

Azalan Müşareke ile Konut ve Araç Finansmanı

Fintech Modeli — Özet Doküman

Günümüzde bireyler, ev veya araba gibi yüksek maliyetli varlıklara sahip olmak istediklerinde “**helal**” ve “**adil**” bir finansman yöntemi arayışındadır. Mevcut sistemlerin sunduğu çözümler (klasik bankacılık, katılım bankacılığı veya elbirliği Evim sistemleri) faiz hassasiyeti, enflasyon karşısındaki kırılganlık ve mülkiyet paylaşımı noktalarında vatandaşın beklentilerini tam olarak karşılayamamaktadır.

Azalan Müşareke, ev veya araba almak isteyen vatandaş ile gayrimenkule yatırım yapmak isteyen kişilerin bir varlığı birlikte satın aldığı ve vatandaşın payını zamanla %100'e çıkardığı, faizsiz, helal bir ortaklık finansmanıdır. **Vatandaş** ilk gün eve taşınır, yalnızca kendisine ait olmayan kısmın kirasını öder ve dilediği ay dilediği kadar pay satın alır. Ödeme aksarsa haciz değil, paydan küçük bir mahsup devreye girer.

Yatırımcı; enflasyondan korunabilen, likit, helal ve kiracı derdi olmayan bir gayrimenkul yatırımı elde eder. Bir **fintech** platformu süreci işletir ama para koymaz, para biriktirmez, havuz tutmaz. Finansman gerçek tasarruflardan geldiği için sistem, bankalar gibi kaydi para yaratmaz ve enflasyon üretmez.

SİSTEMİ DETAYLI ANLATAN YOUTUBE VİDEOLARI

İlk video: youtu.be/iv1ZzD74WvI · İkinci video: youtu.be/RiOYL5yy0EA

İçindekiler

1	Problem: Mevcut Yollar Neden Yetmiyor?	3
2	Sistemin Özü: Bir Evin Hikâyesi	3
3	Pratikte Nasıl İşler?	5
4	Ayrıntılar I: Fiyat ve Kira Nasıl Belirlenir?	7
5	Ayrıntılar II: Süreci Tıkanmaktan Koruyan Kurallar	9
6	Ayrıntılar III: Yatırımcı Tarafı ve Ortaklık Yönetimi	10
7	Araç Finansmanı	13
8	Rakamlarla: Geçmişe Dönük İki Simülasyon	13
9	Sık Sorulan Sorular	15
10	Fıkhi ve Ekonomik Dayanaklar	17
11	Açık Konular ve Benzer Projeler	17

1–3. bölümler sistemin özünü ve pratikte nasıl işlediğini anlatır. 4–7. bölümler kuralların ayrıntısıdır. 8–11. bölümler rakamları, sık soruları, fıkhi dayanakları ve açık konuları toplar.

1. Problem: Mevcut Yollar Neden Yetmiyor?

Ev veya araba almak isteyen vatandaşın üç beklentisi var: faiz olmasın, fıkhen şüphe kalmasın, enflasyon karşısında kaybetmesin. Bugünkü üç yol bu üçünü birlikte karşılayamıyor.

Yol	Nasıl işler	Temel sorun
Klasik banka	Faizli kredi + ipotek	Açıkça faiz. İlk evden sonra kredi şartları ağırlaşır. Ödeme aksarsa haciz. Kredi, kaydi para yaratılarak verilir.
Katılım bankası	Murabaha: banka malı alır, kâr ekleyip vadeli satar	Satış saniyeler süren şekli bir ticaret. Banka satıcı olduğu halde ayıpta muhatap olmaz, müşteriye bayiye veya müteahhide yollar. Risk tamamen müşteridedir; üstüne ipotek ve zorunlu sigorta gelir. Burada da kısmi rezervli kaydi para yaratılır.
Evim (elbirliği)	Üyeler havuza öder, sırası gelene teslim edilir	Yeni girenler öndekileri fonlar; yapı Ponzi'ye benzer. Beklerken enflasyon ve fırsat maliyeti oluşur, ev pahalalanınca ek para gerekir. Teslimden sonra yine ipotek vardır.

Evim sistemlerinin “sınırsızlık” avantajı da daralıyor. 2026 başındaki likidite tebliğiyle nakit akışı 30 günlük projeksiyona bağlandı. 1 Temmuz 2026'dan itibaren azami erken teslim oranı %40'tan %45'e, en erken teslim süresi 150'den 180 güne çıktı; en düşük taksit en yüksek taksitin üçte birinden az olamıyor.

Asıl sorun yapısal: Bankalar (katılım bankaları dahil) kredi verirken mevcut tasarrufu aktarmaz, kayıt üzerinden yeni para yaratır. Kredi arttıkça konut fiyatı şişer, konut şiştikçe daha çok kredi çekilir. Bu döngü genel enflasyonu da besler. Ev almayan vatandaş bile bu maliyeti domatesin, patatesin fiyatında öder.

2. Sistemin Özü: Bir Evin Hikâyesi

Müşareke “ortaklık” demektir; azalan müşareke, bir tarafın payı azalırken diğerinin payı büyüyen ve %100'de sona eren ortaklıktır. Fıkıhta bilinen bu yapı burada günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden tasarlandı. Sistemi baştan sona tek bir örnekle izleyelim.

Öncelikle beğenilen ev, RWA tokenizasyon yöntemi ile küçük parçalara ayrılarak tokenleştirilir. Bu sayede küçük oranlarda resmî olarak eve sahip olmak mümkün hale gelir.

Başlangıç (0. gün) Ev 5.000.000 TL; vatandaş en az %20'sini peşin verir, kalanını yatırımcı verir ve ev satın alınır. Yatırımcı ile vatandaş arasında kira bedeli, token satış fiyatları gibi şeyler baştan belirlenir. Örneğin bu örnekte evin rayiç kirası aylık 27.000 TL olsun. Ev, her biri 100 TL olan 50.000 token'a bölünür (EV-0001). Vatandaş 1.000.000 TL peşinatla %20'lik payı (10.000 token), yatırımcılar 4.000.000 TL ile %80'i (40.000 token) alır. Vatandaş anahtarı alır ve aynı gün eve taşınır. Artık vatandaşın hedefi sahipliğini %100'e çıkarmaktır.

Her şey ilk gün bellidir Yatırımcının evi ne kadar kârla satacağı, başlangıç kirası ve token fiyat hesaplaması baştan belirlenir. Aynı anda planın bütün ayları için token fiyatları ve kiralar bir formülle hesaplanıp değiştirilemez biçimde kaydedilir. Vatandaş, 7. yılın 4. ayında ne kira ödeyeceğini ve token'ı kaçta alacağını ilk gün bilir. Formül enflasyon endeksi ile küçük bir reel primden oluşur (ayrıntı: Bölüm 4).

Aylık kira	Vatandaş kendi payının kirasını ödemez; sadece yatırımcılara ait %80'in kirasını öder: $27.000 \times \%80 = 21.600$ TL. Bu tutar platform üzerinden yatırımcılara payları oranında anında dağıtılır. Vatandaşın payı büyüdükçe kirası kendiliğinden düşer.
Pay artırma	Vatandaş dilediği zaman, ayda birkaç kez bile, o ayın ilan edilmiş fiyatından token alır. 50.000 TL'lik alım payını yaklaşık %1 artırır (%21). Sabit taksit, ödeme günü ya da takvim yoktur. İkramiye veya miras gelirse tek seferde büyük bir alım yapıp payını anında büyütebilir; bankadaki yapılandırma ve erken ödeme cezası, Evim'deki sıra beklemesi burada yoktur. Her şey esnektir.
Sıkışık aylar	Vatandaş o ay token almaz, yalnızca kirasını öder. Payı sabit kalır, ceza doğmaz.
Kira bile ödenemezse	Vatandaş işsiz kaldı ve payı %50 iken aylık 13.500 TL kirayı üç ay ödeyemedi diyelim. Her ayın kirası, vatandaşın token'larından o ayın güncel fiyatıyla yatırımcılara aktarılır; ayda yaklaşık %0,27. Üç ay sonra payı %50'den yaklaşık %49,2'ye iner. Kısa ve orta vadeli ödeme güçlüğünde evden çıkarılmaz, icra ve mahkeme yoktur; durumu düzelince kaldığı yerden devam eder. Oturma hakkı ancak ödememe uzun süreli bir eğilime dönüşür ve payı %10'un altına inerse sona erer (bkz. Bölüm 9).
Bitiş	Vatandaşın payı %100'e ulaştığında mülkiyet tamamen ona geçer ve ortaklık sona erer. Yatırımcı bu süre boyunca kirasını ve token satış kazancını almıştır; sermayesini yeni evlere taşır.

Kim ne kazanır?

Bugünkü düzende esas kazanan bankadır: normal dönemde faizle ciddi kâr eder, şok dönemlerinde görünen zararını da kaydı para yoluyla topluma yayar. Bu modelde banka aradan çıkar ve kazanç vatandaş, yatırımcı ve devlet arasında kalır. Üç oyuncunun da beklentisi karşılandığı için sistem konut piyasasında düzenleyici bir rol üstlenir.

Aktör	Kazancı
Vatandaş	Faizsiz, ipoteksiz, ilk gün sahiplik. Ödeme esnekliği, kötü günde evini kaybetmeme. Kirası her ay azalır.
Yatırımcı	Enflasyon + reel prim + kira geliri. Küçük tutarla, çok eve dağıtılmış, likit ve kiracı derdi olmayan yatırım.
Devlet	Tüm devirler gerçek fiyattan kayıtlıdır; düşük oranlı otomatik stopajla bugünkünden fazla vergi toplanabilir.
Toplum	Kaydı para yaratılmaz; konut kaynaklı enflasyon ve balon döngüsü kırılır.

Mevcut yollarla karşılaştırma

Kriter	Azalan Müşareke	Banka	Katılım bankası	Evim
İlk gün sahiplik	Var	Var	Var	Yok (sıra beklenir)
Gizli fırsat maliyeti	Yok	Yok	Yok	Var
Ödeyemeyince	Pay azalır, evde kalınır; uzun süreli ödememede ve pay %10 altına inince özel şartlarda değerlendirilir	Haciz	Haciz	2–3 ay sonra haciz

Kriter	Azalan Müşareke	Banka	Katılım bankası	Evim
İlişkinin niteliği	Gerçek mülkiyet ortaklığı	Faizli borç + ipotek	Vadeli borç + ipotek	Borç + ipotek
Risk	Pay oranında paylaşılır	Vatandaşa	Vatandaşa	Vatandaşa
Kaydi para yaratımı	Yok	Var	Var	Yok (para havuzu bankada durur). Sistemik risk var.
Fıkhi durum	Kaidelere uygun	Faizli	Tartışmalı	Tartışmalı

3. Pratikte Nasıl İşler?

Günlük hayatta kimse kimseyle pazarlık etmez, işlemlerin çoğu mobil uygulama ve algoritmalar üzerinden otomatik yürür. Yatırımcı için deneyim, uygulamadan altın, fon veya hisse almak kadar basittir. “Vatandaş ile yatırımcı anlaşır” anlatımı sadece mantığı göstermek içindir.

3.1 Oyuncular

Oyuncu	Rolü
Vatandaş	Evde oturan ve payını %100'e çıkarmak isteyen kişi.
Yatırımcı	Tokenların gerçek sahibi. Küçük tutarla çok sayıda eve ortak olabilir.
Fintech platformu	Sistemi işletir: listeleme, tokenizasyon, sözleşmeler, havuz yönetimi, ödemelerin anlık aktarımı. Para koymaz, para biriktirmez, token sahibi değildir; yatırımcının vekilidir, organizatördür.
Yetkili emlak ofisleri	Her il ve ilçede anlaşmalı kurumsal ofisler. Uygun evleri bulur, fotoğraflar, özelliklerini sisteme yükler, vatandaşa gezdirir. Görevi burada biter.
Bağımsız eksperler	Girişte mülk değerini ve rayiç kirayı bir kez tespit eder.

3.2 Yatırımcının yolculuğu

Fintech, emlak ofislerinin yüklediği evlerden tematik **yatırım havuzları** oluşturur: “1+1 öğrenci evleri”, “3+1 / 4+1 aile evleri”, “müstakil”, “rezidans”, “büyükşehir merkezleri” gibi. Her havuzun geçmiş performansı, aylık token satışları, kârı, likidite oranı ve tüm istatistikleri şeffaf şekilde mobil uygulamada görünür.

Amaç yatırımcıyı mümkün oldukça konforlu hale getirmektir: mobil uygulamadan borsa hissesi alır gibi, altın alır gibi ev token'ı yatırımı yapmasını sağlamak. Minimum seviyede uğraş gerektirecek şekilde, fintech şirketi süreci yazılımsal olarak ve vekalet yoluyla yönetir.

Yatırımcı örneğin 100.000 TL'yi fintech'in mobil uygulamasında uygun gördüğü bir havuza yatırır. Para, havuzdaki açık tokenlarla anında eşleşir ve evlere dengeli dağılır. Profil sayfasında hangi evden kaç token'ı olduğunu, evlerin adresini ve fotoğraflarını görür; tıpkı borsada hangi hisseden kaç lot olduğunu görmek gibi. İsteyen, havuz yerine tek tek ev seçerek de yatırım yapabilir.

Havuzu fintech'teki portföy yöneticileri yönetir: ev fiyatını, yatırımcının token satış kârı olan %X primini ve sözleşme şartlarını onlar belirler. Havuz yalnızca **vekildir, sahip değildir**; tokenlar resmen yatırımcıya aittir. Yatırımcı vekaleti

sonlandırıp kendi işlemini kendisi de yapabilir. Kira ve satış gelirinin nakde mi çevrileceği, yeniden mi yatırılacağı gibi tercihler uygulamadan ayarlanır (bkz. Bölüm 6.6).

3.3 Vatandaşın yolculuğu

1. Uygulamada “ev sahibi olmak istiyorum” ekranından listelenmiş evlere bakar, beğendiği evi yetkili emlak ofisiyle gezer.
2. Başvurur: hesap açar, kimliğini doğrular; sistem başka bir evde aktif vatandaşlığı olmadığını kontrol eder. Yani vatandaş bu sistemle sadece oturacağı ev için başvurabilir; aksi halde yatırımcı havuzundan girmesi gerekir.
3. En az %20 peşinatı platform hesabına yatırır. Vade hedefi (ör. 120 ay) ve prim, fintech'in sunduğu hazır planlardan seçilir.
4. Yatırımcı fonu eşleşir; fintech aracılığıyla ev müteahhitten veya sahibinden satın alınır, tapu alınır ve mevzuata uygun şekilde tokenlaştırılır (MKK'da veya platformun dağıtık defterinde). Yani evin bedelini vatandaşın peşinatı ve yatırımcının parası anında karşılamış olur.
5. Tokenlar vatandaş ve yatırımcı hesaplarına aktarılır; vatandaş eve taşınır.

Bundan sonra vatandaş kimse aramaz, taksit takibi yapılmaz. Kirasını öder, dilediğinde uygulamadan sahiplik token'ı alır; payı ekranda anında güncellenir.

İmza anındaki **standart sözleşme** sürekli izin sorma ihtiyacını ortadan kaldırır:

- Cam balkon, parke, gömme dolap gibi kişisel tadilatlar peşinen onaylıdır; masrafı vatandaşa aittir.
- Boru patlaması, yangın, deprem gibi vatandaşın kusuru olmayan hasarlar pay oranında paylaşılr.
- Aidat, klasik kiracılıktaki gibi evde oturan vatandaşa aittir; kullanımdan doğan bir giderdir.
- Nadir oluşabilecek uyuşmazlıklar ise tahkimle çözülür: taraflar birer uzman hakem seçer, üçüncüsünü onlar veya tahkim merkezi atar. Karar 2–3 ay içinde çıkar. Yatırımcıyı fintech vekil olarak temsil eder; yatırımcıya sadece bildirim gelir.

Vatandaş ayrılırsa (şehir değiştirme, çocuğun üniversitesi vb.) payını havuza veya şartları taşıyan birine devreder. Emlak ofisi evi yeniden fotoğraflayıp ilana çıkarır. Boş kalınan sürede kira gelmez; bu yatırımcının taşıdığı gerçek mülkiyet riskidir ve zaten normal gayrimenkul yatırımında da mevcuttur. Ev finansman imkânıyla sunulduğu için normal kiralık bir evden daha hızlı dolması beklenir. Yeni vatandaş eve taşındığında süreç aynen devam eder.

3.4 Para havuzu yok, ilan havuzu var

Evim'de para bekler. Örneğin 100 kişi her ay havuza para yatırır; sırası 10. ayda gelen kişinin parası o güne kadar havuzda durur. Duran TL enflasyonla eridiği için BDDK bu parayı katılım günlük kâr payı hesaplarında ve katılım fonlarında değerlendirmeyi ve yüksek sermaye şartını zorunlu kılar; sistem yine bankaya bağlanır ve sistemik risk taşır.

BU MODELDE İSE BEKLEYEN PARA DEĞİL, İLANDIR

1. Vatandaş 5.000.000 TL'lik evi beğenir ve 1.000.000 TL peşinatını verir. Ev tokenlaştırılır ve “4.000.000 TL'lik token yatırımcı bekliyor” diye ilana çıkar. Bu aşamada hiçbir yatırımcının parası bir yerde beklemmez.
2. Platformda o an karma şekilde toplam 10.000.000 TL'lik açık ilan olsun. Bir yatırımcı 100.000 TL ile gelir; parası anında seçtiği havuzdaki açık tokenlarla otomatik eşleşir, tokenlar hesabına geçer ve açık ilan 9.900.000 TL'ye iner.
3. Açık ilan sadece 50.000 TL olsaydı yalnızca 50.000 TL işleme girerdi; kalan 50.000 TL hiç alınmaz, yatırımcıda kalır.

Yani her şey kısa sürede ve belirlenen limitlerde gerçekleşir. Paraların beklediği bir havuz veya banka hesabı yoktur.

GELEN PARA DA BEKLEMEZ

Bir yatırımcının bu ay 3.000 TL kira payı ve 7.000 TL token satış geliri oluştu diyelim, toplam 10.000 TL. Mobil uygulamadaki ayarı “kiranın yarısı nakit, gerisi yeniden sisteme yatırım” ise:

- 1.500 TL, vatandaş kirayı yatırdığı dakikalarda doğrudan yatırımcının IBAN'ına geçer.
- Kalan 8.500 TL ilan havuzuna yönelir. Açık token varsa anında otomatik eşleşir; o ayın token fiyatı 141,40 TL ise yaklaşık 60 yeni token alınır.
- Açık token yoksa para seçtiği süre kadar (ör. 1–2 gün) eşleşme bekler; bulunmazsa o da IBAN'ına döner.

Yani platformda hiçbir para günlerce birikmez: ya anında bir eve dönüşür ya da sahibine geri gider.

Sonuç: Platform para yönetmez, bu yüzden yüksek sermaye şartına teknik bir gerek yoktur. Yatırımcının varlığı borsadaki gibi sıfırlanamaz; ev fiziken orada durur. Sistemde biriken tek para sigorta (tekâfül) fonudur; o da bankada değil, altında veya sistem içinde token olarak değerlendirilir. Zaten ana sistemden bağımsız bir oluşumdur; sigorta yapmak isteyenler için sadece bir opsiyondur.

4. Ayrıntılar I: Fiyat ve Kira Nasıl Belirlenir?

Token fiyatı da kira da anlık piyasaya göre değil, akit anında sabitlenen bir formüle göre ilerler. Hiçbir taraf, fintech dahil, ilan edilmiş seriyi sonradan değiştiremez. Böylece belirsizlik (garar) ve manipülasyon baştan kapanır.

4.1 Token fiyatı

$$\text{Token Fiyatı}_t = \text{Başlangıç Fiyatı} \times \text{Endeks}_t \times (1 + X)$$

$$\text{Endeks}_t = \alpha \cdot \text{TÜFE}_t + \beta \cdot \text{ÜFE}_t + \gamma \cdot \text{Özel Sepet}_t$$

- **Başlangıç fiyatı:** Girişte bağımsız ekspertizle bir kez belirlenir; sonrası tamamen formüle bağlıdır. Yani yatırımcının malını satmak istediği ilk kârlı fiyattır.
- **Özel sepet:** Konut enflasyonu genel enflasyondan farklı seyredebildiği için eklenir. İnşaat maliyetleri (demir, beton), ortalama kira artışı, gıda ve giyim verilerinden oluşur. Sepet ve α , β , γ ağırlıkları baştan ilan edilir, değiştirilemez. Fintech şirketi bu sepeti şeffaf şekilde yönetir ve açıklar.
- **%X (vade primi):** Yatırımcının reel kazancıdır, mülk bazında belirlenebilir (ör. %1). Bileşik değildir: 5. ayda da 100. ayda da endekse eklenen aynı tek seferlik primdir.

ÖRNEK: FİYAT HER AY KENDİLİĞİNDEN BELLİ OLUR

Bu formüle göre hangi ayın token fiyatının ne olacağı tamamen otomatik bellidir; kimsenin müdahalesi gerekmez. O ayın resmî endeksleri açıklandığı anda fiyat kendiliğinden hesaplanır. Ağırlıklar $\alpha = 0,5$ (TÜFE), $\beta = 0,2$ (ÜFE), $\gamma = 0,3$ (özel sepet), başlangıç fiyatı 100 TL ve $X \%1$ olsun. 13. ayda birikimli TÜFE 1,38, ÜFE 1,45, özel sepet 1,40 açıklanırsa:

$$\text{Endeks} = 0,5 \times 1,38 + 0,2 \times 1,45 + 0,3 \times 1,40 = 1,40$$

$$\text{Token fiyatı} = 100 \times 1,40 \times 1,01 = 141,40 \text{ TL}$$

O ay kaç token alınır alınsın fiyat budur. Erken alan vatandaş daha az enflasyona maruz kalır. Önümüzdeki her ayın fiyatı bu formülle belirlidir; sistem esnek olduğu için vatandaş istediği ay istediği kadar token alabilir, belli bir takvim yoktur. Vatandaş token'ları ne kadar erken toplayıp sahipliğini %100'e ulaştırırsa kendisi için o kadar iyi olur; yatırımcı ise reel kârını almaya elbette devam eder. Her iki taraf da amacına ulaşır.

%X kısmı, getiri taşıyan unsur değildir. Kira çarpanı %6,5 olan bir mülkte 5 yıl kalan yatırımcının reel getirisinin yaklaşık %97'si kiradan, %3'ü X'ten gelir. X, yatırımcının mülkün reel değer artışından vazgeçmesinin bedelidir; bu yüzden konutun uzun dönem reel değerlendirme oranının üzerinde kalibre edilmelidir.

Tek yönlü esneklik: Yatırımcı formülün üstünde asla satamaz, ama altında (indirimli) satabilir. Çünkü acil likidite ihtiyacında token'ları indirimli satarak sistemden çıkar ve ihtiyacını görür; tıpkı ihtiyaç anında "ACİL" koduyla indirimli satılan ev ilanları gibi düşünülebilir.

4.2 Kira (kullanım bedeli)

Kira da token fiyatı gibi akit anında sabitlenir. Türk kira hukuku da zaten serbest belirlemeye yalnızca ilk kiralamada izin verir, sonrasını TÜFE'ye bağlar.

- 1. Girişte tek seferlik tespit:** Ekspertiz mülk değerinin yanında rayiç kirayı da belirler. Oranları kira çarpanını verir: $k = \text{yıllık rayiç kira} / \text{mülk değeri}$.
- 2. k ilan edilmiş bandın içinde olmak zorundadır.** Ekspertiz serbest rakam yazamaz; karşılaştırma verisi yoksa il/ilçe, metrekare ve bina yaşına göre standart tablo kullanılır.
- 3. Sonrasında eksper devreye girmez.** Tüm kira serisi formüle bağlanır.

$$\text{Kira}_0 = \frac{\text{Mülk Değeri} \times k}{12} \quad \text{Kira}_t = \text{Kira}_0 \times \text{Endeks}_t \quad \text{Ödenen}_t = \text{Kira}_t \times (1 - \text{Vatandaş Payı}_t)$$

Kiraya %X eklenmez; X satış fiyatına ait bir vade primidir. Aksi halde yatırımcı X'i iki kez kazanır, vatandaş iki kez öder.

Segment	k bandı (yıllık)	Karşılık gelen amortisman
Lüks / markalı konut	%4,0 – %5,5	18 – 25 yıl
Orta segment (ana kitle)	%5,5 – %7,5	13 – 18 yıl
Ekonomik / yüksek kira talepli bölge	%7,5 – %9,0	11 – 13 yıl

Tek bir çarpan dayatılmaz; lüks konutta kira getirisi düşük, mütevazı konutta yüksektir. Bantlar piyasa verisiyle fintech tarafından devamlı olarak kalibre edilir: 2026 itibarıyla Türkiye ortalamasında konut ~5,0 milyon TL, kira ~26,5 bin TL, brüt kira getirisi %6–7,5 civarındadır.

ÖRNEK

5.000.000 TL'lik evin rayiç kirası 27.000 TL ise $k = \%6,48$ (orta segment, ~15,4 yıl). 13. ayda endeks 1,40 ve vatandaşın payı %25 ise tam kira 37.800 TL, vatandaşın ödediği 28.350 TL'dir. Bu rakam sözleşme günü zaten belliydi. Yani her şey baştan bellidir; belirsizliğe yer yoktur.

k'yı nihai olarak piyasa onaylar: gerçekçi olmayacak kadar düşükse yatırımcı gelmez, yüksekse vatandaş o eve girmez.

5. Ayrıntılar II: Süreci Tıkanmaktan Koruyan Kurallar

Token alma ve satma esnekliği süreci sonsuza uzatmamalı: vatandaş hiç almazsa veya yatırımcı hiç satmazsa ortaklık yarıda kalır. Bu bölümdeki kurallar her iki tarafı da %100'e doğru iter; kesilen hiçbir tutar karşı tarafa değil, sosyal fona gider. Normalde sistemde baştan verilmiş bir satın alım veya satım anlaşması yoktur. Her ay spot olarak alım satım gerçekleşir; belli olan şey sadece fiyatlardır. Token alım satımı tamamen tarafların irade beyanına bağlıdır.

5.1 Vatandaş statüsünün şartları

“Vatandaş” ayrıcalıklı bir konumdur: sahiplik freninden muaftır, formül fiyatından alır, temerrütte korunur. Bu ayrıcalık bir yatırım aracına dönüşmesin diye:

- **Asgari %20 peşinat:** Sembolik bir payla girip yıllarca sadece fiyat serisini kilitlemek (fiyat dondurma) rasyonel olmaktan çıkar.
- **Fiili ikamet:** Statü yalnızca evde bizzat oturan kişiye verilir; vatandaş evi başkasına kiraya veremez. Oturmayacaksa yatırımcı olarak girer.
- **Tek konut:** Aynı anda yalnızca bir evde vatandaş olunabilir; diğer evlerde yatırımcı kurallarına tabidir.
- **18 ay bekleme:** Sistemden çıkan, 18 ay dolmadan yeni bir evde vatandaş olamaz. Örneğin konut fiyatları yarıya düştüğünde çıkıp ucuz eve “zıplama” arbitrajını engeller; gerçek ihtiyaç sahibini pratikte etkilemez.

5.2 Kontrol noktaları ve sürşarj

Sistemdeki hiçbir ay için alım veya satım zorunluluğu yoktur; sadece iki uzun vadeli kontrol noktası konur: başta belirlenen temsili vadenin ortası ve sonu. Örneğin başta tahmini vade 120 ay belirlenmişse, 60. ayda %50 ve 120. ayda %100 sahiplik kontrol duraklarıdır. Hedefin gerisinde kalan vatandaşa, yalnızca açık kalan tokenlar üzerinden aylık sürşarj işlemeye başlar:

$$\text{Aylık Sürşarj} = (\text{Hedef Pay} - \text{Fiili Pay}) \times \text{Mülk Değeri} \times \frac{\sigma}{12}$$

σ baştan ilan edilen yıllık orandır (ör. %4). 60. ayda %40'ta kalan vatandaşın %10'luk açığı vardır; sürşarj sadece bu %10 için işler. Token fiyatı değişmez, açığın ötesindeki alımlar etkilenmez, açık kapandığı anda sürşarj sıfırlanır ve geriye dönük borç birikmez. Tutarın tamamı zekât/tekâfül/sosyal fona gider; yatırımcıya tek kuruş geçmez, dolayısıyla yatırımcının vatandaşını geciktirmekte çıkarı olmaz. Buradaki amaç tamamen, vatandaşa sahiplik oranını sürekli artırması için motivasyon kazandırmaktır; yatırımcı bundan fayda sağlayamaz.

Sürşarjın işlemediği durumlar: token satacak yatırımcı bulunamıyorsa, işsizlik veya hastalık gibi belgelenmiş ödeme güçlüğü varsa (borçluya mühlet ilkesi), vatandaş çıkış sürecine girdiyse. Bu gibi mücbir sebeplerde sürşarj uygulanmaz.

5.3 Yatırımcının satış yükümlülüğü

Sürşarjın simetriği yatırımcı tarafında da vardır. Yatırımcı akit anında “vatandaş hangi ay gelirse ilan edilmiş fiyattan satarım” taahhüdünü vermiştir; platform bunu kendiliğinden icra eder. Satmamak, uygulamada açıkça seçilmesi gereken bir istisnadır.

Kesinti iki şart birlikte oluşursa işler: vatandaşın parası bloke edilmiş talebi havuz genelinde karşılanamamıştır ve ilgili yatırımcı satışını kapatmıştır. Örneğin vatandaş 5 token istedi, havuzdan sadece 3 token geldi; eksik kalan 2 token'ın kira payından baştan ilan edilen oranda (ör. %25) kesilir ve fona aktarılır. Vatandaşın ödediği kira değişmez; yatırımcı satış açtığı anda kesinti biter. Yani yatırımcı mücbir sebebi olmadan, vatandaş istemesine rağmen “ben token satmıyorum” derse, kira geliri satmadığı token oranında, baştan belirlenmiş oranda kesintiye uğrar. Bu kesinti de vatandaşa gitmez, yine zekât/tekâfûl/sosyal fona gider.

Kesintinin uygulanmadığı durumlar: haciz, rehin, dava, miras veya kısıtlılık gibi hukuki engeller; yeni giren yatırımcının kısa koruma süresi; vatandaşın kirasını ödemediği ya da parasını bloke etmediği durumlar. “Evin piyasa değeri arttı, formülden satmam” mazeret değildir; yatırımcı bu artıştan akit anında vazgeçip karşılığını zaten %X olarak almıştır.

Bu simetri sayesinde iki taraf da karşısındakinin ihlalden kazanç sağlayamaz; bu da her iki tarafın en iyi stratejisinin kurala uymak olduğu bir denge (Nash dengesi) kurar.

6. Ayrıntılar III: Yatırımcı Tarafı ve Ortaklık Yönetimi

Bir evde onlarca, hatta yüzlerce yatırımcı olabilir; vatandaş için bunun bir önemi yoktur, çünkü sözleşme ve fiyat serisi bellidir. Bu bölüm, satın alınan tokenların kimden düşüleceğini, yoğunlaşmanın nasıl frenlendiğini ve ortak giderlerin nasıl paylaşıldığını anlatır.

6.1 Yatırımcı neden bu sisteme girer?

Klasik ev yatırımının dertlerinin çoğu bu modelde ortadan kalkar:

Klasik ev yatırımı	Bu modelde
Tüm sermaye tek eve bağlanır (ör. 4 milyon TL).	Aynı para onlarca eve bölünür; 100.000 TL ile bile başlanabilir.
Tek evde sorun çıkarsa (mahalle değer kaybeder, dava, hasar) yatırımın tamamı etkilenir.	Risk farklı şehir ve mahallelere dağılır; bir evdeki sorun portföye küçük yansır.
Satmak aylar sürer, evin bir odası satılamaz.	Tokenların bir kısmı veya tamamı, genelde gün içinde nakde döner.
Kiracı bulma, kira tahsili, tahliye, boya-badana, emlakçı komisyonu.	Kiracı, evin sahibi olmak isteyen vatandaştır ve evine iyi bakar. Kira ödeyemezse bedel payından otomatik mahsup edilir; fiilen garantili kiracıdır.
Gelir kiracıya ve piyasaya bağlı, belirsiz.	Kira ve satış fiyatı serisi baştan bellidir; getiri önceden modellenilebilir.
Mevduattaki birikim enflasyonla erir.	Enflasyon endeksi + reel prim + kira; simülasyonlarda iki farklı dönemde de yıllık %6–7 reel getiri (Bölüm 8).
Faiz veya murabaha şüphesi.	Gerçek mülkiyete ve risk paylaşımına dayalı helal kazanç.
Para havuzu batarsa birikim yok olabilir.	Para havuzu yoktur; varlık fiziken duran evdir, borsadaki gibi sıfırlanmaz.

6.2 Kura ve indirimli teklifler

Vatandaş token aldığı anda, o evin yatırımcıları arasında akıllı sözleşme içinde, mümkün olduğunca eşit dağılan bir kura çekilir; 1.000 token alınıyorsa 1.000 kura çekilir. Giriş sırası, pay büyüklüğü veya fintech'le ilişki öncelik sağlamaz; sonuç blokzincirde doğrulanabilir. Böylece kayırma ve lobi zemini kalmaz, uzun vadede herkesin token'ı payı oranında nakde döner.

Tek istisna indirimli tekliflerdir. Formülün altında satış teklif eden yatırımcılar önce, en ucuzdan başlayarak tüketilir; aynı indirim verenler arasında kura çekilir. Platformda kimlikler değil, yalnızca fiyat kademeleri görünür. Vatandaş her zaman mevcut en düşük fiyattan alır.

6.3 Sahiplik freni

Vadeli fiyatlama fiyat manipülasyonunu kapatır ama büyük bir yatırım fonunun tek bir evi domine etmesini engellemez. Bunun için yatırımcının tek bir evdeki payı büyüdükçe kira payının bir kısmı kesilir ve sosyal fona aktarılır.

Tek evdeki yatırımcı payı	Alınan kira payı
%0 – %10	%100
%10 – %30	%95
%30 ve üzeri	%90

Oranlar örnektir; baştan ilan edilir ve sözleşme süresince değişmez. Kira çarpanı %6,5 olan bir evde %80 pay tutan yatırımcı her yıl yaklaşık %0,65 reel getiri kaybeder; aynı sermayeyi sekiz eve %10'ar dağıtan hiç kesintiye uğramaz. Dağılım idari yasakla değil, doğal teşvikle sağlanır.

Frenin paravan cüzdanlarla (ör. 16 ayrı %5'lik şirket) aşılmasını KYC ve nihai faydalanıcı tespiti engeller; sonradan tespit edilirse ağır tazminat doğar. Ayrıca iki ek koruma önerilir: aynı nihai sahibin platform genelindeki toplam payına bir tavan ve yeni çıkan evlerde belli bir süre küçük yatırımcılara ayrılmış kota.

Bu frenin sebebi, yatırımcı tarafında tokenların mümkün olduğunca çok kişide olmasını sağlayarak dinamizmi korumak ve manipülasyonları engellemektir. Çünkü bir şeyin büyük miktarını elinde bulunduran kişi her zaman manipülasyon için bir yol ve kapı kollayacaktır. Bizim sistemde getirisi azalacağı için bu davranış rasyonel olarak ve sistemsiz olarak engellenmiş olur.

6.4 İkincil piyasa: Neden borsa yok?

Sistemde serbest bir token borsası yoktur. Borsada fiyat, evin kendi değerinden kopar ve momentum, beklenti ve haber akışıyla hareket eder. Tek bir evin token havuzu çok sığ olduğundan küçük bir sermaye bile fiyatı istediği yöne çekebilir.

Türkiye bunu Damla Kent gayrimenkul sertifikalarında (DMLKT) yaşadı: 7,59 TL'den arz edilen sertifika 14 Ağustos 2025'te işleme başladı, bir haftada 6,88 TL'ye, ardından 5,70–6,40 bandına indi ve yıllık yaklaşık %21 değer kaybetti; projede bunu açıklayacak bir değişiklik olmadan. Vatandaşın oturduğu evin fiyatı böyle bir dalgaya teslim edilemez. Çünkü borsa mekanizmasında fiyatlar malın ve şirketin niteliğinden tamamen bağımsız olarak değişime uğrayabilmektedir. Bu mekanizma İslami açıdan da sakattır; bu yüzden bizim sistemimizde serbest bir borsa yoktur.

Bunun yerine devirler kişiler arası doğrudan yapılır ve **tavan formül fiyatıdır, taban serbesttir**: aşağı yönlü rekabet serbest, yukarı yönlü spekülasyon kapalıdır. Formülün üstündeki bir devir alıcıyı zarara sokacağı için zaten ekonomik değildir. Yatırımcılar arası devir vatandaşın sözleşmesini hiç etkilemez. Vatandaşın payı ise önce yatırımcı havuzunun önalım hakkına sunulur, kullanılmazsa ancak vatandaş şartlarını taşıyan birine devredilebilir.

6.5 Giderler, kararlar ve tekâfül

Nimet ve külfet aynı orana bağlıdır; modeli kiracılıktan ve borçluluktan ayıran budur.

- **Mülkiyet giderleri** (boru patlaması, yapısal onarım) güncel pay oranında paylaşılır. %50-%50 ortaklıkta 100.000 TL'lik hasarın 50.000 TL'sini vatandaş, 50.000 TL'sini yatırımcılar öder.
- **Kişisel tercihler** (cam balkon vb.) sözleşmede peşinen onaylıdır, masrafı vatandaşındır. Aidat evde oturana aittir.
- **Mülkün niteliğini değiştiren büyük kararlar** toplam token sayısının 2/3'ünün oyuyla alınır; vatandaş ve yatırımcılar payları oranında oy kullanır, sonuç blokzincire yazılır. Su baskını, gaz kaçağı gibi acil müdahaleler oylamasız ve gecikmesiz yapılır. Bu durum nadiren yaşanır, çünkü olabilecek senaryoların çoğu baştaki sözleşmede önceden kararlaştırılmış olur.
- **Tekâfül fonu:** Paydaşların küçük katkılarıyla deprem, yangın gibi büyük hasarlara karşı İslami yardımlaşma sigortası. Yüzlerce evi kapsadığı için bir evdeki hasar fondan karşılanır.
- **Sosyal fon:** Sürüşarjlar, yatırımcı kesintileri ve sahiplik freni kesintileri buraya akar. Böylece sistem, örneğin ihtiyacı olan ailelerin kiralarnı bu fondan öder; bir dernek vazifesi üstlenmiş olur.

6.6 Yatırımcının uygulama ayarları

Yatırımcı havuza girerken şu tercihleri yapar; hepsini sonradan uygulamadan değiştirebilir:

- **Kira:** Tamamı, bir kısmı (ör. %50) veya hiçbiri her ay otomatik olarak IBAN'a gönderilir.
- **Token satış geliri ve kalan kira:** Otomatik olarak havuzda yeni tokenlara yatırılabilir. Böylece “vatandaş payını aldıça kira gelirim düşüyor” endişesi ortadan kalkar; sermaye sistem içinde endeks ve reel primle büyümeye devam eder.
- **Satış durdurma:** Varsayılan ayar “satışa açık”tır. Yatırımcı isterse bir evdeki veya tüm tokenlarının satışını tek dokunuşla durdurabilir (bu tercihin bedeli için bkz. Bölüm 5.3).
- **Çıkış:** Satış emri verilir, havuza yeni giren yatırımcılar alır; hacme bağlı olarak genelde gün içinde. Acele eden indirim yaparak hızlanır; tavan her zaman o ayın formül fiyatıdır.

6.7 Fintech'in gelir modeli

Fintech faizden değil hizmetten kazanır.

Gelir kalemi	Açıklama
Kira yönetim komisyonu (ana gelir)	Her ay ödenen kiradan küçük bir pay; ör. 21.600 TL'nin %1'i = 216 TL. Havuz vekaletinin işletme ücreti de budur.
Aktivasyon bedeli	Ekspertiz, tokenizasyon ve sözleşmelerin kurulması için girişte bir kez; bankadaki dosya masrafına benzer.
Transfer ücreti	Yatırımcılar arası token devirlerinden küçük komisyon; likidite hizmetinin karşılığı.
Reklam	Müteahhitlerin stoktaki konutlarını yatırımcı havuzuna öne çıkarması.
Tekâfül fon yönetimi	Fonun yönetimi ve hasar tespiti için yıllık küçük ücret.

7. Araç Finansmanı

Araçta da aynı parçalı sahiplik ve vadeli formül fiyatı geçerlidir; farklar aracın daha hızlı yıpranmasından kaynaklanır.

- Varlık seçimi:** Yalnızca 0 km veya 0–3 yaş, düşük kilometreli, garantisi süren araçlar kabul edilir; geçmiş ve mekanik durumu bağımsız servis ve ekspertizce onaylanır.
- Kira:** Konuttaki rayiç kira yerine uzun dönem araç kiralama maliyeti ve amortisman esas alınır (ör. aracın bedelini yaklaşık 3 yılda amorti eden aylık bedel). Vatandaş yalnızca yatırımcı payının bedelini öder; payı arttıkça bu bedel hızla düşer.
- Bakım ve arıza:** Periyodik bakım ve kusursuz mekanik arızalar pay oranında bölünür; %40 sahip olan vatandaş faturanın %40'ını öder.
- Kaza ve kullanıcı hatası:** Emanet ilkesi gereği sürücüye aittir; kaza onarımları, kasko limitini aşan kısımlar ve yanlış yakıt gibi hatalar vatandaşın sorumluluğundadır.
- Kasko:** Tüm araçlar tekâfül esaslı tam kapsamlı kasko altındadır; prim pay oranında paylaşılır.

Vatandaş taşıt kredisinin faizine ve katı planına mahkûm kalmaz; eline para geçtiğinde tek seferde %10–20 pay alarak kirasını düşürür. Yatırımcı için araç kiralama, gayrimenkule göre daha yüksek kira çarpanı sunar; binlerce araca dağılarak riskini ve likiditesini yönetir.

8. Rakamlarla: Geçmişe Dönük İki Simülasyon

Model iki farklı on yıla gerçek TÜFE, konut fiyatı ve kredi faizleriyle uygulandı: biri istikrarlı, biri şoklu bir dönem. Sonuç dürüstçe ikiye ayrılır: istikrarlı dönemde model bankadan ucuzdur, beklenmedik enflasyon şokunda sabit taksitli kredi öne geçer.

Ortak varsayımlar: %20 peşinat, 120 ay vade, %X = %1. Vatandaş her ay banka taksiti kadar ödemeye başlar ve bu tutar geliriyle birlikte enflasyon oranında artar. Tüm karşılaştırmalar reeldir.

	2007–2016 (istikrarlı)	2016–2025 (şok)
Konut (100 m ²)	100.000 → 245.000 TL	245.000 → 4.134.768 TL
Birikimli TÜFE	2,18x	13,04x
Reel konut değerlenmesi	+%12,6	+%29,5
Kira çarpanı (k)	%6,5	%6,0
Banka kredisi	%1,40/ay → 1.380 TL taksit	%1,00/ay → 2.812 TL taksit
Modelde tamamlanma	71. ay (2012)	87. ay (2023)
Vatandaşın reel maliyeti: model	117.200 TL	293.000 TL
Vatandaşın reel maliyeti: banka	134.600 TL	215.400 TL
Vatandaş için daha ucuz olan	Model (%12,9)	Banka (%26,5)
Bankanın reel getirisi	+%43	–%15,1
Yatırımcının reel getirisi (yıllık IRR)	+%7,0	+%6,4
Mevduat net reel getiri (yıllık)	+%1,37	–%7,17

Birinci ders: Yatırımcı enflasyon rejiminden bağımsız kazanır. Enflasyon on üç kat farklı olmasına rağmen reel getiri %7,0 ve %6,4'tür. Aynı şok döneminde parasını mevduatta tutan, on yılda birikiminin reel olarak yarısından fazlasını (%52,5) kaybetmiştir.

İkinci ders: Şokta bankanın “ucuzluğu” bir transferdir. Şok döneminde banka 196.000 TL reel kredi verip 166.400 TL reel geri almış, yani zarar etmiştir. Kredi kaydı parayla açıldığı için bu zarar enflasyon yoluyla toplumun tamamına yayılmıştır; sabit taksitli borçlunun kazancını, parası eriyen herkes ödemiştir. Model bu “piyangoyu” vermez, çünkü kazancını başkasının zararı üzerine kurmaz.

Üçüncü ders: Modelin asıl değeri yapısal güvencelerdir. Her iki dönemde de vadeden 3–4 yıl önce bitmiştir. Kira yükü erir (istikrarlı dönemde 407 → 122 TL, şokta 953 → 217 TL); banka taksiti on yıl hiç azalmaz. Temerrütte ev elden çıkmaz, erken bitirmenin cezası yoktur.

Bütçe esnekliği: İstikrarlı dönemde banka taksitinin %65'i kadar (900 TL) ödeyebilen hane on yılda %97,5, 650 TL ödeyebilen %56 sahipliğe ulaşır. Şok döneminde taksitin yarısını ödeyebilen hane %48'e ulaşmıştır. Bu kişiler büyük ihtimalle banka kredisine hiç hak kazanamazdı.

DİKKAT

Ödeme tutarı enflasyonla artırılmaz, sabit tutulursa şok döneminde kira bütçeyi aşar; bu senaryoda vatandaş 91. ayda tıkanır ve 10 yıl sonunda %71 sahiplikte kalır. Model, gelirin enflasyonla birlikte arttığı varsayımına dayanır.

ADİL PAYLAŞIM

Klasik banka kredisi veya murabaha sisteminde evler yeni yaratılan kaydi parayla alındığından, şok dönemlerinde banka zarar ediyor gibi görünse de bunu enflasyon vasıtasıyla topluma yayar; makro planda zarar etmez, normal dönemde ise ciddi kâr eder. Bizim sistemimizde ise kâr edilecekse bu vatandaş ve yatırımcı tarafından paylaşılır, üçüncü birine gitmez. Yani sistem kazan-kazan şeklinde çalışır.

9. Sık Sorulan Sorular

Vatandaş tarafı

S Vatandaş parasını token yerine başka yerde (ör. faizde) değerlendirirse daha kârlı olmaz mı? Ömür boyu ortak-kiracı kalabilir mi?

Sürdürülebilir değildir; beklemenin maliyeti çoğu alternatife getirisinden yüksektir.

- **Karşılaştırma reel yapılmalı.** Token'ın getirisi enflasyona endeksli, yani reeldir (~%6,4); vergilendirilen bir gelir değil, önlenmiş bir giderdir (kira azalması). Mevduat faizi ise nominaldır ve stopaj, enflasyon telafisi dahil tutarın tamamından kesilir; net reel getirisi çoğu dönemde çok daha düşük, kimi dönemde negatiftir.
- **Beklemek iki kez ödetir.** Vatandaş almadığı sürece kira ödemeye devam eder (~%6,4), kontrol noktasında geride kalırsa sürşarj da işler (bkz. Bölüm 5.2). Alternatif yatırımın net reel getirisi bu toplamı aşmadıkça beklemek kârlı değildir.
- **Beklemenin fiyat avantajı yoktur.** Token fiyatı reel olarak sabittir; 5. ayda da 100. ayda da aynı reel bedel ödenir. Konut piyasasındaki “bekle, ucuzlar” mantığı burada geçersizdir; bekleme saf maliyettir.
- **Hiç almazsa kaybı somuttur.** %20'de kalan vatandaş her yıl mülk değerinin yaklaşık %5'ini kira olarak öder, karşılığında mülkiyeti hiç artmaz.

Yine de parasını işinde gerçekten daha yüksek getiriyle kullanan bir esnafın token almayı yavaşlatması meşrudur. Sistem onu cezalandırmaz; sadece kontrol noktasındaki açığı oranında sürşarj işler ve o tutar da kimsenin cebine değil, sosyal fona gider.

S Vatandaş kirayı tamamen bırakırsa ne olur? Payı erise de evde oturmaya devam edebilir mi?

Hayır. Ödenmeyen her ayın kirası payından mahsup edilir; %20 paylı ve hiç ödemeyen bir vatandaşın payı yılda yaklaşık 5 puan erir. Kısa süreli aksamalar oturma hakkını etkilemez. Ancak ödememe uzun süreli bir eğilime dönüşür ve payı sözleşmedeki alt sınırın (ör. %10) altına inerse iki şart birlikte oluşmuş olur ve vatandaş evde oturma hakkını kaybeder: kalan payıyla yatırımcı statüsüne geçer, eve yeni bir vatandaş gelir ve eskisi ayrılmak durumunda kalır. Bu, diğer paydaşların hakkını korumak için kaçınılmazdır. Sorun geçiciyse (işsizlik, hastalık gibi) tekâfül fonundan ve sürşarjlarla dolan sosyal fondan bir süre destek verilerek vatandaşın evde kalması sağlanır.

S Ödeyemediği kira hangi fiyattan mahsup edilir?

Tokenların eski alış fiyatından değil, mahsubun yapıldığı ayın güncel formül fiyatından. Değer kazanmış varlığını güncel değerinden kullanmak vatandaşın lehinedir.

S Vatandaş eve kasıtlı zarar verir mi?

Klasik kiracının “ev benim değil” düşüncesinin tersine, vatandaş evin %20–50'sine zaten ortaktır; değer kaybı kendi sermayesini eritir.

S Vatandaş vefat ederse veya boşanırsa oturma hakkı kimde olur?

Sözleşme sona ermez, fiyat ve kira serisi devam eder. Mirasçılar veya eşler kimin oturacağını kendi aralarında belirler; diğerleri yatırımcı olarak kalır ya da paylarını devreder. Anlaşamazlarsa evde fiilen oturan, oturmayanların payı için kullanım bedelini kendi tokenlarından otomatik mahsupla öder.

S Vatandaş çıkarsa ve ev boş kalırsa fiyat sıfırdan mı belirlenir?

Hayır, akit kişiye değil mülke aittir; fiyat ve kira serisi kaldığı yerden sürer. Yeni vatandaş farklı bir oranla (ör. %20) girebilir; kontrol noktaları onun giriş tarihinden itibaren işler. Reel fiyatlar düşüp formül pahalı kalırsa yatırımcılar indirim yaparak fiyatı piyasaya yaklaştırır; çok uzun boş kalan ev yeniden ihraç edilebilir ama yeni fiyat serisi mevcuttan asla yüksek olamaz.

S Bu, bildiğimiz vadeli satıştan ne farklı?

Klasik vadeli satışta mülkiyet baştan alıcıya geçer; ödeme aksarsa yatırımcı mağdur olur, ipotek gerekir. Burada ise fiyat formülle sabittir ama alım ve satım zorunlu değildir; ödeme aksadığında pay düşer. Bu iki yönlü esneklik, vatandaş borçtan, yatırımcıyı kayıptan korur; inovasyonun özü budur.

Yatırımcı tarafı

S Yatırımcı son %1'i satmayarak vatandaş rehin alabilir mi?

Hayır. %1'lik pay evin kullanımına dair hiçbir hak vermez; vatandaş oturmaya devam eder. Satmayan yatırımcının kira payından kesinti yapılır ve sermayesi düşük getirili bir pozisyonda kilitli kalır; inat etmenin kazancı yoktur, tersine zararı vardır.

S Büyük bir fon, belki yurt dışından ucuz kredi çekerek, sisteme girip bozabilir mi?

Fiyatı yukarı çekemez, çünkü seri sabittir. Kazancı $X +$ endeksle sınırlıdır; döviz borcuyla TL getiri alırsa kur riski taşır. Tek evde yoğunlaşırsa sahiplik freni devreye girer, paravan yapılar KYC ile yakalanır. Toplu çıkmak isterse alıcı bulmak ve ancak iskontolu satmak zorundadır; bankalardaki gibi bir “hücum” riski yoktur. Kalan gerçek risk, yeni evleri hızla toplayıp küçük yatırımcıyı dışlamasıdır; portföy tavanı ve küçük yatırımcı kotası bunun için önerilir.

S Vatandaşa miras geldi, %40'tayken tamamını tek seferde kapatmak istiyor. Yatırımcı ne der?

Yatırımcı tokenlarını 80 ay yerine hemen, erkenden nakde çevirir ve aynı sermayeyi yeni bir evde kira ile endeks getirisine koyar. Erken çıkış bir kayıp değil, yeniden yatırım fırsatıdır. Ayrıca bu satıştan reel kârını zaten etmiş olur; yani kısa sürede kârlı bir ticaret yapmış olur. Her iki taraf da mutlu ayrılır.

Fiyat ve piyasa

S Evin gerçek değer artışı yansımıyor; bu dezavantaj değil mi?

Bilinçli bir tercihtir. Konutu ulaşılmaz kılan şey kira değil, spekülasyon değer artışıdır; onu sisteme geri almak engellenmek istenen ranta arka kapı açmak olur. “Ev hep değer kazanır” büyük ölçüde enflasyon yanılsamasıdır ve endeks bu nominal artışın tamamını zaten yatırımcıya verir. Değer artışı garanti de değildir: değer formülünün altına düşerse yatırımcı, üstüne çıkarsa vatandaş kazanır; risk iki yönlüdür ve X bunun bedelidir. Kâr ve zarar her iki taraf için de her zaman ihtimaldir; sistemi İslami ve adil kılan da budur.

S Mahalle çöktü veya binada yapısal sorun çıktı; formül fiyatı çok pahalı kaldı. Ne olur?

Bu risk her gayrimenkulde normalde de vardır; bu sistem gerçek hayatın dışında bir sistem değildir. Böyle bir durumda vatandaş istediği an çıkıp payını devredebilir; yatırımcılar fiyatı artıramaz ama indirim yaparak alıcı bulur. Hiçbir aşamada sistem kilitlenmez.

S Yatırımcılar kendi aralarında formül dışı fiyattan satış yapabilir mi? Öyleyse formül yalnızca vatandaş için bir tavan olur, fonlar kendi aralarında spekülasyon yapamaz mı?

Önce şu: Yatırımcı A payını B'ye devrettiğinde vatandaşın hayatında hiçbir şey değişmez; baştaki fiyat-endeks sözleşmesi aynen geçerlidir. Formül fiyatı 100 TL iken A'nın token'ı spekülasyon bir beklentiyle B'ye 120 TL'den satmaya çalıştığını düşünelim. B bunu almaz: token'ın getirisi, sözleşme ve vatandaşın hangi ay hangi fiyattan alacağı bellidir, 120 TL veren kesin zarar eder. Sistem zaten formül üstü satışa izin vermez; bu yüzden devirler ancak formül fiyatında ya da altında gerçekleşir ve spekülasyon için yukarı yön kalmaz.

10. Fıkhi ve Ekonomik Dayanaklar

Modelin her unsuru bilinen bir fıkhi kaideye dayanır; aşağıda her biri kısaca özetlenmiştir.

İlke	Modeldeki karşılığı
Para değil, ayn (varlık) ortaklığı	Kimse kimseye para kiralamaz; yatırımcı vatandaşla birlikte eve ortak olur. “Allah alışverişi helal, ribâyı haram kıldı” (Bakara, 275).
Kira = menfaat bedeli (icâre)	Vatandaş borcun karşılığını değil, başkasına ait metrekarelerin kullanım bedelini öder. Payı büyüdükçe kira matematiksel olarak azalır.
el-Ğunm bi'l-ğurm (nimet külfetle birlikte)	Afet, hasar ve mülkiyet giderleri pay oranında paylaşılır. Yatırımcı kâra da riske de ortaktır; kazancı faiz olmaktan çıkaran budur.
Safkatân fî safka (iki akit bir arada) yasağı	Üç ayrı ve birbirine şart koşulmamış akit vardır: şirket (birlikte alım), icâre (kullanım), bey' (zamanla pay satışı). Sürecin doğal akışında birbirini izleyen bağımsız rızalardır.
Garar (belirsizlik) yasağı	Her ayın fiyatı ve kirası akit anında bellidir (ma'lûm). Tıpkı “buğdayı bir ay sonra teslim alırsan 100, üç ay sonra 80” diye baştan belirlenmiş seçenekler gibi. İcârede ücretin bilinmesi şartı da böylece karşılanır.
Borçluya mühlet ve kolaylık	Ödeyemeyen kısa ve orta vadede evden atılmaz, payından küçük bir kısım mahsup edilir; belgelenmiş zorlukta sürşarj işlemez.
Gecikme bedeli ribâ olmamalı	Sürşarj vadesi gelmiş bir borca eklenen artış değildir, çünkü token alma borcu hiç doğmamıştır. Vatandaşın akitte serbestçe üstlendiği şartlı bağış taahhüdüdür (iltizâm bi't-tasadduk) ve hayır fonuna gider; kimse gecikmeden kâr etmez.

Katılım bankasından farkı: Murabahada her parça tek tek caiz görünebilir, ama bütün akdin ruhuna aykırıdır. Mal riski satış anında müşteriye geçer, zorunlu tekâfûl/sigorta ödeme riskini de dışarı atar, alacak ayrıca ipotekle güvenceye alınır. Banka kâr ederken tüccar, satıştan sonra riski sıfırlanmış bir alacaklı olur; kazancı meşrulaştıran risk fiilen ortadan kalkar ve yapı teminatlı borca yaklaşır. Bu modelde ise yatırımcı sözleşme boyunca mülkün ortağı olarak kalır ve riski gerçekten taşır.

Kaydi para ve enflasyon: 1907 Webster sözlüğü enflasyonu fiyatların artışı değil, para miktarının mal ve hizmetlere göre aşırı artması olarak tanımlar. **Bankalar (katılım bankaları dahil) kredi verirken bu parayı yoktan yaratır ve her ev alımında toplumun satın alma gücünden çalar.** Bu modelde sisteme giren her kuruluş, yatırımcının gerçekten biriktirdiği tasarruftan ve vatandaşın gerçekten ödediği bedelden oluşur. Para miktarı artmadığı için enflasyon üretilmez; atıl altın ve döviz reel ekonomiye kanalize olur. Konut alımlarının büyük kısmı bu yolla finanse edildiğinde kredi-konut fiyatı balon döngüsü de kırılır.

Evim sistemlerinden farkı: Model bir para havuzu değil, mülkiyet ortaklığıdır. Her ev, kendi gerçek yatırımcılarınca fonlanan bağımsız bir projedir; sistemin ayakta kalması yeni üye girişine değil, varlığın gerçek değerine dayanır. Bu yüzden Ponzi riski yoktur; para batma riski de yoktur.

11. Açık Konular ve Benzer Projeler

Modelin önündeki en kritik engel teknik veya finansal değil, hukukidir: Türkiye'de gerçek dünya varlıklarının (RWA) tokenizasyonunu düzenleyen bir mevzuat henüz yok. Yazılım, sözleşmeler ve havuz yapısı bugün kurulabilir; eksik olan, token sahipliğinin resmî geçerliliğidir.

Cevaplanması gereken sorular:

- Token devri, tapuda pay devri hükmünde sayılacak mı?
- Akıllı sözleşmedeki fiyat serisi, sürşarj ve mahsup mekanizmaları Türk Borçlar Kanunu karşısında nasıl nitelendirilecek?

Beklenen çözüm, büyük olasılıkla SPK çerçevesinde, tapu kayıtlarıyla dijital token kayıtlarını uyumlulaştıran ve parçalı gayrimenkul sahipliğini tanıyan dar kapsamlı bir düzenlemedir. Tokenlar MKK'da veya platformun dağıtık defterinde tutulabilir. Bu mevzuat için kamuoyu oluşturmak projenin öncelikli gündemidir; o çıkana kadar model ancak mevcut hukukun izin verdiği ölçüde ve dolaylı yapılarla uygulanabilir.

Sektör standardı: Rakip platformlar farklı token standartları kullanırsa piyasa parçalanır ve likidite zayıflar. Bu nedenle kayıtların ortak bir veritabanında tutulduğu, platform hizmetlerinin ise ayrı olduğu birlikte çalışabilir bir protokol gerekir. A fintech şirketinin platformundaki bir ev, B fintech şirketinin platformundaki yatırımcı veya vatandaşa satılabilmeli; komisyon işlemi yapan platforma kalmalı ya da iki platform arasında paylaşılmalıdır. Yani bu sistemi işleten tüm fintech platformları vatandaşlar için geçişli olarak kullanılabilmelidir.

Dünyada benzer girişimler (birebir aynı olmasa da benzer mantıkla çalışanlar):

- co-ownership.org
- strideup.co
- ruuf.com.tr
- wayhome.co.uk
- guidanceresidential.com