

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

TÜRKİYEDE KATILIM BANKACILIĞINDA
TOPLU KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

Yüksek Lisans Tezi

Ahmet SOYTÜRK

Danışman: Doç. Dr. Mehmet ERSOY

İSTANBUL, 2017

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİĞORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

TÜRKİYEDE KATILIM BANKACILIĞINDA
TOPLU KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

Yüksek Lisans Tezi

AHMET SOYTÜRK

Danışman: Doç. Dr. Mehmet ERSOY

İSTANBUL, 2017



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü

Aşağıda belirtilen lisansüstü tez, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen esaslar çerçevesinde jüri önünde savunulmuş ve jüri tarafından başarılı bulunmuştur.

TEZ BAŞLIĞI : Türkiye’de Katılım Bankacılığında Toplu Konut
Finansman Modelleri

TÜRÜ :Yüksek Lisans

TEZİ HAZIRLAYAN : Ahmet SOYTÜRK

ANABİLİM DALI : Bankacılık

SAVUNMA TARİHİ : 24.05.2017

JÜRİ ÜYELERİ

GÖREVİ

ADI SOYADI

İmza

Danışman

Doç.Dr. Mehmet ERSOY

Üye

Prof.Dr. Serhat YANIK

Üye

Doç.Dr. Özgür ÇATIKKAŞ

ÖZET

Yapmış olduğumuz bu çalışmada, Türkiye’de Katılım Bankacılığı ve çalışma yöntemleri ile konut açığının kapatılmasında, Katılım Bankacılığının katkısı ve çalışma modelleri değerlendirilmiştir.

Deprem gerçeği nedeniyle kentsel dönüşüme ağırlık verilen ve yoğun nüfus, göç hareketleri ile konut sorunu yaşanan ülkemizde, yeni modern yaşam alanlarının inşasında finansman ciddi bir problemidir. Bizde finansal bir çözüm yöntemi olarak konuyu ele aldık. Çalışmamızda Katılım Bankalarının güncel uygulanmaları ve sahada yaşanan sıkıntıları değerlendirdik. Bu sahanın çok yeni olması nedeni ile yüksek büyüme potansiyelinin olduğu gözlemlenmiştir.

Çalışmamız sonucunda bu modeller ile, her kesime yönelik güvenli konut edinilebileceğini kanısına vardık. Ayrıca bu alandaki çalışmalara kamusal ve yeni mevzuat desteklerin gerektiği, Blokeli Modellerin tüm tarafların koruyan bir yapı olduğu sonucu saptandı.

Anahtar Kelimeler: Katılım Bankası, Konut sorunu, Konut Politikaları, Blokeli Model, Kooperatif

ABSRTACT

In this study, participation banking in Turkey and their working methods are evaluated along with their contribution and working models to close the housing gap.

In our country, housing problems occur due to population density, migration movements, and urban transformation, that is considered important because of the earthquake reality of Turkey. Therefore, construction of new modern living spaces is required where funding emerges as a serious problem. We approached the topic to find a financial solution method. In the study, we evaluated the current practices of participation banks and the problems experienced in the field. It has been observed that, since this area is so new, it has high growth potential.

At the end of this study, we reached the conclusion that every economic class can afford secure housing by facilitating these models. Additionally, it is determined that there is a need for public and legislative support to the studies in this area and blocked models are the structures that can protect all parties.

Keyword : Participation Banking, Housing Problems, Housing Politics, Blocked Models, Cooperative

ÖNSÖZ

Çok uzun bir dönem sonunda, bir heyecanla, 20 yıllık saha tecrübelerimizi kaleme aldığımız bu çalışma esnasında gerekli sabrı ve desteği gösteren değerli Hocalarımıza, aileme, beraber görev yaptığım çalışma arkadaşlarıma ve rahmetli annem Emine SOYTÜRK'e teşekkür ederim.

Antalya, 2017

Ahmet SOYTÜRK

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	iv
TABLolar LİSTESİ	v
ŞEKİLLER LİSTESİ	vi
GİRİŞ	1
1 BÖLÜM	2
KATILIM BANKACILIĞI	2
1.1 Tanım	2
1.2 Katılım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi	3
1.3 Türkiye’de Faaliyet Göstermekte Olan Bankalar	5
1.4 Katılım Bankacılığı Ürünleri	6
1.4.1 Fon Toplama Yöntemleri	6
1.4.2 Fon Kullanma Yöntemleri	8
2 BÖLÜM	14
KONUT KAVRAMI, KONUT SORUNU, KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE UYGULANAN POLİTİKALAR VE TÜRKİYE ‘DE KONUT POLİTİKALARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER	14
2.1 Konut Kavramı	14
2.1.1 Genel Olarak Konut Ve Konut Hakkı	14
2.1.2 Konut Açığı	17
2.2 Konut Sorunu Ve Kentleşme İlişkisi	21
2.2.1 Kent Kavramı	22
2.2.2 Türkiye ‘de Kentleşme Nedenleri	24
2.3 Dünyada Konut Sorununun Çözümünde Uygulanan Politikalar	29
2.3.1 Gelişmiş Ülkelerde 19. Yüzyıldan II. Dünya Savaşına Kadar Sosyal Konut Gelişimi	33
2.3.2 Gelişmiş Ülkelerde II. Dünya Savaşı Sonrası Sosyal Konut Uygulamaları (1945- 1980)	35
2.3.3 Gelişmiş Ülkelerde 1980’ler ve Sonrasında Sosyal Konut Uygulamaları	37
2.3.4 Gelişmekte olan Ülkelerde 1980 Sonrasında Sosyal Konut Uygulamaları	38
2.3.5 Güneydoğu Asya Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları	39

2.3.6	Afrika Sosyal Konut Uygulamaları.....	40
2.3.7	Latin Amerika Sosyal Konut Uygulamaları.....	41
2.4	Türkiye’ de Konut Sorunu Çözümünde Uygulanan Politikalar	43
2.4.1	Planlı Dönem Öncesi (1923-1963 Dönemi).....	44
2.4.2	Planlı Dönem Sonrası (1963-2013).....	45
2.4.3	Yürürlükten Kalkmış Yasal Düzenlemeler	50
2.4.4	Yürürlükteki Yasal Düzenlemeler.....	52
2.4.5	Toki Toplu Konut Uygulamaları.....	54
2.4.6	Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları.....	54
2.4.7	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	56
3	BÖLÜM	61
	KATILIM BANKALARININ TOPLU KONUT FİNANSMAN MODELLERİ.....	61
3.1	Murabaha	61
3.1.1	Konut Kredisi (Mortgage).....	61
3.1.2	Blokeli Modeller	62
3.1.3	Sıfırdan İnşaat Projeleri.....	72
3.1.4	Yarım Kalmış Kooperatiflerin Finansman Modeli	74
3.2	Muşaraka	74
3.2.1	Muşaraka (Kar-Zarar) Uygulamaları	74
3.3	Elbirliği Modeli.....	85
3.4	Sukuk Finansman Modeli İle Gayrimenkul Finansmanı.....	89
3.4.1	Murabaha Sukuku	89
3.4.2	İstisna Sukuku	90
4	BÖLÜM	92
	TOPLU KONUT FİNANSMAN MODEL SEÇİMİ	92
4.1	Murabaha Modelinin Avantajları ve Dezavantajları	92
4.1.1	Avantajlar.....	92
4.1.2	Dezavantajlar.....	93
4.2	Muşaraka Modelleri Avantajları Ve Dezavantajları	94
4.2.1	Avantajlar.....	94
4.2.2	Dezavantajlar.....	95
4.3	Elbirliği Modelinin Avantajları Ve Dezavantajları	95

4.3.1	Avantajlar.....	95
4.3.2	Dezavantajlar.....	96
4.4	Sukuk Modelinin Avantajları Ve Dezavantajları	96
4.4.1	Avantajlar.....	97
4.4.2	Dezavantajlar.....	97
4.5	Değerlendirme Ve Öneriler.....	97
5	BÖLÜM	99
SONUÇ		99
KAYNAKÇA.....		101



KISALTMALAR

A.g.e: Adı geçen eser

A.g.m: Adı geçen makale

A.g.t : Adı geçen tez

A.o: Anonim Ortaklığı

B.D.D.K: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

C: Cilt

D.P.T: Devlet Planlama Teşkilatı

GSMH: Gayri Safi Milli Hasıla

G.Y.O A.Ş: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

KDV: Katma Değer Vergisi

K.K.B: Kredi Kayıt Bürosu

Ltd. Şti.: Limited Şirketi

Md. : Madde

OSB: Organize Sanayi Bölgesi

s. : Sayfa

S. : Sayı

SPK: Sermaye Piyasaları Kurulu

T.C. : Türkiye Cumhuriyeti

T.K.B.B: Türkiye Katılım Bankaları Birliği

TL: Türk Lirası

TOKİ: Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TABLÖLAR LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1: Özel Sektör Tarafından Yapılan Blokeli İnşaat Projeleri Tablosu	85
Tablo 2: Bankacılık Sektörü Konut Kredisi Oranları Tablosu	89
Tablo 3: Proje Finansmanı ile Özel Sektör İmalat Maliyet Karşılaştırması	90
Tablo 4: Kooperatiflerce Yapılan Blokeli Projeler Tablosu	91
Tablo 5: Katılım Bankalarının Yapılan Kar –Zarar Projeleri Tablosu	106

ŞEKİLLER LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1: Özel Sektör Blokeli Model	84
Şekil 2: Kooperatifin Taşeron Kullandığı Model	89
Şekil 3: Kooperatifin İnşaatı Kendisinin Yaptığı Model	94
Şekil 4: Muşaraka (Kar-Zarar Ortaklığı) Şeklinde Yapılan Model	105



GİRİŞ

Katılım bankaları, İslami usullere uygun bankacılık hizmeti almak isteyen ve bu konuda hassasiyeti bulunan gerçek ve tüzel kişiler için faizli sisteme alternatif ürünler geliştirmişlerdir. Bunun yanında ülkemizin temel problemlerinden birisi de gecekondulaşma ve çarpık kentleşmedir. Bu çalışmada da katılım bankacılığının toplu konut finansmanında uyguladıkları modeller incelenmiştir.

Çalışmada öncelikle Katılım Bankacılığı hakkında bilgi verilmiş, katılım bankalarının kredi ve mevduat ürünleri, alternatif olarak mevduat sağlama ve kredi sağlama yöntemleri anlatılmıştır. Mevduat sağlama ürünleri olarak kar paysız hesaplar yani cari hesap ile kar-zarara katılma hesapları ile sukuk, fon kullandırma ürünleri olarak ise murabaha, icara, selem, istisna, mudarebe, müşareke, karz-ı hasen anlatılmıştır.

İleriki aşamada Türkiye’deki konut sorunu, uygulanan politikalar ve toplu konut ile ilgili oluşturulan kurumlar hakkında bilgi verilmiştir. Burada TOKİ’ye de değinilmiştir.

Daha sonra Katılım Bankalarının Türkiye’de uyguladıkları toplu konut finansman modelleri anlatılarak, örnekleme yapılmış, avantaj ve dezavantajları belirtilerek, hangi modelin yaygın olarak uygulanabilirliği değerlendirilmiştir.

Çalışmada yaygın olarak katılım bankalarının güncel mevzuat ve uygulamalarından faydalanılmış olup, toplu konutların finansmanın da, başta az bir tasarruf ile başlanan ve kişinin kredibilitesine dayanan, uygulama sürecinde teminat değerini arttıran ve inşaat sürecinin sağlıklı ilerlenmesini sağlayan blokeli kooperatif modeli yaygın olarak uygulanabilir bulunmuştur. Sonuçta tüm bu modellerin ülkemizin sosyo-ekonomik koşullarına en uygun modeller olduğu ve proje finansman esasına göre çalışma yapan Katılım Bankalarının bu alanda ciddi büyüme potansiyellerinin olduğu tespit edilmiştir.

1 BÖLÜM

KATILIM BANKACILIĞI

1.1 Tanım

Katılım bankacılığı ile bugüne kadar birçok tanım yapılmıştır. Katılım bankacılığını, fonların toplanması ve kullanılması işlemlerinde faizin kullanılmadığı, fon toplama işlemlerinde zarar ve kara katılma modellerini, fon kullanma işlemlerinde müşterilere doğrudan olarak nakit verilmesinin yerine hizmet ve malların tedarik edilmesi, kiralanması, zarar ve kar ortaklığı yatırımı modellerinin uygulandığı bankacılık türü olarak ifade etmek mümkündür.

İslami bankalarla finansal kurumların İslami kurallara uygun olarak bankacılık hizmeti sunan kuruluşlardır. Faizsiz bankalarının, klasik bankaların üstlenmiş oldukları fonksiyonların hepsinin yerine getirmeye çalıştıklarını belirtmek gerekir. Bu sebeple, faizsiz bankaları, bankaların çeşitli fonksiyon ve işlemleri, faiz durumu olmaksızın yapan kurum/kuruluşlar olarak ifade edilebilir. Faizsiz bankaların, fon toplamak ve tahsiste ortaklık şeklinde yerine getirmektedirler. Prensiplerinde ortaklık olduğundan, daha önceden miktarları belli olan sabit faizlerin aksine, faaliyetler sonucunda miktarları kesin olan zarar ya da kardan pay alırlar ya da verirler.¹

Temel yapı olarak faizsiz bankacılık, parasal işlemlerde hizmet ve mal hareketlerinin birbirlerine sıkıca bağlanması, para hareketinin hepsinin mutlaka bir hizmet veya mala karşılık gelmesi, gelirse, zarar ve kar ortaklığı esasına bakılarak bölüşülmesinin söz konusu olduğu bir sistemdir.²

Faizsiz finans sistemi içinde yer alan finansal araçlar, İslami prensiplere dayalı organize bir piyasa oluşmasını sağlayarak, fon sunanlar ile fon talep edenleri buluşturmaktadır. Finansal araçların, tasarruf sahiplerinden toplanılan fonların, faizsiz olan finansman prensiplerinin kapsamında sanayi ve ticarete değerlendirilip,

¹ Mustafa UÇAR, “Türkiye’de-Dünya’da Faizsiz Bankacılık ve Hesap Sistemleri” , Fey Vakfı, 1992 İstanbul, s. 200

² İsmail ÖZSOY, “Bir Finansal Araç Olarak Katılım Bankacılığı” ,TKBB Yayınları İstanbul, 2009,s.220

oluştugu görülen zarar veya karı tasarruf sahipleriyle paylaşırlar³. Faizsiz bankacılığın temelinde, faizsiz kazanç vardır. Bankaların kendilerinin iç arabuluculuk işlemlerinde başka aktivite ve/veya yatırımlarından kazanmış oldukları herhangi bir gelirin faizsiz kazanç şeklinde sınıflandırılır. Son yirmi yıl içinde faizsiz gelirin, banka gelirlerine önemli katkıları olan destekleyici rollere dönüşmüştür.⁴

1.2 Katılım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi

Kar ve zararlara katılmanın esas alındığı faizsiz bankacılık, tarihsel süreç içinde, bankacılık ihtiyaçlarının İslam ülkelerindeki sanayileşme hareketleri ile 1970'lerde petrol fiyatlarındaki ani artışlarla ortaya çıktığı görülür. Bireysel olarak da kişilerin tasarruflarının ticaret erbabında kar ve zarar ortaklığı esaslarında değerlendirildiği görülmektedir. Ancak sanayileşmeyle beraber yatırım projelerinin büyümesi ve finansmanlarında bu bireysel tasarruflarının bir araya getirilecek faizsiz bankalara ihtiyaç duyulması önemli bir olgudur. Faizsiz bankacılığın M.Ö. 2123-2081 yıllarının arasındaki Babil'deki Hammurabi kanunlarına kadar uzandığını söylemek mümkündür. Hammurabi Kanunları'nda geçen 100 ile 107. bölümlerinin ikraz işlemlerinin nasıl düzenleneceğini göstermekteyken, özellikle de faizsiz yatırımların tarihteki ilk örneğini oluşturmaktadır. İslamiyet'in doğması ve yayılmasıyla beraber ortaklık, borçlanma ve kiralama gibi günümüzdeki faizsiz bankacılığın temelini atılması ve geniş coğrafyada uygulama alanı bulduğu görülmektedir.

Faizsiz bankacılığına önemli bir örnek, Türkiye'nin de üye olduğu "İslam Kalkınma Bankası"dır. Türkiye 1984'da "İslam Kalkınma Bankası Yönetim Kurulu"nda sürekli üye bulundurma hakkı olduğunu belirtmek gerekir. Çünkü bununla birlikte Türkiye 50 devleti çatısında toplayan İslam aleminin büyük ve en önemli finansman kuruluşu içinde etkin rol oynayabilecek duruma gelmiştir.

Günümüzde sayılarının hızla arttığı görülen faizsiz bankaların, iştirak ve şubeleriyle 60'dan daha çok ülkede faaliyetleri vardır. Bünyesinde faizsiz esasına bağlı çalışan

³ Mehmet Salih TEKNEOĞLU, ''Sukukun Muhasebeleştirilmesi ve Finansal Tablolarda Sunumu''. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2015, s.14

⁴ Feldman R, **A Potantial For Profits, Risk Reduction and Some Exaggerated Claims**. 2000

birimler kuran batılı banka ve kurumlarda vardır. Citibank, HSBC, Union Bank of Switzerlanbank, Goldman Sachs gibi müesseseler sayılabilir⁵.

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

Bununla birlikte “T.C. Merkez Bankası” bünyesinde bulunan para piyasası kurulmuştur. İnterbank piyasasında, dövizde görülen liberalizasyon ile beraber döviz büfelerinin, leasing ve factoring şirketlerinin sermaye piyasası aracı kurumları gibi yeni kurumların mali sisteme dahil edildiğini söylemek mümkündür. O zamanlarda yaşanan döviz krizinin, yabancı sermaye ihtiyaçları ve tıkanmış olan ekonominin çarkların döndürülmesi amacıyla Türkiye’deki yabancı bankaların kuruluşlarına izin verilmiştir. 13 adet yabancı bankanın Türkiye’de şubesinin açmasının üzerine dışa açılma dönemi bir anlamda başlamıştır.

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

⁵ TKKB, **Katılım Bankacılığı Nedir ? Nasıl çalışır?** , TKBB yayınları S.8,İstanbul, 2006

Sonuç olarak Katılım bankalarının “Bakanlar Kurulu Kararları”na göre kurulduğu, Bankalar Kanuna uygun bir şekilde faaliyet gösterdiği ve 24 yılı geçen süre içinde yastık altı olan paraların ekonomiye kazandırılmasıyla ilgili önemli görevler üstlenmektedir⁶.

1.3 Türkiye’de Faaliyet Göstermekte Olan Bankalar

Türkiye’de günümüz itibari ile ülkemizde 46 adet banka ile 6 adet yabancı banka şubesi ile toplam 52 banka faaliyet göstermektedir. Bu bankalar faaliyet tipi ve sahipliklerine göre aşağıdaki gibi listelenmektedir.

Kamu Kalkınma ve Yatırım Bankaları ; Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş., Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş, İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş, İller Bankası A.Ş.

TMSF Bünyesindeki Bankalar; Asya Katılım Bankası A.Ş.,Adabank, Birleşik Fon Bankası A.Ş.

Özel Yatırım Bankaları; Türliye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.,Nurol Yatırım Bankası A.Ş,GSD Yatırım Bankası A.Ş.,Diler Yatırım Bankası A.Ş.

Türkiye’de Kurulu Yabancı Yatırım Bankaları ;Pasha Yatırım Bankası A.Ş.,Standard Chartered Yatırım Bankası A.Ş. Bank Pozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş.,Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.

Kamu Mevduat Bankaları ; T.C Vakıflar Bankası T.A.O.,Türkiye Halk Bankası A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Özel Mevduat Bankaları ; Şekerbank A.Ş,Türkiye İş Bankası A.Ş, Akbank T.A.Ş Fibabanka A.Ş, Anadolubank A.Ş, Turkish Bank A.Ş,Yapı Kredi Bankası A.Ş.,Türk Ekonomi Bankası A.Ş

Türkiye’de Kurulu Yabancı Mevduat Bankaları ; Turkland Bank A.Ş, Rabobank A.Ş,Alternatifbank A.Ş, IngBank A.Ş, Arap Türk Bankası A.Ş, Citibank A.Ş, Garanti

⁶ TKBB Dergisi, İstanbul, 2005:s.26

Bankası A.Ş, Denizbank A.Ş, Deutsche Bank AŞ, Finansbank A.Ş, Burgan Bank A.Ş, Odeabank A.Ş, HSBC Bank A.Ş, ICBC Turkey Bank A.Ş, Bank of Tokyo Mitshubishi Ufj Turkey A.Ş.

Mevduat Toplama yetkisine Sahip yabancı Banka Şubeleri; Habib Bank Limited, Bank Mellat, JP Morgan Chase Bank, The Royal Bank Of Scotland N.V, Intesa Sanpaulo S.P.A, Societe Generale S.A, Westlb A.V.

Özel Katılım Bankaları; Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.

Kamu Katılım Bankaları ; Ziraat Katılım Bankası A.Ş, Vakıf Katılım Bankası A.Ş.⁷

1.4 Katılım Bankacılığı Ürünleri

Ürünler, fon toplama ve fon kullandırma olarak iki grup altında incelenebilmektedir.

1.4.1 Fon Toplama Yöntemleri

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

Cari Hesaplar: Bu hesapların döviz veya TL cinsinden açtırılması talep anlarında tamamen veya kısmen her zaman geri çekilebilme niteliği olan, karşılığında da herhangi bir kar veya faiz ödenmeyen tüzel ve gerçek kişilere ait fonlara verilen isimdir. Faizsiz Bankaların bu hesapta birikmiş olan fonların işletilmesinden kaynaklanan kar-zararı kendi hesaplarına aktarırlar. Cari hesaplarda kabul edilen fonlar azami miktarlarını “Merkez Bankası” tayin etmekte ve cari hesap mudilerinin, faizsiz bankalarda sermaye, aktif ve ihtiyatilerinin üzerinde imtiyazlı olarak alacaklı durumundadır⁸. Cari hesaplarda bulunan paralar bankalar tarafından kullanıldığında müşterilere kar payı verilmediğinden bankaların en çok tercih ettikleri fon toplama aracıdır. Ancak vade söz

⁷ www.bddk.org.tr erişim tarihi: 18.05.2016

⁸ Abdulaziz BAYINDIR, “Ticaret ve Faiz”, Süleymaniye Vakfı Yayınları, İstanbul , 2005,s.52

konusu olmadığından bankalar mevduatın ne zaman çıkacağını bilememektedir. Bu durum, banka açısından vadeli hesaplar ile kıyaslandığında bir dezavantajdır.

Kar ve Zarara Katılma Hesaplar: Hesap sahiplerine daha önceden belirlenen herhangi bir getirinin ödenmediği ve anaparanın aynı miktarda geri ödenmesi konusunda da garanti verilmemektedir⁹. Bankalar kar payı oranlarını ilan ederek fon toplama amacı güderler. Ancak ilan edilen kar paylarının sadece yüzdeleri sabit olup yıllık ya da aylık bazda kar payı oranları taahhüt edilmemektedir. Örneğin A Katılım Bankası %80-%20 oran ile vadeli fon toplamakta ise bir önceki ay 10.000 TL. için getirisi müşteri için 55,24 TL. olmaktadırken iki ay öncesinde 57,51 TL. olabilmektedir. Oysaki kar payı oranı yüzdesi her iki ay için de %80-%20 dir. Ancak bu oran söz konusu fonun yatırımlar için kullanılması sonucunda elde edilen karın bankaya ve müşteriye kalan yüzdelerini ifade ettiğinden getiriler farklı olmaktadır. Aynı örnek üzerinden bir başka deyişle ifade etmek gerekirse eğer kar payı oranı %90-%10 olsaydı iki ay önceki müşteri için getiri 64,70 TL, bir ay öncesinde ise 62,15 TL. olmaktadır.

Katılım bankaları getiriye sabitleyemedikleri için fon toplama amaçlı pazarlamalarında sabit bir getiriden söz edemez başka bir deyişle vaatte bulunamazlar. ‘Geçen ay sizin yatıracağınız tutarlarda yatırmış olan bir müşterimiz TL/USD/EURO getiri elde etmiştir’ ibaresini kullanmalıdırlar. Bu veri müşteriye referans olmakta ve kar zarar ortaklığı kurmaya karar verdiğinde sözleşme imzalayarak parasını yatırmaktadır.

Katılım Bankaları repo işlemi yapamamaktadırlar. Ayrıca 30 günden daha az kırık vadelerde katılım hesapları açamamaktadırlar. Katılım hesabı açılması için yapılan pazarlama çalışmaları esnasında, katılım bankası personelinin en sık karşılaşmakta olduğu engel, müşterilerin vade sonunda ne kadar getiri elde edeceklerini bilememeleri ve kar-zarar ortaklığı olunmasıdır. Doğal olarak kişilerin endişe ettikleri en belirgin özellik, zarar edilmesi durumunda anaparanın geri ödenmemesi riskidir. Bu risk faiz hassasiyeti olmayan, başka bir deyişle faizli sistemde bulunmayı ya da bulunmamayı önemsemeyen kişiler için caydırıcı olabilmektedir. Bunun sebebi faizli sistemde faaliyet gösteren bankalar ile katılım bankalarının müşterilere sağlamakta olduğu getirilerin

⁹ Mustafa UÇAR, a.g.e, s.68

benzerlik göstermesidir. Bu nedenle faiz hassasiyeti olmayan gerçek ya da tüzel kişiler kendilerini ve kazançlarını garanti altına almak, vade sonunda ne kadar kar elde edeceklerini bilmek istemektedirler.

Sukuk: Finansal sertifikalarda, faizsiz bono anlamında kullanılmaktadır. Bu sebeple sukuk, faiz ödeme ve/veya faiz masraflarını yüklemenin yasaklandığı İslam hukuku prensiplerine uygun menkul kıymetlere verilen isimdir. İkincil piyasalarda işlem görme veya görmeme durumlarına göre sınıflandırmaktadırlar. “İslami Finansal Kuruluşlar Muhasebe ve Denetim Kurumu” sukuku, dayanak oluşturan bir varlık sepeti içinde bulunan varlıkların üzerinde ortak mülkiyetlerin temsili eşit değerlerde olan sertifikalar şeklinde tanımlamıştır.¹⁰

Faizsiz finansman enstrimanlarında görülen son yeniliklerin, faizsiz olan finansman endüstrilerinin dinamikleri değiştirilmiştir. Müstakil ihraçlarla şirket ve devletlere finansman sağlama araçları şeklinde özellikle menkul kıymet ve bono konularında sukuk ve/veya faizsiz menkul kıymet kullanımlarını son dönemlerde oldukça yaygınlaştığını belirtmek gerekir. Sukukun, uluslararası sermaye piyasalarda finansman artırılması için geliştirilmiş olan faizsiz bankacılığın ilkelerine göre önemli araçlardan biri olduğunu söylemek mümkündür. Özel şirketlerin, devlet kurumları ve finansal kurum/kuruluşları sendikasyon finansmanlarına alternatif şeklinde uluslararası sukuk çıkarma konusunda enstriman şeklinde kullanmaktadır¹¹.

1.4.2 Fon Kullanma Yöntemleri

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

1.4.2.1 Murabaha

Fıkıhta murabaha alınmasında ve satılmasında yasak bulunmayan bir malın peşin olarak alınıp, üzerine kar eklendikten sonra, vadeli olarak satılması işlemidir. Burada alma ve satma işlemini katılım bankası yapmaktadır.

¹⁰ http://www.asyayatirim.com.tr/AsyaYatirim31.3_sukuk. erişim tarihi 28.02.2017

¹¹ http://www.cgscenter.org/doc/Sukuk_nedir? erişim tarihi 28.02.2017

Bir banka müşterisi işletme yapmak için ihtiyaç duyduğu bir ürün, mal ve/veya hizmeti, bankadan peşin olarak satın almak üzerine karı da ilave edildikten sonra müşteriye ödemeyi tercih ettiği vadeler ile satılması işlemidir. Murabahada üç taraf bulunmaktadır. Satıcı, banka ve alıcı.¹² Faizli sistemde bankaların uyguladıkları kredi işlemlerinde ise iki taraf bulunmaktadır. Banka ve müşteri. Murabaha gerçek bir finansman işlemidir. Oysaki faizli krediler ödünç para verme (ikrazat) işlemidir. Bu durumda kredinin getirisi faiz, murabahanın getirisi ise kar olmaktadır. Murabaha işleminde müşterinin finansmanı başka bir amaçla kullanma ihtimali yoktur. Çünkü işlemlerin tümü satıcının kesmiş olduğu fatura sonucunda satıcıya yapılmaktadır. Ancak faizli kredilerde müşteri aldığı krediyi istediği yere istediği şekilde kullanmaktadır. Bu nedenle kredi, murabahadan daha risklidir. Bunun en önemli nedeni de murabahada müşterinin ve kredinin takibinin daha kolay olmasıdır. Ayrıca murabaha daha rasyoneldir. Çünkü firmanın tam ihtiyacı kadar kullanılmaktadır. Yeni mal, makine ve araç alımlarında fatura turalarının tamamı fonlanır. Faizli sistemde bankalarda ise çoğu durumda %70-80 oranında kredilendirdikleri görülmektedir. Yine faizli sistemde bankalarda faturasız işlem yapıldığı durumlarda (mal alımı, ihtiyaç kredileri gibi) kredinin ihtiyaçtan fazla olarak verilmesi de söz konusu olabilmektedir. Fazla aldığında ise fazla faiz ödemek zorunda kalacak ve gereksiz yerlerde değerlendirmesine sebep olabilecektir. Katılım bankalarında murabaha işleminin fatura tutarı kadar yapılıyor olmasının en önemli etkisi de bu gibi hatalı yatırımların, harcamaların, firma faaliyetleri ile ilgisi olmayan gereksiz maliyetlerin oluşmasını engellemesidir.

1.4.2.2 İcara

Finansal kiralama, bir kişinin diğerine önceden anlaşılmış olan taksitlerin ödenmesinin ardından mülkiyeti o kişiye geçirmek için belirli bir ürünü belirli bir ücretin karşılığında kiralanması şeklinde ifade edilmektedir. Avrupa Leasing Birliği, finansal kiralamayı belirli bir süre konusunda kiralayanla kiracıların arasında imzalanmış olan ve üreticilerden kiracıya seçilerek, kiralayanlardan satın alınmış olan bir mal/ürünün mülkiyetlerini kiralayanda kullanımı da kiracılarda bırakan sözleşme şeklinde tanımlamıştır. Malların kullanımının belli bir kira ödemesinin karşılığında kiracılara

¹² Osman Nihat YILMAZ, ” Faizsiz Bankacılık İlkeleri ve Katılım Bankacılığı Eğitim Notları” 2010, s.12

bırakılma işlemi olarak ifade edilebilir. Finansal kiralamada, taksitli satışların ardından ortaya çıktığı söylenebilir. Taksitli satışların ticari yaşamda bazı kolaylıklar sağladığı görünse de özellikle satıcıların haklarının güvenceye alınma konusunda eksiklikleri görülmektedir. Çünkü, alıcıların bazen kasti bazen de iflas gibi sebeplerle taksitleri ödemeyebilmektedir. Bu meselenin çözümlenmesi için mülkiyet taksitlerinin ödenebilmesi koşuluna bağlanan satış yöntemleri araştırılmaktadır. Bazı ülkelerin, medeni kanunlarına bazı koşulları kapsayan taksitli satış düzenlemeleri de eklenebilir¹³.

Müşteri üretiminde kullanacağı makine, ekipman ve hertürlü yatırımı malını katılım bankasına aldırarak ,belli bir süre kiralar ve dönem sonunda bu malların sahibi olur. Bu işlemin bir diğer adı da leasing ya da finansal kiralamadır. Bu işlem genelde orta ve uzun vadeli bir finansman türü olup murabaha finansmanına nazaran daha yüksek tutarlı ihtiyaçların(makine teçhizat) karşılanması içindir.

1.4.2.3 Selem

Ödemelerde peşin, ürünlerin veresiye olarak yapıldığı satışlara denir. Selemde malların cinsi, özellikleri, miktarı, fiyatı, teslim yerleri ve teslim tarihleri akit sıralamasında tespit şartı vardır¹⁴. Selemle ileri tarihte üretilmesi gereken malların bugünden satılması ve ihtiyaç duyulan paraların elde edilmesi mümkündür. Diğer yandan müşterilerin de ileri tarihte ihtiyaç olan malı bugünden alması ve tarafların faize girmeden ihtiyaçlarının karşılanmış olması söz konusudur¹⁵.

1.4.2.4 İstisna

İstisna akdi yapma gerektiren ürünler konu edilir. Bu sözleşmeler ürünlerin yapım malzemelerin de taahhütlerde bulunulan tarafından temin edilmektedir. Taahhütte bulunanların bizzat işleri yapma veya yapmama akdine bağlı olduğu görülmektedir. Kısacası taahhütteki işleri başkasına yaptırabilmektedir. Yapılacak olan ürünlerin nitelikleri, miktarı, işi ve bedellerinin vadesinin belirlenmesi gerekmektedir. Mal istenilen nitelikleri haiz olmaz ise işveren muhayyerlik hakları vardır. Yüklenicilerin

¹³ Abdulaziz BAYINDIR ,a.g.e, 2005, s:135

¹⁴ Cengiz İLHAN, "Mecelle", Yetkin Yayınları, İstanbul,2004 Madde,386

¹⁵ Abdulaziz BAYINDIR., a.g.e s: 265

yapmış olduğu işlerdeki kusurlardan sorumlu oldukları görölmektedir. Sorumsuzluk şartının ileri sürölmediği de görölür. İstisna akdinde bedellerin peşin şartı yoktur¹⁶.

‘‘Müşteri siparişini katılım bankasına, katılım bankası da imalatçıya vermektedir. Malın üretilmemesi veya üretimin isteğe uygun olmaması halinde müşteri katılım bankasını, o da imalatçıyı sorumlu tutar. Bu durumda katılım bankası o malı başka bir yerden temin edip müşteriye vermek zorunda kalır.¹⁷’’

1.4.2.5 Mudaraba

Mudaraba sermaye ile emeğin bir araya gelmesiyle oluşan bir ortaklıktır. Katılım bankası sermayesi ile müşteri de bilgi ve emeği ile ortak olmaktadır. Katılım bankası mudarabe sözleşmesi yapılması safhasında, müşterisine kar oranını bildirir.

Mudaraba ortaklığı, yeterince sermayesi bulunmayan, tecrübe sahibi veya geliştirdiği bir ürün bulunan girişimci için uygun bir finansman yöntemidir.

Ticaret sonunda oluşan net kar, sözleşmede belirlenen kar oranlarına göre taraflara paylaştırılmaktadır. Zarar oluşması durumunda ise katılım bankasının koymuş olduğu sermayeden düşölmektedir.

Katılım bankaları, Bankalar Kanuna göre kredi ilişkisinde bulunacağı her müşteriye dikkatle ve bankacılık usullerine uygun olarak incelemek zorundadır. Katılım bankası da her türlü incelemeyi ve proje ile ilgili fizibiliteyi yapar. Mevcut ekonomik koşullarda ticaret kanunundaki yetersizlikler, ve ortaklık kültüründeki sıkıntılardan dolayı katılım bankaları tarafından ender uygulanan bir finansman yöntemidir.

1.4.2.6 Müşareke

Müşareke, hem emek hem de sermaye ortaklığıdır. Bu yöntemde de ortaklığın tarafı olan müşteri de, belli bir oranda sermaye katkısı yapmaktadır. Projenin başlangıç safhasında yapılan sözleşmede tarafların sermaye oranları ve kar paylaşım oranları belirlenerek anlaşma imzalanmaktadır. Proje sonunda zarar oluşması durumunda da

¹⁶ <https://www.katilimbancaciligi.com/istisna-akdi-nedir>, erişim tarihi 20.02.2017

¹⁷ Abdulaziz BAYINDIR,a.g.e, s:265

aynı oranda, sermayeden düşüm yapılmaktadır. Yine bu finansman yönteminde projenin sağlıklı ve verimli işlemesi, sermaye katkısı yapan müşterinin sorumluluğunda olup, katılım bankası denetleyici ve gözetleyicidir.

Müşareke yönteminde her iki taraf yani, hem banka hem de fon talep eden gerçek ya da tüzel kişi yatırım için hem sermayesini hem de emeğini ortaya koyar¹⁸. Müşarekede, ortaklığı katılanlardan bir ya da birkaçının işleri yapması ile ortaklardan her birinin, işin yapılışına katılmayanların dahil olduğu, daha önceden üzerinde anlaşılan oranlarda hak kazanmış olmaktadır. Karın belirlenmesi konusunda tarafların rızalarının da esas alınması söz konusudur. Ortaklığa katılanların bazıları işleri daha çok yapmaları ve/veya kabiliyetli olabilmeleri konusunda sermayelerin eşit olması söz konusuyken kar payları da farklı olabilmektedir. Bunun tam tersine, sermayelerin farklı olduğu görülmesine karşın kar paylarının eşit olabilmesi söz konusudur.

Müşareke usullerinde finans yönteminin uygulanma ve yürütülmesi şöyledir: Banka, ortağı durumunda olan müşterileri tarafından istenen sermayenin bazılarının sağlanma sorumlulukları üzerine alınmaktadır. Müşteriler, kendi olanakları ve projelerin özelliklerine uygun bir şekilde proje sermayelerinin geri kalanını sağlamaktadırlar. Müşteriler kendi uzmanlıkları sebebiyle istenen ve alınan mali yardımları idare, gözetim ve denetim sorumluluğunu üstlenmektedir. Bu sorumluluklar müşterilerin üzerinde kalma durumu, ona kardan daha çok pay alma hakkı vermiş olmaktadır.¹⁹

1.4.2.7 Karz-ı Hasen

“Karz-ı hasen, menfaat düşünmeden, hayır için borç vermek demektir²⁰”. Müslümanların birbirlerine yardım etmeleri teşvik edilmiştir. Bir kimseye standart/misli bir malı ya da parayı borç olarak verip ihtiyacını karşılamasına yardımcı olmak ve bir müddet sonra fazlalık şartı koşmaksızın sadece verilen miktarı geri almak da bir nevi yardımlaşmadır²¹. Sosyal kredi şeklinde de ifade edilebilen bu kredi

¹⁸ İKBAL, Z., “Islamic Financial Sytems”, Finance and Development, 1997, s.9

¹⁹ Güray KÜÇÜKKOCAOĞLU, “İslami Bankalar ve İslami Finans Kurumları”, www.baskent.edu.tr/qurayk/finpazcuma17.doc, erişim tarihi: 03.10.2016.

²⁰ Sebahattin ZAIMOĞLU, “İslam Ekonomisinin Temelleri”, İstanbul: Sabahattin Zaim Ün.Yayınları, 2010, s.82

²¹ İshak Emin AKTEPE, “İslam Hukuku Çerçevesinde Finansman ve Bankacılık”, İstanbul, Yedirenk Yayınları, s.44

Kur'an-ı Kerim'de "karz-ı hasen" olarak geçmektedir. Ödünç olarak ihtiyaç sahiplerinin aldığı bu karsız paralarda iki çeşit vardır:

1. Evlenme, eğitim, hastalık, olağanüstü ve felaket durumlarından verildiği görülen sosyal amaçlı ödemeler,
2. Küçük sanayi sahiplerinin projelerini başlatma ve teknik uzmanlıklarda üretilere yönelik verilen karsız fonlar.



2 BÖLÜM

KONUT KAVRAMI, KONUT SORUNU, KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE UYGULANAN POLİTİKALAR VE TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER

Bu bölümde konut ve konut sorunu kavramları açıklanmıştır. Konut kavramının çok yönlü oluşu ve farklı sektörlerle olan yakın ilişkileri sebebiyle bu kavramın genel çizgileriyle açıklanmasını gerekli kılmaktadır. Bu açıklamalar çerçevesinde konut ihtiyacı, konut ihtiyacını etkileyen faktörler hakkında bilgiler verilmektedir.

2.1 Konut Kavramı

2.1.1 Genel Olarak Konut Ve Konut Hakkı

Bireylerin yaşamlarını sürdürdükleri alanlar olarak konutlar çeşitli isimlerle anılmaktadır. Ev, daire, hane bunlardan bazılarıdır. Konut ile ilgili yapılan çeşitli tanımlarda konutun yaşam alanı, barınak, tüketim aracı olma gibi özellikleri ön plana çıkartılmıştır. Konut her şeyden önce, bir sığınaktır²².

Konut, bireyin temel ihtiyacı olan barınma gereksinimini karşılamak için kurduğu mekansal olgu olarak açıklanabilir. Konut, toplumsal sistem içinde en küçük ölçekteki bir mekan planlama birimi olarak da yorumlanabilir.²³

Güncel Türkçe sözlükte konut “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgah olarak tanımlanır. İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlayan fiziksel ortam olarak konut aslında, temel toplumsal birim olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve moral mekanlar bütünüdür.”²⁴

Konutun insan için değeri sadece dört duvarı ve çatısı olan bir barınak olmasından çok ötedir. Fiziksel ihtiyaçlarını karşılamasının yanı sıra konut kişinin sosyal yaşantısı ile de

²² Faik Armağan ARICAN, “Türkiyede Konut Sorunu Ve Toplu Konut Uygulamaları:Eskişehir Örneği”, Ankara , Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü ,Yüksek Lisans Tezi, 2010,s.5

²³ Konut Kurultayı, Ankara, TMMOB Yayınları, 1975, s.8.

²⁴ Güncel Türkçe Sözlük, “Konut” <http://www.tdk.gov.tr> erişim tarihi 03,10,2016

yakından ilgilidir. Konutun aynı zamanda bir statü aracı olduğu da söylenebilir. Bu ve sayılan diğer özellikleri nedeniyle konut insan yaşantısının, fiziksel ve toplumsal çevresinin vazgeçilmez bir unsurudur.²⁵

Ayrıca konut, toplumların gelişmişlik düzeylerini ve bilgi birikimlerini yansıtmaktadır. Tarihsel süreçteki toplumsal değişiklikler, konutun kullanım alanı olarak taşıdığı anlamın da değişmesine yol açmıştır. Genelde, ülkenin coğrafyası ve doğasının elverişli olduğu malzeme ile yaşam koşullarını kolaylaştıracak özellikte ülkeye ve zamana uygun farklı konutlar yapılmıştır²⁶.

Konut, aile ve toplum açısından yaşamın zorunlu unsurlarından birisi ve aynı zamanda da sosyo-ekonomik refahın temel göstergesidir.²⁷

Konut kavramı, ulusal ve uluslararası devlet politikaları ve bireysel olarak iki ayrı yaklaşımla ele alınabilir. Konutun bireysel bir hak olması, devlet düzeyinde de yükümlülükler neden olmaktadır. Birey düzeyinde, özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde nüfus artışı sonucu, toplumsal ve bireysel getirileri nedenleri ile gün geçtikçe daha çok önem kazanan bir yaşam düzeyi belirteci olmuştur.²⁸

Konutların niteliği ve sayısının yanında işlevselliğinin de dikkate alınması gerekmektedir. Günümüzde kadınların da çalışma hayatında önemli görevler üstlenmesi, iş hayatı ve ekonomik tasarruf amacı ile içinde spor tesisleri, alışveriş merkezleri gibi sosyal alanların bulunduğu siteler, tek odalı stüdyo daireler gibi konut çeşitliliği artmıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde, kişilerin barınma ihtiyacını karşılayan konut, toplum

²⁵ M. Kemal BİÇERLİ, ‘‘Türkiye’ De Konut Sorunu ve Bu Sorunun Çözümüne Yönelik Politikalar’’, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir, 1986, s.6.

²⁶ Sami Murat AYRIM, ‘‘Türkiye’ De Konut Sorunu ve İlgili Uygulamalar’’, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s.13.

²⁷ Hüseyin AKGÖNÜL, ‘‘Türkiye ‘de Konut Sorununun Çözümünde Uygulanan Ekonomik Önlemler ve Konut Açığının 1991-2000 Dönemi İçin Belirlenmesi’’, Anadolu Üniversitesi Afyon İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yıllığı, Eskişehir, 1991, s.85.

²⁸ Sami Murat AYRIM, a.g.t. s.12.

hayatının ekonomik ve sosyal bakımdan, en önemli unsurlarından biridir²⁹.

Konut hakkı ise en temel biçimiyle, “Yurttaşların toplumsal gereksinmelerinin, toplumsal denkserlik ilkesine uygun olarak, devletin gözetimi ve sorumluluğu altında karşılanmasını, en az yeterli barınma koşulları sağlandıktan sonra bunun korunmasını ve geliştirilmesini isteme hakkı. Konut hakkı, kişilik haklarıyla da (özdeksel ve tinsel varlığı koruma ve geliştirme, özel yaşamın gizliliği, konut dokunulmazlığı, vb.) ilgili olan ekonomik ve toplumsal insan haklarındandır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Konut her şeyden önce bir barınak olarak dış çevrenin etkilerinden onu kullananları korur. Bu koruma çoğu zaman özel hayatın gizliliği, kentsel hizmetlere rahatça ulaşılabilen bir durumda olmak, bireyin fiziksel ve ruhsal varlığını geliştirmesine ortam oluşturmak gibi birçok başka işlevi de kapsamaktadır. Bu sebeple temel ihtiyaçlarını karşılayacak niteliklere sahip bir konutu olmaksızın kişinin bir çok temel hakkını yaşama geçirmesi imkansızdır. Bu nedenle, konut hakkı insan haklarının en düşük eşiği olarak nitelendirilebilir³⁰.

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nin yanı sıra BM I. İnsan Yerleşimleri Konferansı’nda (1976, Vancouver, HABİTAT I.) kabul edilen bildirgede insan hakkı olarak yeterli konutun sağlanması gerektiği, bu hakkın sağlanmasından da devletlerin sorumlu olduğu yer almıştır.³¹

Uygun bir konut hakkını düzenleyen çok sayıda metin bu hakkı “herkes”e tanır. Herkese Yeterli konut” ilkesi 1996 yılında ülkemizde gerçekleştirilen BM II. İnsan Yerleşimleri Konferansı’nın (1996, İstanbul, Habitat II.) ana temasını oluşturmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti de uluslararası hukuka paralel olarak konut hakkına anayasalarında yer vermiştir. 1961 Anayasası’nda konut özel bir başlık altında ele alınmamış olmasına karşın özel hayatın korunması başlığı altında 16. maddede "Konuta Dokunulamaz" hükmü yer almaktadır. Yine 1961 Anayasası’nın sosyal ve iktisadi

²⁹ Zerrin TOPRAK, “Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası”, Çaba Kitabevi İzmir, 1990, s.3.

³⁰ Ruşen KELEŞ, “Kentleşme Politikası”, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, s.414.

³¹ T.C. Anayasası, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Seçkin Yayınevi, Ankara, Aralık, 2002, s.262.

haklar ve ödevler bölümünde "devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır." hükmü ile konut ihtiyacının giderilmesi devletin görevleri arasına girmektedir³².

1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlığı altındaki 57. maddesi; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler."³³ hükmünü içermektedir.

2.1.2 Konut Açığı

Konut sorunu ve boyutu konut açığının ortaya konması ile belirginleşir. Ülkemizde konut sorununa mevcut konutların yapımında kullanılan sistem ve malzemeler ve bu konutların sahip oldukları altyapı tesisleri açısından baktığımızda bir konut probleminin, nüfus konut ilişkileri açısından baktığımızda da bir konut açığının bulunduğu gerçeği ortaya çıkmaktadır³⁴.

Konut açığı kavramsal olarak niceliksel bir içerikten çok niteliksel bir içerik taşımaktadır. Konut açığı bulunan ülkelerde bireyler niteliksiz de olsa barınma ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Bu bağlamda konut açığı sayısal bir açık çok bazı ailelerin niteliksiz konutlarda barınmaları gibi arzulanmayan bir olguyu tanımlamaktadır.³⁵

Konut açığı, konut birimleri sayısının, konut gereksinmesi duyan ev halkı birimlerinin istemde bulundukları konut birimlerinin sayısından az olması durumudur. Konut açığı iki şekilde görülür. Birincisi gözle görülen açık konut açığı diğeri ise konutların nitelik yönünün ağır bastığı yani barınma yoğunluğunun yüksek olduğu konutları ifade eden gizli konut açığıdır.

³² Faik Armağan ARICAN , a.g.t, 2010, s.11

³³ T.C. Anayasası, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, a.g.e. s.90.

³⁴ Nurcan TURAN, "Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki konut Kooperatiflerinin Sosyo-ekonomik Analizi", Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Eskişehir, 1992, s.45

³⁵ Hasan ERTÜRK, Neslihan SAM, "Kent Ekonomisi", Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2009, s.190.

Gizli konut açığına barınma koşullarının niteliği önem taşır. Bir konut biriminin birden fazla hane halkı tarafından paylaşılması yani konutların aşırı derecede kalabalık olması gizli konut açığının bir göstergesidir. Barınma koşullarının niteliği ile belirlenen bu kavram kalabalık ailelerin küçük konutlarda yaşaması, konutun kullanıcının ihtiyaçlarını karşılamaması, konfordan yoksun olması gibi değerleri içermektedir.³⁶ ‘‘Mali imkansızlıklar veya elverişli konut bulunamaması sebebiyle ailelerin sıkışık bir şekilde oturmasını ifade eder ³⁷.’’

Ülkemizde çağdaş yaşam standartlarına uymayan, gecekondular tarzı konut sayısı da genel toplam içerisinde önemli oranı teşkil etmektedir. Nitelikli konut arzının ihtiyacı karşılayamaması sonucu ortaya çıkan açık niteliksiz konut üretimiyle kapanmış gibi görünse de bu farkın konut açığı olarak değerlendirilmesi gerekir. Bilindiği gibi bu açığın en önemli kısmını sayıları her gün artan ve yoğunlukla çağdaş yaşam koşullarından uzak gecekondular meydana getirmektedir. ³⁸

2.1.2.1 Konut İhtiyacı ve Konut İhtiyacını Etkileyen Faktörler

a) Konut İhtiyacı; Ekonomik gücü ne olursa olsun barınma gereksinimi dolayısıyla her insan belli bir konut ihtiyacı duyar. Ancak bireylerin satın alma güçleriyle doğru orantılı olarak konut tercihlerinin değiştiği görülmektedir.

Temelde barınma ihtiyacını karşılıyor olmasından dolayı bireylerin asgari özelliklere sahip bir konuta ihtiyaç duymaları doğaldır. Konut ihtiyacı Konut istemi ise " Ailelerin, ederini ya da tutmalığını ödeme gücünde ve ödemeye istekli oldukları belli nitelikteki konut birimi sayısı"³⁹ olarak tanımlanmıştır.

³⁶ Emel AKIN, ‘‘Konut Gereksinimi= Sayısal Konut Açığı mı?’’, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi C: 6, S:3, Temmuz 1997, s.53.

³⁷ M. Kemal BİÇERLİ, a.g..t. s.8.

³⁸ İbrahim KAYRAKOĞLU, Ali Rıza KALYAN, Süleyman ÖZEKİCİ, Süleyman ÖZMUCUR, Güniz TAMER, ‘‘Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler’’, İstanbul, Hürriyet Ofset Matbaacılık, 1983, s.34.

³⁹ Ruşen KELEŞ, a.g.e.,414.

79 milyon nüfuslu Türkiye’de 21 milyon adet konuta ihtiyaç olduğu belirtilirken, geçen yıl 630 bin adet nüfus artışına karşın, 600 bin konut üretilmiştir. Türkiye’de her yıl 30,000 adet konut açığı oluşmaktadır⁴⁰.

Kentleşme ve nüfus artışına paralel olarak konut ihtiyacı da artmaktadır. Konut ihtiyacını etkileyen en önemli faktörler nüfus artışı, kentleşme hızı ve göç, aile yapısında meydana gelen değişiklik, sosyal ve kültürel gelişmeler, gelir seviyesi ve barınma maliyeti, yenileme ve ıslah ihtiyacı şeklinde sıralanabilir. Bu faktörler bireylerin ve ailelerin konut ihtiyacını tetiklemekte mevcut yeterli konut sayısı bu ihtiyaca cevap veremediği takdirde konut açığı oluşmakta ve çeşitli konut sorunları baş göstermektedir.

b) Nüfus artışı; Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde nüfus artış hızının yüksek olması konut ihtiyacı başta olmak üzere birçok kıt kaynağın kullanımında büyük problemlere sebep olmaktadır.

Nüfus artışı doğal olarak genç nüfusun ve evliliklerin artışına sebep olacaktır. Bunun tabi sonucu olarak da konut ihtiyacı doğacaktır. Nüfusumuzun yıllık artış hızı 1960-1985 döneminde önemli bir değişim göstermemiş ancak 1985 yılından sonra hızla azalmaya başlamıştır. Yıllık nüfus artış hızı, 1980- 1985 döneminde binde 24.9, 1985-1990 döneminde binde 21.7 iken 1990- 2000 döneminde binde 18.3’e düşmüştür. ‘‘Türkiye’ de yıllık nüfus artış hızı ortalama %1,5 ile %2 arasında değişmektedir. 2004 yılı verilerine göre nüfusun %60,3’ ü kentlerde yaşamaktadır.⁴¹ ‘‘

c) Kentleşme Hızı ve Göç: Dünyada nüfus artışı, göç gibi etmenlerden dolayı kentsel nüfusun artması sağlıklı bir kentleşmeyi mümkün kılmamaktadır. Kentleşme hızının yüksek olduğu alanlarda ailelerin konut ihtiyaçları da değişkenlik gösterecektir. Kentsel alanlardaki dengesiz nüfus yığılmaları kentleşmenin içeriğine yansımakta, kentsel alanlar gelişmişliğe ve yaşam kalitesine ilişkin göstergeler açısından giderek daha

⁴⁰ Dünya Gazetesi, 07 Mayıs 2015, internet erişim tarihi ,03,10,2016

⁴¹ İbrahim KAYRAKOĞLU, Ali Rıza KALYAN, Süleyman ÖZEKİCİ, Süleyman ÖZMUCUR, Güniz TAMER, a.g.e. s.26

olumsuz yapılara dönüşmektedir.⁴² Kırdan kente göç etmiş ailelerin kent nüfusunu arttırmaları ve belli standartlarda konutlara ihtiyaç duymaları sonucu mevcut konut sayısı konut ihtiyacını karşılayamayacak ve konut açığı ortaya çıkacaktır.

d) Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklik; Değişen toplum yapısı, sanayileşme, kentleşme ve üretilen konut büyüklükleri gibi birçok faktör aile yapısını etkilemektedir. Geniş ailelerin yerini çekirdek aileler almaktadır. Her yeni çift ayrı ev açmakta ve kendi yaşam alanlarını oluşturmaktadır. Bu durum şüphesiz konut ihtiyacını arttırmaktadır.

e) Sosyal ve Kültürel Gelişmeler; Ulaşım ve iletişim imkanlarının artması eğitim seviyesinin yükselmesi gibi nedenler toplumun sosyal ve kültürel seviyesini yükseltmiştir. Bireyler daha iyiyi görmekte ve daha iyi şartlarda yaşamayı arzu etmektedir. Bu istek sağlıklı ve insanca yaşayabileceği bir konuta sahip olma arzusunu doğurmaktadır.⁴³ Sosyal ve kültürel gelişmeler bireylerin aile yaşantılarını etkilemekte, eğitim tercihlerini değiştirmekte ve gelir seviyelerine bağlı olarak konut tercihlerini yakından ilgilendirmektedir.

f) Gelir Seviyesi ve Konut Kiraları; Bireylerin ve ailelerin gelir seviyeleri konut istemlerini etkilemektedir. Alt gelir seviyesindeki aileler genellikle temel ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikteki konutları tercih etme eğilimindedir. Gelir düzeyi yükseldikçe ailelerin konuttan beklentileri de artmaktadır. Bunun doğal sonucu olarak aileler beklentilerini karşılayacak konutlara ihtiyaç duymaktadırlar.

Gelir seviyesinin konut ihtiyacını etkilemesinin bir başka sebebi de konut kiralardır. Son yıllarda konut kiralari çok artmış bulunmaktadır. Özellikle dar gelirliler açısından kiralari adeta karşılanamaz seviyelere gelmiştir. Bu durum bireyleri her türlü imkanlarını zorlayarak konut sahibi olma ya da konutlarını değiştirme eğilimine itmektedir.

g) Yenileme ve ıslah İhtiyacı; Konutlar yapı malzemeleri dolayısıyla yıpranmaya uğrarlar. Zaman içerisinde gerek yapı malzemeleri ve gerekse sahip oldukları altyapı

⁴² Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin Konut Üretimindeki Yeri, TOKİ Araştırma Dizisi 2, İstanbul, 2006, s.45.

⁴³ **Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, Ankara, Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Yayını, 1988, s.13.

tesisleri açısından yenileme ve ıslaha muhtaçtır. Bu durum bireylerin konut ihtiyacını arttırmaktadır. Bireyler yenileme ve ıslah maliyetlerini göz önünde bulundurarak farklı çevrelerde ister kira ister kendi konutları olsun, yeni inşa edilmiş binalara taşınmayı tercih edebilmektedir.

2.2 Konut Sorunu Ve Kentleşme İlişkisi

Konut sorunu dar açıdan bir ülkede yaşayan ailelere barınma gereksinimini karşılayacak bir konutun sağlanamaması sorunudur.⁴⁴ Ancak bu açıdan bakıldığında sorun sadece konut açığı ile sınırlanmaktadır.

Konut sorunu temelde bir barınma sorunudur. Kimimiz kiracı kimimiz ev sahibi olarak ama herkesi çok yakından ilgilendiren konut sorunu toplumun belli kesimlerinde büyük etki ve boyutlara sahip bir konudur.⁴⁵

İnsan türü yeryüzünde var olduğundan bu yana barınma gereksiniminin karşılanması da temel bir sorunu oluşturmuş. Bunun toplumsal ve ekonomik bir sorun olarak algılanması ise çok eskiye dayanmamaktadır. Konutun toplumsal bir sorun olarak algılanmasının geçen yüzyıla kadar uzandığı görülmektedir. Fakat devletin bu alana toplumsal amaçlarla müdahalede bulunması daha sonraki yıllarda olacaktır⁴⁶.

Konut sorunu bir yandan toplum bireylerinin nitelikli konutlarda barınması yönünden toplumsal bir içerik taşıırken diğer yandan kıt kaynakların olası kullanımları açısından ekonomik bir nitelik kazanmaktadır. Konut sorunu makro düzeyde ülkenin gelişmişlik düzeyi ile ilgili iken, bireysel düzeyde gelir yetersizliği ile ilgilidir bu bağlamda sorun adaletsiz gelir dağılımının mekandaki yansımasıdır⁴⁷.

⁴⁴ Belgin AKÇAY, "Konut Politikalarının Yetmiş Beş Yıllık Bilançosu" Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Şubat 1999, Yıl:36, sayı:2, s.3.

⁴⁵ Tayip SARIKAYA, "Konut Kooperatifleri", Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Uzmanlık Tezi, Ankara, 1981, s.1.

⁴⁶ Ayten ALKAN, "Türkiye'de 1980'den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunları"2, Ankara, İmaj Yayınevi, 1998, s.7

⁴⁷ Hasan ERTÜRK, Neslihan SAM, a.g.e. s.190-191.

Konut ve konut sorunu tarih boyunca toplumsal yapının evrimine paralel bir evrim geçirmiştir. İlkel toplumlarda konut sorunu yoktu. Konut diğer kullanışlarla ve kendi içinde uzmanlaşmamıştı. Köleci toplumda sınıfsal yapının yerleşik düzenin tam belirlenmesiyle konut sorunu da ortaya çıkmıştır. Feodal toplumlarda konut üretim araçlarına sahip olmayan kentliler ve serfler için bir sorundur⁴⁸. “Günümüzde evrensel boyutlara ulaşmış konut sorunu, teknik, ekonomik, politik ve sosyal birçok sorunla bütünleşmiştir⁴⁹. “

2.2.1 Kent Kavramı

Kent, ticaret, sanayi ve hizmet gibi ekonomik etkinlikleri bulunan tarımsal ürünlerin de dahil edildiği her çeşit ürünün dağıtılarak, sınırlarının belirlendiği bir alan içinde yoğunlaşan nüfusun toplumsal olarak tabakalaşması, mesleksel rollerdeki farklılaşmanın arttığı, yatay ve dikey hareketliliğin yaygın bir şekilde görüldüğü, çeşitli sosyal gruplar olan, sivil toplumun bulunduğu, yerel ve merkezi yönetimi temsil ettiği görülen hukuksal, yönetsel ve bunun gibi kurumların olduğu, bölgesel ve uluslar arası ilişki ağlarının görüldüğü, kendisine ait olan bir hayat tarzı ve bilincinin geliştiği heterojen bir toplumu ifade etmektedir⁵⁰.

Kent, farklılaşmış, uzmanlaşmış heterojen insan toplumdur, sadece mekan organizasyonu değildir. Şüphesiz ki her kentsel toplum kendi kültürüne ve gelişmişlik düzeyine göre kentsel mekânı biçimlendirir. Kentsel mekanın kendi başına bir anlamı yoktur, ona anlamını veren kentsel toplumdur⁵¹.

Bu açıklamalar ışığında kentin özellikleri şu şekilde sıralanabilir;

- Kent heterojen sosyal bir gruptur ve çeşitli etnik gruplar, meslek ve kültür grupları, sosyal ve ekonomik sınıfları bünyesinde bulundurur.

⁴⁸ Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Haziran, 1996, B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı, Habitat II, s.26.

⁴⁹ Nilüfer ALBAYRAK, “Türkiye’ de Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatifleri, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi İşbirliği Kütahya Yeşilkent Toplu Konut Alanı Uygulaması”, Eskişehir, Anadolu üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, 1996, s.4.

⁵⁰ Hüseyin BAL, “Kent Sosyolojisi”, 3. Baskı, Isparta, Fakülte Kitabevi, 2006, s.30.

⁵¹ Hüseyin BAL, “Kentsel Yapı ve Kentleşme Süreci”, Isparta, Fakülte Kitabevi, 2003, s.2.

- Büyük nüfusuna rağmen yerleşim alanlarının sınırlılığı sonucu nüfus yoğunluğu vardır.
- İnsanlar mekan bakımından birbirlerine yakın, sosyal mesafe bakımından uzaktırlar.
- Kent, şahsiyetin, ferdiyetin ve hürriyetin gelişmiş olduğu bir çevredir.
- Kentlerde uzmanlaşmaya dayalı, farklılaşmış formel iş organizasyonları yaygındır.
- Yol ulaşım imkanları ile sosyal unsurların mekansal hareketliliği ve sınıflar arasındaki sosyal hareketlilik ileri düzeydedir.
- Kent kültürü dinamik bir yapıya sahiptir. Sosyal ilişkilere açık, sosyal kültürel değişimin yoğun yaşandığı yerlerdir.
- Kentlerde ekonomik imkânlar, sağlık, eğitim, bilim, sanat gelişmiştir⁵².

Kentleşme içinde bulunduğumuz yüzyılın en önemli ekonomik ve sosyal olgularından biridir⁵³. Kentleşme sanayi toplumlarının bir ürünüdür, aynı şekilde sanayileşme de kentlerin ürünüdür⁵⁴. Dolayısıyla kentleşme kavramını kent kavramı ile birlikte düşünmek gerekir.

Kentleşme kavramının birçok farklı tanımı yapılmıştır. Dar anlamda, kent sayısının ve kentsel nüfusun artmasını anlatır. Nüfus artışı doğumlar ile olabileceği gibi, göçlerle de artmaktadır. Kentleşmeyi sadece bir nüfus hareketi olarak görmek, eksik kavramak demektir. Kentleşme olgusu bir toplumun ekonomik toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar. Kentleşmeyi tanımlarken, nüfus hareketini yaratan ekonomik ve

⁵² Ayda YÖRÜKAN, “Şehir Sosyolojisinin Teorik Temelleri”, Ankara İmar ve İskan Bakl. Yay, 1968,s.19- 26.

⁵³ Bilge L. ÖZTÜRK, “Türkiye ‘de Konut Sorunu ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage)”, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir, 2008, s.5.

⁵⁴ Hüseyin BAL, **Kent Sosyolojisi**, s.64

toplumsal değişmelere de yer vermek gerekir⁵⁵.

Kentleşmenin gelişmesi genellikle iki alanda incelenir. Sanayi öncesi kentleşme ve sanayi sonrası kentleşme. Böyle bir ayırım yapılmasının temel sebebi kentleşmenin sanayileşme ile daha belirgin hale gelmesi ve hız kazanmasıdır⁵⁶. Sanayileşme öncesi kentleşme büyük ölçüde tarımın ilerlemesi ve elde edilen ürünlerin artması ile gelişmiştir. Sanayileşmenin başlaması ile kentleşme daha farklı unsurların etkisiyle gelişmiştir. Sanayileşme ve nüfus, birbirini karşılıklı olarak etkilemiş, kentsel nüfus artmış, işler ve görevler farklılaşmış bu farklılaşma uzmanlaşmayı getirmiş, uzmanlaşma da verim artışına sebep olmuştur.

2.2.2 Türkiye ‘de Kentleşme Nedenleri

Kentleşme itici,iletici ve çekici güçlerin etkisi altında oluşan ve değişen bir nüfus hareketidir. İtici etmenler, genellikle, nüfusu köyden ve tarımdan köy dışına iten etmenlerdir. İletici etmenlerle kast edilen, köyünden kopan nüfusu kentlere, büyük özeklere taşıyan ulaşım araçlarındaki ve olanaklarındaki gelişmedir. Çekici güçler ise köyünden ayrılan ya da ayrılmaya hazır bulunanları kentlere doğru çeken ekonomik ve toplumsal etmenlerdir⁵⁷.

2.2.2.1 İtici Güçler

Köylerde yaşayan insanların çoğu geçimini tarımdan ve hayvancılıktan sağlamaktadır. Dolayısıyla tarım sektörünün ekonomik koşullarında oluşan değişmelerin bu kitlelerin yer değiştirme kararları üzerinde önemli etkileri olacağı kesindir. Ülkemizde ve dünyada tarım kesimine hakim olan koşullarda özellikle son yıllarda büyük değişmeler olmuştur. Bu değişmeler köylünün ekonomik ve sosyal yapısını etkilemiş, köylüyü tarımdan uzaklaştırmıştır. Verimliliğin düşüklüğü, maliyetlerin yüksek olması, tarımsal

⁵⁵ Ruşen KELEŞ, a.g.e. s.21.

⁵⁶ Eyüp İŞBİR, ‘Şehirleşme ve Meseleleri’, Ankara, Gazi Büro Yayınları, 1991, s.15.

⁵⁷ Ruşen KELEŞ, a.g.e. s.65-66.

gelirin azlığı, gelirin ve toprak sahipliğinin dengesiz dağılımı, tarım topraklarının çok dağılmış olması ve özellikle tarımsal makineleşme bu sorunların başlıcalarıdır.

Bu olumsuz koşullarla birlikte köyde tarımla uğraşan kesim hayatını sürdürebilmek için farklı alternatiflere yönelmek zorunda kalmıştır. Özellikle tarımda makineleşmenin insan emeğinin yerini almasından dolayı bu durum kişileri kentlere itmeye başlamıştır.

Kişileri kırdan kente doğru iten sebepleri maddeler halinde sıralamak gerekirse;⁵⁸

- Nüfus artışı,
- Toprak dağılımındaki dengesizlik,
- Gizli işsizlik,
- Eksik istihdam,
- Tarımsal makineleşme,
- Mevsim dışı ekonomik faaliyetlerin yetersizliği,
- Doğal afetler,
- Tarımla ilgili hukuksal ve siyasal politikalar,
- Kan davaları,
- Tarım arazisinin özellikleri,
- Eğitimle artan göç etme ve yer değiştirme alışkanlığı ve kolaylığı.

Yukarıda sayılan sebeplerin etkisiyle kırsal kesimdeki nüfus kentlere taşınmaya başlayacaktır. Böylece kentlerde nüfus artışı başlarken barınma da bir sorun haline gelecektir.

2.2.2.1.1 Çekici Güçler

Çekici güçler basit anlamıyla nüfusu kentlere çeken etmenlerdir. Farklı iş imkanları ve sanayi sektöründeki yüksek ücretler kenti cazip kılan etmenlerin başında gelir. Büyük kentlerde eğitim ve sağlık olanaklarının daha iyi olması da kırdan kente göçün bir başka

⁵⁸ Fevzi ALTUĞ, “**Kent Ekonomisinin İlkeleri**”, Bursa, Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları, No:34, 1989, s.9.

sebebidir. Çekici güçlerin başında sanayileşme gelir. Tarımda çalışan nüfusun giderek azalmasına karşın sanayi ve hizmet sektörlerindeki nüfus sürekli artış içindedir. Bu bahsedilen konu kentin çekici gücünü ifade etmektedir. Ayrıca çekici güçler kapsamında kitleleri kırdan kente çeken başlıca nedenleri saymak gerekirse;

- a. Köy-kent gelir farklılığı,
- b. Daha iyi ve ileri eğitim olanakları,
- c. Kentin çekiciliği ve serbest yaşantı,
- d. İş bulma ümidi,
- e. Daha yüksek hayat standardı,
- f. Ulaşım olanakları,
- g. Yeterli ve çağdaş sağlık hizmetlerinden yararlanma olanağı.

2.2.2.1.2 İletici Güçler

İletici güçlerle kastedilen, iletişim ve ulaşım olanaklarının gelişmesidir. Kentleşme devinimleri mal ve hizmet alışverişinin belli ulaşım ve haberleşme ağları içinde özerkleşmiş belli yerleşim yerleri ile bunlara bağlı çeşitli düzeydeki yerleşmeler arasında yoğunlaşmadan doğmaktadır. Bu nedenle kentleşmeyi mal ve hizmet dağıtımının ve bu dağıtım işlevinin gerektirdiği bir iş bölümü uzmanlaşma ve nüfusun böylece özekselleşmesi süreci olarak görmek de olanaklıdır⁵⁹.

Gelişen teknoloji ile birlikte bölgeler arası ulaşım ve iletişim daha kolay ve ucuz hale gelmiştir. Ulaşımındaki ve iletişimdeki gelişmeler köyden kente göçü arttırıcı yönde etkiler. Sonuç olarak göç oranındaki artış kentleşme dinamiklerini yakından etkileyecektir.

İletici güçler denilince anlaşılması gereken haberleşme ve ulaşım olanaklarındaki gelişmeler ile birlikte kişileri göçe yönlendiren konularda bilincin gelişmesi ve göç

⁵⁹ Ruşen KELEŞ, a.g.e. s.70.

olgusun gerçekleşmesidir⁶⁰.

2.2.2.2 Konut Sorununun Kaynakları

Konut sorununu ortaya çıkaran birçok farklı neden vardır. Bu nedenlerden bazıları kentleşme olgusu ile doğrudan ilişkili olmakla beraber, konut kavramının kendi yapısından kaynaklanan sebepler de mevcuttur. Konut sorununun kaynakları konutun sosyal toplumsal ve ekonomik yönleri ile de yakından alakalıdır.

2.2.2.2.1 Hızlı Kentleşme ve Göç

Nedeni ne olursa olsun hızlı kentleşme, konut sorununa yol açan başlıca etmenlerdendir. Hızlı kentleşmeye paralel olarak konut sorununun en önemli kaynaklarından biride kuşkusuz göç olgusudur. Kentin çekici faktörleri ışığında kırsal alandaki nüfus, özellikle büyük kentler doğru göç hareketlerinde bulunmaktadır. Sanayi ve hizmet sektörü gibi yeni iş alanları, daha iyi ulaşım, eğitim ve sağlık olanakları gibi nedenler insanları kente çekmektedir. Göç eden alt gelir grubu ailelerin konut talebinin karşılanamaması durumunda ise hazine arazileri üzerinde imarsız, izinsiz yapılar kurulmakta yani gecekondulaşma süreci yaşanmaktadır. Kırsal bölgelerden gelenler, merkezi iş bölgelerine daha yakın geçiş alanlarında kısa bir süre kiracı olarak oturduktan sonra, şehrin çevresinde ya da hemen köyden gelir gelmez kendisine ait olmayan çok zaman eğimli boş arazide yeniden yaparak ya da aynı şartlarla inşa edilmiş eski bir gecekonduyu alarak oraya taşınmaktadırlar⁶¹.

Köyden kente göçün ve hızlı kentleşmenin sonucunda gecekondulaşma, plansız kentleşme ve konut sorunu yaşanması kaçınılmazdır.

2.2.2.2.2 Nüfus Artışı

Konut sorununun en önemli kaynaklarından biri nüfus artışıdır. Kast edilen nüfus artışı

⁶⁰ Bilge L. ÖZTÜRK, a.g.t. s.5.

⁶¹ Mübeccel B. KIRAY, “Kentleşme Yazıları”, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2003, s.22.

doğal artış olabileceği gibi esas olarak iç göçler sonucunda kentsel nüfusun artması şeklinde de açıklanabilir. Göçler sebebiyle artan kent nüfusu konut talebini doğurmaktadır. Bu konut talebinin karşılanamaması sonucunda gecekondulaşma olgusu önemli bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Aşırı nüfus artışı ve hızlı kentleşme olgusu kentsel topraklarda spekülasyonlara ve aşırı fiyat artışlarına neden olmaktadır. Bunun sonucunda, kentlerdeki konut stokları artan konut istemini karşılayamamakta, konut açığı hızla büyümektedir.

2.2.2.2.3 İşsizlik ve Yetersiz Gelir

İşsizlik sadece konut sorununun değil birçok problemin temelini oluşturmaktadır. Çalışma isteği ve yeterliliği olmasına karşın düzenli ve sürekli gelir sağlayabilecek bir işi bulunmayan kişiler işsiz olarak nitelendirilirler⁶².

İşsiz bir kişinin barınması da en temel ihtiyaçlarının başında gelmektedir. Yetersiz gelir ve işsizlikte gecekondulaşmayı tetiklemektedir. Gelirin düşük olması halinde de konut sayısı yeterli olsa bile konut talebi yetersiz kalacaktır.

2.2.2.2.4 Gelir Dağılımındaki Dengesizlik

Bir ülkede gelir dağılımı denildiğinde anlaşılması gereken, ekonomide belirli bir sürede yaratılan gelirin ekonomideki birimleri tarafından ne ölçüde dağıtıldığıdır⁶³.

Eğitim, sağlık gibi temel ihtiyaçların yanında konut ihtiyacı da gelir dağılımına paralel olarak etkilenmektedir. Yeterli düzeyde gelir yok ise konut talep edebilmek ve konuta sahip olabilmek mümkün olmamaktadır. Gelir düzeyi düşük olan kesim, her ne kadar konut sahibi olmayı arzu etse de imkanlarının el vermemesi nedeniyle konut talebinde bulunamaz. Bireylerin gelir seviyeleri tercih edecekleri konutun niteliğini de yakından ilgilendirmektedir. Bireyler gelirleri arttıkça daha nitelikli konutlar tercih etmektedirler.

⁶² Faik Armağan ARICAN , “Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları” Gazi ÜN. Sos. Bil. Enst. Yüksek lisans Tezi Ankara,2010, S.29

⁶³ Bilge L. ÖZTÜRK, a.g.t. s.5.

2.2.2.2.5 Arsa ve Altyapı

Arsanın kıt kaynak olması nedeniyle özellikle büyük şehirlerde arsa bulmak sorun haline gelmiş arsa bedeli inşaat maliyetine %50-70 oranında yansımıştır. Arsa sorununun diğer olumsuz yönü ise ucuz arsa temin edilemeyişi nedeniyle kent içinde ekonomik ömrünü tamamlamamış yapıların yıkılıp yerine yeni binaların inşa edilmesi olmuştur. Bu durumun ülke ekonomisi yönünden servet kaybı olduğu söylenebilir⁶⁴.

Kentlerde nitelikli arsa üretimi günümüzde az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin başlıca kentleşme sorunlarından. Önlenebilen göç hareketleri sonucunda kentsel alanlar üzerinde izinsiz konut inşaatları, yerel ve merkezi idarelerin imar planları ve parselasyon çalışmaları önünde engel oluşturmaktadır.

2.2.2.2.6 Yapı malzemesi fiyatları

Yapı malzemesi fiyatları konut üretimini doğrudan etkiler. Kişilerin bütçesine uygun sağlam konutlara sahip olabilmelerinde bu fiyatlar doğrudan etkilidir. Yapı malzemeleri fiyatları konutun maliyetini de doğrudan ilgilendirmektedir. Ulaşılması güç olan inşaat malzemesinin fiyatları artacak ve bu da direkt olarak konut fiyatına yansıyacaktır. Sonuçta zincirde en son etkilenen konut ihtiyacı olan bireyler olacaktır

2.3 Dünyada Konut Sorununun Çözümünde Uygulanan Politikalar

Genel tanımla, ailelerin ev ihtiyaçlarının karşılanması için devletler tarafından tespit edilen önceliklere bakılarak alınan eylemsel ve yasal önlemlerin tümü konut politikasıdır⁶⁵. “Bu açıdan bakıldığında konut politikasının amacı, herkesin kabul edilebilir standartta ve elverişli yerlerde konuta sahip olmasıdır⁶⁶”.

Dünya nüfusu son 200 yılda hızla kentlere doğru kaymaktadır. Son yüzyılda bu süreç

⁶⁴ M. Kemal BİÇERLİ, a.g.t. s.64.

⁶⁵ Ruşen KELEŞ, a.g.e. s.466.

⁶⁶ Belgin AKÇAY, a.g.e. , s.4.

hızlanmış ve bunun sonucu olarak 20. yüzyılda ilk başlarında dünyada 10 milyonu geçen nüfusu bulunan iki şehir varken, bu sayının 20. yüzyılın üçüncü çeyreğinde hızlı bir artış ile bu sayı yirmi üçe kadar yükselmiştir. Değişim sürecinin iki yüzyılı geçen bir dönem içinde gerçekleşmiş kırsal bölgelerde tarımın makineleşmesi ve kentlerdeki endüstri bölgelerinin gelişmesi ile artmıştır.

Tarımın sanayileşme ve makineleşmesinin kırsal nüfusu hızlı bir şekilde kentlere doğru yönlendirme sürecini başlatmıştır. Bu süreçte, dünya nüfusu kırsal alandan, kentsel alanlara doğru hareketi de hızlanmıştır. 19. yüzyılın başlarında başladığı görülen bu sürecin, gelen yüzyılda da sürmesi ve öncelikle çoğunluğunun kırsal alanlarda olan dünya nüfusunun, 2000'lerin başında kır nüfusuyla kentsel nüfusun eşit duruma geldiği görülmüştür. Bu değişim süreci hızlanarak gelecek süreçlerde devam etmesiyle, 2050'de dünya nüfusunun yüzde 70'inin şehirlerde, yüzde 30'ununsa kırsal alanlarda yaşayacağı tahmin edilmektedir.

Kırsal alandan kentsel alana yönelen kitlesel göçe neden olan özelliklerinden biri, bu insanların yaşamış oldukları meskenleri ve işlerini bırakmaları sebebiyle, işsiz kalmaları ve göç edilen ortamlarda kitlesel düzeylerde konut ve barınma sorunları yaşamalarıdır. Bu durumun kentlerde yoksulluk ve konut sorunlarının büyük oranlara yükselmesine yol açtığı görülmektedir⁶⁷.

Konut politikaları konut bileşenlerinin öğelerini de kapsayan, çok değişkenli, dönemin ulusal ve uluslararası akımlarının etkisinde olan, ancak devletin kamu yararına öncelik tanınması gereken politikalar⁶⁸. Ancak günümüzde geleneksel kamu yararı anlayışının yerini bireylerin, özel girişimcinin, sermaye sahiplerinin çıkarlarının toplamından oluşan "yeni bir kamu yararı anlayışı" almak üzeredir⁶⁹.

Ülkelerin uygulamış olduğu Konut politikaları, coğrafi, siyasi, etnik koşullara bağlı

⁶⁷ Feyzullah YETKİN, "Avrupa Birliği ve Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme", Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Yıl: 2007, Cilt XXIII, Sayı 2, s.313.

⁶⁸ Sami Murat AYRIM, a.g.t. s.13.

⁶⁹ Ruşen KELEŞ, a.g.e. s.466.

olarak farklılık göstermektedir. Ancak koşullar farklı olsa da en temel amaç, insanların sağlıklı refah konutlarda oturmasıdır. Politikaların temelinde de ucuz finansman ile uzun süreli kredi imkanları sağlamaktır. Yaşanan savaş, deprem, ve diğer doğal felaketlerde konut stoku ve yapısını etkilemektedir. ‘‘Konut politikalarının ülkelerin sosyal, ekonomik ve kültürel yapısından etkilenmekte ve oluşturulan politikaların konut piyasaları ve dolaylı bir şekilde de sosyal ve ekonomik hayatı etkilemesi söz konusudur⁷⁰.’’

‘‘Avrupa’nın büyük bölümünde en temel problem yeteri kadar konutun olmamasıdır. Bu ifade ilginç görülebilir çünkü pek çok Avrupa ülkesi işlenmemiş artık evle doludur. Görünen artık evler yaşamaya uygun olmayan özellikler içermektedir. Bu evler çıkarıldığında sonuç net bir konut eksikliğidir.⁷¹,’’

II. Dünya Savaşı’ndan sonra konut bir gelişme sorunu olarak algılanarak soruna devlet müdahalesi genel nitelik kazanmıştır. Önceleri düşük gelirli kesimlerin sorunu olarak algılanan konut sorunu bu dönemden sonra tüm gelir kesimlerinin genel sorunu olarak kabul edilmiştir. Böylece konut sorunu konut hizmetlerinin kişisel ve doğrudan bir kamu hizmeti olduğu kabulünden hareketle toplumsal bir nitelik kazanmıştır. Sorunun çözümü için dar kapsamlı politikaların yerini toplumsal konut politikaları almıştır⁷².

Avrupa ülkeleri, II. Dünya savaşından sonra yaşadığı kentsel yıkımdan sonra, konut politikalarının hızla geliştiği görülmektedir. Özellikle 60’lı yıllardan sonra sosyal politikaların etkin olması ile sosyal konutların gelişiminin ağırlık kazandığı, uygulanan hükümet politikalarda öne çıktığı ve iktidarların en önemli icraat alanlarının başında geldiği dikkat çekmektedir.

Son 30 yılda Avrupa’da yeni konut üretiminden daha çok, eskiyen konutların sağlıklı hale getirilmesi, sosyal ve yeşil alanların arttırılması görülmektedir.

⁷⁰ Feyzullah YETKİN, a.g.m. s.313.

⁷¹ <http://www2.rgu.ac.uk/publicpolicy/introduction/hosingf.htm> ‘den aktaran, Bilge L. ÖZTÜRK, a.g.t. s.25.

⁷² Hasan ERTÜRK, Neslihan SAM, a.g.e. 2009 s.209.

Avrupa ülkeleri konut politikalarında da birlikte ortak bir politika oluşturmaya çalışmaktadır. Yine öncelikli olarak düşük maliyet ile uzun süreli finansman ile sağlıklı ve düzenli konutlarda sahip olma imkanlarına ulaşma amaçlanmıştır.

1990’lardan bu yana kiralık konut firmalarının geçmiş döneme oranla mali açıdan güçlendikleri gözlenmektedir. Bunun temel nedenlerinin başında Avrupa Birliği’nin mali açıdan da oluşturulması ve yeni Avrupa’nın pek çok açıdan bir standardizasyona gidilerek zayıflayan ekonomik yapısının güçlendirilebilmiş olmasıdır. Ulusal hükümetler çerçevesindeki önlemlerin yanında Avrupa Birliği nazarında ekonomik hizmetlerde tek piyasayla bu piyasa içerisinde konut finansmanı etkin duruma getirme çalışmalarının devam ettiği görülmektedir. Ülkeler arası kurumsal farklılıkların ortadan kaldırılması ve rekabet amaçlanmaktadır⁷³.

Fransa’ya benzer bir şekilde Avusturya, Danimarka ve Almanya’nın da konut edinmeyi teşvik ettikleri yani konut sahipliğini yükseltmeyi amaçladıkları görülmektedir. Finlandiya’nın sahip olduğu konutta oturanlar açısından oldukça yüksek değerleri ile kuzey ülkelerinden farklılaştığı görülmektedir. Ülkede sosyal konutla % 14 ve özel kiralık konutlarda %11lik orana sahiptir. Bu oluşumda Finlandiya’nın kentleşme olgusu ile 1960’lardan sonra tanışmasının rolü büyüktür⁷⁴.

Dünyada ve özellikle de Avrupa’da bulunan toplu konut uygulamalarına bakıldığında toplu konut üretimlerinin bazı konut tipolojilerinde gerçekleştiği görülmektedir. İngiltere’deki sıra evler, Avusturya ve Belçika’da iç avlusu olan blokların inşa edilmesi örnek olarak verilebilir. Tüm dünyada ucuz konut, toplu konut gibi az gelirlilere yönelik konut üretimi girişimleri devlet sübvansiyonlarının gerçekleşmesiyle oluşmaktadır. Ülkenin ve bireyin refah düzeyinin konut politikalarıyla yakından ilişkili olması ülkelerde farklı toplu konut finansman modellerinin de gelişmesine neden olmaktadır.

⁷³ Saadet AYDIN, ‘‘Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları’, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü ,Doktora Tezi, 2003, s.98.

⁷⁴ Housing Policy in the EU Member States, ‘General for Research, Working Document’, Social Affairs Series

2.3.1 Gelişmiş Ülkelerde 19. Yüzyıldan II. Dünya Savaşına Kadar Sosyal Konut Gelişimi

Sosyal konut sorununu ilk yaşayan ülkeler, tarım alanında makineleşme ve sanayi kentlerinin ortaya çıktığı ilk dönemlerde, köyden kente göçlerin hızlandığı ülkelerin olduğu görülmektedir. Bu sorunların ulaştığı toplumsal düzeyleri bu konudaki yasal düzenlemelerden anlaşılmaktadır. Sosyal konut konusunda yasal ilk düzenleme 1889 yılında Belçika’da yapılmış ve bu ülkenin 1890 yılında İngiltere’nin, 1894 yılında Fransa’nın, 1901 yılında Hollanda’nın izlediği görülmektedir.

Sosyal konutla ilgili büyük ilk sosyal konut uygulamalarının, Londra’nın Bethnal Green bölgesinde yapıldığı görülmektedir. 1890 yılında inşasına başlanmış olan sosyal konutların 1900’da tamamlandığı görülmektedir. “Bethnal Green” sosyal konutlarının, yaklaşık olarak 6000 kişinin kötü şartlar altında yaşamış olduğu barınaklar yerine yapıldığı görülmektedir. Bu barınaklardaki yaşam şartlarının ne kadar olumsuz olduğunun buradaki bebeklerin ölüm oranı, Londra’nın geri kalan kısımlarında bebek ölüm oranlarından dört kat çok olması söz konusudur⁷⁵.

19. yüzyıla gelindiğinde Avrupa’daki sanayi kentlerin neredeyse hepsinde işçilerin oldukça kötü şartlarda, düşük ücretler ile çalışmak durumunda kalmaları söz konusuydu. Ücretlerde görülen düşüklük işçilerin bir ailenin asgari düzeylerde yaşamını devam ettirebilmesi için sadece ailelerin değil çocukların da çalışmalarını gerektirmiştir⁷⁶.

İngiltere, Almanya, Fransa, Kuzey İtalya ve Hollanda başta olmak üzere sanayileşmelerin ilk yaşandığı yerlerde yukarıda anlatılan durumun yaşandığı görülmüştür. Sefalet, yoksulluk ve aşırı derecede nüfus artışıyla bağlantılı olarak gelişen kitlesel konut sorunları, sosyal konut uygulamalarının sanayileşen ülkelerde yaygınlaşması sağlanmıştır. 19. Yüzyılın en başlarında Londra’nın nüfusunun tarihte ilk

⁷⁵ Greenhalgh, Stephen - Moss, John (2009), **Principles for Social Housing Reform, Localis Research**, London.s.18

⁷⁶ Cahit TALAS, **Sosyal Politika**, İmge Yayınevi, Ankara.1995

defa 1 milyonu aştığı görülmüştür. 20. yüzyıl başındaysa 6.5 milyona kadar ulaşmıştır. Nüfusun 1 milyonun üzerinde olan kentlerde 19. yüzyılda Paris, Viyana ve New York'un da katıldığını söylemek mümkündür. 20. Yüzyıla gelindiğinde bu şehirlere daha çok sayıda kentler de eklenmiş ve İkinci Dünya Savaşı esnasında nüfusun 1 milyonun üzerine kadar kent sayısının 41'e ulaştığı kayıtlara geçmiştir⁷⁷.

Bu ülkelerde yerel ve merkezi yönetimlerin bu konutları kendileri yaptığı gibi konut kooperatiflerinin de yaptığı görülmektedir. Bu kooperatiflerde sosyal konut yapması durumlarının elverişli şartlarda kredi vermek, hisselerini satın almak, yapı gereçleriyle arsa yardımları yapmak ve vergi indirimlerinde bulunmak olarak destek olunmaktaydı⁷⁸. Merkezi hükümetlerde, yerel yöneticilerin konut kooperatiflerine yapılan bu desteklerin karşısında bu konutlarda kimler hangi şartlarda kalabileceği, kira bedelleri ne olacağı gibi bazı kriterlerin de belirtildiği görülmektedir. Birleşik krallıktaysa sosyal konut yapımlarında Birinci Dünya Savaşına gelene kadar gelişmelerin fazla yaşanmadığı görülmektedir. Savaşın kitlelerin üzerinde yıkıcı etkilerinin sonucunda da, savaştan hemen sonrasında gelen dönem içinde sosyal konuta büyük yatırımların yapıldığını söylemek mümkündür.

Hollanda'nın İngiltere'de görüldüğü gibi 19. yüzyılın sonlarında daha küçük çaplı olduğu görülen sosyal konut yapımına başlandığı görülmektedir. Sosyal konut proje sayılarının Birinci Dünya Savaşı'ndan önce 300 ve 1922 yılında 1.350'ye kadar ulaştığı kaydedilmiştir. Birinci Dünya Savaşı'ndan 1925 yılına gelene kadar toplamda sosyal konut ünite sayıları 100.000'e yaklaşmıştır⁷⁹. ABD'de durumun Birinci Dünya Savaşı'na daha geç girmesi nedeniyle, savaş ekonomisinden başka ülkelerin aleyhine ciddi kazançları olan ve kendi topraklarında savaşı yaşamadığı görülen ABD toplumunda durumun farklı olduğu görülmüştür. ABD'de Avrupa ülkelerinin tersine refah Dünya Savaşı'yla beraber artış görülmüştür. Bu sebeple ABD'de Birinci Dünya

⁷⁷ Kemal DEMİR- Suat ÇABUK , “Türkiye’de Metropolen Kentlerin Nüfus Gelişimi”, E.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,2010, S. 28, s. 202

⁷⁸ Ruşen KELEŞ , **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, 4. Baskı,1997, Ankara.s.294

⁷⁹ Davis, Duane Tony, **Comparing The Social Housing Sectors Of The etherlands And The United States**, **Neurus Paper**, University of Illinois at Urbana-Champaign, Illinois.2001

Savaşı'nın ardından dar ve orta gelir grubunda bulunan kesimlerin de konut sorunlarının diğer ülkelerdeki gibi hissedilmemiştir.

19. yüzyılın sonunda ABD'nin kent nüfusu % 37'si oturmuş olduğu konutun sahibiyken bu oranın Birinci Dünya Savaşı'nın ardından % 41'e yükselmiştir. ABD'deki sosyal konut ihtiyaçlarının toplumsal bir gereksinim halini alması 1929 ekonomik krizin ardından gerçekleşmiştir. Bu büyük krizin, ABD'de başlaması ve birkaç yıl içerisinde yıkıcı etkilerinin bütün dünyada hissedilmesi söz konusudur. ABD borsasının çöküşüyle başladığı görülen kriz ekonominin bütün sektörler üzerinde en yıkıcı etkilerinin 1933'e kadar devam etmiştir. 1933 yılında işsizliğin % 25 düzeylerine ulaştığı, ulusal gelirin de üçte bir düştüğü görülmüştür⁸⁰.

ABD en temel politik problemlerin başında, alt gelir gruplarına yapılacak olan kira yardımları ve uygulanacak vergi indirimleri gelmektedir. Bu dönemde kırsal alanda düşük yoğunluklu, ancak kentsel nitelikli konut alanları oluşturma fikri ABD de çok sayıda taraftar bulmuştur⁸¹.

2.3.2 Gelişmiş Ülkelerde II. Dünya Savaşı Sonrası Sosyal Konut Uygulamaları (1945-1980)

Bu dönemde içinde sosyal konut uygulamalarının gelişmiş olan ülkeler ile sınırlı olduğu görülmektedir. Gelişen dünyada bu dönemin sonlarında sosyal konut alanlarına girdiğini söylemek mümkündür. Gelişmiş olan ülkeler bu dönemden önce yaşanan dönemden ayrılmasının temel faktörü olarak, İkinci Dünya Savaşı'nın kentler, kitleler ve sivil yaşamdaki etkilerinin diğer dünya savaşından daha yıkıcı olması ve bu etkilerin ortadan kaldırılmasıyla ilgili olarak geliştirilmiş olan refah devleti (sosyal devlet) uygulamaları görülmektedir⁸².

⁸⁰ Ivica STOJANOVIC, "The Economic Crisis In America : The Glory and The Grief Of Globalization", Megatrend Review, 2008,C. 5, S. 2, s.429-430

⁸¹ Feyzullah YETKİN, a.g.m. s.315.

⁸² D.r Nevzat Fırat KUNDURACI, *Dünyada ve Türkiye'de Sosyal Konut Uygulamaları*, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi , Cilt 22, Sayı 3, Temmuz 2013, s. 53-77.

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından, gelişmiş batılı ülkelerde sosyal konutlar altın çağını yaşamıştır. Gelişmiş olan ülkeler, sosyal konut yapımlarında, tarihte tekrar yaşanamayacak ivmeye kadar ulaşmıştır. Toplam konut stoklarının içinde önemli oranın sosyal konutlar oluşturmuştur. Bu ülkelerde görülen sosyal konut uygulamalarının, kira giderlerini karşılayamayacak durumda olan yoksul kesimler ile düşük ve orta ücretli grubu da kapsayacak şekilde ucuz kiralık konutların sağlanmasına yönelik olduğu görülmektedir. Gelişmiş olan ülkelerde uygulandığı görülen sosyal konut politikaları kapsamında ortak taraflar olduğu görülse de, ülkelerin uygulamalarında, herhangi standart sosyal konut uygulaması ve politikası yoktur.

İngiltere'de ikinci sosyal konutlarının İkinci Dünya Savaşı'nın ardından iki bölümde incelenmektedir. İlk dönem, Dünya savaşının hemen ardından ilk 10 yılı kapsayan 1945 ile 1955 oluşturmaktadır, ikinci dönemse 1955 yılından sonraki uygulamaları kapsamaktadır. Birinci dönem içinde sosyal konut yapımlarının daha fazla çalışan kesim için yapıldığı görülmektedir. Bu konutlarda müstakil, bahçeli ve az lüks niteliği vardı. Ancak 1950'li yılların ikinci yarısından sonra bu konutlar yerini blok apartmanlara bırakmıştır. Hedef olan kitlenin büyük oranlarda dar gelirli kesimler oluşturmaya başlamıştır.

Hollanda'da İkinci Dünya Savaşı'nda yıkıma uğrayan yüzbinlerce konutun olması, 1980'lere gelene kadar sosyal konutlara yoğunluk verilmesine neden olmuştur. Bu dönem içinde ülke genelinde 2.5 milyona kadar sosyal konut yapılmıştır. Bu rakamın ülke konut stoğunda %37'sine denk geldiği görülmektedir.

Avusturya'daki sosyal konut projelerinin ilk olarak Birinci Dünya Savaşı'nın ardından geliştirildiği görülmektedir. Uygulamalarının gelişimleri İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra gerçekleşmiştir. Bu dönem içinde ülkedeki sosyal konutların oranının % 25 düzeylerinde olduğu görülmektedir. Sosyal konutların yönetim ve mülkiyetiyse konut birlikleriyle yerel ve merkezi yönetimlerde bulunmaktadır. ABD'de, Birinci Dünya Savaşında yaşandığı gibi, İkinci Dünya Savaşı'nda da topraklarının saldırı ve işgale

uğramadığı için savaş bina ve kentlerde herhangi bir yıkıma neden olmamıştır.

Gelişmiş ve gelişme sürecindeki ülkelere genel olarak bakıldığında, nüfusu çok kentlerin sayısının 1980 sonrasında bütün dünyada hızla arttığı görülmüş ve bu artışın öncesindeki dönem içinde artışın daha fazla olduğu görülmüştür. Bir milyondan fazla nüfusa sahip kentler 1940 yılında 51, 1961’de 80, 1980’lerin ortasında 126 olarak hesaplanmıştır. 1980-2000 döneminde hızlı bir artış göstererek 388’e yükselmiştir. BM’in 2005 yılı verilerine göre, dünyada bir milyondan fazla nüfusa sahip 430 metropoliten kent bulunmaktadır. 2015 yılında metropoliten kent sayısının 541’e ulaşacağı tahmin edilmektedir”⁸³.

2.3.3 Gelişmiş Ülkelerde 1980’ler ve Sonrasında Sosyal Konut Uygulamaları

Dünyada sosyal konut uygulamalarında son dönem olarak kabul edilebilecek olan 1980’li yıllarda ve ardından gelen dönem içinde, önceki iki döneme nazaran ciddi değişimlerin yaşandığı görülmektedir. Bu anlamda ilk değişimin, yüzyıla yakın süre içinde sosyal konut projeleriyle başlayan ve dönemsel olarak dalgalanmaların dışında devamlı bu alanda faaliyetlerini genişletme ve geliştirme eğilimlerinde olan gelişmiş batılı ülkelerin bu genişleme süreçlerini durdurma ve daralma süreci içine girmesi ile yaşandığı görülmektedir. İkinci olan radikal değişimse gelişme sürecindeki ülkelerde sosyal konut alanlarına girmeleri ile gerçekleşmiştir. Gelişme sürecindeki ülkelerin toplumsal politikaların da bir parçası şeklinde sosyal konut faaliyetlerine girilmesi 1980’li yıllardan sonra aşamalı bir biçimde başlamıştır. Ayrıca her bir ülke içinde farklı uygulamaların gözlemlendiğini de belirtmek gerekir.

Gelişmiş olan ülkelerde sosyal konut politikalarında azalma görülen bir dönem içinde, gelişme sürecindeki ülkelerin bir heyecan ile bu alana girmeleri bir anlamda çelişki gibi görülebilmektedir. Ancak aynı dönem içinde farklı ekonomik ve demografik faktörlerin

⁸³ Kemal DEMİR – Suat ÇABUK (2010), “Türkiye’de Metropoliten Kentlerin Nüfus Gelişimi”, E.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S. 28, s. 202

etkili olduğu görüldüğü gibi sosyal politika uygulamaların da farklılıklar görülmüştür. Gelişmiş olan ülkelerin bu dönem içinde refah devlet politikalarından geri adım atma, devletin sosyo-ekonomik yaşamların eskilerine görece toplumda düşük gelirli olan kesimleri lehine giderek daha az müdahalede bulunma, sosyal transfer harcamaları azaltılmaya başlanmıştır.

Gelişmiş ülkelerde 2007-2008 yıllarında yaşanan ve mortgage kaynaklı olan, tüm dünyayı etkisi altına alan ekonomik krizde de sosyal konut üretimine sekte vurmuştur. Bu kriz konut sektöründe oluşan bir tıkanmanın tüm ekonomiye etki edebileceğini ve alanları etkileyebileceğini göstermiştir. Bu etki son 5 yılda Çin içinde gündeme gelmiştir.

2.3.4 Gelişmekte olan Ülkelerde 1980 Sonrasında Sosyal Konut Uygulamaları

Gelişmekte olan ülkelerde Güney Amerika ve Güney Asya (Kolombiya, Brezilya, Meksika, Tayland gibi) gecekondulaşma ciddi problemler oluşturmaktadır. Bu ülkeler daha çok pazar destekleyici konut politikaları uygulanmaktadır. Tüm bu ülkelerde tüketicilerin istedikleri gibi bir konuta sahip olmak için kamu kaynaklarını kullanmalarını ya da ödünç almalarını sağlamak amaçlanmıştır. Bu ülkelerde pazara yönelik sübvansiyon bir araç olan konut senetleri de tüm gelişmiş ülkelerde olduğu gibi konut sübvansiyonu sağlamak için temel bir araç olarak kullanılmaktadır.

Bu dönemde gelişmekte olan ülkelerde ise kırdan kente göçün devam etmesiyle ve kırkent nüfus dengesinin kentlerin lehine değişim süreçlerinin hızlı bir şekilde devam etmesi söz konusudur. Bunun yanı sıra gelişme sürecindeki ülkelerde görülen nüfus artışlarının hızının da devam ettiği görülmektedir. Bu anlamda hem kent nüfuslarının oransal olarak artması hem de ülkenin toplam nüfusunun artışıyla, bu ülkelerde görülen kent nüfusunun nitelik ve nicelik olarak batıdaki ülkelerin tersine artmaya devam etmesine neden olmuştur. Gelişmekte olan ülkeler, ekonomik büyüme ve sosyal boyutu olan sosyal politika alanına daha fazla kaynak ayırmalarına olanak tanımıştır.

Gelişme sürecindeki ülkelerde 20. yüzyılın son çeyreğinden başlayarak günümüzde devam eden sosyal konut uygulama ve politikalarına ilişkin değerlendirmelerin, Güneydoğu Latin Amerika, Asya ve Afrika ülkelerinin üzerinden ele alınmıştır. ‘‘Japonya’da yerel yönetimler sübvansiyonlanmakta ve uzun vadeli düşük faizli kredilerle hazır konutların dağıtımını sağlamaktadır⁸⁴.’’

2.3.5 Güneydoğu Asya Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları

Güneydoğu Asya dünya nüfusunun en kalabalık olduğu ve toplam dünya nüfusunun yarısı barındıran bir bölgedir. Bu ülkeler içerisinde de Çin ve Hindistan dünyanın en fazla nüfusu olan ülkeleri olarak incelenmiştir: Çin’in, ABD’den sonra dünyadaki en büyük ikinci ekonomik güce dönüşmüş olsa da toplumsal kalkınmışlığın, demografik yapılar, kentlerin gelişimleri ve sosyal konut gibi hususlarda daha ziyade gelişme sürecindeki bir ülke izlenimi vermiştir. Çin’in içinde bulunduğu Asya-Pasifik bölgede kentleşme oranlarının dünyadaki en düşük oranlarda yaşanmış olan bölge olmasının yanı sıra son yirmi yıl içinde dünyada hızla kentleştiği görülen bölge özelliğini de taşımaktadır⁸⁵.

Bu duruma en somut örnek, Çin’de 1980 yılında kent nüfusun toplam nüfusa oranının sadece %19.6 olduğu günümüzdeki bu oranın % 48 düzeyine ulaştığı görülmektedir. 2015 yılında kentleşme oranlarının % 50’yi geçtiği, 2030 yılına gelindiğinde Çin’deki toplam nüfusun 2/3’ünün şehirlerde yaşaması beklenmektedir⁸⁶. Çin’de 2000’li yıllardan itibaren ekonomik büyüme ve milli gelir artışı ile beraber sosyal konut politikalarına geçilmiş ve hükümet sübvansiyonlarıyla düşük maliyetli sosyal konutların yapılmaya başlandığı görülmektedir. Çin’de bulunan sosyal konutların, dar gelirli olan yoksul kesimlerin yerine daha ziyade şehirli orta sınıfa yönelik olarak yapıldığı görülmektedir.

⁸⁴ Yüksel DİNÇER, a.g.m. s.89

⁸⁵ Zhou, Yixing - Laurence J. - Ma, C. (2003), ‘‘China’s Urbanization Levels: Reconstructing a Baseline from the Fifth Population Census’’, China Quarterly, C. 173, s. 176–196.

⁸⁶ UN (2012), World Urbanization Prospects: The 2011 Revision, UN, New York.s.13

Hindistan’a bakıldığında, 20. Yüzyılın en başlarında % 11 oranındaki kentsel nüfus oranlarının bu yüzyılın başlarında % 28’e kadar çıktığı görülmüştür. Aynı dönem içinde şehirlerde yaşayan nüfusun 26 milyondan “285 milyon”a kadar ulaşması da önemlidir. Ülke, Çin’in ardından dünya genelinde kentsel nüfusta nicelik olarak hızla artan ülke durumunda olduğu görülmektedir. Hindistan’da bugün kent nüfusun toplam nüfusa oranının % 30’a kadar ulaşması da önemlidir.

Gelişmekte olan ülkeler içinde ekonominin devamlı büyüdüğü görülen Hindistan’ın, Çin örneğindeki gibi ekonomik büyümelerin de etkisinin dar ve orta gelirli olan geniş kitlelere yansımaması, yoksulluğun büyük oranda olduğu bir ülke konumundadır. Bu durumda dünyadaki en büyük nüfusu olan ikinci ülke konumunda yüksek kentleşme oranları ile birleşince şehirlerde ciddi konut sorunlarının doğmasını neden olmuştur. Konut arzıyla taleplerin arasında taleplerin aleyhinde orantısızlık bulunmaktadır. Ülkede büyük kitlelerin evsiz olduğunu da belirtmek gerekir⁸⁷.

Yoksul olan kitlelere yönelik, oldukça kötü durumda olan konutların iyileştirilmesinde veya sakinlerin kendilerinde yeni konut yapımı amacıyla mikrokredi uygulamaları yapılmıştır. Mikro krediyle konut sahibi olma yönteminin birçok problemleri de beraberinde getirmektedir. Ayrıca beklenen faydanın sağlanamadığını da söylemek mümkündür. Bunun yanında mikro kredi kaynakların bu alanda talepleri karşılamasının da mümkün gözükmediği görülmektedir⁸⁸.

2.3.6 Afrika Sosyal Konut Uygulamaları

Afrika, dünyanın en az kentleşmiş kıtası olmasına rağmen günümüzde Asya ile birlikte dünyadaki en hızlı kentleşme kıtası olduğu görülmektedir. Önümüzdeki kırk yıl içerisinde dünyadaki kent nüfusun 2.6 milyar kadar insanın artması beklenir. Dünya genelindeki kent nüfusunda bu artışların % 35’inin sadece Afrika kıtasında olması

⁸⁷ NHA, Report on Trend and Progress of Housing in India 2011, NHA, 2012.

⁸⁸ Dr Nevzat Fırat KUNDURACI,” **Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları**”, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 22, Sayı 3, Temmuz 2013, s.67

beklenmektedir. Bu kıtada 1950 yılındaki kentleşme oranı sadece % 14'ken günümüzde bu oranın % 40'a kadar ulaştığı ve 2050'de de % 57'ye ulaşması beklenir⁸⁹.

Afrika'nın kuzey ülkelerinden olan Fas'ın, 30 milyon nüfusla senelik olarak % 4 oranında kentleşmenin olduğu görülmektedir. Nüfusun %58'sinin de kentlerde yaşadığı görülmektedir. Şehir nüfusundan 1/3'ünün evlerinin kendine olmadığı, 500 bin kadar konut eksikliğinin görüldüğü Fas'ta, ev sorununun büyüyen bir sorun olduğu görülmektedir. "Fas Konut Bakanlığı", çimento üretiminden almış olduğu vergiler ile desteklenmiş olan "Sosyal Konut Fonu" ile "Gecekondu Bölgelerini Ortadan Kaldırma Programını" uygulamaktadır. Yaklaşık olarak 300 bini geçen "Sosyal Konut Fonu" kaynaklarından finanse edilmesi için önümüzdeki beş yıl içerisinde 1 milyon sosyal konutun yapılması planlanmıştır⁹⁰.

Nijerya'da, 188 milyon nüfusla Afrika'da bulunan en kalabalık ülke olduğu görülmektedir⁹¹. Nüfusun yaklaşık olarak %40'ının şehirlerde yaşadığı görülen ülkede, senelik olarak % 3.5'yle yüksek kentleşme oranına sahip olduğunu belirtmek gerekir. Nüfusun genel olarak % 60'ı konut sorunları yaşadığı ülke içinde kendi evleri olan insanların oranıysa yalnızca 1/4' dür. Konut ihtiyaçlarının 14 milyon kadar olduğu tahmin edilen ülke içinde senelik 500 bin yeni konut yapılması durumunda bile bu açığın önümüzdeki on yıl daha süreceği öngörülmektedir.

2.3.7 Latin Amerika Sosyal Konut Uygulamaları

Latin Amerika'nın, dünya genelinde en çok kentleşen bölge olmasıyla sosyal konut sorunları bakımından potansiyel bir bölge özelliği taşımaktadır. Burada yüksek kentleşme oranlarıyla bağlantılı olarak önemli bir konut açığı vardır. Latin Amerika ülkelerinde toplamda 28 milyon konut eksikliğinin ve 26 milyon kadar yetersiz konutun

⁸⁹ World Urbanization Prospects: The 2011 Revision, UN, New York.

⁹⁰ Al Aissami, Nouaman (2012), "Affordable Housing Finance in Morocco", 5th Global Housing Finance Conference, 2012, Washington.s 3-7

⁹¹ <https://tr.wikipedia.org/wiki/Nijerya> erişim tarihi 29/03/2017

olması söz konusudur⁹².

Dünya nüfusunun yaklaşık % 8.6'sı olan bölgenin, 1 milyondan çok nüfusu bulunan kentlerde yaşayanlarınsa %14'ünü barındırdığını söylemek mümkündür⁹³. Latin Amerika ülkelerindeki hükümetlerin, konut alanlarında son yirmi yıl içinde toplu konutları yapan kurum olma konumundaki bu alanların düzenleyici konumlarına geçmişlerdir. Bölgedeki ülkelerde sosyal konut uygulamalarında, ulusal fonların kullanılması düşük faizli olan konut kredileriyle yoksulların da ev sahibi olabilmesi şeklinde gerçekleşmektedir⁹⁴.

Latin Amerika Bölgesinde bulunan Brezilya'nın en kalabalık nüfusun olmasının yanı sıra, dünyada kentleşme oranlarının en yüksek olduğu ülkelerinden biri olduğu görülmektedir. Sadece 1970'li yıllardan 2000 yılına gelene kadar yaklaşık olarak 80 milyon insanın kırdan kentlere göç ettiği Brezilya'nın kentleşmiş ülke görünümü taşıdığını söylemek mümkündür. Brezilya'nın ulusal geliri %90'ının tek başına şehirlerin ürettiği, başka bir deyişle kırsal bölgelerin ulusal gelire katkısının sadece % 10 düzeylerinde olduğu görülmektedir⁹⁵. Sao Palo gibi Brezilya'daki mega kentlerin daha 1950'li yıllarda Asya ve Afrika kıtalarında 2000'lerde ulaşılan kentleşme oranlarına ulaşması da bu anlamda önemlidir⁹⁶.

Arjantin'e bakıldığında, 43 milyon nüfusu olduğu ve ülkedeki kentleşme oranının oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Kent nüfusunun % 66'sının büyük şehirlerde yaşadığı, tek başına "Başkent Buenos Aires" nüfusun 1/3'ünü barındırdığını belirtmek gerekir. Kentleşme sürecinin 20. yüzyılın başlarında hızlandığı ülkede, 1940'lı yılların sonunda nüfusun 2/3'ünü şehirlerde yaşamaya başladığı görülmektedir. 1970'lerin başında genel nüfusun %80'inin şehirlerde yaşadığı bir ülke olduğu görülen Arjantin'in,

⁹² Abhas K. JHA (2007), **Low-income Housing in Latin America and the Caribbean**, World Bank Enbrene Highlighting Notes, No. 101,2007, Washington,s s.1-3

⁹³ Sustainable Human Settlements Development in Latin America and the Caribbean, UN, Santiago

⁹⁴ (UN,2004; WB,2006; Salingaros, 2006; JHA, 2007; Devilat ve Lanuza, 2007; UN, 2008; BGB Weston, 2011).

⁹⁵ World Bank (2006), Brazil - Inputs for a Strategy for Cities: A contribution with a focus on cities and municipalities, Report No. 35749-BR (2 volumes), World Bank, Washington,s,1

⁹⁶ UN (2008), World Urbanization Prospects, 2007, UN, New York.

bu dönemin ardından yavaşlayan bir kentleşme sürecine girdiği görülmektedir⁹⁷.

2.4 Türkiye’ de Konut Sorunu Çözümünde Uygulanan Politikalar

Osmanlı İmparatorluğu döneminde toprakta özel mülkiyet hakkı yoktu. 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi ile toprakta özel mülkiyet hakkı tanınmıştır. Bina yapımı ve kent düzenlenmesi ile ilgili ilk kurallar, Ebniye Nizamnamesi (1848) ile belirlenmiş, bu nizamname 1882 yılında kanunlaştırılarak imarın plan ve haritaya göre yapılması, konut ve altyapı çalışmalarının birlikte yürütülmesi esasını getirmiştir⁹⁸.

Cumhuriyetin ilk yıllarında konut ihtiyacının ekonomik ve toplumsal yapıyı bugünkü şiddetle zorlamadığı görülmektedir. Bu dönemde yerleştirme ve yurtlandırma konusunda zaman zaman ihtiyaca göre çalışmalar yapılmıştır⁹⁹. Cumhuriyet kurulmasını izleyen yıllarda önce Ebniye Nizamnamesi esas alınarak, daha sonra gerek duyulan yasal düzenlemelerle ve kurumların yapılandırılmalarıyla, öncelikle Ankara’da yapılan çalışmalarda, 1945 sonrası çok partili dönemde ve 1963 sonrası "Planlı dönemde" Beş Yıllık Kalkınma Planlarında kent, imar, konut çözüm arayışları sürdürülmüştür¹⁰⁰.

Sosyal konut politikası çerçevesinde imar edilecek konutlar çeşitli ölçütlere bağlanmıştır. Buna göre yapılacak olan konutlar en küçük nitelikli konutlar ve orta nitelikli konutlar olarak ikiye ayrılmıştır¹⁰¹. Ülkemizde uygulanan konut politikaları çerçevesinde üzerinde durulması gereken bir nokta da kendi evini yapana yardım sistemidir. Bu politikanın temel amacı devletin dar gelirli ailelere ucuz arsa, kredi, malzeme ve teknik yardım sağlayarak bu ailelerin emek güçlerinden de yararlanmak suretiyle konut sorununun çözümünü sağlamaktır¹⁰². Ancak bu politikanın pek başarılı olduğu söylenemez. Bu politikayla üretilen konutlar gecekonduları aratmayacak niteliktedir. Bir diğer politika kira denetimi politikasıdır. Kira denetimi serbest piyasada

⁹⁷ Florencia ALMANS , “Regularizing land tenure within upgrading programmes in Argentina; the cases”, International Institute for Environment and Development, C. S. 2,2009, s. 21

⁹⁸ Eyüp G. İŞBİR, a.g.e. s.47- 50.

⁹⁹ Zerrin TOPRAK, a.g.e. s.38.

¹⁰⁰ Sami Murat AYRIM, a.g.t. s.85.

¹⁰¹ Cihan OKAN, ‘Konut ve Gecekondular Sorununun Çözülmesinde Kamu Siyasalarının Rolü ve Diyarbakır Örneği’, Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Kamu Yönetimi Uzmanlık Tezi, Ankara, 1999, s.31

¹⁰² Cihan OKAN, a.g.t., s.38

oluşan konut kiralarna devletın kiracılar lehine müdahalesi anlamını taşır¹⁰³.

Ülkemizde konut politikalarının en önemlilerinden biri de konut kooperatifçiliğidir. Konut sahipliğini özendirici uygulamalarıyla ve ihtiyaç sahiplerine uygun koşullarda kredi imkanı sağlamaları ile konut üretiminde önemli bir yer edinmişlerdir. 1961 Anayasası'nda toplumsal ve ekonomik haklarla ilgili bölümde kooperatifçiliğin geliştirilmesi ile ilgili madde yer almaktadır. Günümüzde bir buçuk milyondan fazla üyesi olan konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payı %30 civarlarındadır.

2.4.1 Planlı Dönem Öncesi (1923-1963 Dönemi)

Türkiye Cumhuriyetinde kentçilik ve yerel yönetim mevzuatı ilk kez, başkent ilan edilen Ankara ölçeğinde oluşmaya başlamış, konut politikasına ve kentleşmeye yönelik ilk düzenlemeler Ankara'da yapılmıştır. İmar planlaması ve konut politikası oluşturmak için Ankara Şehremaneti yetersiz bulunarak İmar Müdürlüğü kurulmuştur¹⁰⁴.

Ana vatana gelecek Türklerin yerleştirilmesi ve yurtlandırılması çalışmaları için 1923 yılında "Mübadele, İmar ve İskan Kanunu" çıkartılmış, kanunun adını taşıyan bakanlık da kurulmuştur. Ancak Mübadele İmar ve İskan Bakanlığı kısa bir süre sonra görevlerini İçişleri Bakanlığına devretmiştir. Cumhuriyetin ilanını izleyen ilk on yıl içinde 100 bin olmak üzere ikinci dünya savaşının sona erdiği tarihe kadar yurda gelmiş olan mübadiler için 132,150 konut yapılmıştır¹⁰⁵.

"1925 tarihli ve 586 sayılı kanun"la memurların yaşadığı konut sorunlarının çözülmesiyle ilgili olarak konut kooperatiflerinin kurulması için aylıkların yarısı miktarınca avanslar verilmiştir. 1926'da "844 sayılı kanun" ile "Emlak ve Eytam Bankası" Ankara'yla ilgili öncelikler verilmiştir. 1937'den sonra, bütçe içine memur konutları amaçlı ödenekler konulmuştur. "1944 tarihli ve 4626 sayılı" "Memur Meskenleri İnşası Hakkında", kanun ile de memur konutlarının yapılması devletin

¹⁰³ Cihan OKAN, a.g.t., s.39

¹⁰⁴ Sami Murat AYRIM, a.g.t. s.85.

¹⁰⁵ Zerrin TOPRAK, a.g.e. s.38.

görevlerinin arasına girmiştir¹⁰⁶.

Konut finansmanının kapsamını genişletmek amacıyla 1946 tarihli ve 4947 sayılı kanunla Emlak ve Eytam Bankasının adı, Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiş ve sermayesi 100 milyon TL ye yükseltilmiştir¹⁰⁷. Ayrıca Türkiye Emlak Kredi Bankası, ülkemizde toplu konut üretim sürecinin ilk örgütleyicisi olmuştur. Ayrıca bu dönemde kurulan Türkiye Vakıflar Bankası ve Türkiye Öğretmenler Bankası ipotek kredisi verme yetkisine sahip bankalardır¹⁰⁸.1958 yılında çıkarılan 7116 sayılı Kanun ile İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur¹⁰⁹.

2.4.2 Planlı Dönem Sonrası (1963-2013)

a) Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963/1968) Planlı dönemin başında konut sektörü, toplam yatırımların %22.4 ünü oluşturmaktaydı. Birinci planda bu oranın azaltılarak ortalama %20.3 olması öngörülmüştür. Konut maliyetinin azaltılması için girdi maliyetleri üzerinde durulmuştur¹¹⁰.

b) İkinci Beş yıllık Kalkınma planı döneminde (1968-1973), bir önceki planında belirtilen görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir. Konut ana başlığı altındaki en önemli ilkelerden biri, "Toplam yatırımlar içinde konut sektörü yatırımlarının İkinci Beş Yıllık Plan dönemi için tespit edilen oranını artırmadan, mümkün, olan en çok sayıda konut üretimini sağlamak amacıyla yurt şartlarına uygun, ekonomik standartta halk konutu yapımına yönelinecektir"¹¹¹. Şehirlerin düzenli gelişmesine yardımcı ve sağladığı tasarruf nedeniyle, ayrı ayrı konut birimleri yerine, toplu konut yapımına gidilecektir. Lüks konut yapımı sınırlanacak, ekonomik standartlar üstünde kamu konutu yapılmayacaktır."¹¹² şeklindedir. Devlet düzenleyici rolü üstlenmiş, konut

¹⁰⁶ Zerrin TOPRAK, a.g.e, s.39.

¹⁰⁷

Bilge L. ÖZTÜRK, a.g.t. s.28.

¹⁰⁸ Bilge L. ÖZTÜRK, a.g.t. s.28.

¹⁰⁹ Erdoğan BAYRAKTAR, a.g.e. s. 116,

¹¹⁰ Bilge L. ÖZTÜRK, a.g.t. s.31.

¹¹¹ Nevin PEYNİRCİOĞLU, "Planlı Dönemde Getirilen Politikalar ve Uygulama Sorunları", Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, s.22

¹¹² İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968- 1972), T.C. Başbakanlık, DPT, Başbakanlık Devlet Matbaası,

yatırımlarının özel sektör tarafından gerçekleştirilmesi üzerinde durulmuştur.

İkinci kalkınma planında toplu konut kavramından ilk defa söz edilmektedir. Bu dönemde üzerinde durulan önemli konulardan biri de toplu konut üretimine yönelmesidir. Konut kredileri toplu konut yapımını destekleyecek yönde kullanılacaktır. Toplu konut kuruluşlarına, konut kredisi fonlarından kısa vade ve düşük faizle kredi sağlanacaktır¹¹³.

Bu dönemde konut politikasında insiyatifin özel sektöre bırakıldığı görülmektedir. Plan döneminde inşaat malzemesi fiyatlarında hızla artış görüldüğü belirtilmektedir.

Gelecekteki konut ihtiyacı, demografik değişikliklerden, yenileme, kamulaştırma ile kullanım amacının değiştirilmeden meydana gelen konut ihtiyacıdır. Demografik değişiklikten kaynaklanan(1973- 1977) konut ihtiyacı 1 milyon 74 bin olarak hesaplanmıştır ¹¹⁴.

İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü tarafından geri kalmış yörelerde halk konutu uygulamaları başlatılmıştır. Konut kredisi veren kurumların kaynaklarının tek elden kullanılması için gereken düzenleme çalışmaları ise belirli ölçülerde gerçekleştirilmiştir. Konut kiralari ve arsa fiyatları yükselmeye devam etmiştir ¹¹⁵.

c) Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma döneminde (1973/1977) , Köykent uygulamasına ağırlık verilmiş ve kırsal alanda yerleşim alanlarının kurulmasına ağırlık verilmiştir¹¹⁶.

d) Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında(1979/1983), konut ile ilgili önemli ilke ve politikalardan bazıları şöyle sıralanabilir.

Ankara, Kasım, 1967, s.273.

¹¹³ İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968- 1972), a.g.e. s.285.

¹¹⁴ Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973- 1977), T.C. Başbakanlık, DPT, Yayın No:1272, s.838.

¹¹⁵ Nevin PEYNİRCİOĞLU, a.g.m. s.46

¹¹⁶ Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973- 1977), T.C. Başbakanlık, DPT, Yayın No:1272, s.838.

- Konut üretiminin endüstrileşmesiyle teknoloji seçimlerinde geleneksel üretimlerle yarışabilecek büyüklükte ve maliyette ön yatırımların gerektirmemesi, ülke kaynaklarının kullanım şartları dikkate alınıp özendirilecektir.
- Sosyal güvenlik kurumları ve kamu yardımlaşma kurumlarının konuta ayırmış oldukları fonların artışı sağlanacaktır, “Emekli Sandığı”nın konut üretiminin bu fonlarından faydalanılma sayılarında artış olacaktır.
- Kentleşme sürecinin hızlanması büyük kentlerde yaratmış olduğu konut sorunlarının büyüyen ve gelişen diğer kentlerdeki gibi olmaması için, büyüyecek olan kentlerin arsalarının kısa zaman içinde kamu ve yerel yöneticilerin denetimine alınacaktır¹¹⁷.

Vergi paketiyle sosyal konuta teşvik amacıyla asgari şekilde vergi sistemi getirilmiştir. Diğer yandan gerek arsa altyapı ve maliyet problemi, gerekse finansman sorunu dönem içinde sürmüştür.

1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, "Kamu Konut Fonu" oluşturulmasını ve bu fona her yıl bütçeden %5 pay ayrılmasını öngörmüştür. Toplu Konut Yasası inşaat ve dolayısıyla konut sektörü için bir dönüm noktası görünümündedir.

e) Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985- 1989) döneminde, Planın hedefler bölümünde konut ihtiyacı ve inşası konularıyla ilgili önemli tahminlerde bulunulmuştur. Plan döneminde nüfusu 20.000'i aşan yerleşme merkezlerinde demografik gelişmelerden ve yenileme ihtiyacından doğan toplam yeni, konut ihtiyacının her yıl ortalama yüzde 3,17 oranında artarak, 1989 da yılda 318.000 birim seviyesine çıkacağı

¹¹⁷ Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979- 1983), T.C. Başbakanlık, DPT, Yayın No:1664, Ankara, Nisan, 1979, s.477.

tahmin edilmiştir.

f) Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990- 1994) döneminde, Plan döneminde kentsel hane halkı büyüklüğündeki küçülme eğiliminin devam edeceği tahmin edilmektedir. Nüfusu 20 bini aşan yerleşme merkezlerinde konut ihtiyacının yılda ortalama yüzde 4,7 oranında artarak 1994 yılında 320 bin konuta ulaşması beklenmektedir. Her yıl yenileme ihtiyacından dolayı 70 bin ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil 5 bin civarında yeni konut yapılması gerekecektir. Bu durumda plan döneminde toplam 1.838 bin yeni konuta ihtiyaç olacaktır.

g) Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996- 2000) döneminde de konut üretiminin Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, Kalkınmada Öncelikli Yörelere geliştirilecek projeler ile hızlandırılacağı vurgulanmıştır.

Plan döneminde nüfusu 20 binden az olan yerleşim yerlerinde yeni konut ihtiyacının toplam 148 bin, nüfusu 20 binden fazla olan yerleşim yerlerinde ise toplam 2.142 bin olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, yenileme ihtiyacı ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil her yıl 50 bin civarında yeni konut yapılması gerekecektir. Plan döneminde toplam 2.540 bin yeni konuta ihtiyaç olacağı belirtilmiştir.

Yedinci Kalkınma Planı döneminde çeşitli hukuki ve kurumsal düzenlemeler yapılması gerektiği de vurgulanmıştır.3194 sayılı İmar Kanunu, 1580 sayılı Belediye Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun günün şartlarına uygun olarak yeniden düzenlenmesi ve bu konudaki çalışmaların en kısa zamanda sonuçlandırılması gerektiği vurgulanmıştır.

h) Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001- 2005) döneminde, nüfusu 20.000 ve

üstü olan yerleşme yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacının 2.714.000 adet olacağı, yenileme ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç için, her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerektiği belirtilmiştir. Plan döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut ihtiyacı 3.075.000 adettir. Bu planda da konut açığının sürdüğün görülmektedir. Konut ihtiyacı planlı dönemde sürekli artmaktadır.

I) Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007- 2012) dönemi, Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşımla gerçekleştireceği dönüşümlerini ortaya koyan bir plan olmuştur. Bu kapsamda Dokuzuncu Kalkınma Planı Uzun Vadeli Strateji (2001- 2023) çerçevesinde hazırlanmıştır. Dokuzuncu Kalkınma Planı, AB'ye üyelik sürecine katkı sağlayacak temel strateji dokümanı olarak tasarlanmıştır. Plan dönemi AB mali takvimi dikkate alınarak 2007- 2013 yıllarını kapsayacak şekilde 7 yıllık olarak belirlenmiştir. Bu nedenle 2005 yılı sonunda tamamlanan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planının ardından, hazırlanan yeni planın Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunulması bir yıl ertelenmiş ve Dokuzuncu Kalkınma Planının 2007 yılında başlaması kararlaştırılmıştır. Dokuzuncu Kalkınma Planı, AB'ye üyelik sürecinin gerektirdiği Katılım Öncesi Ekonomik Program ve Uyum İçin Stratejik Çerçeve gibi dokümanların yanında, başta Orta Vadeli Program olmak üzere diğer ulusal ve bölgesel plan ve programlar ile sektörel ve kurumsal strateji belgelerinin dayanağını oluşturmaktadır. Planda, diğer kalkınma planlarından farklı olarak, dört ana gelişme eksenini altında sektörel politikalar belirlenmiştir. Plan için Konut konusunda özel bir ihtisas komisyonu oluşturulmamıştır. Bu planda "Yerleşme ve Şehirleşme" ile "Konut" alt sektörleri bulunmamaktadır.

İ) Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2013-2018) döneminde, şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının toplam 4,1 milyon olacağı

tahmin edilmektedir. Bu dönemde Kentsel dönüşüme ağırlık verilecektir¹¹⁸.

Ülkemizde konut politikaları ile ilgili birçok yasal düzenleme yapılmıştır. Bunların bir kısmı konut ile doğrudan alakalı iken bir kısmı da konut konusunu dolaylı yollardan ilgilendirmektedir. Konut ile ilişkilendirilebilecek kanunların çoğu halen yürürlükte olmasına karşın zaman içerisinde yürürlükten kalkmış olanlarda mevcuttur. Konut politikalarını tarihsel süreç içerisinde ele almak gerektiğinden öncelikle yürürlükten kalkmış olan kanunlara kısaca değinmekte fayda vardır. Ardından ülkenin konut politikalarını şekillendiren yürürlükteki kanunlar başlıcaları incelenecektir.

2.4.3 Yürürlükten Kalkmış Yasal Düzenlemeler

a) 1580 Sayılı Belediyeler Kanunu; 1930 tarihli 1580 sayılı Belediyeler kanunu içeriğinde değişiklikler yapılarak uzun süre yürürlükte kalmıştır. 24.12.2004 tarih ve 2560 sayılı Resmi gazetede yayınlanan 5272 sayılı yeni Belediyeler Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Günümüzde yürürlükteki Belediyeler Kanunu ise 5272 sayılı belediyeler kanununun hükümlerine son veren 5393 sayılı Kanundur.

b) 2510 Sayılı İskan Kanunu;¹⁴ Haziran 1934 tarihinde kabul edilerek 21 Haziran 1934 tarih ve 2733 sayılı resmi gazetede yayınlanan 2510 sayılı iskan kanunu 2006 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. 2006 yılında kabul edilerek yürürlüğe giren 5543 sayılı yeni İskan kanununun 48. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır.

c) 4626 Sayılı Memur Meskenleri İnşaatı Hakkında Kanun;¹⁸ Temmuz 1944 tarihinde kabul edilerek, 22 Temmuz 1944 tarih ve 5763 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 4626 sayılı kanunun birinci maddesinde "Gerekli görülen yerlerde memurlar için mesken yaptırmaya Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkili

¹¹⁸ Kalkınma Bakanlığı, Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı erişim tarihi 16.06.2016

kılınmıştır.” Hükmü yer almaktadır.

Bu kanun 2007 yılında kabul edilen 5637 sayılı Uygulama İmkânı Kalmamış bazı Kanunların Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Kanun hükümleri uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır.

d) 4947 Sayılı Türkiye Emlak Kredi Bankası A.O Kurulması Hakkında Kanun; Cumhuriyetin ilanından sonra ülkenin kalkındırılması ve imar için ekonomik kaynaklara ihtiyaç duyulmuştur. 22 Mayıs 1926 tarih ve 844 sayılı kanunla kurulan Emlak ve Eytam Bankası Eytam sandıklarında biriken tasarrufların bankacılık sistemi içerisinde, ülkenin imar faaliyetlerinde kullanılması amacını taşır. Banka, İstanbul ile sınırları içerisinde 1926- 1946 yılları arasında yeni yapılar ve mevcut yapıların iyileştirilmesi için ipotek karşılığı kredi vermiştir.

Zamanla uzun vadeli ve düşük faizli kredilerle tüm ülkede konut ihtiyacını karşılayacak bir bankaya ihtiyaç duyulmuş ve 4947 sayılı kanunla Emlak ve Kredi Bankası A.O. kurulmuştur. Emlak ve Eytam Bankası’nın tüm hak ve yükümlülükleri bu bankaya devredilmiştir.

4603 sayılı kanunla özelleştirme kapsamına alınan banka 2000 yılında çıkarılan 4684 sayılı kanunun 2. maddesine eklenen geçici 3. maddesi ile yeniden düzenlenerek hukuki varlığına son vermiştir. Tüm varlıkları ile T.C: Ziraat Bankası ve Türkiye Halk Bankası’na devredilmiştir¹¹⁹.

Cumhuriyetin ilanından sonra, ülkenin imarı ve mübadelede gelen göçmenlerin yerleştirilmeleri konularında görev yapmak üzere 1923 yılında çıkarılan 352 sayılı kanunla "Mübadele ve İskan Vekaleti" kurulmuştur. Bu bakanlık göçmenlerin yerleştirilmesi ve göçmen evlerinin yapımı konusunda faaliyette bulunmuştur.

1950 yıllarında ortaya çıkan konut açığını gidermek ve konut politikalarını

¹¹⁹ <http://www.mevzuat.gov.tr> ,erişim, 16.06.2016

belirlemek üzere 9 Mayıs 1958 tarihinde kabul edilen ve 14 Mayıs 1958 tarihli resmi gazetede yayınlanan 7116 sayılı yasa ile "İmar ve İskan Bakanlığı" kurulmuştur. Bu kanunla "ülkenin bünyesine uygun mesken politikası esaslarını tespit etmek ve tatbikini sağlamak" görev olarak bu bakanlığa verilmiştir.

2.4.4 Yürürlükteki Yasal Düzenlemeler

a) 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu; 1930 yılında 1489 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu çevre, sağlık, kentleşme gibi birçok alanda düzenlemeler getirmesi ve bu konularda o yıllardan itibaren ele alındığının göstergesi olarak önemli bir yasal düzenlemedir. Kanun değişen zaman ve ihtiyaçlar dahilinde birçok değişikliğe uğramış ancak halen yürürlüktedir.

b) 4759 Sayılı İller Bankası Kanunu; 23 Haziran 1945 tarihli 4759 sayılı İller Bankası Kurulması Hakkındaki Kanunla belediyeler adına, hali hazır harita ve finans planlarını yapmak veya yaptırmak, belediyelerin alt yapı projelerini hazırlanması ve proje uygulamalarında finansman sağlamak amaçlanmıştır¹²⁰. Banka günümüzde il, kasaba ve belde Belediyelerinin belirtilen faaliyetleri için proje ve Kredi desteği sağlamaktadır.

c) 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; 23 Haziran 1965 tarihinde kabul edilerek 02 Temmuz 1965 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanmıştır¹²¹. Kat mülkiyeti Kanunu ile apartman dairesi şeklindeki yapılarda mülkiyet düzenlenmiştir. Kanun ortaya çıkan ihtiyaçlara cevap verecek şekilde düzenlemelerle halen yürürlüktedir. 20 Temmuz 1966 tarihinde kabul edilerek 30 Temmuz 1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 775 sayılı Gecekondu kanunu ile ülkemizin sosyo- ekonomik koşullarının bir sonucu olarak ortaya çıkan özellikle büyük kentlerde odaklaşan gecekondulaşma ve bu durumun getirdiği sorunların

¹²⁰ Muhittin ABACIOĞLU , "Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması", Seçkin Yayınevi, 7. Baskı, Ankara, Şubat , 2001, s.1701

¹²¹ Muhittin ABACIOĞLU, a.g.e., s.1639

özölmesine çalışılmıştır.

22 Mart 2007 Tarihinde kabul edilen, Gecekondur Kanununda değişiklik yapılmasına dair 5609 sayılı kanunla, Gecekondur Kanununun uygulamasına dair yetkiler T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir.

d) 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu;1969 yılında kabul edilen Kooperatifler Kanunu ile Kooperatifleşmede Yapı kooperatiflerine de yer verilmiş, yapı kooperatifleri vasıtasıyla üyelerin konut edinmesi konusunda 1978 ve 1980 de yeni düzenlemeler yapılarak yapı kooperatifçiliğine bu süreçte yeni imkanlar sağlanmışır¹²².

e) 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun;20 Nisan 1969 tarihinde kabul edilmiş 10 mayıs 1969 tarihli ve 13195 sayılı resmi gazetede yayınlanmışır. Bu amaçla 1969 yılında İmar ve İşkan Bakanlığı'na bağlı olarak "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü" kurulmuřtur¹²³.

f) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu;10 Eylül 1983 tarih ve 18161 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren kanun 2490 sayılı Arttırma ve eksiltme ve ihale kanununu yürürlükten kaldırmıştır. Özellikle ihale usul ve yöntemlerini kanunlaştırarak konut üretiminde, ihale süreçlerinde olası yolsuzluklara karşı önlem getiren bir kanundur¹²⁴.

g) 5393 Sayılı Belediye Kanunu;13 Temmuz 2005 Tarih ve 25874 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 1. maddesine göre "Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir." şeklindedir.

h) 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu;1981 yılında çıkartılan ilk toplu konut

¹²² Bilge L.ÖZTÜRK,a.g.t. s.51

¹²³ **Kanunlar ve Yönetmelikler**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, **Aralık**, 2008, s.18.

¹²⁴ Bilge L.ÖZTÜRK,a.g.t.s.52

yasasında toplu konut alanlarının gerçekleştirilmesinde kooperatif örgütlenmesinin esas alınması sağlanmış, 1984 yılında çıkarılan yeni toplu konut yasası sonrasında ise toplu konut fonunun işletilmesi ve TOKİ' nin geliştirilmesi bu sürecin yerleşmesinde dönüm noktası olmuştur.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 2 Mart 1984 Tarihinde kabul edilmiş,17 Mart 1984 tarih ve 18344 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

2.4.5 Toki Toplu Konut Uygulamaları

Toplu konut kavramı, öncelikle dar ver orta gelirlilere başka bir deyişle kendi tasarruflarıyla konut edinemeyenlere yönelik, kamu ya da özel kuruluşlarca bir defada çok sayıda konut üretimini hedefleyen projelerin sonucunda ortaya çıkan konut üretimini tanımlamaktadır.

Çok sayıda konut üretiminin temelinde de yine dünyadaki ekonomik yapının değişime uğraması yatmaktadır. Toplu konut uygulamaları değerlendirildiğinde bu konutların genellikle çok sayıda bir arada üretildikleri gerçeğinin yanı sıra düşük maliyetli oldukları da görülmektedir¹²⁵.

Kentsel koşulların sanayi devrimiyle birlikte bozulmaya başlaması 20. yüzyıl başlarında kent dışında toplu konut çözümlerinin önerilmesine ve konut soruna bu yolla çözüm aranmasına neden olur.¹²⁶

2.4.6 Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları

Türkiye’ de ilk toplu konut uygulamaları 19. yüzyılın sonlarında ortaya çıkmıştır.

¹²⁵ Mete TAPAN, “Toplu Konut ve Türkiye ‘deki Gelişimi”, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, s.371.

¹²⁶ Osman TUTAL, “Toplu Konut Alanlarında Biçimsel Yapının Mekan Dizimi Yöntemiyle Değerlendirilmesi Eskişehir Örneği”, T.C. Anadolu Üniversitesi Yayınları No: 1262, Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayınları No:3, Eskişehir, 2001, s.8

İstanbul’ da izlenebilen örnekler genellikle batının yaşam biçimine uygun olarak tasarlanmıştı. Bu uygulamalar esnafa, küçük tüccara ve bürokratlara yönelik konut uygulamalarını içermekteydi. Sultan Abdülaziz tarafından saray hizmetlilerinin kullanımı için İstanbul’un geleneksel Osmanlı konut şemasından farklı olarak tasarlanan Beşiktaş Akaretler ilk toplu konut uygulaması olarak dikkat çekmektedir¹²⁷.

20. yüzyılın başlarında ülkemizde sanayileşme atılımları gerçekleşmesine karşın henüz kentlerde nüfus yığılmaları gerçekleşmediğinden toplu konut uygulamalarına gereksinim duyulmamıştır. Ancak 1930’lu ve 1940’lı yılların ilk yarısında ülkedeki sanayileşme hamlesi yeni nüfus odaklarının oluşmasına neden olmuş böylece sanayi yatırımlarının gerçekleştiği kentlerde mülk konut ya da lojman konut üretimi ağırlık kazanmaya başlamıştır. Bu dönemde konut kooperatifçiliği yeni bir üretim ve örgütlenme modeli olarak ortaya çıkar. Kooperatif yönüyle üretilen konutlar özellikle Ankara da yoğunlaşan memur kesiminin yükselen arsa fiyatlarına karşı güçlerini birleştirerek ve yeni finans araçlarını kullanarak mülk konut edinebilmesi için endüstrileşmiş ülkelere devlet desteğiyle ithal edilen bir örgütlenme modelinin sonucudur. Bu toplu konutların en önemli örneği Ankara’daki Bahçelievler uygulamasıdır. Aynı yıllarda başka bir toplu konut üretim modeli fabrikalarda çalışan nitelikli personel için tasarlanana lojman konutlarıdır. Emlak kredi bankasının ferdi kredi modeline dayanarak bizzat üstlendiği Levent (1947- 1951) ya da Koşuyolu (1951) uygulamaları Türkiye deki en önemli toplu konut uygulamalarıdır¹²⁸.

Toplu konut sunma biçimleri çözüm olarak ilk defa 1967’de 2. beş yıllık kalkınma planı içinde önerildiği görülmektedir. Bu süreç içinde büyük sermayelerin harekete geçirilme taleplerinin örgütlenmesi, büyük arsanın sağlanma durumu buranın planının yapılması ve alt yapının hareketlenmesi gerekir. İlk girişimcilerin toplu konut yapım süreçlerinin yasalaştırılmasıyla ilgili önemli engellerin olduğu görülmektedir. Toplu konut yasalarının çıkarılması bu sürecin yasallaştırılması da

¹²⁷ Osman TUTAL, a.g.e. s.47

¹²⁸ Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, a.g.e., s.29

1980'lerin başında olmuştur. Son yıllarda toplu konut idaresinin çalışmalarıyla idarenin kendisinin örgütlediği birçok toplu konut projesi ve yine kooperatif modeliyle örgütlenen yeni yerleşmeler uygulanmıştır. İstanbul da halkalı konutları Ankara da Eryaman konutları gibi toplu konut idaresince örgütlenen bu projelerin yanı sıra İstanbul da yaklaşık 7.000 üyesi olan Büyükşehir yapı kooperatifi gibi birçok kooperatife de kredi sağlamış ve konut üretimini tüm ülkede yaygınlaştırmıştır.

Türkiye'de yaklaşık yüz yıllık bir geçmişi olan toplu konut olgusu dünyadaki uygulamalara benzerlik göstermesine karşın ülkenin sosyoekonomik koşullarına göre özgün bir biçimde gelişmiştir. Ülkedeki konut açığının toplu konut uygulamalarıyla üstesinden gelinebileceği ve bu konuda dünyadaki deneyimlerden faydalanılması gerektiği görülmektedir¹²⁹.

2.4.7 T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

2.4.7.1.1 Tarihçe

Ülkemizde yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışının neden olduğu konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve konut üretiminin artırılması amacıyla 1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı aynı yıl yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile İdare o dönemde konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahiptir.

TOKİ' nin amacı Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamaktır. TOKİ, 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut

¹²⁹ Faik Armağan ARICAN, a.g.t, s.78

İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu Genel Bütçe kapsamına alınmış, 20 Haziran 2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale gelmiştir. Dar ve orta gelirli aileleri konut sahibi yapmak için yurt genelinde çok sayıda projeye imza atan TOKİ, 2003-2015 döneminde 703.532 konut inşa etti¹³⁰.

2985 Sayılı Kanuna Göre TOKİ'nin Görevleri;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:¹³¹

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin

¹³⁰ www.toki.gov.tr, erişim tarihi, 03,10, 2016

¹³¹ Türkiye 'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin Konut Üretimindeki Yeri, a.g.e. s.75

sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;

- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

6 Ağustos 2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler ise şunlardır;¹³²

- “Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek”.

2.4.7.1.2 İştirakler

3 Nisan 2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Emlak Bankası A.Ş.’nin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ile bu

¹³² Türkiye ‘de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin Konut Üretimindeki Yeri, a.g.e. s.75- 76

konuda faaliyet gösteren şirketlerindeki hisseleri ve ticari gayrimenkuller ile ihtiyaç fazlası gayrimenkullerin TOKİ' ye devredilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda, Emlak Bankası'nın Bankacılık faaliyetleri dışında faaliyet gösteren üç şirketinin Emlak Bankası'na ait hisseleri de TOKİ tarafından devralınmıştır.

a) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Emlak Konut) A.Ş.

1950'lerde Emlak Bankasına bağlı Ankara İmar Ltd. Şti. ile Timlo Şirketinin birleşmesi ile kurulmuştur. 1990'da Emlak Konut A.Ş.'ye, 2002'den itibaren de Emlak GYO A.Ş.'ye ve en son olarak 2008 yılında Emlak Konut GYO A.Ş' ye dönüşmüştür. Şirket şu anda, portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirilmesine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir. Şirket portföyünde, çeşitli illerde bulunan toplam 4.300.000 metrekare arsa yer almaktadır.

b) Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.

Şirket faaliyet alanına giren her türlü konuda, yönetim ve kontrolörlük müşavirlik hizmetleri, planlama, projelendirme ve mühendislik hizmetleri, her türlü gayrimenkulün pazarlama faaliyetleri, işletmecilik hizmetleri, ticari hizmetler ve servis ve yönetim hizmetleri vermektedir. Şirketin yurtiçi ve yurtdışında üç iştiraki bulunmaktadır. Şirket hissesinin %49'u TOKİ' ye aittir.

c) Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılarak görev ve yetkilerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmesine ilişkin 5273 sayılı Kanun ile; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün hissedarı olduğu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş, TOKİ iştirakleri arasında yer almıştır. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

A.Ş. Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak 16 Ocak 1996 tarihinde kurulmuş, 24 Aralık 1996 tarihinde halka arz edilmiştir. Şirketin Kayıtlı Sermayesi 100 Milyon TL olup 2008 itibariyle Çıkarılmış Sermayesi 19,300 Milyon TL.dir. Şirketin %14'ü TOKİ'ye aittir.

d)Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.

Şirketin ana görevi, restorasyon işleri ile ilgili proje, onarım, müşavirlik, ar-ge, v.b. işleri yapmaktır. Şirketin şuan sermayesi 33,330,280,60 TL.dir¹³³.

e) Arsa Üretimi

1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu" 2004 yılında "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş, görevleri TOKİ' ye devredilmiştir.

¹³³ vakıfinsa@vakıfinsa.com.tr,internet erişim tarihi, 03.10.2016

3 BÖLÜM

KATILIM BANKALARININ TOPLU KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

3.1 Murabaha

Murabaha yöntemi, Katılım Bankasının bir malı peşin alıp, müşterisine anlaşılmış olduğu bir vade ve kar oranında sattığı sistem olup, konut alanında da bu uygulama yürürlükteki mevzuatlar çerçevesinde olmaktadır.

3.1.1 Konut Kredisi (Mortgage)

Mortgage, Türkçe anlam karşılıklarında, tut-sat, tutulu satış, ipotekli satış, rehinli satış yada mortgage bir malın kendisinin güvence olarak gösterilerek ödünç alınan parayla satın alınması anlamına gelen iktisadi bir terimdir.¹³⁴

Tutulu satış genellikle taşınmaz mal (çoğunlukla da yapı) satın alımlarında kullanılır. Bu gibi satışlarda, parasal kurumlar, ödünç verdikleri tutar (kredi)geri ödenene dek, taşınmaz mala el koyabilme yetkisini elinde tutarlar.¹³⁵ Bu tutum, parasal kurumların ödünç verdikleri para için bir güvence niteliğindedir. Bu yöntem, özel ya da tüzel kişilerin, bir taşınmaz malın ederi kadar paraları başlangıçta olmasa da, malı alıp, genellikle 15-30 yıllık süre içerisinde parça parça ödemelerini ve sonunda da tümüyle sahip olmalarını sağlamaktadır. Bu süre Türkiye'nin ekonomik koşullarında genellikle 10 yılı geçmemektedir. Ödeme tamamlandığında tutu durumunda sona ermektedir.¹³⁶

Katılım bankaları da yürürlükte olan Bankacılık mevzuatı çerçevesinde konut kredisi adı altında mortgage kredisi kullanımlarını yapmaktadır. Çok farklı çeşitleri olsa da temelde bankacılık sistemine benzer yöntem ile kullandırım yapılmaktadır. Krediye konu olacak konutun bitmiş ya da bitmeye yakın olması gerekmektedir.

¹³⁴ <https://tr.wikipedia.org/wiki/Mortgage> erişim tarihi:03.06.2016

¹³⁵ www.hisse.net erişim tarihi: 03.06.2016

¹³⁶ <https://tr.wikipedia.org/wiki/Mortgage> erişim tarihi:03.06.2016

Katılım bankaları, kredi kullanan müşterisi almış olduğu g.menkulün tamamını kredi olarak kullanmak isterse, başka bir g.menkul daha teminat alarak, alınacak olan g.menkulün tamamını finanse edebilmektedir.

3.1.2 Blokeli Modeller

Blokeli modeller; blokeli özel firma finansman modeli ve blokeli kooperatif finansman modeli olmak üzere iki farklı şekilde uygulanmaktadır.

3.1.2.1 Blokeli Özel Firma Finansman Modeli

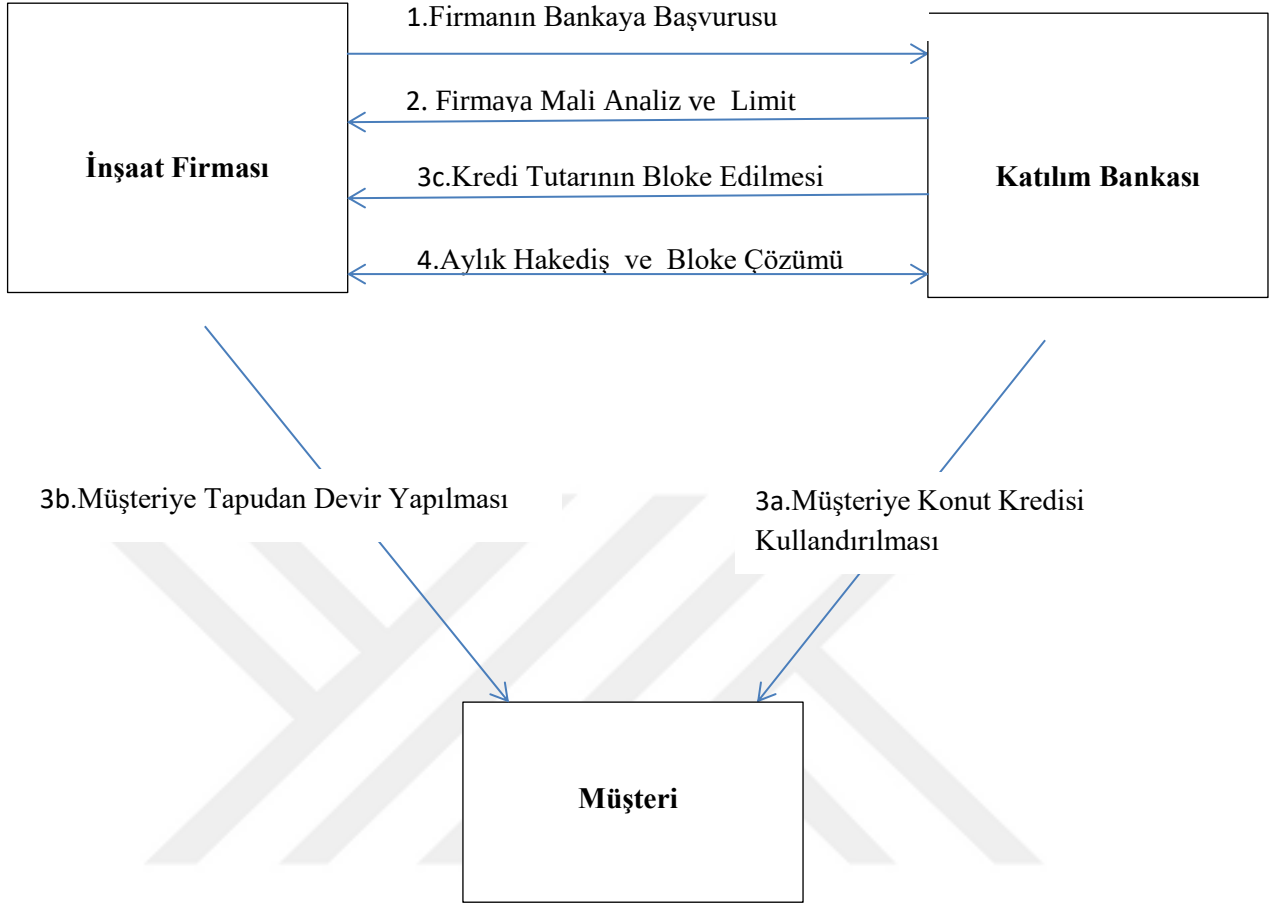
Blokeli özel firma modelinde Banka, inşaat sektöründe faaliyet gösteren ve mevcut projeyi yapan Firmaya proje limiti tahsisi yapmakta ,Firmanın bilançoları üzerinden yapmış olduğu Mali Tahlil ve Tahsis çalışması sonucunda Firmaya, toplu konut limiti tahsis etmekte olup, bu tahsiste , firmadan , kefalet,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

Bu modelde satıcı müteahhit firma, projeyi ilgili kamu mercilerinden onaylattıktan sonra, gayrimenkullerin kat irtifaklarını kurmakta ve müşteri evraklarını bankaya vermektedir. Banka gerekli incelemeleri yaptıktan sonra, kredi sürecini tamamlamakta, kullandırımı yapmakta ve kullandırmış olduğu miktarı satıcı hesabında bloke

etmektedir. Burada da satıcı firma ile anlaşmış olduğu oranı, satıcının projesinin devamı için serbest bırakmakta, kalan tutarı hesapta bloke etmektedir. Genelde bu bloke cari hesapta olmakta ve cari hesaptan kaynaklanan getiri hesaplanmakta ve kredi kullanan banka müşterisine uygulanan konut kredisi oranına indirim olarak yansıtılmaktadır. Bu oranlar genellikle, cari konut kredisi oranının altında (bloke çözüm sürelerine bağlı olarak değişmekte) olmaktadır.

Ayrıca banka, konut kredisi kullanan müşterisinin, inşaat yapım süresinde, kirada oturduğu veya gelir elde etmediğini hesaplayarak, bu dönemde taksit tutarlarını da kişinin gelir durumu ve isteğine göre ayarlanmaktadır. Kullanıcının taksit tablosunu da konut kredisinin ortalama vadesine denk gelecek şekilde ayarlamaktadır.

Bu modelde bazı sözleşmelerde, konut kredisinin bankaya ödenmemesi durumunda , satıcı firma belli bir yapım aşamasına gelen konutu geri alım garantisi de vermektedir. Satıcı firma, aynı esnada bir veya birden fazla katılım bankası ile sözleşme imzalayarak satış yapabilmektedir. (Şekil 1)



Şekil 1: Özel Sektör Blokeli Model

2016 yılı Eylül ayına kadar Kuveyt Türk Katılım Bankası 156 adet projede 10.000 den fazla konut finansmanı yapmıştır. Asya Katılım Bankası da 142 adet projede 5.000 adetten fazla konut finansmanı yapmıştır. Türkiye Finans Katılım Bankası da 300 adet projede 15.000 adet konut finansmanı yapmıştır. Albaraka Türk Katılım Bankası ise 50 adet blokeli murabaha projesinde 5.000 adet civarında konut finansmanı sağlamış bulunmaktadır

Katılım Bankalarınca özel firmalarla anlaşma ile yapılan blokeli projeler (Tablo 1) verilmiştir.

Katılım Bankası Adı	Proje Adı	Yapıldığı İl	Yılı	Konut Adedi	Durumu	Yapılış Şekli
Türkiye Finans Katılım	Adanus Park Evleri	İstanbul	2013	180	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Dapburgu-Tango Kule	İstanbul	2015	320	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Dumankaya Ritim İstanbul	İstanbul	2014	1373	Devam Ediyor	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Dumankaya Adros Projesi	İstanbul	2014	280	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	İhlas Bizim Evler	İstanbul	2011	1000	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Kemer City III. Kemerburgaz	İstanbul	2014	45	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Marmaraevleri 3	İstanbul	2014	396	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	S.S Yeşilakasya Evleri	İstanbul	2009	120	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Sur Yapı Adapark	İstanbul	2011	1012	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Sur Yapı Güneşli Evleri	İstanbul	2015	342	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Türkiye Finans Katılım	Viaport Venezia Projesi	İstanbul	2013	2500	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Kuveyt Türk Katılım	Bomonti Modern Palas	İstanbul	2013	98	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Kuveyt Türk Katılım	Vadi İstanbul	İstanbul	2015	1111	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Kuveyt Türk Katılım	Skyland İstanbul	İstanbul	2016	1000	Devam Ediyor	Blokeli Özel İnşaat
Kuveyt Türk Katılım	Park Manevra 1ı.Etap	İstanbul	2016	556	Devam Ediyor	Blokeli Özel İnşaat
Kuveyt Türk Katılım	Lalezar Konakları	Düzce	2015	178	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Kuveyt Türk Katılım	Bizimevler 7	İstanbul	2016	532	Devam Ediyor	Blokeli Özel İnşaat
Asya Katılım	Zirvepark Konutları	İzmir	2013	154	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Asya Katılım	Ritim İstanbul	İstanbul	2015	1373	Devam Ediyor	Blokeli Özel İnşaat
Asya Katılım	Kent Konut-Yıldızkent	İzmit	2012	554	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Asya Katılım	Zeytinpark Evleri	Antalya	2013	28	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat
Asya Katılım	Sekizevler Konutları	Kütahya	2015	200	Devam Ediyor	Blokeli Özel İnşaat
Asya Katılım	Halkalı Serenity Konutları	İstanbul	2013	216	Tamamlandı	Blokeli Özel İnşaat

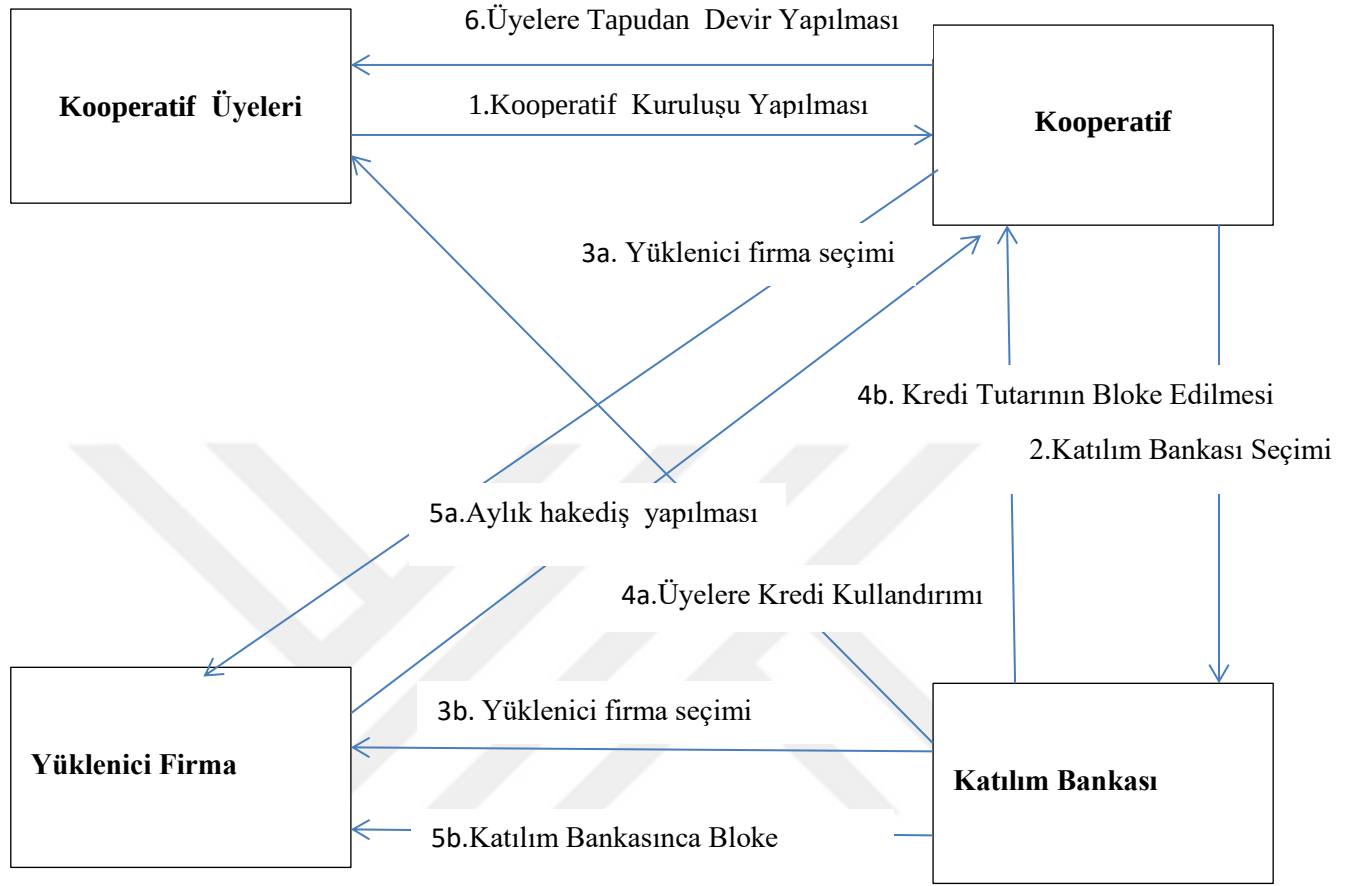
Tablo 1: Özel Sektör Tarafından Yapılan Blokeli İnşaat Projeleri Tablosu

Kaynak: www.turkiyefinans.com.tr, (18.05.2016)

3.1.2.2 Blokeli Kooperatif Finansman Yöntemi

Bu modelde, kooperatif kanunundaki avantajlardan faydalanarak ucuz maliyet ile , konut sahibi olmak isteyen belli sayıdaki insanların bir araya gelerek, Kooperatif kuruluşlarını tamamlarlar. Daha sonra Katılım Bankası Şubesine başvuru yaparlar. Şube, Kooperatifden üyeleri ve proje ile ilgili evraklarını alır. Üyelerle ilgili gerekli KKB ve Gelir yeterliliği ön incelemesini yapar. Üyeler içerisinde kredibilitesi uygun olmayanları elerler. Bu süreçte de Kooperatif arsa arayışına devam eder. Genellikle inşaat yapılacak olan arsanın maliyetinin dörtte birlik kesiminin kooperatif üyeleri tarafından karşılanması, Katılım Bankası tarafından talep edilmektedir. Şubede, Genel Müdürlük nezdinde gerekli komite çalışmalarını organize etmektedir. Şube, komite için gerekli evrakları hazırlar. Toplu Konut Kredi Komitesi kararından sonra Kooperatifce arsa alımı yapılır. Arsa için Kooperatifin kullanacağı murabaha (Üretim Desteği) kredisinin vadesi , ilgili arsanın, kat irtifakına çevrileceği süre ile paralel olmaktadır. Genellikle de bu süre 6 ay civarında olmaktadır. Bu kullanımda Katılım Bankasına karşı borçlu , arsayı üzerine alan Kooperatif tüzel kişiliği olmaktadır. Katılım Bankasının, Komite kararına göre kredi için kefiller, Kooperatifin Yönetim Kurulu üyeleri veya Kooperatif üyelerin tamamı, kıst borç oranları miktarınca olabilmektedir. Katılım Bankasınca teminat olarak da alımı yapılan arsa, ipotek alınmaktadır. Arsa alımının tamamlanmasından sonra Kooperatif Yönetimi, kat irtifakı çalışmasına başlamaktadır. Kat irtifakının kurulmasından sonra , Kooperatif üyeleri kura çekimini yaparak , kredilerini kullanmakta ve kredi tutarları, satıcı durumunda olan Kooperatif hesaplarına geçilmektedir. Bu tutardan öncelikli olarak, arsa alımı için kullanılan ve vadesi gelen Murabaha kredisinin tahsili yapılarak, kalan tutar cari hesapta bloke altına alınmaktadır. Buarada kredi kullanmak istemeyen veya kullanamayan üyeler de arsa maliyetinden kendi hisselerine düşen miktarı hesaba yatırmaktadır. İnşaat sürecin kesintisiz çalışması için Kredi kullanmayan veya kullanamayan üye sayısının toplam üye sayısının % 25’ni geçmemesi gerekir. Çünkü sürecin banka insiyatifinde (blokesinde) olması gerekir. Katılım Bankası, blokeyi inşaatın tamamlanması safhasına göre serbest bırakacaktır ve aylık olarak hakediş ödemesi yapacaktır. Seçilen modele göre aylık olarak ekspertiz raporundan sonra, inşaatı yapan Kooperatif

ve Bankanın onayından geçmiş, taşeron firmanın yaptığı işin durumuna göre bloke serbest bırakılmaktadır. Banka ile işin yüklenicisi olan firma arasında imzalanan sözleşmeye göre anahtar teslimi denilen tüm maliyetlerin dahil olduğu model seçilmektedir. İnşaat süreleri, yapılacak olan büyüklüğe bağlı olarak mümkün olduğunca kısa tutulmaktadır. 12,18,24 ay gibi. Genellikle sözleşme gereği Katılım Bankası yüklenici firmadan belli oranda (%10-%15) Teminat Mektubu veya Teminat senedi talep etmektedir. Bu Teminat mektubundan kaynaklanan risk düşümü de, aylık hakediş tutarından oransal olarak yapılmaktadır. Bu modelde yüklenici firma, her zaman yaptığı işin, hakediş bedelini almaktadır. Sözleşme gereği işin belli koşullarda aksamaması veya durması durumunda Katılım Bankası'nın firmanın teminatları nakde çevirme ve yüklenici firmayı değiştirme yetkisi bulunmaktadır. Firmanın kesmiş olduğu aylık hakediş faturaları da '' 29/7/1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak "konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listenin 12.nci sırası uyarınca % 1 oranında KDV'ye tabidir.'' hükmünce % 1 olarak kesilmektedir. Bu oranda inşaat maliyetinin daha ucuz olmasını sağlamaktadır. (Şekil 2)



Şekil 2: Kooperatifin Taşeron Firma Kullandığı Model

Örnek modelde ;

Antalya’da 2014 yılı Temmuz ayında kurulan S.S Palm City Konut Yapı Kooperatifi 222 adet üyesi ile Albaraka Türk Katılım Bankasına başvuru yapmış, Bankanın yapmış olduğu üye incelemesinden sonra, arsa alımı sürecine geçilmiş, Eylül 2014 tarihinde 14.500.000 TL bedelle 56.000 metrekare arsa alımı yapılmıştır. Kooperatif üyelerinden 3.000.000 TL toplanmış, 11.500.000 TL Katılım Bankası tarafından 6 ay sonra tek ödeme olarak Murabaha kredisi kullanımı gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte Banka ve Kooperatif tarafından inşaat yapımı için yüklenici firma seçimi gerçekleştirilmiş ve inşaat için ruhsat süreçleri de tamamlanarak Kasım 2014 tarihinde inşaat başlanmıştır.

İnşaat süresi ve cari hesap bloke süresi 24 ay olup, proje için uygulanan kar payları
ektedir. Yüklenici firmaya ödeme 24 eşit taksitte hak ediş yöntemi ile yapılmaktadır. Bu
dönemde bankacılık sektöründeki konut kredisi Faiz oranları ortalaması da (Tablo 2)
şu şekildedir¹³⁷.

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

Tablo 2: Bankacılık Sektörü Konut Kredisi Oranları Tablosu

Kaynak: www.palmcity.com.tr. (14.06.2016)

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

Katılım bankalarınca Blokeli Kooperatif Finansman Yöntemi ile yapılan bazı projeler
(Tablo 4) verilmiştir¹³⁸.

137 www.palmcity.com.tr. internet erişim, 14.06.2016

138 www.turkiyefinans.com.tr, erişim tarihi: 18.05.2016

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

Tablo 3: Proje Finansmanı ile Özel Sektör İmalat Maliyet Karşılaştırması

Katılım Bankası Adı	Proje Adı	Yapıldığı İl	Yılı	Konut Adedi	Durumu	Yapılış Şekli
Türkiye Finans Katılım	S.S Memursen Şahin Evleri Koop.	Isparta	2013	108	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	Naciye Hanım Konakları	Isparta	2014	58	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Memurevleri Konut Koop.	Isparta	2013	114	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Behiç Yapı Koop.	Isparta	2012	20	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Davrazkent Yapı Koop.	Isparta	2013	236	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Koçar Yapı Koop.	Isparta	2012	48	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Lotus Yapı Koop.	Antalya	2014	24	Devam Ediyor	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S SağlamKöşk Yapı Koop.	Antalya	2015	38	Devam Ediyor	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Kamu Çalışanları Yapı Koop.	Kocaeli	2008	324	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Şirintepe Konut Yapı Koop.	Kocaeli	2005	46	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Yedikent Konut Yapı Koop.	Antalya	2016	35	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Ulucam Konut Yapı Koop.	Antalya	2013	30	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	Afta Osmaniye Konakları	Giresun	2013	132	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	Antepia Paralel Gyo. Sinpaş	Gaziantep	2013	1084	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	Beyaz Vadi Konakları	Edirne	2013	36	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	Sanabel Konakları	Bursa	2015	88	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Eğitimbirsen Tuğra Yapı Koop.	Denizli	2012	80	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	Fırat Life Style Projesi	Ankara	2012	5555	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Sevgi Konakları Konut Yapı Koop.	Antalya	2014	56	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Türkiye Finans Katılım	S.S Antasya Konut Yapı Koop.	Antalya	2014	51	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Albaraka Türk Katılım	Pal City Konut Yapı Koop.I.Etap	Antalya	2014	222	Tamamlandı	Blokeli Koooperatif
Albaraka Türk Katılım	Pal City Konut Yapı Koop.II.Etap	Antalya	2016	398	Devam Ediyor	Blokeli Koooperatif
Albaraka Türk Katılım	S.S Şimal İki Yapı Koop.	Antalya	2016	46	Devam Ediyor	Blokeli Koooperatif

Tablo 4: Kooperatiflerce Yapılan Blokeli Projeler Tablosu

Kaynak: www.turkiyefinans.com.tr, (18.05.2016)

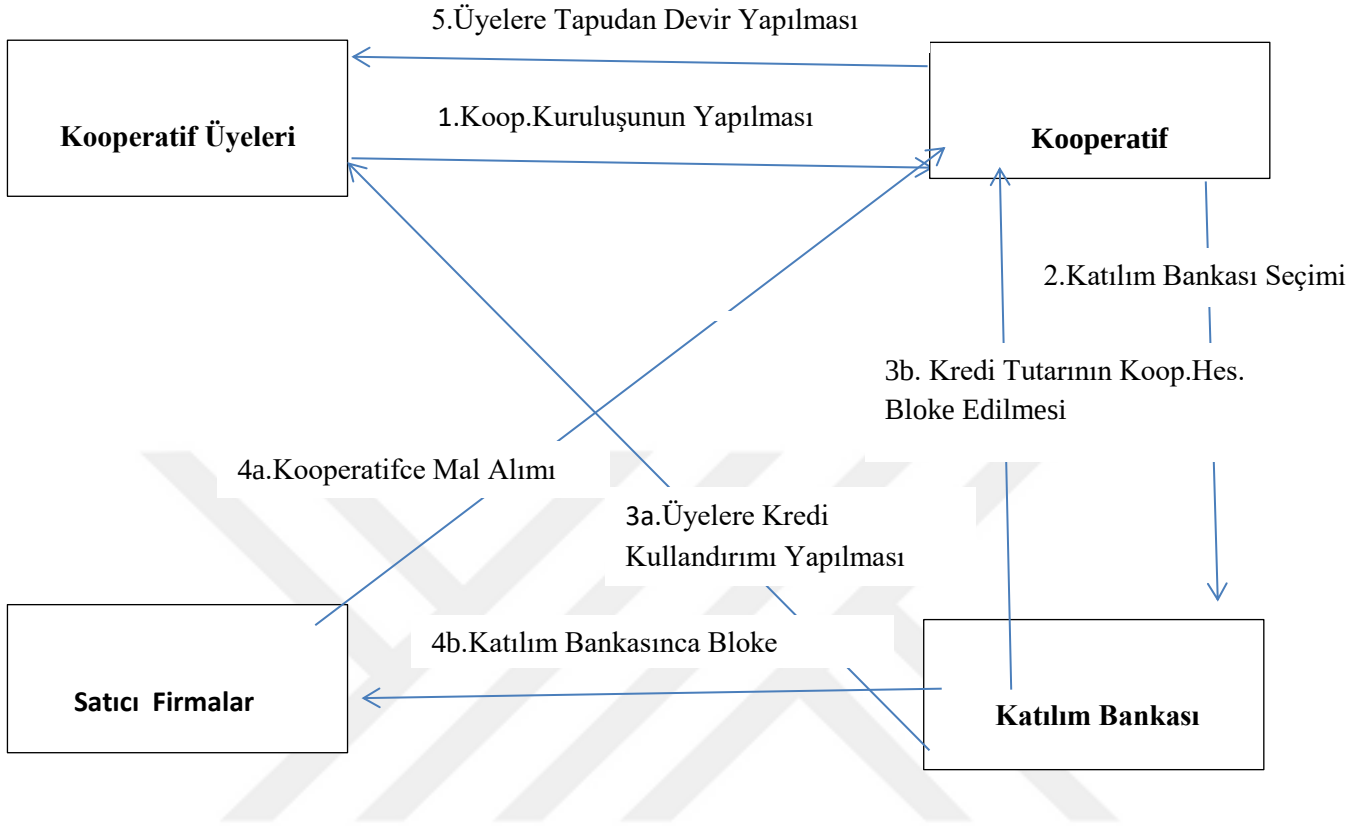
www.albarakatürk.com.tr, **Konut Projelerimiz**,(07/09/2016)

3.1.3 Sıfırdan İnşaat Projeleri

Bu modelde Kooperatif ve inşaat aşaması başlangıç safhasında olup, Katılım Bankası ilk aşamadan beri sürecin içerisinde yer almaktadır. Bu Katılım Bankacılığının çalışma prensipleri açısından önemlidir. Çünkü Katılım Bankaları, Kooperatifin üyelerinin kur'a çekimlerini yaparak, alacakları konutların belli olması durumunda Katılım Bankacılığı prensipleri gereği (malın alınmış olması nedeni ile) bu projeleri finanse etmemektedir. Bunu ancak inşaat tamamlama kredisi yöntemi ile farklı bir fiyatlama ve vade ile yapmaktadırlar.

3.1.3.1 Kooperatifin Yüklenici Olduğu Finansman Modeli

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



Şekil 3: Kooperatifin İnşaatı Kendisinin Yaptığı Model

3.1.3.2 Kooperatifin İnşaatı Taşeron Firmaya Verdiği Finansman Modeli

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

3.1.4 Yarım Kalmış Kooperatiflerin Finansman Modeli

Katılım Bankaları uzun yıllardır, inşaatları süren ve mali sebeplerle tamamlanamayan konutları, İnşaat tamamlama kredisi ile hızlı şekilde tamamlamaktadır. Buradaki kullanılan kredi tam bir mortgage kredisi değildir. Teminat olarak konut (devam eden kooperatif inşaatı) teminat alınmaktadır. Borçlanma vadeleri çok uzun olmamakta 48 -60 ay bandında finansman yapılmaktadır. Bu krediler ipotekli tüketici kredisi hüviyetinde olduğu için, normal Tüketici kredilerinde uygulanan faizin/karın %15 oranındaki KKDF uygulanmamaktadır. Borç bitiminde ipotek fek edilmektedir.

3.2 Muşaraka

3.2.1 Muşaraka (Kar-Zarar) Uygulamaları

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

3.2.1.1 Dünyada Muşaraka Projeleri

Uluslararası piyasalarda büyük projelerin finansmanında yoğun olarak kullanılan muşaraka, daha ziyade gayrimenkul yatırım ortaklıkları şeklinde uygulanmaktadır. Ernst&Young' a göre İslami gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ortalama portföy değeri dünya çapında 2002-2006 döneminde yıllık %36 artarak 189 milyon USD 'ya ulaşmıştır. İslami prensiplere uygun yatırım ortaklığı en sık Orta Doğu, Avrupa ve Uzakdoğu Asya'da görülmektedir. Bu fonlar konut, ticari alanlar, depolama merkezleri, park yerleri gibi yatırım alanlarında olmaktadır. Diğer uygulamalardan farklı olarak, yatırım yapılan alanların islami kurallara uygunluğu ön

planda tutulmaktadır¹³⁹.

Şuan dünyada yaygınlaşmaya başlayan bir murabaha çeşidi de yeni uygulanmaya başladı.

Klasik gayrimenkul kredilerinde malın sahipliği başından beri borçluda kalıyor ama borçlunun kredi için kullandığı malına (bazen diğer mallarına da) ipotek konuluyor. "Muşaraka" uygulamasında, alıcı ve krediyi sağlayan kurum veya banka, koydukları para miktarı oranında, gayrimenkule ortak sahip oluyorlar. Örneğin, gayrimenkulü satın alan kişi, tapu devri sırasında alış fiyatının yüzde 30'unu öderse, gayrimenkulün de yüzde 30'una sahip oluyor; geri kalan yüzde 70 sahiplik "muşaraka" kredisini sağlayan kurum veya bankada kalıyor. Gayrimenkulün alıcısı, "muşaraka" kredisini sağlayan kuruma veya bankaya ödeme yaptıkça, gayrimenkul üzerindeki sahiplik oranı da artıyor. Sonunda, geri ödeme tamamen bittiğinde gayrimenkulün yüzde 100 sahipliği de alıcıya geçiyor.

Krediyi kullandıran kuruma veya bankaya ödenecek "kullandırma ücreti", esasında ödenmesi gereken faiz kadar oluyor. Ancak, sistem böyle kurgulanınca, bir çok vergiden ve masraftan kurtulma söz konusu. Dolayısıyla, kredi çok daha ucuza geliyor. Üstelik, borçlunun borcunu ödeyememesi durumunda ortaya çıkacak anlaşmazlıklar asgariye indirilebiliyor.

Kredi verilirken, krediyi kullanacak olanın ödeme gücü araştırılıyor. Ödeme gücü nispeten düşük ise gayrimenkulün sahipliği bu oranda azaltılabiliyor. Örneğin, kredi kullanan alış bedelinin yüzde 30'unu tapu alımı sırasında ödediği halde, gayrimenkulün yüzde 25'ine sahip olması kararlaştırılabilir.

Bizim gibi alış fiyatının kontrol edilemediği ülkelerde, alış fiyatı düşük gösterilerek de aynı sonuç elde edilebiliyor. Yani çift taraflı vergi avantajı elde edilebiliyor''¹⁴⁰.

Günümüzde muşaraka projeleri artık milyar doları aşan projelerde uygulanmaktadır.

¹³⁹ www.Babakia, Akbar Safdari, "Sermaye Piyasasında İslami Enstüramanlar", 2009, erişim tarihi 13.06.2016

¹⁴⁰ Yaman TÖRÜNER, "Faizsiz Finansman Yöntemleri" Milliyet , 29 Ağustos 2010

3.2.1.2 Türkiye de Muşaraka (Kar-Zarar) Projeleri

Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’na göre; Katılım Bankalarınca, gerçek veya tüzel kişilerin tüm faaliyetlerinden veya belirli bir faaliyetinden veya belirli bir parti malın alım satımından doğacak kâr ve zarara katılmak üzere bu kişilere fon kullandırılması işlemidir.

Banka ile fon kullandırılacak müşteriler arasında Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik’in Katılım Bankalarınca Finansman Sağlama Yöntemleri başlıklı 19. Maddesinin c bendinde belirlenen çerçeveye uygun olarak hazırlanmış “Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi” imzalanır. Banka fon kullandırdığı gerçek veya tüzel kişinin kâr ve zararına bu Sözleşme’de belirlenen oranlarda katılır. Banka’nın kâr ve zarardan alacağı pay ile varsa alacağı teminatlar sözleşmede açıkça belirlenir. Bu sözleşmelerde proje kârlılığından bağımsız olarak önceden belirlenmiş bir kâr taahhüdü söz konusu olamaz.¹⁴¹

Kar-Zarar projelerinde Bankadaki Birimlerin Sorumlulukları Şu Şekildedir;

Yatırım Projeleri Müdürlüğü	Yasal düzenlemeler ile Banka politika ve stratejilerine uygun olarak; Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımları aday projeleri hakkında fizibilite/yapılabilirlik raporunun hazırlanması, Banka tarafından kabul edilen projelerin başlangıcından sonlandırılmasına kadar tüm bankacılık süreçlerinin takip ve kontrolü, izlenmesi, kredi izleme faaliyetlerinin koordine edilmesi, raporlanması
Hukuk Müşavirliği	Sözleşme’nin yasal mevzuata ve Bankanın politikalarına uygun olarak hazırlanması

¹⁴¹ www.albaraka.com.tr erişim tarihi: 07.06.2016

Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü	Katılım bankacılığı çalışma prensipleri ve Banka'mız Yönetim Kurulu'nun belirlemiş olduğu kredi politikasına uygun olan proje teklifleri ile Yatırımcı'nın ekonomik ve mali durumunun, geçmiş performansının, Projeyi tamamlayabilme konusunda yetkinliğinin değerlendirilmesi
Kurumsal Şubeler/ Şubeler	Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımları Projeleri'nin başlangıcından sonlandırılmasına kadar tüm bankacılık operasyon hizmetlerinin sunulması
Mali İşler Müdürlüğü	Yasal yükümlülükler ile Projelere ilişkin kayıtların ilgili hesaplara kaydının tesisi

3.2.1.2.1 Kar-Zarar Projelerinin Uygulaması Safhaları

Günümüzde Katılım Bankaları arasında kar-zarar projelerini gerçekleştiren tek Katılım Bankası Albaraka Türk Katılım Bankasıdır.

3.2.1.2.1.1 Proje Teklifleri

Şubeler, Katılım bankacılığı çalışma prensipleri ve Bankanın Yönetim Kurulu'nun belirlemiş olduğu kredi politikasına uygun olan proje tekliflerini, teklifi yapan müşterinin ekonomik ve mali durumunun, geçmiş performansının, projeyi tamamlayabilme konusunda yetkinliğinin değerlendirilmesi için Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne iletir. Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nce yapılan ön inceleme ve değerlendirme kapsamında yatırım yapılabilir bulunan projeler Yatırım Projeleri Müdürlüğü'ne gönderilir. Yatırım Projeleri Müdürlüğü, ihtiyaç duyması halinde diğer Birimlerin görüşlerini de alarak uygulanabilir bulunan projeleri Proje Teklif Komitesi'ne sunar.

3.2.1.2.1.2 Proje Teklif Komitesi Ve Sorumlulukları

Proje Teklif Komitesi, Genel Müdür (Başkan), Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Yatırım Projeleri Müdürü üyelerinden oluşur.

Proje Teklif Komitesi, kâr-zarar ortaklığı yatırımı proje teklifinin ve aday yatırımcının değerlendirilmesi, proje ve projeye ilişkin olarak aday yatırımcı tarafından hazırlanan ön fizibilite, projeye ilişkin etütler, beklenen nakit akışı, proforma mali tablolar vb. bilgi ve belgeler ile Yatırım Projeleri Müdürlüğü tarafından projeye ilişkin olarak hazırlanan fizibilitenin/yapılabilirlik raporunun değerlendirilmesi, ihtiyaç duyulması halinde; sözleşme'nin yasal mevzuata uygunluğu ve Banka'mız politikalarına uygun olarak biçimlendirilmesinde Hukuk Müşavirliği'nin, Projeye ilişkin kayıtların muhasebeleştirilmesi ile mali ve vergisel etkilerinin sonuçları hakkında Mali İşler Müdürlüğü'nün, mali tahlil, istihbarat vs. incelemelerin yapılması, limit ve teminat koşullarının tespit edilmesi için Kurumsal Krediler Müdürlüğü'nün, yatırımcının ekonomik ve mali durumu, geçmiş performansı, projeyi tamamlayabilme konusunda yetkinliğine ilişkin Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nün, diğer birimlerin görüşleri de alınarak Proje tekliflerinin olgunlaştırılması, proje detaylarının ve taslak sözleşme şartlarının belirlenmesi faaliyetlerini yürütür.

3.2.1.2.1.3 Projelerin Değerlendirilmesi Ve Kredi Komitesi'ne Sunulması

Proje Teklif Komitesi tarafından uygun bulunmayan Proje teklifleri başka bir işleme gerek kalmaksızın reddedilir.

Proje Teklif Komitesi'nce yapılan ön değerlendirmede uygun bulunan Proje Teklifleri ile ilgili olarak, Yatırımcı ile Sözleşme şartlarını ve Proje detaylarını (Proje'nin tanıtılması, inşaat projeleri için Proje'nin yapılacağı yerin tanıtılması, tahmini iş programı, finansal analizi, kâr-zarar tahminleri, ürünün nitelikleri, imalat süreci, satış ve pazarlama organizasyon ve etkinliklerinin dizaynı vb.) görüşmek ve müzakere etmek üzere Yatırım Projeleri Müdürlüğü tarafından bir dizi toplantı ve görüşmeler gerçekleştirilir. Yatırımcı ile ön mutabakatın sağlanması durumunda, Proje'ye ilişkin Banka'nın iştirak tutarı, kâr ve zarara katılım oranları, kullanılacak nakdi (Kurumsal Finansman Desteği) ve gayrinakdi kredilerin şartları ve diğer hususların da yer aldığı kredi teklif mektubu ilgili şube tarafından hazırlanarak Kredi Komitesi'ne sunulmak üzere Kurumsal Krediler Müdürlüğü'ne gönderilir.

3.2.1.2.1.4 Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Projesinin Onaylanması

Kurumsal Krediler Müdürlüğü tarafından Yatırımcı hakkında yapılan mali tahlil, istihbarat, kredi değerlemesi ve sair incelemeler sonucunda herhangi bir olumsuzluğu görülmeven ve Proje Teklif Komitesi'nce de uygun bulunan teklifler Kredi Komitesi'ne/Yönetim Kurulu'na sunulur. Kredi Komitesi / Yönetim Kurulu Kararları, Kurumsal Krediler Müdürlüğü tarafından ilgili şubeye ve Yatırım Projeleri Müdürlüğü'ne bildirilir.

Banka'nın kâr ve zarardan alacağı pay ile varsa alacağı teminatlar sözleşmede açıkça belirlenir. Sözleşmelerde, Proje kârlılığından bağımsız olarak önceden belirlenmiş bir kâr taahhüdü söz konusu olamaz. Banka fon kullandığı yatırımcının oluşan proje kâr ve zararına bu sözleşmede belirlenen oranlarda katılır.

Kredi Komitesi'nce/Yönetim Kurulu'nca belirlenen ve onaylanan şartlar çerçevesinde fonu kullanacak olan Yatırımcı ile Banka arasında esas çerçevesi "Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik'te belirlenmiş olan "Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi" imzalanır.

3.2.1.2.1.5 Yatırım Projeleri Müdürlüğü'nün Görev Ve Sorumlulukları

Yatırım Projeleri Müdürlüğü; projelere ilişkin ön fizibilite/yapılabilirlik raporunun hazırlanması, Proje Teklif Komitesi ile Kredi Komitesi Kararları çerçevesinde, Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi'nin Hukuk Müşavirliği ile birlikte hazırlanması, sözleşmesi yapılan Projeler'in yürütülmesi, izlenmesi ve sonuçlandırılması, projelerin inşa, imalat, yapım ve satışı ile ilgili güncel durumları hakkında aylık raporlar hazırlanarak üst yönetime sunulması, ihtiyaç duyulması halinde, Projelerin takibine ilişkin teknik ve finansal uzmanlık gerektiren alanlarda görüşüne başvurulabilecek ve proje ile ilgili Banka'ya rapor hazırlayabilecek kişi veya kuruluşların tespit edilmesi, danışman olarak atanmasına karar verilmesi, projelerin tüm inşa, imalat ve yapım aşamalarını izleme, raporlama faaliyetlerini doğrudan/danışman aracılığıyla gerçekleştirilmesi, sözleşme kapsamında yapılan/yapılacak harcamaların proje bütçesine uygunluğunun kontrol edilmesi, yatırımcı tarafından hazırlanan/hazırlanacak proje hasılat ve harcamalarına ilişkin tablolarının kontrolü, proje gelir ve giderlerinin Sözleşme çerçevesinde takip ve kontrolü, Banka'da açılı bulunan hesaplardaki satış hasılatı ile diğer tutarlardan, Proje harcamaları için ödenecek tutarların serbest

bırakılması, proje sürecinin yasal mevzuat ve bankacılık prensipleri ile sözleşmeye uygunluğunun denetlenmesi ve yönlendirilmesi, ihtiyaç halinde projelerin denetlenmesi için, Banka'nın iç kontrol/teftiş birimleri ile yeminli mali müşavir ve bağımsız denetçilerden yararlanılması konusunda Genel Müdürlüğe teklifte bulunulması, projelerin satış ve gelir getirici işlemlerinin izlenmesi, kontrol edilmesi ve raporlanması ile satış fiyatlarının belirlenebilmesi için, piyasa araştırması da yapılmak suretiyle sözleşme ile atanan banka komite üyelerinin bilgilendirilmesi, projelerin ön değerlendirme, yapılabirlik analizi, kredi tahsis sürecine ilişkin sunumlar, sözleşme, proje katılım tutarı ödeme/iade, inşa, imalat, yapım, KFD kullandırımı, satış, gelir ve gider, tahsilât, kâr-zarar paylaşımı, izleme ve kontrol süreçlerine; kredi tahsis, komite karar ve toplantı tutanaklarına ait tüm bilgi ve belgelerin proje bazında incelemeye ve erişime kolaylık sağlayacak nitelikte dosyalanması ve arşivlenmesi faaliyetlerinden sorumludur.

3.2.1.2.1.6 Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi

Yatırım Projeleri Müdürlüğü, Hukuk Müşavirliği ile birlikte, firma ile yürütülen müzakereler sonucunda projenin hukuki, ticari ve kredi unsurlarını içeren Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırım Sözleşmesi taslağı hazırlanır. İhtiyaç halinde ilgili birimlerin desteği ile oluşan taslak sözleşme, Kredi Komitesi'nin kullandırım şartlarının netleşmesinden sonra nihai halini alır.

Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi'nde bulunması gereken asgari unsurlar aşağıdaki gibidir:

Banka'nın, yatırımcının ve kefillerin açık unvanları, adresleri ile sözleşmeyi imzalayan kişilerin/yetkililerin isimleri ve imzaları, Banka'nın projeye katılım tutarı ve para cinsi, Banka ile Firma'nın kâr ve zarara katılım oranları, Banka'nın zarar halinde ödeyeceği tutarın Banka'nın Projeye Katılım Tutarı ile sınırlı olduğu, Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi'ne esas Yatırımcı faaliyetlerinin kapsamı ve açıklaması, Sözleşme'nin süresi, Proje'nin nakit akışlarının Banka hesaplarında izlenmesi, Proje'nin süreçleri, tarafların hak ve yükümlülükleri, Proje'nin gelir-gider durumu, Proje'nin maliyeti, Proje kapsamında tesis edilecek teminatlar, Proje'nin tamamlanamaması halinde mevcut durumun nasıl tasfiye edileceği, Banka ve yatırımcıyı temsilen en az birer asıl ve birer yedek üyeden oluşan Komite

ile bu Komite'nin görevlerinin tespiti, Banka tarafından Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı projesinin sağlıklı bir şekilde izlenmesini teminen, Banka'nın mali ve teknik izleme hakkına ilişkin hükümler Sözleşmeye dâhil edilir. Sözleşme'nin imzalanmasından sonra Banka proje katılım tutarının ödenmesi ve varsa nakdi fon kullandırımı (Kurumsal Finansman Desteği) mevcut Banka uygulamaları çerçevesinde yerine getirilir. Bu kapsamda öngörülen teminatların alınarak kredilerin kullandırılmasından ilgili şube, teminatların kredi şartlarına uygun olarak tesisi ve operasyonel süreçlerin takibinden Krediler Operasyon Müdürlüğü sorumludur.

3.2.1.2.1.7 Fon Kullandırımı

Sözleşme çerçevesinde belirlenen harcama kalemleri ile ilgili olarak yapılacak fon kullandırmaları, sözleşme şartları çerçevesinde ve bütçe ile belirlenen sınırlar içinde Yatırım Projeleri Müdürlüğü'nün bilgisi ile ilgili şube tarafından gerçekleştirilir.

3.2.1.2.1.8 Proje İzleme Ve Raporlama Faaliyetleri

Yatırım Projeleri Müdürlüğü tarafından projelerin inşa, imalat, yapım ve satışı ile ilgili güncel durumları hakkında aylık raporlar izleyen ay içerisinde hazırlanarak üst yönetime sunulur. Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı projelerine ait izleme ve kontrol faaliyetleri üç ana başlık altında yürütülür:

3.2.1.2.1.9 Proje İnşa/İmalat/Yapım Süreçlerinin İzlenmesi

Yatırım Projeleri Müdürlüğü, projelerin tüm inşa, imalat ve yapım aşamalarının izleme, raporlama faaliyetlerini doğrudan kendisi yapabileceği gibi Danışman aracılığıyla da bu faaliyetleri yürütebilir.

3.2.1.2.1.10 Kredi Risk İzleme

Kredi Komitesi'nin/Yönetim Kurulu'nun limit tahsis kararı çerçevesinde, Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Projesi için proje katılım tutarının ödenmesi ile kredi risk izleme faaliyeti başlar.

Kredi Yönetimi ve İzleme Müdürlüğü tarafından diğer müşteriler için yapılan izleme faaliyetlerinin esas ve usulüne göre; erken uyarı sinyallerini izlemek ve izleme sistematğinde uygun statüye ve buna ilişkin uygulamalara tabi kılmak suretinde gerçekleştirilir.

Proje'nin başlangıç ve izleyen süreçlerinde Yatırım Projeleri Müdürlüğü veya Danışman tarafından hazırlanan;

Proje değerlendirme ve yapılabilirlik raporları,

Satış ve kârlılık raporları,

Proje tamamlanma tespit raporları,

veya bu niteliklerdeki diğer raporlar ihtiyaç duyulması halinde Yatırım Projeleri Müdürlüğü tarafından hazırlanarak üst yönetime sunulur.

3.2.1.2.1.11 Pazarlama ve Satış Faaliyetlerinin İzlenmesi

Projelerin pazarlama ve satış faaliyetleri ile gelir getirici işlemlerinin izlenmesi, kontrol edilmesi ve raporlanması, satış fiyatlarının belirlenebilmesi için, piyasa araştırması yapmak suretiyle, Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi ile Banka'yı temsilen görevlendirilen Komite üyelerinin bilgilendirilmesi Yatırım Projeleri Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilir.

3.2.1.2.1.12 Faaliyetlerin Muhasebeleştirilmesi ve Kapatılması

Projelerle ilgili kayıtların tesisi ve uygun muhasebe hesaplarında izlenmesi Mali İşler Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilir. Mali İşler Müdürlüğü kayıtlarla ilgili her türlü yönlendirmeyi ve kontrolü yapar.

Tüm inşa, imalat, yapım, satış, kâr-zarar paylaşımı aşamaları tamamlandıktan sonra, Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi ile görevlendirilen Komite tarafından düzenlenen bir tutanakla Proje kapatılır. Yatırım Projeleri Müdürlüğü; Proje kapatılmadan önce ihtiyaç duyulması halinde Mali İşler Müdürlüğü, Hukuk Müşavirliği ile diğer birimler ile YMM ve diğer yetkin kişilerin görüşüne başvurabilir.

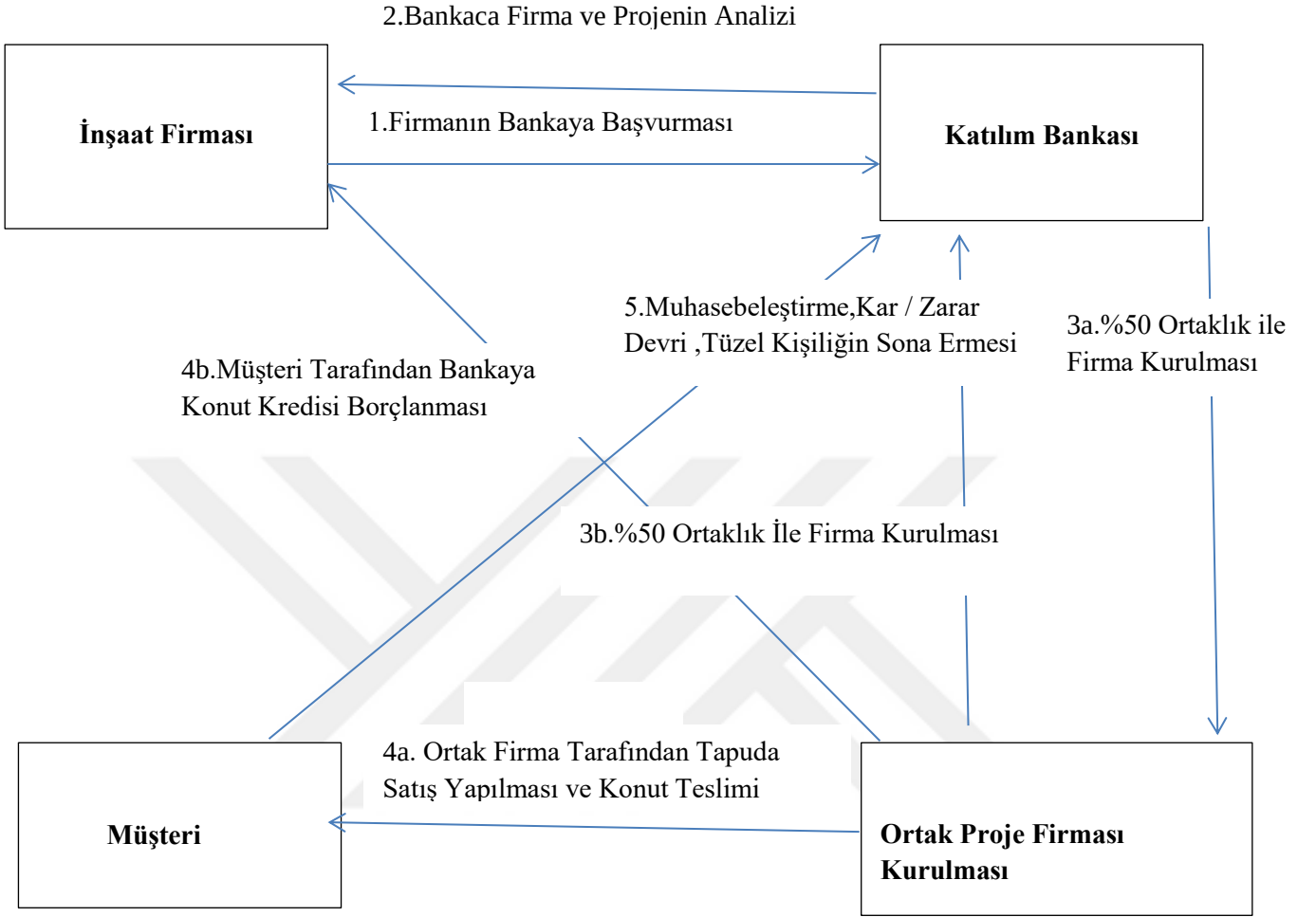
Satış hasılatının paylaşımında, öncelikle Proje için Banka tarafından kullanılan Kurumsal

Finansman Desteği kredileri ve varsa piyasa borçları kapatılır, daha sonra taraflarca Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi çerçevesinde ödenen iştirak tutarları mahsup edilir, son olarak kalan tutar sözleşmede belirtilen kâr-zarar iştirak oranı dikkate alınarak taraflarca pay edilir. İşbu sıralama, sözleşmede belirlenen kurallar çerçevesinde Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi ile görevlendirilen Proje Komitesi tarafından alınacak kararlar ile değiştirilebilir.

3.2.1.2.1.13 Projenin Dosyalanması Ve Arşivlenmesi

Projelerin ön değerleme, yapılabilirlik analizi, kredi tahsis, sözleşme, sermaye aktarımı, inşa, imalat, yapım, fon kullandırımı, satış, gelir ve gider, tahsilât, kâr-zarar dağıtımı, muhasebe, izleme ve kontrol süreçlerine; kredi tahsis, Proje Komitesi karar ve toplantı tutanaklarına ait tüm bilgi ve belgelerin proje bazında incelemeye ve erişime kolaylık sağlayacak nitelikte elektronik ortam dahil dosyalanması ve arşivlenmesinden Yatırım Projeleri Müdürlüğü sorumludur.

Modelin işleyiş şeması (Şekil 4)de gösterilmiştir.



Şekil 4: Muşaraka (Kar-Zarar Ortaklığı) Şeklinde Yapılan Model

Kar –zarar projeleri kapsamında yapılan proje listesi (Tablo 4) de gösterilmiştir¹⁴².

Katılım Bankası	Proje İsmi	Yapıldığı İl	Yılı	Konut Adedi	Durumu	Yapılış Şekli
Albaraka Türk Katılım	Ispartakule	İstanbul	2013	385	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	İzyapı İstanbul	İstanbul	2014	171	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Mai Residence	İstanbul	2014	357	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Metropol İstanbul Evleri	İstanbul	2015	908	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Nevbahçe Konutları	Ankara	2014	220	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	One Tower	Ankara	2015	306	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Park Avenue	Ankara	2014	1.855	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Kent Bornova	İzmir	2014	113	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Ring İstanbul	İstanbul	2014	598	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Sinpaş Altın Oran Konutları	Ankara	2014	2.600	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Semerkand Konutları ²	İstanbul	2012	224	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Flora Residence	İstanbul	2014	370	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Sarissa İstanbul	İstanbul	2014	85	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Nevbahar Konutları	Ankara	2015	584	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	By Concept	İstanbul	2014	366	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Çizmeci Metropole	İstanbul	2014	156	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Dap Yapı	İstanbul	2013	1000	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Divanpark	Konya	2014	300	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Batı Şehir	İstanbul	2015	3.150	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	İpek Diomand Kayseri	Kayseri	2014	130	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi
Albaraka Türk Katılım	Evvel İstanbul	İstanbul	2015	678	Tamamlandı	Kar/Zarar Projesi

Tablo 5: Katılım Bankalarınca Yapılan Kar –Zarar Projeleri Tablosu

Kaynak: www.albarakaturk.com.tr, Konut Projelerimiz, (07/09/2016)

3.3 Elbirliği Modeli

Katılım bankalarının Toplu Konut finansmanlarına benzeyen ve faizsiz olarak kurgulanan, **elbirliği konut finansman** sistemine de değinmek gerekir.

Elbirliği sisteminin çalışmasını şu şekilde olmaktadır;

¹⁴² www.albarakaturk.com.tr, **Konut Projelerimiz**, erişim tarihi, 07/09/2016

Elbirliği Sistemi, faiz veya vade farkı ödmeden, kişinin bütçesine göre, dilediği yerden istediği gayrimenkulü alabilmesini sağlar. Sistemin özünde imece ve yardımlaşma bulunmaktadır.

Öncelikli olarak ev alacak olan kişilerin elindeki paraya göre nasıl bir ev alabileceğini belirlemektedir. Ardından kaç aya kadar taksit yapılacağını belirtilmektedir. Taksit sayısının, aynı zamanda o grup içinde kişi sayısını da belirttiği görölmektedir. Her ay grupta bulunan kişilerin ödemiş olduğu taksitin bir ev parası ettiği görölmektedir. Her ay havuz içinde toplandığı görölen bir ev parası ile noterdeki sıra tespitinin ardından bir kişiye ev alınmaktadır. Halk arasındaki altın günündeki gibi peşinatın düşürölmesinin ardından ev fiyatı, direkt olarak taksit sayısına bölünmektedir. Böylece ortaya aylık olarak ödenecek olan taksitler çıkmaktadır.

Bu sistem kapsamında ilk ay ev alan kişilerin kiradan kurtularak kendi evlerine geçmeleri için kendisinden sonra ev sahibi olacak grupta bulunan diğer kişilere de bir miktar fazladan ödeme yapıp yardımda bulunmaktadırlar. Çünkü evlerini ilk alan kişilerin grupta bulunan diğer kişilerin paralarıyla ev almışlardır ve onların da halen kirada oturması söz konusudur. Yapılan kura sonucunda ilk aylar içinde ev çıkmayan kişilerse kirada oturduklarından kendinden önce ev alanlardan yardım almaktadırlar.

Evi ilk alan kişiler evin değeriinin üzerinden ödenen yardım ile biraz daha fazla ödeme yapmaktadırlar. Sıra bekleyenlerse yardım aldıklarından evin değeriinin üzerinden az ödeme yapmaktadırlar. Bu sistem içinde kişilerin evlerini alana dek yardım aldığından ödemiş olduğu taksitleri her ay düşmekte, evin alınmasının ardından da kendinden sonraki ev alacaklara yardım yapılacağından taksitlerin bir miktar yükselmesi söz konusudur. Ev alan kişilerin taksitlerinin bir miktar artması ve taksitin bitmesine kadar da herhangi bir artma olmadan sabit şekilde ödeme yapılmaktadır.

Elbirliği Modelinin Çalışma Esası

Elbirliği Modelinde taksitler faizsizdir. Organizasyon ücreti dışında fazladan herhangi bir ücret ödenmemektedir. Bu sistemde Faiz ödmeden ilk aylarda ev alma şansı bulunmaktadır.

Evini bir müddet bekledikten sonra alacak olanlar o güne kadar yardım alır ve evini daha ucuza mal eder. Üye Türkiye'nin her yerinden, beğendiği evi alabilir. Üye Kendi birikimi ile alacağı evi Elbirliği sistemi daha kısa sürede teslim eder. Bu sistem Üyeleri tasarrufa yönlendirir. Taksitler üye evi alana kadar düşer, üye evi aldıktan sonra borç bitimine kadar sabitlenir, hiçbir şekilde artmaz. Üye İsteddiği her an evin değerinde değişiklik yapabilir. Üye Taksit öderken geçici sıkıntılar yaşadığında taksitlerini dondurabilir. Zorunlu hallerde üyenin sistemden ayrılması gerekirse o güne kadar ödemiş olduğu rakamı alabilir.(Organizasyon ücreti iade edilmez). Teslim tarihinde kişi kendi evine geçeceği için kiradan kurtulur ve evini ucuza mal eder. Elbirliği sisteminde evini alan kişinin borcu bitene kadar teslim edilen eve ‘‘satılamaz’’ şerhi konulur. Böylelikle bütün müşterilerinin hakkın korunmuş olur.

Taksitler, her ayın 15’i ile 20’si arasında ödenmelidir. Müşteri, aylık ödemesi gereken taksitleri ödemez ya da geciktirirse iki farklı uygulama ile karşılaşır. Bunlardan birincisi, ödemediği ay kadar teslim tarihi ileri atılır. İkincisi ise ödenmeyen taksitlere küçük miktarda gecikme cezası yansıtılır. Evini teslim almış bir kişi dilediği zaman kalan borcunu kapatabilir. Bu işlem sırasında fazladan herhangi bir bedel ödemek zorunda kalmaz.¹⁴³

Alınan evin tapusu müşterinin adına olacağından dolayı müşteri bu gayrimenkul üzerinde istediği gibi tasarruf edebilir. Kiraya verebilir veya başka şekilde kullanabilir. Yalnız borç bitimine kadar alınan eve satılamaz kaydı konulacağı için ev satılamaz.

Elbirliği sisteminde evin yanında arsa, iş yeri başta olmak üzere her türlü gayrimenkul alınabilmektedir.

Elbirliği sisteminin konut kredisi, mortgage ve diğer ev alma yöntemlerinden farkını, faizsiz bir sistem olması, her bütçeye göre seçenekler sunması, Türkiye'nin her yerinden ev alınabilmesi, Kirada olanlar için yardım yapılması, ev alacak kişiye ödemelerinde kolaylıklar sağlaması olarak sıralayabiliriz.

Elbirliği sistemini bir örnekle açıklayacak olursak; 100 kişinin Elbirliği'nden ev almak

¹⁴³ www.eminevim.com, erişim tarihi:07/06/2016

istediğini farz edelim. 100 kişilik bir grup meydana getirilir. 100 kişi arasında tıpkı altın günlerinde olduğu gibi noter huzurunda sıralama tespiti yapılır. Her ay bir müşteri evini alır. İlk aylarda evine kavuşanlar avantajlı, son aylarda evini alanlar dezavantajlı olmasın diye evini alan kişiler 100 kişilik grupta kendisinden sonra ev alacak kişilere bir miktar yardımda bulunur ve aldığı eve ödediği yardımlarla beraber gerçek değerinden biraz fazla öder. Evini sonlarda alanlar ise kendisinden önce ev alanlardan yardım aldığı için evini ucuza mal eder.¹⁴⁴

Elbirliği sisteminde evin geç çıkması bir dezavantaj değildir. Evi geç çıkan üyeler o güne kadar kendinden önce evini alan kişilerden yardım aldığı için evini ucuza mal eder, taksitleri her ay belirli oranda azalır. Dolayısıyla evini erken alan ne kadar avantajlı ise geç alanda bir o kadar avantajlıdır.

Türkiye şartlarında hemen teslim ev almanın yolu kredi kullanmak ya da peşin almaktır. Peşin olarak ev alabilecek kişi sayısı ülkemizde maalesef çok azdır. Kredi kullanıldığında ise evin maliyeti iki katını geçmektedir. Elbirliği sistemi faizsizdir ve tamamen dayanışmadan ibarettir. Nasıl ki halk arasında yapılan altın günlerinde grubun her üyesi ilk ay alamıyor, sırasını bekliyorsa Elbirliği sistemi de böyledir.

Elbirliği modelinde 3 farklı sistem vardır. Çekilişe katılarak ev almak, bunlardan sadece bir tanesidir. Bunun dışında çekilişe girmek istemeyenler için hiç peşinatsız vadenin ortasında evin teslim edildiği teslim tarihinizi bildiğiniz "Vade ortası Sistem" ve peşinatı olan üyelerin evini daha erken alacağı teslim tarihini kesin olarak bildiği "Peşinatl Erken Teslim Sistemi" vardır.

Elbirliği, ipotek teminat sistemli çalışmaktadır. İpotek teminat sistemi, evini alan üyelerin evine borcu bitene kadar satılamaz kaydının konmasıdır. Bu yöntemle diğer üyelerin hakkı da korunmuş olur.¹⁴⁵

Türkiye’de Elbirliği sistemi ile çalışan 2 adet Firma bulunmakta olup, yakın zamanda kamunun desteği ile bu modeli genişletme ve uygulanabilirliğini artırma çalışmaları

¹⁴⁴ www.eminevim.com erişim tarihi: 07.06.2016

¹⁴⁵ www.eminevim.com erişim tarihi: 07.06.2016

bulunmaktadır. 2 adet firma ile şüana kadar 100.000 adet civarında konut finansmanı sağlanmışır.

3.4 Sukuk Finansman Modeli İle Gayrimenkul Finansmanı

Faizsiz finans sektöründe faiz, aşırı belirsizlik yaratan işlemler ve gayri ahlaki faaliyetler yasaklanmışır. Bu sebeple sukuk, konvansiyonel finansal enstrümanlardan yatırımcısına sağlayacağı getirinin niteliği anlamında farklılık gösterilmektedir¹⁴⁶.

Türkiye’de sukuka ilişkin yasal düzenleme, SPK’nın 01.04.2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve aynı tarih itibarıyla yürürlüğe giren Seri:III, No: 43 sayılı tebliği ile yapılmıştır. “Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” başlığına sahip olan tebliğ, 28.07.1981 tarih ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun vermiş olduğu yetkiye dayanılarak hazırlanmış ve tebliğin amacı, 1’inci maddesinde “Kira Sertifikaları’nın Kurul kaydına alınması, ihracı ve satışı ile varlık kiralama şirketlerinin kuruluş ve faaliyetlerini düzenlemek” olarak belirtilmiştir. SPK yayımladığı bu tebliğ ile Türk sermaye piyasasına, kira sertifikası başlığı altında yeni bir menkul değer sunarak faizsiz esaslara uygun bir yatırım aracı ortaya koymuştur. Dünya genelinde, özellikle Ortadoğu ve Körfez bölgelerinde büyük önem kazanan bu aracın ihracına ilişkin altyapı bu tebliğ vasıtasıyla hazırlanmıştır.¹⁴⁷

Konut kredisi veya leasing gibi finansman çeşitleri ile piyasada işlem yapan ve ciddi kaynak sıkıntısı yaşayan Katılım Bankaları Sukuk Finansman yöntemleri ile kendilerine tekrar kaynak sağlayacak ve finansal derinlik oluşturarak, sektör hacmini büyüteceklerdir.

3.4.1 Murabaha Sukuku

Murabaha, satın alım ve tekrar satım sözleşmesidir. Sertifika sahipleri murabaha işlemine

¹⁴⁶ Halil İbrahim Alpaslan, “Yeni Bir Finansman Aracı Olarak Sukuk Ve Muhasebeleştirilmesi” Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, 2014, cilt:6 sayı; 11 s.18

¹⁴⁷ iibf.erciyes.edu.tr/dergi/sayi46/ERUJFEAS_Jul2015_43to74.pdf erişim tarihi: 07/06/2016

konu ticari malın sahibi olmak suretiyle ticari malın tekrar satışında nihai satış fiyatı hakkına sahip olmaktadırlar. Murabaha sukukunun hukuki olarak geçerli olması için yalnızca birincil piyasada işlem görmesi gerekmektedir. Sertifikalar ticari mal alıcısının sertifika sahiplerine borcunu temsil etmekte olduğundan ve borcun vadeli olarak alınıp satılması faizle sonuçlanacağından sukukun ciro edilmesi veya ikincil piyasada işlem görmesine İslam hukuku tarafından izin verilmemiştir. Borç enstrümanı olmasına rağmen, büyük bölümü muşaraka veya icara sukuku gibi ciro edilebilir araçlardan oluşan bir portföyün daha küçük bir parçasını oluşturması halinde murabaha sukukunun ciro edilmesi mümkündür.¹⁴⁸

Sürece ilişkin işlem adımları ise şu şekildedir:

- SPV ve borçlu arasında ana sözleşme imzalanmaktadır.
- SPV tarafından yatırımcılara sukuk ihraç edilmek suretiyle sukuk getirisi elde edilmektedir.
- SPV ticari malın satıcısından spotta ticari malı satın almaktadır.
- SPV satın aldığı ticari malı kar marjını ekleyerek spot fiyattan anlaşılan zaman diliminde taksitli ödenmek üzere borçluya satmaktadır.
- Borçlu ticari malı spotta ticari mal alıcısına satmaktadır.
- Yatırımcılar nihai satış bedeli ve getiri elde etmektedirler.

3.4.2 İstisna Sukuku

İstisna, bir malın var olmadan önce satış işlemine tabi tutulmasıdır. Satın alan açısından, belirli bir malın üretimine ilişkin bir sipariş mahiyetindedir. Ardından üretici (müşteri) sözkonusu malların üretimini gerçekleştirmektedir. Fiyat ve mala ilişkin diğer özellikler ilgili tüm tarafların onayıyla belirlenmektedir. İstisna sukukunun, sertifika sahibi olanlarının ürün imalleri için gereken fonların sağlanabilmesi için ihraç edilebilen ve eşit değer taşıdığı görülen sertifikalara verilen isim olduğu görülmektedir¹⁴⁹. Üyelikten elde edildiği görülen fonların ürünlerin maliyeti iken, sertifikaların ihracını yapan üreticiler ve üyelerse planlanmış olan ürün alıcılarını ifade eder. Sertifika alıcılarının ürünlere sahip

148 www.journal.mufad.org erişim tarihi: 07.06.2016

149 www.cgscenter.org erişim tarihi: 07.06.2016

sertifikaların satış bedellerine ya da paralel istisna yollarıyla satılan ürünlerin satış bedellerine hak kazanırlar. İstisna sukukun, büyük olan altyapı projelerinin finanse edilmesi için kullanılır. Sürece ilişkin işlem adımları ise şu şekilde olmaktadır;

- SPV, projelere fon teminin edilmesi için “sukuk ihraç” etmek,
- Sukuk ihraç getiri, yüklenen ve inşacılar tarafından inşasının ve projeleri gelecek zamanda teslim etme için kullanılır,
- Malların mülkiyetinin “SPV”ye devredilmesi gerekir.
- Mülkiyet ve projenin nihai alıcılara kiralanması ya da satılması gerekir.
- Nihai alıcıların SPV’ye aylık olarak taksitler ile ödeme yapmaktadır.
- Getiri sukukun alıcıların arasında dağıtılması gerekir.

İstisna sukukunun işleyişi şu örnekle açıklanabilir. Darrat Khaleej AlBahrain Şirketi, 1 milyar ABD Doları maliyeti olan bir konaklama ve dinlenme tesisi inşa etmek amacıyla istisna sukuku modelini kullanmıştır. Aracı kuruluş olan Darrat Sukuk Şirketi, önce sukuk ihracı yoluyla elde ettiği kaynağı arazinin satın alınması ve istisna anlaşmaları yoluyla yapılacak inşaatlar için kullanmıştır. Her bir istisna anlaşmasının tamamlanmasının, yüklenicinin her bir yapıyı bitirmesinin ardından yapı, icara anlaşması ile Darrat Khaleej Al Bahrain Şirketi’ne kiralanmakta ve kira gelirleri sukuk sahiplerine aktarılmaktadır. Söz konusu sukukun vadesi 5 yıldır. Kupon oranı ise 3 ayda bir ödemeli LIBOR+%1.25’dir¹⁵⁰.

¹⁵⁰ Ferhat GÜNAYDIN, **Yapılandırılmış Finansman Modeli Olarak Sukuk Ve Proje Finansmanında Kullanımı**, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi ,Gazi Üniversitesi ,2013, s.60

4 BÖLÜM

TOPLU KONUT FİNANSMAN MODEL SEÇİMİ

4.1 Murabaha Modelinin Avantajları ve Dezavantajları

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

4.1.1 Avantajlar

Toplam maliyet avantajı; Kooperatif üyelerine maliyet avantajı (arsa maliyet, kredi maliyet, KDV) olmaktadır. Üyeler arsalarını kendileri aldıklarından inşaat maliyeti içerisindeki arsa payı düşük olmaktadır. Ayrıca kredi kullanımında, kullanmış oldukları konut kredisi blokeli cari hesapta inşaat süresinde kaldığından, buradaki getiri kendilerine oran indirimi olarak yansımaktadır. Kooperatifler kanuna göre 150 metrekare aşığındaki konutlarda kooperatife kesilen faturalarda KDV % 1olarak uygulanır. Buda özel firma maliyetlerine göre belli bir oranda maliyet avantajı sağlar. Konutun daha ucuza mal olmasına yol açar.

29/7/1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak "konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listenin 12.nci sırası uyarınca % 1 oranında KDV'ye tabidir.

İnşaat sürecinin Banka kontrolünde olması; inşaat sürecinin tüm safhalarında banka, firma seçimi ve devam eden inşaatı, ekspertiz göndererek kontrol etmekte ve sürecin sorunsuz devam etmesini sağlamaktadır.

Kredi ödeme esnekliği; Banka, mevcutta kirada oturan veya ödeme gücü az olan üyelere, evlerine taşınıncaya kadar düşük taksit uygulamakta ve ödeme esnekliği sağlamaktadır.

Üyelerin isteklerine uygun ev seçebilmesi; Kooperatif üyeleri inşaat yapımı için arsa alanını kendileri seçmekte, proje çizimlerini kendileri onaylamakta ve istedikleri şekilde ev sahibi olmaktadırlar.

Üyeleri tasarrufa yönlendirme; Bu modelde üyeler, başlangıçta belli bir oranda peşinat ödemekte ve daha sonra her ay ödeme yaparak, dolaylı yoldan tasarruf yapmaktadır.

Kendi tanıdıkları ile ortak yaşam alanı oluşturma; Üyeler genelde kendi çevrelerinden tanıdıkları ile hareket etmekte ve ortak yaşam alanı oluşturmaktadır.

Sosyal alanı olan düzenli kentleşme; Kooperatif uygulamasının yapıldığı alanlar site şeklinde olmakta, çevre düzenlemesi ve sosyal tesisleri olan konutlar inşaa edilmektedir. Ayrıca bu uygulama kentsel dönüşümü sağlamakta ve gecekondulaşmayı önlemektedir.

Üyelerin toplam maliyeti bilmesi; Üyeler, arsa alındıktan sonra ve kat irtifakı ile konut kredilerini kullanmakta ve toplam maliyetleri kesinleşmiş olmaktadır. Buda üyenin ek bir maliyetle karşılaşmasını engellemektedir.

4.1.2 Dezavantajlar

Kooperatifçiliğe olan güvensizlik; Türkiye’de kooperatifçiliğın yanlış uygulanması, suiistimallerin olması ve kanuni boşluklar olması gibi değişik nedenlerle inşaatlar bitirilememiş, maliyetler aşırı artmış ve vatandaşların bu yolla ev sahibi olmalarına engel olmuştur. Kooperatif ismini duyan insanlar, projelere soğuk bakmıştır. Bu yöntemle insanların ikna edilmesi çaba istemektedir.

Üyelerin evlerini geç teslim almaları; Bu yöntemde kişiler normal konut kredisinde olduğu gibi kredi kullanım akabinde hemen evlerine taşınamamakta, inşaatın bitimini beklemektedir.

Üyelerin bu süre boyunca ödedikleri kira, bu yöntemle ev sahibi olmalarının sağladıkları avantajlardan düşük kalmaktadır.

İnşaat firmasında yaşanabilecek olumsuzluklar; İnşaatı yapan firmada, mevcut inşaat veya başka sebeplerle yaşanan sıkıntılarda, inşaat süresi uzamakta veya inşaat durmaktadır. Her ne kadar sözleşmelerde firmanın değiştirilebileceği hükmü yer alsada, anlaşmazlık yargıya intikal etmekte veya firmanın değiştirilmesi zaman almaktadır.

Ödeme gücü araştırması; Üyelerin içerisinde ödeme geçmişi performansı düşük ve kötü olanlar, bankaların kredi incelemesinden geçirilmekte, ileride yaşanabilecek mali sıkışma engellenmektedir.

4.2 Muşaraka Modelleri Avantajları Ve Dezavantajları

Katılım Bankalarının temel kuruluş gayelerinden olan Kar/zarar (Muşaraka) projeleri aradan uzun yıllar geçmesine rağmen istenilen seviyeye getirilememiştir. Bu yönleri ile de Katılım Bankaları eleştirilmektedirler. Yeni, ortak projeler geliştirmeye dayalı bu yöntem, çoğu uygulamada zarar projeleri haline gelmiş ve uygulama alanı daralmıştır. Bunun temel nedenleri de ortakların aralarındaki güven problemleri ve mevzuat eksiklikleridir. Yine de Katılım Bankacılığının temel enstrümanı olması gereken bu yöntemin avantaj ve dezavantajlarını kısaca özetleyecek olursak;

4.2.1 Avantajlar

Sermaye sıkıntısı bulunan büyük projelerin finansmanı; İnşaat firmaları uygulamaya koymak istedikleri büyük hacimli projeleri, sermaye sıkıntıları nedeni ile hayata geçirememektedirler. Bu projelerde sermaye ihtiyaçlarını katılım Bankalarından sağlayarak bu projeler gerçekleştirilmektedir.

İnşaatın kısa sürede tamamlanması; Muşaraka projeleri, tecrübe ve sermayenin ortaklığı olduğundan ve finansman sıkıntısı olmadığından hızlı ilerlemekte ve projelerde gecikme yaşanmamaktadır.

Maliyet avantajı; Muşaraka yöntemi ile uygulamaya konulan inşaat projelerinin hacmi geniş olduğundan dolayı maliyetler düşmekte ve konut satışları Katılım Bankası aracılığı ile yaptığından dolayı, müşterilere özel kampanya kredi oranı ile kullandırım yapılmaktadır. Ayrıca projede Katılım Bankasının olması prestij olmaktadır.

Modern ve sosyal alanı olan konut üretimi; Genelde büyük hacimli olarak yapılan muşaraka projeleri, modern konutlar ve sosyal alanlar halinde yapıldığından dolayı, gecekondulaşmayı önlemekte ve insanların modern yaşam alanlarında yaşamasını sağlamaktadır.

4.2.2 Dezavantajlar

Güven problemi; Muşaraka projeleri ortaklık kültürüne dayalı olarak yapıldığından dolayı tarafların birbirlerine güvenmeleri gerekmektedir. Katılım Bankaları, ortak proje yaptıkları firmaları kredi sürecinden geçirir de, projenin zarar üretme riskini sıfırlayamamaktadır..

Muhasebe sisteminin tam oluşturulamaması; Muşaraka projelerinin muhasebeleştirilmesi konusunda mevzuat tam olarak oturmamış olup, taraflardan birinin finansal kurum olmasından dolayı kar ve zarar net hesaplanamamakta ve ortaklara proje sonucunun yansımaları net olarak yapılamamaktadır.

İnşaat firmasında yaşanacak sıkıntılar; Muşaraka proje sürecinde, inşaat firmasının veya Katılım Bankasının başka etkenlerle yaşayacağı finansal darlık, projenin sürecini etkilemekte, proje gecikmekte veya bitirilememektedir.

4.3 Elbirliği Modelinin Avantajları Ve Dezavantajları

Elbirliği modeli, dar bir alanda uygulansa da, bilinirliğinin artması ve Kamunun da mevzuat ve maliyet desteklemeleri ile geniş bir alana yayılma ve insanların istedikleri evlerine sahip olmalarını hızlandırmaktadır. Bu bir dayanışma projesi olup, mevzuattaki değişiklikler ile katılımcıların korunması gerekmektedir.

4.3.1 Avantajlar

Maliyet avantajı; Bu model, dayanışmaya dayalı, faizsiz, bir sistem olduğundan katılımcılar daha az bir finansman maliyeti ile konut sahibi olmaktadır.

Aidat ödeme esnekliği; Katılımcılar ödeme düzenindeki değişikliklerine göre aidatlarını dondurabilmekte veya değiştirebilmektedir.

İsteklerine uygun ev seçebilme; Katılımcılar, her ay düzenli olarak aidatlarını ödeyerek, kendilerine sıranın gelmesini beklemekte ve sıraları gelince de seçtikleri evlerini alabilmektedir.

Tasarrufa yönlendirme; Bu sistem her ay ödeme yapılması gerektiğinden, insanları tasarrufa teşvik etmiş olmaktadır. İnsanlar sistemden çıksa bile, o ana kadar ödedikleri aidatlarını alarak ayrılmaktadır.

4.3.2 Dezavantajlar

Güven problemi; Bu modeli şuan özel firmalar uygulamakta olup, yakın zamanda Katılım Bankalarının da bu modele geçmesi beklenmektedir. Bu modeli uygulayan firmaların mali yapılarının kuvvetli olması, yönetici ve ortaklarının da bankalar da olduğu gibi güvenilir ve denetimden geçmiş olması gerekir. İnsanların en başta bu sisteme güvenerek ödeme yapmaları gerekmektedir.

Mevzuat eksikliği; Diğer modellerde olduğu gibi Elbirliği modelinde de mevzuat eksikliği bulunmakta olup, denetleme sistemi ve mali yapısı sağlam olan Katılım Bankacılığının enstrümanlarına adapte edilmesi gerekmektedir.

4.4 Sukuk Modelinin Avantajları Ve Dezavantajları

Sukuk modeli yeni uygulanmaya başlanmış olup, büyük projelerin finansmanında, kaynak ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır. Dünyada uygulaması yoğun olsa da Türkiye uygulama olarak test edilmesi gerekmektedir. Mevzuat altyapısı da yeni düzenlenmiş olup geliştirilmesi gerekmektedir.

4.4.1 Avantajlar

Büyük projelerin finansmanın yapılabilmesi; Hacmi büyük olan konut projelerinde sermaye sıkıntısı çekilmesinden dolayı ve Katılım Bankalarında faiz hassasiyeti ile birikmiş olan sermayenin finansman modeli ile projelere aktarılmasını sağlamaktadır. Burada yatırımcı ile tasarruf sahipleri birbirlerini görmez ve tanımaz. Yatırımcılar sadece projeyi temsil eden tahvilleri almaktadır.

Tasarrufa yönlendirme; Sukuk modeli de insanların tasarruf eğilimlerini arttırmaktadır.

Maliyet düşüklüğü; Günümüz sukuk uygulamalarında, teşvik maksadıyla vergi oranları indirimli uygulanmakta olup, yatırım getirisine mevduata göre daha yüksek getiri olarak yansımaktadır.

4.4.2 Dezavantajlar

Bilinirliğin az olması; Sukuk uygulaması yeni bir model olduğundan finansal alanda bilinirliği az olduğundan gerek yatırımcı gerekse sermaye sahipleri tarafından tanınmamaktadır.

Mevzuatın Yeterli olmaması; Yine sukuk uygulamasının yeni olmasından dolayı bu alandaki mevzuat yeni olup, geliştirilmesi gerekmektedir.

4.5 Değerlendirme Ve Öneriler

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

Katılım bankacılığının ülkemizdeki finans piyasasında %5' lik paya sahip olduğunu göz önünde bulundurursak ve bu payda, konut kredisi paylarının düşük olduğu değerlendirilirse,

bu alanda çok fazla büyüme potansiyelinin olduğunu, Katılım Bankalarının kendi prensiplerine uygun olarak daha fazla finansman yapabilecekleri ve kar elde edebilecekleri, ayrıca sosyal bir sorumluluk gereği, modern kentleşmeyi destekleyecekleri, insana hizmet ilkelerini yerine getireceklerini belirtmek gerekir.

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

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

Türkiye'nin uzun yıllardan gelen kentleşme ve konut sorunları bulunmaktadır. Değişik yıllarda farklı politikalar uygulansa da, finansman sıkıntısından dolayı bu politikalar tam olarak uygulanamamıştır. Sermayenin doğru bir modelleme ile inşaat alanına, risksiz bir şekilde aktarılması gerekmektedir. İnşaat sektöründeki büyümenin de, ekonomik canlanma ve yıllık büyüme oranına etkisi göz ardı edilmemelidir.

Riski düşük, teminatı fazla bulunması nedeni ile Türk Bankacılık sistemine uygun olan, sermayenin direkt olarak üretime aktarılması dolayısıyla istihdamı ve ekonomik büyümeyi arttırıcı olan bu modellerin desteklenmesi gerekmektedir.

5 BÖLÜM

SONUÇ

Yapmış olduğumuz bu çalışmada, Türkiye’deki Katılım Bankacılığı uygulamaları, konut problemleri ve bu problemin çözümündeki kamu politikaları, Katılım Bankalarının konvensiyonel bankacılık sistemine alternatif olarak uyguladıkları konut finansman modelleri incelenmiştir. İnceleme olarak da Katılım Bankalarının güncel uygulamalarından yararlanılmıştır.

Bu incelemede ülkemizdeki temel problemlerden olan kentleşme ve konut sorunun çözümünde, modern yeni alanların inşaaındaki sermaye ve güven problemlerinin, nasıl çözüleceğine değinilmiştir. Türkiye kooperatifçiliğe olan güvensizlik, Katılım Bankacılığının yöntemleri ile azaltılmaktadır. Bu modellerin yaygınlaştırılarak konut sahibi olmak isteyen herkes, kendi gelir seviyelerinde olan kişilerle bir araya gelerek, projelerine bir finansör bularak, istedikleri şartlarda konut sahibi olabilmektedir.

Bu sistem faizsiz Bankacılık sistemiyle ev sahibi olmak isteyenler için geliştirilmiştir. Ancak konvensiyonel bankacılık sistemi ile çalışan bankalarda kendi ürünlerine uygun olarak bu sistemde kredi kullandırabilirler.

Türk Bankacılık sistemi proje bazlı değil, teminat bazlı çalışmaktadır. Bu Projelerde bankalar önce teminatın yapısını incelemekte ve üyelerden belli bir oranda katılım ödemesi almaktadır. Bankalar, ayrıca kuvvetli g.menkul teminatının yanında inşaat yapım ve ödeme süreçlerini kendileri takip etmek istemektedirler. Genelde arsa ipoteği yanında kullandırmış olduğu konut kredisini de bloke tutarak kuvvetli teminatlandırma yapmaktadır. Banka için önemli olan kredibilitesi uygun bireylerin olmasıdır.

Çalışmamızda, blokeli modellerin, güçlü teminat yapısı ve süreç kontrolleri ile hem bankayı hem de konut alan müşterileri koruduğu belirlenmiştir. Bu modeller yeni olduğundan dolayı uygulamada yaşanacak problemler, hem mevzuat düzenlemesi, hem de modellerde yapılacak revizyonlarla ideal hale getirilecektir. Bu modeller sermaye ile girişimciliği bir araya

getirecek ve kendi teminatını proje sürecinde oluşturacaktır. Böylelikle Katılım Bankacılığının Türkiye’de hacmini arttıracak, kullanımların tamamı teminatlı olduğundan da teminat yapısını kuvvetlendirecek, kuruluş misyonlarına uygun hale getirecektir.

Ayrıca bu modellerde inşaat maliyetleri azaltılarak, rant oluşumu azaltılmaktadır. İnsanlar daha modern ve ferah konutlarda oturmaktadır.



KAYNAKÇA

Abacıoğlu Muhittin, **Açıklamalı ve İctihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması**, Seçkin Yayınevi, 7. Baskı, Ankara, Şubat, 2001,

Abbas K. JHA, **Low-income Housing in Latin America and the Caribbean**, World Bank Enbrene Highlighting Notes, No. 101,2007, Washington,s

AKBULAK, Yavuz – ÖZGÜÇ, Erkan, agm, s.73 ALVI, **Lijal, Islamic Cost Of Capital, Re-Engineering of Structual & Issuance Procedures of Sukuk** “Need for a Global Unified Sukuk Market, International Islamic Financial Market(www.iifm.net), 2007.

Akçay Belgin, ”**Konut Politikalarının Yetmiş Beş Yıllık Bilançosu**” Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Şubat 1999, Yıl:36, sayı:2,

Akın Emel, “**Konut Gereksinimi= Sayısal Konut Açığı mı?**“, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi C: 6, S:3, Temmuz 1997,

Aktepe İshak Emin, **İslam Hukuku Çerçevesinde Finansman ve Bankacılık**, İstanbul, Yedirenk Yayınları

Akgönül Hüseyin, “**Türkiye ‘de Konut Sorununun Çözümünde Uygulanan Ekonomik Önlemler ve Konut Açığının 1991-2000 Dönemi İçin Belirlenmesi**”, Anadolu Üniversitesi Afyon İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yıllığı, Eskişehir, 1991,

Albayrak Nilüfer, **Türkiye’ de Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatifleri, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi İşbirliği Kütahya Yeşilkent Toplu Konut Alanı Uygulaması**, Eskişehir, Anadolu üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, 1996,

Al Aissami, Nouaman, “**Affordable Housing Finance in Morocco**”, 5th Global Housing Finance Conference,2012, Washington.

Alkan Ayten, **Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunları**, Ankara, İmaj Yayınevi, 1998,

Almans Florencia, “**Regularizing land tenure within upgrading programmes in Argentina; the cases**”, International Institute for Environment and Development, C. S. 2, 2009

Alpaslan Halil İbrahim, ”**Yeni Bir Finansman Aracı Olarak Sukuk Ve Muhasebeleştirilmesi**” Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, 2014, cilt:6 sayı; 11

Altuğ Fevzi, **Kent Ekonomisinin İlkeleri**, Bursa, Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları, No:34, 1989

Arıcan Faik Armağan, **Türkiyede Konut Sorunu Ve Toplu Konut Uygulamaları:Eskişehir Örneği**, Ankara ,Gazi Üniversitesi ,Sosyal Bilimler Enstitüsü ,Yüksek Lisans Tezi, 2010

Ausaf Ahmad, **Contemporary Practices of Islamic Financing Techniques**, Islamic Development Bank, Jeddah,1193.

Aydın Saadet, **Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2003

Ayrim Sami Murat, **Türkiye’ De Konut Sorunu ve İlgili Uygulamalar**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s.13.

Bal Hüseyin, **Kent Sosyolojisi**, 3. Baskı, Isparta, Fakülte Kitabevi, 2006,

Bal Hüseyin, **Kentsel Yapı ve Kentleşme Süreci**, Isparta, Fakülte Kitabevi, 2003,

Bayındır Abdulaziz, **Ticaret ve Faiz**, Süleymaniye Vakfı Yayınları, İstanbul, 2005

Biçerli M. Kemal, **Türkiye’ De Konut Sorunu ve Bu Sorunun Çözümüne Yönelik Politikalar**, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir, 1986,

Çanga Ahmet , **“2000- 2010 Dönemi Konut İhtiyacı Analizleri ve Konut Politikaları”**, Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 2223- 24 Mayıs, 2002,

Davis, Duane Tony, **Comparing The Social Housing Sectors Of The etherlands And The United States, Neurus Paper**, University of Illinois at Urbana-Champaign, Illinois.2001

Demir Kemal – Çabuk Suat , **“Türkiye’de Metropolitan Kentlerin Nüfus Gelişimi”**, E.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,2010,

Devlet Planlama Teşkilatı ,**Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı** (1963- 1967), T.C. Başbakanlık, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara, Ocak, 1963

Devlet Planlama Teşkilatı **İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı** (1968- 1972), T.C. Başbakanlık, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara, Kasım, 1967, .

Devlet Planlama Teşkilatı **Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı** (1973- 1977), T.C. Başbakanlık, Yayın No:1272, .

Devlet Planlama Teşkilatı **Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı** (1979- 1983), T.C. Başbakanlık, Yayın No:1664, Ankara, Nisan, 1979,

Dinçer Yüksel, **“Yeni Avrupa’nın Konut politikaları ve Türkiye”**, Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 22- 23- 24 Mayıs, 2002,

Dünya Gazetesi, 07 Mayıs 2015, www.dunya.com/ internet erişim tarihi ,03,10,2016

Ertürk Hasan, Neslihan Sam, **Kent Ekonomisi**, Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2009, s.190.

Feldman R, **A Potantial For Profits, Risk Reduction and Some Exaggerated Claims**.2000

Greenhalgh, Stephen - Moss, John (2009), **Principles for Social Housing Reform, Localis Research**, London.s.18

Günaydın Ferhat, **Yapılandırılmış Finansman Modeli Olarak Sukuk Ve Proje Finansmanında Kullanımı**, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi ,2013,

Güncel Türkçe Sözlük,’’Konut’’ <http://www.tdk.gov.tr>

Iqbal, Z., **“Islamic Financial Sytems”**, Finance and Development, 1997, ss.9.

İlhan Cengiz , **Mecelle** ,Yetkin Yayınları,İstanbul,2004 M.,386

İşbir Eyüp, **Şehirleşme ve Meseleleri**, Ankara, Gazi Büro Yayınlan, 1991, .

Kalkınma Bakanlığı, **Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı** erişim tarihi 16.06.2016

Kanunlar ve Yönetmelikler, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Aralık, 2008, .

Kavrakoğlu İbrahim, Ali Rıza Kalyan, Süleyman Özekici, Süleyman Özmucur, Güniz Tamer, **Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler**, İstanbul, Hürriyet Ofset Matbaacılık, 1983, s.34.

Keleş Ruşen, **Kentleşme Politikası**, 7. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, s.414.

Khan, Muhammad Akram, **Islamic Economics and Finance: A Glossary**, London, Routledge, 2003

Kıray Mübeccel B., **Kentleşme Yazıları**, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2003,

Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, Ankara, Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Yayını, 1988,

Kucukkocaoğlu, Güray.“ **İslami Bankalar ve İslami Finans Kurumları**”, www.baskent.edu.finpazcuma17.doc, erişim tarihi: 03.10.2016.

Kunduracı, Nevzat Fırat,’’ **Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları**’’, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 22, Sayı 3, Temmuz 2013,

Nathif J.A/Thomas Abdulkader, **“Islamic Bonds: Your Guide to Issuing, Structuring and Investing in Sukuk”**, Sukuk: Origins and distinctiveness, Euromoney Institutional Investor, June 2004,

Okan Cihan, **Konut ve Gecekondu Sorununun Çözülmesinde Kamu Siyasetlerinin Rolü ve Diyarbakır Örneği**, Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Kamu Yönetimi Uzmanlık Tezi, Ankara, 1999,

Özsoy İsmail, **Katılım Bankacılığı**, İstanbul ,2009

Öztürk Bilge L. **Türkiye ‘de Konut Sorunu ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage)**, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir, 2008, s.5.
Hüseyin Bal, Kent Sosyolojisi,

Peynircioğlu Nevin, **“Planlı Dönemde Getirilen Politikalar ve Uygulama Sorunları”**, Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 22

Sarıkaya Tayip, **Konut Kooperatifleri**, Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Uzmanlık Tezi, Ankara, 1981,

Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 22- 23- 24 Mayıs, 2002,

Stojanovic Ivica **“The Economic Crisis In America : The Glory and The Grief Of Globalization”**, Megatrend Review, 2008,C. 5, S. 2,

Talas Cahit, **Sosyal Politika**, İmge Yayınevi, Ankara.1995

Tapan Mete, **“Toplu Konut ve Türkiye ‘deki Gelişimi”**, Tarihinden Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, .

Tekneoğlu, Mehmet Salih, **Sukukun Muhasebeleştirilmesi ve Finansal Tablolarda Sunumu**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi ,2015

TOK Ahmet, **İslami finans sistemi çerçevesinde Sukuk (islami tahvil) uygulamaları, Katılım Bankaları ve Türkiye açısından değerlendirmeler**, SPK, Yeterlilik Etüdü, 2009

Turan Nurcan, **Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki konut Kooperatiflerinin Sosyo-ekonomik Analizi**, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Eskişehir, 1992,

Tutal Osman, **Toplu Konut Alanlarında Biçimsel Yapının Mekan Dizimi Yöntemiyle Değerlendirilmesi Eskişehir Örneği**, T.C. Anadolu Üniversitesi Yayınları No: 1262, Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayınları No:3, Eskişehir, 2001,

TKKB, Katılım Bankacılığı Nedir ? Nasıl çalışır? , TKBB yayınları S.8,İstanbul, 2006

Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin Konut Üretimindeki Yeri, TOKİ Araştırma Dizisi 2, İstanbul, 2006, .

Toprak Zerrin, **Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası**, Çaba Kitabevi İzmir,1990,

Törüner Yaman, **Faizsiz Finansman Yöntemleri**, Milliyet, 29 Ağustos 2010

T.C. Anayasası, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Seçkin Yayınevi, Ankara, Aralık, 2002,

Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin Konut Üretimindeki Yeri, TOKİ Araştırma Dizisi 2, İstanbul, 2006, .

Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, BM İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, Haziran, 1996

Uçar Mustafa, **Türkiye’de-Dünya’da Faizsiz Bankacılık ve Hesap Sistemleri**, Fey Vakfı, İstanbul, 1992

Ulusoy Ahmet, Tank Vural, **“Kentleşmenin Sosyo-Ekonomik Etkileri”**, Belediye Dergisi, C.7, S.12, Haziran, 2001, .

TKBB Dergisi, İstanbul 2005:26

Yetkin Feyzullah , **“Avrupa Birliği ve Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme”**, Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Yıl: 2007, Cilt XXIII, Sayı 2, .

YILMAZ Osman Nihat, **” Faizsiz Bankacılık İlkeleri ve Katılım Bankacılığı Eğitim Notları”** 2010,

Yörükan Ayda, **Şehir Sosyolojisinin Teorik Temelleri**, Ankara İmar ve İskan Bakanlığı Yayını, 1968,

Zaimoğlu Sebahattin, **İslam Ekonomisinin Temelleri**, İstanbul, Sabahattin Zaim Ün.Yayınları, 2010,

Zhou, Yixing - Laurence J. - Ma, C. (2003), **“China’s Urbanization Levels: Reconstructing a Baseline from the Fifth Population Census”**, China Quarterly, C. 173,

İnternet Kaynakları

<http://www.albaraka.com.tr /konut projelerimiz>.erişim tarihi 07.06.2016

<http://www.eminevim.com> erişim tarihi: 07.06.2016

<http://www.bddk.org.tr> erişim tarihi: 18.05.2016

<http://www.tkbb.org.tr>, erişim tarihi: 18.05.2016

<http://www.muhasabe004.sitemynet.com.tr>, erişim tarihi:02.12.2010

<http://www.tkbb.org.tr> erişim tarihi: 24.05.2016

<http://www.cgscenter.org> erişim tarihi: 07.06.2016

<http://www.eminevim.com> erişim tarihi: 07.06.2016

<http://www.Babakia, Akbar Safdari, 2009> erişim tarihi 13.06.2016

<http://www2.rgu.ac.uk./publicpolicy/introduction/hosingf.htm> aktaran, Bilge L.Öztürk, a.g.t.

<http://www.palmcity .com.tr>. erişim 14.06.2016

<http://www.journal.mufad.org> erişim tarihi: 07.06.2016

<http://www.zawya.com/blogs/blakegoud>, erişim tarihi: 07.06.2016

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

<http://www.hisse.net> erişim tarihi: 03.06.2016

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

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Asp?MevzuatKod=1.5.4603&MevzuatIliski>

<http://www.tdk.gov.tr/TR/Genel/SozBul..>

<http://www.muhasabe004.sitemynet.com.tr>, erişim tarihi:02.12.2010

<http://www.vakifinsaat@vakifinsaat.com.tr>, internet erişim tarihi, 03.10.2016

<http://www.vakifkatilim.com.tr> erişim tarihi: 18.05.2016

<http://www.ziraatkatilim.com.tr> erişim tarihi 18.05.2016

<http://www.iibf.erciyes.edu.tr/dergi/sayi46/> erişim tarihi: 07.06.2016

<http://www.asyayatirim.com.tr/AsyaYatirim> 31.3 sukuk, erişim tarihi 28.02.2017

[http://www.cgscenter.org/doc/Sukuk nedir?](http://www.cgscenter.org/doc/Sukuk%20nedir%3F) erişim tarihi 28.02.2017

