



GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA KATILIM BANKACILIĞI İÇİN ALTERNATİF BİR FİNANSMAN MODELİ: İPOTEĞE DAYALI PAYLAŞIMLI FAİZSİZ FİNANSMAN MODELİ

Gülşah Doğan KURT¹

Mustafa OKUR²

ÖZET

Bu çalışmada, faizsiz bir gayrimenkul finansman yöntemi olan ipoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modeli (İP2FM) ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Türkiye’de katılım bankaları, gayrimenkul finansman sektöründe yeterli paya sahip değildir. Artan maliyetler ve rekabet güclüğü katılım bankaları için gayrimenkul finansmanını cazip kılmamaktadır. Çalışmanın uygulama bölümünde, katılım bankalarının genel olarak uyguladıkları konut finansman yönteminden elde edilen gelir ile İP2FM’nin versiyonlarının uygulanması halinde elde edilecek gelir karşılaştırılmıştır. Nihayetinde söz konusu modelin katılım bankaları tarafından uygulanabilir olduğu ve uygulanması durumunda konut finansmanı için önemli bir alternatif yaratabileceği sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Katılım Bankacılığı, Konut Finansmanı, Faizsiz Finansman, İP2FM.

JEL Kodları: G20, G21, G29.

AN ALTERNATIVE FINANCING MODEL IN REAL-ESTATE FINANCING FOR PARTICIPATION BANKS: MORTGAGE-BACKED NON-INTEREST SHARED FINANCE MODEL

ABSTRACT

In this research, Mortgage-backed non-interest shared finance model (Mn-iSFM), which is an interest-free real-estate financing method, is examined in detail. In Turkey, the share of participation banks in real-estate financing is very limited. Increasing costs and competitive disadvantages makes real-estate financing market undesirable for participation banks. However, alternative methods could increase their share in housing finance. In the application part of the study, the real-estate financing method of participation banks is compared with the versions of the offered model. As a result, it is concluded that providing of real estate financing with Mn-iSFM could be even a feasible alternative for participation banks and a serious alternative for the real-estate financing.

Key Words: Participation Banks, Real-Estate Finance, Non-Interest Finance, Mn-iSFM.

JEL Codes: G20, G21, G29.

1. GİRİŞ

Gayrimenkul finansmanı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin üzerinde politikalar oluşturduğu önemli bir konudur. İnsanın doğası gereği olan barınma ihtiyacı onu bu konu üzerinde araştırmalara ve kaynak sağlama yolunda yeni yöntemler keşfetmeye yöneltmiştir. Bu yöntemlerin hedefi sadece barınma ihtiyacını karşılamak değildir. Aynı zamanda önemli bir yatırım aracı olan gayrimenkuller, toplumlar tarafından zenginliğin bir göstergesi olarak da kabul edilmektedir.

Gayrimenkul finansmanında en çok kullanılan yöntemlerden biri mortgage kredileridir. Bu kredilerin menkulleştirilmek suretiyle sermaye piyasalarında yatırımcılara satılması, mortgage kredilerini diğer konut kredilerinden ayıran en temel özelliğidir. Mortgage kredilerinin sermaye piyasalarında menkulleştirilmesi, ucuz maliyet ile kişi veya kurumların gayrimenkul sahibi olmasını sağlamaktadır. Türkiye’de 2007 yılında mortgage kredilerine olanak sağlayan kanun Resmi Gazete ’de yayımlanmıştır. Fakat Amerika gibi sermaye piyasası

¹ AnadoluBank Avcılar Şb. Yönetmen Yrd., glsh.dogann@gmail.com

² Doç. Dr., Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu Sermaye Piyasası Bölümü, mustafaokur@marmara.edu.tr



gelişmiş ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanan bu yöntem, Türkiye’de tam anlamıyla uygulanamamıştır (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2012).

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye piyasalarının gelişmemiş olması ve faiz oranlarının yüksek olması konut kredileri ile gayrimenkul sahibi olmayı zorlaştırmaktadır. Ayrıca faize duyarlı bazı bireyler faiz içermeyen finansman yöntemleri ile gayrimenkul sahibi olmayı tercih etmektedirler. Ülkemizde bu talebi katılım bankaları ve herhangi bir denetime tabi olmayan gölge bankacılık yapan kurumlar karşılamaya çalışmaktadır. Bununla birlikte katılım bankalarının gayrimenkul finansmanında ki payı ise oldukça düşük düzeyde olduğunu belirtmekte fayda vardır. Öte yandan İpoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modelinin (İP2FM) bilinirliği hızla artmaktadır. Buna paralel olarak piyasadaki mevcut düzensiz uygulamaların dahi konut finansmanındaki payı artmaktadır (Okur, Çatıkkaş, ve Ersoy, 2018). İP2FM temelinde faiz olmaması, katılımcıların kendi birikimleri ile oto finansman sağladığı bir yöntem olması, onu katılım bankaları için de uygulanabilir kılmaktadır. Bu sebeple yapılan bu çalışma, İP2FM yönteminin katılım bankaları tarafından sistemli, düzenli ve denetlenebilir bir şekilde uygulanmasının, katılım bankalarının sektördeki payını hızla artırabileceği ve bireylerin konut finansmanı probleminin çözümüne katkı sağlayabileceği hipotezini savunmaktadır.

Henüz tam bilinmeyen bir uygulama olması nedeniyle İP2FM modelinin katılımcılar açısından da avantajlarını kısaca açıklamak yerinde olacaktır. Konut alımında konvansiyonel bankaların sağladığı finansman, mevduat müşterilerinden topladığı fonlardır. Fon arz eden taraf ile fon talep eden tarafın amaçları farklı olduğundan fon arz eden haklı olarak bir getiri beklemektedir. Bunun doğal bir sonucu olarak istenen getirinin maliyete eklenmesi gerekir. Dolayısıyla bu durum daha yüksek finansman maliyeti anlamına gelmekte ve konvansiyonel yöntemlerle konut sahibi olmak isteyen yatırımcıların finansman maliyetini arttırmaktadır. İP2FM modelinde ise fon talep eden grup aynı zamanda fon arz eden grubu oluşturmaktadır. Yani fon arz edenler ile fon talep edenler aynı kişilerdir dolayısıyla iki grup arasında amaç birliği söz konusudur yani gurubu oluşturanların finansman ihtiyacı dışında başka bir getiri beklentisi yoktur. Ayrıca aracı kuruluşa ödedikleri katılım ücretinden başka bir maliyete de katlanmamaktadırlar. İP2FM modelinde mevcut risk de guruptakiler arasında eşit olarak paylaşıldığı için risk primi de olabilecek en düşük düzeye inmektedir. Bu durumda hem ekstra getiri beklentisinin olmaması hem de risk priminin taraflar arasında paylaşılmış olması katılımcılar açısından finansman maliyetini diğer yöntemlere göre oldukça avantajlı hale getirmektedir.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın takip eden bölümünde, faizsiz gayrimenkul finansmanı konusu ile ilgili kısıtlı literatüre yer verilmektedir, takip eden bölümde ise yöntem ve uygulama yer almaktadır. Bu bölümde gayrimenkul finansmanında katılım bankalarınca uygulanan konvansiyonel yöntem ile İP2FM’ nin çeşitli versiyonları elde edilen gelir yoluyla karşılaştırılmıştır. Son bölümde ise uygulamadan elde edilen sonuçlar değerlendirilmiş ve faizsiz gayrimenkul finansmanı sisteminin sürdürülebilir şekilde işleyebilmesi için önerilerden bahsedilmiştir.

2. LİTERATÜR TARAMASI

Literatürde faiz içeren yöntemler ile konut finansmanı üzerine yapılan çok sayıda çalışma yer aldığı halde faiz içermeyen yöntemler ile konut finansmanı üzerine yapılan çalışma sayısı ise son derece düşüktür. Faizsiz ve özellikle de paylaşımlı konut finansmanı konusunda yapılan literatür araştırması sonrasında, rastlanan sınırlı sayıdaki çalışmalara aşağıda yer verilmiştir.

Yetgin 2006 yılında yaptığı çalışmada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul finansmanı için önemini vurgulamıştır. Bu konuda ABD, Avrupa Birliği ve Malezya örneğinden bahsederek dünyada da uygulamasının mevcut olduğunu ifade etmiştir. Özellikle Malezya örneği üzerinden hareketle gerekli düzenlemelerin yapılarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faizsiz gayrimenkul için bir alternatif olabileceği önerisini ileri sürmüştür (Yetgin, 2006).

Köroğlu 2016 yılında yaptığı çalışmada yine alternatif bir faizsiz finansman imkânı sunan Gayrimenkul sertifikaları yolu ile finansman yöntemini incelemiştir. Çalışmada yöntemin avantajlı ve dezavantajlı yönlerini karşılaştırmıştır. Türkiye konut finansmanında sıkıntılar yaşandığını ve söz konusu yöntemin kayda değer bir alternatif yaratabileceğini ileri sürmüştür (Köroğlu, 2016). Ersoy ve Gümrükçüoğlu da 2017’de yaptıkları çalışmada yine alternatif bir faizsiz finansman imkânı sunan Gayrimenkul sertifikaları yolu ile finansman yöntemini incelemişlerdir. Özellikle kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında gayrimenkul sertifikalarının dikkate değer bir alternatif yaratabileceğini söylemişlerdir (Ersoy ve Gümrükçüoğlu, 2017).

Öncü ve diğerleri 2007 yılında yaptıkları çalışmada konut sorunun çözümünde yapı tasarruf sandıklarının önemli bir seçenek olarak kullanılabileceğini ifade etmişlerdir. Bu bağlamda Almanya örneğini inceleyerek



Türkiye için öneriler sunmuşlardır. Ülkemizde uygulanan elbirliği sisteminin Alman yapı tasarruf sandıkları arasında ciddi benzerlikler bulunmaktadır (Öncü, Kılıç, ve Aktaş, 2007).

Eroğlu vd. (2010) yılında yaptıkları çalışmada farklı ödeme imkânlarına sahip guruplar için paylaşımlı faizsiz finansman modellerinde örnek geri ödeme tabloları oluşturmuşlardır (Eroglu, Kalayci, Özdemir, ve Cüneyt Çetin, 2010). Eroğlu ve Erdaş 2017 yılında yaptıkları çalışmada faizsiz bir şekilde konut sahibi olmak isteyen bireylere bir çeşit ortaklığa dayalı bir konut finansman modeli önermişlerdir. Söz konusu modelin faiz içermediğini ve katılım bankaları tarafından uygulanmasının mümkün olduğunu ifade etmişlerdir (Eroglu ve Erdaş, 2017).

Ergüven ve Kaya yaptıkları çalışmada uygulamada mevcut olan elbirliği sisteminin katılımcılar tarafından tercih edilme sebeplerini belirlemeye çalışmışlardır. Bu amaçla hazırlanan anket sorularını katılımcılara yöneltilmişlerdir. Katılımcılar sistemi tercih etmelerindeki en önemli sebebi faizsiz olması olarak belirtmişlerdir. Bunu maliyetinin düşük olması ve ödeme yapısının esnek olması takip etmektedir (Ergüven ve Kaya, 2016).

Okur ve diğerleri uygulamada elbirliği sistemi adı altında uygulanan ancak çalışmalarında İpoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modeli olarak adlandırdıkları sistemin finans sistemi içindeki yerini incelemişlerdir. Uygulamadaki mevcut haliyle finans sistemi için ciddi bir risk oluşturduğunu ileri sürmüşlerdir. Söz konusu haliyle modelin bir gölge bankacılık uygulaması şeklinde ve denetimsiz olduğunu ileri sürmüşlerdir. Ancak modelin gerekli yasal düzenlemeler yapılarak finansal sistemin içine alınması halinde gayrimenkul finansmanında önemli katkı sağlayabileceğini ifade etmişlerdir (Okur vd., 2018).

Birsin ve Öteleçli yine İpoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modelini ele almış ve uygulamada yaşanan aksaklıklara özellikle fihki konularda çözüm önerileri sunmuşlardır (Birsin ve Öteleçli, 2019).

Yazıcı çalışmasında sistemi Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman modeli olarak adlandırmış dünya ve Türkiye örnekleri üzerinden sistemi incelemiş ve sistemin Türkiye'deki düzensiz uygulamalarının risk oluşturduğunu vurgulamıştır. Sistemin sürdürülebilir olarak işlemesi için çeşitli öneriler sunmuştur (Yazıcı, 2019).

Literatürde yer alan kısıtlı sayıdaki çalışmaların yanında faizsiz konut finansmanı konusunda yapılmış ancak yayınlanmamış lisansüstü tezler de yer almaktadır. Ünen (1996), Öztürk (2012), Tekerek (2013), Ergüven (2014), faizsiz konut finansmanı konusu üzerine çalışmışlar ve faizsiz konut finansman yöntemlerinin Türkiye'de konut finansmanı konusunda dikkate değer bir alternatif olabileceğini ileri sürmüşlerdir (Ergüven, 2014; Öztürk, 2012; Tekerek, 2013; Ünen, 1996).

Bundan sonraki bölümde, katılım bankaları tarafından konut finansmanında uygulanmakta olan mevcut yöntem ile İP2FM'nin çeşitli versiyonlarından elde edilen gelir karşılaştırılmıştır. Karşılaştırma yapmak için örnek bir finansman sağlama vakası ve sonuçta elde edilecek gelir tüm yöntemlere göre hesaplanmıştır ve finansman kuruluşu için farklı yöntemlerden elde edilen gelir karşılaştırılmıştır.

3. İPOETEĞE DAYALI PAYLASIMLI FAİZSİZ FİNANSMAN MODELİ

Çalışmanın bu bölümünde gelişime potansiyeli yüksek bir alternatif bireysel finansman yöntemi olarak İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli (İP2FM) üzerinde daha detaylı olarak durulacaktır. Bu model ile gayrimenkul finansmanı sağlanabilmektedir. Konvansiyonel finansman sisteminden farklı olarak bu sistemde fon arz edenler yoktur. Buna karşılık fon talep edenler kendi işlerinde oluşturdukları/oluşturulan guruplar ile kendi finansman ihtiyaçlarını kendileri sağlamaktadırlar. Yani bir tür oto finansman yapmaktadırlar. Bu modelde yalnızca iki taraf vardır, finansman talep edenler ve aracılık eden kuruluş. Aracılık eden kuruluş gurupların oluşturulması, gurup üyeleri arasında koordinasyonunun sağlanması, üyeler tarafından yapılan ödemelerin izlenmesi, yasal işlemlerin takip edilmesi gibi faaliyetleri gerçekleştirmektedir (Tekerek, 2013). Aracılık eden kuruluşun temel işlevi gurubun organize edilmesi faaliyeti olarak tanımlanabilir. Finansman talep edenler, kuruluş tarafından talep ettikleri finansman miktarı ve buna uygun belirlenen taksit tutarı ve vadeye göre guruplara ayrılmaktadır. Ayrıca katılımcılar peşinat tutarını da seçebilmektedir. Modelin işleyişi ise oldukça basittir. Gurup üyelerinin her ödeme döneminde ödediği taksitler ile biriken fon üyelerden birine verilir ve sistem bu şekilde devam eder. Uygulama bazı yazarlar tarafından Anadolu kültüründe var olan altın günlerine de benzetilmektedir (Ergüven ve Kaya, 2016). Vadenin sonunda ise tüm üyeler talep ettikleri finansmanı sağlarlar, aracılık eden kuruluş da aracılık hizmet bedelini ve atıl fonların değerlendirilmesi sayesinde sağlanan getirileri alır. Bu sayede İP2FM ile finansman süreci sonlanmış olur.

Günümüzde Türkiye'de İP2FM modelinin çeşitli varyasyonlarını çeşitli isimler adı altında uygulayan birkaç farklı şirket bulunmaktadır (www.eminevim.com, www.fuzulevim.com, www.hedefevim.com, www.birevim.com, www.birikimevim.com, www.katilimevim.com). 4. Bölümde konvansiyonel yöntem ile



İP2FM'nin çeşitli versiyonları senaryo analizi yöntemi ile analiz edilecek ve elde edilen gelirler karşılaştırılacaktır.

4. YÖNTEM VE UYGULAMA

4.1. Araştırmanın Amacı

Türkiye yaklaşık %99'u Müslüman olan bir ülkedir. Buna rağmen genel olarak bakıldığında faizsiz bankacılığın Türk bankacılık sektörü içindeki yeri ortalama %5'tir. Çalışmanın ana konusundan biri olan gayrimenkul finansmanında da durum farklı değildir. Bireylerin genel olarak tercihi yine konvansiyonel bankalardır. Ancak daha önce de belirtildiği üzere Türkiye'de gayrimenkul alımında finansmana ulaşım imkânı yeterli seviyelerde değildir. Bunun doğal bir sonucu olarak farklı finansman yöntemlerine yönelik arayışlar ortaya çıkmaktadır. İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman modeli de bu yöntemlerden biridir (Okur vd., 2018). Bu bölümde katılım bankalarının İP2FM yöntemi ile gayrimenkul finansmanı sağlamalarının konvansiyonel yöntemlere göre daha avantajlı olup olmadığı araştırılacaktır. Bu amaçla öncelikle mevcut yöntemler ile katılım bankalarının finansmandan sağladığı gelir ve finansman maliyeti örnek olay üzerinden hesaplanacak daha sonra İP2FM farklı versiyonları için sağladığı gelir hesaplanacaktır.

Katılım bankaları, cari hesap ve katılma hesapları ile mevduat toplamaktadırlar. Katılma hesapları, yatırımcılarına kardan pay alma hakkı tanır. Banka elde ettiği kardan, yatırımcılara payları kadar kar dağıtmak zorundadır. Yani bankanın bu mevduatları bünyesinde bulundurmasının bir maliyeti vardır. Bu maliyette kar payıdır. Aynı şekilde katılım bankası da fon talebi olan kişi ve ya kurumları maliyet üzerine kar payı koyarak finanse eder. Bu ikisinin arasındaki fark spread (kar marjı)'dir. Çalışmanın bu kısmında 10 yıl boyunca 100.000 TL'lik bir katılma hesabına ödenen kar oranı ile, on yıl önce 10 yıl vadeli kullanılan bir konut kredisinin arasındaki fark bulunarak spread hesaplanmaya çalışılacaktır.

4.2. Konvansiyonel Yöntem ile Gayrimenkul Finansmanın Katılım Bankasına Sağladığı Getiri ve Toplanan Mevduatların Katılım Bankasına Maliyeti

Katılım bankaları içinde aynı yöntem geçerli olmakla birlikte faiz yerine kar oranı kullanılacaktır. Konut kredileri on yıl vade ile açıldığından 2019 yılındaki konut katılma kar oranı üzerinden hesaplama yapılacaktır.

Katılım bankası sağladığı 100.000 TL için 124.634,63 TL vade farkı almıştır. Onuncu yılsonunda toplam aldığı geri ödeme tutarı ise 224.634,63 TL'dir. Ayrıca kredi kullanılırken birtakım masraflar fon talep edenden tahsil edilmektedir. Bunlar; tahsis, ekspertiz ve ipotek tesis ücretidir. Bunlardan yalnızca tahsis ücreti direk banka gelirine yansımaktadır. Ekspertiz ve ipotek tesis ücreti ilgili kurumlara ödenmektedir ve banka geliri değildir. Tahsis ücreti ise yasal olarak en fazla %0,5 oranında olmaktadır. Tahsis ücreti kredi kullanılırken alınmaktadır. Buna istinaden 10 yıl sonraki değeri dikkate alınacaktır.

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t \quad (1)$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t= t dönem sonundaki değer,

BD₀= Bugünkü nakit akışı,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı.

Bu durumda peşin alınan tahsis ücretinin (100.000*0.005) on yıl sonraki değeri şu şekilde hesaplanacaktır (10 yıl boyunca %10 getiri elde edildiği varsayılacaktır):

$$GD_t = 500 * (1 + \frac{0,10*30}{365})^{120}$$

İşleminin sonucu 1.335,26 TL çıkmaktadır. Bu durumda katılım bankasının on yıl sonra elde edeceği toplam gelir 125.969,89 TL'dir.

Türkiye'de mevduatlar çoğunlukla bir ay vade ile bankalara borç verilmektedir. Enflasyon, para politikası kararları, ekonomide yaşanan sorunlar ve siyasi belirsizlikler faiz oranlarını etkilediği gibi kar oranlarını da etkilemektedir. Bu sebeple her ay için kar payı tutarları ayrıca hesaplanacaktır. 2009 – 2019 yılları arasında uygulanan gerçek kar payı oranları dikkate alınarak hazırlanan tablo aşağıdaki gibidir.



Vade uyumsuzluğu konvansiyonel bankalarda olduğu gibi katılım bankaları içinde büyük risk oluşturmaktadır. Mevduatların genellikle bir ay süre ile toplanması bunun yanında sağlanan gayrimenkul finansman vadesinin on yılı bulması bankalar için nakit akışı riski yaratmaktadır. Aşağıdaki tabloda 10 yıl boyunca kullanılan konut kredisi için giren nakit akışları ve mevduatlara ödenen kar payı arasındaki farkın banka tarafından değerlendirilmesi sonucu vade sonunda banka tarafından sağlanan gelir hesaplanmıştır.

Her ay nakit akış fazlası bir önceki ayın fark ve getirisine eklenerek yıllık %10 getiri sağlayacağı varsayılarak hesaplanmıştır. Toplam 139.630,82 TL nakit akış fazlası olmuştur. Bu akışların değeri vade sonunda 235.889,46 TL'dir. Yani banka 96.258,64 TL getiri sağlamıştır.

Katılım bankaları topladıkları mevduatları çeşitli şekillerde gayrimenkul finansmanında kullanır. Bunlardan bir tanesi vadeli satıştır. Belirli kar payı üzerinden peşin aldığı konutu finansman ihtiyacı olan kişilere vadeli satar. Çalışmanın bu kısmında bu finansman yönteminden elde edilen kar payı ve bu finansmanı sağlamak amacıyla toplanan mevduatlara ödenen kar payı farkı bulunarak bankanın reel kazancı hesaplanmaya çalışılmıştır.

Tablo 1. Mevcut Yöntem İle Gayrimenkul Finansmanından Katılım Bankasının Sağladığı Getiri

Konut Kredisinden Elde Edilen Kazanç	
Kullandırılan Konut Kredisinden Elde Edilen Kar Payı	124.634,63 TL
Kredi Tahsis Ücretinin Vade Sonundaki Değeri	1.335,26 TL
Krediden Alınan Kar Payı ve Mevduata Ödenen Kar Payı Arasındaki Tutarın Değerlendirilmesi Sonucu Oluşan Farkın Vade Sonundaki Net Değeri	96.258,64 TL
Toplam Gelir	222.228,53 TL
Finansman Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	
Toplanan Mevduata Ödenen Kar Payı Tutarı	85.004,38 TL
Toplam Gider	85.004,38 TL
Fark (Gelir-Gider)	137.224,15 TL

Katılım bankasının bu gayrimenkul finansmanından diğer giderler (Çalışan ücreti, demirbaş maliyetleri vb.) hesaba katılmadığı takdirde onuncu yılsonunda net 137.224,15 TL gelir elde ettiği bulunmuştur.

4.3. İP2FM ile Gayrimenkul Finansmanının Katılım Bankasına Sağlayacağı Getirinin Hesaplanması

Katılım bankalarına alternatif bir faizsiz finansman yöntemi olabilecek olan İP2FM, hesaplaması peşinatsız çekilişli yöntem ile oluşturulmuştur. Bu yöntem getiri açısından bakıldığında kuruluş açısından en az getirinin sağlanacağı seçenektir. Dolayısıyla, ihtiyatlılık ilkesi göz önüne alındığında bu getiri tüm seçenekler için kullanılabilir.

Bu modelde genel çeşitli versiyonlar olmasına rağmen katılım ücreti ve komisyon ile peşinat tutarı genelde tüm versiyonlarda yer almaktadır. Bu tutarlar kurumun temel getirisini oluşturur. Ayrıca biriken taksit ödemeleri çekilişle çeşitli dönemlerde katılımcılara verilmektedir ve finansman ihtiyacı karşılanmaktadır. Ancak tercih edilen versiyona göre kurum bünyesinde bazen fon fazlası bazen de fon eksiği olabilmektedir. Fon fazlası durumunda bu kurum için fazladan getiri imkânı sağlarken fon eksiği durumu kurum için ekstra maliyet anlamına gelmektedir. Bu sebeple, katılım bankasının finansman ile ilgili diğer bir sorumluluğu da ilgili grubu organize etmektir.

İP2FM'nde kurum genel olarak katılımcılardan finansman tutarının bir kısmını peşin olarak almaktadır. Örneğin 120 kişilik bir grup ve 100.000 TL'lik finansman talebi için kurum %10'unu peşin olarak alır.

$$100.000 * 0,10 = 10.000$$

Toplam 120 katılımcı için peşin aldığı tutar ise 1.200.000,00 (120*10.000) TL'dir. Banka bu peşin aldığı tutarı 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Kurumun hangi kar payı üzerinden değerlendireceği konusu kurumun vade sonunda elde edeceği getiri üzerinde doğrudan etkiye sahiptir.



Ayrıca dönem başında alınan peşinata ek olarak %8,5 katılım ücreti alınmaktadır. Bu İP2FM’nde banka tüm katılımcılardan katılım ücreti ve komisyon olarak finansman tutarının %8,5’ini peşin almıştır.

$$100.000 * 0,85 = 8.500$$

Toplam 120 katılımcıdan katılım ücreti ve komisyon için peşin aldığı tutar ise 1.020.000,00 (120*8.500) TL’dir. Kurum peşin aldığı tutarı 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yine aynı şekilde, kurumun hangi kar payı üzerinden değerlendireceği konusu kurumun vade sonunda elde edeceği getiri üzerinde doğrudan etkiye sahiptir.

Peşinatlı Çekilişli Vade Ortası Ödemeli Yöntemin Getirisi

Bu İP2FM’nde banka tüm katılımcılardan katılım payı olarak finansman tutarının %8,5’ini peşin almıştır.

$$100.000 * 0,85 = 8.500 \text{ TL}$$

120 katılımcı için peşin aldığı katılım payı toplamı 1.020.000 TL (120*8.500) TL’dir.

Ayrıca banka tüm katılımcılardan finansman tutarının %10’u peşin almıştır.

$$100.000 * 0,10 = 10.000$$

120 katılımcı için peşin aldığı toplam finansman tutarı 1.200.000,00 (120*10.000) TL’dir.

Banka, katılım payı ve peşin aldığı finansman tutarını elinde tuttuğu süre boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yıllık %10 ile değerlendirdiğini varsayarsak;

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t \quad (1)$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t= t dönem sonundaki değer,

BD₀= Bugünkü nakit akışı,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı.

$$GD_t = 1.020.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 2.750.250,39 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan aldığı katılım payı değeri vade sonunda (120 ay) 2.750.250,39 TL olacaktır

$$GD_t = 1.200.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{60}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 1.970.458,43 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan peşin aldığı peşinat tutarının değeri vade ortasında (60 ay) 1.970.458,43 TL olacaktır. Ancak vade ortasında 1.200.000 TL katılımcıların hesabından mahsup edileceği için ödemelerden düşülmesi gerekir. Bu durumda net finansman geliri 1.970.458,43 TL- 1.200.000 TL = 770.458,43 TL olacaktır.

$$GD_t = 770.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{60}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 1.264.377,49 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan peşin aldığı peşinat tutarın vade ortasında ödenmesinden sonra kalan tutarın vade sonundaki değeri (60 ay) 1.264.377,49 TL olacaktır.

Bu modelde ilk 60 ay boyunca katılımcılardan toplanan taksitler ile kura sonucunda çıkan bir kişinin 100.000 TL’lik finansman ihtiyacı karşılanacaktır. Bu grup katılımcılar tarafından finanse edildiği için katılan herhangi bir finansman maliyeti söz konusu değildir. 61. Taksitde gelindiğinde ise kalan tüm katılımcıların finansman ihtiyacı banka tarafından karşılanacaktır. Bu durumda;

$$120 - 60 = 60 \text{ kişi}$$

İlk 60 kişinin her birine katılım bankası 100’er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 61. taksit ödemesinde kurumun kasasından 6.000.000 TL (60*100.000) çıkacaktır. Aynı zamanda 120 katılımcı taksit ödemelerine devam ettiği içinde kasasına 80.000 TL girecektir.



$$6.000.000 - 90.000 = 5.910.000 \text{ TL}$$

5.920.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 60 ay için bu tutarı değerlendiremediği için %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 5.910.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{60}$$

Denkleminin sonucu 9.704.507,77 TL çıkmaktadır. Bu durumun banka için finansman gideri dâhil vade sonundaki toplam maliyeti 9.704.507,77 TL'dir.

61. Aydan itibaren katılımcılar taksit ödemelerine vade sonuna kadar devam edecektir. Buda demek oluyor ki kalan 59 ay boyunca bankanın kasasına 90'ar bin TL nakit akışı olacaktır. Bu durumda ödemelerin vade sonunda ki değeri şöyle hesaplanacaktır:

$$GDA_T = A * \frac{(1+r)^t - 1}{r} \quad (2)$$

GDA_t = t dönem sonundaki anüitenin değeri,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı,

A= Eşit nakit akışı

$$GDA_T = 90.000 * \frac{\left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{59} - 1}{\frac{0,10 * 30}{365}}$$

İşleminin sonucu 6.815.405,91 TL çıkmaktadır.

Tablo 2. Peşinatlı Çekilişli Vade Ortası Ödemeli Model Gelir-Gider Tablosu

Peşinatlı Çekilişli Vade Ortası Ödemeli Modelde Elde Edilen Gelirler	
Toplanan Katılım Ücretinin Vade Sonundaki Değeri	2.750.250,39 TL
Toplanan Peşinat Tutarının Vade Sonundaki Değeri	1.264.377,49 TL
61. Aydan İtibaren Gelen Nakit Akışlarının Vade Sonundaki Değeri	6.815.405,91 TL
Toplam Gelir	10.830.033,79 TL
Peşinatlı Çekilişli Vade Ortası Ödemeli Modelde Gideler	
61. Ayda Kalan Katılımcıların Finansmanını Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	9.704.507,77 TL
Toplam Gider	9.704.507,77 TL
Fark (Gelir-Gider)	1.125.526,02 TL
Katılımcı Başına Düşen Gelir	9.379,38 TL

Çekilişli vade ortası teslimatlı sistemde alınan katılım ücreti ve komisyon ve toplanan fonların nasıl ve hangi getiri oranları ile değerlendirildiği elde edilen gelir üzerinde kilit öneme sahiptir.

Peşinatsız Vade Ortası Teslim Modeli

Bu İP2FMnde banka tüm katılımcılardan katılım ücreti ve komisyon olarak finansman tutarının %8,5'ini peşin almıştır.

$$100.000 * 0,85 = 8.500$$

Toplam 120 katılımcı için peşin aldığı tutar ise 1.020.000,00 (120*10.000) TL'dir. Banka bu peşin aldığı tutarı 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yıllık %10 ile değerlendirdiğini varsayarsak;

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t \quad (1)$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t = t dönem sonundaki değer,



BD_0 = Bugünkü nakit akışı,

r = Faiz oranı,

t = Dönem sayısı.

$$GD_t = 1.020.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 2.750.250,39 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan aldığı katılım paylarının değeri vade sonunda 2.750.250,39 TL olacaktır.

Bu modelde 61. Taksitde gelindiğinde tüm katılımcıların finansman ihtiyacı banka tarafından ödenecektir. Bu durumda;

120 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 61. taksit ödemesinde bankanın kasasından 12.000.000 TL (120*100.000) çıkacaktır. 12.000.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 60 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 12.000.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{60}$$

Denkleminin sonucu 19.610.040,88 TL çıkmaktadır. Bu durumda banka kasasından çıkan 12.000.000 TL için banka için vade sonu maliyeti 19.610.040,88 TL olacaktır.

120 ay boyunca bankanın kasasına 100'er bin TL nakit akışı olacaktır. Bu durumda anüitenin vade sonunda ki getirisi şöyle hesaplanacaktır:

$$GDA_T = A * \frac{(1+r)^t - 1}{r} \quad (2)$$

GDA_t = t dönem sonundaki anüitenin değeri,

r = Faiz oranı,

t = Dönem sayısı,

A = Eşit nakit akışı

$$GDA_T = 100.000 * \frac{\left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120} - 1}{\frac{0,10 * 30}{365}}$$

İşleminin sonucu 20.324.560,59 TL çıkmaktadır.

Tablo 3. Peşinatsız Vade Ortası Teslim Modeli Gelir-Gider Tablosu

Peşinatsız Vade Ortası Teslim Modeli Gelirler	
Toplanan Katılım Ücretlerinin Vade Sonundaki Değeri	2.750.250,39 TL
120 Ay Boyunca Gelen Nakit Akışlarının Vade Sonundaki Değeri	20.324.560,59 TL
Toplam Gelir	23.074.810,98 TL
Peşinatsız Vade Ortası Teslim Modeli Giderler	
61. Ayda Katılımcıların Finansmanını Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	19.610.040,88 TL
Toplam Gider	19.610.040,88 TL
Fark (Gelir-Gider)	3.464.770,10 TL
Katılımcı Başına Düşen Gelir	28.873,08 TL



Peşinatsız vade ortası teslimatlı sistemde alınan katılım ücreti ve komisyon ve toplanan fonların nasıl ve hangi getiri oranları ile değerlendirildiği elde edilen gelir üzerinde kilit öneme sahiptir.

Peşinatlı Ara Dönemli Teslim Yöntemi

İP2FM ödeme tablosu peşinatlı ve ödemelerin vade içerisinde 4 farklı dönemde yapılacağı modelden oluşturulmuştur. Bu modelde ödemeler katılımcılara 30,40,50 ve 60. Aylarda yapılmaktadır. Dönemin ortasında yani 60. Ayda tüm katılımcılara ödemeler tamamlanmış olmaktadır. Bu model uygulamada olan diğer modellere göre katılımcıların yarısının vadenin 1/3'ünde ödemelerini almalarını sağlamaktadır. Diğer yarısı da en geç vadenin ortasında ödemelerini almaktadır.

Bu İP2FM'nde banka tüm katılımcılardan katılım ücreti ve komisyon olarak finansman tutarının %8,5'unu peşin almıştır.

$$100.000 * 0,85 = 8.500$$

Toplam 120 katılımcı için peşin aldığı tutar ise 1.020.000,00 (120*8.500) TL'dir. Banka bu peşin aldığı tutarı 120 ay boyunca belirli bir kar payı üzerinden değerlendirecektir. Yıllık %10 ile değerlendirdiğini varsayarsak;

$$GD_t = BD_0 * (1 + r)^t \quad (1)$$

Formüldeki değişkenler aşağıdaki gibidir:

GD_t= t dönem sonundaki değer,

BD₀= Bugünkü nakit akışı,

r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı.

$$GD_t = 1.020.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{120}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 2.750.250,39 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan aldığı katılım paylarının değeri vade sonunda 2.750.250,39 TL olacaktır.

$$GD_t = 1.200.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{30}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 1.537.709,37 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan peşin aldığı peşinat tutarının değeri 30 ayda 1.537.709,37 TL olacaktır. 1.537.709,37 TL- 1.200.000 TL= 337.709,37 TL

Ancak bu ayda 300.000 ödeme yapılacaktır. 1.200.000 TL-300.000 TL = 900.000 TL

$$GD_t = 900.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{30}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 1.153.282,03 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan peşin aldığı peşinat tutarının değeri 30 ayda 1.153.282,03 TL olacaktır. 1.153.282,03 TL – 900.000 TL = 253.282,03 TL

$$GD_t = 600.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{30}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 768.854,69 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan peşin aldığı peşinat tutarının değeri 30 ayda 768.854,69 TL olacaktır. 768.854,69 TL – 600.000 TL = 168.854,69 TL

$$GD_t = 300.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{30}$$

Denklemin sonucundan GD_t değeri 384.427,34 TL çıkmaktadır. Yani bankanın katılımcılardan peşin aldığı peşinat tutarının değeri 30 ayda 384.427,34 TL olacaktır. 384.427,34 TL – 300.000 TL = 84.427,34 TL

Bankanın peşinat tutarını değerlendirerek elde edeceği toplam kazanç 844.273,43 TL

Bu modelde katılımcılardan toplanan taksitler ile kura sonucunda çıkan ilk 30 kişilik guruba 30. ay, ikinci 30 kişilik guruba 40.ay, üçüncü guruba 50.ay ve son guruba 60.ay da ödemeler yapılacaktır. 61. Taksitde geldiğinde tüm katılımcıların finansman ihtiyacı banka tarafından ödenmiş olacaktır. Bu durumda;



30 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 31. taksit ödemesinde bankanın kasasından 3.000.000 TL (30*100.000) çıkacaktır. Aynı zamanda 120 katılımcı taksit ödemelerine devam ettiği içinde kasasına 90.000 TL girecektir.

$$3.000.000 - 90.000 = 2.910.000 \text{ TL}$$

2.910.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 90 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 2.910.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{90}$$

Denkleminin sonucu 6.123.109,64 TL çıkmaktadır. Bu durumun vade sonu itibariyle bankaya maliyeti banka kasasından çıkan 6.123.109,64 TL'dir.

40. ayda ikinci gruptaki 30 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 41. taksit ödemesinde bankanın kasasından 3.000.000 TL (30*100.000) çıkacaktır. Aynı zamanda 120 katılımcı taksit ödemelerine devam ettiği içinde kasasına 90.000 TL girecektir.

$$3.000.000 - 90.000 = 2.910.000 \text{ TL}$$

2.910.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 80 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 2.910.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{80}$$

Denkleminin sonucu 5.637.341,76 TL çıkmaktadır. Bu durumun vade sonu itibariyle ikinci guruba yapılan ödemenin bankaya maliyeti 5.637.341,76 TL'dir.

50. ayda üçüncü gruptaki 30 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 51. taksit ödemesinde bankanın kasasından 3.000.000 TL (30*100.000) çıkacaktır. Aynı zamanda 120 katılımcı taksit ödemelerine devam ettiği içinde kasasına 90.000 TL girecektir.

$$3.000.000 - 90.000 = 2.910.000 \text{ TL}$$

2.910.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 70 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 2.910.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{70}$$

Denkleminin sonucu 5.190.111,55 TL çıkmaktadır. Bu durumun vade sonu itibariyle ikinci guruba yapılan ödemenin bankaya maliyeti 5.190.111,55 TL'dir.

60. ayda son gruptaki 30 kişinin her birine katılım bankası 100'er bin TL ödeyerek, konut almaları için gereken finansmanı sağlayacaktır. Bu durumda 51. taksit ödemesinde bankanın kasasından 3.000.000 TL (30*100.000) çıkacaktır. Aynı zamanda 120 katılımcı taksit ödemelerine devam ettiği içinde kasasına 90.000 TL girecektir.

$$3.000.000 - 90.000 = 2.910.000 \text{ TL}$$

2.910.000 TL için banka bir maliyete katlanacaktır. Bu maliyet kalan 60 ay için bu tutarı değerlendiremediği %10 üzerinden hesaplanacaktır.

$$GD_t = 2.910.000 * \left(1 + \frac{0,10 * 30}{365}\right)^{60}$$

Denkleminin sonucu 4.778.361,70 TL çıkmaktadır. Bu durumun vade sonu itibariyle ikinci guruba yapılan ödemenin bankaya maliyeti 4.778.361,70 TL'dir

1. Aydan itibaren katılımcılar taksit ödemelerine vade sonuna kadar devam edecektir. Buda demek oluyor ki kalan 120 ay boyunca bankanın kasasına 90'ar bin TL nakit akışı olacaktır. Bu durumda alınan taksit ödemelerinin vade sonunda ki getirisi şöyle hesaplanacaktır:

$$GDA_T = A * \frac{(1+r)^t - 1}{r} \quad (2)$$

$GDA_t =$ t dönem sonundaki taksitlerin değeri,



r= Faiz oranı,

t= Dönem sayısı,

A= Eşit nakit akışı

$$GDA_T = 90.000 * \frac{(1 + \frac{0,10 * 30}{365})^{120} - 1}{\frac{0,10 * 30}{365}}$$

İşleminin sonucu 18.393.873,71 TL çıkmaktadır.

Tablo 4. Peşinatlı Ara Dönemli Teslim Modeli

Peşinatlı Ara Dönemli Teslim Modeli Gelirler	
Toplanan Katılım Ücretlerinin Vade Sonundaki Değeri	2.884.152,78 TL
Peşinatlardan Elde Edilen Toplam Getiri	844.273,43 TL
1. Aydan İtibaren Gelen Nakit Akışlarının Vade Sonundaki Değeri	18.393.873,71 TL
Toplam Gelir	22.122.299,92 TL
Peşinatlı Ara Dönemli Teslim Modeli Giderler	
Gruplardaki Katılımcıların Finansmanını Sağlamak İçin Katlanılan Maliyet	21.728.924,65 TL
Toplam Gider	21.728.924,65 TL
Fark (Gelir-Gider)	393.375,27 TL
Katılımcı Başına Düşen Gelir	3.278,13 TL

5. SONUÇ

Çalışmanın amacı olan, katılım bankalarının İP2FM yöntemi ile gayrimenkul finansmanı sağlamalarının konvansiyonel yöntemlere göre daha avantajlı olup olmadığı konusu dördüncü bölüm sonuçları ile desteklenmiştir. Dördüncü bölümün bulguları aşağıdaki gibidir.

✓ Katılım bankasının konvansiyonel yöntemlerle 10 yıl vadeli, 100.000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamanın vade sonundaki getirisi 137.224,15 TL olarak hesaplanmıştır.

✓ Katılım bankasının İP2FM yöntemlerinden biri olan “Peşinatlı Çekilişli Vade Ortası Ödemeli Yöntem” ile 10 yıl vadeli 100.000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamanın vade sonundaki getirisi 1.125.526,02 TL olarak hesaplanmıştır. Toplamda 120 kişilik bir gruptan katılımcı başına elde edilen gelir ise 9.379,38 TL’dir.

✓ Katılım bankasının İP2FM yöntemlerinden biri olan “Peşinatsız Vade Ortası Ödemeli Yöntem” ile 10 yıl vadeli 100,000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamanın vade sonundaki getirisi 3.464.770,10 TL olarak hesaplanmıştır. Toplamda 120 kişilik bir gruptan katılımcı başına elde edilen gelir 28.873,08 TL

✓ Katılım bankasının uygulayabileceği diğer bir İP2FM yöntemi olan “Peşinatlı Ara Dönemli Teslim Yöntemi” ile 10 yıl vadeli 100,000 TL gayrimenkul finansmanı sağlamanın vade sonundaki getirisi 393.375,27 TL olarak hesaplanmıştır. Toplamda 120 kişilik bir gruptan katılımcı başına elde edilen gelir 3.278,13 TL

Katılım bankalarının gayrimenkul finansmanındaki payları oldukça düşüktür. Öyle ki 2018 yılında Türkiye’de sağlanan gayrimenkul finansmanının sadece %6,7’si katılım bankalarına aittir. Ayrıca artan faiz oranları, kar payı oranlarını da etkilemekte ve katılım bankalarının maliyetini de arttırmaktadır. Konvansiyonel bankalara göre kısıtlı kaynaklara sahip olan katılım bankalarının kar marjı, artan kar payı oranları ile daralmaktadır. Buna ek olarak gerek yapısal problemler, gerekse uygulamadaki dezavantajları nedeniyle faizsiz finansman kuruluşları konvansiyonel bankalar karşısında gayrimenkul finansmanı pazarındaki paylarını arzu edilen düzeyde arttıramamaktadır. Bu sebeplerden dolayı gayrimenkul finansmanını katılım bankaları için cazip bir ürün haline getirebilecek olan İP2FM, makul bir öneri olarak görülebilir. Genel olarak bakıldığında katılım bankalarının İP2FM yöntemlerinden herhangi biri ile finansman sağlaması konvansiyonel yöntemlere göre daha avantajlı olduğu saptanmıştır. Ancak kişi bazında incelendiğinde ise konvansiyonel yöntemin finansman kuruluşuna sağladığı getirinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Buna rağmen İP2FM’nin faiz içermeyen, yatırımcıların kendi tasarrufları ile oto-f finansman sağlamalarına olanak veren bir model olması önemlidir. Bu durumun, faiz hassasiyeti olan bireylerin tercihlerini katılım bankalarına kaydırmasına neden olması beklenmektedir. Buna ilave olarak modelin katılımcılar için görece düşük maliyetle finansman imkânı



sağlamasının katılımcılar tarafından tercih sebebi olacağı da düşünülmektedir. Bu durumda önerilen model, kurumlar açısından kişi başına düşen kârlılık bazında konvansiyonel yöntemlere göre dezavantajlı görünmesine rağmen verilen kredi hacminde sağlayacağı kayda değer artış sayesinde faizsiz finansman sağlayan kuruluşlar açısından önemli bir potansiyel barındırmaktadır. Bu model sayesinde katılım bankaları gayrimenkul finansmanı pastasından aldıkları payı ciddi oranda arttırabilir.

Modelin sürdürülebilirliği açısından en önemli hususlardan bir tanesi de elde edilen fazla fonların değerlendirilmesi ve fon açığı durumlarında da düşük maliyetli fon sağlanmasıdır. Çünkü sistemin yapısı gereği elde edilen nakit girişleri ile nakit çıkışları arasında fark oluşmaktadır. Modelin sürdürülebilirliği açısından en önemli noktalardan birisi fon fazlalarının elde olduğu sürelerde hangi enstrümanlarda ve ne kadar karlı bir şekilde değerlendirileceğidir. Yine bu durumla ilgili bir diğer nokta ise fon açığı olması halinde ise ihtiyaç duyulan fonların ne kadar düşük maliyet ile temin edileceğidir. Mevcut uygulamadaki kuruluşların aksine katılım bankalarının ilk elden bu kritik noktalarda daha sürdürülebilir çözümler üretmesi beklenir.

Uygulamada mevcut, İP2FM'ye benzer modeller ile finansman sağlayan çeşitli oluşumlar mevcuttur. Ancak bu oluşumlar SPK ve BDDK gibi kuruluşlar düzenleyici ve denetleyici kuruluşların gözetimine tabi değildir. Bu durum modelin uygulanmasıyla ilgili olarak objektiflik, denetlenebilirlik ve sürdürülebilirlik konularında şüphe uyandırmaktadır. Diğer yandan, modelin mevcut uygulamalarının ulaştığı ekonomik büyüklük ise finansal sistemin sürdürülebilirliği için tehdit oluşturabilecek boyutlara ulaşmıştır. Hâlbuki sistemin SPK ve BDDK gibi kuruluşların denetim ve gözetimi altında olan faizsiz finansman kuruluşları tarafından uygulanması hem söz konusu kuruluşların pazar paylarını arttıracığı gibi, hem de modelin finansal sistem açısından daha güvenilir ve sürdürülebilir ve denetime açık bir şekilde işlenmesini sağlayacaktır. Açıkçası modelin denetleyici kuruluşların sürekli denetim ve gözetimi altında olması kamuoyunda modele duyulan güveni olumlu etkileyecek ve ilgiyi arttıracaktır. Bunun yanında katılım bankalarının kurumsal yapısı sayesinde, uygulamada belli bir standardın oluşmasını da sağlayacaktır. Tekrar vurgulamak gerekirse bu nokta modelin düzgün uygulanması ve sürdürülebilirliği açısından oldukça kritiktir. Sistemin SPK ve BDDK'nın gözetimi ve bağımsız denetimin kontrolü altında olan ve kurumsal bir kimliğe sahip olan katılım bankaları tarafından uygulanması halinde hali hazırda uygulanan sistemin kurumsallaşması uygulamada yaşanan belirsizliklerin ortadan kalkması sağlanacaktır. Bu sayede, ülkenin neresinde olursa olsun, hangi şubeye başvurursa vursun, tüm katılımcıların eşit ve standartlaştırılmış şartlar ile finansman imkânlarına ulaşması sağlanacaktır.

Sonuçta, yukarıdaki bölümlerde vurgulanan hususlar bağlamında, sistemin katılım bankaları tarafından uygulanması halinde ciddi bir potansiyele sahip olduğu ve Türkiye finans sistemi açısından önemli bir sorun olan yetersiz gayrimenkul finansmanı probleminin çözümüne önemli katkı sağlayacağı açıktır.

KAYNAKÇA

- BAHADIR, Y. & HAZNEDAROĞLU, F. (2012). "Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi", **Engineering Sciences**, 7(2), 404-414.
- BİRSİN, M. & ÖTELEÇLİ, H. (2019). "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi Ve Fikhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler", **Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi**, 10(1), 93-123.
- ERGÜVEN, M. (2014). Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma. Türk Hava Kurumu Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- ERGÜVEN, M. & KAYA, F. (2016). "Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercih Nedenleri Üzerine Bir Araştırma", **Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 13(3), 24-39.
- EROĞLU, A. & ERDAŞ, M. L. (2017). "Ortaklığa Dayalı Yeni Bir Konut Finansman Modeli: Örnek Uygulamalar", **İşletme ve İktisat Çalışmaları Dergisi**, 5(2), 14-22.
- EROĞLU, A.; KALAYCI, S.; ÖZDEMİR, G. & CÜNEYT ÇETİN, A. (2010). "Generalized Formulae for the Shared Equity Home Financing Model", **Suleyman Demirel University Journal of Faculty of Economics & Administrative Sciences**, 15(1), 1-10.
- ERSOY, M. & GÜMRÜKÇÜOĞLU, Z. Z. (2017). "Bir Sermaye Piyasası Aracı Olarak Gayrimenkul Sertifikası: Park Mavera Iii Projesi Üzerine Bir İnceleme", **Yorum Yönetim Yöntem Uluslararası Yönetim Ekonomi ve Felsefe Dergisi**, 5(2), 43-60.
- KÖROĞLU, A. (2016). "Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", **Gazi İktisat ve İşletme Dergisi**, 2(1), 25-42.



OKUR, M.; ÇATIKKAŞ, Ö. & ERSOY, M. (2018). “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımli Faizsiz Finansman Modeli”, **İşletme Araştırmaları Dergisi**, 10(4), 16.

ÖNCÜ, S.; KILIÇ, S. & AKTAŞ, R. (2007). “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya Ve Türkiye’deki Uygulamaları”, **Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 14(1), 231-246.

ÖZTÜRK, H. (2012). Ortaklığa Dayanan Konut Finansmanı Modelinde Borcun Taksitlerle Ödenmesi Problemlerine Model Oluşturulması. Süleyman Demirel Üniversitesi Yayınlanmamış Doktora Tezi,

TEKEREK, S. (2013). Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi Üzerinde Bir Çalışma. Gazi Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

ÜNEN, H. (1996). Türkiye’de Konut Finansmanı Uygulamaları Ve Yapı Tasarrufu Modeli Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

YAZICI, M. (2019). “Konutta Alternatif Finans Yöntemi Olarak Tasarrufa Dayali Faizsiz Finans Sistemi”, **Academic Review of Humanities And Social Sciences**, 2 (3), 224-235.

YETGİN, F. (2006). “Dünya’da Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: Abd, Avrupa Birliği ve Malezya Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme”, **Marmara Üniversitesi Avrupa Topluluğu Enstitüsü Avrupa Araştırmaları Dergisi**, 14(2), 257-278.

<https://www.birevim.com>, Erişim Tarihi: 31.12.2019

<https://www.birikimevim.com>, Erişim Tarihi: 31.12.2019

<https://www.eminevim.com>, Erişim Tarihi: 31.12.2019

<https://www.fuzulev.com>, Erişim Tarihi: 31.12.2019

<https://www.hedefevim.com>, Erişim Tarihi: 31.12.2019

<https://www.katilimevim.com>, Erişim Tarihi: 31.12.2019