



FIRAT ÜNİVERSİTESİ

# SOSYAL BİLİMLER DERGİSİ

## Journal of Social Sciences

p-ISSN:1300-9702 e-ISSN: 2149-3243



## TASARRUF FİNANSMAN SİSTEMİ İÇİN MURABAHAYA DAYALI BİR MODEL ÖNERİSİ\*

### *A Model Proposal Based On Murabaha For Saving Finance System*

Mehmet BÜKEY<sup>1</sup> ve Yavuz TÜRKAN<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Doktora öğrencisi; Bingöl Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, Bingöl, bukey\_m@hotmail.com, orcid.org/ 0000-0003-2359-9354

<sup>2</sup>Dr. Öğr. Üyesi; Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, Bingöl, yturkan@bingol.edu.tr, orcid.org/ 0000-0002-0227-9346

*Araştırma Makalesi/Research Article*

#### Makale Bilgisi

Geliş/Received:

19.10.2021

Kabul/Accepted:

22.12.2021

#### DOI:

10.18069/firatsbed.1011939

#### Anahtar Kelimeler

Tasarruf, Finansman,  
Tasarruf Finansman Sistemi

#### ÖZ

Bu çalışmada, tasarruf finansman şirketlerinin uyguladığı modellere yapılan eleştiriler değerlendirilmiştir. Eksik görülen hususları çözüme kavuşturmak amacıyla İslami finans ilkelerine uygun ve murabahaya dayalı yeni bir model önerilmiştir. Önerilen model, tahsis sırası nedeniyle katılımcılar arasında fiyat artışından kaynaklanan adaletsizliği gidermeye yöneliktir. Çalışmada, katılımcıların konut finansmanına ihtiyaç duyduğu varsayılarak örnek ödeme planları çıkarılmıştır. Model, aynı zamanda taşıt ve çatılı işyeri finansmanında da kullanılabilir. Modelde ihtiyaç duyulan finansman, katılımcının tercihine göre iki farklı yöntemle sağlanmaktadır. Finansman, ya konut fiyatına konut fiyat artışları dâhil edilerek konutun güncel fiyatı üzerinden ya da katılımcının almak istediği farklı bir konutun fiyatı üzerinden sağlanmaktadır. Önerilen modelde katılımcı, diğer katılımcılar ile birlikte satın alarak tahsisini yaptığı konutların satışından kâr elde etmektedir. Elde ettiği kâr kadar alacağı konutun maliyeti düşmektedir. Netice itibarıyla önerilen modelde katılımcılara konutun güncel fiyatı üzerinden finansman sağlanmaktadır. Hiçbir katılımcı, konut fiyat artışları nedeniyle ek finansman arayışı içine girmemektedir. Katılımcılar, diğer tasarruf finansman modellerine göre daha az maliyetle konut sahibi olabilmektedir.

#### ABSTRACT

In this study, the criticisms made to the models implemented by savings finance companies were evaluated. A new model based on murabaha has been proposed in order to resolve the missing issues. The proposed model is aimed at eliminating the injustice caused by the price increase among the participants due to the order of allocation. In the study, sample payment plans were prepared assuming that the participants needed housing finance. The model can also be used in vehicle and roofed workplace financing. The financing needed in the model is provided in two different ways. Financing is provided either over the current price of the house, including the housing price increases, or over the price of a different house that the participant wishes to buy. Its participation earns profit from the sale of the residences it allocates by purchasing it together with other participants. The cost of the house he will buy decreases as much as the profit he earns. As a result, in the proposed model, the participant does not seek additional financing due to housing price increases. The participant can own a house with less cost compared to other savings financing models.

**Atf/Citation:** Bükey, M. (2022). Tasarruf Finansman Sistemi İçin Murabahaya Dayalı Bir Model Önerisi. *Firat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 32, 1(189-202).

**Sorumlu yazar/Corresponding author:** Mehmet BÜKEY, bukey\_m@hotmail.com.

\* Bu çalışma, Dr. Öğr. Üyesi Yavuz TÜRKAN danışmanlığında hazırlanan *Tasarruf Finansman Sisteminin Tercih Nedenleri ve Bir Model Önerisi* adlı doktora tez çalışmasından türetilmiştir.

## 1. Giriş

Dünyadaki tüm ekonomik faaliyetlerin asıl amacı insan ihtiyaçlarının karşılanmasına yöneliktir. Yeme, içme, barınma gibi ihtiyaçların giderilmesi için insanları çalışmaya ya da iş yapmaya yönelten temel itici güç insan ihtiyaçlarıdır (Şimşek ve Çelik, 2016: 5). Bu ihtiyaçlar içinde barınma ihtiyacı ise birincil ihtiyaçlardır. Temel fizyolojik ihtiyaç olarak adlandırılan barınma ihtiyacı, Kur'ân-ı Kerim'de, Nahl Suresinin 80. ayetinde, Allah'ın insanlara sunduğu, insanların içinde huzur bulduğu ve dinlendiği yer olarak tanımlanır<sup>1</sup>. İslâm hukukunda ise barınma ihtiyacı temel ihtiyaçlardan olduğu için zekâta bile dâhil edilmemektedir.

İnsanlar, yetersiz birikimleri nedeniyle genellikle konut ve taşıt gibi yüksek tutarda ödeme gerektirecek varlıklara sahip olmak için ihtiyaç duydukları finansmanı kredi yoluyla gidermeye çalışmaktadırlar. Kredi tedarik maliyetinin çok yüksek olması, ülkemizdeki dar gelirli vatandaşların konut veya taşıt gibi varlıklara sahip olmasını zor hatta imkânsız hale getirmektedir. Bu gibi nedenlerle düşük gelirli insanlar, benzer ihtiyaçlarını giderebilmek için tasarrufa dayalı alternatif finansman yöntemlerine ihtiyaç duymaktadırlar.

Dünyada, değişik biçimlerde oluşturulan ve temel amacı tasarruf etme karşılığı finansman sağlayan birçok sistem vardır. Ülkemizde de benzer sistemler ile birlikte bu sistemlerden farklı ve faizsiz olan tasarruf finansman sistemi de kullanılmaktadır. 1980 yılından itibaren kullanılmaya başlanan tasarruf finansman sistemi, ülkemize özgü ve faizsiz bir niteliğe sahip olup, konut, taşıt ve çatılı işyeri finansmanı için tercih edilmektedir. 1990'lı yıllarda tasarruf finansman sistemini kullanarak sektörde faaliyette bulunan sadece 2 tasarruf finansman şirketi bulunurken bu sayı 2016 yılından itibaren artmaya başlamış ve 7 Mart 2021 tarihi itibarıyla 50'nin üstüne (Kaplan, 2018: 1) çıkmıştır. Mart 2021 tarihinde, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununda yapılan değişiklikle birçok şirket, kanunda belirtilen kriterleri taşımadıkları için tasfiye edilmişlerdir. Kanun değiştirilmeden önce toplumda, "Elbirliği Sistemi", Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi", Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistem" ve "İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finansman Sistemi" gibi farklı isimlerle bilinen sistem, kanunda "Tasarruf Finansman Sistemi" olarak isimlendirilmiştir.

Bu çalışmada, ülkemizde tasarruf finansman sistemi adı altında uygulanmakta olan finansman modelleri incelenmiş ve alternatif bir model önerisinde bulunulmuştur. Önerilen model ile tasarruf finansman sisteminin daha sağlıklı işlemesi ve tercih edilme düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca murabahaya dayalı modelinin tasarruf finansman sistemine ve literatüre katkı sağlayacağı düşünülmüştür.

## 2. Türkiye'de Uygulanan Tasarruf Finansman Sistemleri

Her ülkede çeşitli şekillerde oluşturulmuş bir tasarruf sistemi, bunu kullanmak isteyen bireyler ve sistemi düzenleyen kamu otoritesi bulunmaktadır (Peynircioğlu, 1988: 18). Tasarruf finansman sistemlerini tek bir sistem olarak düşünmemek gerekir. Bu sistemlerin altında tasarruf finansman sistemi, "finansal kooperatifler, kredi birlikleri, yardımlaşma sandıkları ve yapı tasarrufu sistemi gibi sistemler, kuruluşlar ve uygulamalar bulunmaktadır" (Koç, 2017: 33).

Ülkemizde, geçmiş dönemlerde kullanılmış ve/veya halen kullanılan birçok tasarruf finansman sisteminin olduğu bilinmektedir. 13'üncü yüzyıldan itibaren Osmanlı'da ahi geleneği içinde kullanılmış ve "üyelerin sosyal güvenlik ve kredi imkânlarını sağlamış, ham madde bulma konusunda yardımcı olmuş" (Bilgin ve Tanıyıcı, 2008: 138) birçok sandık, meslek birlikleri şeklinde halen varlığını devam ettirmektedir. Aynı şekilde, "1863 yılında Mithat Paşa tarafından kurulan memleket sandıkları, tarım kooperatifçiliğinin ilk örneği olarak kabul edilmekte" (Güner, 2019: 289) ve halen faaliyette bulunmaktadır. Yardımlaşma ve imece anlayışına dayanan bu sandıklar, Osmanlı İmparatorluğunda, çiftçilerin dayanışma ve ekonomik birliktelikleri esasına dayanan ilk kooperatif sistemi olarak kabul edilmektedir. "Memleket sandıkları, kooperatif özelinde değerlendirilse de tasarrufa dayalı finans benzeri" (Hazar, 1990: 91), "Avrupa kooperatiflerinden farklı ve özgün bir yapıdadır" (Bilgin ve Tanıyıcı, 2008: 140).

Cumhuriyet döneminde tasarruf sandıklarının kurulması için 1930 yılında ve 1711 Sayılı Tasarruf Sandıkları Nizamnamesi kanunu yayınlanmıştır. Bu kanun ile idarelerin, belediyelerin ve milli bankaların devlet öncülüğünde tasarruf sandıkları açmalarına izin verilmiştir. 1951 yılından başlayarak Emlak Bankası

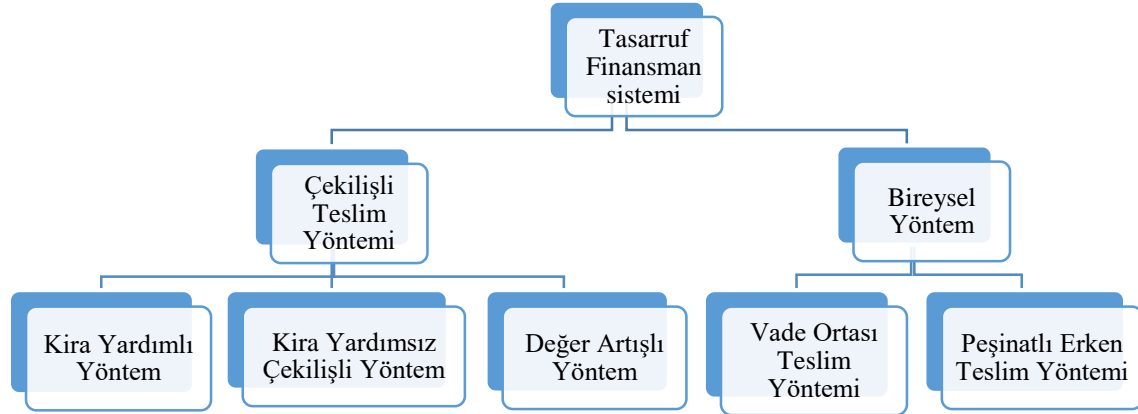
<sup>1</sup> En-Nahl 16/80: Allah, evlerinizden sizin için bir huzur ve dinginlik yeri yaptı ve sizin için, hayvanların derilerinden yolculuğunuz sırasında ve konaklamanızda taşınabilir çadırdan evler ve yünlerinden, tüylerinden, kollarından ev eşyası ve geçim aracı yaptı.

tarafından “bireylerin hem kendi tasarruflarını kullanıp hem de tasarruf sandığından kredi almak suretiyle ev sahibi olmalarını” (Shafiq, 2019: 69) sağlayan birçok sandık kurulmuştur. Yine birçok kurum ve kuruluş, çalışanlarının konut sahibi olması için sandıklar kurmuş ve çalışanlarına finansman desteği sağlamıştır. Kurulan bu sandıklar, günün şartlarına göre başarılı olsa da başta enflasyon olmak üzere ekonomik nedenlerle varlığını fazla sürdürememişlerdir.

Bunun dışında ülkemizde, 1980’li yıllarda bireysel ve şahsi olarak, 1991’den sonra ticari olarak bireylere finansman desteği sağlayan ve geleneksel finans sisteminden farklı olarak organize edilen kuruluşların ortaya çıktığı görülmektedir. “Temel bankacılık hizmeti sunan, kredi fonksiyonunu yerine getiren ancak bankacılık sistemi düzenlemelerine tabii olmayan” (Kodres, 2013: 42) ve “gölge bankacılık” (Okur ve Çatıkkaş, 2018: 384) olarak nitelendirilen bu kuruluşlar, fon arz edenleri ve fon talep edenleri organize ederek, ihtiyaç duyulan finansmanı, organizasyon içinden karşılamaktadırlar. Asıl amaçları organizasyon ücreti adı altında kar elde etmek olan bu kuruluşlar, geleneksel finans sisteminden farklı ve faizsiz bir sistem geliştirmiş ve kullanmaya başlamışlardır. Devlet denetiminin dışında ve faizsiz olan bu sistemde, tasarruf ederek finansman elde etmek isteyen bireyler ve buna aracılık eden kuruluş olmak üzere iki taraf vardır. Aracılık eden kuruluş, grupların oluşturulması, grup üyeleri arasında koordinasyonunun sağlanması, üyeler tarafından yapılan ödemelerin izlenmesi, yasal işlemlerin takip edilmesi gibi faaliyetleri gerçekleştirmektedir. Sistem, 6361 sayılı kanununda yapılan değişiklikten önce “Elbirliği Sistemi” (Kumbasar, 2016; Tekerek, 2013; Ergüven, 2019; Akpolat, 2018), “Tasarruf Finansman Sistemi” (Ergüven 2021), “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi”, (Günay, 2017; Öztürk, 2017;), “İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finansman Sistemi” (Okur ve Çatıkkaş, 2018) gibi farklı şekillerde isimlendirilmekteydi. Ancak, 6361 sayılı kanununda yapılan değişikliklerle sistem, “Tasarruf Finansman Sistemi” şeklinde tek ad altında yasallaştırılmış, sistemi kullanan kuruluşu da “Tasarruf Finansman Şirketi” denilerek, devlet denetimine alınmıştır.

## 2.1. Tasarruf Finansman Sistemi Yöntemleri

Ülkemizde faizsiz olarak uygulanan tasarruf finansman sistemi yöntemleri, farklı isimler altında ve değişik biçimlerde uygulanmaktadır. Uygulanan bu yöntemler aşağıdaki **Şekil 1**’de bir araya getirilmiştir.



**Şekil 1.** Tasarruf finansman sisteminde kullanılan yöntemler (yazar tarafından oluşturulmuştur).

Genel itibarıyla ülkemizde uygulanan tasarruf finansman sistemi yöntemleri, her tasarruf finansman şirketi tarafından farklı şekilde isimlendirilse de özellikleri bakımından “Çekilişli Teslim Yöntemi” ve “Bireysel Yöntem” olarak iki yöntem şeklinde uygulanmaktadır. Bu iki yöntem de ödeme koşulları, tahsisat süreleri ve sıralama şekilleri bakımından farklı alt yöntemlere ayrılmaktadır.

**Çekilişli Teslim Yöntemi:** Çekilişli teslim yöntemi, tasarruf eden katılımcıların tahsis sırası, grup içerisinde belirlenmiş bir sıralamaya göre ya da çekilişle belirlendiği yöntemdir. Bu yöntem, kesinlikle bir konut ya da taşıt satışı olmadığı gibi nakdi bir finansman da değildir. Çünkü şirket, finansmanı katılımcıya nakdi olarak ödememekte, katılımcının alacağı konut ya da taşıt için satıcıya ödemektedir.

Çekilişli teslim yönteminde tasarruf finansman şirketleri, belirli bir organizasyon ücreti karşılığında konut, taşıt ve çatılı işyeri gibi varlıklara sahip olmak için organizasyona katılmak isteyen katılımcıları, ödeme güçlerine göre tespit ederek taksit sayısına göre oluşturdukları gruba dâhil etmektedirler. Katılımcının ödeme gücüne göre kefil ve/veya ipotek talep edilebilmektedir. Organizasyona katılan müşteri vade sonuna kadar ödemelerini eşit taksitler halinde yapmaktadır (Yazıcı, 2019: 228).

Çekilişli teslim yöntemlerinin bütün çeşitlerinde vade ortası geçildikten sonra katılımcılara, talep ettikleri finansman (fon) sağlanmaktadır. Bu fonun kaynağı, esas olarak, diğer gruplardaki katılımcıların peşin ödemeleriyle oluşan fon fazlasıdır (Birsin ve Ötegeçeli, 2019: 98).

Çekilişli teslim yönteminde, çekiliş uygulanmakta, kira yardımı alınmakta, finansman tesliminin zamanı ve aylık ödemeler baştan bilinmemekte ve katılımcıların tasarrufları ile kurumdan alınan finansman miktarı değişiklik arz edebilmektedir (Korkmaz, 2019: 36).

Çekilişli teslim yönteminde kullanılan birçok yöntem vardır. Her tasarruf finansman şirketi, uygulama biçimi ve çalışma yöntemi aynı olan bu yöntemlere farklı isimler vermektedir. Aşağıda bu yöntemlerden kira yardımlı yöntem (Dinç, 2019: 90; Ergüven, 2021: 15), kira yardımsız çekilişli yöntem (Dinç, 2019: 92) ve değer artışı yöntemi (Ergüven, 2021: 16) anlatılmıştır.

• **Kira yardımlı yöntem:** Bu yöntemde katılımcılar, konut, taşıt ve çatılı işyeri satın almak için finansman elde edecekleri tarihe kadar düşük oranda taksit ödemektedirler. Finansman elde edildikten sonra taksit tutarları artırılmaktadır. Diğer bir ifade ile katılımcılar, konut, taşıt ya da çatılı işyeri gibi varlığı teslim aldıkları tarihten itibaren ilk taksit tutarına kira yardımı miktarı da eklenerek son taksite kadar ödenecek taksit miktarı sabitlenmektedir. Konut, taşıt ya da çatılı işyeri gibi varlığı sonra alacak katılımcıların ödedikleri taksit tutarı, ilk sıralarda teslim alan katılımcıların ödediği kira yardımı oranında azalmaktadır. Bu yöntemle, konutu ilk alan avantajlı olduğu gibi sonraki aylarda alacak müşterilerde daha az taksit ödeyerek avantajlı durumda olmaktadır (Tekerek, 2013: 42).

• **Kira yardımsız çekilişli yöntem:** Kira yardımsız çekilişli yöntemde taksit sayısı, gruptaki katılımcı sayısına göre belirlenmektedir. Genellikle taksit sayısı ile katılımcı sayısı aynıdır. Taksit tutarı, talep edilen finansmanın taksit sayısına bölünmesi ile bulunur. Katılımcıya finansman sağlanana kadar taksit tutarları sabittir. Finansman sağlandıktan sonra taksit tutarları, belirli oranda artırılarak taksit sayısı azaltılır ve borcun daha erken bitirilmesi sağlanır.

Tahsis sırası, çekiliş ile belirlenmektedir. Ancak tahsis sırasını öne almak isteyen katılımcılar, dilerlerse taksit tutarlarını her yıl belirli oranda arttırarak tahsis sırasını öne alabilmektedirler.

Bu yöntemde katılımcı, başlangıçta ihtiyaç duyulan finansmanın belli bir oranını, peşinat olarak ödemek zorundadır. Örneğin, bu yöntemde konut sahibi olmak isteyen üyeler en az yüzde on oranında bir peşinat ödemesi gerekmektedir (Ergüven, 2021: 16).

• **Değer artışı yöntemi:** “Konut Değer Endeksli Tasarruf Modeli” (Korkmaz, 2019: 37) veya “Endeksli Yöntem” (Dinç, 2019: 99) olarak da isimlendirilen değer artışı yöntemi, konutun değerinin başka bir ifadeyle tasarruf tutarının baştan belirlenmeden, enflasyon veya konut değer endeksine göre aylık olarak belirlenip, artış veya azalışın gelecek tasarruf tutarı aylıklarına yansıtılması ile işletilmektedir (Dinç, 2019: 100). Konut fiyatındaki artış veya azalış, taksit tutarını belirlemektedir. Bu artış ve azalış, enflasyona göre veya Merkez Bankası'nın her ay yayınlamış olduğu konut fiyat endeksi verilerine göre düzenlenmektedir (Korkmaz, 2019: 37).

Değer artışı yöntemi, birçok İslam ülkesinde ve farklı biçimlerde uygulanmaktadır. Buna örnek olarak Malezya'da uygulanan azalan ortaklık konut finansman işlemleri gösterebilir (Dinç, 2019: 99).

**Bireysel Yöntem:** Bu yöntemde, finansmanın sağlanacağı dönem baştan belirlenmekte, tasarrufta bulunan katılımcı belirlenen döneme kadar ödemede bulunmakta ve belirlenen dönemde finansman elde etmektedir.

Finansmanın erken teslimini sağlayan bireysel yöntemde çekiliş yapılmamakta, aylık taksitler ise başlangıçta, vade farksız bir şekilde ve kullanılacak finansman tutarına göre belirlenmektedir. Dolayısıyla finansman, belirli bir dönem tasarruf yapılması karşılığı sağlanmaktadır.

Bireysel yöntemde, çekiliş uygulanmamakta, kira yardımı alınmamakta, katılımcı sisteme girmeden teslim zamanı ve ödeme miktarı bilgilerine sahip olmakta, katılımcıların tasarrufları ile kurumdan alınan finansman miktarı aynı olmakta ve konut finansman ilişkisi kurum ile katılımcı arasında gerçekleşmektedir (Korkmaz, 2019: 36).

Bireysel yöntemde, vade ortası teslim yöntemi ve peşinatlı erken teslim yöntemi ana yöntemler olup, ara ödemeli erken teslim sistemi ve serbest planlı yöntem (Birsin ve Ötegeçeli, 2019: 99) ise türetilmiş yöntemlerdir. Türetilen bu yöntemlerden ara ödemeli erken teslim sisteminde katılımcı, finansman elde etmeden önce tasarruf finansman şirketine ara ödemede bulunarak, tahsis sırasını erkene alabilmektedir. Serbest planlı yöntemde katılımcı, dönemsel olarak ödeyeceği taksit tutarını ve finansmana erişim süresini kendisi belirlemektedir.

• **Vade ortası teslim yöntemi:** Vade ortası teslim yöntemi, katılımcının başlangıçta belirlenen vadenin yarısına kadar tasarruf ederek işletmeye ödemede bulunması ve vadenin yarısından sonra finansman elde etmesi ilkesine dayanmaktadır. Bu aslında Almanya’da uygulanan yapı tasarrufu sandığı sistemiyle neredeyse bire bir aynıdır (Koç, 2017: 37). Konut, taşıt ve çatılı işyeri gibi varlıklara sahip olmak için finansman ihtiyacı olan katılımcı, başlangıçta kullanacağı finansman miktarını ve taksit sayısını (vade) kendisi belirlemektedir. Finansmanın elde edileceği tarihin ve ödenecek taksitlerin baştan belli olması, katılımcılar için bir avantaj oluşturmaktadır.

• **Peşinatlı erken teslim yöntemi:** Peşinatlı erken teslim yöntemi, teslimatın ya da finansmanın erken alınması için katılımcının başlangıçta işletmeye daha büyük tutarda ödemede bulunduğu sistemdir. Bu sistemde finansmanın elde edileceği tarih, peşinat ödemesinin büyüklüğüne bağlıdır. Peşinat ödemesi ne kadar yüksekse, tasarruf dönemi de o ölçüde azalmaktadır.

Peşinat ödenerek finansmanın vade ortasından daha erken bir tarihte sağlanması, bireysel yöntem içerisinde bazı farklılıkların olduğunu göstermektedir. İster vade ortası teslim yöntemi şeklinde olsun ister peşinat ödenerek finansmanın vade ortasından daha erken teslimini sağlayan peşinatlı erken teslim yöntemi şeklinde olsun esasında her iki yöntem de bireysel yöntem niteliğindedir. Her iki yöntemde de çekiliş yapılmamaktadır. İhtiyaç duyulan finansman, başlangıçta belirlenmektedir.

## 2.2. Tasarruf Finansman Sistemi Yöntemlerine İlişkin Diğer Hususlar

Ülkemizde tasarruf finansman sistemini kullanarak, katılımcıları konut, taşıt ve çatılı işyeri sahibi olmalarını sağlayan şirketlerin uyguladığı yöntemler, aşağı yukarı benzerlik göstermektedir. Yukarıda anlatılan yöntemlerden biri olan kira yardimsız çekilişli yöntem ile konut sahibi olmak isteyen katılımcının ödeyeceği tutarlara ilişkin **Tablo 1**, aşağıya çıkarılmıştır.

**Tablo 1.** Kira Yardimsız Çekilişli Yöntemde Örnek Ödeme Tablosu

Emlak Değeri	200.000,00 TL
Peşinat	0
Grup Sayısı	60 Kişi
Teslim Aralığı	4-26 Ay Arası
Organizasyon Ücreti (Peşin yâda 12 ay taksitle denebilmektedir.)	20.416,00 TL
Taksit Tutarı	3.333,00 TL
Teslim Sonrası Taksit Tutarı	4.133,00 TL
Toplam Maliyet	220.416,00 TL

Kaynak: Ferhat Oral, Fuzulev Bingöl Şubesi, Kişisel Görüşme, Haziran 2021

Organizasyon ücreti, tasarruf finansman şirketleri arasında farklı tutarda olabilmekte, peşin ya da 12 taksit şeklinde ödenebilmektedir.

Kira yardimsız çekilişli yöntemde grup sayısı, aynı zamanda ödenecek taksit sayısını ifade etmektedir. Ancak tasarruf finansman şirketleri, konut tahsisini yaptıktan sonra taksit tutarını artırarak dolaylı olarak taksit sayısını kısaltabilmektedirler.

Konut tahsisi ilk birkaç ay yapılmayarak toplanan tutarlar ile başka grupların konut tahsisi erkene alınmaktadır. Yine 60 kişilik bir grupta son konut tahsisi en geç 30’uncu ayda yapılmaktadır. Tasarruf finansman şirketleri, sistemi daha cazip hale getirmek için erken teslim yöntemi adı altında uyguladıkları bu yöntemde finansman, diğer grupların ilk birkaç ay ödedikleri tutarlardan, ilk aylarda tahsisi yapılmayan tutarlardan ve şirketlerin kendi bütçelerindeki tutarlardan sağlanmaktadır.

Tasarruf finansman şirketleri, katılımcılardan topladıkları paralardan fon fazlası olan kısmını, tasarruf fonunda işletmekte ve kâr elde etmektedirler. Ancak bu kârdan, “şirketlerin sistemi kendi lehlerine fon fazlası

oluşturacak şekilde kurgulamaları” (Günay, 2017: 67) nedeniyle katılımcılara herhangi bir ödeme yapılmamaktadır.

Diğer taraftan tasarruf finansman şirketlerinin organizasyon ücreti adı altında topladıkları mevduatı, ne şekilde değerlendirdikleri bilinmemektedir. Toplanan mevduatın tasarruf finansman şirketleri lehine nemalandırılmadığına ilişkin bir netlik ve yaptırım yoktur (Yazıcı, 2019: 232). Bu durum faize karşı hassasiyeti olan katılımcıların endişe duymalarına sebep olabilmektedir.

Bazı tasarruf finansman şirketleri tarafından kira destekli yöntemler uygulanmakta ve bu durum İslam âlimleri tarafından caiz görülmemektedir. Zira finansman ilişkisinin katılımcıların kendi arasında gerçekleştirdiği kabul ettiğimizde kira yardımı, taraflar arasında akdi, “menfaat içeren her borç ilişkisi faizdir” ilkesi gereği faizli bir işlem haline getirmekte, şirketle katılımcı arasında gerçekleştiğini kabul ettiğimizde fasit bir şart olmaktadır (Günay, 2017: 66).

Şu anki sistemin borç (karz), emanet veya ortaklık akdine mi dayalı olduğu konusunda net bir tanımlama yapılamamaktadır (Yazıcı, 2019: 233). Ayrıca tasarruf finansman şirketlerinin topladığı paraların işletilmesi konusunda katılımcı ile tasarruf finansman şirketi arasında vekâlet akdi söz konusudur.

Katılımcı tarafından talep edilen konut finansman tutarı, katılımcının tahsis sırası ister ilk aylarda olsun isterse son aylarda olsun kullanılan birçok yöntemde değişmemekte, tahsis edilecek tutar aynı kalmaktadır. Örneğin 200.000,00 TL tutardaki konut finansman grubuna dâhil olan katılımcı, hangi sırada olursa olsun elde edeceği finansman tutarı 200.000,00 TL olacaktır. Konut fiyatında herhangi bir artış meydana geldiğinde ise katılımcı, elde edeceği 200.000,00 TL’lik finansman ile konut satın alamayacaktır. Bu durumda katılımcı ya ek finansman tedarik etmek ya da daha ucuz bir konut satın almak zorunda kalacaktır.

### 3. Literatür Taraması

Literatür taramasında, tasarruf finansman sistemi ile ilgili yapılan bilimsel çalışmaların çok sınırlı olduğu ve bu çalışmalarda tasarruf finansman sisteminin de ayrı bir başlık altında değerlendirildiği görülmüştür. Sınırlı sayıda olan bu çalışmalar, makale ve yüksek lisans tezi düzeyinde kalmış, doktora düzeyinde herhangi bir çalışmaya rastlanılmamıştır. Bu nedenle tasarruf finansman sistemi hakkında yapılan makaleler, yüksek lisans tezleri incelenmiş ayrıca ülkemizde konu ile ilgili kongre ve sempozyumlarda yayınlanan bildirilerden bahsedilmiştir.

Ülkemizde tasarruf finansman sistemini kullanarak konut ve taşıt gibi varlıklara sahip olmak isteyen bireylerin sayısı gün geçtikçe artmaktadır. Sistemin toplumumuzda çokça tercih edilmesinin birçok nedeni sayılabilir. Özellikle ülkemizde, bireylerin faiz konusunda hassasiyetlerinin olması ve kredi maliyetlerinin yüksek olması, başta gelen nedenler olarak görülmektedir.

Tekerek (2013), sistemin tercih nedenini ve memnuniyet düzeyini belirlemek amacıyla yaptığı çalışmada, sistemi kullanarak konut sahibi olan kişiler ile yüz yüze görüşmeler yapmış ve sistemi kullanan katılımcılara bir anket uygulamıştır. Ankete katılanların %71’inin faizden kaçınmak, %18’inin de daha az maliyetli finansman elde etmek için sistemi tercih ettiklerini belirlemiştir. Ergüven ve Kaya (2016) çalışmalarında, katılımcılara uyguladıkları anket ile sisteminin faizsiz oluşu, sistemin tercih edilme nedenleri arasında %80 ile ilk sırada yer aldığını tespit etmişlerdir. Bu durum, sistemi tercih edenlerin çok büyük bir çoğunluğunun faizsiz bir sistem arayışında olduklarını göstermektedir (Tekerek, 2013: 67). Tasarruf finansman sisteminin faizsiz olması en büyük tercih nedeni olarak görüldüğü de sistemi kullanan şirketlerin yaptığı işlemlerin faiz şüphesi taşıdığı çeşitli platformlarda dile getirilmektedir.

Necmettin Erbakan Üniversitesi ve Karatay Üniversitesi (2015) tarafından düzenlenen kongrenin sonuç bildirgesinde katılımcılar, hâlihazırda konut finansmanı sağlayan şirketlerin yaptığı işlemlerin faiz şüphesi barındırdığını beyan etmişlerdir. Yapılan bu işlemlerin faiz barındırmaması için, grup üyelerinden alınan tahsilatların grup içinde kalması, yapılan tahsilatların şirket hesabında bekletilmemesi, bu tahsilatların konut alımı için kullanılması, finansal destek konusunda şirketin müdahil olmaması ve eklenecek enflasyon farkının baştan değil enflasyon gerçekleştikten sonra ödemelere eklenmesi gerektiğini belirtmişlerdir.

Sakarya Üniversitesi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (2016), sistemin hem fıkhi hem de finans boyutunu ele aldıkları ortak çalışmada katılımcılar, sistemin faizsiz finans ilkeleri çerçevesinde ve İslami ilkelere uygun olarak revize edilmesi gerektiğini belirtmişlerdir. Sistemin faiz şüphesi barındırmaması için fon fazlalıklarının nasıl değerlendirileceğinin netleştirilmesi gerektiği ifade edilse de çıkan yeni kanun ile bu konu açıklığa kavuşturulmuştur. Kanun ile fon fazlalıklarının değerlendirileceği alanların faizsiz olması

zorunlu hale getirilmiştir. Çalıştayda katılımcılar, teslimat dönemlerindeki farklılıklardan doğacak haksızlıkların giderilmesine yönelik yeni modellerin oluşturulması da önerilmiştir.

Kumbasar (2016), tasarruf finansman sistemi ile konut kredisi, mortgage (ipotek) ve diğer ev alma yöntemlerini karşılaştıran ve tasarruf finansman sistemini diğer sistemlerden ayıran özelliklerin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapmıştır. Çalışmada, tasarruf finansman sistemini diğer sistemlerden ayıran özellikleri, tasarruf finansman sisteminin faizsiz bir sistem olması, her bütçeye göre seçenekler sunması, bu sistem ile Türkiye'nin her yerinden ev alınabilmesi, kirada olanlar için yardım yapılması ve geri ödemelerde kolaylıkların sağlaması şeklinde sıralamıştır.

Evli (2016), İslami finans ilkelerine göre sistemi değerlendirdiği çalışmasında, sistemde uygulanan kira desteği programının faiz şüphesi taşıdığını belirtmiştir. Kira yardımı yerine süreçten kaynaklanan enflasyon farkının hesaplanıp ödenebileceği, fikrini illeri sürmüştür. Ayrıca aynı çalışmada, şirketlerin aldığı organizasyon ücretinin de uygun olduğunu belirtmiştir. Çekin (2018), sistemin İslami finans ilkelerine göre değerlendirdiği çalışmasında, kirada olanlar için yardım yapılmasını ve yüksek organizasyon ücretinin alınmasını, İslami finans ilkelerine aykırı bulmuştur. Aykırı bulunan hususlar ile ilgili gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra sistemin uygulanmasını önermiş ve sistemi uygulayan her bir şirketin de şeri danışma mekanizmasına sahip olması gerektiğini ifade etmiştir.

Akpolat (2018), tasarruf finansman sistemindeki finansman maliyetlerini banka kredileri ile karşılaştırdığı çalışmasında, tahsis tarihine göre konut maliyetlerini her iki sistem için ayrı ayrı değerlendirmiştir. Tasarruf finansman sisteminin enflasyona, faiz oranlarına ve konut fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak ilk 30'uncu aya kadar avantajlı olduğunu ancak sonraki aylarda bu avantajın kaybedildiği sonucuna varmıştır.

Ergüven (2019), bu önerilerden hareketle yaptığı çalışmada, "Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi" adı altında tasarruf finansman şirketleri ile katılımcılar arasındaki ilişkiyi düzenleyen yeni bir ortaklık modelini geliştirmiştir. Bu modelde, tasarrufa dayalı finans sistemini kullanan şirketlerin, katılımcılar ile olan ilişkilerini vekil, katılımcıların kendi aralarındaki ilişkilerini de azalan müşâraka olarak konumlandırmıştır. Bu modele göre; tasarrufa dayalı finans sistemini kullanan şirketler, vekil sıfatıyla katılımcılar arasında azalan müşâraka/ortaklık ve yine katılımcılar ile kira akdi kurmaktadır. Dolayısıyla oluşturulan model ile tasarruf finansman şirketleri ve katılımcılar arasındaki ilişki İslami finans ilkelerine uygun hale getirilmeye çalışılmıştır.

Beybur ve Çetinkaya (2021), tasarruf finansman şirketlerinin faaliyetleri ve katılımcılar açısından teşkil ettiği riskleri belirlemeye yönelik bir çalışma yapmışlardır. Çalışmada, şirketlerin faaliyetlerinin katılımcılar açısından teşkil ettiği riskleri ortadan kaldırmak amacıyla İsveç'te kooperatif bankacılığı sisteminin bir örneği olan JAK bankacılık sistemi ve katılım bankacılığı finansman ürünlerinden karz-ı hasen sistemi ile oluşturulabilecek yeni bir finansman modeli önermişlerdir. Bu modelde, tasarruf finansman şirketlerine bankacılık lisansı verilmesini ve tasarruf finansman şirketlerinin sadece mevduat toplama ve fon kullandırma faaliyetinde bulunarak faaliyetlerine devam etmeleri gerektiğini ifade etmişlerdir.

Tasarruf finansman sistemi ile ilgili yapılan çalışmalara bakıldığında daha çok sistemin İslami finans ilkeleri çerçevesinde değerlendirildiği görülmektedir. Çalışmalarda, sistemin eksik bulunan yönleri belirtilerek çözüm noktasında birçok öneri ile birlikte yeni model önerilerinde de bulunulmuştur. Önerilerde bulunan modeller daha çok tasarruf finansman şirketleri ile katılımcılar arasında yeni ortaklık modellerinin geliştirilmesine ve tasarruf finansman şirketlerinin yapısına yöneliktir.

#### **4. Tasarruf Finansman Sistemi İçin Murabahaya Dayalı Bir Model Önerisi**

Ülkemizde, tasarruf finansman şirketlerinin uyguladığı modellere yapılan eleştiriler değerlendirilmiştir. Eksik görülen hususları çözüme kavuşturmak amacıyla İslami finans ilkelerine uygun ve murabahaya dayalı yeni bir model önerilmiştir. Önerilen model, tahsis sırası nedeniyle katılımcılar arasında fiyat artışından kaynaklanan adaletsizliği gidermeye yöneliktir.

Modelde ihtiyaç duyulan finansman, katılımcının tercihine göre iki farklı yöntemle sağlanmaktadır. Finansman, ya konut fiyatına konut fiyat artışları dâhil edilerek konutun güncel fiyatı üzerinden ya da katılımcının almak istediği farklı bir konutun fiyatı üzerinden sağlanmaktadır. Önerilen modelde katılımcı, diğer katılımcılar ile birlikte satın alarak tahsisini yaptığı konutların satışından kâr elde etmektedir. Elde ettiği kâr kadar alacağı konutun maliyeti düşmektedir.

Netice itibariyle önerilen modelde katılımcı, konut fiyat artışları nedeniyle ek finansman arayışı içine girmemektedir. Katılımcı, diğer tasarruf finansman modellerine göre daha az maliyetle konut sahibi olabilmektedir.

Önerilen model, hâlihazırda tasarruf finansman şirketlerinin kullandığı ve konut tahsisi yapılıncaya kadar mudaraba, konut tahsisi yapıldıktan sonra azalan muşaraka şeklinde isimlendirilen İslami finans modelinden ayrı murabahaya dayalı İslami bir finans modelidir.

Modelin işletilmesinde, tahsis sırası önde olan katılımcıya, tahsis sırası kendisinden sonra olan katılımcılar (isterse tasarruf finansman şirketi) tarafından konut satın alınmakta ve belli bir kâr oranı ile kalan taksit sayısına göre vadeli satılmaktadır. Elde edilen kâr ise katılımcılar arasında konut satın alınması için ödedikleri tutarlar oranında dağıtılmaktadır. Konut tahsisi yapılan katılımcı, tahsisten sonra sadece taksitlerini ödemekte ve sonraki alım-satım işi içinde yer almamaktadır. Tahsisi geç yapılan katılımcı, elde ettiği kâr sayesinde alacağı konut fiyatının artışından daha az etkilenmektedir. Dolayısıyla katılımcılar arasında adalet ve hakkaniyet sağlanmaktadır. Konut tahsisi yapılmadan sistemden ayrılmak isteyen katılımcının ödediği tutarlar ise enflasyon karşısında değer kaybetmemekte, elde ettiği kâr sayesinde parasının değeri korunmaktadır.

Model, aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır. 60 kişilik bir grup şeklinde oluşturulan modelde tasarruf finansman şirketlerinin uyguladığı erken teslim yöntemi kullanılmamıştır. Konut tahsisinin ilk aydan itibaren yapıldığı, tasarruf finansman şirketinin murabahaya dâhil edildiği ve konut satın alınması için katılımcıların eşit tutarda katkı yaptıkları varsayılmıştır.

Modele geçmeden önce İslami finans ilkelerine göre kârın ne olduğu ve kâr oranının nasıl hesaplandığı açıklamakta yarar vardır.

İslam'ın ekonomik faaliyetler konusundaki yaklaşımları dikkate alındığında kâr, başkalarının zararına olmayan yani içinde kul hakkı bulunmayan, İslam dini tarafından yasaklanmamış ticari faaliyetlerden elde edilen, meşru kâr ya da helal kazançtır (Gündoğdu, 2021: 14). İslam dini tarafından yasaklanmış ticari faaliyetlerden elde edilen kazançlar meşru olarak görülmez ve caiz değildir. Kâr payı ise mutlaka bir mal veya hizmet alım satımı veya ortaklık neticesinde ortaya çıkar. Prensipte fiyatların ve dolayısıyla kâr haddinin serbestçe belirlenmesi esastır (Koroğlu, 1995: 45).

Kâr payı hesaplanırken finans sektöründe kullanılan formüllerden yararlanılmaktadır. Finansal formüllerin İslami versiyonu yoktur. Bir işlemin İslami olduğuna dair farkını ortaya koyduğu nokta akit ve niyettir. Finansal uygulamada farklılık beklenemez (Hurşit, 2018: 1).

Modelde kullanılan hesaplama formülü, anüitenin bugünkü değeri (Aydın, 2004: 34) şeklinde ve aşağıdaki gibidir.

ABD = Anüitenin bugünkü değeri

a = Aylık taksit tutarı

i = Aylık faiz oranı

n = Taksit sayısı

$ABD = a \times \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$  ise  $a = ABD \times \frac{(1+i)^n \times i}{(1+i)^n - 1}$  Şeklinde olacaktır.

Formülü finansman tutarı ve kâr payı olarak düzenlediğimizde taksit tutarını aşağıdaki şekilde bulabiliriz.

Taksit Tutarı = Finansman Tutarı x  $\frac{\text{Kâr Payı Oranı} \times (1 + \text{Kâr Payı Oranı})^{\text{Taksit Sayısı}}}{(1 + \text{Kâr Payı Oranı})^{\text{Taksit Sayısı}} - 1}$

Tahsis sırası gelen ve satın alınarak tahsis edilen konut için katılımcının aylık ödeyecek taksit tutarı, yukarıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

Kâr payı, katılım bankalarının uyguladıkları kâr payı dikkate alınarak tasarruf finansman şirketlerince farklı oranlarda belirlenebilecektir. Modelde kâr payı oranı, %0,6 olarak kullanılmıştır.

Katılımcının ödeyeceği toplam tutar ise;

Ödenecek Toplam Tutar = Taksit Sayısı x Taksit Tutarı

Modelde kullanılan katılımcı grubu, 60 kişilik bir grup olarak tasarlanmıştır. Taksit sayısı, ilk katılımcı için 60 ay, sonraki katılımcılar için sırasıyla 60 aydan tahsisi yapılan katılımcı sayısının çıkarılması ile bulunmuştur.

Murabahaya dayalı model, katılımcıların konut finansmanına ihtiyaç duyduğu varsayılarak aşağıdaki şekilde önerilmiştir.



#### 4.1. Murabaha Modeli

Murabaha modelinde, peşinatsız ve çekiliş ile tahsis sırası gelen katılımcıya henüz tahsisi yapılmamış katılımcılar ve eğer isterse tasarruf finansman şirketi tarafından konut satın alınmakta ve belirli bir kâr eklenerek satılmaktadır. İlk sıralarda olmanın avantajları nedeniyle tahsis sırası erken gelen katılımcılar daha fazla ödeme yapmaktadır. Son sıralarda olmanın dezavantajlarını ortadan kaldırmak amacıyla tahsis sırası geç gelen katılımcılar, elde ettikleri kâr ile daha az bir ödemede bulunmaktadır.

Önerilen modelde tahsis sırası gelen katılımcı, konut fiyatının gerçek değeri üzerinden finansman elde etmektedir. Finansman, aylık konut fiyat endeksindeki oranın konut fiyatına yansıtılması ile bulunan tutar üzerinden veya katılımcının almak istediği farklı bir konutun fiyatı üzerinden sağlanmaktadır. Dolayısıyla finansman, konutun gerçek değeri üzerinden elde edilmektedir.

Aşağıda, 60 aylık taksit sayısı dikkate alınarak örnek ödeme planı çıkarılmıştır. Güncel fiyatı bulmak için konut fiyatına, her ay konut fiyat endeksi oranı eklenerek yeniden hesaplanmıştır. 60 aylık taksit döneminin daha iyi anlaşılması için örnek ödeme planı hesaplamalarına, 2016 yılının 4'üncü ayından itibaren başlanılmıştır. Tahsis sırası gelen katılımcının başlangıçta 200.000,00 TL olarak belirlediği konutun güncel fiyatı, konut fiyat endeksi değişimine göre güncellenmiştir.

Aşağıdaki **Tablo 2'**de, 43'üncü ve 47'inci sırada yer alan ve konut fiyatının konut fiyat endeksinde göre yeniden belirlendiği katılımcıların örnek ödeme planı çıkarılmıştır. Ayrıca **Tablo 2'**de, konut fiyat endeksi oranının uygulanmadığı ve farklı tutardaki bir konut için finansman ihtiyacı olan 50'inci sırada yer alan katılımcının ödeme planı da gösterilmiştir.

Modelde, tasarruf finansman şirketlerinin uyguladığı erken teslim yöntemi uygulanmamıştır.

60 kişilik sabit bir grup içinde 43'üncü, 47'inci ve 50'inci sırada yer alan katılımcıların başlangıçta talep ettikleri finansman ihtiyacının 200.000,00 TL olduğu varsayılmıştır. 50'inci sırada yer alan katılımcı, tahsis sırası geldiğinde 200.000,00 TL olan finansman talebini, 300.000,00 TL olarak değiştirdiği varsayılmıştır.

**Tablo 2'**de, 2019 yılının 11'inci ayında konut tahsisi yapılan 43'inci sıradaki katılımcının alacağı konutun fiyatı, konut fiyat endeksinin %31,70 (TÜİK) olması nedeniyle 263.401,21 TL olarak hesaplanmıştır. 60 kişilik gruptan daha önce konut tahsisi yapılan 42 katılımcı, murabahaya dâhil olmayacaktır. Geriye kalan 17 katılımcı ve tasarruf finansman şirketi (tasarruf finansman şirketi isterse dâhil olabilir) murabaha modeli ile 263.401,21 TL'lik konutu alarak aylık %0,6 kâr ile toplam 278.669,51 TL ile tahsis sırası gelen katılımcıya satacaklardır.

Toplam Tutar = Taksit Sayısı x Aylık Taksit Tutarı

$$\text{Aylık Taksit Tutarı} = 263.401,21 \times \frac{0,06 \times (1+0,06)^{18}}{(1+0,06)^{18}-1} = 15.481,64 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam Geri Ödenecek Tutar} = 18 \times 15.481,64 \text{ TL} = 278.669,51 \text{ TL}$$

263.401,21 TL tutarındaki konutun satın alınması için 17 katılımcının her biri ve tasarruf finansman şirketi 14.633,40 TL ödeyecektir. Ancak, ödemenin yapılacağı ay, 17 katılımcının her biri ve tasarruf finansman şirketi alacağı taksit + kâr payı geri ödemesi 9.920,49 TL olacağından net ödeyecekleri tutar, 4.712,91 TL olarak gerçekleşecektir. Murabahaya dâhil her katılımcının elde edeceği kâr ise 848,24 TL olacaktır.

Tablo 2. Örnek Ödeme Planı

43. Katılımcı (2019/11)			47. Katılımcı (2020/03)			50. Katılımcı (2020/06)		
Konut Fiyat Endeksi: %31,701			Konut Fiyat Endeksi: %42,971			Konut Değeri: 300.000,00 TL		
Konut Değeri: 263.401,21 TL			Konut Değeri: 285.942,38 TL			Konut Satış Tutarı: 310.907,67 TL		
Konut Satış Tutarı: 278.669,51TL			Konut Satış Tutarı: 298.976,55 TL			Katılımcı ve Taksit Sayısı: 11		
Katılımcı ve Taksit Sayısı: 18			Katılımcı ve Taksit Sayısı: 14			Katılımcı Katkısı: 27.272,73 TL		
Katılımcı Katkısı: 14.633,40 TL			Katılımcı Katkısı: 20.424,46 TL			Aylık Geri Ödeme: 28.264,33 TL		
Aylık Geri Ödeme: 15.481,64 TL			Aylık Geri Ödeme: 21.355,47 TL					
Taksit Geri Ödemesi + Kâr	Ödenecek Tutar	Net Ödeme	Taksit Geri Ödemesi + Kâr	Ödenecek Tutar	Net Ödeme	Taksit Geri Ödemesi + Kâr	Ödenecek Tutar	Net Ödeme
0,00	3.333,33	3.333,33	0,00	3.333,33	3.333,33	0,00	3.333,33	3.333,33
66,32	3.427,12	3.360,80	66,32	3.427,12	3.360,80	66,32	3.427,12	3.360,80
135,46	3.514,10	3.378,63	135,46	3.514,10	3.378,63	135,46	3.514,10	3.378,63
207,38	3.611,50	3.404,12	207,38	3.611,50	3.404,12	207,38	3.611,50	3.404,12
282,38	3.694,38	3.411,99	282,38	3.694,38	3.411,99	282,38	3.694,38	3.411,99
360,25	3.787,88	3.427,62	360,25	3.787,88	3.427,62	360,25	3.787,88	3.427,62
441,32	3.877,31	3.436,00	441,32	3.877,31	3.436,00	441,32	3.877,31	3.436,00
525,59	3.982,07	3.456,48	525,59	3.982,07	3.456,48	525,59	3.982,07	3.456,48
613,53	4.087,06	3.473,54	613,53	4.087,06	3.473,54	613,53	4.087,06	3.473,54
705,25	4.217,21	3.511,95	705,25	4.217,21	3.511,95	705,25	4.217,21	3.511,95
801,49	4.353,17	3.551,68	801,49	4.353,17	3.551,68	801,49	4.353,17	3.551,68
902,52	4.477,55	3.575,03	902,52	4.477,55	3.575,03	902,52	4.477,55	3.575,03
1.008,26	4.621,11	3.612,85	1.008,26	4.621,11	3.612,85	1.008,26	4.621,11	3.612,85
1.119,35	4.743,03	3.623,68	1.119,35	4.743,03	3.623,68	1.119,35	4.743,03	3.623,68
1.235,46	4.855,83	3.620,37	1.235,46	4.855,83	3.620,37	1.235,46	4.855,83	3.620,37
1.356,57	4.978,63	3.622,05	1.356,57	4.978,63	3.622,05	1.356,57	4.978,63	3.622,05
1.483,15	5.122,33	3.639,18	1.483,15	5.122,33	3.639,18	1.483,15	5.122,33	3.639,18
1.615,95	5.283,38	3.667,43	1.615,95	5.283,38	3.667,43	1.615,95	5.283,38	3.667,43
1.755,72	5.441,63	3.685,92	1.755,72	5.441,63	3.685,92	1.755,72	5.441,63	3.685,92
1.902,68	5.607,80	3.705,13	1.902,68	5.607,80	3.705,13	1.902,68	5.607,80	3.705,13
2.057,37	5.788,23	3.730,86	2.057,37	5.788,23	3.730,86	2.057,37	5.788,23	3.730,86
2.220,57	5.978,21	3.757,64	2.220,57	5.978,21	3.757,64	2.220,57	5.978,21	3.757,64
2.392,95	6.190,75	3.797,80	2.392,95	6.190,75	3.797,80	2.392,95	6.190,75	3.797,80
2.575,63	6.447,08	3.871,45	2.575,63	6.447,08	3.871,45	2.575,63	6.447,08	3.871,45
2.770,45	6.725,56	3.955,11	2.770,45	6.725,56	3.955,11	2.770,45	6.725,56	3.955,11
2.978,73	6.952,30	3.973,57	2.978,73	6.952,30	3.973,57	2.978,73	6.952,30	3.973,57
3.199,54	7.171,10	3.971,55	3.199,54	7.171,10	3.971,55	3.199,54	7.171,10	3.971,55
3.433,33	7.344,07	3.910,74	3.433,33	7.344,07	3.910,74	3.433,33	7.344,07	3.910,74
3.679,30	7.505,41	3.826,11	3.679,30	7.505,41	3.826,11	3.679,30	7.505,41	3.826,11
3.937,79	7.801,75	3.863,97	3.937,79	7.801,75	3.863,97	3.937,79	7.801,75	3.863,97
4.214,34	8.118,25	3.903,91	4.214,34	8.118,25	3.903,91	4.214,34	8.118,25	3.903,91
4.510,84	8.297,41	3.786,57	4.510,84	8.297,41	3.786,57	4.510,84	8.297,41	3.786,57
4.823,43	8.559,37	3.735,94	4.823,43	8.559,37	3.735,94	4.823,43	8.559,37	3.735,94
5.156,43	8.965,14	3.808,72	5.156,43	8.965,14	3.808,72	5.156,43	8.965,14	3.808,72
5.517,09	9.347,20	3.830,11	5.517,09	9.347,20	3.830,11	5.517,09	9.347,20	3.830,11
5.906,44	9.750,25	3.843,81	5.906,44	9.750,25	3.843,81	5.906,44	9.750,25	3.843,81
6.327,60	10.247,92	3.920,32	6.327,60	10.247,92	3.920,32	6.327,60	10.247,92	3.920,32
6.787,35	10.779,03	3.991,68	6.787,35	10.779,03	3.991,68	6.787,35	10.779,03	3.991,68
7.290,49	11.426,75	4.136,26	7.290,49	11.426,75	4.136,26	7.290,49	11.426,75	4.136,26
7.846,48	12.210,30	4.363,82	7.846,48	12.210,30	4.363,82	7.846,48	12.210,30	4.363,82
8.467,06	12.923,38	4.456,32	8.467,06	12.923,38	4.456,32	8.467,06	12.923,38	4.456,32
9.154,71	13.712,39	4.557,68	9.154,71	13.712,39	4.557,68	9.154,71	13.712,39	4.557,68
9.920,49	<b>Konut</b>	-9.920,49	9.920,49	14.633,40	4.712,91	9.920,49	14.633,40	4.712,91
9.920,49	15.481,64	-4.359,34	10.780,58	15.757,59	4.977,01	10.780,58	15.757,59	4.977,01
9.920,49	15.481,64	1.201,81	11.758,35	17.094,03	5.335,68	11.758,35	17.094,03	5.335,68
9.920,49	15.481,64	5.561,15	12.882,03	18.744,17	5.862,15	12.882,03	18.744,17	5.862,15
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	<b>Konut</b>	-14.192,46	14.192,46	20.424,46	6.232,00

*Tasarruf Finansman Sistemi İçin Murabahaya Dayalı Bir Model Önerisi*

9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	-7.029,45	15.717,85	22.457,48	6.739,62
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	133,56	17.518,77	26.372,56	8.853,79
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	<b>Konut</b>	-19.803,14
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	-11.341,94
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	-2.880,74
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	5.580,46
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
9.920,49	15.481,64	5.561,15	14.192,46	21.355,47	7.163,01	19.803,14	28.264,33	8.461,20
<b>310.255,85</b>	<b>557.927,75</b>	<b>247.671,90</b>	<b>379.994,87</b>	<b>644.463,99</b>	<b>264.469,12</b>	<b>452.174,68</b>	<b>725.649,60</b>	<b>273.474,92</b>

Konut tahsisi yapılacak katılımcı, aylık 15.481,64 TL tutarında taksit ödemesini 18 ay boyunca yapacaktır. Ancak murabahadan alacağı taksit + kâr payı geri ödemesi ile birlikte net ödeyeceği taksit tutarı, ilk ay olmayacak, ikinci ay 1.201,81 TL ve sonraki aylarda 5.561,15 TL olarak gerçekleşecektir. 263.401,21 TL tutarındaki konutun 278.669,51 TL olan toplam geri ödemesi ise katılımcının tahsisten önce murabahaya dâhil olmasından dolayı elde edeceği toplam 30.997,61 TL'lik kâr düşüldüğünde 247.671,90 TL olarak gerçekleşecektir.

Mevcut tasarruf finansman sistemindeki modellerde 200.000,00 TL'lik gruba dâhil olacak olan katılımcının tahsis sırası geldiğinde alacağı konutun fiyatı, 263.401,21 TL'ye yükselecektir. Dolayısıyla katılımcı aynı konutu 63.401,21 TL daha fazla ödeyerek satın alabilecektir. Murabaha modelinde ise katılımcı aynı konutu, elde edeceği kar nedeniyle 47.671,90 TL farkla 247.671,90 TL ile satın alabilecektir. Murabaha modeli ile katılımcı, mevcut tasarruf finansman sistemi modeline göre 15.729,31 TL daha az maliyetle konut sahibi olabilecektir.

2020 yılının 3'üncü ayında konut tahsisi yapılan 47'inci sıradaki katılımcının alacağı konutun fiyatı, konut fiyat endeksinin %42,97 (TÜİK) olması nedeniyle 285.942,38 TL olarak hesaplanmıştır. 60 kişilik gruptan daha önce konut tahsisi yapılan 46 katılımcı murabahaya dâhil olmayacaktır. Geriye kalan 13 katılımcı ve tasarruf finansman şirketi (tasarruf finansman şirketi isterse dâhil olabilir) murabaha modeli ile 285.942,38 TL'lik konutu aylık %0,6 kâr ile toplam 298.976,55 TL ile tahsis sırası gelen katılımcıya satacaklardır.

Toplam Tutar = Taksit Sayısı x Aylık Taksit Tutarı

$$\text{Aylık Taksit Tutarı} = 285.942,38 \times \frac{0,06 \times (1+0,06)^{14}}{(1+0,06)^{14}-1} = 21.355,47 \text{ TL}$$

$$\text{Geri Ödenecek Toplam Tutar} = 14 \times 21.355,47 \text{ TL} = 298.976,55 \text{ TL}$$

285.942,38 TL tutarındaki konutun satın alınması için 13 katılımcının her biri ve tasarruf finansman şirketi 20.424,46 TL ödeyecektir. Ödemenin yapıldığı ay her katılımcının alacağı taksit + kâr payı geri ödemesi 14.192,46 TL, her katılımcının net ödeyeceği tutar ise 6.232,00 TL olarak gerçekleşecektir. Murabahaya dâhil her katılımcının elde edeceği kâr ise 931,01 TL olacaktır.

Konut tahsisi yapılan katılımcı aylık 21.355,47 TL tutarında taksit ödemesini 14 ay boyunca yapacaktır. Ancak murabahadan alacağı taksit + kâr payı geri ödemesi ile birlikte net ödeyeceği taksit tutarı ilk ay olmayacak ikinci ayda 133,56 TL ve sonraki aylarda 7.163,01 TL olarak gerçekleşecektir. 285.942,38 TL tutarındaki konutun 298.976,55 TL olan toplam geri ödemesi ise katılımcının tahsisten önce murabahaya dâhil olmasından dolayı elde edeceği toplam 34.507,43 TL'lik kâr düşüldükten sonra 264.469,12 TL'ye olarak gerçekleşecektir.

Mevcut tasarruf finansman sistemindeki modellerde 200.000,00 TL'lik gruba dâhil olacak olan katılımcının tahsis sırası geldiğinde alacağı konutun fiyatı, 285.942,38 TL'ye yükselecektir. Dolayısıyla katılımcı aynı konutu, 85.942,38 TL daha fazla ödeyerek satın alabilecektir. Murabaha modelinde ise katılımcı aynı konutu, elde edeceği kar nedeniyle 64.469,12 TL farkla 264.469,12 TL ile satın alabilecektir. Murabaha modeli ile katılımcı, mevcut tasarruf finansman sistemi modeline göre 21.473,26 TL daha az maliyetle konut sahibi olabilecektir.

2020 yılının 6'ncı ayında konut tahsisi yapılan 50'inci sıradaki katılımcının alacağı konutun fiyatı, 300.000,00 TL olarak hesaplanmıştır. 60 kişilik gruptan daha önce konut tahsisi yapılan 49 katılımcı, murabahaya dâhil olmayacaktır. Geriye kalan 10 katılımcı ve tasarruf finansman şirketi (tasarruf finansman şirketi isterse dâhil olabilir) murabaha modeli ile 300.000,00 TL'lik konutu alarak aylık %0,6 kâr ile toplam 310.907,67 TL ile tahsis sırası gelen katılımcıya satacaklardır.

Toplam Tutar = Taksit Sayısı x Aylık Taksit Tutarı

$$\text{Aylık Taksit Tutarı} = 300.000,00 \times \frac{0,06 \times (1+0,06)^{11}}{(1+0,06)^{11}-1} = 28.264,33 \text{ TL}$$

$$\text{Geri Ödenecek Toplam Tutar} = 11 \times 28.264,33 \text{ TL} = 310.907,67 \text{ TL}$$

300.000,00 TL tutarındaki konutun satın alınması için 11 katılımcının her biri ve tasarruf finansman şirketi 27.272,73 TL ödeyecektir. Ödemenin yapıldığı ay her katılımcının alacağı taksit + kâr payı geri ödemesi 19.803,14 TL, her katılımcının net ödeyeceği tutar ise 7.469,59 TL olarak gerçekleşecektir. Murabahaya dâhil her katılımcının elde edeceği kâr ise 991,61 TL olacaktır.

Konut tahsisi yapılan katılımcı, aylık 28.264,33 TL tutarında taksit ödemesini 11 ay boyunca yapacaktır. Ancak murabahadan alacağı taksit + kâr payı geri ödemesi ile birlikte net ödeyeceği taksit tutarı ilk 3 ay olmayacak dördüncü ayda 5.580,46 TL ve sonraki aylarda 8.461,20 TL olarak gerçekleşecektir. 300.000,00 TL tutarındaki konutun 310.907,67 TL olan toplam geri ödemesi ise katılımcının tahsisten önce murabahaya dâhil olmasından dolayı elde edeceği toplam 37.432,75 TL'lik kâr düşüldükten sonra 273.474,92 TL'ye olarak gerçekleşecektir.

Mevcut tasarruf finansman sistemindeki modellerde 200.000,00 TL'lik gruba dâhil olacak olan katılımcının tahsis sırası geldiğinde alacağı konutun fiyatı, 300.000,00 TL'ye yükselecektir. Dolayısıyla katılımcı aynı konutu, 100.000,00 TL daha fazla ödeyerek satın alabilecektir. Murabaha modelinde ise aynı konutu, elde edeceği kar nedeniyle 73.474,92 TL farkla 273.474,92 TL ile satın alabilecektir. Murabaha modeli ile katılımcı, mevcut tasarruf finansman sistemi modeline göre 26.525,08 TL daha az maliyetle konut sahibi olabilecektir.

## 5. Sonuç

Günümüzde kullanılan ve temel felsefesi karşılıklı yardımlaşma, dayanışma ve işbirliği olarak ifade edilen faizsiz tasarruf finansman sistemi, özü itibarıyla bu felsefeden çok uzaktır. Bu sisteme dâhil olan katılımcıların tek ve gerçek amacı, satın almak istedikleri konut, taşıt ve çatılı işyeri için tasarruf karşılığı finansman elde etmektir. Sisteme dâhil olan katılımcıların birbirilerini tanımaları çok zor olduğu gibi karşılıklı yardımlaşma, dayanışma ya da işbirliği içinde olma gibi niyetleri de pek yoktur. Tasarruf finansman şirketlerinin amacı aslında sistemi işleterek kar elde etmektir. Katılımcıların ve şirketlerin niyetine bakıldığında, sistemin ticarettten ibaret olduğu açıkça görülmektedir. Bu nedenle önerilen murabaha modeli, tamamen alım ve satım esasına (Ticaret) dayalı, faizsiz bir İslami finansman modelidir. Bu yönüyle önerilen model, mevcut tasarruf finansman şirketleri ile katılımcılar arasında, konut tahsisi yapılmaya kadar mudaraba, konut tahsisi yapıldıktan sonra azalan müşaraka ve fon havuzundaki tutarların işletilmesi için vekâlet şeklinde düzenlenen ve İslam âlimleri tarafından eleştirilen ticari sözleşmeleri ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine konut, taşıt veya çatılı işyeri sahibi olmak isteyen katılımcılar ile tasarruf finansman şirketi arasındaki ticari ilişkiyi, murabahaya dayalı tek bir sözleşme ile gerçekleştirmektedir.

Murabaha modelinde, sisteme dâhil ve henüz tahsis sırası gelmemiş katılımcılar tarafından konut satın alınmakta ve tahsis sırası gelmiş katılımcıya belirli bir kâr eklenerek satılmaktadır. Elde edilen kâr ise konut satın alınması için katılımcıların ödedikleri tutarlar oranında dağıtılmaktadır. Model ile konut tahsisi geç yapılacak olan katılımcılar, elde edecekleri kar ile daha az tutar ödeyerek konut sahibi olabilmektedirler. Katılımcı, tahsis sırası geldiğinde alacağı konutun güncel fiyatı üzerinden finansman elde etmekte ve elde ettiği finansmandan daha az tutarda geri ödeme yapmaktadır. Önerilen model ile konut satın almak isteyen katılımcıların daha az maliyetle ve güncel fiyat üzerinden konut satın alabilecekleri açıkça gösterilmiştir.

Yine bu modelde katılımcıların ödeyeceği taksit tutarları, fon havuzunda işletilmemektedir. Katılımcının ilk ödemede bulunduğu andan itibaren ödediği tutarlar, konut satın alınması için kullanılmakta ve katılımcıya kâr sağlamaktadır. Ayrıca, katılımcı, başta belirlediği finansman tutarını dilediği zaman değiştirebilmektedir. Katılımcı, tahsis sırası geldiğinde ise güncel fiyat üzerinden konut satın alabilmekte ve ek finansman arayışı

içine girmemektedir. Katılımcının konut tahsisi yapılmadan sistemden ayrılması halinde ödediği tutarlar, enflasyon karşısında değer kaybetmemekte ve elde ettiği kâr sayesinde parasının değeri korunmaktadır. Tasarruf finansman şirketlerinin, sistemi daha cazip kılmak için kullandıkları erken teslim yöntemi veya peşinatlı vade ortası yöntemi gibi yöntemler modelde kullanılmamıştır. Bu yöntemler, istenildiği takdirde modelde rahatlıkla kullanılabilir. Önerilen modelin tasarruf finansman sisteminin gelişmesine ve tasarruf finansman sektörünün daha işlevsel hale gelmesine katkı sağlayacağı umulmaktadır. Ayrıca model, bu alanda yapılacak başka çalışmalara da bir ön fikir niteliğinde ve dikkate değer olduğu düşünülmektedir.

### Teşekkür

Bu çalışma, Bingöl Üniversitesi Bilimsel Araştırma Komisyonu tarafından (Proje Numarası: BAP-İİBF.2021.001) desteklenmiştir.

### Kaynaklar

- Akpolat, O. M. (2018). *Konut Satın Alma Maliyet Analizleri: Bankalar-Katılım Bankaları elbirliği Sistemi Karşılaştırması*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gaziosmanpaşa Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Tokat.
- Aydın, N. (Ed.). (2004). *Finansal Yönetim*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Yayınları.
- Beybur, M. ve Çetinkaya, M. (2021). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemine Jak Bankacılık ve Karz-I Hasen Sistemi Önerisi. *The Journal of Social Science*, 5(9), 269-281.
- Bilgin, N. ve Tanıyıcı, Ş. (2008). Türkiye’de Kooperatif ve Devlet İlişkilerinin Tarihi Gelişimi. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 2008(2), 136-159.
- Birsin, M. ve Ötegeçeli, H. (2019). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler. *Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi*, 10(1), 85-114.
- Çekin, Ö. (2018). *Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi ve İslami Finans İlkeleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Dinç, Y. (2019). *Tasarrufa Dayalı Finans*. İstanbul: Beta Yayıncılık.
- Ergüven, M. (2019). *Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi İçin İslami Finans İlkelerine Uygun Model Önerisi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Sabahattin Zaim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Ergüven, M. (2021). *Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi*. İstanbul: Beta Yayınevi.
- Ergüven, M. ve 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.
- Evli, M. (2013). El Birliği Sistemleriyle Ev Almaya Emin miyiz? *Kitap ve Hikmet Dergisi*, 2006(13), 28-33.
- Günay, H. M., Görmüş, Ş., Koç, İ. ve Çekin, Ö. (Ed.). (2017). *Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi*. İstanbul: Ensar Neşriyat.
- Gündoğdu, A. (2021). *Katılım Bankacılığında Kâr Dağıtım Sisteminin Analizi ve Türkiye Uygulaması İçin Yeni Bir Öneri*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Sabahattin Zaim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Güner, M. F. (2019). *Tarımsal Kalkınma Projesi Memleket Sandıklarından Türkiye’nin En Büyük Bankasına Dönüşüm: Ziraat Bankasının Osmanlı Dönemi Kuruluş ve Örgütlenme Süreci*. 3. Uluslararası Gıda ve Tarım Ekonomisi Konferansı. Alanya, Türkiye, 25-26 Nisan 2019.
- Hazar, N. (1990). *Kooperatifçilik Tarihi*. Ankara: Türk Kooperatifçilik Eğitim Vakfı Yayınları.
- Hurşit, E. (2018). İslami Finans’a Finansal Formüllerin Entegre Edilmesi, Kar Payı/Faiz Karşılaştırması. Erişim adresi <http://erdemhursit.blogspot.com/2018/02/islami-finansa-finansal-formullerin.html>
- Kaplan, E. (2021). Tasarruf Finans Sektörü Devlet Denetimi ile Hak Ettiği Değere Ulaşacak. Erişim adresi <https://www.cozumtasarruf.com.tr/tasarruf-finans-sektoru-devlet-denetimi-ile-degerine-ulasacak/>
- Koç, İ. (2017). *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminin İşleyişi*. Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları.
- Kodres, L. E. (2013). What is Shadow Banking? *Finance and Development*, 50(2), 42- 43.
- Korkmaz, S. (2019). *Hile-İ Şer’iye Bağlamında Türkiye’deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Köroğlu, M. (1995). *İslam Hukukunda Fiyat Tahdidi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzurum.
- Kumbasar, M. (2016). Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği. *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*,

- 3(5), 155-166.
- Necmettin Erbakan Üniversitesi ve Karatay Üniversitesi (2015). *Faiz, Borsa, Zekat, Sigorta ve Yeni Ticari Uygulamalar*. II. Uluslararası İslam Ticaret Hukuku Kongresi. Konya, Türkiye, 15-18 Ekim 2015.
- Okur, M. ve Çatıkkaş, Ö. (2018). Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10(4), 384-400.
- Öztürk, M. K. ve Yumuşak, İ. G. (2020). Fon Toplama Yöntemi Olarak Yatırım Vekâleti ve Türkiye Uygulaması. *İslam Ekonomisi ve Finans Dergisi*, 6(1), 1-23.
- Peynircioğlu, N. (1988). *Türkiye’de Konut Finansmanında Uygulanan Yöntemlerin Değerlendirilmesi*. Ankara: DPT Yayınları.
- Sakarya Üniversitesi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu. (2016). *Elbirliği Sistemi*. Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Çalıştayı. Sakarya, Türkiye, 20 Mayıs 2016.
- Shafiq, A. (2019). *Tekafül ve Tasarrufa Dayalı Finans*. İstanbul: İlke Yayınları.
- Şimşek, M. Ş. ve Çelik, A. (2016). *İşletme Bilimine Giriş*. Konya: Eğitim Yayınevi.
- Tekerek, S. (2013). *Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi Üzerinde Bir Çalışma*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- TÜİK, (2021). Konut Fiyat Endeksi (KFE)(2010=100)(TCMB)(Arşiv). Erişim adresi <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/archiveMarket/>
- Yazıcı, M. (2019). Konutta Alternatif Finans Yöntemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi. *Academic Review of Humanities and Social Sciences*, 2(3), 224-235.

---

#### **Etik, Beyan ve Açıklamalar**

---

1. Etik Kurul izni ile ilgili;  
 Bu çalışmanın yazar/yazarları, Bingöl Üniversitesi Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu’nun tarih 29.04.2021 sayı ve karar 92342550/302.01.08/14874 ile etik kurul izin belgesi almış olduklarını beyan etmektedir.
  2. Bu çalışmanın yazar/yazarları, araştırma ve yayın etiği ilkelerine uyduklarını kabul etmektedir.
  3. Bu çalışmanın yazar/yazarları kullanmış oldukları resim, şekil, fotoğraf ve benzeri belgelerin kullanımında tüm sorumlulukları kabul etmektedir.
  4. Bu çalışmanın benzerlik raporu bulunmaktadır.
-