

Türkiye’deki Katılım Bankacılığı Uygulamasında Konut Finansmanı İçin Alternatif Bir Yöntem: Azalan Ortaklık Sistemi

Mustafa Gökhan İBEÇOĞLU¹



Öz



Makale Türü
Derleme Makale

Başvuru Tarihi
16.12.2022

Kabul Tarihi
30.06.2023

DOI
10.47140/kusbder.1220171

Türkiye özelinde, gerek nüfus artışı ve gerekse şehirleşme nedeniyle artan konut ihtiyacına paralel gelişen inşaat sektörünün mevcut konut stokunu azaltmak ve karşılığında en temel ihtiyaçlardan sayılan konut sahibi olmayı borç alanlar yönünden kolaylaştırmak ülkemiz yönünden yapısal bir sorunun çözümü anlamına gelmektedir. Bu itibarla işbu çalışmamızda, mevcut konut finansman yöntemlerinden ayrı bir operasyonel sürece ve hukuki altyapıya ihtiyaç duyan ve yurtdışında halen uygulanmakta olan “azalan ortaklık sisteminin” ülkemizde uygulanabilir olup olmadığı yönünden bir öneri ve fikir yürütme çabası içerisinde olunacaktır. Bu yolda, katılım bankacılığı ve tarihçesine kısaca değinilmiş, konut finansmanını ekonomik önemi üzerinde durularak dünya üzerinde yaygın olarak uygulanan konut finansman sistemleri incelenmiş, özellikle Türk bankacılık sisteminin konut finansmanına yaklaşımı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Genel çerçevenin bu şekilde çizilmesinden sonra ise alternatif olarak sunulan azalan ortaklık sisteminin işleyişi, diğer konut finansman yöntemleri ile karşılaştırılması ile üstün yanları açıklanmak suretiyle gerek finansal ve gerekse hukuki altyapısının sağlanması anlamında çeşitli öneriler sunulmuştur.

Anahtar kelimeler: Katılım bankacılığı, konut finansmanı, azalan ortaklık sistemi, azalan müşareke.

Atıf için: İbeçoğlu, M. G. (2022). Türkiye’de Katılım Bankacılığı Uygulamasında Konut Finansmanı İçin Alternatif Bir Yöntem: Azalan Ortaklık Sistemi. *Kırklareli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(1), 135-154.

¹Sorumlu Yazar: , E-posta:gokhanibec@superonline.com, <https://orcid.org/0000-0003-3806-5400>

An Alternative Method For Housing Finance in Participation Banking in Turkey: Diminishing Partnership System

Mustafa Gökhan İBEÇOĞLU²



Abstract



Article Type

Review Article

Application Date

2022-12-16

Acceptance Date

2023-06-30

DOI

10.47140/kusbder.1220171

In the case of Turkey, reducing the existing housing stock of the construction sector, which is developing in parallel with the increasing need for housing due to both population growth and urbanization, and in turn making it easier for borrowers to own a house, which is considered one of the most basic needs, means solving a structural problem for our country. In this respect, in this study, an effort will be made to make a suggestion and make an opinion as to whether the "diminishing partnership system", which needs a separate operational process and legal infrastructure from the existing housing financing methods and which is currently being implemented abroad, can be applied in our country. In this way, participation banking and its history are briefly mentioned, the economic importance of housing finance is emphasized, housing finance systems widely applied in the world are examined, and especially the approach of the Turkish banking system to housing finance is tried to be revealed. Following this general framework, the functioning of the diminishing partnership system, which is presented as an alternative, is compared with other housing finance methods, and its superior aspects are explained and various suggestions are presented in terms of providing both financial and legal infrastructure.

Keywords: Participation banking, housing finance, diminishing partnership system, diminishing musharakah.

For Reference: İbeçoğlu, M. G. (2022). Türkiye’de Katılım Bankacılığı Uygulamasında Konut Finansmanı İçin Alternatif Bir Yöntem: Azalan Ortaklık Sistemi. *Kırklareli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(1), 135-154.

²Corresponding Author: E-mail:gokhanibec@superonline.com, <https://orcid.org/0000-0003-3806-5400>

GİRİŞ

Katılım Bankacılığı Sistemi ve Tarihçesine Kısa Bir Bakış

Katılım bankacılığı sistemine ilişkin ilk uygulamalara, M.Ö.2000’li yıllarda hüküm sürmüş Babil Krallığı zamanında Hammurabi Kanunları ile başladığı, mallarını emniyetli bir şekilde muhafaza etmek isteyen kişilerin güven duydukları din adamlarına mallarını emanet etmek suretiyle aynı zamanda dokunulmaz oldukları kabul edilen tapınakların özel statüsünden de faydalandıkları rivayet edilmektedir. Bu durumun “*tapınak bankacılığı*” sistemini doğurduğu, Babil’de sürgünde buldukları esnada bu sistemi öğrenen bir kısım Yahudi ailelerin sonradan Fırat nehri havzasına yerleşmek suretiyle çevrelerine faize dayalı olmayan finansman desteği sağlamaya başladıkları söylenmektedir. Avrupa’da ise M.S. 12.yüzyılda, esas olarak Kudüs’ü ziyaret eden Hristiyanların güvenliklerini sağlamak üzere kurulmuş olmakla birlikte topladıkları bağışlar nedeniyle büyük bir servet sahibi olan “*Templier*” (*Tapınak Şövalyeleri*) isimli örgütün zaman içerisinde Avrupa’nın çeşitli bölgelerinde çok yaygın şekilde şubeleşerek ilk para transferi işlemlerini başlattıkları ve *modern bankacılığın da temelini oluşturdukları* belirtilmektedir. Yanısıra, İngiltere’de çok uzun yıllardır faaliyet gösteren ve “*investment trust*” olarak ifade edilen kuruluşların da katılım bankacılığına benzer şekilde çalıştıkları ileri sürülmektedir. Modern anlamda ilk katılım bankacılığı hizmetinin ise, Almanya’da “*sparkasse*” denilen tasarruf bankalarını örnek alan bir tarzda 1963 yılında Mısır’da kurulduğu ve risk sermayesi ve para sandığı özelliklerini bünyesinde harmanladığı ancak uzun ömürlü olamadığı, 1970’li yıllarda petrol zengini haline gelen Arap ülkelerinin bütçe fazlalarını yönetmek maksadıyla İslam Konferansı teşkilatının da öncülüğü ile İslam Kalkınma Bankası’nı kurduğu, 2000’li yıllarda ise sektörün uluslararası anlamda yaygınlık kazandığı belirtilmektedir (Uysal, 2020: 43).

Türkiye’de ise ilk olarak 11.11.1975 gün ve 13 sayılı KHK ile kurulan “*Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası A.Ş.(DESİYAB)*”nin kâr ortaklığı temelinde finansman temini sağlamaya çalıştığı ancak 1978 yılında konvansiyonel bankacılığa dönüş yaptığı, kurumsal anlamdaki ilk temelini ise 16.12.1983 gün ve 83/7506 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile hukuki altyapıya kavuşan “*özel finans kurumları*” ile atıldığı ifade edilmektedir. Son olarak 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile birlikte özel finans kurumları yerini “*katılım bankalarına*” bırakmış ve faaliyetleri diğer bankaların da tabii olduğu yasa hükümleri ile düzenlenmiştir (Uysal, 2020: 43).

Türkiye’de katılım bankacılığı, 5411 sayılı yasanın 3.maddesi ile katılım bankasının “*bu Kanuna göre özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye’deki şubelerini*” ifade ettiği şeklinde hüküm altına alınmış, bu tanım öğretide; dini hassasiyetler nedeniyle geleneksel bankacılık faaliyet dışında

değerlendirilen ve “yastık altı” olarak tabir edilen; altın, döviz ve diğer kıymetli varlıkların kâr-zarar ortaklığı anlayışı ile sistem içerisine dahil edilmesini amaçlayan kurumlar olarak açıklanmıştır (Uysal, 2020: 43).

Katılım bankacılığı sektörünün 2015 yılı itibariyle dünya genelinde 1.34 trilyon dolar aktif büyüklüğe ulaştığı, Türkiye’de ise katılım bankalarının sektörün yaklaşık %10’unu teşkil ettiği, şube sayısı açısından %8,9’luk, personel sayısı açısından ise %7,4’lük bir paya sahip olduğu belirtilmektedir (Öngen, 2019: 21). 28.02.2006 gün ve 2006/10018 sayılı düzenleme ile birlik statüsü alan “Türkiye Katılım Bankalar Birliği” ise hedeflerinin, *2025 yılı itibariyle %15 sektör büyüklüğüne ulaşmak* olduğunu belirtmektedir.³

Konut Finansmanının Ekonomik Önemi ve Finansman Sistemleri

Çoğunlukla ekonomik nedenlerle kırsaldan şehirlere artan göçler ve bağlı olarak kentlerde yaşayan nüfusun artış göstermesi ile birlikte kentleşme olgusunun önem kazanması nitelikli konut ihtiyacını artırdığı gibi zaman içerisinde konut sahipliği, barınma ihtiyacından öte getirisi yüksek bir yatırım aracı haline gelmiştir. Konutun bizzatı yatırım aracı olarak kabul edilmesi ise, konut arz ve talebi ile piyasada oluşan fiyatın genel ekonomik dengeye olan etkilerinin takip edilmesi zorunluluğunu doğurmuştur. Zira, konut arz ve talebinde meydana gelen değişiklikler, mikroekonomik anlamda tüketim ve tasarruf eğilimlerini değiştirebildiği gibi makroekonomik anlamda ise kredi hacmini ve finansman kuruluşlarının risk/getiri dengesini de doğrudan etkilemektedir. Bu anlamda, 2008 yılında başlayan finansal krizin ardında ipotekli konut finansman şirketlerinin olması şaşırtıcı değildir.

Bununla birlikte akademik literatürde; hane halkı yatırımlarının kayda değer bir kısmını oluşturan konut sahipliğinin, nitelik itibariyle dengesiz ve kaldıraçlı yapısı nedeniyle profesyonel anlamda yönetilmeye muhtaç olduğu; konuta yatırım kararının genel tüketim dengesini önemli ölçüde etkilediği ve portföy tahsisini bozduğu; *taşınmazın her zaman değerini koruduğu anlayışının genel-geçer bir kural olmadığı ve bir kısım karşılaştırmalı akademik çalışmada konut yatırımı getirisinin, tahvil ve hisse senedi gibi görece riskli diğer yatırım araçları getirisinden oldukça düşük olduğu* ifade edilmiştir. Ayrıca, yatırımcılar tarafından genellikle kredi ile finanse edilen konut yatırımlarında, konutun zaman içerisinde kazanacağı değer ve kira getirisinin finansman maliyetinin altında kalması riskinin de yatırım kararlarında etkili olduğu, ötesinde son küresel krizde de görüldüğü üzere *konut fiyatlarındaki ani düşüşlerin hane halkları yönünden temerrüt riski ve bağlı olarak kredi kurumlarının tahsilat ve tasfiye riskine bağlı olarak genel ekonomik ve sosyal problemlere yol açtığı*, bu nedenle konut piyasasındaki fiyat istikrarının korunmasının önem arz ettiği belirtilmektedir (Coşkun, 2016: 201).

³Vizyon ve Misyon. Mayıs 29, 2021 tarihinde Türkiye Katılım Bankaları Birliği Resmi Web Sitesi: <https://tkbb.org.tr/sayfa/detay/vizyon-ve-misyon-111> adresinden alındı

Türkiye özelinde ise, özellikle orta sınıf diye tabir edilen ekonomik kesimin, ülkedeki sermaye piyasaları etkinliğinin zayıf olması ve yüksek enflasyon nedeniyle öncelikle birikimlerini koruyabilmek ve sonrasında spekülâtif artışlardan istifade etmek maksadıyla konut almayı tercih ettiği (Tekeli, 1982: 57), kıymetli metal tasarrufu tercihiyle benzerlik gösteren bu durumun Türkiye’deki hisse senedi piyasasının diğer ülkelerdeki sermaye piyasalarına nazaran görece daha riskli olması ve yatırım kültürü algısından da kaynaklandığı ileri sürülmektedir (Coşkun ve Ümit, 2016: 47). Öte yandan, alınan teminatın niteliği yönünden değerlendirildiğinde konut kredilerinin, banka bilanço varlıkları içerisinde farklı bir konumda ve likidite temini yönünden en potansiyelli kredilerden olduğu, bu potansiyelin gereği gibi değerlendirilmesi ve menkul kıymetleştirmek suretiyle türev ürünlere dönüştürülmesi halinde likiditenin yanısıra sermaye yeterlilik rasyolarının da daha iyi hale getirilebileceği vurgulanmaktadır (Gül, 2017: 39).

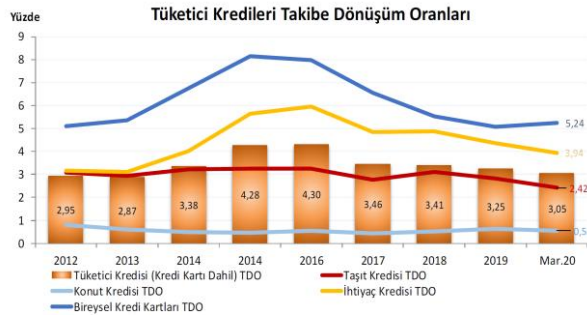
Bu noktada, Türkiye özelinde uygulanan konut finansman sistemleri genel itibariyle *kurumsal ve kurumsal olmayan sistemler* şeklinde iki ana başlık altında incelenmekte; konut finansman kuruluşları, TOKİ, leasing şirketleri ve katılım bankaları kurumsal tarafta; piyasada serbest şekilde faaliyet gösteren yapı müteahhitleri ile yapı kooperatifleri ise kurumsal olmayan tarafta değerlendirilmektedir. TOKİ vasıtasıyla kamunun, gerek konut üretimi ve gerekse konut finansmanı anlamında piyasaya olan etkisinin yanısıra, Eurozone içerisindeki hane halklarının konut finansmanı türünden borçlarının toplam hane halkı borcunun %70’ini, Türkiye’de ise yaklaşık %50’sini oluşturduğu nazara alındığında, özellikle Türkiye için konut finansmanı alanının gelişmeye açık olduğu söylenmektedir. Ancak anılan potansiyeli hedefleyen konut finansman sisteminin sağlıklı şekilde işletilebilmesi için kredi notu ve teminat değerlendirme işlemlerinin objektif ve uzman ellerce yerine getirilmesi ve buna ilişkin denetim mekanizmalarının kurulmasının yadsınamaz bir zorunluluk olduğu da unutulmamalıdır (Hanişoğlu ve Güler, 2019).

Türk Bankacılık Sisteminde Konut Finansmanının Genel Yapısı

Konut ihtiyacı olan ancak yeterli finansal kaynağa sahip olamayan kişilerin, aile üyeleri, yakın akraba ve arkadaşları gibi aracılar ve sistem dışı şekilde temin edebildikleri *doğrudan finansman destekleri* dışarıda bırakılmak kaydıyla, ülkemizde bir benzerini Toplu Konut İdaresi(TOKİ)’nin uyguladığı “sözleşme sistemi”; bankacılık sistemi içerisinde hâlihazırda en yaygın şekilde uygulanan ve toplanan mevduatın konut kredisi şeklinde değerlendirildiği “mevduatla finansman sistemi” ve ipotegâye dayalı olarak ihraç edilen tahviller yoluyla finansman sağlayan “ipotek(mortgage) bankacılığı sistemi” şu anda dünya genelinde konut finansmanı için kullanılan en yaygın yöntemlerdir (Berbercuma, 2006).

Türk konvansiyonel bankacılık uygulamasında, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı tapusuna sahip mesken, daire ya da müstakil ev niteliğindeki tamamlanmış ya da en az %70 inşaat tamamlama oranına ulaşmış taşınmazların ipotek teminatı karşılığında ekspertiz değerlerinin en fazla %90'ına kadar, azami 180 ay vade ile konut kredisine konu edilebildiği görülmektedir.⁴Anılan şartlar, vade farklılıkları olmakla birlikte Türk katılım bankacılığı sisteminde de aynen geçerlidir.⁵ Yukarıda sözleşme sistemi kapsamında anılan ve ülkemizde TOKİ'nin dar gelirli bireylerin konut edinmesini hedefleyen bu çalışma konusu dışındaki sistemin (Ayan, 2011: 139) yanısıra yasal altyapıya henüz kavuşan "tasarruf finansman şirketleri"⁶de konut finansmanı için peşinatlı ya da çekilişli olarak tabir ettikleri alternatif yöntemler sunmaktadır.⁷

Konut finansmanı kadar bu finansman türünün *sorunlu kredi haline gelip gelmemesi* de toplumsal refah ve bankacılık sisteminin genel sağlığı açısından oldukça önemlidir. Bu kapsamda, BDDK verilerine göre⁸ oluşturulmuş aşağıdaki tablo uyarınca her ne kadar, tüketici kredileri kapsamındaki konut kredilerinin takibe dönüşüm oranları yıllara göre diğer kredi türlerine nazaran oldukça düşük seyretmekte ise de, işbu çalışmamızın amaçlarından birisi olan ve takibe düşme oranından bağımsız olarak *temerrüt halinde hukuki takip ve paraya çevrilme aşamasında önemli mağduriyetlere sebep olduğunu düşündüğümüz mevcut sistemin* aksayan yönlerinin düzeltilmesi de elzem görünmektedir.



Grafik 1. Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları (Kaynak: BDDK Mayıs-2021 verileri)

⁴ Sorularla Ev Kredisi. Mayıs 5, 2021 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası Resmi Web Sitesi:

<https://www.saripanjur.com.tr/sorularla-ev-kredisi.aspx?pageID=982> adresinden alındı

⁵ Konut Finansmanı. Mayıs 5, 2021 tarihinde Albaraka Türk Katılım Bankası Resmi Web Sitesi:

<https://www.albaraka.com.tr/tr/bireysel/finansmanlar/konut/konut-finansmani> adresinden alındı

⁶ Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik. (2021, Nisan 7).

(31447). Mayıs 4, 2021 tarihinde Resmi Gazete Web Sitesi:

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210407-20.htm> adresinden alındı

⁷ Emin Üstün Holding. Mayıs 29, 2021 tarihinde Emin Evim Resmi Web Sitesi: <https://www.eminevim.com/> adresinden alındı

⁸ Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları. Mayıs 4, 2021 tarihinde Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu Resmi Web Sitesi: https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_44.pdf adresinden alındı

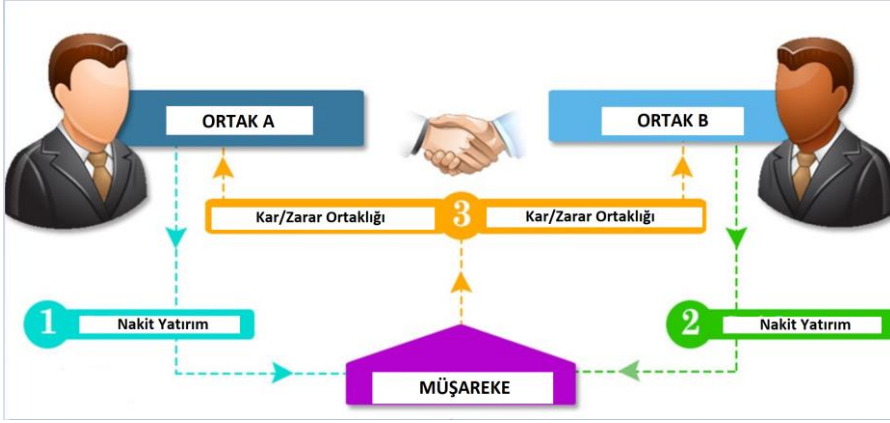
Konut Finansmanında Azalan Ortaklık : Yöntem, Literatür ve Bulgular

Geleneksel konut finansman sistemleri ile azalan ortaklık sistemini birlikte değerlendirmek amacıyla işbu çalışma kapsamında karşılaştırmalı bir yöntem izlenmiş, ilgili akademik literatürde yapılan çalışmalar incelendiğinde; azalan ortaklık sistemine ilişkin çalışma ve önerilerin genel itibarıyla yurtdışındaki uygulamaların örneklenmesi neticesinde ortaya çıkan bulgulara dayandığı görülmüştür.

Berbercuma, H. (2006) gelişmiş ülkelerin sermaye piyasalarında uzun süredir uygulanan ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin kendine özel mekanizma ve uygulamalarını incelemiş, özellikle Avrupa ve Amerik Birleşik Devletleri'ne mortgage piyasalarında anılan konut finansman sisteminin etkin olarak var olabilmesi ve temel işlevini yerine getirebilmesi için ipotek piyasalarının gelişiminin ön şart olduğunu belirtmiştir. Ayan, E. (2011) TOKİ(Toplu Konut İdaresi)'nin konut finansmanında takip ettiği yöntemi incelediği araştırmasında; devlet eliyle gerçekleştirilen konut edinme sisteminin geçerli maliye politikalarını nazara almaksızın sadece mevcut konut stokunu çoğaltmayı amaçladığını ve bu nedenle yeni sorunların ortaya çıktığını ifade etmekle birlikte etkin çözüm için kurumun elindeki taşınmaz portföyüne dayalı menkul kıymet ihracının Türkiye'deki konut finansman sorununun çözümüne katkıda bulunacağını ileri sürmektedir. Coşkun, Y. (2016) örnek olay analizine dayalı çalışmada; konut fiyatlarındaki değişimlerin mikro ve makro düzeydeki pozitif/negatif etkileri incelemiş, özellikle ülkemiz için, konut edinmenin yatırım aracı olarak kabul edilmesine yönelik algıyı, kuramsal ve mevcut uygulamalara kapsamında değerlendirmiştir. Yapılan çalışma neticesinde, konut fiyatına bağlı reel getirinin; yer, zaman ve reellemeye esas ölçüye göre değişmekle birlikte yerel piyasalardaki konut yatırımlarının reel getirisi olan bir yatırım aracı olduğu bulgusuna ulaşmıştır. Coşkun ve Ümit (2016) mevduat ve döviz benzeri finansal yatırım araçları ile konut ve altın gibi finansal olmayan yatırım araçları arasındaki uzun dönemli ilişkiyi inceledikleri çalışmaları konut edinmenin yatırım değeri anlamında literatür kısmına alınmış, araştırmacıların her iki grup arasında rekabetçi ya da tamamlayıcı bir ilişki olmayabileceği, finansal ve finansal olmayan piyasaların kendine özgü dinamikleri olduğu sonucuna vardıkları görülmüştür. Gül, A. B. (2017) tarafından; Türk bankacılık sistemindeki mevduat oranı ve kredi büyümesi neticesinde, banka bilançolarındaki konut kredilerinin menkul kıymetlere tahviline ilişkin potansiyel değerlendirilmiş, konut kredilerinin bilanço içerisinde likidite sağlama açısından potansiyeli en yüksek krediler neviden olduğu ve bu türden kredilerin türev araçlar vasıtasıyla ikincil piyasalarda işlem görmeye başlamasının likidite ve sermaye yeterlilik rasyoları yönünden kayda değer fark oluşturabileceği ifade edilmektedir. Akyüz, Y. (2018) faizsiz bankacılık sektörünün gelişimi ile birlikte ortaya çıkan finansman sistemlerinden olan ve ortaklık müessesesini temel alan yöntemlerden azalan müşarekenin temel özelliklerini incelemiş, gerek bireysel konut ihtiyacı ve gerekse kurumsal proje ve araç-

gereç finansmanı anlamında pratik ihtiyaçları karşılayabilecek bir yöntem olarak kullanılabilmesini ortaya koymuştur. Hanişoğlu ve Güler (2019) tarafından; konut sektöründe finansman modellerinin analizi kapsamında, Türkiye'de mevcut konut finansman yöntemleri ile sahadaki gelişmeler, mevcut yasal düzenlemeler ve finansman kurumları tarafından uygulanan yöntemler analiz edilmek suretiyle değerlendirilmiş, özellikle 2014 yılında ipotek finansman kuruluşlarına ilişkin yasal düzenleme ile birlikte ikincil piyasa araçlarının gelişmeye başladığı fakat bu kurumların etkin çalışmaması nedeniyle konut finansmanına yönelik işlemlerin halen birincil piyasalar üzerinden gerçekleştirilmekte olduğu belirtilmiştir. İkincil piyasa araçları anlamında kira ve gayrimenkul sertifikalarının yaygınlaştırılması ve özellikle büyük projelerin küçük paylar halinde SPK denetimi altında halka arz edilmesinin önemli olduğu belirtilmektedir. Doğan ve Ersoy (2020) azalan ortaklık sisteminin çalışma şekline ilişkin çalışmalarında üç aşamalı bir sistemden bahsetmiş, birinci aşamanın başvuru süreci ile tamamlandığını, ikinci aşamada; müşterinin finansman şirketinin kiracısı haline geldiğini, üçüncü aşamada ise finansmanı konu taşınmazın taksitler halinde kiracıya satıldığı belirtilmekte ve bu sistemin gerek finansman şirketi ve gerekse müşterinin yararına olmakla taşınmaz edinmeyi de kolaylaştırdığını ileri sürmektedir. Akyüz, Y. (2020) azalan ortaklık sistemini sözleşmenin temeli ve yürütülmesi anlamında konut finansmanına ihtiyacı olan tüm bireyler tarafından güvenilir şekilde kullanılacak en güvenilir sistemlerden birisi olarak tanımlamış, ancak işbu makalenin de sonuç kısmında öneri olarak sunduğumuz yasal düzenlemelerin mevcut hali ile uygun olmaması, banka ve finansman kuruluşlarına tekrar eden işlemler nedeniyle ortaya çıkan maliyet ve nispeten düşük kar marjı nedeniyle tercih edilmediğini açıklamıştır. Kacır, T. (2020) akademik çalışmasında; azalan müşareke yöntemine benzer şekilde katılım bankalarının halen uygulamakta olduğu ve kira sözleşmesinin sonunda mülkiyetin kiracıya devredildiği finansal kiralama yönteminde taraflar arasındaki riskin dağılımını incelemiş ve sonuç olarak finansal kiralama sözleşmelerinde katılım bankalarının risk üstlenmedikleri sonucuna varmıştır.

Katılım bankacılığı uygulamasında “azalan mülk ortaklığı” ya da “azalan müşareke” olarak da tabir edilen azalan ortaklık sistemi genel itibarıyla 3 aşamalı bir sistemdir. Bu yöntem ile gerçekleştirilen konut finansmanında *ilk aşama*; müşterinin satın almayı düşündüğü konutu tespit etmesi ve bunu katılım bankasına bildirmesiyle başlar. *İkinci aşamada*, taraflar arasında varılan anlaşmaya göre akdedilen ortaklık sözleşmesi uyarınca katılım bankası tarafından satın alınan ortaklık konusu taşınmazda müşteri, katılım bankasının kiracısı olmayı kabul eder. *Üçüncü ve son aşamada* ise finansmanı konu taşınmaz müşteriye taksitler halinde satılarak mülkiyet devredilmiş olur.



Şekil 1. Azalan Ortaklıkta Genel İşleyiş

Kaynak: Nafiz, Sahriar. (2019). *Comparison Between Islamic Banking and Conventional Banking*. Brno: Masaryk University Faculty of Economics and Administration Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Azalan ortaklık sistemi kapsamındaki sistemi kapsamındaki ortaklık anlaşmasında müşteri, sözleşmenin kuruluşunda *ortaya koyduğu sermaye miktarınca finansman konusu taşınmaza ortak olmaktadır*. Ortaklık, taşınmazın hisselerine ayrılması ile sağlanmaktadır. Kira sözleşmesi ise ortaklık sözleşmesinin haricinde ayrıca imzalanır. Müşteri, ortaklık sözleşmesinde belirtilen taşınmaz hisse bedeline ilişkin taksit tutarlarını ve ayrıca kira ücretini katılım bankasına vadesinde ödediği sürece finansmanı konu taşınmazı kullanır. Bu noktada, *anılan finansman yönteminde katılım bankası tarafından kar elde edilen asıl unsur vadeli satış ve düzenli kira geliri iken müşteri yönünden ise kira ödemelerine kıyasla uzun vadede malın mülkiyetine sahip olmasıdır*. Burada dikkat edilmesi gereken husus, *kira ücretinin hissedarlık oranına göre sürekli değişmesidir*. Zira, ortak olduğu taşınmazın hisse bedeli tutarını taksitler halinde ödemeye devam eden müşteri, bedelini ödeyerek *satın aldığı her bir hisse oranında ortaklık payını artırmakta, dolayısıyla aynı oranda ödediği kira ücretini de azaltmaktadır*.

Ortaklık sözleşmesi yapılırken, finansman konusu taşınmazın her bir hisse bedelinin sözleşme gereği belirlenen süre dâhilinde katılım bankasınca müşteriye devredileceği/satılacağı, müşterinin ise aynı süre ve şartlar dâhilinde katılım bankasının icabını kabul edip hisseleri satın alacağı *açıkça kabul ve taahhüt edilir*. Hisse bedeli, hissenin ödeme tarihindeki cari piyasa fiyatına göre ödeneceğinden satıcı sıfatını taşıyan katılım bankasının enflasyondan etkilenmesi söz konusu değildir. Azalan ortaklık sözleşmesi devam ederken müşteri, *taksitleri ödemekte zorlanır ya da hiç ödeyemeyecek bir duruma düşerse, finansmanı konu taşınmaz o anki piyasa fiyatı üzerinden satılır ve elde edilen kar ya da zarar, satış günündeki hisse oranına göre*

tarafarca paylaşılır. Sözleşme, taşınmaz yönünden hissedarlık ilişkisi tesis ettiğinden kuruluş aşamasında ayrıca bir teminat alınmasına da gerek duyulmamaktadır.

Tablo 1. İşleyiş Örneği

Dönem Ödemesi (TL)	Dairenin Değeri (TL)	Dairenin Kirası (TL)	Bankanın Payı (TL)	Kiracının Payı (TL)	Ödenen Kira (TL)
Başlangıç	100.000	1.000	%100 (100.000)	%0 (0)	1.000
1.Ödeme: 10.000	100.000	1.000	%90 (90.000)	%10 (10.000)	900
2.Ödeme: 10.000	100.000	1.000	%80 (80.000)	%20 (20.000)	800
.....
9.Ödeme: 10.000	100.000	1.000	%10 (10.000)	%90 (90.000)	100
10.Ödeme: 10.000	100.000	1.000	%0 (0)	%100 (100.000)	0

Not: Bu tablodaki örnekte enflasyon farkı nazara alınmamıştır. Her taksit ve kira, ödeme anında dairenin o günkü piyasa cari fiyatı üzerinden hesaplanarak ödenir.

Kaynak: Doğan, M., & Ersoy, A. (2020). Faizsiz Gayrimenkul Edinmede Azalan Mülk Ortaklığı Yöntemi. *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 12(23), 399-418.

Tablo 1. İşleyiş Örneğinde; enflasyonun sabit kaldığı ve cari piyasa fiyatlarının değişmediği varsayılarak oluşturulmuş bir *konut finansman planı* görülmektedir. Örnekte; beğendiği bir daireyi satın almak isteyen müşteri katılım bankasına müracaat etmekte, katılım bankası da yaptırdığı ekspertiz neticesinde satın alınmak istenilen dairenin değerinin 100.000-TL ve aylık kirasının 1.000-TL tutarında olduğunu müşteriye bildirmektedir. Anlaşma sağlanması halinde müşterinin talep ettiği bu daire katılım bankası tarafından satın alınmakta, daha sonra müşteri ile katılım bankası arasında mülkiyetin devri sonucunu doğuran bir ortaklık sözleşmesi imzalanmaktadır. İkinci aşamada katılım bankası müşteri ile ayrıca bir kira sözleşmesi akdetmekte, yukarıda belirtilen 1.000-TL aylık kira bedeli, kira artış oranı ve kiralamaya ilişkin diğer şartlar da bu sözleşme ile tespit edilmektedir. Tablodan da görüldüğü üzere, her bir taksit ödemesi sonunda katılım bankasının daire üzerindeki hisse oranı %10 azalmakta, buna mukabil müşterinin hissesi de aynı oranda artış göstermekte, dolayısıyla her 10.000-TL'lik ödeme karşılığında müşterinin kira ücreti de 100-TL düşmektedir. Bu hesaplama, yukarıda belirtildiği üzere enflasyon ve cari piyasa fiyatlarının değişmediği varsayımı üzerine kurulmuş olup *gerek enflasyon ve gerekse cari piyasa fiyatı artışları hem hisse taksit tutarlarına hem de kira bedeline ayrıca eklenmektedir.* Mülkiyet ortaklığından doğan tüm vergi, masraf ve maliyetler taraflar

arasındaki ortaklık oranına göre paylaşılır. Hisse bedeline ilişkin son taksitin ödenmesi ile birlikte katılım bankasının taahhüt ettiği *taşınmaz mülkiyetini müşteriye devretme borcu muaccel hale gelir*. Müşterinin borcunu ödemeyecek duruma düşmesi halinde katılım bankası daireyi satışa çıkartır ve örneğin vade ortasında temerrüt nedeniyle satışa çıkartılan daire 150.000-TL'ye satılır ise, %50 hisseye malik olan müşteri 75.000-TL tutarındaki hisse bedelini alarak ortaklıktan ayrılır. Bu noktada müşteri, *yasal takip işlemleri ile muhatap olmaksızın* hissesini paraya çevirip hukuki ilişkiyi sona erdirebildiği gibi katılım bankası da taşınmazın değer artışından elde ettiği tutar ile müşteriden o güne değin tahsil etmiş olduğu kirayı kar hanesine yazar. Ancak, *tam tersi ihtimalde*; yani dairenin satış anındaki piyasa değerinin kalan borç tutarını karşılamaması durumunda, örneğin dairenin değerinin 90.000-TL'ye düşmüş olması halinde hem katılım bankası hem de müşteri *hisseleri oranında zarar etmiş olur* ve bu zarar ortaklık sözleşmesi gereği oransal şekilde her iki tarafın üzerinde bırakılır. Bu noktada mevcut katılım bankacılığı sisteminde, yasal altyapının müsait olması halinde dahi muhtemel riskler nedeniyle azalan ortaklık yönteminden ziyade halen *faizsiz konut finansmanında asıl yöntem olarak kullanılan "murabaha" (kar ile satış) yönteminin tercih edileceği ve daha az risk almak isteyen katılım bankaların müşteriye sadece finansman desteği sağlamakla yetinebileceği ifade edilmektedir*.

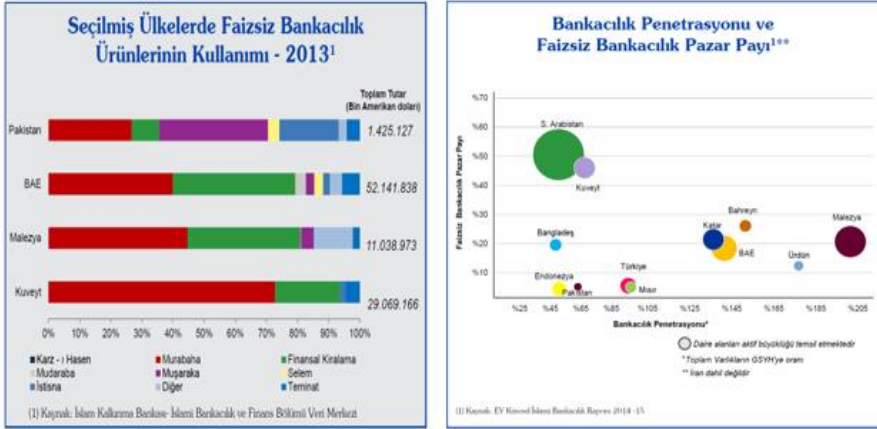
Diğer Finansman Yöntemleri, Azalan Ortaklık Ve Üstün Yanları

Gerek *teknik ve hukuki altyapının uygun olmaması* ve gerekse *katılım bankalarının daha az riskli yöntemler tercih etmeleri* nedeniyle Türkiye şartlarında henüz uygulanabilir durumda olmayan azalan ortaklık sistemi, katılım bankalarının kullandığı bir diğer kâr ile satış yöntemi olan murabaha dışında, Türkiye'de uzun yıllardır uygulaması olan ve son yıllarda oldukça yaygın hale gelen "tasarruf finansmanı" ya da bu türden şirketlerin kendi tabiri ile "elbirliği sistemi" ile karşılaştırılabilirse anlamlı hale gelmektedir.

Kooperatif ya da imece sandığı uygulamalarına benzetilen *elbirliği sisteminde esasen mülk satın alınmadığı gibi müşteriye doğrudan bir finansman desteği verilmesi de söz konusu olmamaktadır*. Temel işleyiş; müşterinin bütçesine uygun olarak belirlediği konut bedelinin, tercih ettiği vade yapısına uygun bir müşteri grubu ile bir araya getirilmek ve aynı gruptaki tüm müşteri ödemeleri tek bir fon havuzunda toplanmak suretiyle belli bir sıra dâhilinde karşılanmasından ibarettir. Müşteriden, satın almak isteği konutun piyasa değerinin yaklaşık %15'i tutarında *peşinat ve organizasyon ücreti* talep edilir. Ödenen peşinat, satın alınmak istenilen konutun değerinden düşülmek suretiyle belirlenen taksit tutarı her ay müşteri tarafından organizasyon havuzuna ödenir ve yine her ay noter huzurunda yapılan çekilişle tespit edilen müşteriye, havuzda biriktirilen fon kullanılarak en başta tespit ettiği konut satın alınır. Çekiliş sonucu diğer müşterilerden önce istediği konuta kavuşan kişi, belirli şartlar ve hisse

oranları dâhilinde diğer müşteriler adına yine *organizasyon havuzuna kira ödemesi yapar*. Çekiliş sistemi dışında tasarruf finansmanı şirketlerince ayrıca “vade ortası” adı altında başka bir alternatif ödeme planı da sunulmaktadır.

Tablo 2. ve 3. Faizsiz Bankacılıkta Genel Durum



Kaynak: Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi 2015-2025

Kısaca izaha çalışılan tasarruf finansmanı ya da el birliği yöntemi ile geleneksel konut finansmanına alternatif olarak teklif edilen azalan ortaklık sistemi, konut finansmanı ihtiyacı duyanların ortaklık ilişkisi içerisine girmesi ya da imece usulü ile hareket etmesi anlamında benzerlik taşır. Buna mukabil azalan ortaklık sisteminde katılım bankası ile müşterinin birbirini tanıması ve aralarındaki ortaklık ve kira hukuku ilişkisi şartlarının en baştan belirlenmiş olması söz konusu iken, el birliği adı verilen tasarruf finansmanı sisteminde *imece ilişkisi içerisine giren müşteriler birbirini tanımamakta, kişiler yalnızca organizasyon şirketi ile muhatap olmaktadır. Bu itibarla, azalan ortaklık sisteminde yasal bir ortaklık ve kira sözleşmesi söz konusu iken tasarruf finansmanında durum organizasyon şirketinin fon yönetimine dayalı bir vekâlet sözleşmesine dönüşmektedir.* Bu noktada uygulamacılar tarafından, katılım bankalarının azalan ortaklık sistemi yönünden yasal altyapının oluşmasını beklemek yerine tasarruf finansmanı ile azalan ortaklık sistemini birleştiren hibrit bir model kurgulayabileceği, *tasarruf finansmanı için bir araya gelen müşterilerin arasında bir ortaklık ilişkisi tesis edilmek suretiyle havuzda toplanan fon ile alınan konutlar yönünden aynı azalan ortaklıktaki katılım bankasının durumuna benzer şekilde hissedarlık ve devir ilişkisinin oluşturulabileceği* ileri sürülmektedir (Akyüz, 2020).

Azalan ortaklık sistemi ile benzerlik gösteren ve katılım bankacılığının klasik finansman araçları arasında yer almamasına rağmen son dönemde kullanımı yaygınlaşan “finansal kiralama” sisteminde de her ne kadar *malın mülkiyeti akdin sonunda*

müşteriye devredilmekte ise de, azalan ortaklık sisteminde olduğu gibi bir ortaklık sisteminin söz konusu olmadığı, hatta katılım bankalarının finansal kiralamaı salt kira ilişkisi çerçevesinde değerlendirdikleri ve sözleşme sonuna kadar malın mülkiyetine sahip oldukları halde finansal kiralamaya konu mala ilişkin riskleri üstlenmedikleri, bu durumun ise katılım bankacılığının temel ilkeleri ile çeliştiği öğretide eleştiri konusu edilmektedir (Kacı, 2020: 454).

Azalan ortaklık sistemi nispeten esnek finansman koşulları sunduğundan, temel uygulama alanı olan konut finansmanının yanısıra gerek KOBİ ölçeğindeki işletmelerin ve gerekse kurumsal şirketlerin orta ve uzun vadedeki finansman ihtiyaçlarının ve proje finansmanlarının sağlanması anlamında da faydalıdır. Bununla birlikte, makalemizin de temel tartışma konusu olan azalan ortaklık yöntemiyle konut finansmanı yöntemini geleneksel murabaha ve klasik mortgage finansman yöntemlerinin her ikisi ile karşılaştıran akademik bir çalışmada (Dinç, 2017: 25) verilen örnek hesaplamada; 420.000-TL ekpertiz değeri, 2.200-TL aylık kira geliri olan bir apartman dairesinin satın alınmasına yönelik finansman kuruluşundan %80 oranında sağlanacak finansman desteği için müşterinin her ay 1.33 oranında hisse alımını taahhüt ettiği, böylece 60.ayın sonunda finansman desteğine karşılık gelen hisselerin azalarak bittiği varsayımından hareket edilmiş, belirtilen şartlar çerçevesinde yıllık 6.25 kira oranı, yıllık %8 kira artış oranı ve aylık %0.9 finansman kuruluşunun kâr payı olarak kabul edilmiştir. Aynı akademik çalışmadan alıntı yapılan aşağıdaki tablodan da görülebileceği üzere; çalışmanın yapıldığı 2016 yılı itibarıyla, azalan ortaklığın müşteriye maliyeti yaklaşık 58.000-TL tutarında olmasına rağmen -konutun değerindeki artış hesaplamasının dışında tutulmak kaydıyla-geleneksel murabaha ve klasik mortgage için finansman maliyeti 100.00-TL civarında gerçekleşmekte ve buradan hareketle azalan ortaklığın konut finansmanında müşteriye maliyet avantajı sunduğu görülmektedir. Buradan hareketle, değişen makro ekonomik koşullar altında kredi arzı ve finansman maliyetlerinin de değişiklik arz edeceği hatırdan çıkartılmadan prensip olarak, azalan ortaklık sisteminin de konvansiyonel finansman sistemlerine alternatif teşkil edebileceği ortadadır.

Tablo 4. İşleyiş Örneği 2 – Azalan Müşarekede Geri Ödeme Planı

Aylık Kira (TL)	Banka (TL)	Müşteri (TL)	Müşterinin Aldığı Aylık Hisse (TL)	Müşteri Payı (TL)	Banka Payı (TL)	Aylık Ödeme (TL)
İlk Ödeme: 2.200	-	-	-	84.000	336.000	-
1.Ay: 2.200	1.759,80	439,95	5.600	89.600	330.400	7.359,80
2.Ay: 2.200	1.730,47	469,28	5.600	95.200	324.800	7.330,47
3.Ay: 2.200	1.701,14	498,61	100.800	319.200	7.301,14
4.Ay: 2.200	1.671,81	527,94	5.600	106.400	313.600	7.271,81
5.Ay: 2.200	1.642,48	557,27	5.600	112.000	308.000	7.242,48
6.Ay: 2.200	1.613,15	586,60	5.600	117.600	302.400	7.213,15
7.Ay: 2.200	1.583,82	615,93	5.600	123.200	296.800	7.183,82
.....
58.Ay: 2.904	116,15	2.787,52	5.600	408.800	11.200	5.716,15
59.Ay: 2.904	77,43	2.826,24	5.600	414.400	5.600	5.677,43
60.Ay: 2.904	38,72	2.864,95	5.600	420.000	0	5.638,72

Kaynak: Dinc, Y. (2017). A Suggestion on Mortgage Financing of Islamic Banks: Diminishing Musharakah. *International Journal of Trade, Economics and Finance*, 8(1), 25.

Sonuç

Bu çalışmada, son yıllarda şehirleşmeye ve nüfus artışına koşut biçimde gelişen ve temel gereksinimlerden sayılan konut finansmanının gerek borç alanlar yönünden kolay bir hale getirilmesi ve gerekse kuruluşların sağladığı finansmanın güvencesinin artırılması adına, konvansiyonel sistemlerden ayrı bir operasyonel ve yasal altyapı gerektiren ve uluslararası uygulaması olan azalan ortaklık sisteminin yapısı ve ülkemizdeki uygulanabilirliği inceleme konusu yapılmıştır.

Türkiye Katılım Bankaları Birliği'nce 2015 yılında yayınlanan "Strateji Belgesi"nde⁹ yer verilen yukarıdaki tablolardan;

-2013 yılı itibarıyla katılım bankacılığının en yaygın olduğu ülkelerde *finansal kiralama ve müşareke (ortaklık) işlemlerinin toplam katılım bankacılığı ürünleri içerisinde önemli bir paya sahip olduğu*,

⁹ Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi, Mayıs 5, 2021 tarihinde Türkiye Katılım Bankaları Birliği Resmi Web Sitesi: <https://tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Strateji-Belgesi.pdf> adresinden alındı

-Buna karşılık, *genel bankacılık sektörü içerisindeki katılım bankacılığı pazar payının katılım bankacılığının yaygın olduğu diğer ülkelerdeki pazar payı oranlarına göre Türkiye özelinde oldukça düşük seviyede bulunduğu*

anlaşılmaktadır. Bu açıdan, dünya genelindeki parasal işlem hacmi ve pazar payları nazara alındığında, ülkemizin katılım bankacılığı anlamında önemli bir potansiyele sahip olduğu rahatlıkla söylenebilir. Bu potansiyelin değerlendirilmesi anlamında son yıllarda özellikle Türkiye'nin büyük kamu bankaları eliyle katılım bankacılığının yaygınlaştırılması ve teşvik edilmesi anlamında geniş çaplı operasyonel faaliyetler gerçekleştirilmiş ise de, *gerek altyapı ve yetişmiş personel yönünden katılım bankacılığının konvansiyonel bankacılık sisteminden hissedilir seviyede farklı bir duruş sergileyemediği ve gerekse katılım bankacılığı ürünlerinin finansal maliyet anlamında konvansiyonel ürünlere göre rekabetçi bir konumda olmadığı görülmektedir.* Bu itibarla, bu çalışmada araştırma konusu edilen azalan ortaklık sistemi gibi alternatif katılım bankacılığı finansman sistemlerinin hukuki altyapıya kavuşturulması ve vergi/harç istisnalarından yararlandırılması özellikle konut finansmanı anlamında önemli bir boşluğu doldurabilir. Ötesinde, ipotekli konut finansmanı noktasında eleştiri getirdiğimiz ve temerrüt durumunda müşterinin temerrüde düşene kadar yatırmış olduğu meblağı da çoğunlukla önemsiz hale getiren icra hukuku uygulamalarının ve takip masrafları yükünün, teklif edilen ya da diğer tasarruf finansman yöntemleriyle birleştirilmiş hallerinin özellikle temerrüt halinde tahsilatın hızlandırılması ve aynı zamanda müşteri mağduriyetinin de önlenmesi anlamında fayda sağlayabileceği düşünülmektedir.

İnceleme konusu yapılan literatürde genel itibarıyla azalan ortaklık sisteminin yapısı ve pratik işleyişi konu edilmiş ancak bu sisteminin yürürlükteki mevzuata nasıl eklenilebileceği hususunda açıklayıcı önerilere gerektiği biçimde değinilmediği görülmüştür. Bu nedenle çalışmamızda, azalan ortaklık sisteminde yasal altyapının sağlanması noktasında, mevcut Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu sistematığına uygunluk gösterecek şekilde, halen yürürlükteki 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlemesine benzer şekilde, belirli bir taşınmaz ya da bağımsız bölümün hisselerine ayrılmış parçalarının, ilk tescil ya da daha sonradan finansman kurumu ve müşterinin müşterek talebi üzerine hisselendirilmek suretiyle her bir hissenin bağımsız mülkiyete konu edilebilmesi imkanının sağlanması; hisselerine dayalı her bir bağımsız mülkiyetin ödeme, temerrüt, ön-alım, geri alım, ortalığın giderilmesi, haciz ve iflas gibi ifayı ve yasal takibi ilgilendiren hallerdeki hukuki durumunun belirlenmesi ve ilerleyen aşamada işbu hisseye dayalı bağımsız mülkiyetlerin menkul kıymetleştirilmek suretiyle halka arzının sağlanması noktasında çalışma yapılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Makalenin Araştırma ve Etik Beyanı Bilgileri

Yazarın Çıkar Çatışması Beyanı	Araştırmaya konu olan durum, olgu veya kurum ile yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
Yazar(lar) Katkı Oranı Beyanı	Çalışmanın tamamlanmasında yazarın katkı oranı %100'dür
Etik Kurul Onay Belgesi	Araştırma/inceleme sırasında etik kurul onay belgesi gerektiren herhangi bir bilimsel yöntem kullanılmamıştır.

Kaynakça

- Akyüz, Y. (2018). *Azalan Müşareke ve Fıkhi Tahlili*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Akyüz, Y. (2020, Nisan 9). *Bir Konut Finansmanı Modeli Olarak Azalan Müşarekenin Türkiye'deki Durumu*. Mayıs 29, 2021 tarihinde İslam İktisadı Web Sitesi: <https://islamiktisadi.net/2020/04/09/bir-konut-finansmani-modeli-olarak-azalan-musarekenin-turkiyedeki-durumu-el-birligi-sistemi-karsilastirmasi/> adresinden alındı
- Ayan, E. (2011). Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye'de TOKİ Uygulamalarının Analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (51), 139-156.
- Bankacılık Kanunu, Madde 3. (2005, Kasım 1). (5411).
- Berbercuma, H. (2006). *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye'deki Yapı*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2), 201-217
- Coşkun, Y., & Ümit, A. Ö. (2016). Türkiye'de Hisse Senedi ile Döviz, Mevduat, Altın, Konut Piyasaları Arasındaki Eşbütünlüğe İlişkilerinin Analizi. *Business and Economics Research Journal*, 7(1), 47-69
- Doğan, M., & Ersoy, A. (2020). Faizsiz Gayrimenkul Edinmede Azalan Mülk Ortaklığı Yöntemi. *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 12(23), 399-418.
- Dinc, Y. (2017). A Suggestion on Mortgage Financing of Islamic Banks: Diminishing Musharakah. *International Journal of Trade, Economics and Finance*, 8(1), 25.
- Emin Üstün Holding. Mayıs 29, 2021 tarihinde Emin Evim Resmi Web Sitesi: <https://www.eminevim.com/> adresinden alındı
- Gül, A. B. (2017). Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredileri: İpotek Teminatlı Menkul Kıymet ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Uygulamaları. *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 9(16), 39-58.
- Hanişoğlu, G. S., & Güler, F. (2019). Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması. *An International Conference on Eurasian Economies*: Mayıs 29, 2021 tarihinde <https://www.avekon.org/papers/1964.pdf> adresinden alındı

- Kacı, T. (2020). Katılım Bankacılığında Uygulanan Finansal Kiralama Yöntemindeki Risk Faktörünün İslam Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. *Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 18(3), 454-466.
- Konut Finansmanı. Mayıs 5, 2021 tarihinde Albaraka Türk Katılım Bankası Resmi Web Sitesi: <https://www.albaraka.com.tr/tr/bireysel/finansmanlar/konut/konut-finansmani> adresinden alındı
- Öngen, H. B. (2019). Katılım Bankacılığının Türk Bankacılık Sektörü İçindeki Payının Seçilmiş Göstergelere Göre Değerlendirilmesi. *Aydın İktisat Fakültesi Dergisi*, 4(1), 21-43.
- Nafiz, Sahriar. (2019). *Comparison Between Islamic Banking and Conventional Banking*. Brno: Masaryk University Faculty of Economics and Administration Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik. (2021, Nisan 7). (31447). Mayıs 4, 2021 tarihinde Resmi Gazete Web Sitesi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210407-20.htm> adresinden alındı
- Tekeli, İ. (1982). Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım. *Kent-Koop: Konut*, 81, 57-101.
- Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları. Mayıs 4, 2021 tarihinde Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu Resmi Web Sitesi: https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_44.pdf adresinden alındı
- Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi, Mayıs 5, 2021 tarihinde Türkiye Katılım Bankaları Birliği Resmi Web Sitesi: <https://tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Strateji-Belgesi.pdf> adresinden alındı
- Sorularla Ev Kredisi. Mayıs 5, 2021 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası Resmi Web Sitesi: <https://www.saripanjur.com.tr/sorularla-ev-kredisi.aspx?pageID=982> adresinden alındı
- Uysal, G. (2020). Katılım Bankacılığı. (2.b.,s. 43-45). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Vizyon ve Misyon. Mayıs 29, 2021 tarihinde Türkiye Katılım Bankaları Birliği Resmi Web Sitesi: <https://tkbb.org.tr/sayfa/detay/vizyon-ve-misyon-111> adresinden alındı

Alternative Method for Housing Finance in Participation Banking in Turkey: Diminishing Partnership

Purpose and Significance

In particular for Turkey, in order to reduce the housing stock of the construction sector, which develops in parallel with the increasing housing need due to population growth and urbanization, and in return to facilitate one of the most basic needs for borrowers, means to solve a structural problem for our country. In this way, in this study, an effort will be made to make a suggestion and an opinion on whether the "diminishing partnership system" that has a separate operational process and legal infrastructure from the existing housing financing methods is in need and is still being implemented abroad, is applicable in our country. In this way, participation banking and its history are briefly mentioned, housing finance systems that are widely applied in the world are examined by emphasizing the economic importance of housing finance, and especially the approach of the Turkish banking system to housing finance is tried to be revealed. After the general framework has been drawn in this way, various suggestions have been presented in terms of providing both financial and legal infrastructure by explaining the operation of the "diminishing partnership system," which is presented as an alternative to other housing financing methods and by explaining its superior aspects.

Method

In the study, a comparative method was followed to evaluate the conventional housing finance systems and the decreasing partnership system together.

Findings

The diminishing partnership system, also known as "decreasing property partnership" or "diminishing musharakah" in participation banking practice, is a 3-stage system in general. The first stage in housing finance is realized with this method; It starts when the customer identifies the house he intends to buy and informs the participation bank of it. In the second stage, the customer agrees to become the tenant of the participating bank in the real estate subject to the partnership purchased by the participating bank pursuant to the partnership agreement concluded according to the agreement between the parties. In the third and final stage, the property is transferred to the customer by selling the immovable property in installments.

In the partnership agreement within the scope of this financing system, the customer becomes a partner of the real estate subject to financing in accordance with the amount of capital he has set forth at the establishment of the contract. The partnership is provided by the division of the immovable into shares. The lease agreement, on the other hand, is signed separately, apart from the partnership agreement. As long as the customer pays the installment amounts for the share price of the immovable and the rental fee specified in the partnership agreement to the participation bank on time, he uses the immovable subject to financing. At this point, in the aforementioned financing method, the main factor that profits from the participation bank is the forward sales and regular rental income, while the customer owns the property in the long term compared to the lease payments. The point to be noted here is that the rental fee is constantly changing according to the shareholding ratio. Because, the customer, who continues to pay the share price of the real estate in which he is a partner, in installments, increases the share of the partnership in proportion to each share purchased by paying the price, thus reducing the rental fee paid at the same rate.

While making the partnership agreement, it is clearly accepted and committed that each share price of the real estate subject to financing will be transferred/sold to the customer by the participation bank within the period determined as per the contract and that the customer will accept the offer of the participating bank and buy the shares within the same period and conditions. Since the share price will be paid according to the current market price on the payment date, the participation bank, which is the seller, is not affected by inflation. If the customer has difficulty in paying the installments or is unable to pay at all while the diminishing partnership agreement continues, the real estate subject to financing is sold at the current market price and the profit or loss is shared by the parties according to the share rate on the date of sale. Since the contract establishes a shareholding relationship in terms of real estate, it is not necessary to obtain a separate guarantee during the establishment phase.

Discussion and Conclusions

Although large-scale operational activities have been carried out in terms of dissemination and promotion of participation banking by the large public banks of Turkey, participation banking cannot stand out significantly from the conventional banking system in terms of infrastructure and trained personnel, and those participation banking products are compared to conventional products in terms of financial costs. does not appear to be in a competitive position. In this respect, providing the legal infrastructure of alternative participation banking financing systems such as the diminishing partnership system, which is the subject of research

in this study, and making use of tax/duty exemptions can fill an important gap, especially in terms of housing finance. In addition, the enforcement law practices and the burden of follow-up costs, which we have criticized in terms of mortgaged housing finance and which render the amount invested until the default by the customer in case of default, mostly insignificant, combined with the proposed or other savings financing methods, accelerate the collection, especially in case of default, and at the same time, accelerate the collection of the customer. We believe that it will be beneficial in terms of preventing victimization.

At the point of providing the legal infrastructure in the declining partnership system, in accordance with the existing Turkish Civil Code and the Turkish Code of Obligations, similar to the regulation of the Condominium Ownership Law No.634 providing the opportunity for each share to be independently owned by being shared upon the joint request of the financial institution and the customer; determining the legal status of each share-based independent property in cases involving performance and legal proceedings such as payment, default, pre-purchase, repurchase, dissolution, foreclosure and bankruptcy, and working on securitization of these share-based independent properties in the following stage to provide the public offering required.