



## Katılım Bankalarının Konut Kredileri ve Bu Kredilerin Konut Finansmanındaki Rollerini

**Doç. Dr. Ender GÜLER**

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Tapu Kadastro Yüksekokulu, Emlak ve Emlak Yönetimi,  
Ankara, ender.guler@hbv.edu.tr, [www.orcid.org/0000-0002-4770-4668](https://www.orcid.org/0000-0002-4770-4668).

**Ayşe Nesil ÇİÇEKLYURT**

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme  
Anabilim dalı, Ankara, ayse.ciceklyurt@hbv.edu.tr, [www.orcid.org/0000-0003-1519-4293](https://www.orcid.org/0000-0003-1519-4293).

### Öz

Gayrimenkul anlamsal olarak çok fazla çeşitlilik arz etmektedir. Gayrimenkuller içerisinde, konut vasıflı olanların üretilmesi ve edinilmesi için gerekli finansmanın farklı yöntemlerle sağlanmasının mümkün olduğu bilinmektedir. Konut finansman sistemlerini, proje geliştirenlere yönelik konut finansmanı ve nihai kullanıcılara yönelik konut finansman yöntemleri olarak ayırmak mümkündür. Proje geliştirenlere yönelik konut finansmanı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Finansmanı ve Yapımcılara Yönelik Krediler'den bahsedilmektedir. Nihai kullanıcılara yönelik konut finansman yöntemleri söz konusu olduğunda ise Doğrudan Finansman Yöntemi, Sözleşme Yöntemi ile Finansman, Mevduat Finansman Yöntemi ve İpotek Bankası Yöntemi'nden bahsedilmektedir. Ayrıca; Kurumsal Olmayan Sektör ve Kurumsal Sektör olarak iki ana gruba ayırmak mümkündür. Konut finansman sisteminde; ekonomik birimlerden gerekli olan fazla fonları toplayarak, fon talebiyle konut almak için borçlanma ihtiyacı olan kişi ve kuruluşlara aktarma yolunun bulunması gerekmektedir. Bu çalışmada konut finansman yöntemleri incelenmiş olup katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında ki rolleri ve Türkiye'de katılım bankalarının konut finansmanında ki rolüne değinilmiştir. Son olarak yapılan araştırmanın değerlendirilmesi yapılmış ve öneriler sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Katılım Bankası, Konut Kredisi, Konut Finansmanı

**Makale Gönderme Tarihi:** 28. 05. 2022

**Makale Kabul Tarihi:** 23. 06. 2022

### Önerilen Atıf:

Güler, E., Çiçekliyurt, A. N. (2022). Katılım Bankalarının Konut Kredileri ve Bu Kredilerin Konut Finansmanındaki Rollerini, *İşletme Akademisi Dergisi*, 3 (2): 248-270.



## Journal of Business Academy

2022, 3 (2): 248-270

DOI: [10.26677/TR1010.2022.1030](https://doi.org/10.26677/TR1010.2022.1030)

Dergi web sayfası: [www.isakder.org](http://www.isakder.org)



# Housing Loans of Participation Banks and Their Roles in Housing Finance

**Doç. Dr. Ender GÜLER**

Ankara Hacı Bayram Veli University, Academy of Land Registry and Cadastra, Ankara,  
ender.guler@hbv.edu.tr, www.orcid.org/0000-0002-4770-4668

**Ayşe Nesil ÇİÇEKLYURT**

Ankara Hacı Bayram Veli University, Institute of Graduate Programs, Ankara,  
ayse.cicekliyurt@hbv.edu.tr, www.orcid.org/0000-0003-1519-4293

### Abstract

Real estate covers a wide variety of asset classes. Among these asset classes, residential ones are the most popular and the required financing for producing, developing and acquiring differs accordingly. Mainly, housing finance systems can be divided into housing finance for project developers and housing finance methods for end users. Housing finance for project developers can be mentioned as Financing of Real Estate Investment Trusts and Loans for Builders. When it comes to housing financing methods for end users, Direct Financing Method, Contract Method, Deposit Financing Method and Mortgage Bank Method are the underlined ones. Moreover, Financing sector can also be divided into two main groups as the Non-Institutional Sector and the Institutional Sector. The effective housing finance system must have the function of collecting the necessary funds from the economic units with surplus funds and transferring them to the individuals and institutions that are in need of borrowing to buy a house. In this study, housing financing methods are examined. Furthermore, the role of participation banks in real estate financing and housing financing in Turkey is determined. Finally, the evaluation of the research was made and suggestions were presented.

**Keywords:** Participation Banks, Housing Loan, Housing Finance

**Received:** 28. 05. 2022

**Accepted:** 23. 06. 2022

### Suggested Citation:

Güler, E., Çiçekliyurt, A. N. (2022). Housing Loans of Participation Banks and Their Roles in Housing Finance, *Journal of Business Academy*, 3 (2): 248-270.

## 1. GİRİŞ

Gayrimenkul anlamsal olarak çok fazla çeşitlilik arz etmektedir. Örneğin; akaryakıt satış istasyonu, konut, arsa, tarla, otel, turizm tesisi, işyeri, iş merkezi, alışveriş merkezi, plaza, sanayi tesisi, depo, fabrika, marinalar, tersaneler, okullar vb. çok fazla çeşidi bulunmaktadır. Gayrimenkuller içerisinde bireylerin temel gereksinme ihtiyaçlarını karşıladığı konut vasıflı olanların üretilmesi veya edinilmesi için gerekli finansmanı farklı yöntemlerle sağlamak mümkündür. Konut piyasasında iki farklı yöntemle kaynak sağlanmak mümkündür. Bunlardan ilki kurumsal olmayan yöntemlerle, finansal aracıya ihtiyaç duyulmadan, kaynak sağlanırken, bir diğeri kurumsal yöntemlerle, finansal aracıyla kaynak sağlanmak mümkündür (Ünal, 2016; Hanişoğlu ve Güler, 2019:342). Konut finansman sistemlerini ayrıca, nihai kullanıcılara yönelik konut finansman yöntemleri ve proje geliştirenlere yönelik konut finansmanı olmak üzere iki farklı şekilde de ayırmak da mümkündür. Öncelikli olarak nihai kullanıcılara yönelik konut finansman yöntemleri olarak Doğrudan Finansman Yöntemi, Sözleşme Yöntemi ile Finansman, Mevduat Finansman Yöntemi ve İpotek Bankası Yöntemi'nden bahsedilmektedir. İkincisi ise proje geliştirenlere yönelik konut finansmanı olarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Finansmanı ve Yapımcılara Yönelik Krediler'den bahsedilmektedir.

Konut finansman sistemlerini ayrıca kurumsal konut ve kurumsal olmayan konut sektörü olarak da iki ayrı gruba ayırarak incelemek mümkündür. Kurumsal olmayan sektörde; konut müteahhitleri, kendi konutunu kendi imkânlarıyla yaparlar. Bu durum yapı kooperatiflerini ifade etmektedir. Kurumsal konut finansmanı sistemleri ise; katılım bankaları, konut finansman kuruluşları, ticari bankalar, toplu konut idaresi, ipotek bankaları (mortgage) ve finansal kiralama şirketleri ifade etmektedir. Konut finansman sisteminde; yatırımcılar tarafından tasarruf edilen kaynak, finansman sağlayan kurumlar nezdinde toplanarak, konut edinmek isteyenler arasından borçlanma ihtiyacı olanlara sermaye olarak aktarma işlevini yerine getirmektedir. Sistem, bu işlevi yerine getirirken, yatırımcılar tarafından tasarruf edilen kaynak, borç olarak sermaye ihtiyaçlarına verildiğinde bir getiri sağlarken, diğer yandan da bu kaynak fazlasını konut edinimi için borçlanana geri ödeyebilecekleri krediye ulaşma imkânını sağlamaktadır (Hanişoğlu ve Güler, 2019:339).

Bu çalışmada öncelikli olarak katılım bankaları ve geleneksel bankalar açısından gayrimenkul ve konut finansman yöntemlerine yönelik hazırlanmış olan makaleler ve yayınlanmış tezler irdelenmiştir. Bu kapsamda banka türleri, katılım bankalarının gayrimenkul ve konut finansmanında kullandıkları yöntemler incelenmiş, katılım bankalarının Türkiye'deki gelişimi irdelenmiştir. Bu doğrultuda katılım bankalarının başlıca finansal rakamları ve durumunu gösteren, toplam fonlar, kullanılan toplam fonlar, öz kaynaklar, net kâr, personel ve şube sayısı ile 2021 yılı Kasım ayı itibarıyla konut kredisi hacmi içerisindeki katılım bankalarının payı incelenmiştir. Sonuç olarak araştırmanın değerlendirmesi yapılarak, katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında ki rolleri ve Türkiye'de katılım bankalarının konut finansmanında ki rolüne değinilmiş olup katılım bankalarının konut finansmanında sektör içerisindeki payını arttırmaya yönelik öneriler sunulmuştur.

## 2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Katılım bankaları ve geleneksel bankalara yönelik, bankaların kullanmış olduğu gayrimenkul ve konut finansman yöntemlerine yönelik daha önceden yapılmış çalışmalar aşağıda yer almaktadır.

Hanişoğlu ve Güler (2019) tarafından düzenlenmiş olan "Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması" başlıklı makalesinde konut satın almak isteyen bireylerin zaman içerisinde hangi yöntemlere başvurduğu irdelenmiştir. Konut kredisi

sisteminin konut finansman çeşidi olarak Türkiye’de hangi zaman aralıklarında kullanılmaya başlandığı ve bu konuda uygulama eksikliklerine değinilmiştir. Türkiye’de konut finansmanında yasal düzenlemeler ve uygulanan yöntemler de değerlendirilerek farklı ülkeler tarafından uygulanan konut finansmanı sistemleri incelenmiş olup özel sektör ve kamu sektörünün birlikte ve uyumlu çalışması halinde daha verimli olabileceği kanısına varılmıştır.

Bahadır ve Haznedaroğlu (2011) tarafından düzenlenmiş olan “Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi” başlıklı makalesinde konut finansmanı yöntemleri, proje geliştirenlere ve nihai kullanıcılara göre ayırma tabi tutularak incelenmiştir. Daha sonra bu inceleme sonucunda elde edilmiş olan bulgular değerlendirilerek, ipotekli konut finansman sisteminin Türkiye’deki eksikliklerin giderilmesine çalışmaların neler olması gerektiği yönünde değerlendirmeler yapılmıştır.

Kurt Doğan (2019) tarafından düzenlenmiş olan “Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığının Rolü: Elbirliği Modeli” başlıklı yüksek lisans tezinde Türkiye’de gayrimenkul finansmanında katılım bankacılığının rolü incelenmiş, katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında kullandığı yöntemler irdelenmiştir. Katılım bankalarının elbirliği yöntemini kullanması halinde gayrimenkul finansmanında sağladıkları avantajın klasik yöntemlere göre daha fazla olduğu kanısına varılmıştır.

Eceyurt Batır (2016) tarafından düzenlenmiş olan “Türkiye’de Katılım Bankaları Ve Konvansiyonel Bankaların Kârlılık Belirleyicileri ve Etkinlik Yönünden Karşılaştırılmaları” başlıklı doktora tezinde katılım bankaları ile geleneksel bankalar karşılaştırılmıştır. Bu bankaların kârlılık belirleyicileri panel veri analizi ile analiz edilmiş olup kârlılık ve etkinlik analizi kapsamında her iki bankanın da aralarında farklılıklar olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Özübek (2008) tarafından düzenlenmiş olan “Konut Finansman Yöntemlerinde Riskler: Hanehalkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma” başlıklı doktora tezinde konut finansmanının temel yapısı ve kavramlar, konut finansman yöntemleri ve konut kredisi türleri ile Türkiye’de konut finansman ile ilgili yasal düzenlemeler incelenmiştir. Çalışmada bireylerin konut satın alma yöntemlerindeki değişkenlerin; temin edilen bilgiye, öğrenim düzeyine, İpotekli konut kredileri ile ilgili yasal düzenlemeler hakkında bilgi sahipliği gibi konulara bağlı olduğu kanısına varılmıştır.

Dede ve Yazıcı (2020) tarafından düzenlenmiş olan “Bireysel Emeklilik Sistemi (BES) ve Faizsiz BES’in Analizi” başlıklı makalesinde Bireysel Emeklilik Sistemi irdelenmiş ve Türkiye’deki gelişimi incelenmiştir. Bu çalışmada faizsiz Bireysel Emeklilik Sistemi’nin Türkiye ekonomisi ve Katılım Finans piyasası kapsamında çeşitli yapısal sorunların çözümüne vurgu yapılmış olup büyük ölçüde kira sertifikalarına dayanan bu sistemin girişim sermayesi, gayrimenkul yatırım fonları gibi çeşitli sermaye piyasası araçlarıyla çeşitlendirilmesi gerekliliği belirtilmiştir.

Pekcan (2006) tarafından düzenlenmiş olan “Katılım Bankacılığı Faaliyetleri ve Muhasebe Sistemi” başlıklı yüksek lisans tezinde katılım bankalarının Türkiye’de bankacılık sistemleri arasına dâhil olma süreci irdelenmiştir. Yasal düzenlemeler sonucunda denetim boşluğunun giderilmesine rağmen katılım bankalarının çok fazla finansal sistemde yer edinilemediği kanısına varılmıştır. Katılım bankacılığının tercih edilmesinde artış olması için olması gereken çalışmalara değinilmiştir.

Bu çalışmaların çeşitlenmesi, katılım bankalarının kullandığı finansman yöntemlerinin toplam açısından bilinirliğinin artmasına neden olması, aynı zamanda katılım bankaları açısından kullandıkları finansman yöntemlerinin çeşitlenmesini sağlaması açısından önem arz etmektedir.

### 3. KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Bireyler için konut yatırımı, uzun vadeli ve aynı zamanda hacim bakımından da büyük yatırım çeşitlerinden biridir. Konut edinimi için ihtiyaç duyulan sermayeyi, kaynak fazlası olanlardan karşılanabilmesi için çeşitli konut finansman sistemleri geliştirilmiştir. Bu sebeple konut edinmek isteyen bireylerin gereken sermayeye nasıl erişeceğini konut finansman yöntemleri belirler. Konut finansman yöntemleri, ülkeler bakımından kültürel, sosyal, ekonomik, hukuki altyapı ve tasarruf alışkanlıklarına göre farklılık göstermesinin yanı sıra genellikle karmaşık yapıda sistemler olarak özel düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla birlikte karmaşık yapısına rağmen konut finansman sistemlerini, Proje Geliştirenlere Yönelik Konut Finansmanı ve Nihai Kullanıcılara Yönelik Konut Finansman Yöntemleri olarak iki ana başlıkta incelemek mümkündür (Özübek, 2008:10).

#### 3.1. Proje Geliştirenlere Yönelik Konut Finansmanı

Asıl amacı gayrimenkul projelerinin geliştirilmesini sağlamak ve nihai durumda üretilen projenin son kullanıcıya pazarlanmasını sağlamak olan girişimciler gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini yürütürken aynı zamanda projeyi finanse eden kişi ve kuruluşların hak ve menfaatlerini de gözetirler. Başka bir deyişle gayrimenkul geliştirme faaliyetleri için kaynak sağlayan tasarruf sahipleri geliştirilen projeden gelir veya kar elde etmek yoluyla sermayelerini artırma amacını taşırlar. Bu süreçte, projeyi yürütenler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) ya da tamamıyla bağımsız çalışan üreticiler olarak ön plana çıkmaktadır (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:406).

##### 3.1.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Finansmanı

Gayrimenkul Yatırım Ortakları, büyük ölçekli projeler için gerekli olan finansmanı hisse senedi ihracıyla sağlarlar. GYO'ların portföylerinde nakde çevrilebilme kolaylığı yüksek olan, likiditesi yüksek menkul kıymetlere dönüştürüp, yatırımcılara yeni imkânlar sunmak amacıyla bir çok gayrimenkulleri bulundururlar. Gelişmiş piyasalar söz konusu olduğunda ise bu ortaklıklar birbirlerine yatırım yapar ve bu yolla piyasanın likiditesini artırırlar. Özellikle arsa fiyatlarının yüksek olduğu yerlerde, yenilenme çalışması söz konusu olduğunda önemli rol alırlar. New York'un gözde merkezi Manhattan'ın bu ortaklıklar sayesinde yenilenmesi bu duruma örnek gösterilebilir. Ancak, bu yöntemin kaynak israfına yol açma olasılığı olsa da GYO'lar tarafından gerçekleştirilecek olan projelerin atıl olup olmadıkları satış çıkarlarından anlaşıldığından bu olumsuz durumun önlenmesi mümkündür. Ancak, Türkiye'nin Gayrimenkul Yatırım Ortakları konusunda deneyiminin yeterli olmaması, iflas aşamasında olan şirketler ve proje liderlerine kaynak sağlanmasının uygunluğu soru işaretlerini doğurmaktadır. Yine de bölgelerde finansal ihtiyaçlara göre, katma değer yaratabilecek, gerekli olan ihtiyaçlara cevap verebilecek, projelerin hayata geçirilmesi açısından önem arz etmektedir (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:406).

##### 3.1.2. Yapımcılara Yönelik Krediler

Yapımcılara yönelik krediler de yöntem, yapımcının kredi kullanmak amacıyla bankayla yapmış olduğu sözleşmeye dayanmaktadır. Küçük çaplı projelerde genel olarak yerel bankalar daha çok tercih edilse de, büyük ölçekli projelerde ise uluslararası proje finansmanı paketleri tercih edilmektedir. Bu süreçte kredilerin yapımcı firmanın satışlarından elde edilen gelirlerle geri ödendiğinden dolayı, kullanıcılara yönelik kredilerin finansman süresine göre daha kısa sürmektedir (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:406).

### **3.2. Nihai Kullanıcılara Yönelik Konut Finansman Yöntemleri**

Nihai kullanıcılara yönelik konut finansman yöntemlerinde kaynak sağlamada ağırlıklı olarak kullanılan yöntemleri, sözleşme yöntemi ile finansman, doğrudan finansman yöntemi, mevduat finansman yöntemi, ipotek bankası yöntemi şeklinde dört başlıkta sıralamak mümkündür.

#### **3.2.1. Doğrudan Finansman Yöntemi**

Konut satın almak isteyen bireyler ağırlıklı olarak, ihtiyaç duyduğu finansmanı kendi ilk olarak tasarruflarından ve daha sonra kendi çevrelerinden sağladıkları kaynaklarla sağlamaya çalışırlar. Kurumsal finansmanın yetersiz olduğu piyasalarda ise konut alacak olanların kaynak ihtiyacı, doğrudan fon fazlası olanlardan karşılanmaktadır. Yeterli birikimi olmayıp doğrudan gayrimenkul satıcısına borçlanan bireylerin kullandığı bu yönteme doğrudan finansman yöntemi denilmektedir. Bu yöntemde, finansal bir aracı bulunmaz. Bu nedenle ekonomide çok aktif rolü bulunmamaktadır. Çoğunlukla gelişmişlik seviyesi yeterli düzeye ulaşmayan veya gelişmekte olan ülkelerde bu yöntem sayesinde konut sahibi olunmaktadır (Yalçiner, 2006; Kurt Doğan, 2019:4). Ancak bu yöntem, fon sağlayanların beklentileriyle konut alacak olan bireylerin beklentilerinin bire bir uyuşmaması ve kurumsal aracının olmaması gibi nedenlerden dolayı kaynak kullanımı açısından oldukça verimsizdir (Özübek, 2008; Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:407).

#### **3.2.2. Sözleşme Yöntemi ile Finansman**

Yeterli maddi birikimi olmayan ve konut sahibi olmak isteyen bireylerin birikimlerini piyasa faiz oranlarını geçmeyecek bir oranla değerlendirmesiyle ihtiyaç duydukları finansmanı karşılarken yine piyasa faiz oranlarının altında kredi kullanılması yoluyla konut sahibi oldukları bu sisteme genel olarak geleneksel ekonomilerde rastlanılmakta olup sözleşme yöntemi ile finansman olarak tanımlanmaktadır. Bu durumda birey, piyasa faizinin altında bir faizle mevduat birikimini ilgili kuruma yatırır, kredi kullanmayı hakkettiğinde ise yine piyasa faizinin altında bir oranla borçlanacaktır (Kurt Doğan, 2019:5). Sözleşme yöntemi ile finansman sisteminde genellikle aracı bir kurum bulunmazken, konut edinmek isteyen bireyler doğrudan üreticiye borçlanmakta ve karşılıklı olarak yapılan anlaşmaya dayalı biçimde inşaat ilerleme seviyesine göre ödeme yapmaktadır. Kapalı bir konut finansman sistemi olan bu yöntem kredi talebinde bulunan bireylerin, zorunlu mevduat birikiminden sonra ihtiyacı olan krediyi alabildiği bir konut finansman yöntemidir. Bu yöntem konut almak isteyen bireylerin gerekli olan mevduatı biriktirenler için yeterli fonu sağlayamadığından ve ayrıca esnek bir yapıya sahip olmadığından dolayı dezavantajlıdır (Bozkır, 2007; Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:407).

#### **3.2.3. Mevduat Finansman Yöntemi**

Mevduat finansman yöntemi, diğer yöntemlere nazaran en yaygın kullanılan yöntemlerden biridir. Bu yöntemde, ticaret ve yatırım bankalarıyla, gayrimenkul alanında uzman, tasarruf ve kredi birlikleri gibi çeşitli kuruluşlar yer almaktadır. Bu kuruluşlar piyasa faiziyle mevduat toplayıp, devletin sağladığı özel vergi, ihtiyari karşılık olan dispoñibilite indirimi ve muafiyetlerle, piyasa faizinin altında bir oranla alıcılara konut kredisi olarak kullanma imkanı sunarlar. Bu yöntemde fonun büyük bir kısmının mevduat yoluyla toplandığı anlaşılmaktadır. Ayrıca bu kuruluşlar tarafından, fon temini için ipoteye veya tahvile dayalı borçlanma araçları ihraç edilmektedir (Özübek, 2008; Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:407).

#### **3.2.4. İpotek Bankası Yöntemi**

İpotek bankası yöntemi, ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredilerin kullanımına dayalı sistem olarak kısaca tanımlamak mümkündür. Bu yöntemde borçlanarak edinilen bir gayrimenkule ilişkin borcun geri ödenmesi taksitler halinde sağlanırken aynı zamanda, borç

kapanana kadar gayrimenkulün mülkiyeti kredi sağlayan finans kurumunda bulunmakta ve krediyi kullanan veya gayrimenkulü satın alana, gayrimenkule ilişkin kullanım ve yararlanma imkânı sunmaktadır. Kısaca, menkul kıymetleştirme işlemini alacak haklarına dayalı olarak yapan bir kredi sistemi olarak nitelendirmek doğru olacaktır (Kabataş, 2007; Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:407). İpotek bankası yönteminde beş ayrı fonksiyonu bulunmaktadır (Akçay, 1999; Kurt Doğan, 2019:6).

- Finansman
- Hizmet
- Yatırım
- Menkul Kıymetleştirme
- Sigorta

İpotek bankacılığı yöntemini, kredileri vade sonuna kadar aktifte tutmadan, bu kredilerden kaynaklanan alacaklara dayanarak, sermaye piyasalarında varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edilmesini mümkün kılması diğer finansman türlerinden ayıran en önemli özelliğidir (Yalçın,2006; Kurt Doğan, 2019:6). Birincil ve ikincil piyasalarda ipotek ve menkul kıymetleştirmenin yapılmasıyla sistemin etkinliğinin artırması açısından ipotek bankacılığı yöntemi önem arz etmektedir (Kabataş, 2007; Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011:407).

#### 4. KATILIM BANKALARI VE GAYRİMENKUL FİNANSMANINDAKİ ROLLERİ

Sürdürülebilir ekonomide bankalar, tasarruf sahiplerinin birikmiş tasarruflarını alarak, kaynak ihtiyacı olanlara kredi açtıklarından, finansal sistem içerisinde önemli paya sahiptir. Ekonomide, para aktarma görevini üstlenen bankaların gayrimenkul sektörü açısından önemi, gayrimenkul yatırımlarına ihtiyaç duyulan finansmanı sağlamak için aracılık etmeleridir. Ayrıca, ülkelerin ekonomik kalkınmalarında, istihdamında bankalar, toplumsal refaha hizmet ederler (Kevser, 2021:63). Bu sebeple finansal sistemde bankaların zamanla farklı görevleri ve hizmetleri bulunan çeşitleri ortaya çıkmıştır (Eceyurt Batır, 2016:40).

*Merkez Bankası*; ayrıcalığını Türkiye Büyük Millet Meclisinden (TBMM) alan, para basma ve ihraç yetkisine haiz tek banka türüdür (TCMB, 2022). Bazı durumlarda her ne kadar da Hazine'ye bağlı olan Darphane ve Damga Matbaası madeni para basma görevini üstlense de para basma ve ihraç yetkisi temelde Merkez Bankası'na aittir (Eğilmez, 2021). Merkez Bankasının görev ve sorumluluklarını; ülke ekonomisinin ihtiyacına göre banknot basma, ihraç imtiyazı, devletin haznedarlığı, mutabakatın sorunsuz gerçekleştirilmesi için fon ve menkul kıymetlerde yeni sistemler kurmak ve bu sistemlerin işlemlerini, gözetimini yapmak, devletin finansal ve ekonomi konularında danışmanlık yapmak, ticaret bankalarının para kaynaklarını korumak, fiyat istikrarını sağlamak, bankalar arasında ve hesaplar arasında nakil merkezi işlevi, reeskont yapmak ve krediyi tanzim etmek, fonların ve menkul kıymetlerin aktarılmasını güvenli ve hızlı bir şekilde yapılmasını sağlamak şeklinde sıralamak mümkündür (Küçükkoçaoğlu, t.y.; Eceyurt Batır, 2016:40).

*Yatırım Bankaları*; mevduat kabul etmeyen yatırım bankaları, genel olarak ticari bankacılık faaliyetlerini gerçekleştirilmeyen mali kuruluşlardır. Ayrıca bu bankalar kalkınma bankacılığının yaptığı faaliyetler dışında kalan alanlarda faaliyet gösterirler. Yatırım bankaları, kurumların menkul kıymet ihracında aracı kuruluşlardır (TÜBA, 2022;1). Anonim Şirketlerine menkul kıymet ihraç etme konusunda tavsiyelerde bulunan yatırım bankaları, ihraç edilecek olan menkul kıymetlerin önceden belirlenen fiyat üzerinden almak suretiyle piyasada satışını gerçekleştirirler (Mishkin, 2013; Eceyurt Batır, 2016:42). Yatırım bankaları; sermaye piyasası enstrümanlarını kullanarak sermaye piyasasında faaliyet gösterirken bu yolla sağladığı kaynaklarla yatırım yaparlar. Ayrıca, bu bankalar işletmelerin etkin yönetime ve düzgün mali yapıya kavuşmaları için devir ve birleşme konularına dâhil olarak danışmanlık hizmeti verirler ve mevduat kabulü

hariç tüm bankacılık hizmetlerini yapmak üzere kurulurlar (TÜBA, 2022;1). Menkul kıymet taciri olarak da bilinen bu bankalar, tahvil ihraç ederek ya da kredi kullanarak kendilerine kaynak sağlarken, bu yolla kendi nam ve hesaplarına menkul kıymet almak ya da firmalara orta veya uzun vadeli yatırım ve proje kredisi sağlamak için kullanırlar. Yatırım bankaları, yatırım yaptıkları menkul kıymetleri daha sonra halka arz ederler (Akbulak vd., 2004; Eceyurt Batır, 2016:42).

*Kalkınma Bankaları*; özellikle sanayileşmeyi geliştirecek uygun finansman kaynaklarını bulmakta sıkıntı çeken geri kalmış ya da gelişmekte olan ülkelerde, sermaye yetersizliği olan firmalara veya büyük endüstriyel firmalara, yapacağı yeni yatırımlara kaynak ve teknik yardımla endüstriyel gelişmeyi hızlandırmaya destek sağlarlar (TÜBA, 2022; 5). Bu gibi sermaye piyasası yeterli düzeye erişmemiş ve yeterince gelişmemiş ülkelerde uzun vadeli kaynak sağlama görevi, kalkınma bankaları tarafından üstlenilmiştir. Bu bankalar kaynaklarını yerli ve yabancı bankalardan, uluslararası kalkınma kuruluşlarından ve devlet fonlarından sağlamaktadırlar (Aydın, 2006; Eceyurt Batır, 2016: 42). Bu bankaların mevduat kabul yetkisi bulunmadığından bu yönüyle katılım bankalarından ayrılmaktadırlar (Akbulak vd., 2004; Eceyurt Batır, 2016: 42).

*Ticari Bankalar*; kredi satın alan ve satan kuruluşlar olarak da tanımlanan ticari bankalar, fon fazlasına sahip olan bireylerden mevduat ya da diğer isimler adı altında kaynak toplarlar. Bu kaynakları fon ihtiyacı olanlara kredilendirme ve diğer mali işlemlerle aktaran, ekonomiyeye kâydı para getiren kurumlardır. Ticari bankaların, işletmelere borç verme ve mevduat toplama, mevduat kabul etme, işletme kredileri oluşturma, müşterilere vadesiz veya vadeli mevduat ve tasarruf mevduatı gibi hizmetler sunma, bireylerin sahip olduğu mevduatları işleterek kâr sağlamaya çalışma gibi hizmetleri bulunmaktadır (Bağcı, 2013: 3). Tüm ticari bankaların temel amacı kısa dönemde kâra ulaşmak olsa da uzun dönemde bu bankaların asıl amacı, bankanın piyasadaki değerini ve pay sahiplerinin servetlerini en yüksek seviyeye getirmektir (Takan ve Boyacıoğlu, 2011: 44; Bağcı, 2013: 18). Ticari bankalar kısa dönemde istedikleri kâra ulaşmak için masraflarını azaltırlar ve farklı kaynaklardan elde ettiği paralarla, gelirleri ve giderleri arasındaki fark sayesinde gerçek kâra ulaşmış olurlar (Idiab, Haron ve Ahmad, 2011: 1027).

*Katılım Bankaları*; ihtiyat sahiplerinin tasarruflarını kullandırmaları karşılığında faiz almak istemeyenler için kurulmuş islami bankalardır. Bu bankalar bazı gerekçelerle tasarruflarını bankalara yatırmayan ihtiyat sahiplerinin geleneksel adıyla yastık altında şeklinde adlandırılan altın, döviz, ev arsa şeklinde varlıklarını üretim sürecine dâhil etmek için kurulan, kar/zarar ortaklığı anlayışıyla faaliyet gösteren mali kurumlardır (Takan ve Acar Boyacıoğlu, 2011; Dikmen, 2019: 3). Bazen dini görüşleri nedeniyle faiz ödeyecekleri bir finansman yöntemini tercih etmek istemeyen konut sahibi olmak isteyen bireylerin, konut edinimi amacıyla faizsiz finansman yöntemi olarak ortaya çıkmıştır (Kurt Doğan, 2019:42).

#### **4. 1. Katılım Bankacılığının Türkiye’de ki Tarihsel Gelişimi**

1980’li yıllardan itibaren Türkiye ekonomisinde liberalleşme girişimleri neticesinde faizsiz bankacılık gündeme gelmiştir (Eceyurt Batır, 2016:55). Bu ekonomik gelişmelerle birlikte İslami bankacılık faaliyetlerini gerçekleştirecek olan, halk arasında yastık altı birikim olarak adlandırılan, farklı nedenlerle ekonomiyeye kazandırılmayan tasarrufların, reel ekonomiyeye dâhil edilmesi için 1983’te Bakanlar Kurulu kararıyla Özel Finans kurumları Türkiye ekonomisine dahil olmaya başlamıştır. 2005 yılında kabul edilen 5387 Sayılı Bankacılık Kanunu’yla, Özel Finans Kurumları (ÖFK), Katılım Bankası adını almıştır. Özel Finans kuruluşlarının kurulmasının asıl amacı kapalı ekonomik sistemden, dışa açık ekonomik sisteme doğru geçiş sağlamanın yanı sıra uluslararası piyasalarda söz sahibi olmak ve ekonomide aktif olmayan varlıkların likidite sağlayacak biçimde ekonomide yer edinmesini mümkün kılmaktadır. Başka bir deyişle, faiz kavramının İslam inancındaki hassasiyeti sebebiyle ekonomide aktif olarak yer



almayan varlıklar için kullanım imkanı sağlayan sistemde, adeta gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan elde edilebilecek gelirlerin varlık sahiplerine aktarılması amaçlanmaktadır (Pekcan, 2006: 21; Dikmen, 2019: 27-28). Katılım bankalarının ortaya çıkışındaki temel amaçlar;

- Faiz hassasiyetinden kaynaklı olarak, geleneksel bankalarla herhangi bir çalışma yapmak istemeyen tasarruf sahiplerinin yastık altı birikimleri ya da atıl durumdaki varlıklarını ülke ekonomisine kazandırmak,
- İslam ülkeleriyle Türkiye'nin ilişkilerini geliştirmek ve ekonomik işbirliklerini artırmak,
- Özellikle petrol zengini olan İslam ülkelerinden Türkiye'deki yatırım projelerine kaynak sağlamak olarak ifade edilmektedir (Aras ve Öztürk, 2011; Eceyurt Batır, 2016:55).

Türkiye'de Özel Finans Kurumları'nın, hükümetin kararıyla Merkez Bankası'na bağlı olarak faaliyetini sürdürmesi sonucunda, finansal sektör üzerindeki baskıların azalması sağlanmıştır (Aysan vd., 2013; Eceyurt Batır, 2016:56). ÖFK ile alakalı yapılmış olan düzenlemelerden sonra 1985'te ilk kez Al Baraka Türk, daha sonra 1989'da da Kuveyt Türk kurulmuştur (Eceyurt Batır, 2016:55).

ÖFK, 1999'da 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na dâhil olana kadar, Hazine Bakanlığı ve Merkez Bankası'nın talimatlarıyla ve Bakanlar Kurulu kararlarıyla faaliyetlerini yürütmüştür. Geleneksel bankalar gibi 4389 sayılı Bankalar Kanunu'na tabi olması 1999 yılının Aralık ayından itibaren gerçekleşmiştir (Okumuş, 2005; Eceyurt Batır, 2016:56). 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yapılan değişiklikle 2006 yılı Ocak ayından itibaren güvence fonundan, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na geçiş sağlanmıştır. Böylece, Türkiye'de mevduat sigorta sistemi dâhil olmak üzere birçok konuda katılım bankalarıyla geleneksel bankalar, aynı düzenlemelere tabi tutularak bu bağlamda durumları eşitlenmiştir (Ertürk, 2007; Eceyurt Batır, 2016:56). Bu düzenleme, Katılım Bankalarının hızla büyümesine ve sayıca çoğalmasına neden olmuştur (Tekbaş, 2013; Eceyurt Batır, 2016:56). Ayrıca bu kanunla katılım bankaları, katılım hesabı ve cari hesap adlarıyla fon toplayabilmektedir. Bu bankalardaki hesap sahipleri, bankanın faizsiz bankacılık prensibiyle yaptığı finansal işlemler sonucunda muhtemel kâr ve zarara ortak olmaktadır. Bu Kanunla katılım bankalarının işlemlerine standartlar getirilmiş olsa da İslami esaslara uygunluk bakımından yeterli ve detaylı bilgiler içermemektedir. Finansal işlemlerinin İslami perspektife uygunluğu konusundaki bu eksiklik, katılım bankalarının kendi bünyelerinde kurmuş oldukları danışma kurullarının onayıyla ya da bu konuda uzmanlaşmış bazı akademisyenlerin yardımıyla gidermektedirler. 2013 yılının sonlarına doğru Türkiye Katılım Bankalar Birliği (TKBB)'nin katkısıyla, Dünya Bankası ve Hazine Müsteşarlığı işbirliğiyle "Küresel İslami Finans Geliştirme Merkezi" kurulmuştur. Küresel İslami Finans Merkezi'nin (KİFM), Borsa İstanbul bünyesinde faaliyete başlamasıyla kendi alanında yükümlülükleri bakımından dünyada ilk ve tek temsilcilik olmuştur (Tekbaş, 2013 Eceyurt Batır, 2016:56). Küresel İslami Finans Merkezi şu amaçlarla kurulmuştur:

- İslami finansın küresel ölçekte geliştirilmesi,
- Eğitim ve araştırma faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi,
- Dünya Bankası Grubu müşterisi olan İslami finansal kuruluşların ve piyasaların geliştirilmesi ile ilgilenen ülkelere, teknik destek, yardım ve danışmanlık hizmetlerini sağlaması (Eceyurt Batır, 2016:59).

Dünyada faaliyet gösteren dört finans merkezi vardır. Bunlar; Tokyo, New York, Frankfurt ve Londra'da hizmet vermektedir. KİFM'nin Türkiye'de kurulması, İstanbul'un ilk olarak bölgesel, daha sonra uluslararası düzeyde finans merkezi olması amacıyla yapılan çalışmalar, Dünya Bankası'nın Türkiye'yi ve İstanbul'u finansal fonksiyonellik bakımından yeterli düzeyde

gördüğünün bir göstergesi olmuştur (TKBB, 2014; Eceyurt Batır, 2016:56). Son zamanlarda Türkiye’de bulunan geleneksel bankalar, kendi finansal yapılarında katılım bankası açmaya başlamıştır. Örneğin, geleneksel bankalar arasında ilk Ziraat Bankası’yla başlayan katılım bankacılığı, Türkiye’de geleceğe yönelik katılım bankacılığının potansiyel olarak görüldüğünün ve bu potansiyelin giderek artacağına bir göstergesidir (Eceyurt Batır, 2016:59).

Bankacılık Kanunu’yla 2005’de kurulan Türkiye Katılım Bankaları Birliği (TKBB), yönetim merkezi İstanbul’da olan bir kamu kuruluşudur. Günümüzde Türkiye’de, Albaraka Türk Emlak Katılım Bankası, Kuveyt Türk Katılım Bankası, Türkiye Finans, Vakıf Katılım, Ziraat Katılım olmak üzere toplamda altı katılım bankası bulunmaktadır. Bunlar TKBB’ nin üyesidir. Bu birliğin, serbest piyasa ekonomisi ve tam rekabet ilkeleri çerçevesinde bankacılık düzenlemelerine ilişkin ilke ve kurallar doğrultusunda birçok görev ve sorumluluğu vardır. Bunlar; katılım bankalarının hak ve menfaatlerini korumak, çıkarlarını savunmak, katılım bankacılığı sistemini büyütmek, bankacılık mesleğini geliştirmek, rekabet gücünü artırmak amacıyla çalışmalar yapmak, sürdürülebilir ekonomi çerçevesinde rekabet ortamını yaratmak ve haksız rekabetin önlemek için gerekli kararları almak veya alınmasını sağlamak, uygulamak ya da uygulanmasını talep etmektir. Özetle TKBB 4389 Sayılı Bankalar Kanunu ve 2001/3138 Sayılı Birlik Statüsü’ nün yürürlüğe girmesi sonucunda kurulan Özel Finans Kurumları Birliği’nin adı, daha sonra bu kurumun adı 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu ve 2006/10018 Sayılı Birlik Statüsü’yle Türkiye Katılım Bankaları Birliği olarak değişmiştir (TKBB, 2022a).

#### 4. 2. Katılım Bankacılığı

Türkiye’de geleneksel ve katılım bankası olmak üzere toplam 54 adet banka faaliyet göstermektedir. Bu bankaların 6’sı katılım bankasıdır (<https://tr.wikipedia.org>,2022). Faizsiz bankacılık prensiplerine uygun olarak her türlü bankacılık faaliyetlerinin gerçekleştiği sistem olarak bilinen katılım bankacılığının işleyiş prensibine göre kar ve zarara katılım esas olmak kaydıyla toplanan fonlar ticaret, ortaklık ve finansal kiralama gibi yöntemlerle kaynak arayanlara aktarımın sağlandığı bankacılık sistemidir (TKBB, 2018; Kurt Doğan, 2019:42). Katılım bankalarının başlıca finansal rakamları ve durumunu gösteren, toplam fonlar, kullanılan toplam fonlar, öz kaynaklar, net kâr, personel ve şube sayısı Tablo 2.1’de yer almaktadır. Bu tabloya göre Türkiye’de bulunan katılım bankalarının, fon kullanım yapısının gösterildiği hane aktif toplamı en yüksek olanın Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. olduğu görülmektedir. Daha sonra sırasıyla Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ve son olarak Emlak Katılım Bankası A.Ş. olduğu görülmektedir. Tabloda diğer başlıklardaki, katılım bankalarının aralarında başlıklara göre sıralamalarda farklılıklar görülse de Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’nin diğer katılım bankaları arasında en yüksek paya sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bu sebeple katılım bankaları arasından en çok gelişen, bilinen ve tercih edilen, faaliyet gösteren bankanın Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’dir. Ancak bu durumun, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’nin diğer bankalardan daha önce faaliyet göstermeye başlamasıyla ilgili olduğu söylenebilir. Bir diğer açıdan, katılım bankaları genel itibarıyla öz kaynaklar, net kâr, personel ve şube sayısı başlıkları arasında herhangi bir doğrusal ya da ters fonksiyon olmadığı görülmektedir. Aslında bu durumun katılım bankalarının özel ve kamu bankaları olmasından kaynaklandığı düşünülebilir. Zira kamu bankaları dışında kalan özel bankalar arasında bu başlıklarda doğrusal bir oran vardır.

**Tablo 2.1** Katılım Bankalarının Başlıca Finansal Rakamları

<b>KATILIM BANKALARININ BAŞLICA FİNANSAL RAKAMLARI (Bin TL, %)(Eylül 2021)</b>				
	<b>Toplanan Fonlar - TL</b>	<b>Toplanan Fonlar - YP</b>	<b>Toplanan Fonlar Toplam</b>	
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	19.102.511	47.635.229	66.737.740	
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	46.699.402	104.491.635	151.191.037	
Emlak Katılım Bankası A.Ş.	6.517.162	9.936.603	16.453.765	
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	17.754.891	44.529.958	62.284.849	
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	14.351.254	36.065.184	50.416.438	
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	26.970.445	30.461.885	57.432.330	
<b>Katılım Bankacılığı Sektörü Toplamı</b>	<b>131.395.665</b>	<b>273.120.494</b>	<b>404.516.159</b>	
	<b>Kullandırılan Fonlar - TP</b>	<b>Kullandırılan Fonlar - YP</b>	<b>Kullandırılan Fonlar Toplam</b>	
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	24.415.609	24.451.693	48.867.302	
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	53.355.742	41.530.583	94.886.325	
Emlak Katılım Bankası A.Ş.	10.380.050	4.776.151	15.156.201	
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	28.280.310	20.086.123	48.366.433	
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	21.172.217	17.446.238	38.618.455	
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	33.087.882	19.470.558	52.558.440	
<b>Katılım Bankacılığı Sektörü Toplamı</b>	<b>170.691.810</b>	<b>127.761.346</b>	<b>298.453.156</b>	
	<b>Takipteki Alacaklar (Brüt)</b>	<b>Takipteki Alacaklar(Brüt)/ Kullandırılan Fonlar</b>	<b>Toplam Aktifler</b>	
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	2.552.000	5,22%	83.732.266	
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	2.625.000	2,77%	186.903.445	
Emlak Katılım Bankası A.Ş.	178.000	1,17%	25.511.723	
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	2.574.000	5,32%	84.891.128	
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	812.000	2,10%	73.215.553	
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.567.000	2,98%	76.435.446	
<b>Katılım Bankacılığı Sektörü Toplamı</b>	<b>10.308.000</b>	<b>3,45%</b>	<b>530.689.561</b>	
	<b>Öz Kaynaklar</b>	<b>Net Kâr</b>	<b>Personel Sayısı</b>	<b>Şube Sayısı</b>
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	4.060.707	51.427	3258	230
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	9.348.265	1.407.781	<b>6087</b>	442
Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.598.633	50.945	1021	65
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	5.972.286	483.480	3576	316
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	8.111.913	802.468	<b>1803</b>	125
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	3.988.912	306.007	1453	113
<b>Katılım Bankacılığı Sektörü Toplamı</b>	<b>33.080.716</b>	<b>3.102.108</b>	<b>17198</b>	<b>1291</b>

**Kaynakça:** TKBB, 2021

Katılım bankaları, bankacılık faaliyetlerini yerine getirirken çeşitli ilkeler doğrultusunda hareket eder. Bunlar;

- İktisadi ilişkilerde ahlak ve adalet temel alınır.
- Temel kural Faizsizlik Prensibi olduğundan faizin her çeşidi yasaktır.
- Temel esas, varlığa dayalı olmaktır.
- Faaliyet kapsamı reel ekonomi alanıdır.

- Fon kullandırırken ve toplanırken ortaklık ve katılım esas alınır.
- Risk paylaşımı esas olup riski taraflar birlikte üstlenilirler.
- Para bir mübadele aracı olup ticari bir mal olarak değerlendirilmez.
- Yapılan her işlem net ve açık tanımlanmış bir alışveriş sözleşmesine dayanır.
- Suni müdahale, haksız kazanç ve karaborsacılık kesinlikle yasaktır.
- Meşruluk, faaliyet ve ürünlerde temel alınır (Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., 2019; Kurt Doğan, 2019:42).

Katılım bankaları, bu değerlendirmeler sonucunda oluşan kar ve zararı, başka bir deyişle yatırımlardan kaynaklanan riski mevduat sahipleriyle paylaşır. Türk Lirası (TL), Amerikan Doları ve Euro cinsinden toplanan katılımlar, kurumsal ve bireysel finansman ihtiyacının karşılanmasında, leasing işlemlerinde, kar ve zarar ortaklığı yöntemiyle karşılanmakta olması sebebiyle diğer geleneksel bankaların ticari faaliyetlerine benzerler. Bu benzerlik sebebiyle özellikle faiz hassasiyeti olan kesim tarafından tercih edilmekte ve reel sektörün ihtiyacı olan hammadde, yarı mamul veya mamul madde, gayrimenkul, makine veya her türlü teçhizatın temininin sağlanması amacıyla değerlendirilmektedir. Katılım bankalarında yürütülen faaliyetlerde, reel sektörün ihtiyacının karşılanması ve ticari işlemlere benzerlik söz konusu olduğundan faiz ve risk içeren spekülasyon hareketlere yer verilmemekte ve belirsizlik durumu oluşturan faaliyetlerden kaçınılmaktadır. Katılım bankalarının faaliyetlerinden elde edilen gelirlerin faizden arındırılması amaçlandığından katılım bankalarının işleyiş prensibinin temeli (TKBB, 2018; Kurt Doğan, 2019:43); faiz yerine kar ve zarara katılma ilkesiyle fon toplama esasına dayanmaktadır. Sistemde müşterinin ihtiyaç duyduğu mal satıcıdan peşin olarak alınıp, müşteriye vadeli biçimde satılması, kiralama yapılması ve kar veya gelir ortaklığı oluşturulması gibi yöntemlerle fon ihtiyacının karşılanması esastır. Katılım bankaları, mevduat müşterilerine faizden arındırılmış bir kazancın sağlanmasını hedeflemekte, yani kar ve zarara katılma yoluyla elde edilen kar payını sağlamaktadır. Kar ve zarara katılma hesapları, net bir kazanç garantisi bulundurmamakta olup birlikte zarar etme olasılığı da bulunmaktadır (Kurt Doğan, 2019:43). Tablo 2.2 de kar payı ve faiz arasındaki farklar karşılaştırılmıştır.

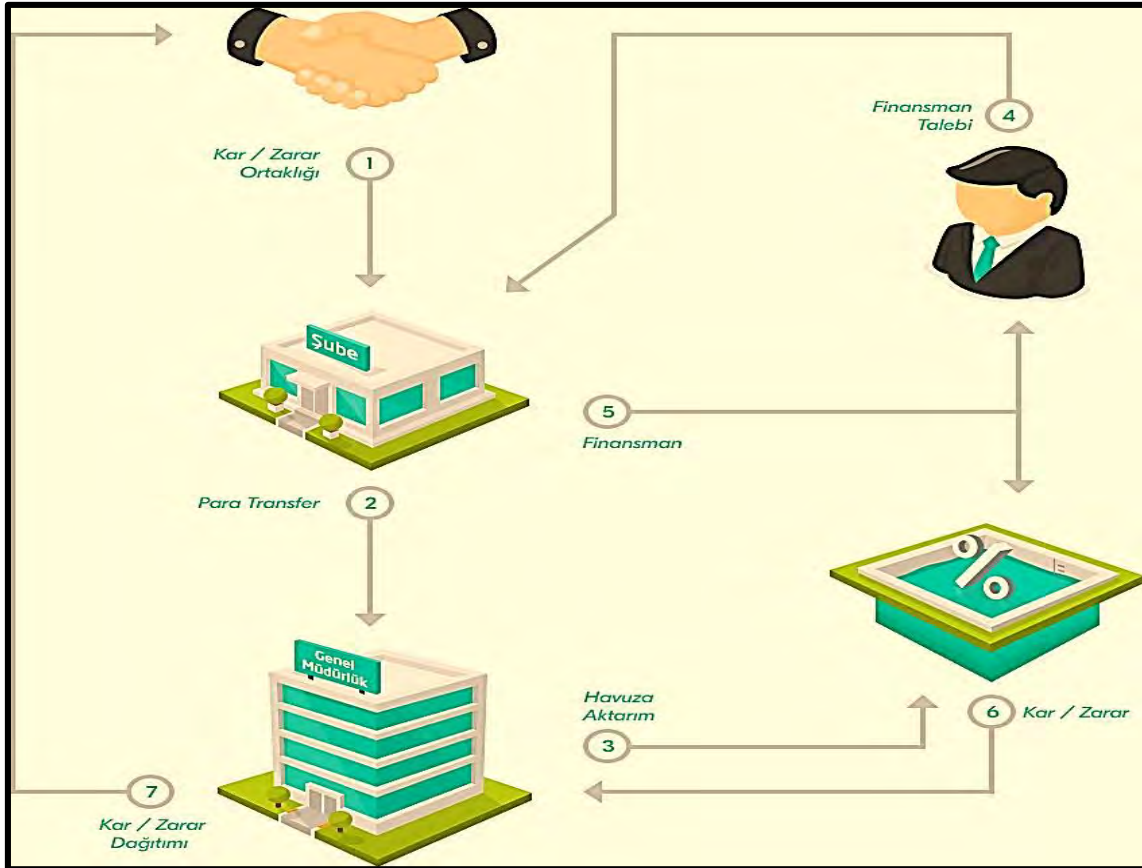
**Tablo 2.2** Kar Payı ve Faiz Arasındaki Farklar

KAR PAYI	FAİZ
Vade sonunda belirlenir.	Vade başında belirlenir
Mevduat sahiplerine ödeyeceği kar payı ile finansman sağlarken, müşteriden elde edeceği kar payını reel sektörden elde etmektedir. Bu nedenle ödenen kar payı ile elde edilen kar payı arasında net bir ilişki söz konusudur.	Mevduat sahiplerine ödeyeceği faiz ile krediden doğan faiz oranı arasında net bir ilişki bulunmamaktadır. Banka bu oranları diğer faaliyetlerden elde ettiği gelirler doğrultusunda belirler.
Alınan ve verilen kar payı oranları doğru orantılıdır.	Alınan ve verilen kar payı oranları aynı orantıda hareket etmeye bilir.
Kar payı oranları, bankanın faaliyetlerinden elde ettiği kar payına bağlı olup aralarında doğru orantılı bir ilişki bulunmaktadır. Bankanın zarar etmesi halinde de aynı durum söz konusudur.	Müşteriye ödenecek kar payı bankanın faaliyetlerinden bağımsızdır. Banka zarar etse bile, müşteriyle en başta anlaşılan faiz oranı üzerinden ödeme yapmak zorundadır.
Kar payı, nakdi bir işleme değil, bir mal veya varlığa dayalıdır.	Faiz, nakdi bir borç ve alacak ilişkisine dayalıdır.

**Kaynakça:** TKBB, 2018; Kurt Doğan, 2019:44

Katılım bankacılığında, kaynak ihtiyacı nedeniyle finansman talep eden şahıslara, banka tarafından vekâlet verilir. Bu yolla banka adına malı satın almış olur. Aralarında anlaşmış oldukları kar üzerinden, anlaşılan vadeye bölerek borçlu geri ödemesini gerçekleştirir. Katılma hesabı sahipleriyle, daha sonra elde edilen kar paylaşılır. Hesaplara kar dağıtımını yapan katılım bankaları karşılıklar, vergi ve diğer yasal zorunlulukları gözetmenin dışında, kar payı oranı gibi birçok faktörü de bu sürece dâhil ederler (Kurt Doğan, 2019:45).

Şekil 2.1 Katılım Bankacılığının İşleyiş Şekli



**Kaynakça:** Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., 2019a; Kurt Doğan, 2019:45

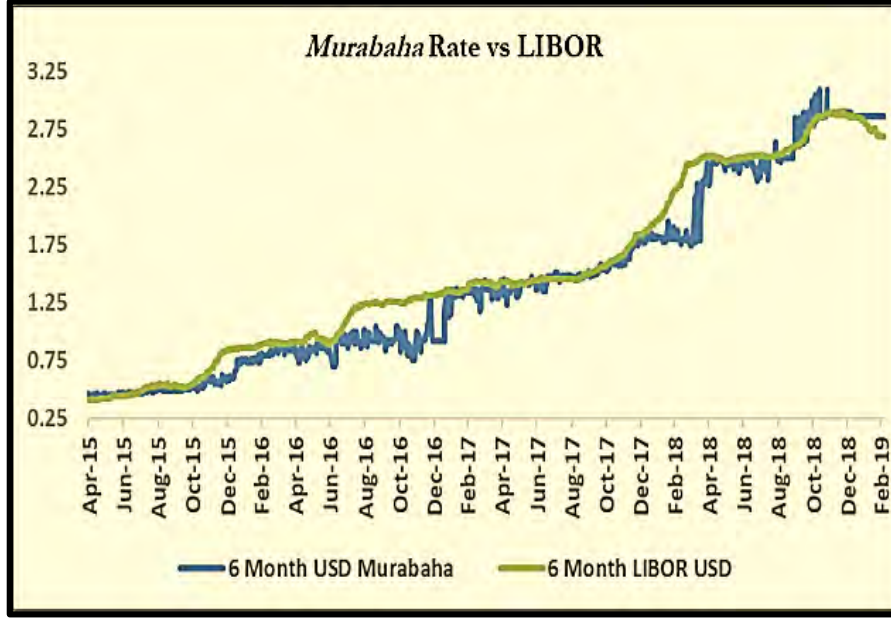
#### 4. 3. Katılım Bankacılığı Ürünleri

Finans sektörüne katılım bankaları 12 ürün kazandırmıştır. Bunlar; murabaha, murabaha kart, müşareke, mudarebe, selem, karz-ı hasen, istisna, sukuk, faizsiz BES (Bireysel Emeklilik Sistemi), katılım endeksleri ve endeksine dayalı borsa yatırım fonları, yatırım vekâleti ve katılım sigortasıdır (Kurt Doğan, 2019:55).

*Murabaha;* Türkiye’de katılım bankalarının, İslami finansman yöntemleri arasında, pratik ve getiri oranı yüksek olmasından dolayı en sık kullanılanlar yöntemler arasında yer almaktadır. Murabaha kısaca, bir malı peşin alıp vadeli satmak olarak tanımlanır. Bu yöntemde banka, müşterisinin almak istediği malı satın alıp belirlenen oranlarla vade farkını ekleyerek müşterisine satar. Müşteri, malın peşin fiyatı ile bankaya ödemekle mükellef olduğu kar payı hususunda bilgilidir (Kurt Doğan, 2019:55). Murabaha sisteminde, temel kural, mal sahibinin satıcı olmasıdır (Balala, 2011; Eceyurt Batır, 2016:67). Murabaha, müşterilerine kısa ve orta vadeli ticari kredi kullanma imkânı sunması nedeniyle, özellikle küçük ölçekli işletmelerin finansmanında önem arz eder. Aşağıda, murabahada getiri oranlarının LIBOR ile karşılaştırılması verilmiştir. Şekil 2.2

incelendiğinde getiri oranlarının piyasa getiri oranlarıyla aynı yönde hareket ettiği anlaşılmaktadır (Kurt Doğan, 2019:55). Bu sebeple katılım bankalarının en sık kullandığı yöntem olmuştur.

Şekil 2.2 USD Murabaha Kredileri Kar Marjı ve LIBOR Faiz Oranları



Kaynakça: TKBB,2019a; Kurt Doğan, 2019:55

Faizli bankacılıkta murabaha yöntemine göre dikkate alınmayan birçok husus bulunur. Örneğin; katılım bankası, eğer alım satım yapılacak bir mal veya hak yoksa nakit borç verip fazla para tahsil edemez. Aksi takdirde katılım bankası faiz almış olur. Bu sebeple katılım bankaları murabahasını yapmadıkları bir malla alakalı vergileri, noter masraflarını, cezaları gibi unsurları murabahaya dâhil etmezler. Banka müşterisinin nakit sıkıntısı söz konusu olduğunda ve bunun dini anlamda hatırı sayılır bir gerekçeye dayanması halinde, müşteri açısından büyük zararlar söz konusuysa, müşterinin satın almak istediği malı bankanın, taksitle satıcısından alıp, başkasına peşin olarak satması uygun görülür. Eğer müşterinin katılım bankasından talep ettiği mal dini anlamda alışı ve satışı için uygun olmalıdır. Aksi takdirde murabaha yapılamaz. Vadeli satışa uygun olmayan ya da sigara, alkol, ahlaki değerlere uygun olmayan yayınlar, kumar malzemeleri vd. murabahaya konu olamazlar. Para ve para yerine geçen varlıkların vâdeli satışı kâr yerine faiz doğurur. Katılım bankaları bu sebeple döviz murabahası yapmazlar. Değerli maden olan altın söz konusu olduğunda İslâm hukukçuları arasında fikir ayrılığı görülmektedir. Örneğin; külçe, çeyrek, yarım, tam altın para olarak sayıldığından murabahaya konu olamaz, ancak altın tozunu, işlenmiş ve hurda altın murabahaya konu olabilmektedir. Bazı katılım bankalarındaysa altın ve gümüş para olarak sayıldığından murabahaya konu olamazlar. Katılım bankaları ilk etapta akrabalar, ortaklar, eşler ve grup firmaları gibi aralarında murabaha talepleri olduğunda, sahte işlem ihtimaline karşı olumsuz yaklaşırlar. Dolayısıyla katılım bankacılığında uygulanan murabaha ile faizli bankacılıktaki krediler farklılık gösterir (Eceyurt Batır, 2016:68).

*Murabaha Kart*; murabaha yapılmasını sağlayan finansman kartıdır. Bu kart, katılım bankalarının nakit kredi vermeleri durumunda, alım satımlarda, alıcıyla satıcının arasına girebilmelerini sağlayan ödeme aracıdır. Kredi kartı üzerinden katılım bankaları nakit kredi veremez, nakit avans vermesi durumunda ise olası faizi yansıtamazlar. Bu sebeple katılım bankalarının finansman kartı alım satım durumlarında sisteme iki şekilde dâhil olabilmektedirler. Bunlar:

- Kefalet yolu,
- Murabaha yoludur (TKBB, 2019b; Kurt Doğan, 2019:57).

Finansman kartının kefalet yoluyla verilmesi durumunda, kart hamiline katılım bankası kefil olur. Kart hamili malı satın aldığı anda, katılım bankası satıcıya ürünün parasını öder ve son ödeme tarihi geldiğinde kefaletten öder ve son ödeme tarihinde ilgili tutarı kart hamilinden tahsil eder. Murabaha kartta, taksit seçeneğiyle alışveriş yapmak mümkün değildir. Eğer borçlu, kredi kartının borcu ödenmezse İslam hukukçularının gösterdiği çerçevede yaptırımlar uygulanabilir. Örneğin; borç dövize veya altına endekslenebilir, enflasyon farkı veya gecikme cezası alınabilir ve bu tutar hayır işlerine harcanabilir, mahrum kalınan kar payı alınabilir. Kredi kartının murabaha yoluyla verilmesinde ise katılım bankası kredi kartı hamilini vekil olarak tayin eder. Kart hamili tarafından alınmış olan tüm mallar katılım bankası adına alınmaktadır. Ancak katılım bankasının onayı ile mal alımına izin verilir. Bu durumda kart hamili malları, katılım bankası adına alır ve daha sonra katılım bankasından vadeli liste fiyatı üzerinden malı geri satın alır. Son ödeme tarihinde ise ödeme yaparsa vade farkı katılım bankası tarafından alınmamaktadır. Eğer kart hamili zamanında ödeyemezse veya vadenin devam etmesini isterse ödeme yapacağı tarihe kadar vade farkı yansır. Bu fark, faiz olarak nitelendirilmez, meşru karı oluşturur (TKBB, 2019b; Kurt Doğan, 2019:57).

*Muşaraka Yöntemi*; bir diğer adı aktif ortaklıktır. Bu sözleşme yönteminde taraflar, sermayeye veya hem sermaye hem emeğe katılan ortaklardır. İnşaat projelerinde olduğu gibi diğer finansman talepleri müşarakada karşılanır. Müşaraka, iki ya da daha fazla kişinin veya kurumun, aralarında belirledikleri sermayeyle, iş yapmaları sonucunda oluşacak kar veya zararı paylaşmak üzere kurdukları aktif ortaklıktır. Müşaraka yönteminde, katılma hesaplarında biriken sermayeyi katılım bankaları, kendi kurdukları şirketler aracılığıyla veya diğer işletmelerle ortaklık kurarak değerlendirir. Bu ortaklıklar amaç, kapsam ve süreye göre değişir. Katılım bankaları sermayeyi yatırıma dönüştürmek amacıyla genellikle kendi şirketlerini kurarlar. Bu tür şirketlerin yönetimi ve finansmanı tamamen katılım bankasının sorumluluğundadır. Yöneticiler sermayeyi bu banka adına işletmektedir. Bu işletmeler sanayi, tarım, hizmet, ticaret, inşaat gibi sektörlerde getirisi yüksek, risk oranı düşük projelere yatırım yapar. Bir finans kurumu olan katılım bankaları müşaraka yöntemiyle, gerçek veya tüzel kişilerden finansman ihraç talebinde bulunanlar, faaliyetlerinin tamamını veya bir kısmını ya da belirlenen bir parti malın alım ve satımında kar ve zarara katılma şeklinde ortak olabilirler (Bayındır, 2005; Kurt Doğan, 2019:58).

*Sukuk Yöntemi (Kira Sertifikası)*; islami kurallara dayalı olarak yürütülen bir finansal sertifikadır. Sukuk, bir varlığa sahip olmak veya o varlıktan yararlanma hakkı olarak da tanımlanabilir. Bir menkul kıymet olarak sayılabilen sukuk, İslami prensiplere uygun, istikrarlı gelir sağlayan, varlığa dayalı ve ikincil piyasada işlem gören orta vadeli sertifikalardır. Kira sertifikaları, belirli yatırım etkinliklerinde ve projelerde, duran varlıklarda ki sahipliği ve kullanım haklarını temsil etmektedir. Bu hak sadece mülkiyet hakkını değil, nakit akışı hakkını da kapsamaktadır. Tahvil ihraççının borcunu temsil ederken, kira sertifikaları ilgili varlıkta payı oranında malikliği temsil eder ve bu yönleriyle birbirlerinden ayrılmaktadırlar (Kurt Doğan, 2019:62). Geleneksel borçlanma araçları genellikle faiz unsuru olan ve varlığa dayalı menkul kıymetlerden oluşurken, kira sertifikaları ise bölünmez hisselerle sahiplik yetkisini temsil eden, varlık sepetinde sahiplik hakkından oluşan yatırım sertifikalarıdır. İhraç edilen kira sertifikalarının tahvil ve bonolar gibi sabit getiri vermesi nedeniyle faizsiz bono da olarak tanımlanmaktadır. Kira sertifikalarının fiyatı tahvil ve bono gibi hesaplanmakta olup bir varlığa dayalı olarak çıkarılmış olsa da, her ne kadar birçoğunda getiri garanti edilmese de, çoğunlukla getirisi sabittir. (KT Portföy Yönetimi A.Ş, 2019; Kurt Doğan, 2019:62).

*Faizsiz Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)*; ülke ekonomisinde önemli bir paya sahiptir. Faize duyarlı katılımcılar için kurgulanmış bir sistemdir. Bu sistem;

- Katılma hesapları ve katılım bankacılığı ilkelerine uygun hisse senetleri,
- Altına uygunluk onayı alınmış kamu ve özel sektör,
- Kira sertifikalarına dayalı emeklilik yatırım fonlarından oluşur (TKBB, 2022c).

Ancak bu sistemin, girişim sermayesi ve gayrimenkul yatırım fonları gibi yeni sermaye piyasası araçlarıyla çeşitlendirilmesi gerekir (Dede ve Yazıcı, 2020:61; Kayhan, 2020: 751). Devlet bütçesi üzerinde, sosyal güvenlik sisteminin yükünün hafifletilmesi amacıyla bireylerin birikmiş tasarrufları yatırımlara yönlendirilir. Özellikle büyük projelere maddi kaynak aktarılması sonucunda katılımcıların emekliliklerinde oluşabilecek riski azaltarak güçleri koruyabilmesi sağlanır. Faizsiz bireysel emekliliğin gelişmesi, müşteri potansiyelinin toplumun geneline yayılmasına ve onların birikimlerinin ekonomiye kazandırılmasıyla mümkündür. Ayrıca, faizsiz finansın lisanslama ve sertifikasyona tabi olması gerekmektedir. Bu alanda ayrıca lisans, yüksek lisans ve doktora gibi yükseköğretim programları açılmalıdır. Son olarak, katılım bankaları tarafından ihraç edilen kira sertifikalarında ikinci el piyasanın aktif yapıcılarının olmaları gerekmektedir (Dede ve Yazıcı, 2020:61; Kayhan, 2020: 751-753)

*İstisna*; kelime anlamı olarak, birisinden bir şey üretmeyi talep etmek iken, bir diğer anlamı ise, peşin veya vadeli bir bedelle, özellikleri belirli olan bir ürünün üretilmesi için yapılan sözleşmedir. Bu sözleşmelerde üreticinin bir malı üretme taahhüdü ve yükümlülüğü vardır, malın satışı söz konusu değildir (TKBB, 2022c). Bir malın üretilmesini isteyen birey, sözleşme yapmadan önce Katılım Bankasına başvurur. Yapılan başvuruya istinaden Katılım Bankası malın üretimini öncelikle üstlenir ve daha sonra malın üretimini üreticiye devreder (Kurt Doğan, 2019:60). İstisna, genellikle tarımsal üretimde ve büyük ölçekli inşaat projelerinde uygulanır. Müşteri başlangıçta belirli bir peşinatı öder ve daha sonra tutarın kalanını taksitlendirerek katılım bankasına geri öder (Sermaye Piyasaları Araştırma ve Uygulama Merkezi, 2019; Kurt Doğan, 2019:60)

*Selem*; finansmana ihtiyacı olan üreticinin, henüz üretmediği bir malı, ileri bir vadede teslim etmek üzere peşin bedelle satmasıdır. Ağırlıklı olarak tarımın finansmanında kullanılan faizsiz araçlardan biridir (TKBB, 2022c). Bir sözleşme türü olan selemde ürünün nicelik ve nitelikleri tanımlanır ve satış süreci belirlenir (Arzova ve Şahin, 2019:33). Bu sözleşmede üretici, üretimde kullanacağı iş gücü, donanım, gübre ve tohum gibi gereksinimlerini, üretim tarihinden önce karşılamak durumunda olduğundan ürünün satış bedeliyle reel üretimini gerçekleştirebilir (Kurt Doğan, 2019:59). Altın, gümüş, para gibi varlıkların satışından elde edilen gelir, faiz geliri olarak değerlendirilir. Bu nedenle bu tür ürünler seleme konu olamazlar (Arzova ve Şahin, 2019:33).

*Karz-ı Hasen*; insan iradesine dayalı, herhangi bir menfaat düşünmeden zorunlu olmayan, herhangi bir getiri beklentisi olmamak kaydıyla, gönül rızasıyla verilmiş olan borcu ifade etmektedir (Çelebi,2019; Kurt Doğan, 2019:59). Tamamen bireyin kendi irade ve tercihiyle gerçekleştireceği, yardımlaşma ve dayanışma temeline dayanmaktadır (Sırım, 2019; 160). Karz-ı hasene konu olabilecek araçlar ise; kişiler arasında değeri fazla değişmeyen adetli mallar, piyasada kullanılan paralar, altın ve gümüş, tartı ile satılan mallar, kilo ile ölçülebilen mallar, şekilde sıralamak mümkündür (Şener, 1989:127). Karz-ı hasen ağırlıklı olarak kısa vadeli ve düşük tutarlı finansman ihtiyaçlarında, nakit akışı ile ilgili sorunların yaşandığı zamanlarda kullanılan finansman aracıdır (Sırım, 2019; 160). Ayrıca, gelir getirici bir faaliyette bulunmak isteyenlere ya da içinde buldukları durumu düzeltmek isteyenlere destek olmak amacıyla da bu sistemin kullanılması mümkündür (Şener, 1989: 142). Katılım bankaları karz-ı hasen yöntemini kendi finansman araçları içerisinde barındırmasıyla bu yöntemin kurumsal bir kimlik

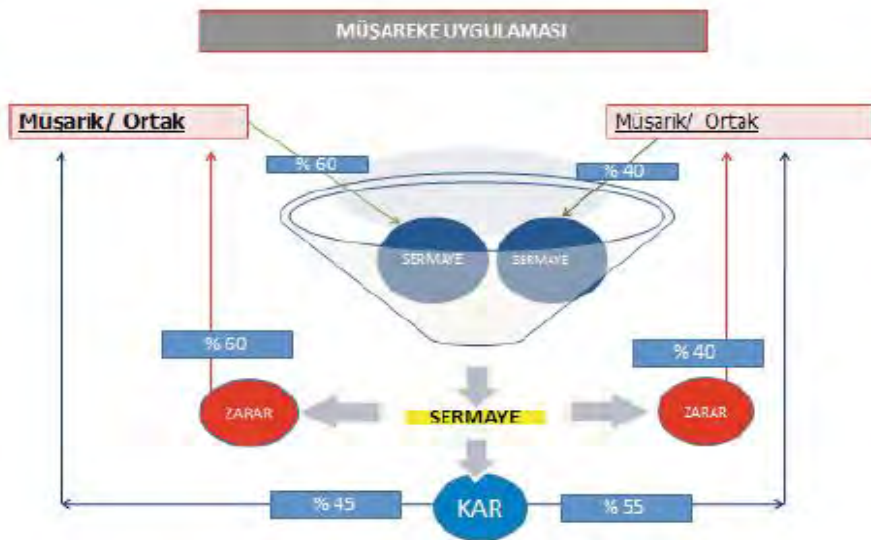


kazanmasına öncülük etmişlerdir. Bu yöntem sayesinde katılım bankaları müşterilerine prim ödemesi, vergi ödemesi gibi işlemleri gerçekleştirirken kolaylık sağlarlar. Ayrıca bu yöntem müşterilerine getiri beklemeden finansman sağladığından dolayı geleneksel bankalarla katılım bankalarının rekabet etmesine imkân tanımıştır (Çelebi,2019; Kurt Doğan, 2019:59).

*Mudarebe*; katılım bankaları, emek sermaye ortaklığı yani mudarebe ve sermaye ortaklığı yani müşareke olmak üzere iki farklı ortaklık yöntemini kullanırlar (Kurt Doğan, 2019:57). Mudarebe, yatırım yapmak amacıyla bir araya gelen iki kişiden birinin emeğini diğzerinin ise sermayesini ortaya koyarak tesis ettikleri ortaklık anlaşmasıdır (Canbaz ve Erden, 2020: 647). Risk paylaşımı içeren cari bir yatırım olan mudarebe, tarafların fayda elde etmeyi beklerken zararlar da karşılaşılabileceği sözleşmelerdendir. Ticari faaliyet sonucunda kâr elde edilmesi durumunda, sözleşmede anlaşılan oranlar doğrultusunda kâr taraflarca paylaşılırken, zarar edilmesi durumunda ise mali zarar tamamen sermayedara ait olur. Normal şartlar altında icra edilecek olan bu zarar paylaşımı eğer sermayedara zarar oluşmasında bir kasıt söz konusu olması halinde değişiklik arz edebilir. Zarar paylaşımındaki temel usule bağlı olarak sermaye sahibi zarara katılmadığı gibi bir görüntü ortaya çıkmış olsa da, emek sahibi olarak katlandığı zarar, zaman ve çabalarının talan olmasıdır. Bu faaliyetler esnasında sözleşmede özellikle kayıt altına alınmadı ise sermayedarın herhangi bir şekilde maaş alma hakkının olmadığı da unutulmamalıdır. Dolayısıyla sermayedarın kaybı olan zaman ve emeğin, ticari hayatta ne denli önemli bir sermaye olduğu konusu açıklama gerektirmeyecek kadar nettir bir durumdur (Canbaz ve Erden, 2020: 648).

*Müşareke*; en az iki veya daha fazla kişi ya da kurumun belirli bir oranda sermaye koyarak, birlikte yapmış oldukları iş sonucunda meydana gelecek olan kar veya zararı paylaşmak üzere kurdukları ortaklığa denilmektedir (TKBB, 2022c). Bu ortaklıkta kâr anlaşmaya göre paylaşılır; ancak zarar sermayedeki hisseye göre dağıtılır (TKBB, 2022c). Finans kurumları konut ihtiyacı söz konusu olduğunda müşareke, murabaha, istisna gibi çeşitli finansman yöntemleri sunsa da, müşareke yöntemi oran olarak az da olsa bireylerin konut ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla kullandığı finansman yöntemlerinden biridir. Ancak, Türkiye’deki katılım bankalarının finansman işlemlerinin %95’i murabahaya dayanmaktadır. Konut finansmanında alternatif bir başka yol müşarekeden geçmektedir. Bu yöntem faizsiz bankacılıkta kullanılan yöntemler arasında en yeni ve modern bir finansman türüdür (Küçükarpacı vd., 2019: 76). Aşağıda Şekil 2.6’da Müşareke Uygulamasın görsel şeması yer almaktadır.

Şekil 2.6 Müşareke Uygulaması (Aktepe, 2013)



İslâm'da şirketler mal, iş, kredi ve itibar ortaklığı kurabilirler (İslam Ansiklopedisi, 2020). Bu şirket çeşitleri mufavaza, inan ve mudâربه tarzlarında olur (İslam Ansiklopedisi, 2020). Bu sistemin Türkiye'de çok fazla yaygın olmamasının nedeni; yöntemin kar ve zarar ortaklığına dayanmasıdır. Çünkü bu durum diğer finansman türlerine göre daha fazla risk içermektedir. Bir diğer etken, tapu devrinde ortaya çıkan masraflar, rayiç bedelin ve kiranın belirlenmemiş olmasıdır. Sonuç olarak, bireylerin borç ve kredi yolunu daha çok tercih etmesinin nedeni, bu yöntemin diğer finansman yöntemlerine göre daha fazla maliyetli olma ihtimali ve fiyat belirsizliğinin olmasıdır. Ayrıca güven sorunları arasında, özellikle inşaat sektörünün zeminin sağlam olmaması, kurumların çıkarları gibi sebepler de yer almaktadır (Küçükarpacı vd., 2019: 76).

#### 4.4 Katılım Bankalarında Konut Finansman Yöntemleri

Katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında faiz içermeyen birçok finansal enstürümanları olmasına rağmen temelde uyguladıkları üç ayrı yöntem bulunmaktadır. Tamamen katılım bankalarının prensiplerine uygun, konut finansmanında da aktif olarak kullandıkları bu yöntemlerden birincisi murabaha yöntemi, ikincisi sukuk yöntemi ve üçüncüsü muşaraka yöntemi ile konut finansmanıdır.

*Murabaha yöntemi ile konut finansmanı;* konut edinimi için yeterli sermayeye sahip olmayan bireylerin katılım bankasına başvurmasıyla, katılım bankası konutu satın alır ve konut edinmek isteğiyle başvuran bireye satar (Onlinekrediler, 2019; Kurt Doğan, 2019:66). Bu süreçte tamamen faizsizlik prensiplerine uygun olacak şekilde banka satın almış olduğu konutu sonrasında üzerine kar koyarak konut talebinde bulunan bireye satışını gerçekleştirir (TKBB, 2022c).

*Muşareke yöntemi ile konut finansmanı;* konut finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla katılım bankaları büyük inşaat projelerine, inşaat projesi bitene kadar ortak olmaktadır. Proje bitiminde elde edilen kar veya zarar katılım bankasıyla ortak olan inşaat firması aralarında sermaye oranlarında paylaşılmaktadır ((TKBB, 2022c).

*Sukuk yöntemi ile konut finansmanı;* tasarruf sahibi açısından bir yatırım aracı olan kira sertifikaları, konut sahibi olmak isteyen bireyler açısından varlığa dayalı borç niteliğinde bir yatırım aracıdır. Kira sertifikaları, toplanan fonlar yardımıyla büyük konut projelerini başlatan bu yöntemle, mevcut projeyi geliştirir veya toplanan bu fonlarla ticari bir faaliyetin finansmanı için kullanılır. Kira sertifikalarının diğer yöntemlerden farkı kaynağını sermaye piyasalarından sağlanmasıdır (Kurt Doğan, 2019:67).

### 5. KONUT FİNANSMANINDA TÜRKİYE'DE KATILIM BANKALARININ DURUMU

Türkiye'de konut sahibi olabilmek amacıyla faize duyarlı bireyler, ihtiyaçları olan ödeneği karşılamak amacıyla geleneksel bankaların bir alternatifi olarak katılım bankalarını tercih ederler. 2021 yılı Kasım ayı itibariyle konut kredisi hacmi aşağıda verilen Tablo 2.3'de yer almaktadır. Toplam konut kredisinin yaklaşık 291,7 milyar TL seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Toplam konut kredisi hacmi tüm bankalar nezdinde, toplam mevduat bankalarının payı %91,4 gibi bir orana sahipken katılım bankalarının ise 25,077 milyon TL ile sektördeki payının %8,6 gibi oldukça düşük bir oranda kaldığı anlaşılmaktadır. Bu durum konut finansmanında katılım bankalarının yeterli paya sahip olmadıklarının bir göstergesidir. Türkiye'de özellikle konut finansmanında uygulamadan kaynaklı sorunlardan ve alternatif finansal yöntemlerin yetersiz olmasından dolayı yatırımcılar tarafından pek tercih edilmemektedir (TKBB, 2022c).

**Tablo 2.3** Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı (GYODER, 2021)

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL)*
<b>Toplam Bankalar</b>	51	100,00%	291.669
<b>Toplam Mevduat Bankaları (Geleneksel Bankalar)</b>	32	91,40%	266.591
Kamu Mevduat Bankaları	3	60,70%	176.932
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	19%	55.513
Yabancı Mevduat Bankaları	21	11,70%	34.146
<b>Kalkınma ve Yatırım Bankaları</b>	13	0,00%	0,74
<b>Katılım Bankaları</b>	6	8,60%	25.077

Türkiye nüfusunun 2021 yılının sonları itibariyle 84.680.273 kişiye ulaşmış olması ve toplam nüfusta var olan 15-64 yaş grubunun payının %67,84 gibi yüksek bir orana sahip olması durumu konut ihtiyacının her geçen gün artacağını göstermektedir. Katılım bankalarının bu artıştan daha fazla pay almasını sağlayacak yönde çalışmaların yapılması, Türkiye’de katılım bankalarının gelişmesine önemli ölçüde katkı sağlayacaktır.

## 6. SONUÇ

Faizsiz bankacılık Türkiye’de 1980’li yıllarda başlamıştır. Daha sonra 2005’te 5387 Sayılı Bankacılık Kanunu’yla katılım bankası adı altında tüm bankalar nezdinde yerini almıştır. Finansal sisteme sonradan dahil olan katılım bankalarının, diğer geleneksel bankalara nazaran konut finansman enstrümanlarının daha fazla çeşitli olması ve bireylerin ihtiyaç duyduğu fonun bireye en uygun olan yöntemle sağlaması sebebiyle avantajlıdır. Ayrıca faize duyarlı bireyleri ve yastık altı birikim olarak da adlandırılan geleneksel yöntemlerle tasarruf yapanları finansal sisteme dahil etmesi, ekonomide aktif olmayan varlıkların likidite sağlamasını mümkün kılma gibi nedenlerle ülke ekonomisine katkısı açısından da önem arz eder. Aynı zamanda zengin islami devletlerin, Türkiye’de var olan yatırım projelerine katılım bankaları yoluyla kaynak sağlaması açısından da ülke ekonomisine uluslararası düzeyde katkı sağlaması katılım bankaları açısından yadsınamayacak bir avantajdır.

Katılım bankalarının sürdürülebilir ekonomiye katkısının artması geleneksel bankaların kendi bünyelerinde katılım bankası açmasına neden olmuştur. Bu potansiyelin giderek artması için katılım bankalarınca, diğer bankalar nezdinde konut kredilerinin hacmini arttıracak yönde çalışmalar yapılması gereklidir. Bu konuda Katılım Bankaları Birliği’nin üzerine düşen görevlerden biri de katılım bankacılığının finansman enstrümanlarının tanıtımı ve yaygınlaştırılması sağlayacak yönde çalışmalar yapması sağlanmalıdır. Tasarruf sahipleri ve yatırımcılar arasında bir köprü konumunda olan bankaların kredi transfer sisteminde türlerinin artması sürdürülebilir ekonomi açısından da önem arz eder. Piyasa faiz oranları arttığından, katılım bankalarında kar payı oranları, ülke ekonomisinden kaynaklı olarak maliyetlerin artması, geleneksel bankalara nazaran, kısıtlı kaynağa sahip katılım bankalarının kar marjını daraltmaktadır. Katılım bankalarının ekonomide kayda değer bir orana sahip olmasını sağlayan çalışmalar katılım bankalarının hacminin artmasına neden olacağından, bu olumsuzluğu azalacaktır. Faizsiz finansman tekniklerinin kullanılmasına engel durumların kaldırılması; finans

kurumlarının portföylerine girmesini ve portföylerdeki payının artmasını, Türkiye’de tercih edilen finansman araçlarında alternatif yöntemlerin çoğalmasını sağlayacaktır.

Faize duyarlı tasarruf sahiplerinin birikimlerinin, büyük projelere maddi kaynak olarak aktarılması ve müşterilerin emekliliklerinde maddi güçlerini koruyabilmesi için oluşturulan bireysel emeklilik sisteminin, katılım bankalarının gelişimi açısından toplumun geneline yayılması gereklidir. Ayrıca, faizsiz finansın lisanslamaya ve sertifikasyona tabi olması ve bunun yanı sıra üniversitelerde yükseköğretim programları açılması gereklidir.

Türkiye’nin toplam nüfusu içerisinde 15-64 yaş grubunun payının yaklaşık %70 gibi bir orana sahip olması durumu da dikkate alındığında konut ihtiyacının zaman içerisinde giderek artacağı öngörülmektedir. Bu artış konut kredilerinin kullanımının artacağını göstermektedir. Bu artıştan daha fazla pay alması için katılım bankalarının hacmini artırmak Türkiye’de faizsiz bankacılık sisteminin gelişmesini sağlayacaktır.

Son olarak, faizsiz bankacılıkta islami kurallara uygun fon oluşturma ve yönetme konusunda Türkiye’de mevzuat engeli bulunmamaktadır. Bu konuda katılım bankalarına yönelik farkındalığının artması için toplum bilinçlendirmeli ve buna yönelik çalışmaların hem yatırımcı hem de araçlar yoluyla yapılması gerekir. Bu durum ancak eğitim ve bilgilendirme programlarının düzenlenmesi yoluyla gerçekleşir. Konut finansman araçlarından özellikle islami bankacılıkla ilgili olarak yapılan düzenlemelerde kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine önem verilmeli ve yatırımcıları bilgilendirme hususunda finansal araçların getirileri ve risklerini açık bir şekilde anlatılmalıdır. Yeni konut yatırım araçları ulusal ve uluslararası yatırımcılara uygun bir pazarlama stratejisi ile tanıtılmalı ve teşvik edici unsurlar geliştirilmelidir.

## KAYNAKÇA

- Akbulak, Y, Kavaklı, E, Tokmak, A. (2004). Kayıp Yıllar: Türkiye’de 1980’li yıllardan Bu Yana Kamu Borçlanma Politikaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım.
- Akçay, B. (1999). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, 1. Baskı, Ankara: Bilkamat Yayınları, s. 10.
- Aktepe, İ. E. (2013). Sorularla katılım bankacılığı. Web sitesi: <http://www.katilimbancaciligi.com/ortaklik-nedir/>, (Erişim Tarihi: 25.05.2022).
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., (2020). Katılım Bankacılığı Sistemi, Çalışma Esasları ve Uygulaması, Web Sitesi: [https://www.albaraka.com.tr/pdf/Katilim\\_Bancaciligi\\_Sistemi\\_Nedir\\_.pdf](https://www.albaraka.com.tr/pdf/Katilim_Bancaciligi_Sistemi_Nedir_.pdf), s.9. (Erişim Tarihi: 01.06.2020).
- Aras, O N., Öztürk, M. (2011). "Reel Ekonomiye Katkıları Bakımından Katılım Bankalarının Kullandığı Fonların Analizi". Ekonomi Bilimleri Dergisi, 3 (2).
- Arslan, E. C. (2019). "Katılım Bankacılığı ve Türkiye Ekonomisine Katkıları", İstanbul Ticaret Üniversitesi Dış Ticaret Enstitüsü, s. 7.
- Arzova, S. B., Şahin, B. Ş. (2019). Tarımın Finansmanında Selem Yöntemi Ve Muhasebe Kayıtları. Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi, 3 (7), 32-47.
- Aydın, N. (2006). Bankacılık Uygulamaları (1. bs): Eskişehir: Anadolu Üniversitesi.
- Aysan, A F., Dolgun, M H., Turhan, M I. (2013). "Assessment of the Participation Banks and Their Role in Financial Inclusion in Turkey". Emerging Markets Finance & Trade, 49, 99-111.

- Bağcı, H. (2013). Ticari bankalar ile katılım bankalarının karlılık performanslarının TOPSIS yöntemi ile karşılaştırılması. Yüksek Lisans Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı Finansman Programı, 157, İzmir.
- Bahadır, Y., Haznedaroğlu, F. (2011). Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi. Web Sitesi: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/186084>, (Erişim Tarihi: 25.04.2022).
- Balala, M. H. (2011). Islamic Finance and Law: Theory and Practice in a Globalized World (5. bs). London: IB Tauris
- Bayındır, T. (2005) Bir Finansman Yöntemi Olarak Kullanılan Sermaye Ortaklığının İslâm Hukuku Açısından Değerlendirilmesi, Sistemin, Usul Dergisi, 3 (3), s. 140.
- Bozkır, Y., (2007) Konut Finansmanında Tutsat (Mortgage) Sistemi ve Türkiye Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir, s.23.
- Canbaz, M. F., & Erden, A. S. (2020). Katılım Bankalarında Mudarebe Finansmanını Engelleyen Faktörler. Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 5 (4), 646-658.
- Çelebi, O. (2018). Karz-ı Hasen'in İhyası Karz-ı Hasen Finans Vakfı, Web Sitesi: <http://katilimfinansdergisi.com.tr/karz-i-hasenin-ihyasi-karz-i-hasen-finans-vakfi/>, (Erişim Tarihi: 01.06.2022).
- Dede, K., Yazıcı, A. (2020). Bireysel Emeklilik Sistemi (BES) ve Faizsiz BES'in Analizi. İslam Ekonomisi ve Finansı Dergisi, 6 (1).
- Dikmen, S. (2019). Katılım bankacılığı ve Türkiye ekonomisine etkileri. Yüksek Lisans Tezi. T.C. Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uluslararası Ekonomi ve Finans Anabilim Dalı, 79, Ankara.
- Eceyurt Batır, T. (2016). Türkiye'de Katılım Bankaları Ve Konvansiyonel Bankaların Kârlılık Belirleyicileri ve Etkinlik Yönünden Karşılaştırılmaları. Doktora Tezi. T.C. Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 212, Erzurum.
- Eğilmez, M. (2021). Mahfi Eğilmez yazdı: Merkez Bankası hakkında bilmemiz gerekenler. Web Sitesi: <https://t24.com.tr/haber/mahfi-egilmez-yazdi-merkez-bankasi-hakkinda-bilmemiz-gerekenler,964486>, (Erişim Tarihi: 16.05.2022).
- Ertürk, A. (2007). "Katılım Bankacılığında Mevduat Sigorta Sistemi ve Türkiye Örneği". Çatı, 4 (15), 3-7.
- GYODER, (2021). Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4. Çeyrek Raporu. Web Sitesi: <https://www.gyoder.org.tr/files/202203/4b7bdba0-94ed-41fb-963e-db26512d0b65.pdf>, (Erişim Tarihi: 05.05.2022).
- Hanişoğlu, G. S., Güler, F. (2019). Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması. In International Conference on Eurasian Economies: Web Sitesi: <https://avekon.org/papers/1964.pdf>, (Erişim Tarihi: 25.04.2022).
- [https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye%27deki\\_bankalar\\_listesi](https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye%27deki_bankalar_listesi) /(Erişim Tarihi: 10.02.2022).
- Idiab, A. I., Haron, M. S., Ahmad, S. B. (2011). Commercial Banks and Historical Development. Journal of Applied Sciences Research, 7: 1024-1029.
- İslam Ansiklopedisi. (2020). Web Sitesi: <https://sorularlailamiyet.com/kaynak/musareke-ortaklik>, (Erişim Tarihi: 01.06.2022).

- Kabataş, Y., (2007a) Ğpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası, Marmara Üniversitesi Ğ.Ğ.B.F. Dergisi, s.189.
- Kayhan, F. (2020). Türkiye’de Faizsiz Bireysel Emeklilik Sisteminin SWOT Analizi. Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 5 (4), 745-754.
- Kevser, M. (2021). Banka Türlerinin Karşılaştırılmalı Finansal Performans Analizi: Türkiye İçin Ampirik Bir Araştırma. Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, 23 (1), 61-80.
- Kurt DoĞan, G. (2019). Gayrimenkul finansmanında katılım bankacılığının rolü: elbirliğı modeli. Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi. Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü. Bankacılık Anabilim Dalı, 126, İstanbul.
- Küçükarpacı, L. Ö. L. N., Gencer, L. Ö. G., Karadağ, Ö. G. M. (2019). Konut Ve Proje Finansmanında Faizsiz Bir Yöntem: Azalan Müşareke. In International Congress Of Islamic Economy, Finance And Ethics (p. 69).
- Küçükkocaođlu, G. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası. <http://www.baskent.edu.tr/~gurayk/>. Bařkent Üniversitesi.
- KT Portföy Yönetimi A.ř. (2019). “Kira Sertifikaları (Sukuk) Nedir”, Web Sitesi: <https://www.ktportfoy.com.tr/yatirimcikilavuzu/sukuk-kira-sertifikalari/kira-sertifikalari-sukuk-nedir.34.aspx>, (Erişim Tarihi: 01.06.2022).
- Mishkin, F S. (2013). The Economics of Money, Banking, and Financial Markets (10 ed.). London: Pearson Education
- Yalçınar, K. (2006)İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, 1. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi, s. 10.
- Okumuş, H ř. (2005). "Interest-Free Banking in Turkey: a Study of Customer Satisfaction and Bank Selection Criteria". Journal of Economic Cooperation, 26 (4), 51-86.
- Onlinekrediler. (2019). Faize Bulařmadan Ev Nasıl Alınır (Murabaha Nedir) Web Sitesi: <https://onlinekrediler.net/faize-bulasmadan-nasil-ev-alinirmurabaha-nedir/>, (Erişim Tarihi: 22.05.2022).
- Özübek, C., (2008) Konut Finansman Yöntemlerinde Riskler: Hanehalkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi. Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, 266, İstanbul.
- Pekcan, M. (2006). Katılım Bankacılığı Faaliyetleri ve Muhasebe Sistemi. Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 155, Bursa.
- Sermaye Piyasaları Araştırma ve Uygulama Merkezi. (2019). İslami Finansı, Web Sitesi: [http://serpam.istanbul.edu.tr/wp-content/uploads/2012/09/İslami\\_Finans.pdf](http://serpam.istanbul.edu.tr/wp-content/uploads/2012/09/İslami_Finans.pdf), (Erişim Tarihi: 20.05.2022).
- Sırım, V. (2019). İslam İktisadında Yatırımların Finansmanında Karz-ı Hasen Uygulaması. İğdir Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, (Ek Sayı), 125-164.
- şener, M. (1989). İslam Hukukunda Karz-ı Hasen. Web Sitesi: [http://sosbilder.igdir.edu.tr/Makaleler/416536524\\_07-Mak-125-164.pdf](http://sosbilder.igdir.edu.tr/Makaleler/416536524_07-Mak-125-164.pdf). (Erişim Tarihi: 22.05.2022).
- Takan, M., Boyacıoğlu, M. A. (2011). Bankacılık Teori, Uygulama ve Yöntem. Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.

- TCMB (2022). Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası. Para Basma Yetkisi. Web Sitesi: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Banknotlar/Banknotlarla+ilgili+Genel+Bilgiler/Para+Basma+Yetkisi>. (Erişim Tarihi: 16.05.2022).
- Tekbaş, M Ş. (2013). "İslami Finans - İslamî Finans Kavramı, Ürünler, Dünyada ve Türkiye’de Gelişimi ve Geleceği" Araştırma Notları - 1.
- TKBB, (2018). Türkiye Katılım Bankaları Birliği. "Katılım Bankacılığı Nedir, Nasıl Çalışır", Web Sitesi: <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBB-Katilim-Bankaciligi-NedirBrosur.pdf>, s. 9.( Erişim Tarihi: 01.06.2022).
- TKBB, (2019a). Türkiye Katılım Bankaları Birliği. "Kilometre Taşları", Web Sitesi: <http://www.tkbb.org.tr/tarihce>, (Erişim Tarihi: 01.06.2022).
- TKBB, (2019b). Türkiye Katılım Bankaları Birliği. " İslamî Finance Bulletin". Web Sitesi: [https://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/World%20Bank%20Islamic%20Finance%20Bulletin%20Issue%2044\\_February%202019.pdf](https://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/World%20Bank%20Islamic%20Finance%20Bulletin%20Issue%2044_February%202019.pdf), (Erişim Tarihi: 01.06.2022).
- TKBB, (2022a). Türkiye Katılım Bankaları Birliği. "Faizsiz Finans Sözlüğü", <http://www.tkbb.org.tr/faizsiz-finans-sozlugu#1557>, (Erişim Tarihi: 22.05.2022).
- TKBB, (2022c). Türkiye Katılım Bankaları Birliği. "Mukayeseli Tablolar", Web Sitesi: <http://www.tkbb.org.tr/mukayeseli-tablolar>, (Erişim Tarihi: 01.06.2022).
- TÜBA, (2022). Türkiye Bilimler Akademisi. "Yatırım ve Kalkınma Bankacılığı". Web Sitesi: [https://acikders.tuba.gov.tr/pluginfile.php/2552/mod\\_resource/content/3/Yat%C4%B1r%C4%B1m\\_%C5%9Eirketleri.pdf](https://acikders.tuba.gov.tr/pluginfile.php/2552/mod_resource/content/3/Yat%C4%B1r%C4%B1m_%C5%9Eirketleri.pdf), (Erişim Tarihi: 16.05.2022).
- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., (2019). "Katılım Bankacılığı Nasıl İşler", Web Sitesi: <https://www.turkiyefinans.com.tr/trtr/hakkimizda/katilim-bankaciligi-sistemi/Sayfalar/katilim-bankaciligi-nasil-isler.aspx>, (Erişim Tarihi: 16.05.2022).
- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., (2020). Kira Sertifikası (Sukuk). Web Sitesi: <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/bireysel/yatirim-hizmetleri/sayfalar/kira-sertifikasi-sukuk.aspx>, (Erişim Tarihi: 01.06.2022).
- Ünal, (2016). Gayrimenkul Ekonomisi ve Finansmanı. İstanbul: Okan Üniversitesi.