

KONUTTA ALTERNATİF FİNANS YÖNTEMİ OLARAK TASARRUFA  
DAYALI FAİZSİZ FİNANS SİSTEMİ

Mehmet YAZICI<sup>1</sup>

Received Date (Başvuru Tarihi): 17/09/2019

Accepted Date (Kabul Tarihi): 23/10/2019

Published Date (Yayın Tarihi): 29/12/2019

ÖZ

**Anahtar Kelimeler**

Faizsiz finans,  
Tasarrufa dayalı faizsiz  
finans,  
Alternatif finansman,  
Konut finansmanı

Günümüz pazarında yaşanan hızlı değişim finansal kaynaklara ulaşmada alternatif finansman yöntemlerinin gelişmesine neden olmuştur. Günümüzde bankalarda azalan kaynaklar ve artan riskler nedeniyle kredi tayınlaması (kredi vermede isteksiz davranma) politikası, alternatif finansman yöntemlerine olan ihtiyacı artırmaktadır. Diğer taraftan borçlanma maliyetlerindeki ve risklerdeki artış kredi faizlerinin de ve özellikle konut ve taşıt kredi faizlerinin yüksek seyretmesine neden olmaktadır. Ev sahibi olmak isteyen, özellikle faize karşı hassasiyeti bulunan ve/veya bankacılık sistemince kredibilitesi olmayan vatandaşların ev almasını kolaylaştırmak ve aynı zamanda bankacılık sistemince kredilendirilmeyen konut ve arsa hükmündeki gayrimenkullerin satışını kolaylaştırmak üzere oluşturulan "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi (TDFFS)" Türkiye genelinde son yıllarda hızla yaygınlaşmaktadır. Bu makalenin konusu, sayıları hızla artmakta olan TDFFS'nin Türkiye ve dünyadaki durumu yanında, regüle edilmemiş kuruluşların yaratmış olduğu risklerin analiz edilmesi yanında iyileştirmeye yönelik çözüm önerileri geliştirilmesidir.

SAVING-BASED NON-INTEREST FINANCE SYSTEM AS AN ALTERNATIVE FINANCE  
METHOD IN HOUSING

ABSTRACT

**Keywords**

Interest-free finance,  
Saving-based interest-free  
finance,  
Alternative financing,  
Housing finance

The rapid change in today's market has led to the development of alternative financing methods in accessing financial resources. Today, due to the decreasing resources and increasing risks in banks, credit rationing policy (reluctance to lend) increases the need for alternative financing methods. On the other hand, the increase in borrowing costs and risks also lead to high mortgage loan rates. Who want to become homeowners, in particular those which are sensitive to interest rate and / or the banking system to facilitate the cliens with low credibility and at the same time the banking system by crediting the impermissible housing and constructed to facilitate the sale of property in land provision "Saving Based Interest-Free Financing System"(SBIFS) Turkey is rapidly becoming widespread in recent years. The subject of this article, is analyze the risks created by the SBIFS institutions and suggest solutions for improvement of this market.

**Citation:** Yazıcı, M., (2019), Konutta Alternatif Finans Yöntemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi, ARHUSS, (2019), 2(3):224-235.

<sup>1</sup> Doç. Dr., Bursa Teknik Üniversitesi, [mehmet.yazici@btu.edu.tr](mailto:mehmet.yazici@btu.edu.tr)

## 1. GİRİŞ

Son yıllarda bankaların enflasyon yanında hem ülke hem de müşteri düzeyinde artan risk primleri nedeni kaynak ve kredi faizleri üzerinde bir baskı oluşmuş bu da öncelikle uzun dönemli konut kredi faizlerinin yükselmesine ve bankacılık sisteminin artan sorunlu kredi ve kaynak yetersizliği nedeniyle kredi tayinlaması (kredi vermede isteksiz davranma) politikası uygulamasına neden olmuştur. Geline nokta alt (sub-prime) gelir gruplarının konut edinmesinin önünde önemli bir engel oluşturmaktadır. Bununla birlikte inancıları nedeni ile faize karşı hassasiyeti bulunan kesimler için de alternatif finansman ihtiyacı her geçen gün artmaktadır.

Türkiye’de mevcutta görülen ipotekli konut finansmanı sistemine tek alternatif olarak 1991’den bu yana “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi” oluşmuş ancak 2016 yılına kadar sınırlı kalan sistem, bu yıldan sonra artan faiz ve enflasyon baskısı ile hızlı bir büyüme göstermiş bu nedenle de detaylı olarak incelenmesi ve regüle edilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Mevcut yapıda bu sistemin herhangi bir yasal ve düzenleyici altyapısı bulunmamaktadır. Sistem katılımcılarının önümüzdeki dönemde mağdur olmaması için sermaye ve diğer yeterlilikler yanında lisanslama, yasal sorumluluk, toplanan mevduatın kullanılması gibi ana başlıklarda acil düzenleme ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Sistemin mevcut durumu risk doğurmakla birlikte tamamen ortadan kaldırılması da yüksek talep ile ihtiyaç duyulan uzun vadeli konut finansmanında alternatif yaratılması açısından bir kayıp yaratacaktır. Bu nedenle öncelikle sistemin Dünya’da ve Türkiye’deki durumu incelenmiş olup daha sonra sistemin avantaj ve dezavantajları ele alınarak her bir madde bazında çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Türkiye’ye özgü olan sistem ile ilgili literatürde üç adet araştırma tespit edilmiştir (Tekerek 2013, Ergüven 2014 ve Akpolat 2018). Çalışmalarda sistemde kullanıldığı şekli ile “Elbirliği” ismi kullanılmakla birlikte, hem hukuktaki “Elbirliği Mülkiyeti” kavramı ile karışması hem de uluslararası literatürdeki karşılığı nedeniyle çalışmada tercih edilerek Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi” ismi kullanılmıştır.

## 2. DÜNYADA TASARRUFA DAYALI FAİZSİZ FİNANS SİSTEMİ

Gerçek kişilerin sağlıklı olarak barınma ihtiyacını karşılamak üzere uzun yıllar para biriktirdikten sonra ömrünün sonunda değil de esas ihtiyacı olan bugün karşılaması

konut değeri kadar tasarruf birikimini gerekli kıldığından bugünkü tasarruf birikimi ile konut değeri arasındaki fark konut finansman yöntemlerinin gelişmesine neden olmuştur. Uzun yıllardır ABD, İngiltere ve Almanya başta olmak üzere pek çok ülkede uygulanmakta olan bu yöntemler Türkiye’de henüz yaygınlaşmaktadır.

Literatürde öz kaynaklar dışında konut finansmanında dört temel sistem bulunmaktadır (Boleat, 1985: 6):

*Banka Kredisi İle Konut Finansmanı:* Ticari bankalarca öngörülen faiz ve vade yapısı ile uzun dönemli azalan bakiyeli geri ödeme yöntemi ile kredinin geri ödenmesine dayanan yaygın bir finansman yöntemidir.

*Doğrudan Üretici Finansmanı:* Konut üreticisi firmanın finansal kaynakları nispetinde alıcılara kredili satış yapmasına dayanmaktadır. ABD’de 70’lerin sonlarından beri uygulanagelmektedir. Faizli veya faizsiz olarak belirli bir vade içerisinde azalan bakiye ile geri ödeme yöntemi ile kredinin geri ödenmesine dayanan yaygın bir finansman yöntemidir.

*Kontrata Bağlı Finansman:* Kontrata bağlı olarak diğer potansiyel konut alıcılarından veya kontrata bağlı tasarruf düzenlerinden elde edilen fonlarla alınacak konutun bir kısmının faizsiz olarak finanse edilmesidir.

*Tasarruf Finansmanı:* Bireylerin kısa vadeli tasarruflarının genellikle perakende bankacılık yapan veya konut finansmanında uzmanlaşmış aracılar eliyle uzun vadeli konut fonlamasına dönüştürülmesidir. Bu finansman şekli içerisine katılım bankaları ve tasarrufa dayalı devlet desteklerini de eklemek gerekmektedir.

Dünyada konuta olan artan talebi karşılamak için gerekli finansmanın sağlanması ancak uzun vadeli fon kaynakları ile mümkündür. Kredi finansmanında Türk bankacılık sisteminde mevduatın %90’ının 3 aydan kısa vadeli olması uzun vadeli gayrimenkul finansmanının önünde önemli bir engel oluşturmaktadır (www.bddk.org.tr, 2019). Bireysel tasarruflar sistemin sağlıklı işlemesi açısından hayati öneme sahiptir. Ancak özellikle faiz hassasiyeti bulunan kesimlerin bu sistemin dışında kalması tasarruflarda döviz ve altının tercih etmesine neden olmaktadır. Amerika ve Avrupa’da konut finansman sistemi ağırlıklı tasarrufun da temelini oluşturun uzun vadeli emeklilik fonlarından gelmektedir. Birçok ülkede hane halklarının gelirleri üzerinden yaptığı tasarrufların çok büyük bir kısmı bankalardaki mevduatlarda, hayat sigortası

şirketlerinde ve emeklilik fonlarında değerlendirilmekte olup, bu yolla gayrimenkul finansman piyasasına kaynak aktarılmaktadır (Boleat, 1985: 7).

Kontrata bağlı finansman ve tasarruf finansmanı gibi konutta alternatif finansman yöntemleri uzun yıllardır Amerika ve Avrupa başta olmak üzere pek çok ülkede uygulanmakla birlikte, Türkiye'deki uygulama şekli ile herhangi bir düzenleme ve lisansa tabi olunmadan tasarruf mevduatı toplanarak çekilişe dayalı faizsiz finans yöntemi uygulamasına literatürde rastlanılmamıştır.

### 3. TÜRKİYE'DE TASARRUFA DAYALI FAİZSİZ FİNANS SİSTEMİ (TDFFS)

Türkiye İstatistik Kurumu "Hanehalkı Tüketim Harcaması" verisine göre, Türkiye genelinde hanehalklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde en yüksek payı yüzde 23,7 ile konut ve kira harcamaları almaktadır (www.tuik, 2018). Genç nüfusun ve alınan göçün de etkisi ile konuta olan talep sürekli dinamik bir seyir izlemektedir. Talebi karşılamakta yetersiz kalan bankacılık kesimine alternatif olarak ortaya çıkan TDFFS'de konut alım işlemleri detaylı prosedür gerektirmemektedir. Bankalar müşterilerden mevzuat gereği birçok evrak, bordro istemektedir. Çoğu müşteri mevzuatın gerektirdiği bu işlemlerden çekindiği ya da yerine getiremediği için bankalardan kredi alamamaktadır. En önemlisi de düşük gelirli ailelerin bankaya maaş bordrosu ibraz edememesidir. Bazı işçilerin ücretlerinin ise resmiyette gösterilirken gerçekte aldıkları ücretin altında bordrolandırıldıkları görülmektedir. Dolayısıyla kişiler ya hiç bordro ibraz edememekte ya da bordroları kredi çekmeye yeterli gelmemektedir (Ergüven, 2014: 38). Faiz hassasiyeti bulunan tasarruf sahiplerinin bankalarda vadeli mevduat yapmaktan kaçınarak tasarruflarında döviz ve altını tercih etmesine neden olmaktadır. Kayıt dışı tasarruflar için Türkiye'ye özgü olarak ev hanımları tarafından düzenli toplantılar ile her ev sahibi hanıma toplu altın alınmasına dayalı altın günü uygulamasını taklit eden araç ve konut finansman modelinin temel taşlarını atmıştır. Yapılan araştırmada kişilerin TDFFS'yi tercih etmelerine temel sebebin %94 oranında sistemin faizsiz olmasından kaynaklandığı tespit edilmiştir (Ergüven, 2014: 108).

1991'den bu yana ülkemizde var olan TDFFS içinde faaliyet gösteren 2 firmaya 2016-2018 döneminde 4 firma daha eklenerek 6 adet firma ise sistem Haziran 2019 itibarıyla 239 şube ile yurt genelinde faaliyet göstermektedir. Sistem içinde faaliyet gösteren firmalardan 3 tanesi 2018 kuruluşludur. Bankacılık sisteminin kredi vermede

isteksiz davranması, bankacılık dışı alternatif finans yöntemlerinden birisi olan faizsiz finansın cazibesini özellikle girişimciler nezdinde giderek artırmaktadır.

**Tablo 1: Örnek Peşinatsız Çekilişli Sistem Ödeme Tablosu**

| Marka Adı    | Şirket Adı  | Kuruluş Yılı | Kuruluş Yeri | Nace Kodu            | Sermayesi   | Şube Sayısı |
|--------------|---|--------------|--------------|----------------------|-------------|-------------|
| Emin evim    | Emin Evim Emin Otomotiv İletişim Org.Paz. San. Ve Tic. A.Ş. | 1998         | Üsküdar      | 21.Emlak Müşavirleri | 300.000.000 | 104         |
| Fuzulev      | Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.                              | 1992         | Fatih        | 21.Emlak Müşavirleri | 35.500.000  | 51          |
| Hedef evim   | Hedefevim Gayrimenkul Otomotiv Tic. A.Ş.                    | 2018         | Üsküdar      | 21.Emlak Müşavirleri | 1.000.000   | 26          |
| Birevim      | Birevim Tasarruf Gayrimenkul Otomotiv Org.Paz. ve Tic. A.Ş. | 2016         | Ataşehir     | 21.Emlak Müşavirleri | 4.000.000   | 45          |
| Katılım evim | Katılmevim Otomotiv ve İletişim Org.Paz.San. ve Tic. A.Ş.   | 2018         | Ümraniye     | 21.Emlak Müşavirleri | 10.000.000  | 11          |
| Birikim evim | Birikimevim Gayrimenkul Org. A.Ş.                           | 2018         | Sarıyer      | 21.Emlak Müşavirleri | 100.000     | 2           |

Kaynak: (www.ito.org.tr, 2019)

Birevim Yönetim Kurulu Başkanı Murat Çiftçi "sektörde büyümenin ortalama yüzde 50 - 70 arasında olduğunu ve 2018 yılında aylık ortalama 10 bin civarı yeni satış sözleşmesi yapıldığını" ifade etmiştir (www.haberler.com, 2019). 2016 öncesinde sektörde iki olan şirket sayısının altıya yükselmesi ilginin ve müşteri sayısının da aynı oranda artmasına neden olmuştur. Herhangi bir yeterlilik ve linsa belgesine gerek olmaksızın kurulabilen bu şirketlerin farklı sermaye yapılarına sahip olduğu aynı zamanda hepsinin ticaret sicilinde emlak müşavirlik şirketi olarak kayıtlı olduğu görülmektedir.

### 3.1. SİSTEMİN İŞLEYİŞİ

Sistem kişilerin kendi birikimleriyle ev-araba sahibi olmalarını sağlamaya yönelik taksit sayısı kadar katılımcının bir havuzda para biriktirmesi esasına dayanmaktadır. Organizasyon ücreti karşılığı sisteme üye olan müşteri istediği ev veya arabanın bedelini kendi ödeme gücüne göre tespit eder ve bu büyüklüğe göre organizatör şirket tarafından oluşturulmuş (ev hanımlarının altın günü benzeri) gruba dahil edilir. Müşterinin ödeme gücüne göre kefil ve/veya ipotek talep edilebilir. Organizasyona katılan müşteri vade sonuna kadar ödemelerini eşit taksitler halinde yapar. Çekilişli veya çekilişsiz olarak 60 ile 120 ay arasında bir vade sonunda tespit edilen konut-araba bedeli müşteriye ödenir.

En az 40 kişilik grupların oluştuğu sistemde ev sahibi olmak isteyenler evlerinin değerini, aylık ödeyebilecekleri taksit miktarını, toplam kaç ay vade yapmak istediklerini organizatör firmaya bildirmekte ve sistem, alınacak evin ve ödenebilecek taksitlerin belirlenmesi ile işlemeye başlamaktadır. Uygulamada farklı şekilleri olduğu görülen sistemin temelde dört farklı ana ürünü bulunmaktadır.

Bunlar:

*Peşinatsız Çekiliş Sistemi:* Ev hanımlarının uzun yıllardır tasarruf etmek için uyguladıkları düzenli toplantılarla her dönemde 1 kişiye altın hediye edilmesi esasına dayanan sisteme oldukça benzemektedir. Bu sistemde ev almak isteyenlerden oluşan ve benzer vade talebinde bulunan 40, 60, 80, 100, 120, 160 veya 200 katılımcıdan oluşan gruplar şirket tarafından organize edilmektedir. Belirli bir dönemin sonrasında başlayan çekilişler ile her ay havuzdaki bir katılımcıya havuza dahil olurken talep ettiği konut bedeli teslim edilmektedir. Uygulamada sisteme katılırken havuz organizasyon bedeli olarak %7 ile %12 oranında değişen peşin komisyon tahsilatı yapılmaktadır. Katılımcı ve çekiliş sonucunda ödenecek para sabit iken konut fiyatlarının sabit olmaması katılımcının aleyhine bir ek maliyet yaratmaktadır. Katılımcı eğer kirada ise ayrıca talep edilen konut bedeli kendisine ödenip ev alınca kadar yapılacak kira ödemeleri de bu maliyeti artırmaktadır. Genellikle uygulamada örneğin havuz 40 kişi (aynı zamanda ay)'den oluşuyorsa 20 ay çekiliş yapıp 21. Ayda geri kalan tüm havuz katılımcılarına toplu olarak ödeme yapılmaktadır. Ancak paranın zamanda değeri, konut fiyatlarındaki artış ve enflasyon gibi nedenler ile geri alınan para erozyona uğramakta olup bu durum da ayrı bir maliyet olarak katılımcıya yansımaktadır.

**Tablo 2:** Örnek Peşinatsız Çekiliş Sistemi Ödeme Tablosu

|  |
|--|
| TOPLAM GAYRİMENKUL BEDELİ 200.000 TL         |
| Evin Değeri 200.000 TL                       |
| Peşinat 20.000 TL (12 taksitte ödenebiliyor) |
| Gruptaki Kişi Sayısı 100                     |
| İlk Taksit 1.800 TL                          |
| Evi Alınca Eklenecek Fark 720 TL             |

|                                       |
|---------------------------------------|
| Evin Teslim Alındığı Ay 1-41 Çekiliş  |
| Toplam Taksit Sayısı İlk Teslim 60 Ay |
| Toplam Taksit Sayısı Son Teslim 70 Ay |
| Organizasyon Ücreti 18.200 TL         |
| Toplam Maliyet 218.200 TL             |

Kaynak: (www.eminevim, 2019)

*Peşinatlı Çekiliş Sistemi:* Bir önceki sistemden tek farkı, bu sistemde havuza dahil olmadan önce alınmak istenen konut bedelinin belirli oranında organizasyon şirketine peşin ödeme yapılarak ödenecek taksitlerin aylık ödeme gücüne göre azaltılması söz konusu olabilmektedir. Grup sınırlamasının olmadığı sistemde teslim zamanı henüz gelmeyen kişi dilerse konut bedelini ya da taksit tutarını azaltıp artırabilmektedir. Ancak sisteme ödemeler başladıktan sonra değişiklik yapılamamaktadır. Havuzdan çıkışa ilişkin bir yasal altyapı henüz standart şekilde uygulanmadığından katılımcıların kredibilitesi, ödeme aksaklıkları ve havuzdan çıkmak istemesi havuzun sağlığını da etkilemektedir.

**Tablo 3:** Örnek Peşinatlı Ödeme Tablosu

|                                      |
|--------------------------------------|
| TOPLAM GAYRİMENKUL BEDELİ 400.000 TL |
| Evin Değeri 400.000 TL               |
| Peşinat 40.000 TL                    |
| İlk Taksit 4.500 TL                  |
| Teslim Sonrası Taksit 4.500 TL       |
| Evin Teslim Alındığı Ay 34. Ay       |
| Toplam Taksit Sayısı 80 Ay           |
| Organizasyon Ücreti 34.400 TL        |
| Toplam Maliyet 434.400 TL            |

Kaynak: (www.eminevim, 2019)

### 3.2. Sistemin Avantaj ve Dezavantajları

#### *Sistemin Avantajları:*

- Bankalarda talep edilen faiz ve kredi tahsis ücreti veya ara ödeme bulunmamaktadır.
- Uzun tahsis süreçleri ve kredibilite analizi yoktur.
- İpotek ve teminat sistemi olmadığı için talepler daha hızlı cevaplanmaktadır.
- Faizli ve faizsiz bankacılık sisteminin kaynak problemi yaşadığı dönemlerde tahsisler azalırken bu sistemde kaynak problemi olmadığından bir alternatif finansman yöntemi olarak önemli bir fayda sağlamaktadır.

#### *Sistemin Dezavantajları ve Öneriler:*

- 5411 sayılı Bankalar Kanunu'na göre izin verilen bankalarla özel kanunlarına göre yetkili olanlar dışında hiçbir gerçek veya tüzel kişi mevduat toplayamaz. İlgili kanunda değişiklik ve yeni düzenleme yapılmalıdır.
- Sisteme ilişkin yasal altyapı, sermaye yeterliliği, lisanslama, düzenleme ve denetim bulunmamaktadır. Sisteme ödenen tutarların sözleşme iptalinde veya organize eden şirketin iflası halinde geri zamanında tam veya hiç alınamama riski bulunmaktadır. BDDK tarafından TDFFS kurumlarına ilişkin düzenleme yapılarak yeterliliklerine bağlı olarak lisans verilmesi sağlanmalıdır. Yasal yükümlülüklerin çerçevesi çizilmelidir.
- Sistemi bilmeyen kişilerce bankalar ile kolayca karıştırılabilmesi mümkün olup şubelerin tefrişi ve dış görüntüsü banka algısı yaratmaktadır. İlgili kurumların şubelerinin görsellerinde halkın banka şubeleri ile karıştırmasını engelleyecek şekilde ayrışmalarını sağlayacak standardizasyona gidilmelidir.
- Kanunen yasak olmasına karşın tasarruf mevduatı toplanmakla birlikte organizatör şirket veya devlet garantisi bulunmamaktadır. Organizasyon şirketinin faaliyetlerinin regüle edilerek tasarruf sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde düzenlemeler yapılmalıdır.
- Toplanan mevduatın organizatör şirket lehine nemalandırılmadığına ilişkin bir netlik ve yaptırım yoktur. Faize karşı hassasiyeti olan tasarruf sahiplerinin bu konuda endişe duymalarına mahal vermeyecek şekilde

toplanan mevduatın organizasyon şirketi tarafından değerlendirilmesine ilişkin usuller belirlenmelidir.

- Katılımcı müşterilerin sistemden ayrılması sistemin bozulmasına neden olurken sistemden çıkmak isteyenlere yapılacak ödemeler ile ilgili organizatör garantisi bulunmamaktadır. Bu konuda özellikle şikayetvar sitesi üzerinde ilgili firmalar hususunda sistemden çıkışta tasarruf sahiplerinin mağdur edildiğine ilişkin çok sayıda şikayet bulunmaktadır. Bu konudaki şikayet ve endişelerin giderilmesine ilişkin standart süreçlerin belirlenmesi gerekmektedir.
- Katılımcı müşterilerin kredibilitesi düşük olup havuz katılımı öncesinde kredibilite analizi yapılmamaktadır. Bu durum havuzdaki diğer üyeleri de olumsuz etkileyebilmektedir. Katılım havuzlarında yer alan tasarruf sahiplerinin kredibilite yeterliliklerine ilişkin bilgiler alınarak havuzda yer alan katılımcıların bu konuda yaşamaları muhtemel mağduriyetlerin önüne geçilmelidir.
- Belirli vade sonunda tespit edilen sabit tutar ödenirken aynı vade içinde konut-araba ve emtia fiyatları değişmektedir. Konut-arabasını önce alamayanlar için sisteme ödeme yapsalar dahi istedikleri konut ve arabaya alamamaları söz konusudur. Havuz katılımcılarının hak kaybına uğratarak mağdur edilmelerinin önüne geçilmesi için talep edilen gayrimenkulün güncel değeri dikkate alınarak katılımcıya ödeme yapılması hususunda düzenleme yapılması gerekmektedir.
- Faiz alınmamakla birlikte peşin faiz anlamına gelen ve ev değerinin %7-12'sine ulaşan komisyon ücreti (organizasyon bedeli) olarak tahsil edilmektedir. Ticaret sicilinde emlak müşaviri görünen bu şirketlerde 2018 yılında resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik"te belirtilen alıcı ve satıcıdan toplam en fazla %4 komisyon alınır ifadesine uygun olarak sınırlanması gerekmektedir.
- Bankaların uygun bulmadığı, krediye uygun olmayan konut ve arsalar finanse edilebilmektedir. Tapusu bulunmayan, hakkında şerh, haciz ve her türlü kısıtlayıcı kayıt bulunan gayrimenkulün alım satımına ilişkin olarak katılımcının karşı karşıya olduğu riskler hususunda bilgilendirilmesini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Konut teslimleri geç yapılmakta olduğundan havuza dahil olan katılımcı bu süreçte kira ödemeye devam etmekte bu durum yapılan sabit ödemelerin üzerine gayrimenkul alınıncaya kadar ek bir maliyet oluşturmaktadır. Çekiliş esasına göre bedelin katılımcıya geç ödenmesi halinde katılımcının ödemeye devam ettiği kira ve bunun yanında ödenen organizasyon komisyon ve peşinat bedelleri ve gayrimenkul cari fiyatında yaşanan artış yüklenilecek riski artırmakta olup, katılımcıların bankacılıkta olduğu gibi ödeme tabloları ile bilgilendirilmesi gerekmektedir.
- Şu anki sistemin borç (karz), emanet veya ortaklık akdine mi dayalı olduğu konusunda net bir tanımlama yapılamamaktadır. Sisteme ilişkin hukuki boşluklar riskin artmasına neden olmaktadır. Bu nedenle organizasyon şirketlerinin yasal statüsü, sözleşmeleri, tüketicinin korunmasına ilişkin kanun hükümleri de dikkate alınarak düzenlenmelidir.
- Yetkili kurumlardan islami fetva alınmadan (ilahiyat öğretim üyelerinin kişisel görüşleri fetva olamaz) islami finans ürünlerine ilişkin işlem yapılamaz. Uluslararası kurumlardan fetva alınması oldukça meşakkatli bir süreç olup, yasal boşluk nedeni ile organizasyon şirketleri İlahiyat fakültelerinde görev yapan profesörlerinden görüş yazıları almakta ve bu yazıları halkın fetva olarak algılamasına imkan vermektedir. İlgili uygulamaya, katılımcıların hassasiyetlerinin sömürülmesine imkan vermeyecek şekilde, son verilerek katılım bankalarının takip etmiş olduğu ürün prosedürleri uygulamaya konulmalıdır (www.tkbb.org.tr, 2014).

#### 4. SONUÇ VE TARTIŞMA

Halen bankacılık sisteminde yaygın olarak kullanılan ipotekli konut finansman sistemi önemini her zaman korumaya devam edecek olmakla birlikte faizlerde yaşanan artış alternatif bir sistem arayışını da beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte toplumda inançları nedeniyle farklı hassasiyete sahip müşteriler farklı ancak kamu düzenlemesinin eksik kalması nedeni ile kayıt dışı bir sistem arayışlarına gitmektedirler.

Genç nüfusun ve alınan göçün de etkisi ile konuta olan talep sürekli dinamik bir seyir izlemektedir. Talebi karşılamakta yetersiz kalan bankacılık kesimine alternatif olarak ortaya çıkan TDFFS'ye son yıllarda artan talep sistemde yer alan organizasyon şirketlerinin de artmasına neden olmuştur. Bir alternatif finansman yöntemi olarak

toplumun tüm kesimlerini kapsayacak şekilde gayrimenkul, araç alımına veya tüketime ilişkin tasarruf özendirici tedbirlerin alınması ve bu amaçla TDFFS uygulamalarının geliştirilmesi gerekmektedir.

Özellikle son iki yılda, bu alanda azalan finansal kaynaklar ve artan faiz baskısı nedeni ile artan bir tüketici talebinin olduğu görünmektedir. Daha önce yaşanan pek çok örnekte olduğu gibi sorun ortaya çıktığında çözüm üretmeye çalışarak toplumun önemli bir kesimini mağdur etmek yerine kamu otoritesinin TDFFS organizasyon şirketlerine ilişkin düzenleme ve denetimine şiddetle ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle yasaklayıcı değil düzenleyici bir bakış açısı ile çalışma içinde 13 madde halinde özetlenen çözüm önerilerinin dikkate alınarak ilgili kurumlarca gerekli tedbirlerin alınması hususunda hassas davranılması gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

- AKPOLAT OĞUZ MUSTAFA (2018). Konut satın alma maliyet analizleri: Bankalar-katılım bankaları-elbirliği sistemi karşılaştırması, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı Muhasebe Finansman Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- ERGÜVEN MURAT (2014). Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma, Türk Hava Kurumu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı İşletme Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi.
- SAN LUIS OBISPO County Housing Trust Fund, "Loan Review Process and Underwriting Guidelines", <http://www.slocht.org/files/guidelines.pdf> (Erişim Tarihi: 10.06.2019)
- TEKEREK SÜLEYMAN (2013). Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi Üzerinde Bir Çalışma, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, İşletme Eğitimi Anabilim Dalı, Bankacılık Eğitimi Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- <http://www.ito.org.tr/wps/portal/bilgi-bankasi/detay/?page=fb/sk/tug&prmPageId=BM1.1.4&initView=true> (Erişim Tarihi: 30.07.2019)
- [http://tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/3Calistay\\_SonucBildirgesi.pdf](http://tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/3Calistay_SonucBildirgesi.pdf) (Erişim Tarihi: 30.07.2019)
- <http://www.bddk.org.tr/Veriler/Aylik-Bulten/12> (Erişim Tarihi: 01.08.2019)
- <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5411.pdf> (Erişim Tarihi: 30.07.2019)
- <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30584> (Erişim Tarihi: 01.08.2019)
- [https://katilimevim.com.tr/lp/?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=search&gclid=CjwKCAjwm4rqBRBUEiwAwaWjjB7UX\\_rTET-v4b0kuQUbIc0jx\\_suXqWXIa7cqGPZFXHaCYklhKVUbhoCAo0QAvD\\_BwE](https://katilimevim.com.tr/lp/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=search&gclid=CjwKCAjwm4rqBRBUEiwAwaWjjB7UX_rTET-v4b0kuQUbIc0jx_suXqWXIa7cqGPZFXHaCYklhKVUbhoCAo0QAvD_BwE) (Erişim Tarihi: 29.07.2019)
- <https://www.birevim.com/sira-tespitli-tasarruf-yontemi.html> (Erişim Tarihi: 30.07.2019)
- <https://www.birikimevim.com/Sabit-Odemeli-Sistem> (Erişim Tarihi: 30.07.2019)
- <https://www.eminevim.com/pesinatli-sistem> (Erişim Tarihi: 20.07.2019)
- [https://www.fuzulev.com/kampanya/?gclid=CjwKCAjwm4rqBRBUEiwAwaWjjBZ4MeRulhNcBS\\_HinEGv-wKep9oFswmPI75RGP-rvXqdL-l4gzjW1RoC8HgQAvD\\_BwE](https://www.fuzulev.com/kampanya/?gclid=CjwKCAjwm4rqBRBUEiwAwaWjjBZ4MeRulhNcBS_HinEGv-wKep9oFswmPI75RGP-rvXqdL-l4gzjW1RoC8HgQAvD_BwE) (Erişim Tarihi: 27.07.2019)
- <https://www.haberler.com/ev-sahibi-olmak-isteyenlerin-sayisi-artiyor-11777453-haberi/> (Erişim Tarihi: 11.06.2019)
- <https://www.hedefevim.com/siralama.php> (Erişim Tarihi: 30.07.2019)
- <https://www.sikayetvar.com/> (Erişim Tarihi: 30.07.2019)