

İslami Finans Prensipleri Doğrultusunda Faiz ve Garar Ekseninde Konut Finansmanı Ödeme Planlarının Tahlili

Kıvanç Sinan Bardakcı

 <https://orcid.org/0000-0003-2393-8432> |  kivanc.sinan@gmail.com

Doktora Öğrencisi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, İstanbul, Türkiye

Öz

“Faiz ve Garar Ekseninde Konut Finansmanı Ödeme Planlarının Tahlili” başlıklı bildiri, konut finansmanı ödeme planlarının faiz ve garar (belirsizlik) kavramları etrafında analiz edildiği bir çalışmadır. Konut edinimi için kullanılan finansman yöntemleri genel hatlarıyla finansman kuruluşlarından sağlanan kredi ve inşaat firmalarının sağladıkları ödeme planları çerçevesinde ele alınabilir. Kredi kuruluşları faiz ekseninde, inşaat firmalarının ödeme planları ise garar ekseninde değerlendirilmiştir. Bu bildirinin önemi, İslami finans prensipleri doğrultusunda konut finansmanı ödeme planlarının değerlendirilmesiyle ilgilidir. İslam hukukunda faiz (riba) ve belirsizlik (garar) haram kabul edilirken, helal ve adil bir finansal sistem oluşturma çabaları da dikkate alınmaktadır. Bu bildiri, konut finansmanı ödeme planlarının bu prensiplere uygunluğunu değerlendirerek İslami finansın ilgili konulardaki yaklaşımını anlamamıza katkı sağlayacaktır. Çünkü alıcılara sunulan ödeme planları helal, caiz, İslami finans kriterlerine uygun olduğu ifade edilerek pazarlanmaktadır. Bu bağlamda bildiri, İslami finans okur yazarlığa katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Bildirinin amacı, konut finansmanı ödeme planlarının faiz ve garar açısından analiz edilerek İslami finans ilkelerine uygunluğunu değerlendirmektir. Bu değerlendirme, konut finansmanı ödeme planlarının helal veya haram olup olmadığı, adalet, şeffaflık ve hakkaniyet gibi İslami finans prensiplerine uygun olup olmadığı gibi konuları kapsamaktadır. Bildiride kullanılan yöntem, konut finansmanı ödeme planlarının ayrıntılı bir tahkiki ve analizidir. Bu, konut finansmanı ödeme planlarının faiz oranlarını, belirsizlik düzeyini, gizli maliyetleri ve diğer finansal detayları değerlendirmeyi içermektedir. Ayrıca, İslami finans prensiplerine uygunluğunu değerlendirmek için İslam hukuku ve İslami finans kuralları incelenmektedir. Bu bağlamda, konvansiyonel banka kredileri, tasarruf finansman ödeme planları ve GYO şirketlerin sundukları alternatif ödeme planları üzerinden uygulanan finansman çeşitleri, İslami finans kriterleri çerçevesinde ele alınmaya çalışılmıştır. Bu amaçla, sahada uygulanan ödeme planları temin edilmiştir. İslami finans kriterleri için de klasik ve modern İslam hukuku eserlerinden faydalanılmıştır. Bu bildirinin sonuçları, konut finansmanı ödeme planlarının faiz ve garar kavramları etrafında İslami finans prensiplerine uygunluğunu ortaya koymaktadır. Sonuçlar, ödeme planlarının hangi ölçüde İslami finans prensiplerine uygun olduğunu, potansiyel haram unsurları ve alternatif çözümleri belirlemektedir. Buna göre, konvansiyonel bankaların uyguladıkları faizli borç sistemine alternatif olarak katılım bankacılığında uygulanan murabaha, teverruk, müşareke-i mütenakısa modelleri önerilmekle birlikte İslam hukukuna uygun olması açısından reel piyasaya daha yakın bir konuma yaklaştırılmış “katılım bankacılığı”

üzerinde durulmuştur. GYO'lar tarafından sunulan ödeme planlarının özellikle tüfe ya da dolara endeksli olarak oluşturulan modellerin garar kapsamında kesinlikle caiz olamayacağı, onun yerine sabit ödemeleri vade farklı ödeme planlarının tercih edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Anahtar Kelimeler

İslam Hukuku.

Etik Beyan	Bu çalışma, Türkiye Sosyal Bilimler Sempozyumu'nda sunulan "İslami Finans Prensipleri Doğrultusunda Faiz ve Garar Ekseninde Konut Finansmanı Ödeme Planlarının Tahlili" adlı tebliğin özetidir.
Türü	Bildiri Özeti
Geliş Tarihi	21.06.2023
Kabul Tarihi	09.08.2023
Yayın Tarihi	16.08.2023
Kategori	Sanat ve Beşeri Bilimler, Dini Araştırmalar, İlahiyat
Araştırma Alanı	İslam Hukuku
Sempozyum	:
Adı	3. Türkiye Sosyal Bilimler Sempozyumu
Web	https://sempozyum.okuokut.org/index.php/tsbs/article/view/340
Yer ve Tarih	Çevrim İçi - 26-31 Ağustos 2023
Sponsor	Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi; Oku Okut Derneği
Bildiri Oturum Bilgisi	21. Oturum - 30 Ağustos 2023 Çarşamba 15:00 - 16:30
Telif Hakkı	© 2023 Kıvanç Sinan Bardakcı. Yazar telif hakkını elinde tutarak yayımcıya uygun lisans ile yayım izni vermiştir.
Lisans	
Yayımcı	Oku Okut Yayınları
Kaynak Gösterimi	Bardakcı, Kıvanç Sinan. "İslami Finans Prensipleri Doğrultusunda Faiz ve Garar Ekseninde Konut Finansmanı Ödeme Planlarının Tahlili". 3. <i>Türkiye Sosyal Bilimler Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı</i> . ed. Abdullah Demir. 313-316. Ankara: Oku Okut Yayınları, 2023. https://doi.org/10.55709/okuokutpress.54

Analysis of Housing Finance Payment Plans on the Axis of Interest and Garar in Line with Islamic Finance Principles

Kıvanç Sinan Bardakcı

 <https://orcid.org/0000-0003-2393-8432> |  kivanc.sinan@gmail.com
Ph.D. Student, Istanbul Sabahattin Zaim University, Istanbul, Türkiye

Abstract

The paper titled “Analysis of Housing Finance Payment Plans in the Context of Interest and Uncertainty (Garar)” represents a study that examines housing finance payment plans within the framework of interest and the concept of uncertainty. Financing methods employed for housing acquisition can generally be categorized into loans obtained from financial institutions and payment plans offered by construction companies. Credit institutions are assessed in terms of interest, while payment plans provided by construction firms are evaluated based on the principle of uncertainty (garar). The significance of this paper lies in its assessment of the compatibility of housing finance payment plans with Islamic finance principles. In Islamic law, interest (riba) and uncertainty (garar) are considered prohibited, and efforts are made to establish a financial system that adheres to fair and permissible practices. This paper contributes to comprehending the Islamic finance perspective by evaluating the alignment of housing finance payment plans with these principles. The payment plans presented to buyers are marketed as being compliant with the criteria of being halal (permissible), caiz, and adhering to Islamic finance standards. In this context, it is believed that this paper will contribute to promoting literacy in Islamic finance. The main objective of this paper is to analyze housing finance payment plans in terms of interest and uncertainty and assess their adherence to Islamic finance principles. This evaluation encompasses determining whether these payment plans are halal or haram (forbidden) and whether they adhere to Islamic finance principles such as justice, transparency, and fairness. The methodology employed involves a detailed examination and analysis of housing finance payment plans. This entails evaluating factors such as interest rates, the level of uncertainty, hidden costs, and other financial details. Additionally, Islamic law and Islamic finance regulations are studied to assess conformity with Islamic finance principles. The analysis is conducted by considering various financing types, including conventional bank loans, savings-based payment plans, and alternative payment plans offered by Real Estate Investment Trusts (REITs) within the framework of Islamic finance criteria. The outcomes of this study demonstrate the extent to which housing finance payment plans align with Islamic finance principles concerning interest and uncertainty. The results identify to what degree payment plans adhere to Islamic finance principles, potential elements of non-compliance (haram), and alternative solutions. Accordingly, alternative models such as murabaha, teverruk, and musharakah-i mutanaqisa, which are employed in participatory banking, are recommended as substitutes for the interest-based debt system utilized by conventional banks. The study emphasizes an approach closer to the real economy through “participatory banking.” Moreover, the study highlights that payment plans, particularly

models linked to inflation or the dollar, presented by REITs cannot be considered permissible within the scope of uncertainty (garar). Instead, the study suggests opting for fixed payment plans with varying maturity periods, which are more in line with Islamic law.

Keywords

Islamic Law, Islamic Finance, Banking, Interest, Uncertainty, Housing Finance.

Ethical Statement	This paper is a summary of the study titled “Analysis of Housing Finance Payment Plans on the Axis of Interest and Garar in Line with Islamic Finance Principles” presented at the 3rd Turkish Symposium of Social Science.
Type	Conference Proceeding
Received	2023-06-21
Accepted	2023-08-09
Published	2023-08-16
Category	Art & Humanities, Religion & Theology
Research Area	Religious Studies, Islamic Law
Conference	:
Title	The 3rd Turkish Symposium of Social Sciences
Web	https://sempozyum.okuokut.org/index.php/tsbs/article/view/340
Location & Date	Online - August 26-31, 2023
Sponsor	Ankara Yıldırım Beyazıt University; Oku Okut Association
Proceeding Session	Session 21 - August 30, 2023, Wednesday 15:00 - 16:30
Copyright	© 2023 Kivanç Sinan Bardakcı. The author retains the copyright and provides the publisher with a proper license to publish.
License	
Publisher	Oku Okut Press
Citation	Bardakcı, Kivanç Sinan. “Analysis of Housing Finance Payment Plans on the Axis of Interest and Garar in Line with Islamic Finance Principles”. <i>The 3rd Turkish Symposium of Social Sciences: The Book of Abstracts</i> . ed. Abdullah Demir. 313-316. Ankara: Oku Okut Press, 2023. https://doi.org/10.55709/okuokutpress.54