} - 1)} \quad (7)$$

Eğer eşitlik (7) de u = 0 alınrsa, geri ödemelerin n adet sabit taksitle yapıldığı konut finansman modelinin formülüne eşitlik (8)'e ulaşılır:

$$d = \frac{E(C - AP^n)}{C(P^n - 1)} \quad (8)$$

Daha önce de belirtildiği gibi müşterinin geri ödemeleri kiradan yapılan geri ödeme (Ek) ile normal geri ödemenin (Dk) toplamından oluşmaktadır. Geri ödemelerin sadece müşterinin kira geliri ile yapılması durumunda; eşitlik (8) de d = 0 alınarak aşağıdaki formüle ulaşılır:

$$A = \frac{C}{P^n} \quad (9)$$

Bu çalışmada ele alınan modelin geri ödemelerinin ilk u adedinin miktarı müşteri tarafından belirlendiği bir konut finansman modeli geliştirilmiş ve açıklamaları verilmiştir. Modelin işleyişi ile ilgili uygulamalı örnekleri bir sonraki bölümde gösterilmiştir.

3. Örnek Uygulamalar

Bu çalışmada ele alınan modelin geri ödemelerinin ilk u adedinin miktarı konut sahibi olmak isteyen müşteri tarafından belirlendiği bir konut finansman modeli geliştirilmiş ve modelin işleyişi uygulamalı örneklerle anlatılmıştır. Ele alınan modele ait problemin verileri, açıklamaları ve çözüm sonuçları aşağıda tablolar halinde gösterilmiştir.

Örnek 1: Ev almayı düşünen bir müşteri 80000 Türk Lirası tutarındaki bir evin 32000 Türk Lirasını kendisi geri kalan kısmını bir kredi kurumu ödeyerek ortaklaşa satın almışlardır. Bu durumda evin % 40'ı (32000/80000) müşterinin geri kalan % 60'lık kısmı kredi kurumuna aittir. Müşteri her ay 400 Türk Lirası kira gelirini kredi kurumuna ödemektedir. Ev satın alındıktan bir ay sonra 400 Türk Lirası kiranın % 40'ı olan 160 Türk Lirası kredi kurumuna geri ödeme olarak verilmektedir. Müşteri ilk üç ay için aylık 6000 Türk Lirası geri ödeme yapacağını ve kalan borcunu eşit taksitlerle 8. ayda kapatacağını taahhüt etmektedir. Bu durumda son 5 ayın taksit miktarlarını bulalım. Problemin verileri aşağıda verilmiştir:

C : 80000 Türk Lirası, A : 32000 Türk Lirası, E : 400 Türk Lirası, u : 3, n : 8, b : 6000

Eşitlik (6)'dan son 5 ayın taksit miktarları d = 5574.065 Türk Lirası olarak elde edilir.

Tablo 1

Aylar (k)	Müşteri Hissesi M_k Eşitlik (3)	Geri Ödeme D_k Eşitlik (1)	Müşterinin Kira Hissesi E_k Eşitlik (2)
0	32000	-----	-----
1	38160	6000	160.0
2	44350.8	6000	190.8
3	50572.554	6000	221.754
4	56399.482	5574.065	252.863
5	62255.544	5574.065	281.997
6	68140.887	5574.065	311.278
7	74055.656	5574.065	340.704
8	80000	5574.065	370.278

Örnek 2: Ev almayı düşünen bir müşteri 80000 Türk Lirası tutarındaki bir evin 32000 Türk Lirası sini kendisi geri kalan kısmını bir kredi kurumu ödeyerek ortaklaşa satın almışlardır. Bu durumda evin % 40'ı (32000/80000) müşterinin geri kalan % 60'lık kısmı kredi kurumuna aittir. Müşteri her ay 400 Türk Lirası kira gelirini kredi kurumuna ödemektedir. Ev satın alındıktan bir ay sonra 400 Türk Lirası kiranın % 40'ı olan 160 Türk Lirası kredi kurumuna geri ödeme olarak verilmektedir. Müşteri ilk üç ay için geri ödeme yapmayacağını ve borcunu eşit taksitlerle sekizinci ayda kapatacağını taahhüt etmektedir. Bu durumda son 5 ayın taksit miktarlarını bulalım.

Problemin verileri aşağıda verilmiştir:

$C : 80000$ Türk Lirası, $A : 32000$ Türk Lirası, $E : 400$ Türk Lirası, $u : 3$, $n : 8$

Eşitlik (7)' den son 5 ayın taksit miktarları $d = 9246.546$ Türk Lirası olarak elde edilir.

Tablo 2

Aylar (k)	Müşteri Hissesi M_k Eşitlik (3)	Geri Ödeme D_k Eşitlik (1)	Müşterinin Kira Hissesi E_k Eşitlik (2)
0	32000	-----	-----
1	32160	-----	160.0
2	32320.8	-----	160.8
3	32482.404	-----	161.604
4	41891.362	9246.546	162.412
5	51347.365	9246.546	209.457
6	60850.648	9246.546	256.737
7	70401.447	9246.546	304.253
8	80000	9246.546	352.007

Örnek 3: Ev almayı düşünen bir müşteri 80000 Türk Lirası tutarındaki bir evin 32000 Türk Lirası kendisi geri kalan kısmını bir kredi kurumu ödeyerek ortaklaşa satın almışlardır. Bu durumda evin % 40'ı (32000/80000) müşterinin geri kalan % 60'lık kısmı kredi kurumuna aittir. Müşteri her ay 400 Türk Lirası kira gelirini kredi kurumuna ödemektedir. Ev satın alındıktan bir ay sonra 400 Türk Lirası kiranın % 40'ı olan 160 Türk Lirası kredi kurumuna geri ödeme olarak verilmektedir. Müşteri borcunu

eşit taksitlerle sekizinci ayda kapatacağını taahhüt etmektedir. Bu durumda aylık taksit miktarlarını bulalım. Problemin verileri aşağıda verilmiştir:

$C : 80000, A : 32000, E : 400, n : 8$

Eşitlik (8)'den aylık taksit miktarları $d = 5735786$ Türk Lirası olarak elde edilmiştir.

Tablo 3

Aylar (k)	Müşteri Hissesi M_k Eşitlik (3)	Geri Ödeme D_k Eşitlik (1)	Müşterinin Kira Hissesi E_k Eşitlik (2)
0	32000	-----	-----
1	37895.786	5735.786	160.0
2	43821.051	5735.786	189.479
3	49775.942	5735.786	219.105
4	55760.608	5735.786	248.880
5	61775.197	5735.786	278.803
6	67819.859	5735.786	308.876
7	73894.744	5735.786	339.099
8	80000	5735.786	369.474

Örnek 4: Ev almayı düşünen bir müşteri 80000 Türk Lirası tutarındaki bir evin belirli bir kısmını kendisi geri kalan kısmını bir kredi kurumu ödeyerek ortaklaşa satın almışlardır. Müşteri eve yerleşir. Müşteri her ay 400 Türk Lirası kira gelirini kredi kurumuna ödemektedir. Müşteri borcunu kiradan payına düşen geri ödemelerle sekizinci ayda kapatacağını taahhüt etmektedir. Bu durumda müşterinin ev alınırken ödemesi gereken miktarı bulalım. Problemin verileri aşağıda verilmiştir:

$C : 80000$ Türk Lirası, $E : 400$ Türk Lirası, $n : 8$

Ev satın alınırken müşterinin ödemesi gereken miktar eşitlik (9)'dan $A = 76870.816$ Türk Lirası olarak elde edilir.

Tablo 4

Aylar (k)	Müşteri Hissesi M_k Eşitlik (3)	Geri Ödeme D_k Eşitlik (1)	Müşterinin Kira Hissesi E_k Eşitlik (2)
0	76870.816	-----	-----
1	77255.170	-----	384.354
2	77641.446	-----	386.276
3	78029.653	-----	388.207
4	78419.801	-----	390.148
5	78811.900	-----	392.099
6	79205.960	-----	394.060
7	79601.990	-----	396.030
8	80000	-----	398.010

4. Sonuç

Yeterli birikimi olmayan insanlar ev sahibi olabilmek için kredi kurumlarının finansal enstrümanlarından faydalanmak istemektedirler. Özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde hane halkları ev sahibi olabilmeleri için kredi kurumlarına başvurdukları görülmektedir. Yeterli finansal gücü olmayan ve kaygısız bir gelecek bekleyen insanoğlu, belirli bir gelir seviyesine ulaştığında ilk olarak ailesi ile yaşamını iyi bir şekilde sürdürebileceği bir eve sahip olmak istemektedir. Finansal gücünün bir ev satın almaya yetmemesi durumunda ise ihtiyaç duyduğu kısmı finans kurumlarından belirli bir bedelle ve zamana yayılmış şekilde temin etmektedir. Günümüzde finans kurumlarının sunduğu geri ödeme planlarının hemen hemen hepsi gayrimenkulün sahipliğinin müşteride ipotekli olarak olduğu, belirli bir faiz oranı ile zamana yayılmış şekildedir. Bu çalışma, finans kurumlarının gayrimenkul finansmanı için alternatif sunmaları ve yeni araştırmalar için teorik temeller oluşturması açısından önem arz etmektedir. Ortaklığa dayalı konut finansmanı modellerinde geri ödemeler genellikle sabit olmaktadır. Farklı yöntemlerle oluşturulan ödeme planları sayesinde farklı müşteri profiline hitap edilebilmektedir. Dolayısıyla günümüzde konut finansmanı sisteminde yeni modeller geliştirilmektedir.

Bu çalışmada, geri ödemelerin dönem içinde sabit, bir dönemden diğerine ise geometrik değişim gösterdiği durum için ortaklığa dayalı konut finansman modelinin genel formülleri geliştirilmiş ve uygulamalı örneklerle model izah edilmiştir. Konut finansmanına yönelik modellerin geliştirilmesi hem konut arzını arttırarak özellikle düşük ve orta gelirli ailelerin konut sahibi olmayı kolaylaştırma hem de makro ve mikro düzeyde konut sektörü ve ilişkili finansal piyasa sistemlerinin geliştirilmesi açısından oldukça önemlidir. Ayrıca, faizsiz konut finansman sisteminin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için devlet, özel sektör, mali ve finansal kuruluşlar, inşaat firmaları ve aileler arasında koordinasyonun iyi kurulması gerekmektedir.

Kaynaklar

- Akın, C. (1986), Faizsiz Bankacılık ve Kalkınma, Kayıhan Yayınları, İstanbul.
- Berberoğlu, M. G. ve Teker, S. (2005), Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi Sosyal Bilimler Dergisi, 2(1), 58-68.
- Can, B. (2011), İpotekli Konut Finansmanına Yönelik Hukuki Düzenlemeler ve Diğer Ülkelerle Mukayesesi, Türkiye Barolar Birliği Dergisi (TBB), 97, 231-268.
- Durmuş, A. (2011), İslam Hukuku Açısından Günümüz Kredi ve Finansman Yöntemleri, Ensar Neşriyat Yayınları, İstanbul.
- Eroğlu, A., Kalaycı, Ş., Özdemir, G. ve Çetin, A. C. (2010), Generalized Formulae For The Shared Equity Home Financing Model, Suleyman Demirel University The Journal of Faculty of Economics and Administrative Sciences, 15(1), 1-10.
- Eroğlu, A., Kalaycı, Ş., Özdemir, G., Çetin, A. C. ve Usul, H. (2012), Generalized Formulae For Islamic Home Financing Through The Musharakah Mutanaqisah Contracts, Afro Eurasian Studies, 1(1), 126-133.
- Eroğlu, A. ve Özdemir, G. (2011), Parçalı Aritmetik Değişimli Geri Ödemelere Sahip Ortaklığa Dayalı Konut Finansman Modeli, Suleyman Demirel University The Journal of Faculty of Economics and Administrative Sciences, 16(3), 1-7.
- Eroğlu, A. ve Özdemir, G. (2012), Parçalı Geometrik Değişimli Geri Ödemeler İle Ortaklığa Dayalı Konut Finansman Modeli, Journal of the Faculty of Engineering and Architecture of Gazi University, 27(1), 37-40.
- Hijazi, S. T. ve Hanif, M. (2010), Islamic Housing Financing: A Critical Analysis and Comparison with Conventional Mortgage, Middle Eastren Finance and Economics, 6, https://papers.ssrn.com/sol3/Papers.cfm?abstract_id=1483524, (Erişim: 07.09.2016).
- İçellioğlu, C. Ş. (2011), ABD'de Konut Finansmanı Sistemi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, (1), 143-154.
- Kömürlü, R. ve Önel, H. (2007), Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 2(1), 89-107.

- Meera, A. K. M. and Razak, D. D. A. (2005), Islamic Home Financing Through Musharakah Mutanaqisah And Al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis, Review of Islamic Economics, 9(2), 5-30.
- Öztürk, H. ve Eroğlu, A. (2012), Geri Ödemelerinin ve Kira Ödemelerinin Parçalı Geometrik Değişimli Olduğu Ortaklığa Dayalı Konut Finansman Modeli, Suleyman Demirel University The Journal of Faculty of Economics and Administrative Sciences, 17(3), 475-484.
- Parasız, İ. (2009), Para Banka ve Finansal Piyasalar, Ezgi Kitapevi Yayınları, Bursa.
- Rammal, H. G. (2004), Financing Through Musharaka: Principles and Application, <http://www.westga.edu/~bquest/2004/musharaka.htm>, (Erişim: 07.09.2016).
- Siswanto, D. ve Qoyyimah, H. (2005), Analysis on the Feasibility Study of Musharakah Mutanaqisah Implementation in Indonesian Islamic Banks, Advances in Islamic Economics and Finance: Proceedings of 6th International Conference on Islamic Economics and Finance, 471-488, http://www.academia.edu/927319/The_Analysis_on_the_Feasibility_Study_of_Musharakh_Mutanaqisah_Implementation_in_Indonesian_Islamic_Banks_by_Dodik_Siswanto_and_Hamidah, (Erişim: 07.09.2016).
- Zubair, H. (2011), Riba in La-riba Contracts: Where to Turn in Islamic Home Financing? Munich Personal RePEc Archive, <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/35421/>, (Erişim: 07.09.2016).