T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İSLAM İKTİSADI VE FİNANSI ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE'DE KONUTTA KENTSEL DÖNÜŞÜM FİNANSMANI İÇİN MODEL ÖNERİSİ: KAMU HİSSEDARLIĞI

Cuma GÜNGÖR

2501221340

TEZ DANIŞMANI

PROF. DR. Adem ESEN

İSTANBUL – 2024

ÖZ

TÜRKİYE'DE KONUTTA KENTSEL DÖNÜŞÜM FİNANSMANI İÇİN MODEL ÖNERİSİ: KAMU HİSSEDARLIĞI

CUMA GÜNGÖR

İnsanların en temel haklarından olan, ihtiyaçlar hiyerarşisinde en önemli kademede sınıflandırılan barınma hakkının sağlanması için konut yatırımları genellikle devletler tarafından desteklenmektedir. Konutun ekonomik olarak erişilebilir hale getirilmesinde devlet desteği özellikle alt gelir grupları için yaşamsal öneme sahiptir. Bu çalışma, kent merkezlerinde bulunan mesken (içinde yaşam geçirilen konut) olma özelliğini kaybetmiş yapı stokunun yenilenmesi ve deprem riskine karşı dayanıklı hale getirilmesi için model önerisi sunmaktadır. Fatih, Beşiktaş, Üsküdar ve Kadıköy gibi eski yapı stokunun kent merkezinin önemli kısmını oluşturduğu ilçelerde kentsel yenileme çalışmalarında finansman sorunu yaşanmaktadır. Bina sahipleri dairelerini depreme dayanıklı hale getirmek için müteahhitlik karnesi olan yüklenici ile bedel karşılığı eser yapım sözleşmesi, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi veya her ikisini de kısmen içeren noter sözleşmesi yapmaktadır. Bu çalışma; yükleniciye verilmesi gereken bedelin geri ödemesini yapamayacağı için finansmana erişemeyen, kendisine bir daire yapılabilecek kadar 'artık arsa hissesi' bulunmayan ve fakat yıllarca yaşadığı mahalle kültüründen kopmak istemeyen maliklere yapım finansmanı için fırsat sunmaktadır. Kentsel dönüşümde en güvenilir paydaşın Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aracılığıyla Türkiye Cumhuriyeti devleti olduğu önerisini sunan araştırmalar bulunmaktadır. Bu çalışma, finansman kullanmadan ve dairesini küçültmeden yeniden yapımı karşılığında malikin kendi konutuna kamunun hissedar olmasını konu edinmektedir. Buna göre, devlet evrensel beyannamelerle ve yasalarla tanımlanmış ödevi gereği vatandaşının konut hakkını elde etmesi için kentsel yenileme kapsamında yeniden bina yapım işini finanse ederek vatandaşına hissedar olacaktır. Bu ortaklık; İslami finansta 'azalan muşaraka' olarak adlandırılan ve ortaklardan birinin hissesinin zamanla azalacağı türden olan sermaye ortaklığıdır. Kamu kurumu, vatandaşının güvenli barınma ihtiyacını karşılamak için mesken olma işlevini kaybetmiş binasının yeniden yapımını finanse

edip ilgili konuta hissedar olacaktır. Arsa maliki zaman içinde kamunun hissesini öncelikle geri alım hakkına sahip olacak veya yenilenmiş yapıyı kullanım karşılığında kendi hissesini kamuya devredecektir. Kamunun hisse sahipliği parasal kaynak sağlanması ve mali sürdürülebilirlik açısından önem arz etmektedir. Böylece yapıda nihai karar verici arsa maliki olmakla birlikte kamunun hakkı korunmuş olacak konutta transfer harcamaları nesiller arasında dengeli paylaşılmış olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, konut hakkı, paylı mülkiyet, kamu finansmanı, azalan muşaraka, sukuk

ABSTRACT

MODEL PROPOSAL FOR URBAN TRANSFORMATION FINANCING IN HOUSING IN TURKEY: PUBLIC SHAREHOLDING

Cuma GÜNGÖR

Residential investments are supported by governments to ensure the right to shelter, which is one of the most fundamental rights of people and is classified as the most important level in the hierarchy of needs. State support in making housing economically accessible is vital especially for lower income groups. This study proposes a model for the renovation of the buildings in urban centers that have lost their residential characteristics and to make them resistant to earthquake risk. In districts such as Fatih, Beşiktaş, Üsküdar and Kadıköy, where the old building stock constitutes a significant part of the city center, there is a financing problem in urban renewal works. In order to make their buildings earthquake-resistant, building owners enter into a notary contract with a contractor who has a contractor's license, either a work-for-cost construction contract, a construction-for-land-share construction contract, or partially both. This study offers an opportunity for construction financing to owners who cannot access financing because they cannot repay the price that should be given to the contractor, who do not have enough 'residual land shares' to build an apartment for themselves; however, who do not want to break away from the neighborhood culture they have lived in for years. Research shows that the most reliable stakeholder in urban transformation is the Turkish state through the Ministry of Environment Urbanization. and Climate Change. This study focuses on public ownership of the owner's own dwelling in return for its reconstruction without financing and downsizing the building. Accordingly, the state - in accordance with its duty defined by universal declarations and laws - will become a shareholder for its citizens by financing the rebuilding work within the scope of urban renewal. This partnership is a type of capital partnership called 'diminishing musharaka' in Islamic economics, where one partner’s stake will diminish over time. The public institution will finance the reconstruction of its defunct building to meet its citizen's need for safe

housing and become a shareholder in that housing. Over time, the landowner will have the right to buy back the public's stake first or transfer his/her stake to the public in exchange for the use of the renovated building. Public share ownership is important for funding and financial sustainability. Although the landowner is the final decision-maker, the public's rights might be protected and transfer expenditures on housing might be shared evenly between generations.

Keywords: Urban transformation, right to housing, shared ownership, public financing, diminishing musharaka, sukuk

ÖNSÖZ

Konut, tarihsel olarak geleneksel veya modern çok çeşitli yollarla finanse edilmiştir. Konut algısının da zamanla başkalaştığı bu süreçlerde finansmanla ilgili neredeyse her yöntem ele alınmıştır. Konut finansman yöntemleri her dönemde geçerliliğini koruyamayabilir, bununla birlikte farklı kişiler için farklı yöntemler öncelikli tercih sebebi olabilir. Bu çalışmada, İslami finansın temel prensiplerinden olan 'faizsizlik' ve 'ortaklık' ilkelerine odaklanılarak belirli özel şartları sağlayan hane halklarına evlerini depreme dayanıklı hale getirebilmeleri için model önerisi sunulmaktadır.

Tez danışmanım Prof. Dr. Adem ESEN önemli yönlendirmeler yaparak odaktan ayrılmamamı sağladı ve editör titizliğiyle tezimi okuyup düzeltmeler yaptı. Tezimin başlangıcından itibaren her aşamada verdiği kıymetli destek için içten teşekkür ederim.

İslam iktisadı alanında eser vermiş herkese teşekkür ederim. Öğretmenlerime, lisans ve lisansüstü eğitimimde dersini aldığım hocalarıma teşekkür ederim. Finans boyutuyla önerilerde bulunan Prof. Dr. Şakir GÖRMÜŞ ve fıkhi sorularımda destek olan Prof. Dr. Servet BAYINDIR hocalarıma teşekkür ederim. Kızlarım Hafsa Zilan ve Zelal bu süreçte bana enerji verdi, teşekkür ederim.

CUMA GÜNGÖR

Kadıköy, 2024

İÇİNDEKİLER

ÖZ ii
ABSTRACT iv
ÖNSÖZ vi
TABLOLAR LİSTESİ x
ŞEKİLLER LİSTESİ xi
KISALTMALAR LİSTESİ xii
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
BARINMA HAKKI

1.1. KONUTUN TARİHİ VE DÖNÜŞÜMÜ 10
1.1.1. Konut Olgusunun Tarihsel Seyri 10
1.1.2. Konut Yapım Teknikleri 11
1.1.3. Konutun Türkiye'deki Tarihçesi 12
1.1.4. Kentlerin Oluşumu 13
1.1.5. Kentlerin Yıkılması 14
1.1.6. Kentlerin Yeniden Yapılması 15
1.1.7. Kentsel Dönüşüm 16
1.2. KONUT HAKKI 18
1.2.1. İslam'da Barınma Hakkı 18
1.2.2. Liberal-Kapitalist Sistemde Barınma Hakkı 21
1.2.3. Sosyalist Sistemde Barınma Hakkı 22
1.2.4. Sosyal Devlette Barınma Hakkı 23
1.2.5. Evrensel Beyannamelerde ve Anayasada Barınma Hakkı 24
1.2.6. Türkiye'de Konut Politikası 25
1.3. MÜLKİYET KAVRAMI 26
1.3.1. Mülkiyetin Tarihçesi 26
1.3.2. Ekonomik Sistemlerde Mülkiyete Yaklaşım 27
1.3.3. İslam İktisadında Mülkiyet 28

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

2.1. MEVDUAT FİNANSMAN YÖNTEMİ **29**

2.2. İPOTEK SİSTEMİ 30
2.2.1. Kamu Destekli Kurum Modeli 30
2.2.2. İpotek Bankaları 31
2.3. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI 32
2.3.1. Türkiye'de Konut Finansmanının Gelişimi 32
2.3.2. Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi (TMKŞ) 33
2.3.3. Türkiye'de Yıllık Enflasyon Verileri 34
2.4. İNŞAAT YAPIM NOTER SÖZLEŞMELERİ 37
2.4.1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri 37
2.4.2. Eser Yapım Sözleşmeleri 38
2.4.3. Karma Sözleşmeler 38
2.5. ORTAKLIK YÖNTEMİ 38
2.5.1. Mudaraba Yöntemi 39
2.5.2. Muşaraka Yöntemi 40
2.6. SATIŞ YÖNTEMİ 41
2.6. 1. Murabaha Yöntemi 41
2.6.2. Istisna Akdi 41
2.6.3. Bey' bi'l-istiğlâl 42
2.7. KOOPERATİFÇİLİK 42
2.8. HİBE VE DESTEKLER 44
2.9. TÜRKİYE'DE FAİZSİZ KONUT FİNANSMANI 45
2.9.1. Gayrimenkul Sertifikası; Park Mavera 3 Eleştirisi 46
2.9.2. Elbirliği Sistemi 46
2.9.3. Yapı Tasarruf Sandıkları 47

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
BARINMA HAKKININ TESLİMİ İÇİN KAMU HİSSEDARLIĞI MODELİ

3.1. MODEL ÖNERİSİ 49
3.1.1. Modelin Oluşturulmasında Amaç ve Kapsam 49
3.1.2. Modelin Kurulmasında Taraflar 50
3.1.3. Modelin İşleyiş Sırası ve Şeması 51
3.1.4. Modelde Kullanılan Araçlar 53
3.1.4. Modelin İşleyişi 62
3.1.5. Amortisman Hesabı 64

3.2. KAMU HİSSESİNİN GELECEKTEKİ MUHTEMEL DURUMLARI 65
3.2.1. Formüllerde Kullanılacak Kısaltmaların Sembolleri 66
3.2.2. Hissenin Azalan Muşaraka Yoluyla Kamuya Geçmesi 67
3.2.3. Hissenin Oranının Başlangıç Durumunu Koruması 68
3.2.4. Malike Yıllık Ödemelerle Hissenin Aşamalı Geçişi 69
3.3. FARKLI DURUMLAR İÇİN MODELİN UYGULAMALI ÖRNEKLERİ 70
3.3.1. Kira Ödemesiz Durum 71
3.3.2. Başlangıç Oranının Korunması 73
3.3.3 Kira ve Geri Alım Bedeli Ödenmesi 75
3.3.4. Önerilen Modelin Karşılaştırmalı Faydaları 79
3.3.5. Asgari Ücretle Karşılaştırmalı Ödeme ve Sahiplik Oranı 82
SONUÇ 84
KAYNAKÇA 87

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 3.1 : Kullanılan Verilerin Tanımı ve Kaynakları 54
Tablo 3.2: Modelde Kullanılan Sayısal Veriler 56
Tablo 3.3 : YYM Verilerinin Enflasyon ve Asgari Ücretle Karşılaştırılması 57
Tablo 3.4: Sembollerde Kısaltmalar 66
Tablo 3.5: İki Yıllık Örnek Çözümü - Kira Nakit Ödemesiz Durum 71
Tablo 3.6: Harici Nakit Kira Ödemeden Malikin Konutu Kullanıp Amortisman Bedeli Kadar Kiranın Malik Hissesinden Azalması Yoluyla Ödenmesi 72
Tablo 3.7: İki Yıllık Örnek Çözümü-Sabit Oranlı Mülkiyet 73
Tablo 3.8: Başlangıç Oranının Korunması; Amortisman Kadar Kira 73
Tablo 3.9: İki Yıllık Örnek Çözümü-Malik Hissesini Zamanla Geri Alıyor 75
Tablo 3.10: Amortismanın 1,8 Katı Kadar Belirlenmiş Kirayla Hisse Transferi Yapılması ve Kamu Hissesinin Geri Alınması 76
Tablo 3.11: İki Yıllık Örnek Çözümü-80 m² İnşaat İçin %45 Malik, %55 Kamu 77
Tablo 3.12: Amortismanın 1,8 Katı Kadar Belirlenmiş Kirayla Hisse Transferi Yapılması ve Kamu Hissesinin Geri Alınması (Başlangıçta %45 Malik, %55 Kamu Hisseli 80 Metrekarelik Kredi Durumu) 78
Tablo 3.13 : Kamu Hissedarlığı Modelinin Farklı Uygulamalarla Karşılaştırılması 80

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2. 1: Türkiye'de Yıllık Enflasyon Verileri 34
Şekil 3.1: Kamu Hissedarlığı Sisteminin İşleyisi 51
Şekil 3.2: YYM & Enflasyon Karşılaştırması 58
Şekil 3.3: İnşaat Maliyet Endeksinin YYM'ye Etkisi 60
Şekil 3.4: Endeks ile Güncellenmiş YYM & Yİ-ÜFE Karşılaştırması 60
Şekil 3.5: Net Asgari Ücretin İnşaat Metrekare Maliyeti Karşılığı 61
Şekil 3.6: Net Asgari Ücretin Güncellenmiş İnşaat Metrekare Maliyeti Karşılığı 62
Şekil 3.7: Yıllara Göre Azalan ve Normal Amortisman (Birikimli) 64
Şekil 3.8: Modelin Banka Finansmanı ile Karşılaştırılması 81
Şekil 3.9: Her Model İçin Nakit Ödemenin Asgari Ücretle Karşılaştırılması 82
Şekil 3.10: Her Üç Model İçin Karşılaştırmalı Sahiplik Oranları 83

KISALTMALAR LİSTESİ

AA : Azalan Amortisman
ABD : Amerika Birleşik Devletleri
BDDK : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
ÇŞB : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ÇŞİDB : Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
DESİYAB : Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası
GSE : Government-Sponsored Enterprise (kamu destekli kurum)
GYO : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İDMK : İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İHEB : İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine
İMKB : İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İSEFAM : İslam Ekonomisi ve Finansı Uygulama ve Araştırma Merkezi
KDV : Katma Değer Vergisi
M.Ö. : Milattan Önce
NA : Normal Amortisman
NINJA : No Income, No Job, No Assets (gelir yok, meslek yok, varlık yok)
OYAK : Ordu Yardımlaşma Kurumu
RMBS : Residential Mortgage-Backed Securities
SPK : Sermaye Piyasası Kurulu
SSCB : Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
SSK : Sosyal Sigortalar Kurumu
TBB : Türkiye Bankalar Birliği
TCDD : Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TCMB : Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDFFS : Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi
TMKŞ : Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi
TMSF : Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TMMOB : Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ : Toplu Konut İdaresi
TÜFE : Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRMOB : Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
VDMK : Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
YTS : Yapı Tasarruf Sistemi
Y-ÜFE : Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
YYM : Yapı Yaklaşık Maliyetleri

GİRİŞ

İslam iktisadı; 'Müslüman insan' modeliyle, ahlakiliğiyle, pozitif ve normatif kaideleri birlikte kullanmasıyla, meşruluğu ve helalliği öncelemesiyle, fert-toplum menfaat dengesini ilahi prensiplerle sağlamasıyla, aklı ilahi göstergelerle kullanmasıyla, emeği parlatıp üretim-bölüşüm dengesiyle ve faizsizlik ilkesiyle ekonomik faaliyetleri düzenler (Zaim, 2013).

İslam fıkhında havâic-i asliyye olarak adlandırılan ve zekât hesabının dışında tutulan temel ihtiyaçlardan olan konutu barınma mekânı olarak konu alan çok sayıda ayet ve hadis vardır (Çeker, 1997). Fazlalık (asli ihtiyaç harici) sayılan mallardan verilen zekât iktisadi bölüşümü ve nimetlerin adil dağılımını düzenlemede etkili araçtır. Bu bağlamdan konut ihtiyacının sağlanmasının İslam iktisadı için önemine ulaşılabilir.

Martin Luther King'e göre komünizm bireyi, kapitalizm ise toplumu ihmal etmekte veya unutmaktadır. '*Kardeşlik krallığı*' ise ona göre her iki sistemin doğrularını sentezleyerek hakikate ulaşmaya çalışır. Küresel ekonomik krize yol açan menkul kıymetleştirilmiş konut ipotek senetlerinin bağlamından koparak tekrarlı satışı 2008 yılında sürdürülemez seviyeye gelince ilgili konuta olan borç mevcuttaki özkaynağın üzerine çıkmıştır. Temerrüde düşen borçluların haczedilmiş mülkleri reel fiyatının altında değerle spekülatörlerce satın alınıp yine aynı kişilere-evlerini kaybedenlere kiralanmıştır (Lewis & Conaty, 2012). King'in işaret ettiği kardeşlik ruhu Hucurat süresi 10. ayette mevcuttur. Müslüman Müslümanın kardeşidir; ona zulmedemez, onu desteğinden mahrum bırakamaz, onu '*mülksüzleştirerek*' küçük düşüremez.

1. Tez Konusu

Bu çalışma, güvenli barınma ihtiyacını karşılamak için İslami finansın prensiplerinden olan faizsizliği ve ortaklığı odağına alarak model önerisi geliştirmektedir. Bu tez, iktisattan lisans mezunu bir mali müşavir ve inşaat mühendisi olarak faaliyet gösterdiğim konut sektöründe kentsel dönüşümle ilgili pratikte karşılaşılan finansman sorununa çözüm önerisi getirmektedir. Önerilen model tek

başına konut finansmanı sorununu çözme iddiasında değildir. Bununla birlikte belli şartları sağlayan vatandaşlara güvenli ve depreme dayanıklı konut edinme fırsatını devletin transfer harcamalarında sürdürülebilirliğe zarar vermeden sunmaktadır.

Kentsel dönüşüme giren binalarda ekonomik sebeplerle inşaat yapım sözleşmelerine taraf olamayan (%51'in dışında kalan) maliklere yapım masrafları karşılığında hissedar olan kamu; azalan, sabit veya artan hisseli olarak ortaklığını yapının ekonomik ömrü boyunca sürdürebilecektir. Finansmanın kıt olmasından kaynaklı bu süreç yirmi yıl olarak öngörülmüş, sınırlanmış ve hesaplamalar bu süre baz alınarak yapılmıştır. Bu çalışmanın kapsamı kentsel dönüşüm projeleriyle sınırlandırılmıştır. Yapım olabilmesi için gerekli arsa halihazırda mevcuttur**.** İnşaat yapımında kullanılmak üzere yapılmış anlaşmadan doğacak bedelin ilgili kategoride ve sınıfta Türkiye İstatistik Enstitüsü (TÜİK) tarafından ilan edilen '*inşaat maliyetleri endeksine'* göre güncellenip hesaplanmış yapı yaklaşık maliyetleri (YYM) ile geri ödenmesinin İslami finans ilkelerine uygun olduğu bu çalışmada savunulmaktadır.

2. Tez Konusunun Önemi

İnsanlar asırlardır mal değişimlerini ve ticaretini '*para'* aracılığıyla yapmaktadır. Paranın farklı kullanımda çeşitleri vardır. Doğrudan maden değeri olarak *mal para,* sertifika veya çek benzeri üzerinde yazılı tutarını değerleyen *temsili para,* gücünü devletin mühründen ve kanuni tedavül mecburiyetinden alan *kağıt para,* fiziksel olarak elde bulundurulmayan ve transferinde fiziksellik gerekliliği bulunmayan *kaydi para* ya da *mevduat parası* (Orman, 2015) yanında *elektronik para* kapsamında kredi kartları, blok zincir ile kripto paralar alışveriş işlemlerinde kullanılmaktadır (Özatay, 2013). Mal üretimi ve piyasadaki para miktarı eş zamanlı dengelenmediğinde fiyatlar genel düzeyi değişir. Reel fiyatların değişmeden kalması; nüfusun artması, yeni teknolojik gelişmeler, ekonomik krizler ve doğal afetler gibi sebeplerle neredeyse imkansızdır. İnsanlar ihtiyaçlarını farklı senelerde ve dönemlerde karşılamaktadır. Hane halkları birikimleri yoksa ortalama on ile yirmi yıl arasında ancak konut sahibi olabilmektedir. Bazılarının ev alımı kriz zamanlarına denk gelirken kimileri de parasal genişleme dönemlerine rastlamaktadır. Bu durumda bazıları '*kendi risklerine toplumu ortak'* ederek ev sahibi olurken diğer bir kesimin aynı imkânı elde

etmek için daha fazla emek harcaması gerekmektedir. Temel ihtiyaç olan konuta insanların adil şartlarda ulaşabilmesi için sistemin faizden ve enflasyondan mümkün olduğunca arındırılması gerekmektedir.

Anaakım iktisat serbest piyasa ekonomisinin en verimli sonuçları elde edeceğini iddia eder. Emperyalist ülkelerin başarıyı kapitalizmle kazandığı ön kabulü Müslüman iktisatçıları da 'İslam İktisadının, anaakım iktisat prensiplerini (serbest piyasa ve açık pazar) kapitalizmden çok önce uyguladığını 'ispat' etmeye yöneltmiştir (El-Din, 2020). Finansal piyasaların, güdülerin, kurumların ve aktörlerin ekonominin işleyişinde artan rolü olarak 'finansallaşma' iktisadi faaliyetlerden elde edilecek gelirin kredi ilişkileri üzerinden kapitalizasyonla kolayca el değiştirmesine olanak sağlamakta faiz enstrümanıyla hayali sermaye oluşturup 'değer üzerinde bir hak iddia (Marks, 1991)' etmektedir (Güngen, 2015). Ne kadar çok finansallaşma o kadar çok hakkaniyetsiz gelir dağılımı anlamında '*görünmez el*' sermaye hareketini kapitaliste yönlendirmektedir. Yahya bin Ömer '*Ahkâmü's-Sûk'* isimli eserinde piyasa hükümlerini çeşitli durumlarda işlemektedir. Peygamberimiz Hazreti Muhammed (s.a.v.)'in Tirmizi, Buyu-73'te verilen hadisine göre *'Sizin fiyatlarının yüksek veya düşük olması Allah'ın elindedir. Sizden birinin malına ve canına haksızlık etmeden Allah'ın huzuruna çıkmak istiyorum'* dediği nakledilmektedir. Bu hadis-i şerif İslami finansı liberal ekonomiye göre yorumlayanlar tarafından sık dile getirilmektedir. Kastedilen mana kıtlığın (imtihanın) ve bereketin Allah tarafından yaratıldığıdır. Ürünlerin kıt olduğu dönemlerde '*fiyat tavanı uygulaması'* konulması, en önemli geçim kaynağını ticaretten sağlayan Mekke'nin İslam'ın gelişme döneminde merkezi pazar olma statüsünü kaybetmesine yol açabileceğinden peygamberimiz tarafından tercih edilmemiştir. Bununla birlikte İmam Malik, aşırıya kaçmaksızın esnafa kar sağlayacak şekilde fiyat üst sınırı getirilebileceğini belirtmiştir (el-Endelüsî, 2022) Tez konusu anlatılırken finansman, enflasyon, faiz, tahvil ve benzeri İslam iktisadında makbul sayılmayan anaakım iktisat terimleri kullanılsa da çalışmanın aksı faizsizlik, riski ve kârı rıza ile paylaşan ortaklık ve trampayı (takası) anımsatan yardımlaşma üzerine kuruludur (Bayındır S. , 2015). Buna göre devlet, vatandaşın kendi konutunu yenilemeye ve afetlere mukavim hale getirmeye olan ihtiyacını karşılamak için inşaat maliyeti üzerinden destekte bulunur. Vatandaş da buradan haksız rant elde etme yoluna

gitmeden başka insanların ihtiyacının karşılanması amacıyla güncel maliyet üzerinden geri ödeme yapar. Bu arada kazanılan rant (ekonomik değer artışı anlamında) paylaşılır. Kamu kâr amacı gözetmez fakat gelecek nesilleri de düşünerek devlet desteğini sürdürülebilir formda tutar.

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında Resmî Gazetede yayımlandığı 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayı ile yürürlüğe giren 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı kararı verilen binaların yeniden yapımındaki karşılaşılan finansal güçlükler bu modeli oluşturmayı gerekli kılmıştır. Bu kanunla ekonomik ömrünü tamamladığı konusunda verilen riskli yapı kararı marifetiyle arsa sahiplerine yeniden yaptırma, müteahhit seçimi, yeni dairelerin büyüklüğü gibi konularda 'oybirliği' yerine 2/3 çoğunluk şartı kolaylığı getirildi. Bu durumda anlaşma sağlamayanların hisseleri önce açık artırma usulü rayiç değerden başlayarak maliklere satılacak, malikler almazsa aynı sözleşme şartlarında üçüncü kişilere teklif edilecek, yine sonuçlanmazsa Bakanlıkça satın alınacak idi (ÇŞİDB, Sık Sorulan Sorular-Anlaşma Süreci, 2024). Maraş ve Hatay depremleri sonrasında dönüşümde sağlanması zor karşılanan bu oran salt çoğunluk değeri olan %51'e indirildi (Hangül, 2023). Ekonomik imkanları sebebiyle bu anlaşmaya taraf olamayanların hisselerinin devlet zoruyla satılması ve cebren yaşam alanlarından-mahallelerinden çıkarılmaları kentsel dönüşümde radikal eleştirilere maruz kalan 'soylulaştırma' kapsamına girmektedir (Keleş, Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta, 2022). Yasayı dayanak gösterip maliki '*mülksüzleştirmek*' yerine bunun için ayıracağı ödeneği ilgili bağımsız bölümleri mesken olarak kullanan hane halklarının (başka konutları da yoksa ve talep ederlerse) yapım bedelini ödeme karşılığında '*evrensel beyannameler ve anayasalarda belirtilen devletin barınma hakkını sağlama ödevi gereği*' kamunun malike hissedar olması sosyal devletin gerekleri arasında değerlendirilmektedir.

3. Çalışmanın Düzeni

Tez çalışması giriş ve sonuç haricinde üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde barınma hakkı bağlamında konut incelenmiştir. Konut olgusunun ve tanımının tarihsel süreçteki seyri, yapım yöntemleri, konutlaşma ve kentlerin oluşumu, kentlerin farklı nedenlerle yıkılması ve dönüşmesi işlenmiştir. Konut hakkı ilk bölümün en önemli

kısmıdır. Farklı ekonomik sistemlerde konut ve barınma hakkı mülkiyet bağlamında İslam'la karşılaştırmalı incelenmiştir.

İkinci bölüm konutun inşasının finansmanına ayrılmıştır. Konvansiyonel yöntemlerden başlanarak İslam ekonomisinde tercih edilen seçenekler bu çalışmanın alanına yaklaşacak şekilde detaylandırılmadan incelenmiştir. Konut finansmanında Türkiye'de güncel oluşumlar değerlendirilip oluşturulacak model için kavramsal altyapı oluşturulmuştur.

Üçüncü bölümde kurulacak modelin araçları tanıtılmış ve temel bilgiler verilmiştir. Modelin işleyişinin ve formülasyonların bulunduğu bu bölümde çalışmanın ayırt edici yanları sunulmaktadır. Kamunun aldığı farklı pozisyonlara göre modelin örnekleri verilmektedir. Bu bölümün sonunda anlamada kolaylık sağlaması amacıyla her bir pozisyon için güncel maliyet değerleriyle asgari ücrete orantılı ödeme ve sahiplik grafikleri hazırlanmıştır. Sonuç bölümünde çalışmanın ve bulguların değerlendirilmesi özetlenmiştir.

4. Araştırma Yöntemi

Borg ve Gall (1971), araştırma-geliştirme çalışmalarının içermesi gereken aşamaları; özlenen durumun tespiti, mevcut durumun tahlili, yeni algı/uygulama geliştirme arzusu, tasarım yapılması ve gerçeğe yakın ortamda denenmesi, gerekli düzeltmelerin yapılması (ürün başarılı oluncaya kadar deneme ve düzeltmenin birbirini izlemesi) ve uyumlulaştırmanın yapılarak literatüre kazandırılması olarak sıralamaktadır (Karasar, 2016).

Tez çalışmasıyla 'malikin mesken olarak kullandığı riskli yapı şeklinde tescillenen konutunun afetlere dayanıklı hale gelmesi için yeniden yapımı karşılayacak ödeme gücü olmadığı durumda finansman ihtiyacını nasıl temin edeceği' sorusuna cevap aranmaktadır. Araştırmanın konu alanını betimleyen kavramlar bölümlerde öncelikle açıklanmış ve bu sorunun çözümü için getirilen öneriler değerlendirilmiştir. Yetkili kurumlar tarafından derlenen ve hazırlanan veriler basit nicel analizlere tabi tutularak nitel araştırma örgüsü içinde kalınmıştır. Bu yönüyle tez karma yöntem yaklaşımlarını kullanmıştır (Creswell, 2017).

Hane haklarının ekonomik seviyelerinin ve kapasitelerinin farklı olmakla birlikte zamanla değişkenlik göstermesi finansal ihtiyaçlarının sağlanmasını belirgin denklemlerden ve matematiksel hesaplardan öteye taşır. Çok değişkenli, ardışık zamanlı fonksiyonların belirgin olmayan bilgilerle hesaplamaya alınması kaotik çözümlere yol açabileceğinden 'bulanık mantık sisteminden' yararlanarak beklentiyi ve uzman görüşünü içeren toptan çözüme gidilmiştir (Şen, 2020). Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 1985 yılından bu yana yıllık yayınlanan YYM ve bu değerleri aylık değerlere indirgemek için TÜİK tarafından hazırlanan inşaat maliyet endeksleri veri olarak kullanılmıştır. Vergi nisabında kullanılan azalan amortisman değerleri Resmî Gazeteden alınarak bu tezin hesaplamaları yapılmıştır.

5. Literatür Değerlendirmesi

Dünya nüfusunun artması ve sanayi devrimi sonrasında başlayan kentleşme şehir merkezlerinde yüksek yoğunlukla yapılaşmaya sebep oldu. Yapım teknolojisinin ve malzeme bilimin gelişmesiyle apartmanlaşma hızı arttı ve niteliğiyle birlikle konutun fiyatları da yükseldi. Yeterli birikimi olmayan ve borç, miras gibi geleneksel yöntemlerle konut alamayan hane halklarının finansman sorununu aşmaları için çok sayıda yöntemin geliştirilip denendiği bilinmektedir. Bu çalışmada '*Arapçada müşaraka-i mütenakısa ya da İngilizcede diminishing muşarakah'* olarak bilinen Türkçeye 'azalan muşaraka' olarak geçen ortaklık türü üzerinden incelemeler yapılarak finansman türünün kapsamı daraltılmaktadır. Azalan muşaraka modelleri finansmanı sağlayan kuruluşun sahipliğe göre kiradan pay alması ve taksitli anapara tahsilatıyla hissesini alıcıya kademeli devretmesi üzerine kurgulanmıştır.

Bu tez çalışmasıyla uyuma en yakın örnek olarak İngiltere'de 1970'lerin başından itibaren hane halklarını '50:50', 'yarı yarıya' sloganıyla ev sahipliğine özendiren ve destekleyen paylı mülkiyet (shared ownership) sistemi gösterilebilir. Merkezi hükümet, vatandaşlarının yaşadığı evin sahipliğinin huzurunu da deneyimlemeleri için önce yarısını ödetip ekonomik uygunluk koşullarında diğer yarısını da alabilmelerini temin ederek, düşük maliyetle konut sahibi yapmak istemektedir (Cowan, Carr , & Wallace, 2018). Bunun yapılabilmesi için merkezi hükümetin sermaye sorununu aşmış olması gerekmektedir. İngiltere ve A.B.D. gibi gelişmiş ülkelerde mümkün olsa da Türkiye gibi gelişmekte olan (senyoraj gelirinden

mahrum) ülkeler için başarılması güçtür. Standart ve yenilenen formatlarıyla paylı mülkiyet modellerinde başlangıç hisseleri, sözleşmenin tamamlanma süresi ve hisse transferinde minimum oranlar konusunda değişiklikler yapılmıştır (Platform Home Ownership, 2024). Standart halindeki %25 başlangıç sermayesi ve minimum artışta %10 hisse alma zorunluluğu yeni modelde %10 ve %5 olarak değiştirilerek bizim çalışmamızda da önerilen (hisse transfer oranı) değerlere yakınsamıştır. Hatta yeni model (new shared ownership model) %1 hisse geçişine izin vererek ve bu hisse geçişini alıcı malikin inisiyatifine bırakarak bu çalışmanın kapsamıyla aradaki önemli farklardan birini de uyumlu hale getirmiştir. Her iki modelde de bu çalışmaya göre aynı anda eksik kalan kısım %80 orana ulaşıldığında kısmi hisse geçişinin durması ve kalan %20'nin tek seferde ödenmesidir. Ayrıca İngiliz modelinde geri alımların fiyatlaması modelimizden farklı olarak arz talep koşullarında piyasa fiyatıyla belirlenmektedir. Bu tez geri ödemeyi mal-malzeme maliyetine endekslemektedir.

İslami finansman kapsamında kurgulanan modeller yukarıda anlatılan İngiltere örneğinin faizden arındırılmaya çalışılmış halidir. İlk olarak Mısırlı bilim insanı Yahya Abdurrahman tarafından Albaraka Londra Bankası için geliştirilen model 'el-İcare ve'l Iktina ya da lease to purchase' olarak adlandırılan kiralama yöntemiyle sahipliği öngörmektedir. Buna göre finansman kuruluşu tarafından vekil tayin edilen müşteri, konutu banka adına alacak fakat tapuyu banka ipotekli (hakk'ul-menfa'a) haliyle kendi üzerine kaydettirecektir. Alıcı müşteri kendisine ait olmayan hisse için finansman kuruluşuna kira ödeyecek ve anapara taksitleriyle mülkün ipoteksiz sahipliğini tedrici olarak üzerine alacaktır. Müşterinin hissesi yükseldikçe ödediği kira düşecek, nihayetinde konut ipoteksiz olarak malik uhdesine bırakılacaktır. Albaraka Londra modelinin tasarımcısı konutun fiyatlamasını mal endeksi üzerinden, kiranın miktarını da piyasa araştırması üzerinden güncelleyerek A.B.D.'de uygulanma şansı elde eden LARİBA (la-riba, non-interest, faiz-siz) modelini geliştirmiştir (Abdul-Rahman, 2010). Kira ve anapara bileşenlerinden oluşan geri ödemenin ilk kısmı piyasa şartlarına ve anlaşmaya göre belirleneceği için sorun teşkil etmemekle birlikte ikinci bölümü oluşturan anapara ödemelerinin enflasyon oranının yıllık %6'yı aştığı dönemlerde ve ülkelerde sürdürülebilir olmadığı tarafımızca hesaplanmıştır. Amerika Birleşik Devletleri'nde kamu destekli konut finansmanı kurumlarının sponsorluğunda gelişme ve büyüme olanağı elde etmiş bu sistemin Türkiye'de uygulanabilirliği tartışmalıdır.

Benzer şekilde Muhammed Taki Osmani tarafından 1998 yılında geliştirilen başka bir model azalan müşarekeyi sistemleştirmiştir. Buna göre tapu sahipliği fiili duruma göre belirlenecek fiyatlama hisse geçiş dönemlerinde piyasa şartlarına göre uzlaşma ile belirlenecektir. Kira paylaşımının Albaraka modeliyle benzer olduğu bu yöntem, fiyatın baştan belirlenmediği ve alımda serbestliğin olduğu bey' bi'l-vefâ akdine benzetilebilir (Osmani, 1998). Osmani'nin modeli paylı mülkiyet esaslarıyla daha uyumlu olmakla birlikte malın fiyatının belirlenmesini LaRiba'da olduğu gibi mal sepetine endekslemek yerine serbest piyasaya bırakmasıyla konut fiyatında balon oluşan kriz dönemlerinde risklere karşı korumasız kalmıştır. Bankaların mülk sahipliğine iznin olmadığı ve sermayenin kısıtlı olduğu ülkelerde sürdürülebilirliği hakkında kuşkular vardır. Ayrıca mülkü kendi konutu olarak kullanan malikin kira ödeyemediği durumda karşılaşacağı ihtimallere çözüm getirilmemiştir.

Akevler Kooperatifi 1967 yılında malzeme (beton, demir, çimento) üzerinden ortaklığı deneyimlemiş finansmanını modern para olarak değil mal para olarak tasarlamıştır (Erol, 2022). Önemli bir girişim olmasına rağmen malın zamanlar arası hisselendirmesinde model geliştiremediği için sistemleşememiştir. Üçışık (2006) konut kredilerinin geri ödemesinin metrekare bazında olmasını önermiştir. Örneğin 60 metrekare inşaat hakkı için sözgelimi 15 metrekare de arsa bedeli için eklenince toplam 75 metrekarenin 15 yıl geri ödemeli olmasını tartışmıştır (Üçışık, 2006). Bunun için çok büyük âtıl kaynak gerektiğinden fikir düzeyinde kalmıştır. Eroğlu ve arkadaşları geri ödemenin aritmetik değişimli, geometrik değişimli ve bunların parçalı-atlamalı versiyonlarını da içeren konuyla ilgili çok sayıda çalışma yapmış kredinin faizi yerine kiranın ikame edildiği yaklaşım sergilenmiştir (Erdaş & Eroğlu, 2017). Yapı amortismanını ihmal eden, kiranın alt sınırının kullandırılan kredinin ortalama faiz hesabına göre belirleneceği bu durumun İslami uygunluğu tartışmaya açıktır. Dinç, konvansiyonel bankalarla karşılaştırma yaptığı makalesinde *'azalan muşaraka'*yı konut kredisi için katılım bankalarına murabahaya alternatif olarak sunmuştur (Dinç, 2016). Ayrılma ve çıkar paylaşımına endeksli ortaklığın ruhuyla uyuşmayan bu durum zorunluluk ve fiyatın hakkaniyetle belirlenmesi şüphesini de içeren alım teminatı barındırmaktadır. Dinç'in (2016) bu makalesinde yapı amortismanı (kira geliri edinirken) ve konut fiyatlarındaki dönemsel dalgalanmalar

(ekonomik krizler) kapsama dahil edilmemiştir. Kurumsal olarak Türkiye Bankalar Birliği (TBB) bünyesinde hazırlanan finansmana erişim imkânı sınırlı hane halklarının barınma amaçlı konut edinmesine yönelik modelde, maliyetin düşürülmesi için arazinin hazine tarafından sağlanmasıyla ve inşaat maliyetlerinin ikinci on yılda güncellenmek kaydıyla en düşük faizli devlet borçlanma tahvilleri oranından vatandaşa yirmi yılda geri ödemeli kullandırılması önerilmiştir (Özmen M. B., 2016). Arsanın iktisadi bakımdan sınırlı kaynak olması ve arsalar üretilirken kamunun üstlendiği altyapı yatırımları ve benzeri maliyetlerin göz ardı edilmesi gelişmekte olan bir ülke için bu modeli uygulanabilir ve sürdürülebilir sınırların dışına çıkardığı düşünülmektedir. Kamunun düşük faizle borçlanabildiği kaynağı konut edindirmede mi başka altyapı projelerinde mi kullanacağını öncelik durumu belirlemektedir.

Akyüz (2018) azalan muşarakanın konut finansmanında en güvenilir uygulamalardan olduğunu belirtmiştir, bununla birlikte model önerisi getirmemiştir. İbeçoğlu (2023) paylaşımlı sermaye ile tamamlanan ve sonrasında kira ücretinin değişen hissedarlık oranı ile paralel olacak şekilde tahsil edilmesini önermiştir. Taksit ödeme zorunluluğunun bulunması, taksitli hisselerin ödenmeme durumundaki ihtimaller, kira artış oranına kamu tarafından üst sınır koyulması durumunda yatırımcının pozisyonu, ortaklığın malik yönlü ilerleme tasarımı ve aktarımda hisselerin fiyatlarının neye göre belirleneceği konusu çalışmaya dahil edilmemiştir.

Bu çalışma kapsamında süre sınırı (20 yıl) olmakla birlikte malik hissesini küsuratlı da olabilecek şekilde istediği miktarda artırabilmektedir. Ek olarak bizim çalışmamızda hisse geçişinde minimum oran veya tamsayı kısıtlaması yoktur. Bu çalışmada önerilen modelin önemli farkı kira ve hisse geçişi bedellerini piyasa şartlarına göre değil amortismanı da dikkate alarak inşaat maliyetlerine endeksli belirlemesidir. Bununla birlikte başlangıç sermayesi olarak para yerine kentsel dönüşümün avantajı olarak zaten sahibi bulunduğu arsanın maliki tarafından ortaklık hissesine katılması, kredi sağlanırken başvuranın geri ödeme yeterliliğine bakılmaması ve hisse geri alımlarının yapının ekspertiz veya piyasa değeri yerine inşaat yapım metrekare maliyetlerine endeksli olarak alınması çalışmanın ayırt edici özelliklerindendir.

BİRİNCİ BÖLÜM
BARINMA HAKKI

1.1.KONUTUN TARİHİ VE DÖNÜŞÜMÜ

Konutun tarihi malzemenin ve insanlığın tarihi kadar eskiye gitmektedir. İlk zamanlarda barınak yapımı için doğada hazır bulunan yapı malzemeleri (ahşap, kil, kamış, balina kemikleri...) kullanılmıştır. Arkeolojik kazılarda en son bulunan Göbeklitepe, bilinen 11 bin yıl önce kurulmuş ilk yerleşim yeri (tapınaklar ve toplumsal yaşam üniteleri) olsa da neolitik çağı temsil eden Çatalhöyük/Konya (M.Ö. yaklaşık 7400-6200) barınma amaçlı yapıların inşa edildiği bilinen ilk merkezdir (Önver, 2016).

1.1.1. Konut Olgusunun Tarihsel Seyri

Konutun ne olduğu ve tanımlaması, yapım teknikleri ve kullanılan malzemelerle birlikte içinde bulunulan dönemin ekonomik şartlarına göre şekillenmiştir. Konuttan beklentiler süreç içinde çeşitlenmiştir (Ataş, 2013)-. Barınma, insanlar ve hayvanlar için güvenlik açısından ihtiyaçtır; ağaç dalları bazı havyanlar için ve kovukları kuşlar için mesken niteliği taşımaktadır. Güneşten, yağmurdan, rüzgârdan ve yırtıcı hayvanlardan korunmak için eski dönemlerde (mağara) yeterli olabilirken, çeşmeden su akması, elektrik kullanımı, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri, ısı-ışık ve havalandırma ihtiyacının karşılanması, geniş odalar, zeminde ve dekorasyonda estetik malzemeler zamanla vazgeçilmez ve standart hale gelmiştir. Konutun mimari tanımı da zaman içerisinde dönüşüm halindedir.

Konut; gereksinme hallerinde modern dönemde dahi yiyeceğini depolama ve üretim mekânı olmanın ötesine geçerek gelişen teknolojik imkanların da yardımıyla iş mekânı haline gelebilecektir. Buna ilaveten konut statü aracı haline de gelebilmekte ve sahibine spekülatif kazançlar sağlayabilmektedir (Tekeli, 2012). İnsanların sağlıklı yaşama, eğitim alma, komşuluk ilişkileri gibi sosyal ortamlar geliştirilebileceği konuta ödenebilir şartlarda erişebilmesi günümüzde beklenmektedir.

1.1.2. Konut Yapım Teknikleri

Başlıca konut yapım teknikleri içerdiği yapı malzemesi dikkate alınarak Ahşap, Çelik ve Betonarme olarak sıralanabilir. Bu malzemelerin karma olarak kullanıldığı kompozit teknikler de vardır. Ahşap yapılar malzemeden kaynaklı en eski yapım tekniğidir. Matematiksel hesaplamalar yapılmadan deneyimle oluşturulan mekanlar yangına karşı savunmasız kalmışlardır. İstanbul'un yangınlarının misline rastlanılamayacağını belirten Banoğlu bazı yangınlarda kentin yarısının defaten yandığını fakat mücadele edilemeyecek kadar büyük bu yangınların '*Allah'ın gazabı'* olarak nitelendiği için sineye çekildiğini yazmıştır. Galata, İcadiye ve Beyazıt (1828 yılı) kulelerinin yangın izleme amacıyla kullanıldığı düşünülürse itfaiyenin kuruluşu da anlamlandırılmış olur (Banoğlu, 2008). Yine de ahşap malzemenin bol bulunduğu ve yangın riskinin az olduğu yağışlı bölgelerde sık kullanılan yapım tekniğidir.

Betonun öncülü sayılan killi toprakların bağlayıcılık kapasitesi Paleolitik dönemde (MÖ 8000) fark edilmiş ve bazı aletler yapılmıştır. Kent devletleri Mezopotamya'da (MÖ 4500-MÖ 300) kurulurken alçı ve kireçten yararlanarak kerpiç ve tuğla kullanarak tapınaklar inşa etmişlerdir. Romalılar, su altında da hidrolik bağlayıcılık sağlayan 'puzolan' maddesini fark edince Helen Uygarlığı gelişmiştir. Günümüze ulaşan Ayasofya gibi yapılar puzolan karışımlı harçlarla yapılmış, Roma İmparatorluğundan 18.yüzyıla Horasan harcı ile gelinmiştir. Ticaret gemilerinin denizin sığ kısımlarında kayaya çarpıp telef olmalarını engellemek için yapılan deniz feneri yapım tekniği esnasında çimento keşfedilmiştir (Erdoğan & Erdoğan, 2007). Çimentonun kalitesinin katkılarla artırılması çalışmaları günümüzde de devam etmektedir. F. Coignet'in 1801 yılında donatılı betonla ilgili hazırladığı temel bilgilerden sonra betonarme ilk konut 1873'te inşa edilmiştir. 19.yüzyılın sonlarında betonarme teorisi çalışmaları hızlanmış ve yirminci yüzyıl başlarken betonarme yönetmelikleri yayınlanmıştır (Celep, 2020). Çok katlı betonarme yapıların depreme dayanıklı inşa edilmesi için bu yönetmelikler yapılan çalışmalar ışığında sürekli güncellenmektedir. Türkiye'de bulunan yapı stokunu büyük oranda betonarme yapılar oluşturmaktadır. Yapı düzensizliği, malzeme kalitesi, zemin iyileştirme kusurları ve

yapıya sonradan uygulanan müdahaleler 6 Şubat 2023 Pazarcık ve Elbistan merkezli depremlerin maliyetini 100 milyar doların üzerine çıkarmıştır (Esen, 2023).

Yer kabuğunda bulunan minerallerin eritilerek demir üretilmesi M.Ö. 1000 yıllarında yüksek ısılı fırınlar aracılığıyla başarılmıştır. Sanayi devrimi sırasında bu karışıma karbon (C) ilave edilerek çekme ve basınç dayanımları artırılmıştır. İlk demir köprü 1779 (Severn Köprüsü), ilk büyük çelik eser olan Eiffel Kulesi Fransız Devriminin 100. yılında (1889) yapılmıştır (Türkçü, 2017). Çelik yapıların hızlı kurulması, gerilme birikmelerinin olduğu bölgelerin bilinerek boşluklu tasarlanması ve ölü yüklerinin az olması gibi üstün yanları vardır. Yüksek katlı binalar belli katlara kadar betonarme olsa da üst katlarda çelik yapı biçimine dönmektedir (Sağlam, 2016).

1.1.3. Konutun Türkiye'deki Tarihçesi

Konutun faydalananının belli olması ve bazı durumlarda devletçe üretilmesi gerekliliği onu özel mal ile kamusal mal arasında konumlandırmaktadır. Konut politikası Osmanlı Devleti uygulamalarından da kısmen miras alınmakla birlikte ilk sınavını Birinci Dünya Savaşı sırasında (1914) Yunanistan ile gerçekleşen 'mübadele' uygulamasında vermiştir (Ulusoy, 2020). Yeni başkent Ankara, kamu görevlileri nedeniyle çok miktarda konut ihtiyacının kısa sürede hissedildiği ilk kent olmuştur. 1939 yılında konut kiralarını sınırlandırmak için yasa çıkarılmış, 1944'te kabul edilen Jansen Planı Ankara'da kentleşmeyi programa bağlamıştır. Aynı yıl çıkarılan 4626 sayılı yasa ile memur konutlarını temin devletin görevleri arasına konulmuştur (Keleş, Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta, 2022). Devletin konut piyasasına müdahalesi İkinci Dünya Savaşı sonrasında yükselmiştir. Bina yapımı için çeşitli teşvikler ve vergi muafiyetleri getirilmiştir. Emlak ve Eytam Bankası 1946 yılında Emlak ve Kredi Bankasına dönüştürülmüştür. Yetim kelimesinin çoğulu anlamında 'Eytam-Yetimler Bankası' yetimlerin hakkını korumak ve halkın inşaat sektörüne teşebbüsünü sağlamak için gerekli krediler vermek amaçlı kurulmuştur. Eytam sandıkları kuruluşu 1851 yılına dayanır. 1874 yılında kurulan '*İnfak-ı Muhacirin-i Eytam ve Eramil-i İlmiye Nizamnamesi'* ismiyle güncellenmiştir (Balyemez, 2024). 1961 yılında OYAK, 1971 yılında BAĞ-KUR kendi üyelerine bireysel konut kredisi kullandırmıştır (Kösedağ, 2023). 1965'te kabul edilen 634 sayılı 'Kat Mülkiyeti' kanunu ve 1965

yılında yayınlanan ‘Gecekondu Yasası’ modern uygulamaları en çok etkileyen düzenlemeler olmuşlardır. 1984 yılında Toplu Konut Yasası ve Van depreminden sonra 2012 yılında yayınlanan 6306 sayılı kanunla TOKİ tarzı üretim gelişmiş ve *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi*nin’ yolu açılmıştır (Kandaloğlu, 2016).

1.1.4. Kentlerin Oluşumu

‘*Kent, toplumsal gelişmede sürekliliğin olduğu, barınma, dinlenme, eğlenme ve geçinmenin sağlandığı zirai ve sınai faaliyetlerin tarımsal üretimi aştığı nüfus yoğunluklu yerleşme birimleridir* (Geray, Keleş, Emre, & Mengi, 1999). Nüfusun artmasında elektriğin yaygın kullanıma açılması, suyun kaynaklardan getirilebilmesi, tıp alanındaki gelişmelerin ölüm oranlarını düşürmesi ve barınma olanaklarının artması etkili olmuştur. Bunlardan daha büyük etkiyi 20. yüzyıl başlarken keşfedilen amonyak (NH_3) göstermiştir. Her ne kadar 1. Dünya Savaşı sırasında patlayıcı maddelerin üretimi için amonyak kaynağı sağlamak amacıyla yapay azot bağlaması işlemi keşfedilse de bu formül inorganik gübre yapımında kullanılan amonyağı ortaya çıkarmıştır (Smil, 1999). Tarımsal verimliliğin gübre sayesinde artmasıyla besin yetersizliği sorunu ortadan kalkmış ve nüfus hızla artmıştır (Hopfenberg, 2014). Şehir merkezlerinde artan nüfustan kaynaklı ortaya çıkan arsa kıtlığı dikey mimari çözümler üretmeye sebep olmuştur. Betonarme yöntemi; malzeme ve teknik olarak en elverişli çözüm yolunun üretilmesinde pratik seçenekler sunmuştur.

Canlı mekanlar olarak kentler gelişen ekonomik dönüşüme sahiptir. Her kentin çevresiyle kurduğu etkileşimde ekonomik işlevselliği ve karakteri vardır. Kimi kentler belirli tarımsal faaliyet yürüten çiftçileri barındırırken bazıları sanayi kenti olmakta veya ticari faaliyetler ağırlıklı yapılmaktadır. Örneğin Mekke ve İstanbul ticari faaliyetlerin ağırlıklı yürütüldüğü kentlerdir. Bursa hem sanayi hem ticari faaliyette etkin iken kent merkezi hariç Manisa tarımsal üretimde faaldir. Kent sayısının artması, ekonomik gelişmeyle iş bölümüne dayalı uzmanlaşma olması, toplumsal yapıda oluşan örgütlenmeler ve nüfus yoğunluklu bölgelerin yakın coğrafyada çoğalması ‘kentleşme’ olarak adlandırılabilir (Keleş, Kentleşme Politikası, 2020)

Bu çalışma kapsamında tarihsel durumdan ziyade bina stoku olarak dönüşüme giren kentlerin oluşum süreci irdelenmiştir. Yollarında motorlu araçların seyrettiği,

sokaklarına altyapı yatırımı hizmetlerinin verildiği ve apartmanlaşmanın yaygınlaştığı şehirler başta afet riski olmak üzere çeşitli sebeplerle dönüşüme girmektedir.

1.1.5. Kentlerin Yıkılması

Büyük savaşlar; Amerikan İç Savaşı, 1. ve 2. Dünya Savaşları (Bayraktar, 2018), Beyrut Savaşı, Suriye İç Savaşı (Halep), Rusya- Ukrayna Savaşı, büyük yangınlar ((Londra ve İstanbul (Banoğlu, 2008)), büyük depremler (2004 Hint Okyanusu depremi, 2010 Haiti depremi, 2023 Türkiye-Suriye depremi) çok sayıda kenti büyük yıkıma maruz bırakmıştır. İlgili kentler hem kamunun hem de dünya halklarının desteğiyle diriltilmeye çalışılmaktadır. Bazı kentlerin kendini yenilemesi on yılları almıştır. Bu çalışmada yalnızca sanayi devrimi (18.yy. sonları) ve daha sonrası dikkate alınmaktadır. Bununla birlikte insan kaynaklı büyük tahripler olmasa bile yapı malzemelerinin ömrü sürelidir. Kentsel nüfusun yoğunlaşmasına imkân tanıyan yapım yöntemi ahşap ve çelikten ziyade betonarme sistemlerdir. Betonarme binaların kullanım ömürleri 100 yıla ulaşabilecekken Türkiye'de 40-50 yıllık binalar teknolojik yetersizlikten (Diri & Diri, 2011) betonun durabilitesini koruyamamasından, betonarmenin bileşeni olan çelik donatının korozyonundan, betonun içeriğindeki malzemenin kalitesizliğinden ve işçilik hatalarından zamanla beklenenden önce mesken olma vasfını yitirmektedir. Konut algısı ve konuttan beklentilerin değişmesiyle (kalorifer, asansör, deprem güvenliği, modernlik ve teknolojik altyapı) ev sahiplerinin binalarını yenileme talebi ortaya çıkmaktadır. Kent merkezinde ulaşımı engelleyen yapılar, tarihi eserler istimlak edilerek yollara, sosyal donatı alanlarına ve eğitim-sağlık kurumlarına yer açmak maksadıyla kamu otoriteleri tarafından yeniden planlanabilmektedir. Günümüzde sur içi trafiğini taşıyan, Aksaray semtini büyük İstanbul otogarını da içine alarak Mahmutbey gişelerine taşıyan Vatan caddesi ve eski yerleşimin en yoğun aksı olan Millet caddesi 1956-1957 yıllarında düzenlenmiştir. Yapılan bu yollar kentleşmeyi hızlandırmış, Bizans döneminden beri bahçe ve bostanların bulunduğu tarımsal karakterli çeper; sağlık ve ticareti de barındıran kamu kurumlarının, konutların, otellerin, okulların ve hastanelerin yerleştiği mekân olmuştur (Bayram & Çetinkaya, 2022). Kentler, afetler sebebiyle veya ihtiyari olarak yapı stoku anlamında dönüşüme girebilmektedir. Bu çalışmada

depreme dayanıklı konuta erişim ve mevcut yapı stokunun 'sağlıklaştırılması' öncelenmiştir.

1.1.6. Kentlerin Yeniden Yapılması

Kentsel dönüşümün ilk örnekleri erken sanayileşmiş, sanayi devrimini taşıyan kentlerde görülmüştür. Endüstri devrimi sürecinde yeni oluşmuş Avrupa ve Kuzey Amerika kentleri hızlı nüfus artışı ve gecekondulaşmayla çarpık kentleşmiştir. Varlıklı ailelerin yaşadığı sanayileşmiş kent merkezleri işçilerin barınması sonucu kozmopolit hale gelmiştir (Arabulan, 2015). Kentin periferine az gelirli kesimler tarafından yerleşilmiş, merkez orta sınıfa bırakılmıştır. Geniş arazilerde modern siteler oluşturan varlıklı kesim verdiğini almak için bir kez daha kent merkezine yönelmiştir. Kent merkezlerindeki yapılar dönüştürülerek bir kez daha varlıklı kesimlere sunulmaktadır. Kiralama amaçlı rant bölgeleri oluşturulmakta orta ve alt gelire sahip nüfus mülksüzleştirilmektedir. Kentin eski merkezine işgalci olarak yerleşmiş yoksul kesime 'yıkım bedeli' adı altında kısmi ödeme yapılarak yerlerinden edilmekte, anıları ve habitatları yok edilmektedir.

Kentin kullanım tarzının dış müdahalelerle toplumsal, ekonomik, kültürel ve siyasal boyutlarıyla planlı ve amaçlı eylemlerle dönüştürülmesi dört yöntemle olabilir: *Kentsel Yenileme, Sağlıklaştırma, Soylulaştırma ve Koruma'* (Keleş, Kentleşme Politikası, 2020). Kentsel dönüşüm; gecekondu alanlarında, eskiyen kent merkezlerinde, kenti terk eden sanayi alanlarında, afet ve kentsel risk alanlarında ve liman-kanal bölgelerinde yapılabilir.

İkinci Dünya Savaşında yıkılan Hiroşima kenti (13 kilometrekarelik alan tamamen yıkılmıştır), Trafalgar (İngiltere) ve Postdam (Almanya) meydanları, Solidere (Beyrut Tarihi Kent Merkezi), kentsel dönüşümü için projelendirilip yapılmıştır. Rio kenti 6 milyonluk nüfusuyla halkının 1/3'ünün barındığı gecekonduları (fevelas) '*Sağlıklaştırma*' yöntemiyle kamu ve yerel halk iş birliği ile dönüştürmüştür (Şişman & Kibaroğlu, 2009). Ülkemizde başkent yapılmasından kaynaklı Ankara başta olmak üzere hızlı şehirleşen İstanbul ve İzmir'de 2981 sayılı '*Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler*' ile ilgili çıkarılan yasa çöküntü alanları yerine

kentlerin rantı yüksek bölgelerine yönelik talep almıştır. İstanbul'da Etilere komşu Karanfil köy ve Adalar manzaralı Gülsuyu, Başıbüyük semtleri; İzmir'de Kadifekale, Ankara'da Dikmen, Oran mahalleleri yasa kapsamında çalışmaları yapılırken yoksulların yaşadığı kenar gecekondu mahalleleri ikinci planda kalmıştır.

'Koruma' yöntemi parsel bazında Tarihi Yarımada'da (Eminönü) uygulanırken, en radikal eleştirileri alan 'Soylulaştırma' yöntemi Sulukule mahallesinde uygulanmıştır. Romanların gönderildiği Taşoluk'taki TOKİ konutlarının kent merkezine göre çeperde ve o dönemki ulaşım koşullarında uzak kalması düzensiz işlerini de kaybetmelerine neden olmuştur. Aidatlarını ve faturalarını ödemekte zorlananlar eski mahallesinin komşuluğuna geri dönmüştür. (Gazi, 2018) Kentsel Yenileme yöntemi geniş ölçekte planlı yapılırken, Sağlıklaştırma yönteminde dayanımını yitirmiş yapılar ve teknolojik olarak yetersiz binalar yenilenmektedir. Algı olarak kentsel dönüşüm denildiğinde ilk akla gelen parsel veya ada bazlı bina dönüşümüdür.

1.1.7. Kentsel Dönüşüm

Kent koşullarında amaçlar doğrultusunda yapılan planlı değişimler toplumda da ekonomik, kültürel ve siyasal etkileşimler meydana getirmektedir. İnorganik dönüşüm sayılabilecek dışsal müdahaleler yanı sıra afetler ve savaşlar da kentsel dönüşümü gerekli kılabilmektedir (Keleş, Kentsel Dönüşüm:Bir Olguyu Anlamak, 2022). Kentlerin hızlı göç alması ve altyapı yatırımlarının aynı hızda gelişmemesi, hatta illegal şekilde plansız olarak yapılaşan 'gecekondu' bölgelerinin zaten yetersiz olan altyapısının yerleşik nüfusu barındıramaması, başlangıcında şehrin periferi sayılan mahallelerin zamanla merkezi konumda kalması gibi sebepler otoritenin bu alanlara müdahalesini gerekli kılmıştır. Ankara'da protokol yolu olarak kullanılan, ziyarete gelen yabancı ülke yöneticilerinin Esenboğa havalimanından Çankaya köşküne ya da bakanlıklara giderken kullandığı bulvarda ön görünümün kamu tarafından yenilenmesi ve 'Solfasol' gibi mahallelerinde dönüşüm çalışması bu kapsamda değerlendirilebilir. 2004 yılında yürürlüğe sokulan 5104 ayılı kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm kanunu ile fiziksel durumun ve çevre görünümünün güzelleştirilmesi amaçlanmıştır (Bahçeci, 2017)

Depremler, yangınlar, heyelanlar, sel baskınları, volkanik hareketlilik ve ekonomik aktiviteler şehirlerin konumlarının tamamen değişmesine sebep olabileceği gibi kendi içlerinde ada veya parsel bazında da dönüşüme yol açabilmektedir. Örneğin Gediz kenti deprem sonrası daha sağlam zemine taşınmıştır. Efes antik kentine eski çağlarda deniz yolu ile ulaşılabilirken biriken alüvyonlar kent ile kıyı şeridi arasına mesafe girmesine sebep olmuştur.

Kentsel dönüşümün görünüşte çok haklı nedenleri varken bu gerekçeler rantiye sınıfı tarafından istismar edilebilmektedir. Kent merkezlerinde küçük imalathanelerin, günlük eğlence mekanlarının, pazarın, kamusal ihtiyacı sağlayan kurumların ve ulaşım araçlarının mevcudiyeti bu bölgelerdeki arsalara (toprağa) istemi artırmaktadır. Tarihsel olarak tarım niteliği taşıyan ve verdiği ürün kadar kıymet gören arazi artan nüfusla kıt hale gelmiştir. İsmini bostanlardan alan 'Bostancı' ve 'Caddebostan' semleri günümüzde metrekare başına gayrimenkul fiyatlarında en üst sıralarda yer almaktadır. İstanbul'un merkezi sayılabilecek nitelikte olan Bakırköy, Kadıköy ve Mecidiyeköy bir zamanlar ismiyle müsemma köy iken, en yoğun nüfuslu bölgelerin başında gelen 'Okmeydanı' askeri eğitim amaçlı kullanılan geniş araziden oluşmaktaydı. İstanbul'un Avrupa yakasında fabrikaların kurulduğu iki köprü arasında yer alan 'Fabrikalar Durağı' günümüzde sadece '*artık ulaşım amaçlı'* mavi yakalı işçilerce değil aynı zamanda finans merkezi ve AVM'ler bölgesi için kullanılmaktadır. Fabrikalar durağı komşuluğunda İş Bankası, Akbank, Yapı Kredi Bankası, Garanti Bankası, Finansbank, Aktif Bank, Metro City AVM, Özdilek AVM, Kanyon AVM, Safir AVM, Wyndham Grand Otel, Tekfen Holding gibi çok sayıda önemli yüksek bina bulunmaktadır. İsmi anılan bölgelerdeki uygulamasıyla dönüşümü karşılayan kelime ranttır.

Ricardo'ya göre '*rant*' toprak sahibine yapılan fakat üretim maliyetine girmeyen ödemedir. Verimli toprakların kirası diğerlerine göre daha fazladır. Dönemsel değişen iklim şartları ve başka sebeplerle verimlilik de değişebilir. Toprak sahibinin hiçbir şey yapmadan verimli toprakların kıtlığından kazandığı bu artık gelir ranttır (Ertürk & Sam, 2016). Ricardo'nun dikkat çektiği diferansiyel rant büyük boyutlara ulaşmıştır. Yukarıda bahsedilen ve eskiden fabrikaların bulunduğu parsellere Türkiye'nin en yüksek binaları yapılmıştır. Eskiden 4. Levent İETT

garajının bulunduğu arsaya yapılan Safir AVM 66 katlı olarak 261 metre bina yüksekliğine sahiptir. Bu haliyle tarımsal ürün verimlilik farkı için kullanılan tanım dönüşmüştür. Kent rantları çevresiyle bütünleştiği haliyle değerli olmuştur.

1.2.KONUT HAKKI

Barınma ihtiyacının giderildiği mekân olarak mesken algısı zamanlar arası değişkenlik göstermiştir. Mağaralarda başlayan yerleşik yaşam çeşitli dönemlerde çeşitli malzeme kullanılarak günümüze gelmiştir. Konut, kişiye veya aileye barınma olanağı sağlamanın yanında fiziksel, psikolojik, ekonomik ve sosyal gereksinimlerini karşılamak için yaşam alanı görevini üstlenir. Günümüzde konut korunmanın eğlenmenin, beslenmenin ve dinlenmenin de mekanıdır (Özmen, Yirmibeşoğlu, Yorulmaz, & Beşiroğlu, 2023). Dupius ve Thorns (1996) güvenliğin konutta sağlandığını belirtmektedir. Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde 'konut yalnızca barınma değildir, aynı zamanda saygı, değer görme ve kendini gerçekleştirmedir (Erdem, 2008). Konut, insanın çocukluğunun geçtiği anılarının şekillendiği, toplumsal rolleri öğrendiği, geçmişle olan bağlantıları sağlayan, mahremiyet, kişisellik, yerellik ve özgürlük hislerini yaşatan mekandır (Kellekçi & Berköz, 2006). Konut bir hak olarak anayasalarda ve beyannamelerde çeşitli önem derecelerinde yer almıştır.

1.2.1. İslam'da Barınma Hakkı

Konut hakkı bağlamında değerlendirilebilecek mesken-hane edinme imkânı Araf suresi 74. ayette Allah tarafından verilen nimetler arasında sayılmış, Nahl suresi 80. ayette dinlenme ve huzur mekânı kılınan 'taşınabilir' evlerin hammaddesinin nimet olarak verildiği vurgulanmıştır. Konut; nitelik bakımından tarihsel dönemde farklı özelliklere sahip olsa da nimet olarak nitelendirildiği için edinilebilir ve erişilebilir olmalıdır. Barınma ihtiyacını gideren taşınabilir çadırların havyan derilerinden yapılmasına işaret edilmesi ve bu imkânın Allah'ın lütfu olarak nitelendirilmesi günümüzdeki başlıca yapı malzemeleri olan beton ve demiri de bu kapsama almaktadır. Yapı malzemeleri hammadde olarak doğada yaratılmış bulunmaktadır. Nahl suresi 71. ayette bazı kişilere (kurumlara) gayret ve çalışmaya bağlı bir nimet olarak rızıkta dağıtım görevi verildiği belirtilmiştir (Aktaş, 2024). Zenginlerin

servetinde fakirlerin hakları bulunduğundan özel mülkün tasarrufunda ve tüketiminde adalet gözetilmelidir (Naqvi, 2003). Konutun nimet olarak değerlendirilmesine bağlı olarak fiziksel edine bilirlik ve finansal erişilebilirlik kriterlerine uygun hale getirilmesi İslami ekonomi yönetiminde beklenmektedir. Müslüman iktisatçılar çağdaş standartlarda konutun edinilmesinde modern bir İslami devletin sorumluluğunu temel hak bağlamında sağlık, gıda ve eğitimle birlikte değerlendirmektedir (Siddiqi, 1996).

İslam mimarisinde kamu hizmeti gören hamam, cami, okul (medrese) gibi yapılar kalıcı ve uzun ömürlü malzeme ile inşa edilirken konutlarda hafif malzemeler tercih edilmiştir. Müslüman evleri mahremiyeti sağlayacak fonksiyonda ve genişlikte, mukimini kibirden koruyacak sadelikte, israftan uzak ve maliyette itidalli niteliktedir (Akyüz E. , 2023). Barınmanın giderildiği mekân olarak mesken sağlanması nafaka yükümlülüklerinden olup İslam fıkhında kadının kocası üzerindeki haklarından biridir. Hz. Peygamber ilk aşamada muhacirleri Ensar'ın evlerinde misafir ettirse de sonrasında ev inşa etmeleri için arsa dağıtmıştır. Ayrıca ev veya arsanın spekülatif değerler haline gelmesini önlemeye çalışmış, mesken inşasını ihtiyaca endekslemiştir. İnşaat faaliyetlerinin gereksinim amacı haricinde yapımına vebal olarak bakılıp rezerv koyulmuştur (Seven, 2020). Barınma mekânı olan konutun standartlarında komşuluk hakkını gözetmek kaydıyla ihtiyaca cevap verebilecek nitelik aranmıştır. Yine Hz. Ömer, Basra ve Kufe şehir merkezlerini hazine arazisine kurup halka ev yapması için arsa vermiştir.

Kur'an, çalışkanlığı teşvik eder. Necm suresinde (39-41 ayetler) bu durum izaha ihtiyaç bırakmayacak açıklıkta belirtilmiştir; 'İnsan, emek ve gayretinin neticesinden başka şey elde edemez. Bu gayretinin semeresi de ileride ortaya çıkacaktır. Emeğinin karşılığı kendisine tam tamına ödenecektir' (Yıldırım, 2024). Hak bağlamında barınmadan veya konuttan bahsetmek ihtiyaç sahibine doğrudan hibede bulunulması şeklinde anlaşılmamalıdır. Hazreti Ömer, Nil nehri kenarındaki arazileri gelecek nesillere bir şey kalmayacağını belirterek ganimet olarak dağıtmak yerine sefere katılan askerlere kiralamayı tercih ederek 'sürdürülebilirlik' kavramını İslam'da çok erken tarihlerde uygulamıştır (Köse, 2018). Peygamberimiz Hazreti Muhammed (s.a.v) farklı bağlamlarda çalışmaya ve emek etmeye dikkat çekmiş kendi

el emeğini tüketmenin faziletlerini anlatmış, tembellikten ve başkalarına el açmaktan menetmiştir (Er-Rudani, 2005).

İlk dönem İslam mimarisinde yüksek katlı evler caiz görülmemiştir. Yapıdaki kat adedi arttıkça temel gereksinimi ve maliyeti artmaktadır. Bina yüksekliği artıkça yapı rüzgâr ve deprem yüklerine daha fazla maruz kalmakta ve daha iyi tasarlanmış temel tasarımına ihtiyaç duymaktadır (Celep, 2020). Orta çağda konut yapım teknikleri günümüze kıyasla sade ve düşük maliyetlidir. İslam'ın ilk dönemlerinde beklentiyi de gözeterek barınma karşılanabilir bir ihtiyaç durumunda olmuştur. Temel maliyetinin olmadığı hafif malzemelerden yapılmış en fazla 3 odalı (Haldun, 1996), tek katlı (Aydın, 2015), kerpiç evler yaklaşık 20 iş gününde tamamlanabilmiştir. Nüfusun henüz çoğalmadığı ve bölüşümün günümüze nispetle daha kolay şekilde yardımlaşmayla ve dayanışmayla çözüldüğü anlaşılmaktadır. Evlerin geniş tutulması ve çocuklar için oda ayrılması Nur suresinde tavsiye edilmiş fakat Müslümanlar lüks ve gösterişten menedilmiştir. Bundaki en önemli maksat sürdürülebilirlik ile kaynakların ve kapasitenin dengeli dağıtılmasıdır.

Aile kurma Türkçede '*ev-lenmek*' kelimesiyle ifade edilerek ev sahibi olmanın sosyokültürel olarak önemi vurgulanmıştır. Osmanlı Şeyhülislamı Ebussuud Efendinin '*Bu memlekette her aile bir ev sahibi olana kadar hiç kimse ikinci bir ev alamaz'* şeklinde fetva verdiği kayda geçmiştir (Kandemir, 2024) İslam medeniyetinin ilk yıllarında konut dokunulmazlığı, evin mahremiyeti, mal ve namusun eşdeğerli koruma altında olması ve mülkiyet hakkı gibi konularda kriterler getirilirken doğrudan konut üzerine söylem kıtlığı barınmanın erişilebilir hak kabul edilmesinden kaynaklanmaktadır.

İslam kalkınma vizyonu; nefsin (canın), inancın, aklın, neslin ve servetin geliştirilmesini medeniyetin gerekliliği olarak kabul etmektedir (Chapra, 2013). Ailenin ve bireyin sağlıklı yaşam sürdürebileceği bir konut İslam'da yenilenme mekânı olarak ele alınmaktadır. İslami toplum oluşturmada birlik-kardeşlik, dayanışma, sorumluluk-paylaşma ve merhamet dört ana veçhedir. Buna göre bir Müslüman yaşadığı toplumun üyelerinin konut ve istihdam olanaklarının temini dahil temel ihtiyaçlarını ortaklaşa karşılamak zorundadır (Zaman, 2014).

1.2.2. Liberal-Kapitalist Sistemde Barınma Hakkı

Konut sorununun çözümüne yönelik ilk adımlar İngiltere'de fabrikatörlerin iş yerine yakın işçi konaklama mekanları yapmasıyla atılmıştır. Serbest piyasanın bunu çözemediği görüldüğünde kapitalist devletler sosyal konut üreterek ve kooperatifleşmenin önünü açarak yol bulmaya çalışmışlardır. Konut sorununun çıkış noktası sanayileşmeye bağlı kentleşme ve kapitalist üretim tarzıdır. Kentleşme, kapitalizmin tarihi boyunca sermaye ve emek fazlasının soğrulmasını sağlayan kilit yöntemlerdendir (Harvey, 2013).

Fransa'da 19. yüzyılda konut sorununa yaklaşım emek arzının sürdürülebilirliği amaçlanarak İngiltere'dekine benzer şekilde ele alınmıştır. Ütopik sosyalistlerin fikirlerinin toplumda yaygınlaşmasına ön almak için sosyal politikalar üretilmiş, devletin sermayedar olarak finanse ettiği bölgelerde inşa edilen konutlarda 15 yıl boyunca kirasını düzenli ödeyen işçiler mesken sahibi yapılmıştır. Mülk edinme motivasyonuyla işçiler ağır çalışma şartlarına ve düşük ücretlere mecbur edilmiştir. Fabrikalara yakınlığın önemsendiği kentlerde '*işçiyi konut sahibi yapmak, isyanlarla mücadele etmenin bir yolu'* olarak görülmüştür (Tekin, 2022).

Liberal sistemlerde devlet üretim alanının dışında kalarak 'müşterileri' borçlandırarak desteklemiş, uygun şartlarda konutun sahipliğini edinmeleri için politikalar geliştirmiş ve regülasyon görevini üstlenmiştir. Serbest piyasa kurallarının işletildiği bu sistemde konut, hak olmaktan öte işçilerin barınma sorunu bağlamında çözülmesi gereken bir problem olmuştur. Konutun kullanım ve değişim değeri üzerinden 'meta' olarak değerlendirildiği durumda maliyet artı kâr güdüsü devreye girmekte ve fiyatı piyasada da arz ile talebin dengesine bırakılmaktadır. Bu durum konut fiyatlarında balon oluşma riskini açığa çıkarmaktadır. Diğer yandan kapitalist sistem de çözüm bulmak için çabalamak zorundadır, çünkü '*burjuvazi bu düzeni sürdürürken çok geniş kesimleri etkileyen ekonomik ve toplumsal sorunları yeniden ü*retir'. Yoluna devam etmek için direnç merkezlerini kırmak için de olsa yakıcı sorunları çözmek veya hafifletmek zorundadır (Önver, 2016).

Konut; liberal sistemde menkulleştirilerek finansal sistemin aparatı haline getirilmiştir. Uzun vadeli krediler ipotek kurumunun da katkısıyla menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasaya arz edilip türev işlemlere konu edilmiş bu yolla finans piyasası için enstrüman halini almıştır. Konutu baz alan fakat uygulamada konutla bağı kopmuş menkul kıymetler spekülasyona açık hale gelerek çok sayıda malikin evini kaybetmesine sebep olmuştur Konutun gerçek değeri ile piyasa değeri arasındaki makasın açılmasına önem verilmediğinden fiyatlarda balon oluşmuş geri ödenmeyen kredilerin bağlı bulunduğu fonların zarar etmesi ve kredilerin paketlenerek tekrar satılması Alan Greenspan'ın 'Yüzyılın Krizi' olarak isimlendirdiği 2008 küresel ekonomik krizine yol açmıştır (Alan, 2008).

1.2.3. Sosyalist Sistemde Barınma Hakkı

Komünist Manifestonun yazarlığını Karl Marx ile paylaşan Engels yaklaşık 150 yıl önce polemik ve eleştiri-analiz amaçlı yazdığı *'Konut Sorunu'* isimli kitabında sosyalist uygulamanın teorisini oluşturmuştur. SSCB Anayasası'nda mülkiyetin kamusallığını anlatan 6. Maddeye göre "*Toprak, doğal kaynaklar, sular, ormanlar, değirmenler, fabrikalar, madenler, demiryolları, su ve hava taşımacılığı, bankalar, posta, telgraf ve telefon, devletin büyük tarım işletmeleri (devlet çiftlikleri, makine ve traktör istasyonları vd.) ile belediye işletmeleri ve kentlerdeki konut işletmeleri ve sınai bölgeler, devlet mülkiyetidir ve bundan dolayı tüm halka aittir'* (Alpaslan, 2023). SSCB'de 1917 devrimi sonrası konut kirası işçi maaşlarının %2'si mertebesinde uygulanırken barınmanın verili hak olması gerektiği prensibi izlenmiştir. (Doğan İ. , 2017). Sosyalist sistemde kent ve mekân kâr elde etme aracı olamaz, dolayısıyla konut kapitalist sistemden farklı olarak 'metalaşmamıştır. Ekim Devrimi'nde konut halkın gelir durumuna bakılmaksızın ulaşılabilir hale getirilmiştir. Kısa süre içinde devlet tarafından karşılanacak ani talebe karşılık yeterli konut bulunmadığı için her ne kadar devlet olanaklarıyla gerçekleştirilen seri üretimle konut üretilse de Lenin tarafından geçici tedbir olarak 'komünalka' yöntemi kullanılmıştır. Kömünalka; odalarında ayrı ailelerin yaşadığı, mutfak, banyo ve tuvaletin ortak olduğu dairelerdir. Kentteki lüks oteller kamulaştırılarak işçilere mesken yapılmıştır. Varlıklı ailelerin yetişkin kişi sayısı ve artı olarak çocuklar için 1'den fazla olan odaları ihtiyaç sahiplerine ve işçilere

açılmıştır. Bu sistemde İslam İktisadı açısından konut bağlamında en önemli kriter olan ‘mahremiyet’ şartı göz ardı edilmiştir.

Konutun meta olarak menkulleştirilmesi onu temel ihtiyaç ve hak statüsünden çıkarmakta ve onu ‘finans matematiğinin’ araştırma alanına indirgemektedir. Bireyselleşmenin ve güvencesizleşmenin yoğunlaştığı kapitalist sistemde işçi kesimi konutu barınmanın yanında gelecek için ihtiyat akçesi ve yatırım olarak görmüştür. Nüfus yoğunlaşmasından kaynaklı modern kentlerin genişlemesiyle toprağa kazandırılan (Engels, 2020) olağanüstü yapay değer hem konut fiyatlarında hem de kira ücretlerinde yüksek artışla güvencesizleşen işçi sınıfının emeğini ‘geri dönüşüme’ sokarak ikinci kez sömürmektedir. Metalaştırılan konutun menkul kıymetleştirilmiş sertifikaları da metalaştırılarak günümüz borsalarında ikincil piyasada dolaşıma sokulmuş ve ‘artık değeri’ de aşan finans-kapitalin konut ihtiyacını sömürüsü küresel ekonomik krizle sonuçlanmıştır (Birdal, 2018)

Konut inşaatlarının arz hızı düşünce 1950’lerin ikinci yarısında şahsi konut mülkiyetine kapı açılmış ve 1958 yılında ‘Konut İnşaat Kooperatifleri’ kurulmuştur (Uçar, 2020). 1970’li yıllara gelindiğinde sayıları 5002’yi bulan bina üretim fabrikası, 11 milyon ilgili teknik personel ve işçi, 150 bin ekskavatör, daha fazla sayıda buldozer ve vinç yıllık 2,2 milyon olmak üzere ABD ve Japonya’nın 1,5 katı, Fransa’nın 5 katı, İngiltere ve F. Almanya’nın 6 katı civarında konut üretmekteydi (Doğan İ. , 2017). Devlet, vergi muafiyeti veya indirimleri yoluyla, merkezi ve yerel otoriteler de ucuz arazi temin ederek konut yapımını sübvanse etmiştir.

1.2.4. Sosyal Devlette Barınma Hakkı

Birinci Dünya Savaşını izleyen yıllarda teknolojik gelişmelerin de katkısıyla kentleşmenin nüfus artışıyla birlikte hızlanması konut temininde huzursuzluğa yol açmıştır. Kent merkezleri yoğun göç ile gecekondulaşmış, varlıklı olan eski mukimler açısından şehir merkezleri güvensizleşmiştir. Bununla birlikte devlet konut özelinde inşaat faaliyetlerini ekonomi yönetimi için katalizör olarak görmüştür. Çok çeşitli sektörleri (Çimento, Beton, Çelik Endüstrisi, Mobilya, Toprak Rantı, Cam ve Plastik Sanayii) harekete geçirerek ekonomik döngüyü ve işgücünün kullanımını sağlamıştır.

İkinci Dünya Savaşında SSCB'nin yenilmemesi sosyalist uygulamaları parlatmıştır. Bununla birlikte milyonlarca konut savaş sonunda kullanılamaz hale gelmiş ve barınma en acil ihtiyaç haline gelmiştir (Alkan & Uğurlar, 2015). Nasyonal Sosyalist Almanya erken tarihte konutu insan hakkı olarak kabul etmiş İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki yıkımın tahribatını onarmak için sosyal konut üretimine geçmiştir. Avrupa'nın en büyük sosyal konut arzına sahip Hollanda'da politikalar sosyal kiralık konut şeklinde uygulanırken, İngiltere'de yerel yönetimler etkin olmuş, Fransa'da düşük kâr oranlarıyla (%4'e kadar) bu görevi üstlenen kamu kurumları ve sosyal organizasyonlar etkili olmuştur. Devletler çeşitli müdahale araçlarıyla maliyeti düşüren regülasyonlar yapmıştır (Karakaş, 2015).

Hollanda'da konut ihtiyacı piyasaya terkedilmeden kamu marifetiyle giderilmeye çalışılmıştır. Konut yasası (Housing Act) 1901 yılında yürürlüğe girmiş 1990 yılına kadar geliştirilip belediyelerin devreye alınmasına kadar merkezi kararları şekillendirmiştir. Yaş, hanedeki kişi sayısı ve gelir seviyesi gibi kriterlere göre hane halklarına kademeli yapılan kira yardımları sayesinde sosyal konutlar mülk edinmeye ihtiyaç bırakmamıştır. 2000 yılından sonra konut sahipliğini artırmak için teşvik yasaları çıkarılmış, Ulusal İpotek Garantörü (Nationale Hypotheek Garantie-NHG) lüks olmayan konutlar için hane halklarının borcuna kefil olmuştur. Hollanda İpotekli Kredi Sisteminde; devlet, konut birlikleri, bankalar, NHG, ipotekli kredi danışmanlık şirketleri, emlakçılar ve konut şirketlerinin organizasyonuyla genelde 30 yıllık uzun vadeli sözleşmeler yapılmıştır (Sarıoğlu, 2009). Gelişmiş ülke olarak Hollanda sermaye sorunu yaşamadığından sağladığı krediyi reel değerinde tahsil etmenin yollarını aramış, uygulamalarında malik yararına güncellemeler yapmıştır.

1.2.5. Evrensel Beyannamelerde ve Anayasada Barınma Hakkı

Konut hakkı uluslararası sözleşmelerde tanımlanmış ve bu hakkın sağlanması devletlere görev olarak yüklenmiştir. 1933 yılında toplanan Milletlerarası Modern Mimari Kongresi'nde Atina'da alınan kararlar 1941'de yayınlanmıştır. Bu altyapı 1948 yılında İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine (İHEB) konut hakkı olarak girmiştir. Buna göre herkes sağlıklı yaşanabilir koşulları olan ödemesi yapılabilir bir konutta barınma hakkına sahiptir. İHEB madde 25'e göre *'Herkesin kendisi ve*

ailesinin sağlık ve gönencinin; beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır'. Avrupa Sosyal Şartı madde 16'ya göre '*Devletler barınaktan yoksun kalma durumunu da tedricen ortadan kaldırmaya yönelik önlemler almalıdırlar. Devlet halkın kabul edilir düzeyde kentlerden yararlanabilmesini sağlamakla ve maddi olanağı dar olanlar için konut giderlerini ulaşılabilir bir düzeyde tutmakla yükümlüdür'.* Avrupa Birliği Temel Haklar Şartı madde 34 ve İstanbul'da 1996 yılında toplanan Habitat 2 Konferansı konut hakkını uluslararası düzeyde katılımla tanımıştır ve güvence altına almıştır. Bunun yanında; Avusturya, Belçika, Almanya, İrlanda, İtalya, Hollanda, Polonya, Portekiz, İspanya ve Türkiye gibi ülkeler anayasalarında çeşitli kapsamlarda konut hakkı için düzenlemeler yapmışlardır (Kuyurtar, 2020)

1.2.6. Türkiye'de Konut Politikası

Anayasanın kapsamına ilk kez 1961 yılında alınan konut hakkına 1982 Anayasasında da yer verilmiştir. Sağlık hakkını düzenleyen 1961 Anayasasının 49. Maddesinde devlet, yoksulların veya dar gelirlilerin sıhhat şartlarını haiz konutları edinmesi için sorumlu tutulmuştur. 1982 Anayasasında 57. Maddeye göre '*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler'* (Meclis, 1982).Türkiye'de kentleşme endüstrileşmiş ülkelerden çok sonra (2. Dünya savaşı) başlamıştır. İstisna olarak Ankara ülke nüfus artış hızının ötesinde kalabalıklaşarak planlanmasına rağmen gecekondulaşmıştır. 1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası konutlaşmada başat faktör olmayı başarmış ve sürdürmüştür. Banka 1946 yılında Türkiye Emlak ve Kredi Bankası ismini almıştır. Türkiye'de yüksek enflasyon ve piyasa belirsizlikleri sebebiyle uzun vadeli konut kredileri kullandırılamamıştır. Uzun vadeli (20 yıl) konut kredisi kullandıran Türkiye Emlak Bankası ve Demirbank; faizler 2000 yılında ekonomik kriz sebebiyle aşırı yükselince batma aşamasına gelmiş ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna (TMSF) devredilmiştir (Gürbüz, 2002). 1984 yılında yasadan aldığı yetkiyle kurulan Toplu Konut idaresi (TOKİ)'nin yetkileri 2004 yılında genişletilmiş ve Emlak Konut GYO ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ile etki alanı genişlemiştir (Ulusoy, 2020).

Ekonomi politiğin etkisiyle 2000'li yılların başlarında sağlanan yüksek büyüme oranları uzun vadeli (10 yıl) geri ödemeli kredi çalışmalarını hızlandırmış 06/03/2007 tarihli26454 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Yapı kullanım izni (iskân) kredi tahsisi için şart olarak sunulmuş sonraki yıllarda ilk evini alan vatandaşlar için kolaylıklar getirilmiştir (Sarıoğlu, 2009).

1.3.MÜLKİYET KAVRAMI

Erişim ve biriktirme imkânı bulunan doğrudan veya dolaylı olarak insanların ihtiyaçlarını karşılamada kullanılabilecek hazır değerlere 'mal' denir (Esen, 2020). Taşınabilir (menkul) ve taşınmaz (gayrimenkul) olarak sınıflandırılabilecek mal önem olarak can ile ardışık kullanılır. Mülk bir mala sahip olma anlamında malik ve emlak kelimeleri ile aynı etimolojik kökene sahiptir (Esen, 2020). Mülkiyet kişinin kendisine ait olan maldaki tasarruf ve yönetim yetkisi olarak açıklanabilir.

1.3.1. Mülkiyetin Tarihçesi

İlkel toplumlardan Antik Yunan'a, Eski Roma'dan Rönesans'a mülkiyet hep var olmuş ve önemli dönüşümlerde kilit konumda yer almıştır. Eflatuna göre toprak yalnızca ilgili dönemi yaşayanlara değil aynı zamanda geçmiştekilere ve elbette gelecektekilere de aittir. Aristo mülklerin en önemlisi olarak köleyi işaret etmiş, köleliği tezgahların kendi kendine bez dokuyabildiği zamana kadar gerekli görmüştür. Bütün emperyalist sistemler kölelerin ya da başkaları için ölenlerin omuzlarında yükselmiştir. Gümüşün alışverişte kullanılmasıyla ticaret hızlanmış ve taşınabilir mallar önem olarak toprağın yerini almıştır. İktisadi bakımdan Endüstri Devrimi sermayenin temerküz etmesi ve 'araştırma ve geliştirme' faaliyetleri yapabilecek '*artık kapitalin*' birikmesiyle başlamıştır. Merkantalistlere (Colbert) göre mülkiyetin temeli kıymetli madenler iken fizyokratlar (Quesnay, Turgot) tarımı önceleyip ve toprağı bayraklaştırmıştır. Salt toprak sahipliğini gelirin %40'ını almak için yeterli gören fizyokratlara göre toprağı işleyen sınıf daha az değerdedir. İngiliz filozofu John Locke (1632-1704), İslam peygamberinin asırlar öncesindeki yaklaşımına benzer şekilde emeği yüceltmiş ve Allah'ın zemini (toprağı) bütün insanlara ortaklaşa verdiğini

belirterek ilk çağlarda şahsi mülkiyetin olmadığını savunmuştur. Ona göre kişinin kendi eliyle elde ettiği ona aittir, bunun dışındakiler başkalarının emeği ve mülkiyetidir (Challaye, 2023).

1.3.2. Ekonomik Sistemlerde Mülkiyete Yaklaşım

Aydınlanmanın önemli temsilcilerinden Jean Jacques Rousseau (1712-1778) özel mülkiyeti eşitsizliğin kaynağı olarak tanımlamıştır (Rousseau, 2013). Ona göre '*toprağı çitle çeviren ve buna inanan budalalar yeni sistemi kurdular, birileri sahtekâr olduklarını yüzlerine haykırsaydı günahlar, savaşlar ve cinayetler'* bu denli yaygınlık kazanamazdı. Babeuf'a (1760-1797) göre toprak herkesindir, güneş herkes için parlamaktadır, iş ve mallar kamu yararı için ortaklaşa hale konulmalıdır. Saint-Simon'un takipçileri yoksulluğun da miras kaldığını, bugünkü işçilerin kölelikten miras kaldığını savunmuşlardır. Birinci dereceden sonra miras geçişini kaldırıp devleti mirasçı kılmak ve ilk kademeye de ağır veraset vergisi işletmek gerektiğini savunmuşlardır (Challaye, 2023).

Mülkiyete en ağır eleştiriyi 1840 yılında yazdığı '*Mülkiyet Nedir'* kitabıyla Pierre Joseph Proudhon (1809-1861) yapmıştır. Formülü basitleştirmiştir; esir kullanmak canilik ise mülkiyet de hırsızlıktır. Ona göre toprak sahiplenilemez, evrensel mutabakat mülkiyeti meşrulaştıramaz, doğal zenginlikler emekle veya mirasla sahiplenilemez (Proudhon , 2023). Marx, burjuva mülkiyetini ortadan kaldırarak üretim araçlarını toplumun bütün üyelerinin ortaklaşa sahipliğine geçirilmesini, mirasın kaldırılmasını, bankaların, ulaştırma araçlarının ve bütün endüstrinin millileştirilmesini ve herkes için çalışma zorunluluğu getirilmesini savunmuştur (Marx & Engels, 2013).

Mülkiyet rejimi günümüzdeki haline 1804 Fransız medeni kanunundan uyarlanmıştır. Mülkiyetin elde edilmesinden veraset yoluyla intikaline, taşınır ve taşınmaz malların mülkiyetinin uluslararası hukukla güvence altına alınmasına, sanat eserlerinin ve fikri hakların mülkiyetine kadar çeşitli biçimleri oluşmuştur (Challaye, 2023).

1.3.3. İslam İktisadında Mülkiyet

Semavi dinlerde mülkiyet hakkı kabul edilmiştir. Hristiyanlık ve Yahudilik ziraat ile zanaat haricinde ticaret ile mülk edinmeyi mahzurlu kabul etmiştir. İslam Hukuku'nda hem özel mülkiyet hem de kamu mülkiyeti birbirine sınırlama getirircesine tanınmıştır. Mülkiyet için malın mütekavvim olması ve helallik gerek şarttır (Esen, Mal Mülkiyet ve Piyasa, 2020). İslam Hukuku ticareti ve yatırımı ekseriyetle ortaklık akitleri üzerinde yürüttüğünden 'paylı mülkiyet' önemli bir kavram halini almıştır. İslam dini mülkiyet düşmanı değildir, bilakis fakirliğin şerrinden kaçınmayı cehennemin azabından Allaha sığınmakla benzeştirmiştir (Ebu Davud, 2021). Harcamada dengeli olunması, israfın ve savurganlığın menedilmesi, karaborsanın yasaklanması, ihtiyaç kadar üretilmesi ve tüketilmesi mülk sahibinden beklenmektedir (Karadağı, 2021). İslam, zenginliğin belli zümreler arasında dolaşımını yasaklamış (Haşr Suresi, 7), servetin dengeli dağılımını tavsiye edip kanaati ve emek etmeyi (Necm Suresi, 39) yüceltmiştir. Vakıflar servetin yeniden dağıtımı konusunda öncü görev alarak sonlanmayan amel olarak insanlara faydalı eserler ve hizmetler üretmiştir (Cizakca, 2000).

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Geleneksel finansman yöntemlerinde borcun, borçlu dışındaki birisine vadeli (üstelik miktarda değişim ya da iskonto da yaparak) satışı yapılabilmektedir. Geleneksel konut finansmanı uygulamalarının büyük bir bölümü farklı risk seviyelerindeki alacakların paketlenip ayrılarak (menkul kıymetleştirilerek) satılması ya da mudilerden toplanan mevduatın anlaşılmış faiz oranıyla kullandırılması şeklinde gerçekleşir. Faizli sistem olarak da adlandırılabilecek konvansiyonel konut kredileri servet dağılımını yoksulların ve orta sınıfın aleyhine fakat tasarruf sahipleri lehine bozmaktadır (Çetin, 2013).

İslam ekonomisinin merkezi konusu faizsizlik ilkesi etrafında şekillenir. Üretimi, depolama ve lojistik hizmetlerini, sigorta ve pazarlama hizmetlerini de anlam olarak içine katan 'ticaret' faize alternatif olarak gösterilmiştir. Bakara suresi 275. ayette Allah, alış-verişi (ticareti) helal faizi haram kılmıştır. Finans ihtiyacının büyüklüğüne göre borçlanma yoluna gidilebilmektedir. Hem borç alanın hem de borç verenin faiz yasağına takılmaması ve zarara uğramaması için yöntemler geliştirilmektedir. Bu çalışma konut finansmanını incelediği için sadece ilgili enstrümanlar açıklanacaktır. Emek ve hak etme odaklı tasarlanan araştırma sorusu kapsamında' karz-ı hasen' gibi hayır işleri ve ''selem gibi tarımsal finansman üzerinde durulmamıştır

2.1. MEVDUAT FİNANSMAN YÖNTEMİ

Birincil ve ikincil piyasalara sahip ipotekli finansman sistemi olmayan ülkelerde yaygın olarak görülmektedir. Türkiye'de 'mortgage' olarak bilinen konut kredisi de bu kapsamdadır (Tunç, 2020). Kredi toplanan kısa vadeli mevduata göre verilirken geri ödemesi uzun vadeli olmakta ve bu uyumsuzluk likidite riskini ortaya çıkarmaktadır. Kredinin ödenme ömrü içinde enflasyondan kaynaklı faiz artışı fon sağlayan olarak bankayı zarara *(faiz riski)* uğratabilir. Her ne kadar başlangıçta alınan peşinattan ve ilgili gayrimenkule konulan ipotekten dolayı geri ödenmeme riski az olsa da kredi maliyetleri yansıtılan risklerden dolayı artar. Bu kredilerin olumsuz yanı

bankaların bilançolarından çıkarılmaması ve pasif tarafta yer almasıdır. Fakat bankalarca kullandırılan uzun vadeli tek kredi olarak tüm krediler içinde ağırlığının %2,5 gibi düşük (T.C.M.B., 2013) oranlı olması negatif etkileri azaltmaktadır. Mevduat finansman yönteminde kısıtlardan bir tanesi toplanabilmesi için kaynaklara reel faiz verilmesi gerekliliğidir. Faiz üzerinde kamunun kontrolünün bulunması az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler açısından hem negatif reel faiz konusunda hem de ucuz fonlara devletin de ihtiyaçtan dolayı ulaşmak istemesi bakımından açmaz barındırmaktadır (Alp, 1996). Bankaların topladığı mevduat bazı durumlarda kamunun konut kredisine sağladığı faiz desteği ile kullandırılmaktadır (Önal & Topaloğlu, 2007).

2.2. İPOTEK SİSTEMİ

İpotek sistemi, A.B.D.'de kullanılan ipoteğe dayalı menkul kıymet (İDMK) ile Danimarka ve Almanya'da kullanılan ipotek bankacılığı olmak üzere iki kısımda incelenir.

2.2.1. Kamu Destekli Kurum Modeli

Kamu Destekli Kurumlar (GSE) kredi piyasalarının işlemesini kolaylaştırmak amacıyla ABD'de kurulmuştur. İmtiyazlı olan bu kurumların çalışanları maaşlarını kurum bünyesinde alır, devlet memuru değildir. Devletin krediyi taahhüt etmesi işlemlerini, yürümektedir. GSE'ler (1938 yılında kurulan Fannie Mae, Freddie Mae, FHL Bankası, Farmer Mac, Zirai Kredi Sistemi, Finansman Şirketi ve Fonlama Şirketi) Zirai Bankalar hariç kredi açmazlar, hisse senetleri ve menkul kıymetler ihraç edebilirler ve bunlara devlet adına garanti verebilmektedir (Akçay, 2012).

Kamu Destekli Kurumlar birincil ipotek piyasasında açılan konut kredisi alacaklarını satın alırlar ve menkul kıymetleştirip devlet garantili hale getirirler. Buna göre İDMK'nin anapara ve faiz ödemesi ilgili borçlu temerrüde düşse dahi zamanında ödenme garantisi elde etmektedir. Satın alınan konut kredisi alacaklarının bir kısmı kısa, orta, uzun vadeli borçlanma senetlerine çevrilerek diğer bir kısmı bu alacakların menkul kıymetleştirilmesi yoluyla fonlanır (Akçay, 2012).

GSE'ler alacaklarını havuzda (boş dahi olsa) özel yetkiyle toplayıp ipoteğe dayalı menkul kıymet (mortgage bached securities- MBSs) haline getirip ihraç ederek piyasalardan satın aldıkları kredileri fonlarlar. Akçay'ın (2012) belirttiğine göre GSE'ler konut kredisi maliyetlerini düşürme yoluyla doğrudan konut fiyatlarını düşürücü etki yapmıştır. İçerdiği devlet garantisi ve fon temin ederken yasal ayrıcalıkları düşünüldüğünde sıradan finansal kuruluşlara göre daha avantajlı olduğu, sözgelimi personel maaşları ve kurum giderleri gibi masrafları devletin dolaylı olarak sübvanse ettiği yorumu yapılabilir. ABD'nin ayrıcalıklı konumu ve hiçbir ülkede bulunmayan paranın basılı ve yazılı değeri arasındaki 'senyoraj' gelirleri bu komisyon bedellerini elimine etmekte zorlanmayabilir fakat aynı durumun gelişmemiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanabilir olma ihtimalinin düşük olduğu değerlendirilmektedir.

İpotekli konut kredilerinin Kamu Destekli Kurumlar tarafından satın alınması sektörde likidite döngüsünü hızlandırdığından piyasada konut fiyatlarında balon oluşmasına sebep olmuştur. Peşinat ödendikten sonra kalan tutarın ipotek altına alınmış mülkten her durumda tahsil edilebileceği varsayımı yanılsamaya sebep olmuştur. Fiyatların yükselmesine rağmen A.B.D.'de ipotek kurumu sayesinde dar-orta gelirlilere sağlanan kredilerin geri dönüşü aksamış, temerrüde düşen konut sahiplerinin mülkleri icra yoluyla satılmıştır. İcra sebebiyle satışlardan kaynaklı oluşan arz fazlası piyasadaki konut fiyatlarında önemli düşürücü etki yapmıştır. Bu düşüş konut fiyatlarını taksit ödemesi yapmakta olan kredi müşterilerinin borçlarını kapatamayacak seviyeye inmesine kadar devam edince konutu yatırım olarak değerlendiren maliklerin dairelerini 2007 yılında banka icrasına terk etmelerine yol açmıştır. Satıştaki konut arzının yükselmesiyle önceki yıllarda mal endeksine göre normalden çok fazla artmış olan fiyatlar reel seviyesine gerilerken konut finansmanına yatırım yapan çok sayıda kuruluş 2008 küresel ekonomik krizinde iflas etmiştir (Birdal, 2018).

2.2.2. İpotek Bankaları

İpotek bankacılığı sistemi verdiği kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar (Alp, 1996). Sermaye

piyasası gelişmiş değilse bu sistem işlemeyebilir, Danimarka'da ve Almanya'da bu sistem başarılı bazı örnekler vermiştir (Yalçıner, 2006). İsveç gibi ülkelerde finansal kurumlara portföylerinin belirli oranında tahvil alma yükümlülüğü getirilmiş, bu ürünler düzenlemelerle bireysel yatırımcılar için de teşvik edilmiştir. İhraç edilen tahviller; sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve bankalar gibi finansal aracılar tarafından alınmıştır. İngiltere tahvil piyasasında vergisel avantaja sahip kamu menkul kıymetleri hâkim olduğu için ipotek bankacılığı Avrupa ülkelerine kıyasla ikinci planda kalmıştır (Alp, 1996).

Mevduat kaynaklı borç vermede bankalar ve finans kurumları topladıkları tasarrufları konut kredisi olarak vermişlerdir. '*Avrupa modeli'* denen bu uygulamada ipotek bankaları benzer tüketici kredilerini belirli seri halinde ayrı havuzlarda toplayıp bir araya getirerek tahvil ihracına aracılık etmiştir. (Önal & Topaloğlu, 2007).

2.3. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI

Gelişmekte olan ülkelerde finans kurumlarında mevduat süreleri genellikle üç ay ile bir yıl arasında değişirken konut kredileri on yıl boyunca aylık geri ödemeli olabilmektedir. Mevduat sürelerinin kısalığı ve konut kredi taksitlerindeki uzun vadeli geri ödeme, kaynak sağlama uyumsuzluğunu ortaya çıkarmaktadır. Artan konut talebinin karşılanması için iyi organize edilmiş ipotekli finansman piyasasına ihtiyaç duyulmaktadır (Shirazi, Zulkhibri, & Ali, 2012).

2.3.1. Türkiye'de Konut Finansmanının Gelişimi

Cumhuriyetin ilk yılları henüz dünyada da inşaat teknolojisinin halk arasında yaygınlaşmadığı döneme denk gelmektedir. Şehirleşmenin (İstanbul haricinde) henüz yaygınlaşmadığı durumda öncelikle Ankara'da mukim devlet memurlarının mesken ihtiyacı gözetilmiş ve 434 konutlu Saraçoğlu mahallesi kurulmuştur. Emeğin kentleştiği (ucuz işgücünün köyden şehre göçüp kapitalistleşmeyi hızlandırdığı) 1950-1980 arası dönemde konut sorunu gecekondulaşma yoluyla ertelenmiştir (Şengül, 2009). 1965 yılında yayımlanan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun sağladığı avantajlardan yararlanan 'yapsatçı' müteahhitlerin arsa karşılığı konut üretmesiyle finansman

ihtiyacı iç dinamiklerle karşılanmıştır. SSK, OYAK, TCDD, Askeri Fabrikalar gibi kurumlar üyelerine konut kredileri sağlamışlardır. 1984 yılında toplu konut kanununun yenilenmesiyle Emlak Bankası gibi kurumlar alt gelir grupları için kolay ödemeli finansman sağlamışlardır. 2007 yılında ipotekli konut finansmanı sisteminin yasalaşması ile günümüz koşullarına geçilmiştir (Tunç, 2020).

TOKİ, kendi bünyesinde geliştirdiği '*Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı'* kamu-özel iş birliği modeliyle sağladığı kazancı sosyal konut yapımına aktararak kaynak oluşturmuştur. TOKİ'nin 2003 yılından sonra ana aktör olarak konut sektörünün içinde olması inşaat piyasasını canlandırmış ve ölçek ekonomisinden kaynaklı genel maliyetleri aşağı indirmiştir. TOKİ tarafından dar gelirlilere kullandırılan uzun vadeli finansmanın (20 yıl) TÜFE, Yİ-ÜFE ve Memur maaş artışlarından en düşüğünün çıpa yapılıp artan ödemeli taksitle planlanması ev sahipliği oranını yoksullar lehine artırmıştır. Artışın sayılan çıpaların en düşüğüne göre belirlenmesi ve bunun her yıl kontrol edilmesi reel ödemeleri nihai olarak maliyetin altına düşürmüştür. Hibe kapsamında değerlendirilebilecek bu destek Demirbank ve Türkiye Emlak Bankasının karşılaştığı uzun vadeli konut kredilerinden kaynaklı büyük görev zararıyla kıyaslanınca karşılanabilir kabul edilmiştir (Bayraktar E. , 2007).

2.3.2. Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi (TMKŞ)

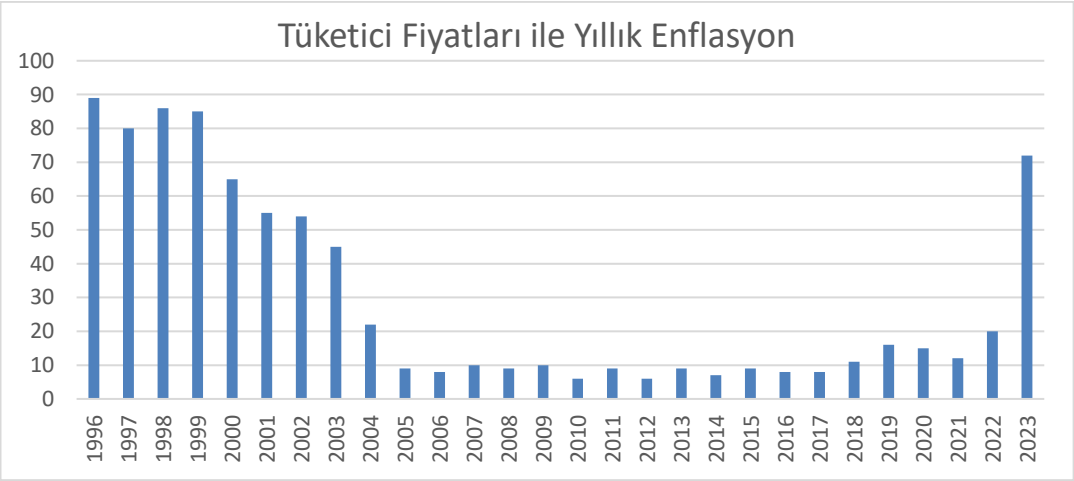
9.01.2014 tarih ve 28877 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği, 21.01.2014 tarih ve 28889 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği ve 17.07.2014 tarih ve 29063 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun İpotek Finansmanı Kuruluşları Tebliği kapsamında faaliyetlerde bulunan, Türkiye'nin ilk merkezi ihraççı kuruluşu olan TMKŞ 17 Mart 2020 yılında kurulmuştur (TMKŞ, 2024). Üçü kamu bankası olmak üzere dokuz bankanın 1/12'şer hissesi ve Hazine ve Maliye Bakanlığından Borsa İstanbul A.Ş.'ye ve Türkiye Sigortalar Birliğinden Sermaye Piyasaları ile Finansal Piyasalar Birlikleri'ne 1/20'şer hisse sahipliği ile kurulan geniş tabanlı '*Ginnie Mae'* benzeri düşük maliyetli fonlara sahip bu kurum devlet desteklidir. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin garantörü olarak faaliyet

gösteren bir organizasyondur. Krediler ve faturalı & senetli alacaklar varlığa dayalı menkul kıymet -asset backed security- (VDMK) olarak, konut borçları ipoteğe dayalı menkul kıymet (İDMK) olarak ihraç edilmektedir. Her ikisinin de bilançodan çıkması kurumlara finansal esneklik ve kredi kapasitesini artırma kabiliyeti kazandırır. Menkul kıymetleştirilen ürünlere haczin ve iflasın tesis edilememesi riski azaltmaktadır. TMKŞ'nin kamu kurumlarının verilerine ulaşılabilirliği ve bazı imtiyazlara sahip oluşu bilgi asimetrisini gidermede önemli etken olmaktadır.

2.3.3. Türkiye'de Yıllık Enflasyon Verileri

Türkiye'de enflasyonda sıçrama yaşandığı dönemlerde uzun vadeli kredi alan veya kullandıran taraf zarar görmektedir. Türkiye ekonomisi 24 ocak 1980 kararlarına göre serbest piyasa sistemiyle senkronize hareket etmeye başlamıştır. Askeri darbeden (12/09/1980) sonra Sermaye Piyasası Kurulu (S.P.K. 1982) ve ismi Borsa İstanbul olarak değiştirilen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İ.M.K.B. 1985) gibi finans piyasaları için büyük önemi olan kurumlar kurulmuştur. Şekil 2.1, 1994 yılı kur krizi ve 1995 yılında imzalanan Gümrük Birliği Antlaşması geride bırakılarak ekonomide kurumsal yapının güçlendiği 1996 yılından itibaren oluşturulmuştur.

Şekil 2. 1: Türkiye'de Yıllık Enflasyon Verileri



Kaynak: Dünya Bankası Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır.

Yukarıdaki şekilde ilk on yıl (1996-2005) enflasyonun istikrarlı olarak azaldığı, ikinci on yıl (2006-2015) neredeyse %10 civarında sabit kaldığı ve sonraki

yıllarda (2016-2023) tedricen arttığı görülmektedir. Bu geçiş dönemlerinde herhangi bir kurumdan uzun vadeli finansman kullanan vatandaş ya kendisi zarar etmiştir ya da finansçı kuruma zarar ettirmiştir. Belirsizlik (garar) içeren bu durum İslam fıkhında yasaklanmıştır. Taksitleri sabitlenmiş ödemeler, alışverişin peşinliği ve eşzamanlılığı bağlamında İslami finans sistematiği açısından beklentiyi karşılasa da enflasyonun şekil 1'deki gibi sıçramalar yaptığı dönemde uzun vadeye yayılan bu taksitler gerçek alım gücünün çok altında veya çok üstünde olacaktır. Anlaşma sağlanmış ve akit tamamlanmış da olsa öngörülemeyen salgın hastalık, savaş veya afet dönemlerinde taraflardan birinin kaybı önemli seviyelere ulaşabilecektir. Riski ve kazancı paylaştırmak için ortaklık ve menkul kıymetleştirme gibi yöntemler geliştirilmektedir.

Menkul kıymetleştirme kavramı kullandırılan finansmanın sürdürülebilirliği açısından hayati önemdedir. '*Menkul kıymetleştirme, nakit akışı sağlayan finansal araçlardan oluşan portföylerin menkul kıymetler halinde bir araya getirilip tekrar paylara bölünmesidir. Modern menkul kıymetleştirme piyasalarını 1970 yılında Ginnie Mae (A.B.D.) Konut ipoteğine dayalı menkul kıymetler (RMBS) ihraç ederek başlatmıştır*' (Acharya & Richardson, 2009). Finans kurumları kredi kullandırabilmek için nakit kaynağa ihtiyaç duyarlar. Tek seferde verilen kredinin dönüşü uzun yıllar alır fakat kurumların nakit ihtiyacı süreklidir. Menkul kıymetler bilanço dışına çıktığı için sermaye rasyosunu iyileştirmektedir. Bunların ihracı sonucunda edinilen nakitle yeni kredi verme imkânı sağlamaktadır. Menkul kıymetleştirmenin İngilizce karşılığı olan 'securitization' her ne kadar güvenlikleştirme anlamına gelse de Amerika merkezli 2008 finansal krizinin fitili, az dokümanla az araştırmaya tabi tutulan, gelirsiz, mesleksiz ve varlıksız (NINJA) müşterilerin taleplerini karşılayıp menkul kıymet haline getiren ve bunları ikincil piyasada garanti kapsamına alan kamu destekli kurumlar (GSE) tarafından ateşlenmiştir (Friedman & Posner, 2011).

Manuel Adelino ve arkadaşlarına göre 2008 krizine giden süreçte hane halkları ve finansal kurumlar iyimser davranarak pahalı konutları satın aldılar. Konut fiyatları inmeye başladığında temerrüde düşenlerin çoğunluğunu konutunu barınma amaçlı sahiplenen dar gelirliler (subprime) değil yüksek kaldıraç kullanan orta sınıf ve daha yüksek kredi puanına sahip gelirli borçlular oluşturmuştur (Adelino, Scholar, & Severino, 2018).

Emek vermeden paradan para kazanma motivasyonu fiyatlarda yükselişe neden olarak balon oluşturur. Konut krizi dönemlerinde bu şişkinlik iner servetler (gayrimenkuller) el değiştirir fakat reel olarak yok olmazlar, itibari değerleri düşerken kullanım değeri düşmez. Konut fiyatları artan faiz oranlarından ve konut endeksinin borsada düşmesinden küresel kriz döneminde (2008) büyük zarar görmüştür. Tezgâh üstü piyasalarda menkul kıymetleştirilen içinde konutların da bulunduğu tahviller hisse senetleri değer kaybedince sektörün refinansmanı sağlanamamış yapılan yeni konutlar sermaye kısıtı sorunuyla karşılaşmıştır. Bu durumun sonucu olarak Türkiye'de metropol şehirlerdeki arsa rantının yüksek olduğu bölgelerde taşınmazlar değer kaybına uğramıştır. Buna karşılık barınma amaçlı üretilen fiyatı inşaat yapım maliyetinin yaklaşık iki katı olan konutlar talep görmeye devam etmiş ve konut sahipliği oranı ile konut satışları 2008-2009 yıllarında artmıştır (Sancak & Demirbaş, 2011).

'*Menkul kıymetleştirme*' terimi İngilizce orijinalinden (*securi-ti-zation*) çevrilirken anlam kaymasına uğramıştır. İngilizce karşılığı, 'secure' kelime köküyle güvenlik ve alacağın sağlamlığı imasında bulunurken Arapça kökenli 'menkul' kelimesi hareketi ve nakli hatırlatır. Gayrimenkul hareket etmeyen malları yani taşınmazları simgeler. Kelimenin ilk maksadı yatırımın güvenilir olduğunu betimlemek iken bunun sonucu olan ikincil piyasalardaki hareketlilik kabiliyeti 'kıymeti menkulleştirme' olarak lügate geçmiştir. '*'Menkul kıymetleştirmeye konu varlıklar, bunlarla sınırlı kalmaksızın, krediler, taahhütler, varlığa dayalı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, şirketlerce ihraç edilen borçlanma araçları ile hisse senetleri ve benzeri varlıkları içerebilir. Menkul kıymetleştirilmeye konu varlık havuzu bir veya birden fazla varlık içerebilir*'' (BDDK, 2015).

İslami uygunluk açısından menkul kıymetleştirmenin dayanak varlığı ayırt edici olmaktadır. Dayanağın mal, menfaat ve borç olması durumuna helallik kriterleri belirlenmiştir. Borcun başka borçlarla paketlenip pazarlanması caiz görülmemiştir. Borcun peşin olarak borçluya mal veya başka bir kıymet karşılığında satılması (trampa edilmesi) zimmetiyle birlikte kabz gerçekleştiğinden makul karşılanmış fakat bu sürecin borçlu haricindeki birine işletilmesi teslim şartını sağlamadığından mahzurlu kabul edilmiştir (Bayındır, 2017). Mal ve menfaate dayalı menkul kıymetleştirme

helaldir fakat bunların ikincil piyasalarda alım-satıma konu olabilmesi için ilk ihraççının malı kabzetmesi yani yatırımın tamamlanması gerekmektedir. İstisna, mudaraba, muşaraka ve selem akitlerini dayanak kabul eden menkul kıymetleştirme sertifikaları İslam fıkhında kabul edilebilir karşılanmıştır.

2.4. İNŞAAT YAPIM NOTER SÖZLEŞMELERİ

Hane sahibinin yenilemek istediği veya zorunda kaldığı konutunun riskli yapı yönetmeliği kapsamına girmesi gerekmektedir. Dolayısıyla arsa bir bileşen olarak zaten mevcuttur; yapılması gereken bu arsayı projelendirmek ve inşaat yapım maliyetlerini karşılamaktır.

2.4.1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Yeni yapılacak binanın ilgili daire sahibine paylaştırılan maliyetin ödemesi arsa payı karşılığı olabilmektedir. Burada iki ana taraf vardır; işveren (arsa sahibi) ve işi yüklenen-taahhüt eden (yüklenici ya da müteahhit). Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici, arsa sahibinin kendisine vereceği arsa hissesi (payı) karşılığında ilgili arsa üzerinde eser yapmayı taahhüt eder (Tozoğlu, 2016). Karşılıklı vaatler noter sözleşmesi ile kayıt altına alınır ve tapu müdürlüğüne şerh ettirilebilir. Bu durumda yüklenici taahhüdünü gerçekleştirdiğini yapı denetim raporuna göre ispatlar ve kendisine sözleşme esnasında verilen vekâletnamede bulunan temlik yetkisiyle tapu dairesinden kendisine iktisap eden hisseyi ya da bağımsız bölümü uhdesine alır (Duman, 2006). İşin sonunda arsa sahibi hissesini küçülterek yeni bağımsız bölüm sahibi olur, yüklenici de arsanın kıt olduğu şehir merkezinde yaptığı bina içinde daire sahibi olmuş olur. Sözgelimi 10 daire yapılabilecek bir arsada 4 hisseyi kendisine alıp 6 dairenin inşaatını anahtar teslim yaparak arsa malikine verir. Kendi uhdesine aldığı 4 hissenin 3 tanesiyle bu arsa üzerine yapacağı binanın maliyetini karşılar bakiye kalan 1 hisse kazanç olarak hak edilir. Kat karşılığı sözleşmelerde bu ‘artık’ dairelerin mükerrer satışı ve sermayesi yetersiz yüklenicilerin işi yarım bırakıp mağduriyetlere yol açtığı durumlar gerçekleşmiştir (Sözcü Gazetesi, 2021). Yarım bırakılan işlere önlem almak için getirilen teminat şartları inşaat maliyetlerini yükseltmekte ve kentsel dönüşümde malik için ek yük getirmektedir.

2.4.2. Eser Yapım Sözleşmeleri

Eser sözleşmesi 6098 numaralı Borçlar Kanunu 7 bölümde düzenlenmiştir. İşveren olarak arsa sahibinin (ya da kamunun) konusu, kapsamı, türü, bedeli, süresi ve yaptırımları gibi özelliklerini yüklenici ile anlaşmalı olarak belirlediği sözleşmeler 'eser yapım' olarak adlandırılmaktadır (Öcal, 2014). Sözleşmede eser yapım bedelinin nasıl ödeneceği, ücret miktarının nasıl belirleneceği (birim metrekare usulü, maliyet artı kâr ya da anahtar teslim-götürü bedel) kararlaştırılır. Ayıpsız teslim şartlarına tabi sözleşme iş sonunda yürürlükten kalkmaktadır.

2.4.3. Karma Sözleşmeler

Kentsel dönüşümde imar hakları, ekonomik yetersizlikler ve yaşanabilir dairenin ölçüleri gibi kısıtlamalardan dolayı sık kullanılan sözleşme türüdür. Noter sözleşmesi yukarıda ismi verilen her iki sözleşmenin de özelliklerini barındırmaktadır. Örneğin dört katlı mevcut binanın yeni imarda artı bir katı bulunabilir fakat bu 'artık' imar hakkı binayı yenilemeye yetmeyebilir, bu durumda arsa sahibi üzerine 'eser sözleşmesi' şartlarıyla ödeme yaparak binasını-dairesini yeniden yaptırabilmektedir.

2.5. ORTAKLIK YÖNTEMİ

İslam'da servetin sadece zenginler arasında dönüp dolaşan kudret aracı olması reddedilmiştir (Haşr suresi, 59/7). İlk dönem Müslümanları sayıca az olmasından ve teşvik dolayısıyla savaşlarda ganimet olarak fethedilen topraklara sahip olmuşlardır. Müslüman nüfusun artması ve hâkim olunan bölgenin genişlemesiyle tebliğ hizmeti ve kalpleri ısındırmak için ganimet dağıtılması varlık-yokluk meselesi olmaktan çıkmıştır. Gelecek nesillerin tahakküm ve sömürü altında kalmaması için araziler hazineye devredilip kiralama yoluna da gidilmiştir.

Halife Ömer (r.a.) bu ilkeden yola çıkarak Sevad (Irak-Suriye) arazisini savaşa katılan gazilere dağıtmayarak sermayenin belirli ellerde kalıcı birikmesini engellemek istemiştir (Köse, 2018). İslam'ın 5 rüknünden biri olan zekâtın en önemli gayelerinden birisi malın içinde kendine ait olmayan (yoksullara ait olan) kısmın çıkarılmasıdır. Ebu Said el-Hudri'den nakledilen hadis-i şerifte İslam Peygamberi Hazreti Muhammed;

‘*Kimin yanında fazla binit varsa onu biniti olmayana versin. Kimin yanında fazla azık varsa onu azığı olmayana versin*’ şeklinde tavsiyede bulunmuştur. Kendisini dinleyenlerde sahip oldukları adetçe fazla malda haklarının olmadığı hissiyatının oluştuğu kaynaklarda yazılmıştır (Ebu Davut, 2021). İslam’ın da ideal kabul ettiği, kişiler arası servet uçurumunu dengeleyecek en önemli yöntem ortaklıktır. Ortaklığın çok çeşitli biçimleri olduğu halde burada konut finansmanı bağlamında kullanılabilecek olan enstrümanlar üzerinde durulmuştur.

İslam iktisadında ortaklıklarda ayırt edici özellik zararın da ihtimal dahilinde olduğunu kabul etmektir. Bu kapsamda sermayenin zarar edebileceğini ve hatta yok dahi olabileceğini önden kabul etmek ancak faizden kaçınmakla ve helal-hakkaniyetli kazanç amaçlamakla olabilmektedir.

2.5.1. Mudaraba Yöntemi

En yalın haliyle mudaraba emek & sermaye ortaklığıdır. İngilizce kaynaklarda Mudarabah olarak transkripsiyonu yapılan kelime Arapça aslından mudarebe ya da mudarabe şeklinde de çevrilir. Türkçe ünlü uyumu kuralları çerçevesinde Uluslararası finans çevrelerinin İngilizce üzerinden aşina olabilecekleri ‘mudaraba’ şeklinde yazımı tercih edilmiştir. Taraflardan birinin (rabbü-l mal) sermaye koyup, diğerinin (mudarip) emekle katıldığı, kâr ve zararı anlaşma usulü paylaştıkları güven esasına dayalı ortaklık türüdür. Riskin paylaşılması akdi doğrudan faizden kurtarmaktadır. Mudarip kişi doğrudan işgücü olarak katılabileceği gibi entelektüel birikimi veya girişimci yönetimiyle de taraf olabilmektedir (Zeki, 2021). İslam ülkelerinde yaygın olarak kullanılan bu sözleşme türü önemli bir İslam ülkesi olan Malezya’da diğer faizsiz enstrümanlarla karşılaştırıldığında az kullanılmaktadır. Bunun sebebi Malezya bankalarının tüm riski üstlenmiş olmasına karşılık, sözleşmelerde daha az risk içeren başka araçların sunulabilme imkanının olmasıdır. Mudaraba sözleşmelerinle rabbü-l mal (sermayedar) sermayeden bir kısmını veya tamamını kaybedebilirken mudaribin kaybı emeği ve çabalamasıdır. Tarafların yetkilendirilmesi ve sınırlandırılmasına göre sermayedarın mudaribe tam yetki verdiği durum mutlak mudaraba, asli şartları sağlamak şartıyla işlemlerin yapılacağı yer ve zamanla ilgili kısıtlamalar koyulabileceği sınırlı mudaraba ve banka gibi kurumların mevduat sahibi ile mudarip

arasında konumlandığı alt mudaraba türünde sözleşmeler bulunmaktadır. Mudaraba sözleşmelerinde en önemli şart kâr paylaşımının hangi oranda yapılacağının kararlaştırılmasıdır. Öte yandan olumsuz sonuçlanan parçalı işlerde zarar önce kardan yapılacak sonra sermayeden tazmin edilecektir. Alt mudarabada mevduat bankası önce mudarip sonra ikinci sözleşmede rabbü-l mal konumuna geçmektedir. Her iki aşamada da çeşitli sınırlamalar aradaki banka tarafından konulabilmektedir. Alt mudarabada zarar durumunda mevduat sahibi ile mudarip baş başa kalır fakat sözleşmenin konumlanma durumuna göre her iki role de giren bankanın pozisyonu net değildir. Zararı mudi'nin, emek ve girişim zararını mudaribin yüklendiği bir sözleşmede bankanın aradan sıyrılması ahlaki problemler ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca detaylı kayıtların tutulması gereken işlemlerde yeterli şeffaflık bulunmadığı hesap denetiminin yapılamadığı gözlemlenmiştir (Eğri & Sağlam, 2020). Kayıt dışılığın görece az olduğu inşaat piyasası, mudaraba yöntemi için en uyumlu sektördür.

2.5.2. Muşaraka Yöntemi

Ortakların her birinin sermaye koyarak katıldığı kâr ve zararın belirlenmiş oranlarda paylaşıldığı ortaklık türüdür. Ahlaki risk faktörünü azaltmak için mudaraba yöntemine göre tercih sebebidir. Ortaklığın başlangıçtaki hisse oranının durumuna göre sabit ve azalan olmak üzere iki çeşidi vardır. '*İki veya daha fazla taraf arasında, kendine has şartları bulunan, varlığın mülkiyetinin bağımsız satım akitleriyle tedrici olarak bir taraftan diğerine devrini öngören, kar-zarar prensibi temelinde inşa edilen rızai akittir*' (Akyüz, 2018). Konusuna göre azalması durumunda istisna ve icare temelli olarak sınıflandırılabilir. Amerika'da Lariba şirketinin ve İngiltere'de Arap İslami Bankasının uyguladığı azalan muşaraka yöntemi (Burak Konut Apartmanı) ideale yakın seçenekler oluşturmuştur. Bu yöntemde ürün ortaya çıktıktan sonra sağlayacağı getiri hisse oranında paylaşılabileceği gibi taraflardan birinin lehine hisse aktarımı şeklinde de devam edebilir. İcare temelli azalan muşarakada ortaklık ürününü kullanan taraf kira da ödeyemiyorsa hissesi azalarak bu maldan faydalanabilir. Bu durumda kira miktarı zamanla güncellenen oranda hesaplama yapılarak belirlenir.

2.6. SATIŞ YÖNTEMİ

Konut yapım aşamasında yüksek sermayeye ihtiyaç duyulmaktadır. Dar gelirlilerin başlangıçta karşılayamayacağı ödeme farklı finansal enstrümanlar kullanılarak elde edilebilmektedir. Satış akdi ile sermayedara peşin aldırıp üzerine ödeyeceği kar ile taksitle kişi konutu edinebilmektedir. Ayrıca kiralama sözü vererek vefaen satış yapılan durumlar vardır.

2.6. 1. Murabaha Yöntemi

Mudaraba ve Muşaraka ortaklıklarında karşılaşılan zorluklar bu yöntemlerin pratik olmadığı düşüncesini doğurmuş ve İslami finans merkezi kurumlarını 'murabaha sendromu' olarak adlandırılan açmazın içine sürüklemiştir (Yousef , 2004). Müşteriler kâr zarar oranı düşük projelerde mudaraba finansmanı talep ederken yüksek oranlı kâr bırakacak işlerde ticari olgunluk yoksunluğundan murabaha finansmanını tercih etmektedir (Eğri & Sağlam, 2020). Türkiye'de ortaklık temelli finansmanları en çok kullanan katılım bankasında dahi murabaha banka içi işlem hacminin %95'ini oluşturmaktadır (Eğri & Sağlam, 2020). Ortaklık sözleşmelerinde kârın geri dönüşündeki vade uzunluğu murabaha yöntemini tercih edilir kılan önemli etmenlerdendir. Murabaha işleminde aracı kurum (banka) müşterinin talep ettiği ürünü piyasadan peşin alıp kârını ekleyerek müşteriye vadeli satmaktadır. Alışveriş eş zamanlı tamamlandığı için bu işlem İslam fıkhında caiz olarak kabul edilmektedir. Taksit ödemelerinde gecikme yaşanması durumunda ceza kesilmesi ve maliyet artı kâr uygulamasının konvansiyonel bankalardaki faiz oranlarıyla yakınlık göstermesi bu işlemlerin geleneksel bankacılığa benzetilmesine yol açmaktadır.

2.6.2. Istisna Akdi

Sanat ve maharet gerektiren bir şey imal etmek anlamına gelen Arapça'da 'sun' kökünden türeyen istisna kelimesi '*bir sanatkara uzmanlık alanıyla ilgili siparişte bulunmak'* amacıyla kullanılır (Aktan H. , 2001). Tarımsal ürünlerin üretimi için siparişte kullanılan '*selem*' akdi ile ilişkili olan istisna akdi İslam öncesi dönemde

varlığı bilindiği ve Hz. Peygamber döneminde de teamül olarak uygulandığı için icma ile meşru kabul edilmiştir (Keskiner, 2022). Belirlenmiş bedel karşılığında herhangi bir ürünün üretilmesi için yapılan istisna akdi (eser sözleşmesi) inşaat firmaları için elverişli yöntemdir. İstisna akdinde mal da para da vadeli teslim edilebilir. İcap-kabule dayalı anlaşmanın başlangıçta yapılması ve fiyatın belirlenmiş olması teorik olarak gereklilik (Yılmaz, 2022) olsa da enflasyon geçiş dönemlerinde taraflardan birisine kaybettirebilmektedir.

2.6.3. Bey' bi'l-istiğlâl

Bey' bi'l-vefâ ve icare akitlerinin bazı özelliklerinin birleşmesi ile oluşan bu finansman türü tezle yakından ilgili olduğu için incelemeye alınmıştır. Malın ilk sahibi tarafından kiralanması kaydıyla daha sonra geri alınmak üzere vefaen satılması işlemi bey' bi'l-istiğlâl olarak isimlendirilir. Bey' bi'l-vefâ ya da bey'u'l-îne ise kiralama olmadan finansman sağlamak amacıyla malın geri alınmak üzere satılmasıdır. Ekonomik yeterlilik sağlandığında malın bedeli ödenip mülkiyeti geri alınmaktadır. Bu yönüyle işlem Mecelle'de madde 119'a göre rehin kapsamında değerlendirilmektedir. '*Rehin';* mülke tamamen el koyma hakkını zilliyetliğini rehin edene verirken '*İpotek*' zımni ortak sahipliği ifade etmektedir (Abdul-Rahman, 2010). Tezgâh üstü piyasalarda '*repo' (repurchase agreement) olarak isimlendirilen* geri alım vaatli satım işlemi Arapça'da 'ittifakiyyetü iâdeti'şşira' terimiyle ifade edilmektedir. Turan (2015) bu işlemin fiyatı baştan belirlenmemek kaydıyla ileri bir tarihte reel değerleme karşılığı yapılacak vefâen geri alımda ve satımda verilecek taahhüdün caiz olduğunu savunmaktadır. (Turan, 2015)

2.7. KOOPERATİFÇİLİK

Kooperatif kelimesi etimolojik olarak Latinceden gelmekte ve 'birlikte iş yapma', dayanışma ya da yardımlaşarak iş görme anlamında kullanılır. Eski çağlarda günümüzdeki anlamını çağrıştıran örnekler uygulanmış olsa da modern kooperatifçiliğin 19. yüzyıl başlarken '*ütopik*' öncüleri Robert Owen ve Charles Fourier'dir. Türkiye'de kooperatifçilik erken sayılabilecek bir tarihte (1863) Mithat Paşa tarafından 'Memleket Sandıkları' ile toprağı imece usulüyle işleyerek

başlatılmıştır. Memleket sandıkları müktesebatını Ziraat Bankasına (1888) devretmiştir (Hazar, 1970). Bu çalışmanın ilgi alanı kapsamında yapı kooperatifleri Türkiye'de ilk defa 1934 yılında Ankara Bahçelievler'de kurulmuştur. En fazla on iki yılda aylık taksitlerle ödenecek şekilde teslim edilecek konutlar için koşullar ve bu işleri yürütecek kooperatifin hak ve yükümlülükleri 07.03.1935 tarihli 2948 sayılı Resmî Gazete'de yayınlandı. 1957 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulduktan 1 yıl sonra Mesken Müdürlüğü yapı kooperatiflerinin kapsama alanını tekrar düzenlemiştir (Tekeli, 2012).

Akevler kooperatifi 1970'li yıllarda '*aidatların para yerine demir veya çimento gibi reel birimlerle ödendiği ve para kuponları denilen ortaklık senetlerinin bulunduğu'* (Erol, 2022) özel bir türü deneyimleme fırsatı sunmuştur. Kooperatif çalışmalarında ödemeler reel araçlara endeksli tahsil edilmiştir. İkinci Dünya Savaşından sonra konutların hatırı sayılır oranı kooperatifler aracılığıyla üretilmiştir. Bu oran sosyalist dönem Polonya'sında %75'e kadar çıkmaktadır. Dönemin ekonomi politikasında 'öncü devletçilik' uygulamasının ürünü olan kooperatifçilik 'kamu güdümcülüğü'nü doğurmuş ve Türk Kooperatifçiliğinin işlevselliğini sınırlanmıştır.

Kooperatifçilik başarılı örneklerinden birisini Konya Büyükşehir Belediyesi ve Hizmet İş Sendikası öncülüğünde kurulan 'Büyük Hizmet Kent' projesinde göstermiştir. Konya-İstanbul yolunda ve Selçuk Üniversitesinin de karşısında olmasının avantajından faydalanan mahallede ilk toplu konutlar 1980'li yılların başında inşa edilmiştir. Kentleşmenin olumsuz etkilerini azaltmak için '3 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi' olarak Hazine tarafından tahsis edilen arazi üzerine yapılan kooperatif Srebrenitsa Soykırımından sonra Bosna-Hersek mahallesi ismini almış ve gelişimini sürdürülerek günümüzde Konya'nın gelişmiş bölgeleri arasına girmiştir (Kuş, 2024). Kooperatif yönetimi arazide hem kat karşılığı hem de eser sözleşmesi yöntemini kullanarak önce belediye işçilerini ve hak sahiplerini daha sonra da bireysel talepleri mesken sahibi yapmış ödemelerini hissedarlardan oluşan yönetimin hesapladığı taksitlerle tahsil etmiştir. Az sayıdaki organizasyon hariç tutulursa '*akçalı kaynakların olması, desteğin yetersizliği ve denetimin eksikliği sağlıklı olmayan kredi dizgesi ile birleşince'* Türkiye'de kooperatifçilik diğer ülkelerle kıyaslanınca başarılı olamamıştır (Alkan A. , 1998).

2.8. HİBE VE DESTEKLER

Konut finansmanı ülkelerin görmezden gelemeyeceği ve müdahale ettiği bir sahadır. Vergi ve harçlarda mali düzenlemeler, hibe ve faiz indirimi gibi mali yardımlar, kredi ve ipotek garantileri, dolaysız yatırımlar (kamu konutu ya da TOKİ örneğinde kamu öncülüğünde yapılan ve sonra satılan konutlar) yoluyla hükümetler konut piyasasına müdahale ederler (Alp, 1996).

Yangın, deprem sel ve benzeri afetler devletin vatandaşına 'mecburen' destek olduğu acil durumlardır. 1938 yılındaki Kırşehir ve Yozgat depremleri hükümeti deprem evi yapmaya sevk ederken 1939 yılındaki büyük Erzincan depremi devleti bu alanda politika üretmeye '*felaket zedeleri'* barındırmaya mecbur bırakmıştır (Tekeli, 2012). Henüz Birinci Dünya Savaşında (1918) kiraları donduran kanun çıkarılmış, çeşitli imar yasaları ve imar aflarıyla belediyeler aracılığı ile bedelsiz arsa sağlayarak devlet vatandaşını desteklemiştir. 1924 yılındaki Erzurum depremi Cumhuriyetin konut ihtiyacına yönelik ilk kanuni girişimi kabul edilir. 1926 yılında Zonguldak Kömür İşletmelerini kuran İş Bankası kötü koşullarda yaşayan işçiler için konutlar inşa etmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabulüyle özel müteşebbis olan yapsatçılar devreye girmiş ve çıkmasıyla bir arsaya birden fazla bağımsız bölüm yapılmasının önü açılarak kıt olan arsa kaynağı çoğaltılmıştır (Tekeli, 2012). Kentsel dönüşüm kapsamında kredi faiz indirimi (Şafak, 2023) desteği ve ilk evini tasarruf yaparak alanlara bireysel emeklilikte olduğu gibi (Konut Hibe Kredisi Nedir?, 2022) 36 ay boyunca belirlenen tutarda yatırılan paraya devlet katkısı şeklinde yapılmıştır. En çok ses getiren hibe günümüzde geçerliliğini koruyan 'yarısı bizden' kampanyasıdır. Hatay ve Maraş dahil 11 ilde büyük yıkımlara yol açan Şubat 2022 depremlerinden sonra duyurusu mahalli seçimler sırasında yapılmış ve bir yıl sonra genel seçimler esnasında da Resmî Gazete 'de yayımlanan '*yarısı bizden kampanyası'* daireler için 700 bin TL hibe ve piyasa şartlarından oran ve vade olarak çok daha uygun 700 bin TL kredi öngörmektedir. Kiracılara 100 bin TL hibenin verileceği 24 ay geri ödemesiz ve ilk 12 taksiti faizsiz olan 120 ay ödemeli bu kampanya şimdiye kadar yapılan desteklerin en büyüğü olmuştur (Türkten, 2024). Sınırlı süreli ve belirli bütçeli bu kampanyaların nesiller arası sürdürülebilirliği üzerindeki endişeler ve yararlanma

oranlarındaki farklılıklar sermayenin bölüşümünü ve büyümeyi (Akyüz Y. , 1980) hakkaniyetten uzaklaştırabilmektedir.

2.9. TÜRKİYE'DE FAİZSİZ KONUT FİNANSMANI

Türkiye'de bankalar (Ziraat Bankası hariç) İzmir İktisat kongresinde alınan kararlar doğrultusunda kurulmuştur. Konut alanında faaliyet gösteren Emlak ve Eytam Bankası 1926 yılında gayrimenkul ipoteği karşılığında kredi vermeye başlamıştır. Her ne kadar piyasa faizlerinin altında finansman sağlasa da uzun vadeli kullandırdığı konut kredileri 2001 ekonomik krizinde faaliyet zararına sebep olmuş ve hisselerini Ziraat Bankasına devrederek kapanmıştır. Bu banka 2019 yılında faizsiz kategoride hizmet vermek üzere Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak yeniden açılmıştır (Emlak Katılım , 2024). Kurtuluş savaşı sonucunda kurulmuş bir ülke olarak Türkiye Cumhuriyeti laik yönetim tarzını yasalaştırmış, savaşın galip devletlerinin sistemleri olan kapitalizm ve komünizm arasında denge politikasını amaçlayarak karma ekonomik sistemi benimsemiştir. Özel teşebbüsün devlet eliyle güçlendirildiği bu sistemde gelişmiş batı ülkelerinin üretim tarzları takip edilmiş finansmanın faizsiz olması tali konumda kalmıştır.

Faizsiz sistemle çalışmaya 1975 yılında başlayan Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası (DESİYAB) günümüzdeki Kalkınma ve Yatırım Bankasının öncülüdür. 1978 yılından sonra faaliyetlerini faizli sisteme göre yürüten bu bankanın operasyonları hibe ve destek maksatlı organize edilmiş faizsizlik kaygısı amaçlanmamıştır (Karapınar, 2003).Petrol fiyatlarının arttığı 1970'li yıllarda Körfez ülkelerinde oluşan sermaye birikimini tarihsel birlikteliğin avantajlarını da kullanarak ülkeye çekmek için faizsiz finansman kurumlarının oluşmasına zemin hazırlamıştır (Günal, 1984). Yabancı bankalara faaliyet izni veren 24 Ocak kararlarından sonra 1985 yılında faizsiz finans kurumları oluşmaya başlamıştır.

Günümüzde katılım bankacılığı alanında üçü kamu denetiminde olmak üzere altı adet kurum faaliyet göstermektedir. Ayrıca faizsiz finansman sağladığını beyan eden özel finans kurumları ve kendi bünyesinde faizsiz finansman kullandıran inşaat şirketleri faaliyet göstermektedir.

2.9.1. Gayrimenkul Sertifikası; Park Mavera 3 Eleştirisi

Gayrimenkul Sertifikası inşa edilmekte olan ya da edilecek gayrimenkul projelerinin finansmanı için ihraç edilen sertifikalardır. 1989 yılında faizsizliğiyle gündeme gelen 'konut sertifikası' önerisiyle oluşturulmuştur. Buna göre büyük projelere payları oranında (gayrimenkul edinmeden) ortak olup iş bitiminde kazanç hedeflenmektedir. 2017 yılı Nisan ayında 42,5 TL bedelle ihraç edilen sertifika Başakşehir'de Park Mavera 3 projesinin %28,6'sı için kullanılmıştır (Akkum, 2022). Üç yıl sonra Nisan 2020'de bu değer 54,25 TL olarak son işlemini gerçekleştirmiştir. Eğer bu değer güncelleştirilmiş YYM'ye göre hesaplansaydı ((42,4) / (192/118,8)) = 68,5 TL olarak hakkedişi ödenmesi gerekecekti. YYM'ye göre 2017'de konutta en yüksek maliyetli sınıfın metrekare başına maliyeti 1425 TL'dir (ÇŞB, 2017). Halka arzda 143 milyon lira değerinde yaklaşık 100.000 metrekare ilgili sınıfta inşaat maliyetini karşılayacak satış gerçekleşmiştir (Karagöz, 2020). İhraç edilen sertifikaların toplam metrekare karşılığı 33700'dür. Çok sayıda bankanın, devlet kurumunun ve finans kuruluşunun pilot uygulamaya benzer titizlikte çalıştığı bu ihraçta getirinin bu kadar düşük olması üstelik de metro, şehir hastanesi ve yeni havalimanı gibi dev projelerin hayata geçirildiği bu dönemde gerçekleşmesi sorgulanmalıdır.

2.9.2. Elbirliği Sistemi

BDDK tarafından Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi (TDFFS) şeklinde isimlendirilen elbirliği sistemi; çekilişli yöntem, vade ortası yöntem ve peşinatlı erken teslim yöntemi seçenekleriyle İslami hassasiyetleri olan insanlar için alternatif oluşturmaktadır. Sektörün öncüleri tarafından '*altın gününden'* esinlenilerek geliştirilmiş önce otomobil ihtiyacının giderilmesinde sonra da konutta uygulama olanağı bulmuştur. Sermaye toplanmakta, kullanımı firmaya bırakılmakta ve toplanan paranın belli kısmıyla aylık alımlar gerçekleştirilmektedir. İSEFAM ve BDDK'nın 2016 yılında Sakarya Üniversitesi'nde yapılan çalıştayda katılımcı olarak sektördeki en büyük firmalardan birisinin sahibinin varisi tarafından toplanan sermayenin arsa gibi (spekülatif) yüksek kâr getiren alanlarda kullanıldığı belirtilmiştir. Birikmiş

sermayeden elde edilen kârın katılımcıların beklenenden erken vakitte ev sahibi olmasında kullanıldığı belirtilmiştir.

Önemli nokta katılımcılardan toplanan sermayenin altın günündeki salt biriktirme aracı olarak kullanılmadığıdır. 40 kişilik grupta her ay bir kişi ev ya da araba alması gerekirken 20 ayda katılımcıların tümü mülkünü edinmekte ve ödemesini yapmaktadır. 'Elbirliği' burada katılımcılar arasında değil kurumla finansman talebinde bulunan müşteri arasındadır (Balta, 2021). Aslında kurum şeffaflığı ve hesap verilebilirliği olmayan bir finansman temin edip kullanmakta buradan kazandığı kârı kendi bünyesinde paylaştırmaktadır. Kurumsal masraflarını da buradan çıkarmaktadır. Bu yaklaşıma göre, katılımcıların sisteme yaptıkları tasarruflar hibe olarak telakki edilmekte; ancak bu hibe karşılığında vadesi geldiğinde kendilerine konut finansmanı sağlanması şart koşulmaktadır.

TDFFS (ivazlı hibe) herhangi bir akit türüne doğrudan girmemektedir. Spekülatif araçlardan (rant ve benzeri) kazanç sağlayıp bunu muşaraka için sermaye yapmaları da düşündürmektedir. Konut kredilerinin bankalar tarafından verilmesini teşvik etmek için devlet faiz desteği (KKDF, BSMV) sağlamaktadır (Akkoç, 2016). Bankaların dahi piyasa şartlarında devlet desteği olmadan finanse edemeyeceği konut gibi geri ödemesi uzun vadeli malın kredilendirilmesini tek geliri organizasyon geliri olan tasarrufa dayalı kurumlardan beklemenin rasyonel olmadığı düşünülmektedir. Toplanan taksitlerin (mevduatın) arazi spekülasyonu benzeri yüksek kârlı işlerde kullanılmaması durumunda (kurumun bu işlemde yetkisi ve hakkı bulunup bulunmadığına bakılmaksızın) şube ve personel maliyetleri önemli seviyede olan sistemin tıkanacağı ve mağduriyetlere yol açacağı öngörülmektedir.

2.9.3. Yapı Tasarruf Sandıkları

Hane halklarının kazançlarını kumbara usulü biriktirerek konut alımı için başlangıç sermayesi ya da peşinat yapmaları Almanya gibi ülkelerde eskiden beri kullanılan tasarruf yöntemidir. Yapı Tasarruf Sistemi (YTS)'yi konvansiyonel ipotekli konut finansmanından ayıran en temel özellik kaynak olarak kullanılan fonun bizzat kendi sisteminden sağlanmasıdır (Koç & Alp, 2020). Sözleşme imzalanmasından

sonra tasarruf aşaması başlar ve sürecin yarısına kadar (%40) biriktirme ve devlet katkısı toplanır, ikinci yarıda (%60) kredi kullandırılıp taksit ödemesi gerçekleşir. Kamu Katkısı sürdürülebilir olmadığı için zamanla Doğu bloku ülkelerinde kaldırılmıştır (Koç & Alp, 2020) Karmaşık risk yönetim sistemine sahip YTS'nin ülkemizde kullanımı için uygun risk modellerinin geliştirilmesi önerilmektedir (Koç & Alp, 2020). YTS'nin Almanya'da başarılı şekilde uygulanmasının sebebi uzun vadeli düşük ve öngörülebilir enflasyon oranlarına sahip olmasıdır. Enflasyonun dalgalı seyrettiği ve konut fiyatlarının hızlı arttığı (Türkiye gibi) ülkelerde bu sistem kırılgandır (Diamond, 1998).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
BARINMA HAKKININ TESLİMİ İÇİN KAMU HİSSEDARLIĞI MODELİ

3.1. MODEL ÖNERİSİ

İktisadın Matematizasyonu Marshall, Keynes ve çok sayıda kuramcı tarafından tenkit edilmiştir (Aktan & Genç, 2020). İktisadın bilim dalı olabilmesi için matematiksellik şartı getiren Stanley Jevons'un (Fizik kökenli diğer Matematik savunusu yapan Augustin Courno (1877) ve Leon Walras (1910) öncü iktisatçılardandır) aksine Keynes iktisadın zamanla uyumsuz ve heterojen olduğu için doğa bilimlerinden farklı olduğunu savunur. Keynese göre matematiğin kesinliğini iktisada teşmil etmek yalnızca biçimsel tatmin sağlar. Ekonomide denge olduğu varsayılarak durağanlığı ölçümleyen matematiksel yöntemleri kullanmanın gerçekle bağlantısı yoktur (Aktan & Genç, 2020).

Literatür taramasında adı geçen kaynaklarda yapılan matematiksel önermeler üstü örtülü faiz hesabı içermektedir. Örneğin geometrik artışla hazırlanan geri ödemeli taksit hesaplamaları bileşik faizin başka şekilde sunumudur. Bu çalışmada basit işlemler haricinde ileri matematik kullanımından kaçınılmıştır. Model, kentsel dönüşümde depremselliği odağına alarak dayanıklı olmayan yapı stokunun yenilenmesi için finansman önerisinde bulunur. Modelde malikin yükünü azaltan unsur kıt kaynak olan arsa bileşeninin verili oluşudur. Modele göre yaklaşık arsa kadar maddi değer ifade eden inşaat maliyetleri ödeme zamanındaki güncel değerinden tahsil edilmektedir. İnşaat maliyetlerinin geri ödeme zamanında belirlenmesinde ÇŞİDB'nin her yıl ilan ettiği YYM'ler ve TÜİK'in bu değeri aylara dağıtan '*inşaat maliyetleri endeksi'* kullanılmaktadır.

3.1.1. Modelin Oluşturulmasında Amaç ve Kapsam

Rasimpaşa (Kadıköy) mahallesinde zemin + 4 kat ve her katı 90 metrekare olan binanın bodrum dahil 550 metrekare inşaat alanı olduğu hesaplanmıştır. Bina çerçeve sistem üzerinde yükseltilmiş olup çıkma yapılmamıştır ve çatı toplam maliyete dahil

edilmiştir. Varsayımsal olarak binada 2 dairenin depreme dayanıklı hale getirmek için binalarına riskli yapı kararı aldıkları fakat nitelikli çoğunluğu (%50+1) sağlayamadıkları kabul edilsin. Bu durumun sebebinin kalan 3 dairenin yeniden yapım finansmanını karşılayabilecek ekonomik gücünün olmamasından kaynaklandığı kabul edilsin. Herhangi bir malikin başvurusuyla binadan alınan numunelerle yapılabilen laboratuvar testleri sonucunda alınan '*Riskli Yapı Kararı'* sonucunda artık binada oturma imkânı da kalmayacaktır. Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre oda, salon, mutfak, wc-banyo ve hol gibi konutta mecburen bulunması gereken kısımların minimum ölçüleri sınırlandırılmıştır (ÇŞİDB, Planlı Alanlar Yönetmeliği, 2017). Asgari bir dairede minimum ölçülerle bir salon (12 m²) bir yatak odası (9 m²), bir mutfak nişi (3,3 m²), banyo-wc (4,2 m²), bunları birbirine geçiş sağlayarak bağlayacak yaklaşık bir hol (4,5 m²) toplamda 33 metrekare net alana ihtiyaç vardır. Net alanın yaklaşık %12'si kadar iç ve dış duvar bulunur bu durumda çocuklu ailenin yaşadığı minimum daire brütü merdiven ve asansör (3 kat ve üzeri binalarda zorunludur) hariç 37 metrekaredir. Merdiven ve asansörün 18 metrekare alan kapladığı düşünülürse bu parsele (90 < 37+37+18) iki daire yapılamaz. Bununla birlikte çok sayıda bina bitişik inşaat nizamıyla yapıldığından iki daireye yetecek kadar minimum yeterliliği sağlayan ışık alacak (6 metre) cephesi bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu binada oturan daire sahibi yenileme masrafını kendisinin karşılayamadığı durumda mahalleyi terk etme tehlikesiyle baş başa kalmaktadır. Kendi dairesinden artırarak dönüşüm sağlanamadığı bu durumda devlet, yasalarda yazılı ödevi gereği vatandaşının barınma hakkını teminde görev almalıdır (Doğan B. , 2023).

Devlet %51 şartını öne sürüp vatandaşını yerinden etmek yerine rıza şartıyla ihtiyacı ve talebi olan malikler için evrensel beyannamelerde ve anayasada yazılı ödevi gereği sözleşme yapım bedelini karşılayıp tapuya hissedar olabilir. Bu modelin kapsamı ekonomik koşulları sebebiyle sözleşme 'yapamayan' %49 hisse içinde kalan ve kamunun hissedarlığına rıza gösteren arsa-bina malikleri ile sınırlandırılmaktadır.

3.1.2. Modelin Kurulmasında Taraflar

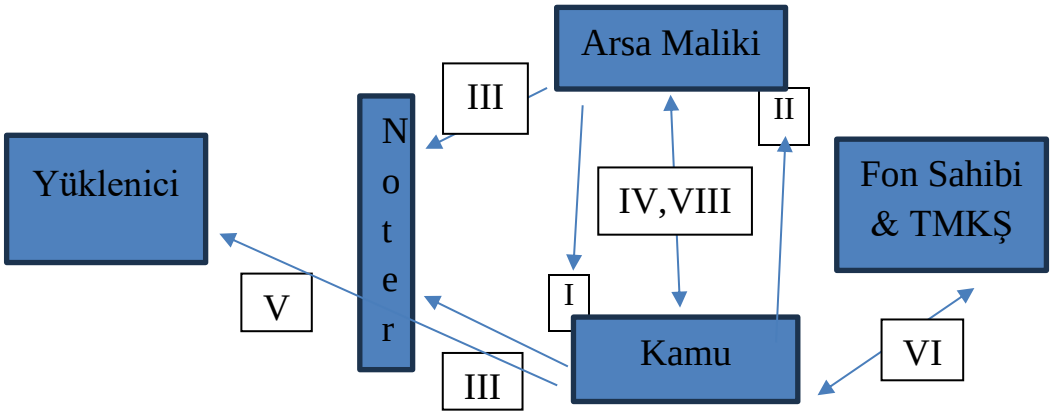
Konutu dönüşüme girecek olan daire sahibi, konut dönüşümünü finanse edecek ve yapıya hissedar olacak Kamu Kurumu olarak Hazine Müsteşarlığı, Hazinenin

kanun kapsamında sağlayacağı finansmanın uzun vadeli fon kaynağı olarak emeklilik ve sigorta şirketleri işveren sıfatıyla likidite tarafında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) sistemine kayıtlı ve güven kazanmış belirli teminatı bulunan inşaat şirketleri yüklenici sıfatıyla inşa tarafında bulunur. Doğaner'in araştırmasına göre kentsel dönüşümde yüklenici olarak en güvenilir paydaş Bakanlık aracılığıyla Türkiye Cumhuriyeti Devletidir (Doğaner, 2017). Malikle yapılacak ortaklıkta süreç içinde mülkün aşamalı olarak ilk sahibine geçmesi amaçlansa da bu durum zorunlu kılınmamıştır. Finansman süresi olarak öngörülen yirmi yıllık vadede tüzel veya gerçek kişilerin temerrüt riski oluşabileceğinden Hazine garantisi gözetilerek Kamu Kurumu ortak olarak tasarlanmıştır. Bununla birlikte reel kâr amaçlanmayan finansman işleminde kamu yararı öncelendiği için özel girişimleri motive etmeyebileceği düşünülmüştür. Ayrıca A.B.D.'de deneyimlenen LaRiba modelinin Kamu destekli Fannie Mae ve Freddie Mac sponsorluğundan (sağlanan finansmanı satın almasından) sonra ancak yaygınlaşma olanağı bulması hesaba katılarak modelde Devlet taraf olarak konumlandırılmıştır (Abdul-Rahman, 2010).

3.1.3. Modelin İşleyiş Sırası ve Şeması

Aşağıdaki şemada malik ile kamu arasındaki sürecin aşamaları gösterilmiştir.

Şekil 3.1: Kamu Hissedarlığı Sisteminin İşleyisi



Kaynak: Şekil yazarlar tarafından işleyişi ve aktörleri göstermek için hazırlanmıştır

I. Riskli yapı kararı çıkmış bina sahipleri sözleşme için %51'hisseyi sağlayarak ya da kendisinin de katılımıyla %51 salt çoğunluğun sağlanacağı talipli malik Bakanlığa başvuru yapar.

II. Bakanlık; başvuruyu yapan malikin mesken durumunu, mukimliğini ve ilgili daireye bağımlılığını ölçümler. Görüş olumsuz ise mevcut prosedür izlenip rayiç değerden ilgili daire önce bina maliklerince, sonra üçüncü kişilerce bu şekilde de sonuçlanmazsa bakanlıkça satın alınır. Olumlu görüş bildirilirse üçüncü aşamaya geçilir.

III. Binanın yenileneceği bölgede noterlerce yapılan *'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmeleri*nde anlaşılan oran aritmetik ortalama ve anlaşma yolu ile belirlenir.

IV. Kamu ile malik arasında sermaye ortaklığı (muşaraka) kurulur. Bu ortaklığa malik arsası ile kamu ise inşaat yapımında harcayacağı sermaye ile hissedar olur. Arsa hissesi yapılan sözleşme ile kamu adına tapu kayıtlarına işlenir.

V. Kamu ve malik ilgili parselde salt çoğunlukla (%51) (bu ortaklığın katılımıyla salt çoğunluğa ulaşılacaksa da kamu sürece dahil olabilir) İnşaat Yapım Sözleşmesi yapan yüklenici ile noter sözleşmesi yapar. İlgili tüm ödemeleri (malik adına da) kamu yapar.

VI. Maliyetleri ödeme yükümlülüğü bulunan kamu uhdesindeki varlığı teminat göstererek finansman sağlamak için sukuk veya tahvil ihraç edebilir. Başka bazı projelerdeki bu bağlamdaki ortaklıklarını bir havuzda toplayıp TMKŞ aracılığıyla menkul kıymetleştirip ihraç ederek fon temin edebilir.

VII. İnşaat tamamlandıktan sonra malikin hissesi lehine azalan muşaraka yapılması durumunda kamu edindiği kira ve amortisman bedellerini çıkarttığı sukuk ödemelerinde ya da yeni projelerin finansmanında kullanır.

VIII. Belirlenen kısıtlı süre (20 yıl) sonunda kalan sahiplik hissesine göre bedel belirlenir. Ön alım hakkı malikte olmakla birlikte bu hak kullanılmazsa satış yapılır ve hasılat paylaşılır.

Sürenin yirmi yıl ile sınırlanması kentsel dönüşüme tahsis edilebilecek Kamu kaynaklarının limitli olmasından ve sistemi gelecek nesiller açısından da sürdürülebilir kılmaktan kaynaklanmaktadır.

3.1.4. Modelde Kullanılan Araçlar

Bu çalışma, YYM'yi merkezi konumda kullanmaktadır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (şimdi ÇŞİDB) tarafından 1985 yılında başlayan ve her yıl güncellenen '*Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'*, YYM'yi inşaat sınıfları ve ayrı inşaat grupları için müstakil olarak belirlemektedir. Bu değer tespit edilirken;

I. *Daha önce gerçekleşen benzer nitelikteki işlerin sözleşmelerindeki fiyatlar*
II. *Kamu Kurumlarınca yayınlanan rayiç ve birim fiyatlar,*
III. *Meslek odaları (TMMOB), Üniversiteler ve benzeri kuruluşlar tarafından yayınlanan rayiç fiyatlar,*
IV. *Müteahhitler ve taşeron olarak faaliyet gösteren alt yükleniciler ile konusunda deneyim sahibi kişilerden alınan maliyetler,*
V. *İdarenin piyasa araştırmasına dayalı rayiç ve fiyatlar* (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018) esas alınmıştır.

Pekdemir (2023) para borçlarının İslam Hukukuna göre endekslenmesini incelediği çalışmasında farklı formatta da olsa bu konu ile, İslam'ın ilk dönemlerinde de karşılaşıldığını, altın ve gümüş borçlarının misli ile ödenmesinde görüş birliği varken fels (madeni değeri beyan değeri kadar olmayan, günümüzde yerini kâğıt paraların aldığı bir çeşit kaydi para.) cinsinden para borçlarının nominal değerinde ödenmesi konusunda ihtilaf bulunduğunu ve bu durumla kâğıt parada da yüzleşildiğini belirtmektedir (Pekdemir, 2023). Aynı yazıda İslam hukukçularının; icare sözleşmesine dayalı olmasından dolayı maaşların ve ücretlerin ödenmesinde endeksin kullanılmasını uygun gördüğü yazılmıştır. Bu tez çalışmasının konusu borç değildir. Kamu, vatandaşın başvurusu üzerine riskli yapısını başlangıçta yenilemesine destek olmuştur. Gelecek yıllarda malikin hisseyi YYM bazlı anlaşma koşullarında geri alabileceği ya da satabileceği konu edinilmektedir. Zamanlar arası paylaşımın kesin çizgilerle ayrılması imkansızdır. Tarafların hakkının birbirine geçebilme ihtimali olsa da sonucun uzlaşmayla (helalleşmeyle) belirlenmesi önemlidir. Bu çalışmada devlet vatandaşına destek olma çabasındadır ve fazlalık katkısı hibe kapsamında değerlendirilebilir. Bununla birlikte kamu kurumu kaynaklarını sürdürülebilir şekilde dağıtmak için planlama yapmakta ve hakkaniyetli çözümler geliştirme arayışındadır.

Öz sermaye ve likidite optimizasyonunun karlılıkta olumlu yönde büyük etkisi vardır (Cevikcan & Kose, 2021). Yüklenicinin öz kaynakları ile yürüttüğü işten beklediği kâr oranı ile taahhüt usulü yaptığı işlerdeki kâr beklentisi farklıdır. Bu çalışmada kurgulanan modele göre kısmen de olsa sermayenin Kamu garantisi kapsamında olması yüklenicinin likiditesini artırma ve sermaye yükünü azaltmaktadır. Bu durum; malikin yüklenici karşısında, yüklenicinin tedarikçi-malzemeci karşısında pazarlık gücünü artırması yoluyla maliyetlere düşürücü etki yapacaktır.

Bu çalışma esnasında oluşan kanaat, her yıl çok sayıda sektör paydaşından görüş alınarak titizlikle hazırlanan ve yükselme trendi fazla ise bazen yıl içinde bir defadan fazla belirlenen YYM'nin üstelik de 2018 yılından itibaren TÜİK tarafından aylık endekslerle güncellenme imkânı elde etmesiyle en hakkaniyetli çıpa haline geldiğidir.

Aşağıda tablo içinde modelde kullanılan araçların (YYM, Enflasyon, Asgari Ücret) tanımları ve bu başlıkların verilerinin alındığı kaynaklar verilmiştir. Resmî Gazete'nin ilgili sayılarına kaynakçada yer verilmiştir. İsmi değişen Bakanlıklar veri dönemindeki ismine göre adlandırılmıştır. Enflasyon verileri için Dünya Bankası (World Bank) verileri kullanılmıştır.

Tablo 3.1: Kullanılan Verilerin Tanımı ve Kaynakları

Tablo 2'de Kullanılan Veriler	Tanım	Alındığı Kaynak
3-B Sınıfı Grup 12	Bina yüksekliği temelden itibaren 9,5 -21,5 metre arasında olan yapılar için brüt metrekare başına Türk lirası cinsinden inşaat yapım maliyeti	Resmî Gazete'nin Belirtilen Tebliğ Tarihli Sayıları
Tüketici Fiyatları ile Enflasyon	Yurt içi fiyatlarla hesaplanmış tüketici fiyat endeksi	Dünya Bankası Verileri
Net Asgari Ücret	18 yaş üstü işçiler için aylık çalışanın eline geçen kesintilerden sonraki net ücret	Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı

Asgari ücret verileri alınırken net ücretin dikkate alınmasının sebebi harcanabilir gelirden hesaplama yapabilmektir. 18 yaş altı çalışanların konut talebi ihmal edildiği için büyük yaş için ücret skalasına yer verilmiştir.

Yapı Yaklaşık Maliyetlerinde 3-B sınıfının kullanılması dönüşüme girecek dar-orta gelirli vatandaşların ilgili özelliklerdeki konutlardaki sahipliğinden kaynaklanmaktadır.

Bu çalışma, Kamu tarafından sağlanan finansmanın geri ödenmesi konusunda mal endeksini yani inşaat maliyetlerini baz almaktadır. Kamunun günümüzde İstanbul'daki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı kapsamında başlattığı '*yarısı bizden'* kampanyasına benzetmek istenirse '*önce devletten sonra vatandaştan'* denilebilir. Bu durumda yapım maliyeti kadar bedeli devlet önce yükleniciye ödeyecek ve malik de konutuna yerleştikten sonra hissesini artırmak isterse devlete geri ödeyecektir. Bu zincir, yine ilgili hisseler teminat gösterilerek sağlanıp tahsis edilmiş bir finansmanın dönüşümlü olarak kullanılmasıyla kendini yenilemektedir.

Türkiye'de memurların maaşları düzenlenirken enflasyon oranı dikkate alınan parametrelerin arasındadır. TOKİ'ye geri ödenen kredilerde Memur maaş artış oranı, TÜFE ve Yİ-ÜFE'den durumuna göre birisi ya da en düşüğü kullanılmaktadır (Bakanlık, 2001). Bununla birlikte inşaat sektörünü de içeren TÜİK'in enflasyonu ölçümlediği sepette ulaşımdan ev eşyasına, mobilyadan gıda harcamalarına çok sayıda harcama grubu vardır.

Konut harcamaları inşaat maliyetinden doğrudan etkilense de enflasyon verileri ile YYM farklı dinamiklere sahiptir. Bu kısımda enflasyon verileri ile YYM'nin yıllık değişimlerinde benzerliklerine ve farklılıklarına dikkat çekilmiştir. Türkiye'de çalışan kesimin yaklaşık %40'ı asgari ücretle, yaklaşık %75'i iki asgari ücretten az bedelle çalışmaktadır (Kıvanç, 2024). Alım gücü olarak YYM'nin asgari ücretle kıyaslanması hem geri ödemeler açısından hem de inşaat maliyetlerinin belirli bir aralıkta seyretmesinin temin edilmesi bakımından önemlidir. Bu sebeple net asgari ücretin alabileceği inşaat metrekaresi analize dahil edilmiştir.

Tablo 3.2: Modelde Kullanılan Sayısal Veriler

Yıl	Tebliğ Tarihi	3-B Sınıfı Grup-12 TL	YYM'de (%) Değişim	Tüketici Enflasyonu (%)	Net Asgari Ücret (Aylık TL)	Net Asgari Ücret (m^2)
1995	5.04.1995	7,4	*	89	*	*
1996	27.03.1996	13,2	80	80	11	0,86
1997	7.06.1997	25,8	95	86	23	0,91
1998	17.03.1998	55,8	116	85	34	0,61
1999	20.04.1999	69,2	24	65	59	0,85
2000	25.02.2000	114,2	65	55	82	0,72
2001	10.02.2001	140	23	54	102	0,73
2002	7.03.2002	231	65	45	164	0,71
2003	17.01.2003	300	30	22	226	0,75
2004	12.02.2004	322	7	9	303	0,94
2005	15.02.2005	359	11	8	350	0,98
2006	12.03.2006	381	6	10	380	1,00
2007	10.03.2007	427	12	9	403	0,94
2008	26.03.2008	455	7	10	482	1,06
2009	19.04.2009	498	9	6	527	1,06
2010	1.04.2010	511	3	9	577	1,13
2011	28.04.2011	565	11	6	630	1,11
2012	28.04.2012	560	-1	9	701	1,25
2013	24.04.2013	585	4	7	773	1,32
2014	6.05.2014	650	11	9	846	1,30
2015	19.03.2015	700	8	8	949	1,36
2016	9.04.2016	750	7	8	1301	1,73
2017	4.05.2017	838	12	11	1404	1,68
2018	26.04.2018	966	15	16	1603	1,66
2019	16.03.2019	1210	25	15	2021	1,67
2020	10.03.2020	1450	20	12	2325	1,60
2021	24.03.2021	1800	24	20	2826	1,57
2022	18.02.2022	3000	67	72	4253	1,42
2023	11.02.2023	6350	112	54	8506	1,34
2024	20.02.2024	14400	127	*	17002	1,18

Kaynak: Tüketici enflasyonu verileri Dünya Bankasından, YYM verileri Resmî Gazeteden ve net asgari ücret verileri Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığından alınarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Konut fiyatlarının inşaat maliyetleri sebebiyle yükseldiği konusunda yaygın kanı vardır. Konutların niteliğindeki ve malzeme kalitesindeki artışın fiyatları yukarı çekmesi beklenebilir durumdur. Bununla birlikte yapılan bazı hesaplamalarda inşaatta

reel maliyet endeksinin 1990'lı yıllara göre günümüzde %20 azaldığı tespit edilmiştir. İnşaat maliyetleri reel değerleri; işgücü verimliliği ve bundan kaynaklı termin-teslim sürelerinin kısalması, kullanılan teknoloji yoğun teknikler ve iş makinaları sayesinde azalma eğilimi göstermektedir (Büyükduman, 2014). Konut fiyatlarının reel olarak yükselmesinde ağırlıklı bileşen arsa kaynaklıdır. Bu çalışma arsa faktörünü yerinde çözümleyerek en kıt kaynağı özsermayeden karşılamaktadır.

Tablo 3.3 : YYM Verilerinin Enflasyon ve Asgari Ücretle Karşılaştırılması

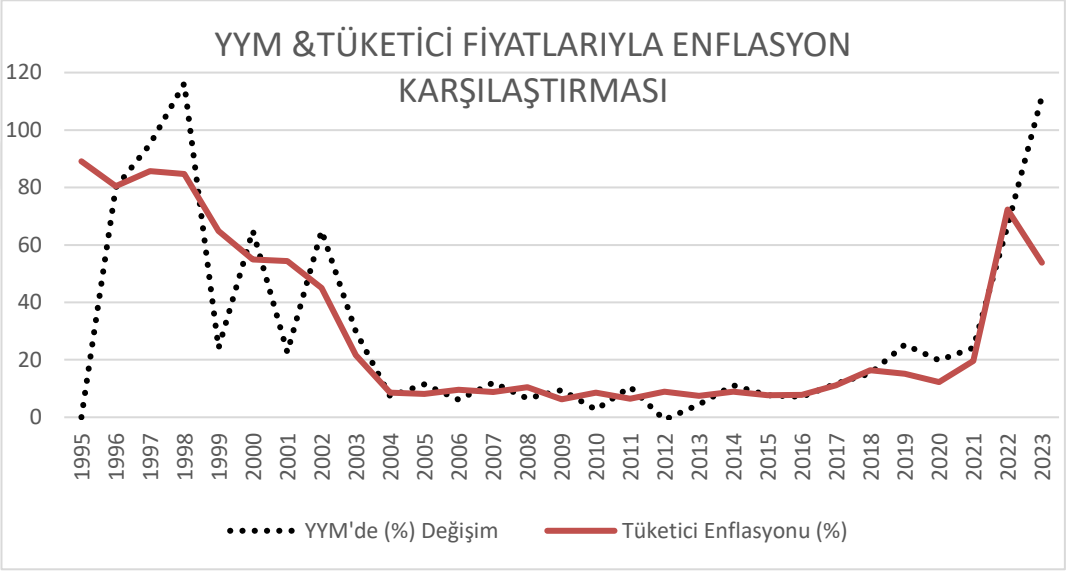
Veri Dizisi	Ortalama		Standart Sapma		Korelasyon Katsayıları			
	Kısa Dönem (2004-2016)	Uzun Dönem (1996-2023)	Kısa Dönem (2004-2016)	Uzun Dönem (1996-2023)	Kısa Dönem (2004-2016 Fiyatların Tek Haneli Artışı)		Uzun Dönem (1996-2023)	
					YYM Öncül	YYM Etkilenen	YYM Öncül	YYM Etkilenen
YYM & Net Asgari Ücret	520 & 632	1301 & 1685	126 & 271	2754 & 3350	**0,963**		**0,996**	
YYM % & TÜFE % Değişim	7,36 & 9,34	31 & 28,56	3,6 & 3,71	3,92 & 27,38	-0,26	0,18	**0,87**	0,82

Dünya Bankası verilerinden yararlanılarak hazırlanan tüketici fiyatlarındaki enflasyon verilerinde YYM'nin gerçekleşen enflasyon yerine gelecek yılın enflasyonu ile daha yakın ilişki içinde olduğu hesaplanmıştır. YYM devlet tarafından belirlenmektedir. Korelasyon katsayıları incelendiğinde Yapı Yaklaşık Maliyetlerinin öncül sayıldığı uzun dönemli TÜFE ilişkisinde daha yüksek ilişki tespit edilmesi YYM'nin ekonomiyi etkileyen politikayı içkin olarak barındırdığı yorumuna ulaştırmaktadır.

Kullanılan verilerin seçiminde birbiriyle olan ilişkileri incelendiğinde net asgari ücretin ve TÜFE'deki değişimin YYM ile çok kuvvetli (1'e yakın) pozitif yönde ilişkisi tespit edilmiştir. Yıllık enflasyonun YYM'yi etkilemesi beklenirken daha yüksek korelasyon YYM'nin öncül olduğu testte elde edilmiştir. Önemli bir bulgu olarak; ilan edilmiş YYM'nin sonra daha sonra belirlenen değer olarak beklenen enflasyonu etkilediğine ulaşılmıştır. Enflasyonun tek haneli olduğu dönemlerde öncül

veri olarak YYM'de artış olurken enflasyonun zayıf da olsa azalma eğilimine girdiği tespit edilmiştir. Bu durumda istikrarlı ve düşük enflasyonun (yıllık %10 civarı) uzun yıllar takip ettiği yıllarda konuta yapılan ödemelerin harcanabilir geliri düşürüp diğer tüketim ürünlerinde talep azalmasına yol açıp fiyatları aşağı çekici etki yapmış olabileceği değerlendirilmiştir.

Şekil 3.2: YYM & Enflasyon Karşılaştırması



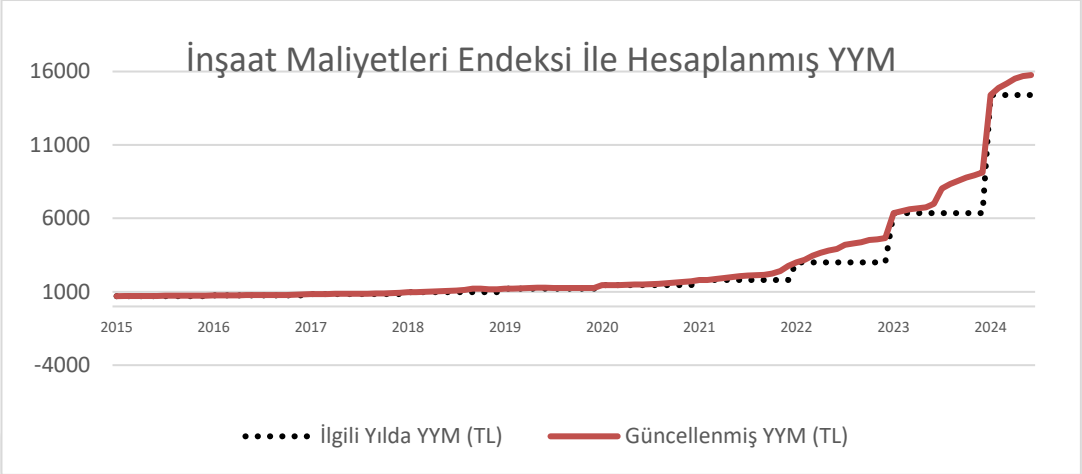
İstikrarlı ve düşük enflasyonlu dönemlerde YMM ile korelasyon sıfıra yakındır, anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir. Pandemi döneminde inşaat maliyetlerinin fiyatlar genel düzeyinin üstünde artış gösterdiği tespit edilmiştir. Yüksek enflasyonlu dönemlere girerken YYM'nin yukarda seyrettiği gözlenmiştir. Çalışmanın konusunu teşkil eden 3-B sınıfı 12. bina grubu öncelikle (1985-1999) 'kaloriferli sosyal konutlar ve apartmanlar' olarak nitelenmiş, 2000-2015 yılları arasında 'asansörlü ve/veya kaloriferli' konutlar olarak adlandırılmıştır. Konutlarda bu sınıf için 2016 yılından itibaren kalorifer ve asansör nitelemesi yapılmamış ve 'yapı yüksekliği (temel üstünden itibaren) 21,50 metreyi geçmeyen konut binaları' denilmiştir. Bu yükseklik aşıldığında yangın yönetmeliği (yangın merdiveni isteniyor) ve deprem yönetmelikleri (deplasman mesafe artışı) devreye girdiğinden maliyet artmaktadır. Tezin konusu şehir merkezlerindeki bodrum dahil 7 kata kadar olan binaları kapsadığından maliyet ve ödeme hesaplamaları 3-B sınıfı 12 numaralı yapı grubuna göre yapılmıştır. Yapıların projelendirilmesi ve hizmet karşılığında ödenecek

ücretlerin dayanak yapıldığı şartname Bakanlık tarafından birim metrekare bazında farklı sınıflar için ayrı ayrı hesaplanan maliyet tutarlarından oluşmaktadır. Konuyla ilgili Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi Hakkında Karar, 18833 sayılı, 5 Ağustos 1985 tarihli Resmî Gazetede yayınlanmıştır.

Yukarıda verilerden yararlanarak çizilen grafikte enflasyon eğrisi daha yumuşak geçişlere sahipken YYM'ler keskin iniş çıkışlara sahiptir. Bunu sebebi enflasyonun tüm seneye yayılması ve aylık ortalamalarla yıllığa dönüştürülmesi, YYM'nin ise bir seferde yükseltilmesidir. Her yıl bir kez yayınlanan YYM'ler covid-2019 pandemisi sonrası varlık fiyatlarında oluşan aşırı yükselişin etkisiyle artan malzeme ve işçilik maliyetlerini doğru ölçümlemek için tarihinde ilk defa 2022 yılında üç kez, 2023 yılında 2 kez ilan edilmiştir. Bu sıçramaların olumsuz etkisini elimine etmek için ÇŞİDB'den AMP Yazılımsan şirketinin görüş talebine istinaden yapılan açıklamada ilan edilen yaklaşık maliyetin güncelliği kaybetmesi halinde 15/08/2018 tarihinde Yüksek Fen Kurulunun 2018/31 numaralı kararı dayanak alınmıştır. Buna göre güncelliğini kaybeden fiyatlar 'TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi ve Değişim Oranına' göre ocak ayına ait endeksin temel alınarak yeniden hesaplanması gerekmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018).

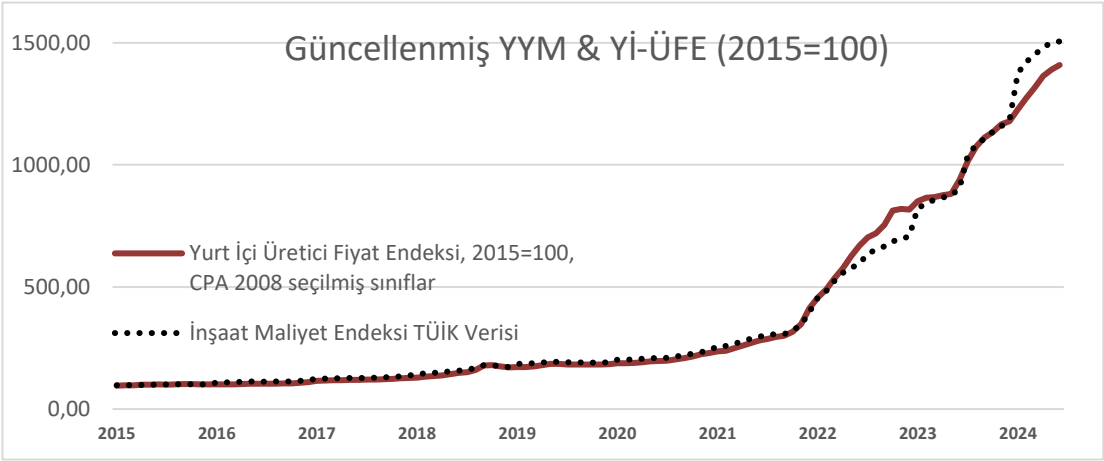
2001 Ekonomik krizinden sonra gelen hükümet değişikliği Türkiye ekonomisinde yapısal değişikliklerle sonuçlanmıştır. Bu tez kapsamında konut kredileri ve inşaat maliyetlerinin ekonomik göstergelerle ilişkisi 2007 yılında SPK Kanununda yapılan değişiklikten sonrası için anlamlı veri üretmektedir. Çünkü 04/08/2007 tarihli ve 26603 sayılı Resmî Gazete 'de '*Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'*in yayınlanmasıyla uzun vadeli kredi politikası oluşmuştur. İnşaat yapımı metrekare maliyetlerine ilişkin verileri TÜİK 1991-2006 arasında üçer aylık dönemler halinde, 2005 yılından 2017 yılına kadar yıllık olmak üzere 'Bina Maliyet Endeksi' adı altında yayınlamıştır. 2015 yılından itibaren ise 'İnşaat Maliyet Endeksi' başlığıyla yayınlamıştır. Bu sebeple YYM'nin güncellenmesi düzeltme işlemi kolaylık olması bakımından baz yılı seçilen 2015 sonrası için yapılmış ve aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

Şekil 3.3: İnşaat Maliyet Endeksinin YYM'ye Etkisi



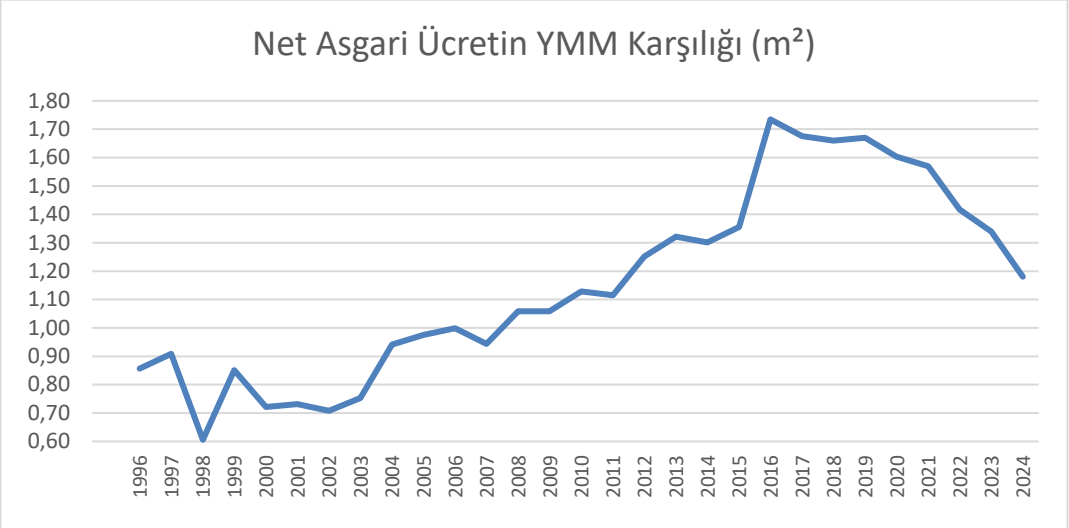
Grafikte görüldüğü üzere inşaat maliyet endeksinin Ocak ayı baz alınarak hesaplanmış değerlerine göre güncellenmiş YYM hiçbir yıl ilgili yılda ilan edilen YYM'nin altında kalmamıştır. Ayrıca güncellenen değerlerle zamanlar arası geçişler daha az kırıklı doğru ile eğriye yakın gerçekleşmiştir. Bu sebeple 2015 yılı ve sonrası için YYM ve enflasyon verileri aylık bazda aşağıdaki grafikte tekrar karşılaştırılmıştır.

Şekil 3.4: Endeks ile Güncellenmiş YYM & Yİ-ÜFE Karşılaştırması



Varlık fiyatlarının (neredeyse tüm mallar) pandemi sonrasında kredi faizlerinin düşürülmesinden dolayı yaklaşık iki katına çıktığı 2022-2024 yılı hariç güncellenmiş YYM üretici fiyat endeksi ile %5 farkla eş düzeyli değişmiştir. Kamunun desteği inşaat alanında olacağı için geri ödemesinin de aynı cinsle yapılması tercih sebebidir.

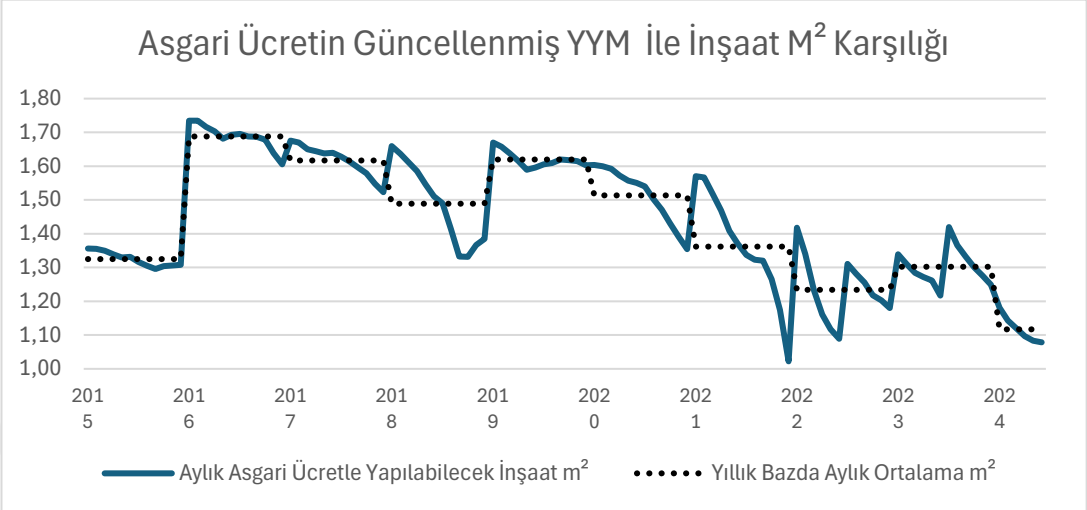
Şekil 3.5: Net Asgari Ücretin İnşaat Metrekare Maliyeti Karşılığı



Yukarıdaki grafik SGK verilerine göre hazırlanan 'Türkiye'de Asgari Ücretle Çalışanların Oranı' grafiği ile karşılaştırıldığında ters orantıya sahip olduğu görülmektedir. Yani asgari ücretle çalışan işçilerin oranı genel bir eğilimle 2016 yılına kadar azalırken bu süreçte asgari ücretin YYM karşısında alım gücü artmış, 2017 yılından itibaren asgari ücretle çalışan oranı artarken YYM karşısındaki alım gücü azalmıştır (Euronews, 2021). Asgari ücretin göreli alım gücünün artmış gibi görünmesi reel bir artış olmasından çok emeğin verimliliğinin artması ve ücretlerin asgari ücrete yakın seviyelerde yığılma yapmasıdır (Orhangazi, 2020). Yani asgari ücretin işçi ve işgücü piyasalarıyla arz-talep yönünden doğrudan ilişkisi vardır (Dinler, 2011). Belirlenme dinamikleri yalnızca enflasyona ve maliyete indirgenememektedir.

YYM 2002-2015 arasında ekonomik verimlilikle benzer şekilde artarak ortalamada asgari ücrete yakınsamıştır. Bu dönemde bir aylık asgari ücretle ortalamada bir metrekare brüt inşaat yapılmaktadır. '*Sosyal Devlet Hibe Programları*' kapsamında kamu tarafından sağlanacak finansmanın her brüt metrekare başına bir asgari ücret kadar olabilmesi geri ödemenin gelir endeksli olduğu politikalar için önerilebilir. İnşaat maliyetleri 2014 yılından 2016 yılına gelindiğinde ortalama %15 artarken bu süreçte asgari ücret %53 artış göstermiştir. Arz fazlasının da etken olduğu sebeplerle 2016 yılı reel konut fiyatları en düşük seviyeye ulaşmıştır. Bu seneden sonra reel konut fiyatları yükselince asgari ücretin göreli alım gücü de azalmıştır.

Şekil 3.6: Net Asgari Ücretin Güncellenmiş İnşaat Metrekare Maliyeti Karşılığı



Yukarıdaki tablo güncellenmiş YYM ile düzenlendiğinde asgari ücret cinsinden inşaat maliyetlerinin pandemi yıllarına (2020) kadar dengede kaldığı ve sonrasında asgari ücret aleyhine bozulduğu görülmektedir. Değerler yine de istikrarını korumuştur. Pandemide eve kapanma sürecinin 2022 yılında sonlanmasıyla YYM cinsinden asgari ücretin azaldığı ve metrekare maliyetini karşılama bakımından 2010 yılı seviyelerine gerilediği görülmektedir. Bu azalışta asgari ücretin reel değerinin düşmesinden çok YYM'nin (reel konut fiyatlarıyla bağlantılı olarak) enflasyona nazaran fazla artışı etkili olmuştur. Yapı malzemelerinin fiyatlarındaki göreli artışta pandemi sonrası tedarik zincirindeki aksamaların etkili olduğu düşünülmektedir.

3.1.4. Modelin İşleyişi

Konutu kentin merkezi konumlarında bulunan, tek başına yapılaşma imkânı ve yenileme imkânı olmayan malik Bakanlığa başvuru yapar. Bakanlığa bağlı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ilgili başvurunun belirlenen şartları sağlayıp sağlamadığını inceleyip başvuruyu sonuçlandırır. Başvurusu olumlu sonuçlanan malik bulunduğu binada %51 hisseye ulaşırsa konutları yenileme kapsamına alınır. Salt çoğunluğu sağlamadan riskli yapı kararını kendisi aldıranların başvurusu değerlendirmeye alınmaz.

Maliklerin anlaşabileceği yüklenici kendileri tarafından temin edilemezse yenileme işinin koordinasyonu için Bakanlık tarafından inşaat mühendisi ya da mimar

görevlendirilebilir. Görevlendirmesi yapılan Mimar/Mühendis ruhsattan iskân aşamasına kadar binayla ilgili tüm işlemleri sorumlu olarak yüklenici sıfatıyla takip eder. Daire sahibiyle hasılat paylaşımı üzerine noter sözleşmesi yapılır. Paylaşım oranı ilgili bölgede noterlerde yapılmış *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde* kullanılan oranların ortalaması olarak kabul edilir. Sözleşmenin son aşamasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından da anlaşma oranı için destek alınır. Bina için görevlendirilen sorumluya yalnızca belgelendirilen ödemelerde kullanılacak hesap limiti tanımlanır. Serbest piyasa koşullarında anlaşmaları 'sorumlu' yapar ve nihayetlendirir, bu teknik sorumlu aynı zamanda şantiyenin şefliğini de üstlenir. Alt yüklenicilere tüm ödemeler hakkediş aşamasına göre ödenir. Hakkediş ödemesi yapı denetimi şirketinim onayı ile yapılır.

İş akışında mühendisin/mimarın yükünü hafifletmek için her sektörden (geoteknik ve zemin, kaba işler taşeronu, sıvacı, seramikçi, tesisatçı, elektrikçi, nalbur, yapı malzemeleri satan tedarikçiler, boyacı, mobilyacı, çelik kapıcı, dış cepheci ve benzeri) firmaların iletişim bilgileri paylaşılır. Bu firmalar ÇŞİDB'ye başvuran ve onaylananlardan oluşabilir. Sorumlu kendi bağlantılarını da kullanarak işleri tamamlayabilir. Alt yüklenicilerle yapılan sözleşmeler termin süresi konularak cezai şart işletilir. Bina yapılırken ÇŞİDB tarafından her yıl yayınlanan YYM tablosu esas alınır. Bu tablodaki maliyetlerin içinde hesaplanan %10 yüklenici kârı sorumlu mühendisin/mimarın geliri olarak kaydedilir. Yapım maliyetleri sorumlu tarafından daha ekonomik şekilde tamamlanırsa tasarrufun belli bir oranı kadar prim verilir.

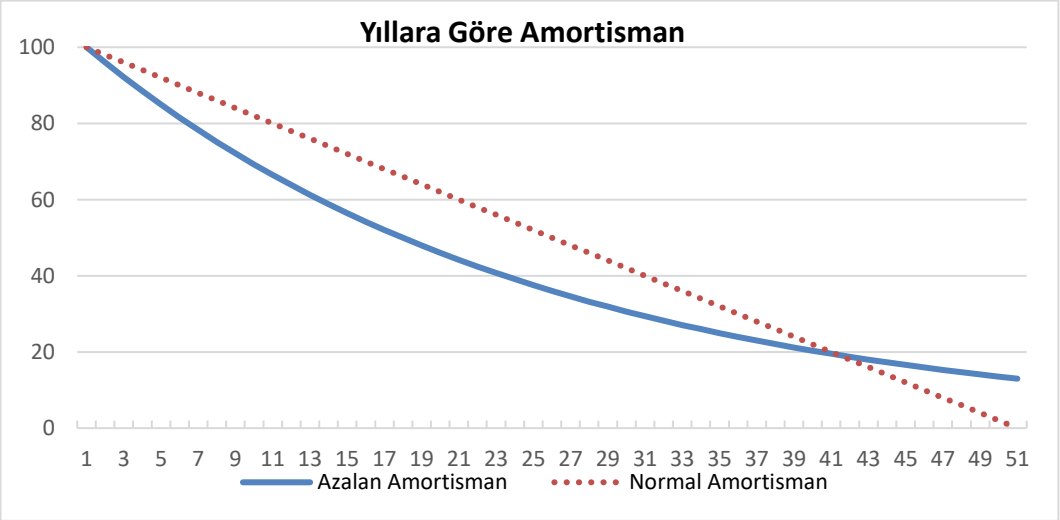
Konutu tamamlanan malik kullanıma başladıktan sonra Kamu hissesini kademeli olarak satın alma imkânı elde eder. Konutu aynı zamanda mesken olarak kullanan malik bunun karşılığında amortisman kadar kirayı kamu hissesine göre öder. Amortisman haricinde yapılan ödeme malikin hisse sahipliğini artırarak kira paylaşımında da malik lehine sonuç üretir. Kira ödeme imkânı bulamadığı zamanlarda ilgili meblağ kadar hisse kamuya geçer, böylece malik hiçbir durumda mağdur olmamış olur ve bu yöntemle 20 yıl boyunca barınma ihtiyacı giderilmiş olur. Bu süre sonunda farklı finansman yöntemlerini de kullanma imkanıyla konutu öncelikli alım hakkı malikte olmak üzere satış yapılır ve hasılat paylaşılır.

3.1.5. Amortisman Hesabı

Tanıma göre bir yıldan fazla kullanılan ve kıymeti azalan gayrimenkullerin kaybolan değerinin Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğine göre yok edilmesi amortisman konusunu teşkil eder (Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, 2018). Normal veya azalan bakiyeler usulüyle yapılacak işlemde süreler Resmî Gazete saptanan değerlere göre yapılmaktadır. Azalan bakiyeler yönteminde amortisman oranı normal hesaplamanın iki katıdır. Binalar (beton, kâgir, demir, çelik) için faydalı ömür 50 yıl ve normal amortisman oranı %2'dir. Bu oran tüm değerin faydalı ömür süresine bölünmesi ile bulunur. Azalan bakiyelerle amortismanda bu oranın iki katı kullanılır (TÜRMOB, 2020). Yani ilk yıl için %4 ve sonraki yıl için kalan değerin %4'ü (%96*%4=%3,84) amortisman olarak azalan şekilde yıllara karşılık yazılır.

Şekil 3.7: Yıllara Göre Azalan ve Normal Amortisman (Birikimli)

Normal amortisman 40 yıldan sonra azalan bakiyeler yönteminin altına indiğinden anlaşma süresini her durumda bu kısımda sonlandırmak kamu yararı açısından isabetli olur. Kesişim noktasına kadar azalan amortisman bu noktadan (41. Yıl) sonra normal amortisman kullanılmalıdır.



Azalan amortisman ile normal amortisman arasındaki fark 20. yıldan sonra tekrar kapanmaya başlamaktadır. Bu sebeple kredi geri ödemesini Kamu yararına sürdürülebilir kılmak için 20 yılla sınırlandırmak doğru tercih olacaktır.

3.2. KAMU HİSSESİNİN GELECEKTEKİ MUHTEMEL DURUMLARI

Bakanlık anlaşma yoluyla aldığı hisseyi ilk 20 yıl içinde malikin muvafakati olmadan tapuda üçüncü kişilere devredemez. Yani daire sahibini başka kurum veya şahıslarla malikin rızası dışında karşı karşıya bırakamaz. Bu modelde malikin karşısına muhatap olarak kamu otoritesinin konumlandırılması devlete olan güvenle ilgilidir. Teoride malik finansman sorununu çözmek için hissesini kamuya satmakta ve fırsat elde ederse geri almak istemektedir. Bey' bi'l-vefa akitlerinde Mecellenin 118. Maddesi uyarınca satışı yapılan malın bedeli ödendiğinde geri alım hakkı tanımlanmakta ve üçüncü kişilere satışı yasaklanmaktadır (Ülker, 2021). Bir bakıma rehin işlevi gören bu hakkın bulunduğu satış vaadi işlemlerinin faiz kapsamına girmemesi için hem süre kısıtı konulmuş hem de alım bedeli ilgili tarihteki YYM dikkate alınmak üzere anlaşma kararlaştırılmıştır. Kamu kendi uhdesindeki hisseyi rehin gösterme, bu hisseye ipotek koyma ve kredi süresi olan 20 yıl tamamlanınca öncelikli alım hakkı malikte olmak kaydıyla dilediği bedelde satış yapma hakkına sahiptir. Arsa sahibi kabul ederse YYM üzerinden kalan hisse devri temel alınır. YYM fiyatlarıyla malike devir gerçekleşmemesi durumunda kamu arzu ederse bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanından destek alıp değer takdiri yaptırabilir. Değerleme şirketinin bildirdiği 'nihai' kıymet takdirine göre Kamu; hissesini öncelikle malike ve üçüncü kişilere yirmi yıllık süre sonunda satma hakkına sahiptir.

İlk paylaşım %40 kamu %60 arsa sahibi şeklinde gerçekleştiğinden yüzdelik hesabı kolaylaştırmak için inşaat maliyetine tekabül eden kamu hissesi 100 alınıp %60 ile orantılanır, (%60/%40)*100= 150 olarak malik başlangıç hissesi alınır. Bu paylaşım oranı il, ilçe ve mahalle bazında farklılık gösterebilir. Hatta aynı sokakta dahi parselin konumu ve imar durumuna göre farklılık gösterebilir. Önemli olan ilgili bölgede noter aracılığıyla daha önce yapılmış arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde ortalama paylaşım oranının belirlenmesi ve bu oranın anlaşma yoluyla güncellenerek kayıt altına alınmasıdır. Noter sözleşmelerinde bölgesel anlaşma oranlarıyla ilgili Kamunun ulaşabileceği kurum olarak 'Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün de kendi mülklerindeki gereklilikten kaynaklı bilgisi ve müktesebatı

bulunmaktadır. Arsa üzerindeki binanın finansmanı kamu tarafından sağlandığı için bu bedel gelen sermayeye denk şekilde 100 hisse olarak alınır. Bu durumda arsa bedeli de 150 hisseye denk gelir. Paylaşım yeni binada hem arsa hem de bina üzerindedir. Yani kamu ve malik ayrı ayrı hem binada hem de arsada başlangıçtaki oranda hisse sahibidir. Malik hissesi kamu hissesinden yola çıkarak hesaplanmalıdır, anlaşmanın hangi oranda yapıldığı formül kullanımında farklılık oluşturmamaktadır. Kullanım kolaylığı açısından 100 rakamı tercih edilse de küçük veya büyük metrekarelerde işlem sırası ve formüller değişmemektedir. Burada en önemli unsur amortisman oranı olduğu için küçük veya daha büyük yapıda eksilme de ona göre olacaktır. Ek ödenecek kira bedeli başlangıçtaki ödenek miktarına göre değişiklik gösterebilir.

Hesaplamalarda kullanılacak formüller Microsoft Excel programı yardımıyla tekrarlanarak kullanılacak şekilde formüle edilmiştir. Formüllerde zamanlar arası geçiş söz konusudur. Kalkülüsün konusu olan 'Diziler ve Serilerin' zorluklarından kaçınmak için işleyen adımlar açıklanarak aşamalı ve parçalı çözüm yapılmıştır (Stewart, 2003). Formüller hazırlanırken aşağıdaki kısaltmalar kullanılmıştır.

3.2.1. Formüllerde Kullanılacak Kısaltmaların Sembolleri

Anlatımı basitleştirmek için formüllerde kısaltmalara aşağıdaki gibi yer verilmiştir.

Tablo 3.4: Sembollerde Kısaltmalar ve Açıklaması

A	:	Malik Hissesini Geri Alırken Ödenen Nakit Kira
μ	:	Malik Sahiplik Oranı
AD	:	Malik Hissesini Geri Alırken Birikimli Ödenen Nakit Kira
ad	:	Birikmiş Amortisman YYM Cinsinden
d_i	:	İlgili (i.) Yılda m^2 Cinsinden Azalan Amortisman
i	:	Tamamlanan Yıl
K	:	Kamunun Metrekareye Endeksli Toplam Finansmanı
KD	:	Kamu Toplam Değeri m^2 Cinsinden Arsa Dahil
M	:	Malik Azalan Amortismanlı Durum
η	:	Kamu Sahiplik Oranı
T_i	:	İlgili Yılda Amortisman Harici Kalan Değer
Z	:	Arsa Dahil Binanın İnşaat Metrekaresi Cinsinden Durumu

3.2.2. Hissenin Azalan Muşaraka Yoluyla Kamuya Geçmesi

Malik binasını kamu kaynakları ile yenilemekte fakat yeni binayı mesken olarak kullandığı halde maddi kısıtlarından kira veremediği için bu seçeneği kabul etmektedir. Bu durumda kira tutarı hisse oranında ayrılacak ve kamunun payı hisse geçişi yoluyla artarak sağlanacaktır. Her yıl için sahiplik oranı belirlenerek kira paylaşımı yapılması gerekmektedir.

$T_i = (1\text{-}0{,}04) * T_{i-1}$ *Denklem 1*

$d_I = \frac{K}{100} (T_{i-1} - T_i)$ *Denklem 2*

Malikin inşaatta hakkı ve arsadaki hissesi tüm yapı değerine bölünerek ilgili yıldaki sahiplik oranı bulunur. Bu sahiplik oranı bir sonraki yılın kira paylaşımında kullanılarak güncel hisse dağılımına ulaşılır. Burada alt indis 'i' yıl sonunu belirtmektedir; i=1 için başlangıç durumu olarak T_0=100 alınır. T_i ilgili yılda amortismandan sonra kalan yüzde oranı belirtmektedir.

Formülde 'K' notasyonu kamu tarafından inşaat masrafları için malik adına yükleniciye ödenen toplam bedelin YYM'ye göre inşaat metrekaresi cinsinden karşılığıdır. Diğer tüm değerler bulunurken 'K' değerinden yararlanılır. Kamu değeri verili değer üzerinden hesaplanarak değişimi nominal olarak yansıtılır.

$Z_0 = \frac{K}{ŋ}$ (ŋ; kamunun noterdeki anlaşma % oranıdır) *Denklem 3*

$K = ŋ * Z$ *Denklem 4*

$M = \mu * Z$ *ya da* $M = Z - K$ *Denklem 5*

$\mu + ŋ = 1$ *Denklem 6*

$M_i = M_{i-1} - d_i$ *Denklem 7*

Nakit kira ödemesinin yapılmadığı bu seçenekte konutu mesken olarak kullanan malikin hissesi amortisman bedeli kadar azalır. Yani yapının eskimesi kira yerine geçer. Faydalanan olarak malikin hesabından amortisman bedeli düşülürken

Kamu hisse adedi sabit kalır, amortismandan dolayı toplam hisse azaldığı için kamunun sahiplik oranı artmış olur. Amortisman bedeli olarak hesaplanan kiranın tümü yararlanan olarak malikin tapu hissesinden eksilecek şekilde düşülür.

$K_i = Z_i - M_i$ *Denklem 8*

$\mu_i = \frac{M}{Z} * 100 = \frac{M}{M+K} * 100$ *Denklem 9*

$\eta_i = \frac{K}{Z}$ *ya da* $\eta_i = 1 - \mu_i$ *Denklem 10*

$\mu_i = \frac{(Mi-1) - di}{(Mi-1) - di) + Ki}$ *Denklem 11*

Formül iteratif (başlangıç değerlerinin öncelikle hesaplanıp yıllara göre ardışık değerlerin zincirleme birbirinden türediği) şekilde kurgulandığı için ilk değerler hazır verili olmaktadır. Formülün uygulaması Excel programında kullanılacak şekilde tasarlanmıştır.

3.2.3. Hissenin Oranının Başlangıç Durumunu Koruması

Hesabı en kolay yöntem olan sabit hisseli paylaşımın korunmasında azalan amortismandan yararlanılır. Buna göre malik daireyi kullanmaktadır. Amortisman bedeli olarak belirlenen kiranın başlangıçta kamuya düşen kısmı sürekli olarak '*nakit'* olacak şekilde kamuya ödenir. Malik kendi hissesi ve kamuya ödediği nakit bedel karşılığında konutu kullanır. Eskime kaybından hissedarlara düşen miktar başlangıçtaki mülkiyet oranını korumak kaydıyla ayrı ayrı ilgili sahiplikten düşürülür. Kira hesaplanırken amortismandaki kamu hakkı olan % 40 kamunun başlangıç hissesine göre belirlenmiştir.

$ad_i = \sum_{i=1}^{20}(d_i)$ *ya da* $ad_i = T_0 - T_i$ *Denklem 12*

$M_i = M_{i-1} - \mu * d_i$ *Denklem 13*

$K_i = K_{i-1} - \eta * d_i$ *Denklem 14*

$KD_i = K_i + \eta * ad_i = K_0$ *Denklem 15*

Herhangi bir zaman daire satıldığında (malike veya bir başkasına) satış değeri ve alınan kiralar başlangıç değerine yakınsayacaktır. Kamunun bu süreçte reel kâr elde etme hedefi bulunmamaktadır.

3.2.4. Malike Yıllık Ödemelerle Hissenin Aşamalı Geçişi

Bu seçenekte en önemli basamak amortisman bedelinin konut kirası olarak malik hissesinden düşürülmesidir. Bunun dışında kamuya ayrıca ödenen nakit kira sahiplik oranını malik lehine hızlı değiştirmektedir. Hesaplanacak aylık bedel ile kamu sahipliğinin azalarak sonlanması ve malikin hissesini konutta tam hisse haline getirmesi hedeflenmektedir. Yaklaşık 100 birim metrekare üzerinden yirmi yıl geri ödemeli kredinin geri dönüşü yıl başına amortisman bedelinin 1,8 katı kadar metrekare olmalıdır. Son yıl hesap kapama senesi olarak tasarlanabilmektedir.

$A_i = (1{,}8) * d_i$ *Denklem 16*

$\text{ADi} = \sum_{i=0}^{20} Ai$ *Denklem 17*

$M_i = m_{i-1} - d_i + A_i$ *Denklem 18*

$K_i = K_{i-1} - A_i$ *Denklem 19*

$KD_i = K_i + AD_i = K_0$ ya da $KD_i = K_0 - AD_i$ *Denklem 20*

Geri alımda 1,8 katsayısı bulunurken öncelikle normal ve azalan amortismanın kesiştiği değer olan 41. yıl düşünülerek 20 yıllık kredi süresi 2 ile çarpılmıştır. Yapılan interpolasyon çalışması sonucu erken ödenen meblağın son yıllara kıyasla fazla olmasından kaynaklı bu katsayı 2'nin altına düşerek 1,8 değerinde dengeleme sağlanmıştır. Öncelikli olarak yapı amortismana uğrayan yapı olduğu için hesaplama ona göre yapılmıştır. Kamu finansman işleminde öncelikle barınma hakkını önceldiği için kar güdülmemiş fakat sürdürülebilirlik öncelenmiştir. Kamu bu durumda senyoraj gelirinin bir kısmını modeli çevrim halinde tutmak için kullanmaktadır.

3.3. FARKLI DURUMLAR İÇİN MODELİN UYGULAMALI ÖRNEKLERİ

Bu çalışmada; kentsel dönüşüm bölgesindeki bitişik nizam konut stokunun büyük bölümünü kapsayacağı düşünülen 4-7 katlı binalara göre hesaplamalar yapılacaktır. Bu çalışmada hesaplamalar ÇŞİDB tarafından her yıl Resmî Gazete'de yayınlanan 'Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre maliyetlendirilmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024). Yapının mimarlık hizmetine esas olan sınıfının 3-B grubu olduğu 21,50 metre yapı yüksekliğine sahip konutların sınıflandırıldığı 12. Bendin maliyeti 14.400,00 TL olarak KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek hesaplanmıştır.

Geri ödeme süresi yirmi yıl olarak belirlenirken ödeme kolaylığı sağlaması bakımından taksitlerin asgari ücrete kıyasla makul seviyede tutulması öncelenmiştir. Konut kirası ödendikten kalan aile gelirinin yoksulluk sınırının 2/3'ünden az olmaması tercih edilir. Yine konut için yapılan kira ödemesinin gelirin %30'unu aşmaması önerilir (Lee, 2020). Araştırmalara göre harcanabilir gelirin %35'i konutta satın alınabilirlik eşiği olarak kullanılmaktadır (Marshall & Padley, 2024). Tablo 3.2'de yapılan hesaplamada asgari ücret karşılığı YYM'nin metrekare cinsinden ortalama değerinin 1,15 olduğu hesaplanmıştır. Yüz birimlik geri ödeme asgari ücretin YYM karşılığı aylık gelirin %35'i olarak ödenirse; 100/ (12*1,15*0,35) =20,7 yıl sonunda tamamlanabilmektedir. Hem yapı amortismanı hem geri ödeme gücü hem de kamunun desteğinin sürdürülebilmesi açısından kredi süresi 20 yıl olarak belirlenmiştir.

Amortismana tabi yapının değeri zamanla azalırken bu eksiltme önce yapıdan indirilmiştir. Bu durumda 20 yıl sonunda yapının ilk haline göre değeri %78 civarına gelmiştir Türkiye'de lojmanların tahsis usulü ve onarım giderlerinin karşılanması Kamu Konutları Yönetmeliğine göre belirlenmektedir. Bu yönetmelik; yakıt giderleriyle ödeneğini, konutların yönetimini ve oturanların uyması gereken kuralları, aylık kira birim bedellerini belirli yöntemlere göre hesaplar (Bakanlar Kurulu, 1984). Kamu lojmanların kiralarının rayiç bedelinin onda birden (1/10) daha düşük tutulması

tasarrufun gündeme geldiği dönemlerde eleştiri konusu olmaktadır. Lojmanlar, başkent ilan edilmesiyle bürokratik kimlikli kent olarak büyüyen Ankara'da memurların barınmasında önemli işlev görmüştür. Hem yapı stoğunun eskimesi hem de alternatif konut sitelerinin inşaa edilmesiyle kuruluş dönemindeki hayatiliğini yitirmiştir. Vakıflara ait taşınmazlar kira politikasında lojmanlarla karşılaştırıldığında daha iyi durumdadır. Genellikle emsal kira analizinin kullanıldığı yöntemde yıllık Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi (Y-ÜFE) bazlı artışlar yapılıp her 5 yıllık dönemde piyasa rayicini yakalamak üzere düzeltme yapılmaktadır (Aliefendioğlu & Turgut, 2018). Vakıfların kira rayiçleri kendi personeli tarafından merkezi olmayan yöntemle belirlendiği için organizasyon gideri oluşmaktadır. Bu çalışmada kira bedeli amortisman hesabına ve YYM'ye göre belirleneceği için hem lojman yönetmeliğinin hem de Vakıfların verimsiz uygulamalarını elimine eden çözüm önerilmiştir.

3.3.1. Kira Ödemesiz Durum

Bu seçenekte malik konutu amortisman bedeli karşılığında kullanmaktadır. Kamunun hisse adedi sabit kaldığı için küçülen payda sayesinde oranı artmaktadır. Başlangıçta %60 malik, %40 kamu paylaşım bilgisi noter aracılığıyla belirlenmiştir.

Tablo 3.5: İki Yıllık Örnek Çözümü- Kira Nakit Ödemesiz

Birinci yıl için;	İkinci yıl için;
T_0=100, K_0=100 , η_0=%40 , μ_0=%60 $T_1 = (1-0{,}04)*T_0 = 96$	$T_1 = 96$, $T_2 = (1-0{,}04)*T_1 = 92{,}16$
$d_1 = \frac{K}{100}(T_0 - T_1) = \frac{100}{100}(100 - 96) = 4$	$d_2 = = \frac{K}{100}(T_1 - T_2) = 3{,}84$
$Z_0 = K_0 / \eta_0 = 100/0{,}40 = 250$ $Z_1 = Z_0 - d_1 = 250 - 4 = 246$ $M_0 = \mu * Z_0 = (1-0{,}40)*250 = 150$ $M_1 = M_0 - d_1 = 150 - 4 = 146$	$Z_2 = Z_1 - d_2 = 246 - 3{,}84 = 242{,}16$ $M_2 = M_1 - d_2 = 146 - 3{,}84 = 142{,}16$
$KD_1 = Z_1 - M_1 = 246 - 146 = 100$	$KD_2 = Z_2 - M_2 = 242{,}16 - 142{,}16 = 100$
$\mu_1 = M_1 / Z_1 = 146/246 = 0{,}593$ $\eta_1 = K_0 / Z_1 = 100/246 = 0{,}407$	$\mu_2 = M_2 / Z_2 = 142{,}16 / 242{,}16 = 0{,}587$ $\eta_2 = K_0 / Z_2 = 100 / 242{,}16 = 0{,}413$

Öncelikle amortisman mukabilinde kira miktarının belirlenmesi gerekmektedir. Kamunun inşaat metrekaresi cinsi değerinden başlayarak noter anlaşma oranına bölünmesiyle tüm yapının değeri elde edilir. İkinci aşamada; anlaşma oranı arsa dahil tüm yapının değeri ile çarpılarak malik hisse adedi elde edilir. Kiranın ödenmediği bu seçenekte binanın eskime bedeli anlamında amortisman gideri kira yerine malikin hisse adedinden düşürülür. Yirmi yılın sonunda malikin hissesi %60'tan %48,5'e inmiştir.

Tablo 3.6: Harici Nakit Kira Ödemeden Malikin Konutu Kullanıp Amortisman Bedeli Kadar Kiranın Malik Hissesinden Azalması Yoluyla Ödenmesi

i	T	d	ad	M	μ (%)	K & KD	Z	ŋ (%)
0	100,0	0,0	0,0	150,0	60,0	100	250,0	40,0
1	96,0	4,0	4,0	146,0	59,3	100	246,0	40,7
2	92,2	3,8	7,8	142,2	58,7	100	242,2	41,3
3	88,5	3,7	11,5	138,5	58,1	100	238,5	41,9
4	84,9	3,5	15,1	134,9	57,4	100	234,9	42,6
5	81,5	3,4	18,5	131,5	56,8	100	231,5	43,2
6	78,3	3,3	21,7	128,3	56,2	100	228,3	43,8
7	75,1	3,1	24,9	125,1	55,6	100	225,1	44,4
8	72,1	3,0	27,9	122,1	55,0	100	222,1	45,0
9	69,3	2,9	30,7	119,3	54,4	100	219,3	45,6
10	66,5	2,8	33,5	116,5	53,8	100	216,5	46,2
11	63,8	2,7	36,2	113,8	53,2	100	213,8	46,8
12	61,3	2,6	38,7	111,3	52,7	100	211,3	47,3
13	58,8	2,5	41,2	108,8	52,1	100	208,8	47,9
14	56,5	2,4	43,5	106,5	51,6	100	206,5	48,4
15	54,2	2,3	45,8	104,2	51,0	100	204,2	49,0
16	52,0	2,2	48,0	102,0	50,5	100	202,0	49,5
17	50,0	2,1	50,0	100,0	50,0	100	200,0	50,0
18	48,0	2,0	52,0	98,0	49,5	100	198,0	50,5
19	46,0	1,9	54,0	96,0	49,0	100	196,0	51,0
20	44,2	1,8	55,8	94,2	48,5	100	194,2	51,5

Kaynak: Bu çalışmada önerilen formüller ve TÜİK verileri kullanılarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Hesaplama yapılırken daire hissedarının burayı mesken olarak kullanmaya devam ettiği ve kira ödemediği varsayılmıştır. Buna göre dairede azalan amortisman

bedeli kadar kira karşılığında oturacak, amortisman kendi hissesinden düşecek ve kamu hissesi korunacaktır. Sonuçta yenilenen binada malik 20 sene daha ikamet etmiş ve yapıdaki toplam hissesi %60'tan %48,5 seviyesine gerilemiştir. Azalan ortaklık yoluyla güvenli barınma ihtiyacı karşılanmıştır. Malik, hissesinden artan kısmı her zaman satın alma hakkına sahiptir.

3.3.2. Başlangıç Oranının Korunması; Amortisman Bedelinde Kiranın Hisse Oranına Göre Nakit Ödenmesi Durumu

Paylaşım Oranının %60 daire sahibi ve %40 kamu kurumu olduğu kent merkezindeki parsellerde arsa sahibinin amortisman kadar kira ödeyip başlangıç sahiplik oranının korunduğu durum aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 3.7: İki Yıllık Örnek Çözümü-Sabit Oranlı Mülkiyet

Birinci yıl için;	İkinci yıl için;
T_0=100, K_0=100 , η_0=%40 , μ_0=%60 $T_1 = (1-0,04)*T_0 = 96$	$T_1 = 96$, $T_2 = (1-0,04)*T_1 = 92,16$
$d_1 = \frac{K}{100}(T_0 - T_1) = \frac{100}{100}(100 - 96) = 4$ $ad_i = \sum d_i$ $ad_1 = d_1 = 4$	$d_2 = = \frac{K}{100}(T_1 - T_2) = 3,84$ $ad_2 = d_2 + d_1 = 4+3,84=7,84$
$Z_0 = K_0 / \eta = 100/0,40 = 250$ $Z_1 = Z_0 - d_1 = 250 - 4 = 246$ $M_0 = \mu*Z_0 = (1-0,40)*250 = 150$ $M_1 = M_0 - \mu*d_1 = 150- 0,60*4 = 147,6$	$Z_2 = Z_1 – d_2 = 246 – 3,84 = 242,16$ $M_2 = M_1 – \mu*d_2 = 147,6- 0,60*3,84 = 145,3$
$KD_1 = Z_1 – M_1 + \eta*ad_1$ $=246 –147,6+0,40*4=100$	$KD_2 = Z_2 – M_2 + \eta*ad_2$ $= 242,16 – 145,3+0,4*7,84= 100$
$\mu_1 = M_1 / Z_1 = 147,6/246=0,60$ $\eta_1 = K_1 / Z_1 = 98,4/246 = 0,40$	$\mu_2 = M_2 / Z_2 = 145,3 / 242,16=0,60$ $\eta_2 = K_0 / Z_2 = 96,86 / 242,16 = 0,40$

Amortisman kadar kirayı binayı yapan olarak kamu alır, malik zaten daireyi mesken olarak kullanmaktadır. Yukarıdaki hesaplamada öncelenen durum Kamunun hisse adedini korumasıdır. Zaman içinde malikin konutu kullandığı varsayılmaktadır. Normalde belirlenecek kira ortaklar arasında paylaştırılacak iken nakit dolaşımı

yalnızca malikten kamuya doğru amortismanın sahiplik oranı kadar olacaktır. Bu durumda birikmiş amortisman kavramı önemlidir. Azalan amortismanın %40'ı kadar nakit kamuya ödenmelidir.

Tablo 3.8: Başlangıç Hissesinin Korunması Durumu- Amortisman Kadar Kira

i	T	d	ŋ*d	M	Z	μ	K	ŋ*ad	KD
0	100,0	0,0	0,0	150,0	250,0	60	100,0	0,0	100
1	96,0	4,0	1,6	147,6	246,0	60	98,4	1,6	100
2	92,2	3,8	1,5	145,3	242,2	60	96,9	3,1	100
3	88,5	3,7	1,5	143,1	238,5	60	95,4	4,6	100
4	84,9	3,5	1,4	141,0	234,9	60	94,0	6,0	100
5	81,5	3,4	1,4	138,9	231,5	60	92,6	7,4	100
6	78,3	3,3	1,3	137,0	228,3	60	91,3	8,7	100
7	75,1	3,1	1,3	135,1	225,1	60	90,1	9,9	100
8	72,1	3,0	1,2	133,3	222,1	60	88,9	11,1	100
9	69,3	2,9	1,2	131,6	219,3	60	87,7	12,3	100
10	66,5	2,8	1,1	129,9	216,5	60	86,6	13,4	100
11	63,8	2,7	1,1	128,3	213,8	60	85,5	14,5	100
12	61,3	2,6	1,0	126,8	211,3	60	84,5	15,5	100
13	58,8	2,5	1,0	125,3	208,8	60	83,5	16,5	100
14	56,5	2,4	0,9	123,9	206,5	60	82,6	17,4	100
15	54,2	2,3	0,9	122,5	204,2	60	81,7	18,3	100
16	52,0	2,2	0,9	121,2	202,0	60	80,8	19,2	100
17	50,0	2,1	0,8	120,0	200,0	60	80,0	20,0	100
18	48,0	2,0	0,8	118,8	198,0	60	79,2	20,8	100
19	46,0	1,9	0,8	117,6	196,0	60	78,4	21,6	100
20	44,2	1,8	0,7	116,5	194,2	60	77,7	22,3	100

Kaynak: Bu çalışmada önerilen formüller ve TÜİK verileri kullanılarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Malikin amortisman kadar kirayı kamuya ödeyip eskimeden ve kullanımdan kaynaklı kamu kaybını karşıladığı bu durumda sahiplik oranı değişmemektedir. Malik meskeni kullanarak faydalanırken kamu da amortisman bedeli kira alarak malın amortismanını tahsil etmektedir. Kamu yapı finansmanını karşıladığından ve öncelikli amortismana binanın tabi olmasından bu bedelde kirayı hak etmektedir. Vade sonunda kamunun 22,3 metrekarelik bedelde kira geliri elde ettiği hesaplanmıştır. Amortismandan kaynaklı bina değerindeki düşme hesaplandığında kamunun binadaki

hisse adedi olan 77,7 ulaşılmış toplamda kamunun hissesinin azalmadığı ve 100 olarak sabit kaldığı tespit edilmiştir.

3.3.3 Kira ve Geri Alım Bedeli Ödenmesi

Malik bu seçenekte hem kiracı olarak meskeni kullanmıştır hem de yıllık alımlarla hissesini artırmıştır. Kira bedeli olarak bu seçenekte de amortisman miktarı belirlenmiştir Hisse geçişinin 20 yılda tamamlanmasının öngörülmesi ödeme gücü ve amortisman süreleriyle ilgilidir. Şekil 3.7'ye göre azalan amortisman ile normal amortismanın kırkıncı yılda eşitlendiği görülmektedir. Amortismanın 1,8 katı yıllık geri alım bedeli olarak hesaplandığında ödeme yirmi yılda tamamlanmaktadır.

Tablo 3.9: İki Yıllık Örnek Çözümü-Malik Hissesini Zamanla Geri Alıyor

Birinci yıl için;	İkinci yıl için;
T_0=100, K_0=100 , η_0=%40 , μ_0=%60 $T_1 = (1-0,04)*T_0 = 96$	$T_1 = 96$, $T_2 = (1-0,04)*T_1 = 92,16$
$d_1 = \frac{K}{100}(T_0 - T_1) = \frac{100}{100}(100 - 96) = 4$ $A_i = 1,8*d_i$ $A_1 = 1,8*4 = 7,20$ = $ADi = \sum_{i=0}^{20} Ai$ $AD_1 = A_1$	$d_2 == \frac{K}{100}(T_1 - T_2) = 3,84$ $A_2 = 1,8*d_2$ $A_2 = 1,8*3,84 = 6,91$ $AD_2 = A_2 + A_1 = 7,20 + 6,91 = 14,11$
$Z_0 = K_0 / \eta = 100/0,40 = 250$ $Z_1 = Z_0 - d_1 = 250 - 4 = 246$ $M_0 = \mu*Z_0 = (1-0,40)*250 = 150$ $M_1 = M_0 - d_1 + A_i = 150- 4+7,2 = 153,2$	$Z_2 = Z_1 – d_2 = 246 – 3,84 = 242,16$ $M_2=M_1–d_2+A_2=$ 153,2- 3,84+6,91=156,27
$KD_1=Z_1–M_1+AD_1=246-153,2+7,2=100$	$KD_2=Z_2–M_2+ AD_2=242,16–$ 156,27+14,11=100
$\mu_1 = M_1 / Z_1 = 153,2/246 = 0,623$ $\eta_1 = K_0 / Z_1 = 92,8/246 = 0,377$	$\mu_2 = M_2 / Z_2 = 156,27 / 242,16 = 0,645$ $\eta_2 = K_0 / Z_2 = 85,89 / 242,16 = 0,355$

Hesaplanan amortisman bedeli konuttan faydalanan olarak malik hissesinden düşürülürken kamu hisse adedi sabit kalarak oranın artmasına neden olur. Diğer

taraftan malik tarafından yapılan ödemelerle kamu hissesi satın alınmış olur. Başlangıçta 100 metrekare inşaat maliyeti olarak belirlenen kamu ödeneği yirmi yıla denk gelecek şekilde her yıl için 5 metrekare olarak taksitlendirilebilirdi. Azalan amortismanın 1,8 katının tercih edilmesi Kamunun sağladığı finansmanı daha hızlı tahsil etmek istemesinden ve sistemi sürdürülebilir kılmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 3.10 : Amortismanın 1,8 Katı Kadar Belirlenmiş Kira Bedelinin Hisse Transferi Yapılması ve Kamu Hissesinin Geri Alınması

i	T	d	A	M	Z	x	K	AD	KD
0	100,0	0,0	0,00	150,0	250,0	60,0	100,0	0,0	100
1	96,0	4,0	7,20	153,2	246,0	62,3	92,8	7,2	100
2	92,2	3,8	6,91	156,3	242,2	64,5	85,9	14,1	100
3	88,5	3,7	6,64	159,2	238,5	66,8	79,3	20,7	100
4	84,9	3,5	6,37	162,1	234,9	69,0	72,9	27,1	100
5	81,5	3,4	6,12	164,8	231,5	71,2	66,8	33,2	100
6	78,3	3,3	5,87	167,4	228,3	73,3	60,9	39,1	100
7	75,1	3,1	5,64	169,9	225,1	75,5	55,3	44,7	100
8	72,1	3,0	5,41	172,3	222,1	77,6	49,9	50,1	100
9	69,3	2,9	5,19	174,6	219,3	79,6	44,7	55,3	100
10	66,5	2,8	4,99	176,8	216,5	81,7	39,7	60,3	100
11	63,8	2,7	4,79	178,9	213,8	83,7	34,9	65,1	100
12	61,3	2,6	4,60	181,0	211,3	85,7	30,3	69,7	100
13	58,8	2,5	4,41	182,9	208,8	87,6	25,9	74,1	100
14	56,5	2,4	4,24	184,8	206,5	89,5	21,6	78,4	100
15	54,2	2,3	4,07	186,6	204,2	91,4	17,6	82,4	100
16	52,0	2,2	3,90	188,4	202,0	93,2	13,7	86,3	100
17	50,0	2,1	3,75	190,0	200,0	95,0	9,9	90,1	100
18	48,0	2,0	3,60	191,6	198,0	96,8	6,3	93,7	100
19	46,0	1,9	3,45	193,2	196,0	98,5	2,9	97,1	100
20	44,2	1,8	2,88	194,2	194,2	100,0	0,0	100,0	100

Kaynak: Bu çalışmada önerilen formüller ve TÜİK verileri kullanılarak yazarlarca hazırlanmıştır.

Kamu ilk 5 yılda sağladığı finansmanın üçte birini %33,2) tahsil ederek sisteme tekrar sokabilmektedir. Taksitler eşit hesaplanmış olsaydı bu oran %25 olacaktı. Gelişmekte olan ülkelerin sermaye sorunu olduğu düşünülerek dengeli dağıtıma özen gösterilmesi önerilmektedir.

Her sene tapu hissesi tapu dairesi tarafından yenilenecek, oturma karşılığı paylaştırılan amortisman kirası yeni orandan belirlenecektir. Ortalama aylık kiranın (yaklaşık 30.000TL) YYM ölçeğinde yaklaşık 2 metrekare yıllık ise 24 metrekare inşaat bedeli olduğu göz önüne alındığında hesaplanan değerin makul olduğu görülecektir (Demirtaş, 2024).

Finansmanın 80 Metrekare Bedelde Olduğu Amortismanın 1,8 Katı Kadar Belirlenmiş Kira Bedelinin Hisse Transferi Yapılması ve Kamu Hissesinin Geri Alınması

Aşağıdaki hesaplamalar kolay hesaplanabilecek rakamlarla yapılmıştır. Örnek teşkil etmesi bakımından 80 metrekarelik konutu %45 arsa maliki ve %55 Kamu olmak üzere arsa rantının düşük olduğu bölge için hesaplama yapılmıştır.

Tablo 3.11: İki Yıllık Örnek Çözümü-80 m² İnşaat İçin %45 Malik, %55 Kamu

Birinci yıl için;	İkinci yıl için;
T_0=100, K_0=80 , η_0=%55 , μ_0=%45 $T_1 = (1-0,04)*T_0 = 96$	T_1 = 96, $T_2 = (1-0,04)*T_1 = 92,16$
$d_1 = \frac{K}{100}(T_0 - T_1) = \frac{80}{100}(100 - 96) = 3,2$ $A_i = 1,8*d_i$ A_1= 1,8*3,2=5,76 $ADi = \sum_{i=0}^{20} Ai$ $AD_1 = A_1$	$d_2 = = \frac{K}{100}(T_1 - T_2) = 0,80* 3,072$ $A_2 = 1,8*d_2$ A_2= 1,8*3,072=5,53 $AD_2 = A_2 + A_1 = 5,76 + 5,53 = 11,29$
$Z_0 = K_0 / \eta = 80/0,55 = 145,45$ $Z_1 = Z_0 - d_1 = 145,45 – 3,2 = 142,25$ $M_0 = \mu*Z_0 = (1-0,55)*145,45 = 65,45$ $M_1 = M_0 - d_1 + A_i = 65,45 - 3,2+5,76 = 68$	$Z_2 = Z_1 – d_2 = 142,25 – 3,072 = 139,18$ $M_2=M_1–d_2+A_2=68,01 - 3,07+5,53=70,47$
$KD_1=Z_1–M_1+AD_1$ =142,25-68+5,76=80	$KD_2=Z_2–M_2+AD_2$ =139,18–70,47+11,29=80
$\mu_1 = M_1 / Z_1 = 68/142,25=0,478$ $\eta_1 = (K_0 - AD_1) / Z_1$ = (80-5,76)/142,25 = 0,522	$\mu_2 = M_2 / Z_2 = 70,47 / 139,18=0,506$ $\eta_2 = (K_0 - AD_2) / Z_2$ = (80-11,29) / 139,18 = 0,494

Hesaba katılan değer (80 m²) önceki örneklerde alınan 100 değerinden küçük olduğu oranda amortisman değerini düşürmektedir. Yine bu değerin 100'den büyük olması durumunda hesaplanan oranda amortisman değerini yükselteceği hesaplanmıştır. Kamunun finanse ettiği miktar küçüldüğü için kredi süresi aynı kalırken taksitlerin düşmesi beklenir. Arsa rantı önceki örneklere göre düşük seviyede de olsa makul aylık ödemeler çıkmıştır

Tablo 3.12: Amortismanın 1,8 Katı Kadar Belirlenmiş Kira Bedelinin Hisse Transferi Yapılması ve Kamu Hissesinin Geri Alınması (Başlangıçta %45 Malik, %55 Kamu Hisseli 80 Metrekarelik Kredi Durumu)

i	T	d	A	M	Z	μ	ŋ	K	AD	KD
0	100,0	0,0	0,0	65,5	145,5	45,0	55,0	80,0	0,0	80
1	96,0	3,2	5,8	68,0	142,3	47,8	52,2	74,2	5,8	80
2	92,2	3,1	5,5	70,5	139,2	50,6	49,4	68,7	11,3	80
3	88,5	2,9	5,3	72,8	136,2	53,5	46,5	63,4	16,6	80
4	84,9	2,8	5,1	75,1	133,4	56,3	43,7	58,3	21,7	80
5	81,5	2,7	4,9	77,3	130,7	59,1	40,9	53,4	26,6	80
6	78,3	2,6	4,7	79,4	128,1	62,0	38,0	48,7	31,3	80
7	75,1	2,5	4,5	81,4	125,6	64,8	35,2	44,2	35,8	80
8	72,1	2,4	4,3	83,3	123,2	67,6	32,4	39,9	40,1	80
9	69,3	2,3	4,2	85,1	120,9	70,4	29,6	35,7	44,3	80
10	66,5	2,2	4,0	86,9	118,6	73,3	26,8	31,7	48,3	80
11	63,8	2,1	3,8	88,6	116,5	76,0	24,0	27,9	52,1	80
12	61,3	2,0	3,7	90,2	114,5	78,8	21,2	24,2	55,8	80
13	58,8	2,0	3,5	91,8	112,5	81,6	18,4	20,7	59,3	80
14	56,5	1,9	3,4	93,3	110,6	84,4	15,7	17,3	62,7	80
15	54,2	1,8	3,3	94,8	108,8	87,1	12,9	14,1	65,9	80
16	52,0	1,7	3,1	96,1	107,1	89,8	10,2	10,9	69,1	80
17	50,0	1,7	3,0	97,5	105,4	92,5	7,5	7,9	72,1	80
18	48,0	1,6	2,9	98,8	103,8	95,1	4,9	5,1	74,9	80
19	46,0	1,5	2,8	100,0	102,3	97,8	2,2	2,3	77,7	80
20	44,2	1,5	2,3	100,8	100,8	100,0	0,0	0,0	80,0	80

İşlem adımları benzerdir;

- Kamu değeri anlaşma yüzdesine bölünerek arsa dahil tüm yapının değeri bulunur.

- Anlaşma oranı yapının tüm değeri ile çarpılarak malik hisse adedi bulunur.
- Amortisman formül kullanılarak hesaplanır.
- Ödenen inşaat maliyetinin 100
- Malik değerinden her yıl amortisman bedeli (tüm yapının eskimesi) kadar hisse azaltılır.
- Amortisman bedelinin 1,8 katı kadar nakit kira ödemesi Kamuya yapılarak yirmi yıllık süre içinde mal sahipliği tam hisseye ulaştırılır.

Yukarıdaki tabloda ilk sekiz yılda verilen kredinin yarısı geri tahsil edilmiştir. Yıllık 5,8 metrekare bedeli YYM asgari ücretli çalışan birinin gelirinin %40'ına tekabül etmektedir. Sonraki yıllarda ödemeler düşmekte onuncu yılda asgari net gelirin %27'sine inmektedir. Sonraki yıllarda daha da düşecek olan bu miktar hane bütçesini bozmayacak sürdürülebilir bir orandır.

3.3.4. Önerilen Modelin Karşılaştırmalı Faydaları

Arsa maliki ve Kamu (devlet-Bakanlık) açısından modelin ayırt edici önemli faydaları bulunmaktadır. Bu ortaklıkta özel kurum ya da tüzel kişilik yerine malikin muhatabı olarak Kamunun konumlandırılması öncelikle yapının temerrüt riskini ortadan kaldırmaktadır. Bu modelde belirli süre içinde malikin konutunu kamudan geri alması arzulanan durumdur. Model, kentsel dönüşüme girmesi gereken riskli yapıları ve bu yapıların dönüşümüne maddi katkı veremeyecek arsa maliklerini kapsama dahil ederek kırılgan ekonomik duruma sahip vatandaşların deprem güvenliğine katkı yapmaktadır

Arsa sahibi binasını güvenli yapı haline getirmek için ihtiyacı olan finansmanı faizsiz olarak üstelik de uygun geri ödeme koşullarıyla sağlama avantajını elde etmektedir. Malik kendisini inşaat malzemesine ve işçiliğine endeksli ödünç almış sayabilecektir. Çünkü devlet vefaen geri satış yapacağını (bağlayıcılığı olmayan söz kapsamında) beyan etmektedir. Arsa maliki 'ortağının' Kamu olması avantajıyla hisse geçişlerinde tapu masrafı ödemeyecektir. Tercihli ve aynı zamanda kararlar arasında geçişlerin mümkün olduğu üç seçenekten kendisi için uygun olan üzerinden uzlaşma sağlayabilecektir. Konut depreme dayanıklı şekilde tamamlanıp iskana hazır hale

geldiğinde malik ve kamu tarafından satılabilecektir. Bu durumda merkezi kentsel ranttan yararlanan malik şehrin banliyölerinde daha ekonomik fakat güvenli konut sahibi olabilecektir. Yeni alanlar yerleşime açılmadan konut alanları dönüştürüleceğinden tarım sahaları korunmuş olacaktır.

Devlet, anayasada ve evrensel beyannamelerde tanımlanan ödevi gereği vatandaşının barınma ihtiyacını gözetmiş ve afetlere dirençli konut edinme hakkını sağlamada destek vermiş olacaktır. Deprem riski altındaki yapılar için önceden tedbir alarak olası yıkımın hasarlarını, can ve mal kaybını azaltmış olacaktır. Kamu kaynaklarının hibe gibi sürdürülebilir olmayan yöntemlerle tüketilmesi yerine reel değerinden ödünç (borç işlemi değildir) vermiş gibi olacaktır. Ortaklık kapsamında tapu sahipliği üzerinden sağlanan finansman mal ve hizmet endeksine tabi olacağı için sukuk veya tahvil yoluyla projelerin refinansmanı kolaylıkla sağlanabilecektir.

Finansmanın hazır ve garantili oluşu müteahhitlerin fırsat maliyeti hesaplamalarını düşürecek sermaye sorununu hafifletecek ve tedarikçilerle pazarlık gücünü iyileştirecektir. Öngörülebilir finansman inşaatın teslim süresini erkene çekerek hem kullanım avantajı sağlayacak hem de inşaat maliyetini aylık sabit ödemelerin kapanmasından dolayı düşürecektir.

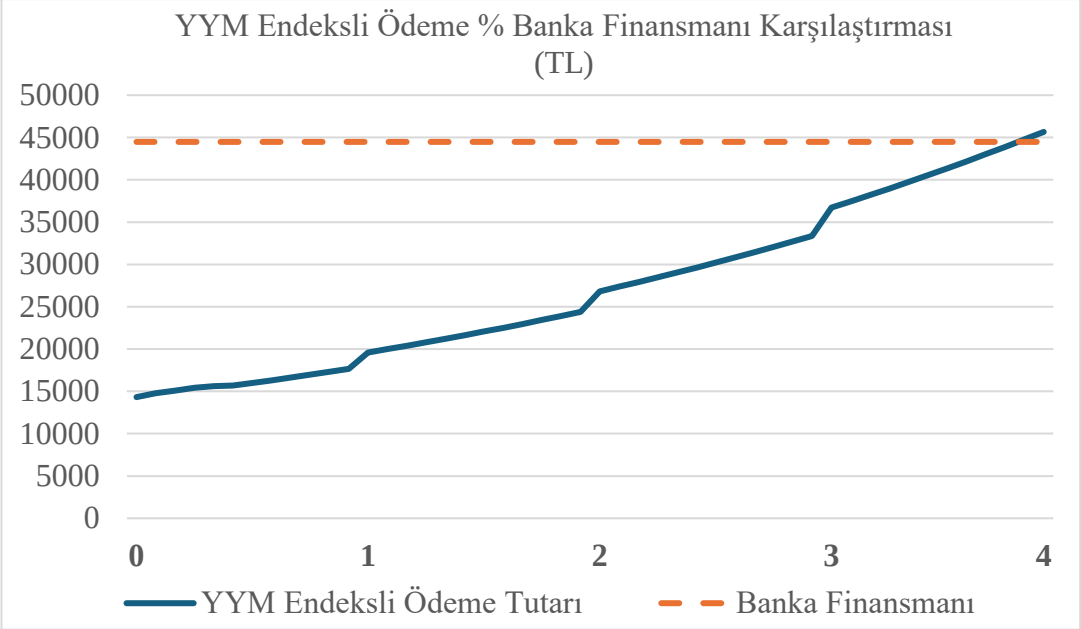
Tablo 3.13: Kamu Hissedarlığı Modelinin Farklı Uygulamalarla Karşılaştırılması

İnceleme Konusu	Konvansiyonel Finansman Yöntemleri	Katılım Bankacılığı Uygulamaları	Kamu Hissedarlığı
Parasal Katkı Türü	Borç-Kredi	Murabaha-Kredi	Ortaklık
Ödemenin Türü	Zorunlu Aylık Taksitler	Zorunlu Aylık Taksitler	Anlaşmaya Bağlı
Geri Ödemenin Endeksi	Faiz	Kar Payı	Mal-İnşaat Maliyetleri
Ödeme Gecikme Cezası	Var	Var	Yok
İlk Yıllarda Taksit Tutarları	Yüksek	Yüksek	Düşük
Finansman Sağlanırken Mali Durum Sorgulaması	Var	Var	Yok
Malikin Muhatabı	Banka & Finans Kurumu	Banka & Finans Kurumu	Kamu Kurumu
Riskin Tarafı	Malik	Malik	Paylaşımlı

Kamu hissedarlığı modelinde ortaklık unsuru görünür yapılmış, kar ve zarar durumuna her iki taraf da açık hale getirilmiştir. Diğer finansman yöntemlerinden farklı olarak geri ödemelerin gecikmesi durumunda cezai işlem uygulanmamaktadır. Ayrıca finansman süresi olan yirmi yıl boyunca tercihler arası geçiş hakkı tanınmıştır. Yani ilk başta oran korumalı kampanyaya dahil olan bir malik maddi imkanları ölçüsünde konutu geri alım seçeneğine geçebilmektedir.

Aşağıdaki şekilde 100 metrekarelik inşaat maliyetine tekabül eden 1.440.000 TL'lik finansman karşılaştırmalı olarak grafikte çizilmiştir.

Şekil 3.8: Modelin Banka Finansmanı ile Karşılaştırılması



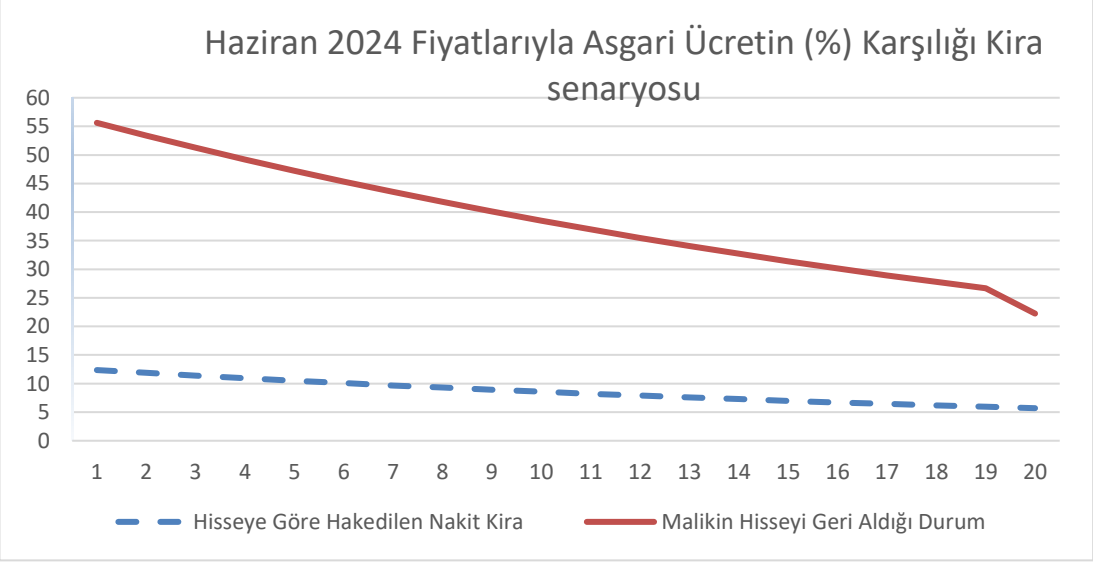
Bu modeli önemli kılan tarafı mal endeksine göre hesaplanmış geri ödemelerin reel değerinde olması ve dar gelirliler tarafından karşılanabilecek seviyede olmasıdır. Konvansiyonel Bankalar ve Katılım Bankaları tarafından yapılan kredi ödemesi aylık % 3 vade farkıyla yukarıda hesaplanmıştır. Yıllık maliyetin %42,5 olduğu finansman aynı oranla yapı yaklaşık maliyetine uyarlanıp Şekil 1'deki grafik çizilmiştir. Buna göre ilk yıl en fazla olmak üzere malik hep ödeme güçlüğü çekmektedir. Ayrıca dar gelirlilerin bu şartlarda aylık ödemesi 44.500 TL olan konut finansmanını kullanma ihtimalleri de bulunmamaktadır. Konvansiyonel sistemde ve Katılım Bankalarında bilindiği gibi kredi kullanıldığında taksit miktarları sabitlenmektedir. Bu günkü

koşullarda kredi kullananların; enflasyon oranlarının düştüğü, YYM'nin daha düşük artışlarla güncellendiği ekonomik konjonktürde büyük zarar göreceği Şekil 3.8'den de anlaşılmaktadır. Her ne kadar kredinin düşük oranlardan yapılandırılma imkânı verilse de kredi kullanan bu geçişten zarar edecektir.

3.3.5. Asgari Ücretle Karşılaştırmalı 100 m² İnşaat Karşılığı Hissenin Geri Alınırken Kira Ödemesi ve Malik Sahiplik Oranı

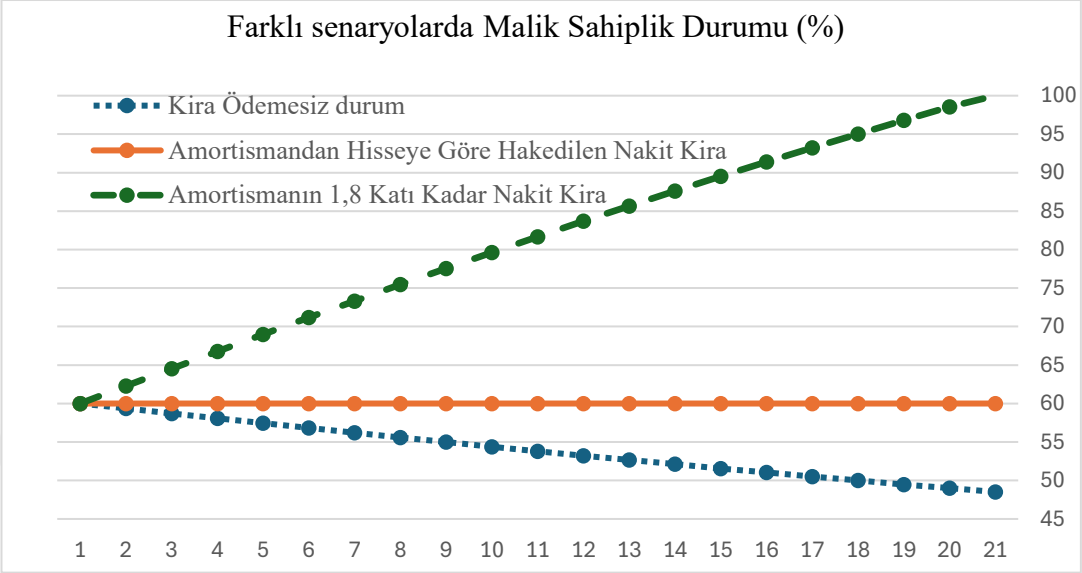
Tablolarda Excel yardımıyla yapılan hesapların anlaşılabilir basit görünümü aşağıda verilmiştir. Haziran 2024 Fiyatlarının değişmeyeceği varsayılmıştır. Bu durumda gelecekte ödenecek meblağın bu günkü değeri verilmiştir. İlgili yılda güncelleştirilmiş YYM üzerinden tabloda uzlaşılan metrekareye göre hesaplama yapılmalıdır. Kirasız ödemeye nakit tablosunda yer verilmemiştir.

Şekil 3.9: Her Model İçin Nakit Ödemenin Asgari Ücretle Karşılaştırılması



Son yıl hesap kapaması yapıldığı için geri alımı niteleyen şekilde kırık doğru oluşmuştur. Azalan amortismana endeksli kira başlangıçta asgari ücretin %56'sına denk gelirken vade sonunda %25 civarına düşerek dar gelirliler açısından ödenebilir ve erişilebilir hale getirilmiştir. Sahiplik oranının sabit kalması kendi ekonomik durumu için elverişli olan maliklerin ödeyeceği kira asgari ücretin %13'ünden yirmi yılda %6'sına inerek hane halkını maddi bakımdan zorlamayan bedele ulaşmaktadır.

Şekil.3.10: Her Üç Model İçin Karşılaştırmalı Sahiplik Oranları



Hiç nakit kira ödemesi yapılmayacaksa konaklama bedelinin paylı hisseden düşeceği varsayımıyla yirmi yılın sonunda malik hissesi %60'tan %48'e düşmüştür. Malik bu süreçte dairedeki sahipliğinin beşte birini konutu yirmi yıl mesken olarak kullanma ile takas etmiştir. (Şekil **3.9**3.10).

Amortisman bedeli kadar kira kamuya ödenmesi durumunda başlangıçtaki sahiplik oranı (%60-%40) değişmeden kalmak fakat bina eskidiği için kira ödemesinin aylık reel değeri azalan amortisman hesabına göre süreç içinde başlangıçtakinin yarısına kadar düşmektedir (Şekil 3. 9).

İstenen durum malikin ara ödemeler yaparak konut hisselerini geri almasıdır. Geri ödemeler maliyetlere endeksli olacağı için erken alım motivasyonu malikte oluşacaktır. Amortisman bedelinin 1,8 katı kadar taksit ödemeleri ile yirmi yıllık süreçte hisse geçişi tamamlanmaktadır. Sağlanan finansman reel değerinde olmak üzere ilk yıl %7'si son yıl %3'ü olacak şekilde azalarak tahsil edilmektedir. Geri alım ödemelerinin nominal yükselişine rağmen reel olarak sabit kalması ve alım gücü bakımından yıllara dengeli dağılması bu finansmana ihtiyacı olan hane halkları için önemli bir kolaylık oluşturmaktadır.

SONUÇ

Barınma insan için temel ihtiyaçların başında gelirken, konut havaic-i-asliyyeden sayılarak zekat nisabının dışında tutulmuştur. Konut insanın fiziksel ve ruhsal gelişimini sağladığı, özel hayatını yaşadığı, ailesiyle sosyalleştiği, dinlendiği, kendisini yenilediği ve muhafaza ettiği mekandır. Kur'an'da nimet olarak anılan konuta erişimin sağlanması İslami bir yönetimden beklenmektedir. Dayanıklı tüketim malı olan konut gelişen teknoloji ve malzeme inovasyonuyla yatırım ve birikim aracı olma niteliği de kazanmıştır. Niteliğine bağlı olarak konut edinme maliyetleri tarihsel süreçte artmıştır. Ortalama gelire sahip hane halklarının ömürlerinde yapabileceği en büyük yatırım konuttur. Yüksek birikim gerektiren konut sahipliği için genellikle uzun dönemli krediye ihtiyaç duyulur. Mevduat sürelerinin kısalığı ve konut kredilerindeki vadelerin neredeyse yirmi kat daha uzun oluşu ödeme uyumsuzluğu sorununu ortaya çıkarmaktadır. Konut finansmanı için çok sayıda yöntem geliştirilmiştir. Evrensel beyannamelerde, anayasalarda ve dini metinlerde hak bağlamında değerlendirilen yaşanılabilir ve güvenli konut edinmeye devlet desteği her toplumda farklı düzeylerde de olsa yer bulmuştur.

Bu çalışma belirli teknik ve ekonomik şartları sağlayan maliklerin mesken olma özelliğini kaybetmiş konutlarının yenilenmesi, depreme dayanıklı hale getirilmesi için model önerisi sunmaktadır. Bu model arsa sahiplerini kentsel dönüşüm konusunda (devlet kurumlarına güvenen hane haklarının) kamunun taraf olduğu sözleşmelere daha hızlı ikna olmalarını temin edecektir. Bilindiği üzere büyük depremlerde sokaklar bir konutun yıkılmasıyla dahi kapanabilmekte ve ilkyardımı engellemektedir. Yapıları güvenli hale getirmek yalnızca ilgili binaya değil çevresini de koruma altına almaya fayda sağlayacaktır. Bu modelle kent merkezlerinde dönüşüme giremeyen binalar, %51 arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi şartı gözetilerek devlet tarafından desteklenebilecektir. Parselde bulunan daire sayısı küçülme yoluyla artmayacağı için verimsiz alan kullanımının önüne geçilecek ilgili bölgede nüfus yoğunluk artışı engellenecektir. Sürdürülebilirliğin sağlanması açısından desteğin hibe şeklinde değil yapıya hissedar olarak katılma şeklinde yapması önerilmektedir. Kamu; hissesini menkul kıymetleştirme ya da sukuk, tahvil, hisse

senedi, gayrimenkul sertifikası gibi çok sayıda araçla finanse etme imkanına sahiptir. Zincirleme başka ekonomik sorunlara yol açmaması için ihraç edilen değer varlıkları yalnızca büyük yatırımcılara verilmeli (emeklilik ve sigorta fonları) geri dönüşü yine kamuya olacak şekilde ayarlanmalı ve ikincil piyasalarda alım satıma kapalı olmalıdır. Kamunun da ihtiyaç duyduğu dönüşü düşük maliyetli olan fonları vatandaşıyla rekabete girmeden hane hakları için kullanması motivasyonu, yasaların ve evrensel beyannamelerin hükümetlere yüklediği konut hakkının sağlanması ödevinden sağlanabilecektir. Kamunun bu adımı hem konut hakkını teslim etmede etkili olacak hem de teknik personel (mimar/mühendis) istihdamına katkıda bulunacaktır. Aynı zamanda piyasada balon haline gelen müteahhitlik hizmetleri rantlarını-kazançlarını baskılayarak makul kârlar düzeyine çekecek ve genel maliyetlerin (dolaylı yoldan enflasyonun) düşmesine katkıda bulunacaktır. Azalan ortaklık (her iki hissedar açısından da geçerli) hakkaniyetli bölüşüm için koşullar oluşturacak, ekonomik dalgalanmalardan herhangi bir tarafın zarar görmesini engelleyecektir.

Bu model önerisi yaşam standartlarını iyileştirmek, hızlı kentleşme sonucu oluşan niteliksiz ve sağlıksız alanlar ile mesken vasfını zaman içinde kaybetmiş yapıları yaşanılabilir hale getirmek için yapılması gereken kentsel dönüşüm tanımına uygun şekilde paylı mülkiyet yoluyla olası bir afet için daha erken tedbir alınmasına katkı sağlayacaktır. Konunun çağrıştırması gereken anahtar kelimeler; inşaat, yıkım, temizlik ve projeler değil sosyoekonomik gelişme, ihtiyaçlara cevap verme, kalkınma ve planlama olmalıdır. Hane halklarının kendi konutlarında mukim olması çok çeşitli ihtiyaçlarını karşılamasının yanında mülkiyet edinmenin birikim imkanıyla ekonomik güvence olarak kullanılmasını sağlayacaktır. Bu modelin en önemli özelliği kredi desteğini dar gelirliler dahil olmak üzere ulaşılabilir ve geri ödenebilir hale getirmesidir. Bu çalışma; amortismanı hesaplamalara katmasıyla, hane halklarına kamu desteğinin zamanlar arası hakkaniyetli ve gelen nesillere sürdürülebilir şekilde dağıtılmasıyla ve kullanılan finansmanın karşılığı olan hisseyi yine inşaat malzemeleri ve yapım maliyetlerine endeksli tahsil etmesiyle muadillerinden ayrılmaktadır.

Çalışma kentsel dönüşümü ve bunun da özelinde %51 hisse ile kabul edilmiş sözleşmeye katılamadığı için yaşam alanından çıkarılma riski yaşayan hane halklarıyla

kısıtlandığı için sınırlılıkları vardır. İleride yapılacak çalışmalarda kapsam genişletilebilir ve kendi arsasını temin eden herkes için düşünülebilir. Diğer taraftan bu modelde finansmanın ilk halkasını kamu kurumu oluşturmaktadır. Bu sınırlılık da devletin güvence ve teşvik vermesiyle kaldırılıp özel sektöre doğru genişletilebilecektir. Modelin benzerinin denenmemiş olması sebebiyle uygulamadaki verimliliği belirlenememiş ve bu eksiklikler sonraki çalışmalara bırakılmıştır.

KAYNAKÇA

Abdul-Rahman, Y. (2010). *The Art Of Islamic Banking and Finance.* Los Angeles: John Wiley and Sons.

Acharya, V., & Richardson, M. (2009). Causes of the Financial Crisis Vol. 21 (2–3): pp. 195–210. *Critical Review*, s. 195-210.

Adelino, M., Scholar, A., & Severino, F. (2018). The Role of Housing and Mortgage Markets in the Financial Crisis. Annual Review of Financial Economics, November 2018, 10, 25-41.

Akçay, B. (2012). *Konut Finansmanında Kamu Destekli Kurum Modeli Fannie Mae ve Freddie Mac.* Ankara: Seçkin Yayınları.

Akkoç, Y. S. (2016). Konut Kredilerinde KKDF ve BSMV Yükümlülüğü. *Vergi Raporu*, Haziran 2016 s. 131-142.

Akkum, İ. (2022). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Gerçekleştirilmesinde Finansman Modeli: Gayrımenkul Girişim Sermayesi Kitle Yatırım Fonu* . Ankara: Nobel Bilimsel.

Aktan, C. C., & Genç, S. Y. (2020). İktisadın Matematizayonu. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, 1 Aralık 2020 s. 162-166.

Aktan, H. (2001). İstisna (Cilt 23). İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı. Mayıs 20, 2024 tarihinde Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi: https://islamansiklopedisi.org.tr/istisna--akit adresinden alındı

Aktaş, İ. (2024). *Türkçe Kur'an Mealleri*. Eylül 5, 2024 tarihinde Ayet Karşılaştırma: https://www.kuranmeali.com/AyetKarsilastirma.php?sure=16&ayet=71 adresinden alındı

Akyüz, E. (2023). İslam Medeniyetinde Ev Tasavvuru. *Bingöl Üniversitesi Sosyal bilimler Enstitüsü Dergisi*, s. 455-460.20 Ekim 2023

Akyüz, Y. (1980). Sermaye Bölüşüm Büyüme. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.

Akyüz, Y. (2018). *Azalan Müşareke ve Fıkhi Tahlili.* İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İlahiyat Anabilimdalı İslam Hukuku Bilimdalı.

Alan, C. (2008). Greenspan: Economy in 'once-in-a-century' crisis. June 12, 2024 tarihinde CNN Money: https://money.cnn.com/2008/09/14/news/economy/greenspan/index.htm adresinden alındı 14 September 2008

Aliefendioğlu, Y., & Turgut, C. (2018). Vakıf Taşınmazların Kira Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunların Analizi. Vakıflar Dergisi (49), Haziran 2018, s. 113-129.

Alkan, A. (1998). *Türkiye'de 1980'den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri.* Ankara: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği.

Alkan, L., & Uğurlar, A. (2015). Dünyada Konut Politikaları. A. Uğurlar içinde, Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları (s. 7-30). Ankara: Kent Araştırmaları Enstitüsü.

Alp, A. (1996). *İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi.* Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu.

Alpaslan, K. (2023). *Sovyetler'de Barınma Hakkı: Tam Olarak Hangi Ev Bizim Olacak?* Gazete Duvar: https://www.gazeteduvar.com.tr/sovyetlerde-barinma-hakki-tam-olarak-hangi-ev-bizim-olacak-makale-1599321 adresinden alındı 21 Ocak 2023

Arabulan, S. (2015). *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne Karaağaç Örneği.* Edirne: Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Ataş, Z. (2013). İstanbul'da 1987-2007 Dönemi İçin Bir Konut Tarihi Anlatısı. 7-9. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Aydın, N. (2015). Hadislerde Mesken Mahremiyetini Tehdit Eden Unsurlara Karşı Alınan Önlemler. *Ekev Akademi Dergisi*, Sayı :63, s. 300-301.

Bahçeci, H. I. (2017). Neoliberalizmin Kentsel Mekandaki Tezahürü Olarak Kentsel Dönüşüm. *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives, 5*(1), 36-47.

Bakanlar Kurulu. (1984). Kamu Konutları Yönetmeliği. *Resmi Gazete, 24*, 2237. 23 Eylül 1984

Bakanlık. (2001). Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinin Yeniden Yapılandırılmalarına İlişkin Usul ve Esaslar. 3 Nisan 2001, *Resmi Gazete, 24362*(2001/2202).

Balta, Y. (2021). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi. *Gümüşhane Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 2 Temmuz 2021, s. 675-689.

Balyemez, M. (2024). *Emlâk ve Eytam Bankası*. Atatürk Ansiklopedisi: https://ataturkansiklopedisi.gov.tr/bilgi/emlak-ve-eytam-bankasi/ adresinden alındı 12 Mart 2024

Banoğlu, N. A. (2008). *İstanbul Cehennemi Tarihte Büyük Yangınlar.* İstanbul: Kapı Yayınları.

Bayındır, A. (1995). Mesken ve Mesken Mimarimiz. *Meskenle İlgili Fıkhi Meseleler* (s. 37-40). İstanbul: Ensar Neşriyat.

Bayındır, S. (2015). *Fıkhi ve İktisadi Açıdan İslami Finans (Para ve Sermaye Piyasaları).* İstanbul: Süleymaniye Vakfı Yayınları. Sayı: 16

Bayraktar, E. (2007). *Toki'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği.* İstanbul: Boyut Yayıncılık.

Bayraktar, P. (2018). *Savaş Sonrası Kentlerin Yapılanmasına Analitik Bir Yaklaşım.* İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.

Bayram, İ., & Çetinkaya, S. G. (2022). Menderes Hükümeti Döneminde Vatan ve Millet Caddeleri Yapılırken Yıkılan Camiler. *Bartın Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimlar Fakültesi Dergisi*, 6 Eylül 2022. s. 150-155.

BDDK. (2015). Menkul Kıymetleştirmeye İlişkin Risk Ağırlıklı Tutarların Hesaplanması Hakkında Tebliğ. *Resmi Gazete*, 23 Ekim 2015. s. Madde 4-(4).

Birdal, M. (2018). *Bir Krizin Anatomisi.* İstanbul: Kor Yayınları.

Büyükduman, A. (2014). *Bir Kent Efsanesi Konut Balonu.* İstanbul: Scala Yayıncılık.

Celep, Z. (2020). *Betonarme Yapılar.* İstanbul: Beta Basım Yayın Dağıtım.

Cevikcan, E., & Kose, Y. (2021). Optimization of Profitability and Liquidity for Residential Projects Under Debt and Equity Financing. *Built Environment Project and Asset Management, 11*(2), s. 369-391.

Challaye, F. (2023). *Mülkiyetin Tarihçesi.* İstanbul: Arya Yayıncılık.

Chapra, M. U. (2013). *İslam Hedefleri Işığında İslami Kalkınma Vizyonu.* (A. Esen, & M. Y. Çakır, Çev.) İstanbul: İstanbul Sbahattin Zaim Üniversitesi Yayınları.

Cizakca, M. (2000). *A History of Philanthropic Foundations: İslamic World From the Seventh Century to the Present.* İstanbul: Bogazici Universty Press.

Cowan, D., Carr , H., & Wallace, A. (2018). *Shared Ownership and Housing Policy.* Bristol: Palgrave Socio-Legal Studies.

Creswell, W. J. (2017). *Araştırma Deseni.* (G. Hacıömeroğlu, Çev.) Ankara: Eğiten Kitap.

Çeker, O. (1997). *Havâic-i Asliyye.* Mart 16, 2024 tarihinde https://islamansiklopedisi.org.tr/: https://islamansiklopedisi.org.tr/havaic-i-asliyye adresinden alındı

Çetin, B. I. (2013, Yayın No: 41). İktisadi Sistemler Bağlamında Gelir Dağılımı - Kredi Ekonomisi İlişkisi ve Türkiye. *Çalışma ve Sosyal Güvenlik Eğitim ve Araştırma Merkezi Yayınları*, s. 18-19.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Y. (2018, Eylül 4). *TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi ile Güncellemede Temel Endeks Hangi Ay Alınır?* Ağustos 1, 2024 tarihinde https://www.hakedis.org/: https://www.hakedis.org/wp-content/uploads/2018/09/Yaklasik-maliyetin-guncellenmesi-YFK-Karari-20180815.pdf adresinden alındı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ. *Resmi Gazeete*, s. 1-3.

Bakanlığı. (2024, Şubat 20).

ÇŞB. (2017, Mayıs 4). Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedelleri Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ. *Resmî Gazete*, s. 1-2.

ÇŞİDB. (2017, Temmuz 3). Planlı Alanlar Yönetmeliği. *Resmi Gazete*, s. 30.

ÇŞİDB. (2024). *Sık Sorulan Sorular- Anlaşma Süreci*. Mart 16, 2024 tarihinde https://csb.gov.tr/: https://csb.gov.tr/sss/anlasma-sureci adresinden alındı

Demirtaş, E. (2024, Temmuz 18). *Kira zam Sınırı Kalktı: İstanbul'da Yeni Dönem Başlıyor.* Temmuz 25, 2024 tarihinde Gazete Kadıköy: https://www.gazetekadikoy.com.tr/gundem/kira-zam-siniri-kalkti-istanbulda-yeni-donem-basliyor#:~:text=Kad%C4%B1k%C3%B6y%20genelinde%20yap%C4%B1lan%20kira%20de%C4%9Ferlemelerinin,38%20bin%20TL%20seviyelerine%20y%C3%BCkseldi. adresinden alındı

Diamond, D. (1998, September). The Current Operation Of The Bauspar Systems In The Czech Republic, Hungary and Slovakia. *United States Agency for International Development*.

Dinç, Y. (2016, Aralık 12). *A Suggestion on Mortgage Financing of Islamic Banks: Diminishing Musharakah.* https://mpra.ub.uni-muenchen.de/: https://mpra.ub.uni-muenchen.de/85335/1/MPRA_paper_85335.pdf adresinden alındı

Dinler, Z. (2011). *Mikroekonomi.* Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım.

Diri, B. Ş., & Diri, C. (2011, Ekim 20-22). Yeşil Binalar Ve Beton. *Türkiye Hazır Beton Birliği Akademi*, s. 312-313.

Doğan, İ. (2017, Kasım 22). *SSCB'de Barınma: Hayal Edin, Ev Sahibi Yok, Kira 28 Lira.* Evrensel Gazetesi: https://www.evrensel.net/haber/338627/sscbde-barinma-hayal-edin-ev-sahibi-yok-kira-28-lira adresinden alındı

Doğan, B. (2023, Eylül 25). Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, s. 1330.

Doğaner, A. (2017). *Kentsel Dönüşüm Politikaları & Finansman Modelleri.* İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.

Duman, İ. H. (2006). Açıklamalı İçtihatlı İnşaat Hukuku. İstanbul: Legal Yayıncılık.

Ebu Davud. (2021, Ocak 25). *İstiaze*. Nisan 11, 2024 tarihinde Hadis Kütüphanesi: https://hadiskutuphanesi.blogspot.com/2021/01/istiaze.html adresinden alındı

Ebu Davut. (2021, Ocak 27). *Maldaki Haklar*. Mart 15, 2024 tarihinde Hadis Kütüphanesi: https://hadiskutuphanesi.blogspot.com/2021/01/maldaki-haklar.html adresinden alındı

Eğri, T., & Sağlam, S. M. (2020, Temmuz 3). Mudarebe Finansmanının Kartılım Bankalarında Uygulanmasının Ahlaki Risk Yönünden Değerlendirilmesi: Türkiye Örneği. *International Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, s. 197-226.

El-Din, S. T. (2020). *Ekonominin Temelleri: Ahlaki Bir Yaklaşım.* (O. Karasu, Çev.) İstanbul: İktisat Yayınları.

el-Endelüsî, Y. e.-K. (2022). *Piyasa Hükümleri.* İstanbul: İktisat Yayınları.

Emlak Katılım. (2024, Nisan 18). *Tarihçe*. Emlak Katılım: https://www.emlakkatilim.com.tr/tr/hakkimizda/tarihce adresinden alındı

Engels, F. (2020). *Konut Sorunu.* İstanbul: Yordam Kitap.

Erdaş, M. L., & Eroğlu, A. (2017). Modeli: Örnek Uygulamalar. *İşletme ve İktisat Çalışmaları Dergisi, 5*(2), s. 14-22.

Erdem, E. (2008). *Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi Kuramına Göre Konutların Swot Analizi ile Değerlendirilmesi.* Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Erdoğan, S. T., & Erdoğan, T. Y. (2007). *Bağlayıcı Malzemelerin ve Betonun Onbin Yıllık Tarihi.* Ankara: Odtü Yayıncılık.

Erol, R. N. (2022, Temmuz 24). *Adil Düzen, Akevler Kooperatifi ve Bir Tebliğ - 1*. Haziran 18, 2024 tarihinde Milli Gazete: https://www.milligazete.com.tr/makale/11398338/resat-nuri-erol/adil-duzen-akevler-kooperatifi-ve-bir-teblig-1 adresinden alındı

Er-Rudani, B. M. (2005). *Cem'ul-Fevaid.* İstanbul : Ocak Yayıncılık.

Ertürk, H., & Sam, N. (2016). *Kent Ekonomisi.* Bursa: Ekin Yayınevi.

Esen, A. (2020). *Mal Mülkiyet ve Piyasa.* İstanbul: İktisat Yayınları.

Esen, A. (2023). Dirençli Şehirler Oluşturma ve Afet Zararlarını Azaltmada Kamu Yönetiminin Yeri. *14*(1), s. 8-88.

Euronews. (2021, Kasım 15). *Türkiye'de asgari ücretle çalışan oranı son 20 yılda nasıl değişti?* Haziran 1, 2024 tarihinde euronews: https://tr.euronews.com/2021/11/15/turkiye-de-asgari-ucretle-cal-san-oran-son-20-y-lda-nas-l-degisti adresinden alındı

Friedman, J., & Posner, R. A. (2011). *What Caused the Financal Crisis.* Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

Gazi, F. (2018, Eylül 23). *Nereye Gitti Bu Sulukuleliler?* Ağustos 7, 2023 tarihinde Gazete Duvar: https://www.gazeteduvar.com.tr/turkiye/2018/09/23/nereye-gitti-bu-sulukuleliler adresinden alındı

Geray, C., Keleş, R., Emre, C., & Mengi, A. (1999). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması.* Ankara: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği.

Günal, V. (1984). *Özel Finans Kurumları.* Ankara: Türkiye Bankalar Birliği.

Güngen, A. R. (2015). Çevresel Finansallaşma ve Devletin Rolü. H. Mıhcı içinde, *Finansallaşma Devlet ve Politik İktisat* (s. 17-23). Ankara: Notabene Yayınları.

Gürbüz, A. (2002). *İpotekli konut kredileri ve Türkiye'de uygulaması.* 2024 tarihinde TCMB: https://www3.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/Uzmanlikyeni.html adresinden alındı

Haldun, İ. (1996). *Mukaddime*. (Z. K. Ugan, Çev.) Ankara: MEB Yayınları.

Hangül, H. (2023, Ekim 17). *Ev Sahiplerinin %51'inin 'Evet' Demesi Yetecek*. Ocak 18, 2024 tarihinde https://www.dunya.com/: https://www.dunya.com/sektorler/emlak/ev-sahiplerinin-51inin-evet-demesi-yetecek-haberi-707948 adresinden alındı

Harvey, D. (2013). *Asi Şehirler-Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru.* İstanbul: Metis Yayınları.

Hazar, N. (1970). *Kooperetifçiliğin Tarihi.* Ankara: Tarım Kredi Kooperetifleri Yardımlaşma Birliği Yayınları.

Hopfenberg, R. (2014). An expansion of the Demographic Transition Model: the Dynamic Link Between Agricultural Productivity and Population. *Biodiversity, 15*(4), 246-254. doi:https://doi.org/10.1080/14888386.2014.973904

İbeçoğlu, M. G. (2023, Haziran 30). Türkiye'deki Katılım Bankacılığı Uygulamasında Konut Finansmanı için Alternatif Bir Yöntem : Azalan Ortaklık Sistemi. *Kırklareli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* .

Kandaloğlu, N. (2016). *Kentsel Dönüşüm.* İstanbul: Nihat Kandaloğlu.

Kandemir, A. M. (2024, Temmuz 22). *Konut Hakkı*. Yapı Com Tr: http://www.yapi.com.tr/uzman-gorusu/konut-hakki_166579.html adresinden alındı

Karadağı, A. M. (2021). *İslam İktisadı Mülkiyet.* İstanbul: Nida Yayıncılık.

Karagöz, B. (2020, Nisan 10). *Uzmanlar gayrimenkul sertifikası ihraçlarını değerlendirdi*. Temmuz 22, 2024 tarihinde https://www.bloomberght.com/: https://www.bloomberght.com/uzmanlar-gayrimenkul-sertifikasi-ihraclarini-degerlendirdi-2252710 adresinden alındı

Karakaş, B. (2015). Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları. *İş ve Hayat, 1*(2), 47-68.

Karapınar, A. (2003). *Özel Finans Kurumları ve Muhasebe Uygulamaları.* Ankara: Gazi Kitabevi.

Karasar, N. (2016). *Bilimsel Araştırma Yöntemi Kavramalar İlkeler Teknikler.* Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.

Keleş, R. (2020). *Kentleşme Politikası.* Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, R. (2022). Kentsel Dönüşüm:Bir Olguyu Anlamak. R. Keleş, Y. Erbay, & K. Görmez içinde, *Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta.* Ankara: İmge Yayınevi.

Keleş, R. (2022). *Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta.* Ankara: İmge Yayınevi.

Kellekçi, Ö. L., & Berköz, L. (2006, Eylül Cilt 5, Sayı 2). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler. *İTÜ Dergisi/A mimarlık, planlama, tasarım*, s. 167-178.

Keskiner, H. M. (2022, Haziran 30). Konut Finansmanı Sistemlerine Alternatif Bir Model Olarak Faizsiz Yapı Sisteminin Temellendirilmesi. *Hitit İlahiyat Dergisi*, s. 133-176.

Kıvanç, A. (2024, Ekim 30). *Asgari ücretle kaç kişi çalışıyor*. Ekim 30, 2024 tarihinde Habertürk Gazetesi: https://www.haberturk.com/7-milyon-kisi-asgari-ucretle-calisiyor-3733022-ekonomi adresinden alındı

Koç, İ., & Alp, E. A. (2020, Temmuz 19). Konut Finansmanında Yapı Tasarrufu Yöntemi, Risk Modelleri ve Vasicek Kısa Vadeli Faiz Oranı Modeli ile Amprik Bir Uygulama. *İsatanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, s. 310-334.

Konut Hibe Kredisi Nedir? (2022, Eylül 2). Mayıs 15, 2024 tarihinde https://mukayese.com/: https://mukayese.com/rehberler/konut-hibe-kredisi-nedir adresinden alındı

Korkmaz, S. (2019). *Hile-i Şer'iyye Bağlamında Türkiye'deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma.* İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Temel İslam Bilimleri Anabilim Dalı.

Köse, S. (2018). İslam İktisadında Bir Finans Kaynağı / Aracı Olarak Ortaklık. *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*(32), 10-12.

Kösedağ, E. (2023, Şubat 28). Türkiye'de Konut Hakkı ve Bu Hakkın Kullanılmasında Ortaya Çıkan Sorunlara Yönelik Değerlendirme. *Kent Akademisi*, *16*(1).

Kuş, A. (2024). *Bosna Hersek Mahallesi*. Temmuz 10, 2024 tarihinde Konya Ansiklopedisi Benim Şehrim: https://www.konyapedia.com/makale/1084/bosna-hersek-mahallesi adresinden alındı

Kuyurtar, E. F. (2020, Nisan 28). *Konut Hakkı – Anayasal Haklar Çerçevesinde Bir Değerlendirme.* Av.E.Fırat Kuyurtar: https://efkuyurtar.av.tr/2020/04/28/konut-hakki-anayasal-haklar-cercevesinde-bir-degerlendirme/ adresinden alındı

Lee, K. O. (2020, January). Housing Affordability: A Framing, Synthesis of Research and Policy, and Future. *International Journal of Urban Sciences*.

Lewis, M., & Conaty, P. (2012). *The Resilience Imperative Cooperative Transitions to A Steady-State Economy.* Gabriola Island: New Society Publishers.

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı. (2018, Mayıs 25). Vergi Usul Kanunu Tebliği. *Resmi Gazete*(30431), s. 1-5.

Marshall, L., & Padley, M. (2024). *Defining and Measuring Housing Affordability Using Minimum Income Standards.* Connecting Repositories: https://core.ac.uk/reader/288368280 adresinden alındı

Marx, K., & Engels, F. (2013). *Komünist Manifesto.* İstanbul: Can Yayınları.

Anayasa. Mayıs 17, 2024 tarihinde Türkiye Cumhurşyeti Anayasa Mahkemesi: https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/anayasa/ adresinden alındı

Naqvi, S. H. (2003). *Perspectives on Morality and Human Well-Being: Contribution to İslamic Economics.* Leicester: The Islamic Foundation.

Orhangazi, Ö. (2020). *Türkiye Ekonomisinin Yapısı.* Ankara: İmge Yayınevi.

Orman, S. (2015). *Para, Faiz ve İslam.* İstanbul: Ensar Neşriyat.

Osmani, M. T. (1998). *An Introduction to Islamic Finance.* Karachi: Idaratt'ul-Ma'arif.

Öcal, M. E. (2014). *İnşaat Prıjelerinde Sözleşme Yönetimi.* İstanbul: Birsen Yayınevi.

Önal, M. K., & Topaloğlu, M. (2007). *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku.* Adana: Karahan Kitabevi.

Önver, M. Ş. (2016). *Konut ve Konut Politikası.* Londra: Ijopec Yayınları.

Özatay, F. (2013). *Parasal İktisat Kuram ve Politika.* Ankara: Efil Yayınevi.

Özmen, E., Yirmibeşoğlu, F., Yorulmaz, E., & Beşiroğlu, Ş. (2023). Kamu Eliyle Üretilen Sosyal Konut Politikalarına Yönelik Bir Karşılaştırma: İngiltere, Güney Kore, ve Türkiye Örnekleri. B. Ö. Sarı içinde, *Konut Ve Yaşam Çevreleri* (s. 25-26). Ankara: İdealkent Yayınları.

Özmen, M. B. (2016). *Erişim İmkanı Sınırlı Hanehalklarının Barıma Amaçlı Konut Edinmesine Yönelik Finansal Model Önerisi.* İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği.

Pekdemir, Ş. (2023, Aralık 30). İslam Hukukuna Göre Para Borçlarının Endekslenmesi. *Amasya İlahiyat Dergisi*(21), s. 522-561.

Platform Home Ownership. (2024). *A Complete Guide to Shared Ownership.* https://www.platformhomeownership.com/: https://www.platformhomeownership.com/sites/default/files/2024-03/Complete%20Guide%20to%20Shared%20Ownership.pdf adresinden alındı

Proudhon, P. J. (2023). *Mülkiyet Nedir.* İstanbul: İş Bankası Yayınları.

Rousseau, J. J. (2013). *İnsanlar Arasındaki Eşitsizliğin Kaynağı (Çev. Rasih Nuri İleri).* istanbul: Say Yayınları.

Sağlam, M. R. (2016). *Yüksek Yapılar.* İstanbul: Nobel Yayınları.

Sancak, E., & Demirbaş, E. (2011). Küresel Ekonomik Kriz ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 16*(3), s. 171-190.

Sarıoğlu, P. (2009, 7 28). Entry to Home Ownership: A Comparison between Turkey and the Netherlands. *METU JFA*, s. 96-124.

Seven, S. (2020, Şubat 16). *Şehir ve Ev: Yapılan Her Bina Sahibi İçin Bir Sorumluluktur*. Nisan 19, 2024 tarihinde https://hadiskutuphanesi.blogspot.com/: https://hadiskutuphanesi.blogspot.com/2020/02/hadislerle-islam-sehir-ve-ev-yapilan-her-bina-sahibi-icin-bir-sorumluluktur.html adresinden alındı

Shirazi, N. S., Zulkhibri, M., & Ali, S. S. (2012). *Challenges of Affordable Housin Finance in IDB Member Countries Using Islamic Modes.* Jeddah: Islamic Research and Training Institute.

Siddiqi, M. N. (1996). *Role of the State: An Islamic Perspective.* Leicester: The Islamic Foundation.

Smil, V. (1999, July 29). Detonator of the Population Explosion. *Nature, 400*. www.nature.com adresinden alındı

Sözcü Gazetesi. (2021, Temmuz 6). *Müteahhitler Yarım Bırakıp Kaçtı, Esenyurt Belediyesi Tamamlayacak*. Haziran 15, 2024 tarihinde Sözcü Gazetesi: https://www.sozcu.com.tr/23-yilda-transferli-kutlama-akp-ye-katilan-yeni-isimler-belli-oldu-p75159 adresinden alındı

SteelRadar. (2017, Nisan 7). *Park Mavera Gayrımenkul Sertifikasına 143 Milyon Liralık Talep*. Temmuz 22 2024 tarihinde https://www.steelradar.com/: https://www.steelradar.com/en/park-mavera-gayrimenkul-sertifikasina-143-milyon-liralik-talep-53299/ adresinden alındı

Stewart, J. (2003). *Calculus* (5 b.). Belmont: Thomson Learning.

Şafak, Y. (2023, Ekim 24). *Kentsel Dönüşüm Kredilerinde Limit Yükseldi: Güçlendirme Kredisi Ne Kadar Verilecek?* Haziran 28, 2024 tarihinde Yeni Şafak: https://www.yenisafak.com/kentsel-donusum-kredisi-faiz-oranlari-ve-basvurusu-kentsel-donusum-kredisi-ne-kadar-donusum-kredisi-faiz-orani-kac-kimler-yararlanabilir-h-4522952 adresinden alındı

Şen, Z. (2020). *Bulanık Mantık İlkeleri ve Modelleme.* İstanbul: Su Vakfı Yayınları.

Şengül, H. T. (2009). Kentsel çelişki ve siyaset kapitalist kentleşme süreçlerinin eleştirisi. O. Bensoy içinde, *Türkiye'de kentleşmenin izlediği yol üzerine: bir dönemleme girişimi* (s. 97-153). Ankara: İmge Kitabevi.

Şişman, A., & Kibaroğlu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı* (s. 1-9). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.

T.C.M.B. (2013, Mayıs). *Bankalarca Kullandırılan Kredilerin Sektörel Dağılımı*. Mayıs 25, 2024 tarihinde https://www.tcmb.gov.tr/: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Bankacilik+Verileri/RiskMerkezi/Bankalarca+Kullandirilan+Kredilerin+Sektorel+Dagilimii/ adresinden alındı

Tekeli, İ. (2012). *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü.* İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekin, C. (2022). *Fransa'da ve Türkiye'de Yoksulluğun Silüetleri Yuvayı Kaybetmek Karşılaştırmalı Konut Sorunu.* İstanbul: Notabene Yayınları.

TMKŞ. (2024, Temmuz 29). Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi: https://www.tmks.com.tr/#/about adresinden alındı

Tozoğlu, G. (2016). *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Vergilendirme Karşısındaki Durumu.* Konya: Sayram Yayınları.

Tunç, C. (2020). *Konut Piyasası Finansmanı ve Göstegeleri.* İstanbul: Literatür Yayıncılık.

Turan, M. F. (2015). Bey' bi'l-vefâ ve Bey'u'-îne ile Mukayeseli Olarak Günümüz Repo İşlemlerinin Fıkhî Boyutu. *Hitit Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, 14*(27), 117-146.

Türkçü, H. Ç. (2017). *Yapım; İlkeler-Malzemeler-Yöntemler-Çözümler.* İstanbul: Birsen Yayınları.

Türkten, F. (2024, Şubat 23). *İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yardım Kararı Resmi Gazete'de Yayımlandı*. Mayıs 18, 2024 tarihinde https://www.aa.com.tr/tr: https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/istanbuldaki-kentsel-donusum-uygulamalarina-yardim-karari-resmi-gazetede-yayimlandi/3145729 adresinden alındı

TÜRMOB. (2020). Temmuz 20<, 2024 tarihinde Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği: https://www.turmob.org.tr/arsiv/mbs/pratikBilgiler/amortisman_oranlari-2020-c.pdf adresinden alındı

Uçar, M. (2020, Mayıs 1). *SSCB'de 'Konut Sorunu'.* Moskova Notları: https://moskovanotlari.blogspot.com/2020/05/sscbde-konut-sorunu.html adresinden alındı

Ulusoy, E. A. (2020, Mayıs 20). Ulusoy, E. A. (2020, Mayıs 20). Türkiye'de Konut Politikaları: Tarihsel Süreç ve Aktörlerin Rolü. *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi, 1*(3), s. 87-117.

Ulusoy, E. A. (2020, Temmuz 20). Türkiye'de Konut Politikaları; Tarihsel Süreç ve Aktörlerin Rolü. *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi, 1*(3), s. 87-110.

Üçışık, H. F. (2006). *Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri.* Ankara: Ötüken Neşriyat A.Ş.

Ülker, İ. (2021). Mecelle-'i Ahkâm-ı Adliyye'nin Günümüz Hukukuna Etkileri. *M!llî Egemenl!k ve Hukuk TBMM'n!n 100. Yılı Anısına Armağan*, 337-370.

Yalçıner, K. (2006). *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler.* Ankara: Gazi Kitabevi.

Yıldırım, S. (2024). *Türkçe Kur'an Mealleri*. Mayıs 3, 2024 tarihinde https://www.kuranmeali.com/: https://www.kuranmeali.com/AyetKarsilastirma.php?sure=53&ayet=39 adresinden alındı

Yılmaz, O. (2022). *Türkiye2deki Konut Finansman Yöntemlerinin Fıkhi Analizi.* Erzurum: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Temel İslam Bilimleri Anabilim Dalı.

Yousef , T. (2004). The Murabaha Syndrome in Islamic Finance: Laws, Institutions and Politics. C. Henry, & R. Wilson içinde, *The Politics of Islamic Finance.* Edinburg: Edinburg University Press.

Zaim, S. (2013). *İslam Ekonomisinin Temelleri.* (A. Esen, Dü.) İstanbul: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Yayınları.

Zaman, A. (2014). İslam ve İktisadi Hayat Ana Konular ve Metinler. M. K. Hassan, & M. K. Lewis içinde, *İslama Karşı Ekonomi Bilim* (s. 41-64). İktisat: İktisat Yayınları.

Zeki, D. B. (2021). *Emek Sermaye Ortaklığı Türk Katılım Bankacılığında Mudarebe Uygulamaları.* İstanbul: İktisat Yayınları.