

Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı Kitle Fonlama Yöntemi ve Model Önerisi

Crowdfunding Method Based on Savings Financing System and Model Proposal

Öz

Tüketim eğilimlerinin arttığı modern hayatta, tasarruf ve yatırımı içine alan finansal planlamanın önemi artmaktadır. Birbirini tamamlayan iki yöntemin temelleri toplum hayatında yaşanan dayanışma kültürü ile şekillenmiştir. Günümüzde paylaşım ekonomisi olarak adlandırdığımız araçların yeni nesil normlara bürünmüş hali, tasarruf finansman sistemi (TFS) ve kitle fonlama (KF) yöntemidir. Tasarruf finansman sistemi insanları elbirliği yöntemi ile tasarrufa teşvik ederken, kitle fonlama yöntemi (KFY) ise kitleleri ortak bir amaç için dijital ortamda buluşturan, yatırım ve finansmana aracılık eden yöntemdir. Çalışmamızda iki modelin güçlü yönleri bir araya getirilerek tasarrufa dayalı KFY model önerisinde bulunulmuştur. KFY ödül, bağış, hisse ve borçlanmaya dayalı yöntemlerden oluşmaktadır. Tasarrufa dayalı yöntem KF'ye yeni bir model sunmaktadır. Platform, alt ve orta gelir grubu ailelerin arsa sahipliği üzerinden konut sahibi olmaları için tasarrufa dayalı kampanya düzenleyecektir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile iş birliği içerisinde çalışacak KFY modeli, katılımcı kitleye arsa satışı gerçekleştirerek, yüklenici firma ile yapılacak kat karşılığı sözleşme ile konuta erişim sağlanacaktır. Çalışmamızda, insanı merkeze alan kalkınma odaklı finansman yöntemlerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Tasarruf finansman sisteminin KFY platformları üzerinden başarı ile uygulanması durumunda elde edilecek kaynağın büyük fonlara ve projelere dönüşme potansiyeli yüksektir. Özellikle İslam Kalkınma Bankası, Avrupa İmar Bankası gibi uluslararası kuruluşlar ile yapılacak iş birlikleri çerçevesinde yeşil dönüşümü de içine alan sosyal yaşam merkezlerini hayata geçirecek projelere referans olacağı düşünülmektedir.

Jel Sınıflandırması: D14, G23, L26, G21

Anahtar Kelimeler: Kitle Fonlama, Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı Kitle Fonlama, Sosyal Konut Projesi, Girişimcilik

Abstract

In modern life, where consumption tendencies increase, the importance of financial planning, which includes savings and investment, has increased. The foundations of the two complementary methods have been shaped by the solidarity culture experienced in social life. Today, the new generation norms of the tools we call the sharing economy are the savings financing system (SFS) and the crowdfunding method (CFM). While the savings financing system encourages people to save through the cooperative method, crowdfunding is an investment and financing method that brings the masses together in a digital environment for a collective purpose. In our study, the strengths of the two models are brought together, and a model for a savings-based CFM is proposed. CF consists of reward, donation, equity, and debt-based methods. The savings-based method offers a new model to the CF variety. The platform will organize a savings-based campaign for low- and middle-income families to become homeowners through land ownership. The CF model will work in cooperation with the Mass Housing Development Administration (TOKI) by selling land to the participating audience; access to housing will be ensured through a contract with the contractor company in return for the construction contract of a flat for land. The present study aims to develop human-centered development-oriented financing methods. If the savings system is successfully implemented through the CF platforms, the resource to be obtained has a considerable potential to turn into significant funds and projects. It is thought that it will be a reference for projects that will implement social life centers including green transformation within the framework of cooperation with international institutions such as the Islamic Development Bank and the European Bank for Reconstruction.

Jel Classification: D14, G23, L26, G21

Keywords: Crowdfunding, Crowdfunding Based on Savings Financing System, Social Housing Project, Entrepreneurship

Araştırma & Yayın Etiği/
Research & Publication
Ethics

Bu makale en az iki hakem tarafından incelenmiştir. Yayın etiği ihlalleri yazarın sorumluluğundadır.

This article has been reviewed by at least two referees. Violations of publication ethics are the responsibility of the author(s).

Atıf/Citation

Baştuğ, S. Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı Kitle Fonlama Yöntemi ve Model Önerisi. International Journal of Islamic Economics and Finance Studies, 10(2), 173-196. <https://doi.org/10.54427/ijsef.1465716>

This is an open access paper distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Serdar Baştuğ

Doktora Öğrencisi,
Bursa Uludağ Üniversitesi
PHD Candidate,
Bursa Uludağ University
sbastug07@hotmail.com
<https://orcid.org/0000-0003-4439-2491>

İntihal/Plagiarism

Bu makale, iThenticate yazılımı ile taranmış ve intihal tespit edilmemiştir.

This article has been scanned by iThenticate and no plagiarism detected.



Extended Summary

Savings and financing are the two basic requirements for meeting needs in a society where consumption tendencies increase. These two complementary methods are supported by the solidarity culture that has existed since the history of humanity. Today, the new generation identity of the tools we call the sharing economy is the savings financing system (SFS) and crowdfunding (CF) method.

The CF method brings together the masses who want to fund a specific purpose or project. It offers a significant alternative for supporting innovative ideas, socially-oriented projects, and meeting the financing needs for individual needs. There are four different types: reward, donation, equity and debt-based. Donation and reward campaigns are realized by supporting a common cause that motivates the investor audience. Many projects on education, film, photography, culture and arts are early examples of CF. While the share-based method is a financing model that provides investors with partnership opportunities, the borrowing-based method is a financing model that offers interest-bearing returns. It fills a crucial gap in the early-stage financing needs of innovative initiatives and Small and medium-sized enterprises (SMEs) due to the heavy financing conditions of the banking system. The model, which has developed with the culture of solidarity, has also found a response in Muslim societies and participation-based CF platforms are operating. While methods based on the sharing economy support social finance through Islam's zakat, sadaqah, and kârz institutions, the share-based method, which grants the investor the right of partnership in return for a share, methods that offer a partnership model through musharakah and mudarabah contracts, and murabaha, selem, and istisna contracts are used as an alternative to interest-bearing borrowing. In our country, equity-based and borrowing-based methods were regulated within the scope of the CF communiqué published in 2021. There is no regulation on the CF method, which includes participation-based contracts. The Capital Markets Board has listed 17 equity-based CF platforms, many of which are uncapped for startups. There are no debt-based CF platforms.

The CF method, which is increasing day by day in the world, has started to be used in the financing of real estate projects. It provides the opportunity for the mass investor to obtain value increase and rental income through equity and borrowing-based methods. As an alternative to real estate CF methods that offer interest-based returns, participation-based real estate CF platforms also operate. Alternatives are offered to investors through value increase and rental income using sukuk, musarakah, mudaraba, murabaha, istisna, and icâre contracts.

Within the scope of the regulation of the CF communiqué in Turkey, enterprises must be involved in technology or production activities to access finance. Within the scope of the communiqué, it is stated that projects for the development of real estate projects cannot be involved in the activities of the fund. When the world examples are examined, regulations have been made to finance real estate projects, and many platforms are operating. Similar regulations could be made in our country, Turkey, as successful funding examples and institutional experience for the CF process increase.

SFS is an organization where participants come together to own a house, a business, or a vehicle through a cooperative method. The savings finance system enables people to obtain the resources they need by saving. It is an improved version of the culture of solidarity from the past to the present with today's norms. While some participants who come together for a common goal save and accumulate savings in the system, the other part provides access to finance. It offers a delivery

option according to a lottery or individual savings plan. The method, which has been in use in our country since the 1990s, was regulated in 2021 within the scope of the working procedures and principles of savings finance companies and gained a legal basis. In the financial operation of SFS, there are no fund-supplying and demanding parties. Participants who demand funds are also fund providers.

CF and SFS are financing methods shaped by a culture of solidarity and unite the participant group towards a common goal. Both methods include models operating within the framework of participation principles. In the participation finance strategy document for 2022-2025 published by the Finance Office of the Presidency of the Republic of Turkey, the CF model was evaluated as one of the most progressive methods among financial technologies. For the development of social finance instruments for sustainable development, suggestions were made for the development of social housing projects organized by the Mass Housing Development Administration (TOKI) through the CF method.

In our study, we will propose a savings-based CF method model by considering the complementary features of CF and TFS. In this framework, it is aimed to develop social housing projects through the savings-based CF method. The method is designed as a participation-based CF model is created through a hybrid model that works in cooperation with TOKI.

A three-stage process was followed to develop TFS with the digital CF method. First, TOKI, which works with the understanding of being a social state, is the owner of many projects, such as my first home, my first workplace, disaster housing and joint and individual land sales. In this framework, TOKI will allocate collective land plots to low and middle-income group families who want to own a house through the SFS-based CF method. In the second stage, the CF platform will organize the savings-based campaign process and sell the collective land to the mass investor. In the third phase, the platform will sign a flat for land contract with the contractor company under the leadership of TOKI as the proxy of the mass investor. With the completion of the project, the investor who buys a share of the common land in the savings system, in which the lower and middle-income groups can participate, will own a house at the end of the project.

While the CF model for social housing projects will provide access to cost-effective financial resources, it will also contribute to the growth of the participation-based savings system. Although our study was conducted in cooperation with TOKI for social housing projects, it provides a reference for other studies involving cooperatives, construction companies, and private sector investors. It is thought that cooperation with international organizations such as the Islamic Development Bank and the European Bank for Reconstruction will be possible with the introduction of the savings-based CF method to the masses. In this framework, it is thought that it will be a reference for projects that will implement social life centers including green transformation.

Giriş

Modern yaşamın getirmiş olduğu tüketim alışkanlıkları hane halkı tasarruf eğilimlerini azaltmaktadır. Bir taraftan bireyler tek başına tasarruf ederek ya da finansman sağlayarak ihtiyaçlarını karşılayamazken diğer taraftan bankacılık sisteminin ağır şartları finansmana erişimi sınırlandırmaktadır. Bu nedenle uzun süreli tasarruf ve finansman alternatifleri sağlayan, dayanışmacı yöntemlere ihtiyaç duyulmaktadır. Son yıllarda hızla

gelişen tasarruf finansman sistemi (TFS) ve kitle fonlama (KF) yöntemi, ihtiyaçların karşılanmasında alternatif sunan finansman yöntemleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

TFS, insanların ihtiyaç duyduğu kaynağın tasarruf edilerek elde edilmesini sağlar. Geçmişten günümüze süregelen yardımlaşma kültürünün günümüz normları ile geliştirilmiş halidir. Ortak hedef için bir araya gelen katılımcıların bir kısmı tasarruf ederek sisteme birikim sağlarken diğer kısmı finansa erişim sağlar. Ülkemizde 90'lı yıllardan bugüne süregelen yöntem 04.03.2021 tarih 6361 sayılı yasada yapılan değişiklik kapsamında Tasarruf Finansman Sistemi adı altında yeniden düzenlenerek denetim ve gözetim faaliyetlerine yönelik kurumsallaşma adımları atılmıştır (Öztürk, 2022, s. 146), (31416 Sayılı Resmi Gazete, 2021).

KF, bir proje veya girişimin çok sayıda kişi tarafından desteklenmesini sağlayan alternatif finansman yöntemidir. 90'lı yıllarda bağış ve ödül bazlı yöntemler ile başlayan KF 2008 krizi ile birlikte hisse ve borçlanmaya dayalı yöntemler aracılığıyla finansal işlemlere alternatif sunmaktadır. Dayanışma kültürü ile gelişen model, Müslüman toplumlarında da karşılık bularak katılım esaslı KF platformları faaliyet sunmaktadır. Ülkemizde, 2021 yılında yayınlanan KF tebliği kapsamında paya ve borçlanmaya dayalı yöntemler düzenlenmiştir. KF platformları, teknoloji ve/veya üretim faaliyetlerine yönelik iş fikirlerine kampanya düzenlemektedir (Kitle Fonlaması Tebliği (III – 35/A.2), 2021).

KF ve TFS imece kültürü ile şekillenen, katılımcı kitleyi ortak hedefe kenetleyen finansman yöntemleridir. İki yöntemde katılım esasları çerçevesinde faaliyet gösteren modeller içermektedir. Çalışmamızda KF ve TFS'nin benzer özellikleri dikkate alınarak tasarruf finansman sistemine dayalı KF yöntemi model önerisinde bulunulacaktır. Bu çerçevede sosyal konut projelerinin tasarrufa dayalı KF yöntemi üzerinden geliştirilmesi hedeflenmiştir. Hibrit bir çalışmayı kapsayan tasarruf finansman sistemine dayalı KF yönteminde temel amaç, katılımcı kitlenin tasarruf ederek konut sahibi olmasıdır. KF yönteminin işleyiş süreci, paydaşlar ve iş birliği ile ilgili detaylar çalışmada detaylandırılacak olup aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- Tasarruf finansman yöntemi ile konut sahibi olmak isteyen katılımcılar KF platformu üzerinden düzenlenecek tasarruf kampanyası kapsamında bir araya gelir. Elde edilen tasarruf miktarı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından tahsis edilen arsa, katılımcı paylarına göre satın alınır. Müşterek arsanın inşası için TOKİ öncülüğünde yüklenici firma ile kat karşılığı sözleşme yapılarak, sözleşme kapsamında katılımcılar arsa payı üzerinden konuta erişim sağlar.
- Paydaşlar: Yatırımcı Kitle, Platform, TOKİ, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ve yüklenici firma.
- İş birliği: TOKİ tarafından sosyal konut projesi geliştirmek için arsa tahsisi ve kat karşılığı sözleşme kapsamında yapılacak inşaat sürecinin yüklenici firma aracılığıyla tamamlanması. Vakıf Katılım Bankası ödeme aracı olan "Garantili Fon Transfer (GFT)" sitesinin KF platformu tarafından arsa ödeme aşamasında kullanılması.

Çalışmamızın birinci bölümünde, KF ve TFS hakkında bilgi verilerek, iki yöntemi bir araya getiren tasarruf finansman sistemine dayalı KF modelinden, ikinci bölümde TOKİ'nin sosyal konut projelerine yönelik faaliyetlerinin neler olduğu, tasarruf finansman sistemine dayalı KF yöntemi ile nasıl bir iş birliği yapacağından bahsedilecektir. Son bölümde, KF aracılığıyla konut projesi geliştirme yönteminin uygulanabilmesine yönelik iş modeli önerisinde bulunulacaktır.

1.Kitle Fonlama ve İslami Kitle Fonlama Yöntemleri

Dünya'da KF örneği 90'lı yıllarda sanatsal faaliyetlerin, kitleler tarafından desteklenmesi ile ortaya çıkmış olup 2008 krizi sonrası yaşanan finansmana erişim engeli ile birlikte finansal getiri sağlayan alternatifler ile gelişim göstermiştir. 2010 yılından itibaren yapılan hukuki düzenlemeler ile birlikte sayıları hızla artmıştır (Sylla, 2023, s. 36). KF, gönüllülük esasına dayalı yöntemler olan bağış ve ödül bazlı yöntemler ile finansal yatırım amacı taşıyan hisse ve borçlanmaya dayalı yöntemlerden oluşur. Bağış ve ödül kampanyaları yatırımcı kitleyi motive eden ortak bir amacın desteklenmesiyle gerçekleşir. Eğitim, film, fotoğraf, kültür ve sanat üzerine birçok proje KF'nin ilk örnekleridir. Zamanla yardım ve dayanışma faaliyetlerini de platformlara taşıyan yöntem, yoksullukla mücadele, göçmen sorunu, açlık krizi gibi etki yatırımları ve sosyal hedefleri kapsayan iş modelleri ile birçok sorunun çözümünde kitleleri ortak hedefe kenetlemeyi başarmıştır (Nordin & Zainuddin, 2023, s. 81-82). Hisse bazlı yöntem, yatırımcısına ortaklık imkânı tanıyan finansman modeli iken borçlanmaya dayalı yöntem faizli getiri sunan finansman modelidir. KF, yenilikçi girişimler ve KOBİ'lerin erken aşama finansman ihtiyaçlarında önemli bir boşluğu doldurmasıyla öne çıkmıştır (Achsien & Purnamasari, 2016, s. 2). Son yıllarda kentsel ve yeşil dönüşümü içine alan proje finansmanına yönelik tematik alanlara alternatifler sunmaktadır.

İslam ülkeleri başta olmak üzere Amerika ve Avrupa kıta ülkelerinde finansal hizmet sunan kuruluşlar İslami ilkelere uyumlu KF platformları geliştirerek hizmet vermeye başlamıştır (Aderemi & Ishak, 2020, s. 28). KF platformlarının sağladığı paylaşım ekonomisi, İslami finansman yöntemlerinin temelini oluşturur. İslam'ın zekât, sadaka ve karz-ı hasen müessesesi bağış temelli model üzerinden geliştirilmiştir (Khan & Baarmah, 2017, s. 45-48). Risk paylaşımına dayalı yöntemler yatırımcısına pay karşılığı ortaklık hakkı tanıyan paya dayalı yöntem, müşareke ve mudarebe sözleşmeleri aracılığıyla gerçekleştirilen yöntemlerdir. Faizli borçlanmaya alternatif olarak murabaha, müşareke, mudarebe, finansal kiralama, selem, istisna, teverruk sözleşmeleri kullanılmaktadır. Platform sayıları arttıkça sektörel uzmanlaşma sağlanarak, hibrit sözleşmeleri de içine alan katılım esaslı sözleşmeler geliştirilmektedir (Azganin, Kassim, & Saad, 2021, s. 67-68). Yenilikçi girişimlerin finansmanı ile öne çıkan platformlar, geçmişte banka ve fon kuruluşlarınca finanse edilebilen gayrimenkul ve yeşil dönüşüm projelerini kitleler aracılığıyla hayata geçirmeyi başarmıştır. Alternatif finansman kaynaklarından birisi olan KF'ye olan ilginin artması ile birlikte İslami finansın geleceğinde etkili bir yöntem olacağı düşünülmektedir (Munshi, 2021, s. 91).

1.2. Gayrimenkule Dayalı KF Yöntemi

Gayrimenkule dayalı KF yöntemi, gayrimenkul sahibi olmak veya gayrimenkul projesinin finansmanından gelir elde etmek isteyen kitle yatırımcılarını bir araya getiren yöntemdir. Yatırımcısına menkul kıymet, hisse, borçlanmaya dayalı yöntemler üzerinden gelir elde etme imkânı sunmak için, arazi edinimi sağlayarak konuta dönüştürülmesi, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, kiralama ve satışı, sosyal konut projelerinin geliştirilmesi gibi faaliyetlere yatırım imkânı sunar. 2010 yılından itibaren yasal düzenlemelerini yapan ABD, İngiltere, Kanada, Avustralya ve Yeni Zelanda gayrimenkul KF yöntemine öncülük eden ülkelerdir (Gottmann, 2023, s. 75-76). Yatırımcısına faizli getiri sunan gayrimenkul KF yöntemlerine alternatif olarak Müslüman toplumlarda katılım esaslı platformlar faaliyet göstermektedir. Sukuk (kira sertifikası), müşâreke (kâr zarar ortaklığı), mudârebe (emek-sermaye ortaklığı), murabaha (sipariş üzerine kârlı satım), istisna (eser sözleşmesi), icâre (kira ve hizmet sözleşmesi) sözleşmeleri kullanılarak gayrimenkul yatırımları finanse edilmektedir. Dünya'da öne çıkan geleneksel ve katılım esaslı faaliyet gösteren KF platformları aşağıda detaylandırılmıştır.

Tablo 1: Geleneksel Gayrimenkul Kitle Fonlama Platformları

Sıra	Ülke	Platform	Kuruluş	Faaliyet	Web
1	ABD	EquityMultiple	2015	Kitle yatırımcısına, çok uluslu varlık yöneticileri aracılığıyla sunulan borç fonları ve gayrimenkul yatırım fonları üzerinden tahvil getirisi sunar. Seçilmiş gayrimenkul projeleri üzerinden kısa ve uzun vadeli faizli alternatifleri sunar.	https://equitymultiple.com
2	ABD	Fundrise	2012	Uzun vadeli çeşitlendirilmiş gayrimenkul fonları aracılığıyla, kiraya verilmek üzere inşa edilmiş konutlar ve ticari mülklerden gelir sağlanmasına yönelik iş modeline sahiptir. Kitle yatırımcısına özsermaye ortaklığı üzerinden değer artışı ve kira getiri imkânı sunar.	https://fundrise.com
3	ABD	Yieldstreet	2015	Gayrimenkul, kripto, taşımacılık, girişim sermayesi fonlarından oluşan geniş bir varlık sınıfı aracılığıyla yatırımlar yapmaktadır. Her bir projeye ait portföy yatırım fonu ve karma fon alternatifleri sunmaktadır.	https://www.yieldstreet.com/
4	ABD	RealtyMogul	2012	Ülke genelinde ofis, aile tipi konut, perakende ve ticari mülk projelerine yatırım imkânı sunar. Borç ve özsermaye yöntemine dayalı alternatifler sunar.	https://www.realtymogul.com/
5	ABD	Arrived	2019	Platform, aile veya bireysel konut tercihlerine göre oluşturulan portföy yatırım fonları aracılığıyla mülk satın alma, kiralama, güvenlik, bakım hizmetlerini içine alan mülk yönetim hizmeti sunmaktadır.	https://arrived.com
6	Avustralya	Brickx	2014	Gayrimenkul yatırımlarında tuğla sayısı kadar sahiplik anlamına gelen özkaynak yatırım modeli sağlar. Mülk satın alma, kiralama, güvenlik, bakım ve satış hizmetlerini içine alan mülk yönetim hizmeti sunmaktadır. Mülk yatırımcısına aylık ödeme taksitleri ile düşük tutarlarda düzenli yatırım yapmasını ve gelir elde etme imkânı sunar.	https://www.brickx.com/

7	Yeni Zelanda	Pledgeme	2015	Yeni Zelanda'da kurulan ilk KF platformudur. Yenilikçi girişimler, KOBİ'ler, borç almak isteyen kooperatifler veya farklı kurumlara finansman desteği sağlamaktadır. Gayrimenkul projelerinin finansmanında hisse ve borçlanmaya dayalı yatırım alternatifleri sunar.	https://www.pledgeme.co.nz/
8	İngiltere	SourchCapital	2017	İngiltere merkezli mülklerden (ticari ve bireysel) oluşan çeşitlendirilmiş portföy sepetine yatırım imkânı sunar. Proje sahipleri inşaat sürecinde ihtiyaç duyduğu finansman için 6-18 ay vadeli borçlanmaya dayalı KF hizmeti sunar.	https://sourcedcapital.co/
9	İngiltere	Bricksave	2015	Gayrimenkul yatırımlarında tuğla sayısı kadar sahiplik anlamına gelen özkaynak yatırım modeli sağlar. Aile tipi ve bireysel daireler için portföy oluşturma imkânı sunar. Yatırımcısına özsermaye yatırımı sunarak kira geliri ve mülk fiyatı artışından (değer artışı) gelir imkânı sunar.	https://www.bricksave.com/
10	İtalya	Recrowd	2018	Gayrimenkul yatırımlarında kısa, orta ve uzun vadede alternatifler sunmaktadır. Yatırım yapılacak projeye kişiselleştirilmiş yıllık faiz getirisi üzerinden teklif sunma imkânı tanımaktadır. Yatırımcısına özsermaye yatırımı sunarak kira geliri ve mülk fiyatı artışından (değer artışı) gelir imkânı sunar.	https://it.recrowd.com/

Kaynak: (Investopedia, 2024), KF platformlarına ait web sitelerinden temin edilmiştir.

Tablo 2: Katılım Esaslı Gayrimenkul Kitle Fonlama Platformları

Sıra	Ülke	Platform	Kuruluş	Faaliyet	Web
1	BAE	Stake	2020	Platform Dubai finansal hizmetler ve İslam hukukuna uygunluk açısından Guidance Financial Group'un denetimine tabidir. Platform üzerinden kampanya düzenlenen gayrimenkul projesi, özel amaçlı şirkete (SVP) devredilir. Menkul kıymet süreçleri ile birlikte kitle yatırımcısı, yatırım tutarı karşılığı hisse oranında ortak olur. Kitleler yatırım payı oranına göre kira işlemlerinden ve değer artışından gelir elde eder.	https://gestake.com/
2	Endonezya	Ethis	2020	Platformun web sayfasında yapılan incelemeler çerçevesinde Ethis'in dünyanın ilk lisanslı İslami KF platformu olduğu beyan edilmiştir. Merkez ofisi Singapur'da olup Malezya ve Endonezya'da şubeleri bulunmaktadır. Ethis Endonezya şubesi sosyal konut projelerinde murabaha ve istisna sözleşmelerini kullanmaktadır.	https://ethis.co/
3	İngiltere	MercyCrowd	2021	KF yoluyla uluslararası gayrimenkul satın alma fırsatları sunan platform, SVP aracılığıyla hisse bazlı yatırım imkânı sunar. İngiltere Financial Conduct Authority (FCA) tarafından lisansa sahiptir.	https://www.mercycrowd.com/
4	İngiltere	Yielders	2015	2017'de FCA'dan lisans alan ilk İslami fintech şirketi olan Yielders gayrimenkul yatırımlarına aracılık eder. Kitle yatırımcısına SVP'ye devredilen gayrimenkul üzerinden hisse satın alarak, aylık kira geliri ve değer artışından gelir imkânı sunar. 2017 yılı İslami Bankacılık ve Finans alanında en iyi KF platformu ödülünü almıştır.	www.yielders.co.uk

5	ABD	FursaCapital	2020	KOBİ ve startaplara finansman desteği, gayrimenkul finansmanı, varlığa dayalı finansman imkânları sunmaktadır. Murabaha, kar paylaşım ve güvenli ödeme sözleşmeleri kullanılarak yatırım alternatifleri sunmaktadır.	https://fursacapital.com/
6	Almanya	Sukuuk	2021	Gayrimenkul yatırım platformudur. Kitleler yatırım payı oranına göre kira geliri elde ederken, kendi evine sahip olmak isteyen diğer katılımcılar ödeme yaptıkça projedeki payını arttırmaktadır. Azalan müşareke ve icâre sözleşmesi kullanılmaktadır.	https://sukuuk.com/
7	Endonezya	Provesty	2018	Gayrimenkul yatırıma yönelik KF platformudur. Dijital yolla mülk yatırımı yapılmasını basitleştirmek hedeflenmiştir. Murabaha ve icâre sözleşmeleri kullanılmaktadır.	https://provesty.com/
8	Endonezya	Shafiq	2020	Faizsiz finansman arayan ihtiyaç sahiplerine hisse bazlı KF hizmeti sunan platformdur. Konut projelerinin finansmanı için sukuk ihracı sağlamaktadır. 800'den fazla konut inşaatının tamamlanmasına aracılık etmiştir. Varlığa dayalı sukuk ihracı üzerinden yatırım imkânı sunar.	https://www.shafiq.id/
9	Suudi Arabistan	Rehan Capital Group	2021	Kitle yatırımcısını Suudi emlak piyasasına toplu olarak yatırım yapma imkânı sunmaktadır. Suudi Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiştir. Fonlara ait temettü dağıtım dönemlerine göre gelir imkânı sunar.	https://rehan.com.sa/

Kaynak: (Ifnfintech, 2024), KF platformlarına ait web sitelerinden temin edilmiştir.

Gayrimenkul projelerinin finansmanına yönelik birçok KF platformu hizmet sunmakla birlikte, Dünya'nın önde gelen finansal içerik sağlayıcısı "investopedia" tarafından hizmet kalitesi, yatırımcı tercihi, gayrimenkul yatırım seçimi gibi kriterlere göre yapılan çalışmada öne çıkan platformlar tercih edilmiştir (Investopedia, 2024). İslami KF platformları ise İslami finansa yönelik içerik sağlayıcılarından olan IFN (Islamic Finance News) web sitesinde yer alan 53 adet KF platformu içerisinde gayrimenkul projelerine finansman sağlayan platformlar tercih edilmiştir (Ifnfintech, 2024). Tabloda detaylandırıldığı üzere geleneksel KF platformları yatırımcısına, gayrimenkul tiplerine göre çeşitlendirilmiş fon sepeti aracılığıyla faiz getirili alternatifler sunmaktadır. İslami KF faaliyeti sunan platformlar bağlı oldukları danışma otoritesi tarafından İslami lisansa sahiptir. Yatırımcısına varlığa dayalı sukuk ihracı, hisse satışı, murabaha, istisna, müşareke ve icâre sözleşmesi kullanarak yatırım alternatifleri sunmaktadır.

Ülkemizde KF platformları, teknoloji ve/veya üretim faaliyetlerine yönelik iş fikirlerine kampanya düzenlemektedir. KF Tebliğ Md.12, platformlar kampanya düzenlenecek projeleri "Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların alım satımı ve gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ile diğer şirketlere yatırım yapılması amaçlı projelere ilişkin kitle fonlaması faaliyeti yürütemezler." şeklinde sınırlandırmıştır (Kitle Fonlaması Tebliği (III – 35/A.2), 2021). Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi tarafından yayınlanan "Katılım Finans Strateji Belgesi"nde, KF'nin potansiyelinden bahsedilerek, TOKİ öncülüğünde sosyal konut projelerinin finansmanında kullanılmasına yönelik önerilerde bulunulmuştur (Katılım Finans Strateji Belgesi, 2023, s. 58-290). Katılım finansın sunduğu paylaşım ekonomisinin KF yöntemi ile özdeşleşmesi, gayrimenkul KF platformlarına yönelik dünya

örnekleri, sosyal konut projelerinin yeni nesil yöntemler üzerinden finanse edilmesine yönelik tespit ve öneriler değerlendirildiğinde önümüzdeki yıllarda ülkemize özgü gayrimenkul KF modelinin düzenleneceği düşünülmektedir.

Çalışmamızda sosyal konut projelerinin finansmanında tasarruf finansman sistemine (TFS) dayalı gayrimenkul KF yöntemi model önerisinde bulunulacaktır. Katılım esaslı KF modeli olarak tasarlanan yöntem TFS ve TOKİ ile iş birliği içerisinde çalışan hibrit bir model üzerinden geliştirilmiştir. Üç aşamalı tasarlanan modelin birinci aşaması, TOKİ tarafından alt ve orta gelirli ailelerin konut sahibi olması için müşterek arsa tahsisinin yapılması ve projelendirilmesidir. İkinci aşama, arsa projesi için kampanya düzenlenmesi ve katılımcı kitleye müşterek arsa satışının yapılmasıdır. Üçüncü aşama, kitle yatırımcısına ait müşterek arsanın TOKİ ve platform öncülüğünde kat karşılığı sözleşme yapılarak yüklenici firma tarafından inşa edilmesidir. Projenin sonunda müşterek arsa sahibi olan yatırımcılar, uygun fiyata konut sahibi olacaktır.

2. Tasarruf Finansman Sistemi

Tasarruf finansman faaliyeti, taşıt, konut, işyeri alımı yapmak isteyen katılımcılara, belirlenen tasarruf planı çerçevesinde finansman sağlanmasına yönelik faaliyetlerin organize edilmesidir (Öztürk, 2022, s. 148). 1991 yılında bireysel taşıt almak isteyen katılımcılar için “elbirliği sistemi” veya “tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi” ismiyle faaliyete başlamış olup, 2005 yılından itibaren konut finansmanı da dâhil edilerek gelişim sağlamıştır (Ergüven & Kaya, 2020, s. 757). Son yıllarda şirket sayıları ve işlem hacmi artan sistemin, sağlıklı bir likidite yapısına kavuşması, olası risklerin minimize edilmesi, faaliyet gösteren şirketlerin kurumsal yapıya kavuşması, hak ve yükümlülüklerin düzenlenmesi, etkin gözetim ve denetim sisteminin getirilmesi amacıyla 04.03.2021 tarihinde kabul edilen 7292 sayılı kanun kapsamında düzenleme yapılmıştır. Yapılan değişiklik ile birlikte 6361 sayılı kanun “Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu” olarak değiştirilmiştir. Kanun ile birlikte tasarruf finansman sisteminin iş modelinde yer alan, organizasyon ücreti, tahsisat ile ilgili koşullar, tasarruf finansman faaliyeti ve tasarruf fon havuzunu kapsayan süreçler düzenlemeye dâhil edilmiştir (31416 Sayılı Resmi Gazete, 2021). Yapılan düzenleme ile bankacılık dışı finans sektöründe yerini alan tasarruf finansman şirketleri, finansal kiralama, faktoring, finansman ve varlık yönetim şirketlerinden oluşan Finansal Kurumlar Birliğine (FKB) dâhil olmuştur (Öztürk, 2022, s. 146). FKB, tasarruf finansman faaliyetini “Sözleşme kapsamında önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı iş yeri veya taşıtın edinimi için faizsiz finansman esaslarına göre belirli bir süre tasarruf edilmesi, müşterilere finansman kullandırılması ve toplanan tasarrufların yönetimi” olarak tanımlamıştır (Finansal Kurumlar Birliği, 2024).

07.04.2021 yılı 31447 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik” kapsamında faizsiz olarak faaliyet gösterecek tasarruf finansman şirketleri Bankacılık ve Düzenleme Kurulu (BDDK) denetim ve gözetimi altına alınmıştır. Şirket kuruluşu, faaliyet izni, şube açma, ana sözleşme değişikliği ve sermaye artırımı, pay edinim ve devirler, tasfiye, birleşme işlemlerini kapsayan süreçler Kurul tarafından izne tabi olmuştur. Düzenlemeye konu en

önemli hususlardan biriside kurumsal yönetim standartlarının sağlanmasıdır. Şirketlerin maruz kalacağı risklerin yönetilmesi için etkin bir risk yönetim, iç kontrol ve iç denetim sistemlerini kapsayan kurumsal yönetim standartları, sistemin sürdürülebilirliği için değişken koşullara uygun riskleri izleme, kontrol ve yönetme faaliyetlerinin tesis edilmesi ile gerçekleşmiş olacaktır. Faaliyetler esnasında karşılaşılabilecek riskleri ölçme ve yönetmeye yönelik yöntemleri belirleyerek ihtiyat fonu, tasarruf fon havuzlarının yönetilmesi ve likitide yönetimi faaliyetlerini yürütmüş olacaktır (31747 Sayılı Resmi Gazete, 2021). Bankacılık dışı finansman kuruluşu olan tasarruf finansman şirketlerinin katılımcılardan sağladığı tahsilâtlar, mevduat olarak kabul edilmemektedir (mevduat ve katılım fonu sigorta kapsamında değildir). Yapılan düzenlemenin, henüz sermaye ve kurumsal yönetim standartları yetersiz olan sistemi ve şirketleri disipline ederek, denetim altına almak önceliğiyle yapıldığı değerlendirilmiştir (Koç, 2021, s. 104). Dünya örneklerine bakıldığında Birleşik Krallık ilk düzenlemeyi 1986 yılında yapmış, 1997 yılında yapılan değişiklik ile finansal kuruluş olarak faaliyetlerine devam etmiştir. Avusturya 1993, Almanya 2015 yılında kredi kuruluşu olarak düzenlediği tasarruf sandıklarını bankacılık faaliyeti olarak kabul etmiş olup bankacılık şartlarının ağır denetim ve gözetim faaliyetine tabi tutmuştur (Gülerci, 2022, s. 1007-1009). Ülkemizde hızla gelişen TFS'ye ait kurumsal yönetim standartlarının sağlanması en önemli hususlardandır. Fon havuzu ve likitidenin planlaması için vadeli hesap dönüşleri, geleceğe ait müşteri girişleri, tahsisat ödemeleri ile daha önce tahsisatı yapılanlardan geri ödemeleri kapsayan hesaplamalar çeşitli simülasyon ve tahminleme yöntemlerini gerektirmektedir. Yeni girişler, mevcut müşteride feragat, cayma, gecikme vb. davranışların tahmin edilmesi, tasarruf planı oluşturulurken yapılan fiyatlamalar için referans alınacak değer ve hesaplamalara yönelik teorik çerçevenin iş modeli olarak geliştirilmesi gerekir (Koç, 2021, s. 240-241).

Bahsi geçen düzenlemeler ve yapılan değerlendirmeler çerçevesinde BDDK 2022 yılında 6 adet (Birevim, Emin Evim, Fuzul, İmece, Katılımevim, Sinpaş) tasarruf finansman şirketine faaliyet izni verilmiştir (BDDK, 2024). Her geçen gün katılımcı sayısı artan şirketlerin 2023 yılı öz kaynak büyüklüğü 10 milyar TL, aktif büyüklüğü ise 29 milyar TL'ye ulaşmıştır (Finansal Kurumlar Birliği, 2024). TFS'ye yönelik denetim ve gözetim faaliyetleri kapsamında atılan adımlar ile birlikte orta ve uzun vadede güvenilirliğin artacağı, tabana yaygın katılım sağlanarak finansal sisteme katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

2.1. Tasarruf Finansman Sisteminin İşleyişi

TFS konut, taşıt, işyeri sahibi olmak isteyen katılımcılara ait tasarrufların belirli bir sistem içerisinde yönetilerek finansman sağlandığı yöntemdir. Müşteri bazlı ve çekilişli olarak iki farklı tasarruf finansman sözleşmesi kullanılmaktadır (Bükey & Türkan, 2022, s. 192). 6361 sayılı kanun, md.39/A "Tasarruf finansman sözleşmesi, belirli bir tasarruf tutarı ve dönemine bağlı olarak önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı iş yeri veya taşıt edinimi için müşteriye finansman kullanma hakkı veren, şirkete ise müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetme, geri ödeme ve finansman kullandırma yükümlülüğü ile organizasyon ücreti alma hakkı veren, faizsiz finansman esaslarına göre düzenlenen sözleşmedir." şeklinde tanımlanmıştır (31416 Sayılı Resmi Gazete, 2021).

Tasarruf finansman sistemine ait finansman süreci, tahsisat (teslimat) öncesi ve sonrası şeklinde iki dönemi kapsar. Tahsisat öncesi dönem, müşterinin sisteme birikim yaptığı dönemdir, tahsisat tarihinde müşteriye yapılacak ödeme, o güne kadar yaptığı birikim tutarı ve şirketin müşteriye sağladığı finansman tutarından oluşur. Tahsisat sonrası dönem ise şirketin finanse ettiği tutarın müşteri tarafından geri ödendiği süreci kapsar (Çetin, 2024, s. 77-79).

2.1.1. Müşteri Bazlı ve Çekilişli Tasarruf Finansman Sözleşmesi

Bireysel TFS kapsamında ev, araç ya da işyeri sahibi olmak isteyen kişi, şirket tarafından sunulan vade ortası teslim, peşinatlı erken teslim, serbest planlı teslim, ara ödemeli teslim alternatiflerini değerlendirir. Ödeme gücü doğrultusunda plan tercihi yaparak, talep edeceği fonun miktarı, tahsisat (teslimat) dönemi, taksit sayısını belirler. Peşinatlı veya ara ödemeli seçeneklerin tercih edilmesi durumunda, fona ait tahsisat tarihi daha erken döneme alınmaktadır (Tursun, 2021, s. 172).

Çekilişli TFS sözleşmesine göre tasarruf miktarı, aylık ödeme periyodu ve taksit sayısı belirlenen tasarruf planında, katılımcıların bir bölümü için teslimat tarihleri, noter huzurdan çekilen kuraya göre belirlenir. Çekiliş dönemlerinde kura hakkı kazanamayan katılımcılara son teslimat ayında finansman sağlanır. Kalan ödemeler sözleşme başında belirlenen ödeme periyoduna göre devam eder.

Sözleşmenin fesih hakkı, kurul tarafından düzenlenmiş olup, organizasyon ücreti dışında tahsil edilen tasarruflar fesih talebinden itibaren azami altı ay içerisinde müşteriye iade edilir (Birsin & Ötegeçeli, 2019, s. 98). Çalışmamızı örnek üzerinden detaylandırmak amacıyla 28.02.2024 tarihinde TFS şubesi ziyaret edilerek, iki ayrı bireysel finansman sistemi tasarruf planı seçeneği üzerinden aşağıda ödeme planı özeti oluşturulmuştur.

Tablo 3: Bireysel TFS Sözleşmesi Tasarruf Planları

1.300.000 TL Konut Tasarruf Planı		1.300.000 TL Konut Tasarruf Planı	
Peşinat	200,000 TL	Peşinat	400.000 TL
Organizasyon Ücreti	100,000 TL	Organizasyon Ücreti	100,000 TL
Taksit Sayısı	37	Taksit Sayısı	27
Teslim Öncesi Aylık Taksit	25,000 TL	Teslim Öncesi Aylık Taksit	30.500 TL
Teslimatın Gerçekleştiği Taksit/Ay	15	Teslimatın Gerçekleştiği Taksit/Ay	9
Teslim Sonrası Aylık Taksit	32,800 TL	Teslim Sonrası Aylık Taksit	36.800 TL
Toplam Maliyet	1.400.000 TL	Toplam Maliyet	1.400.000 TL

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Tasarruf planı oluşturulurken peşinatlı bireysel TFS sözleşmesi tercih edilmiştir. Dönemin finansal şartları dikkate alınarak orta sınıf gelir düzeyine sahip bir ailenin aylık ödeyebileceği taksit tutarı üzerinden 200.000 TL ve 400.000 TL peşinat alternatifleri ile 1.300.000 TL tasarruf yapabileceği öngörülmüştür. Yüksek peşinat ve yüksek aidat

ödeyen katılımcı diğerlerine göre daha önce finansmana erişim imkanına sahiptir. Şirket temsilcileri ile yapılan görüşme çerçevesinde ilk seçenekte yer alan 37 taksitten oluşan tasarruf planı için tahsisat tarihi 15. ay olarak belirlenmiştir. Tahsisat öncesi taksit tutarları 25.000 TL, tahsisat sonrası taksit tutarları 32.800 TL olarak düzenlenmiştir. İkinci seçenekte ise peşinat tutarı ve aylık ödeme miktarı arttırılmış olup toplam vade 27 ay teslimat ayı ise 9. taksit olarak hesaplanmıştır.

3. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kampanya Arsa Tahsisi

TOKİ, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı olarak yapı sektörüne destek vermek amacıyla hizmet sunar. Sosyal devlet olma anlayışıyla çalışan kurum, toplumun tüm kesimlerinin nitelikli konuta erişimini hedefler. İlk evim, ilk işyerim, afet konutları, müşterek ve bireysel arsa satışı vb. birçok sosyal projenin sahibidir. Konuta erişimi kolaylaştırmak için fiyat ve vade seçenekleri açısından finansal destek sağlarken, inşaat sürecini yöneterek arz yönlü politikalar geliştirir. Uygun fiyatlı konut imkânı sağlayabilmek için kamu arazileri üzerinden bedelsiz veya rayiç değer altında arsa tahsisi sağlar. İş bitirme yeterliliğine sahip firmalar ile en düşük teklif sonuçlarına göre konut projeleri inşa eder (Yılmaz, 2023, s. 210-211).

TOKİ, özel sektör iş birliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde “arsa satışına dayalı gelir paylaşımı modeli” ve “arsa payı karşılığı (kat karşılığı) inşaat sözleşmesi” aracılığıyla kamuya ait finansman yükünün azaltılmasına katkı sunar (Akkum, Ülger, & Kurt, 2021, s. 103). Arsa satışına dayalı gelir paylaşım modeli, sözleşmede belirlenecek arsa ve yüklenici paylarına göre, projenin satışı üzerinden gelir paylaşımı şeklinde düzenlenir (TOKİ, 2024).

Arsa pay karşılığı inşaat (kat karşılığı) sözleşmesi ise arsanın belirli bir payının yükleniciye (müteahhide) devredilmesi üzerine, sözleşmeye konu projenin (bağımsız bölümleri) yüklenici tarafından inşa edilmesinin üstlenildiği sözleşme çeşididir (Zamanı & Altan, 2023, s. 51-53). Ülkemizde yaygın olarak kullanılan kat karşılığı sözleşme, arsa sahibine finansal bir maliyete katlanmadan projeden pay alma imkânı sağlarken, yüklenici firma arsa maliyetine katlanmadan projesini inşa edecektir (Durak, 2015, s. 208). İnşaat sektöründe yaygın olarak kullanılan sözleşme yöntemi arsa sahipleri yanında, bireysel ya da müşterek arsa yatırımı yapmak için bir araya gelen çevreler tarafından da tercih edilir.

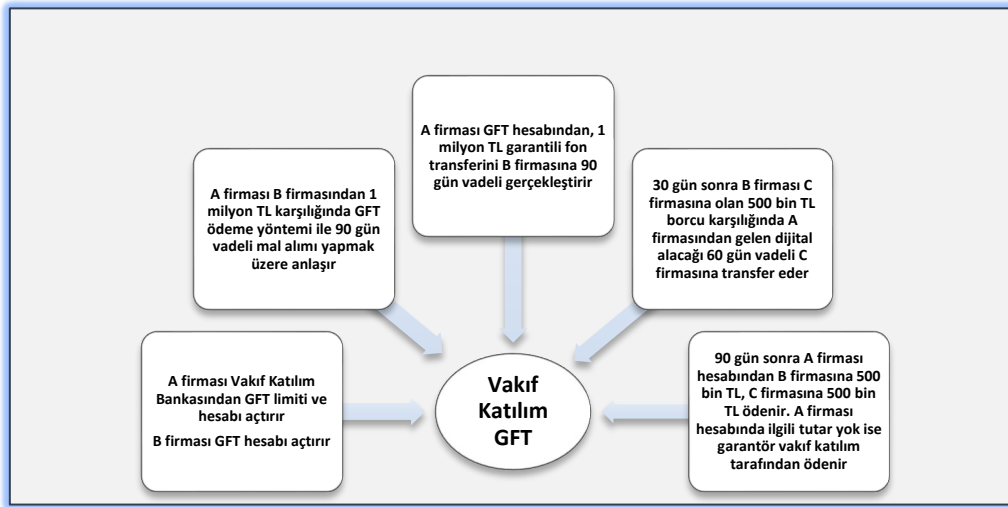
Tasarruf finansman sistemine dayalı KF yöntemi üzerinden arsa projelerinin finansmanını kapsayan çalışmamıza yön veren nedenlerden birisi ülkemizde arsa yatırımına yönelik ilginin yüksek olmasıdır. Yasal zemine kavuşmuş güvenli bir KF sisteminin tesis edilmesi durumunda ise düzenlenecek kampanyalara katılımın sağlanacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan ülkemizde sosyal devlet anlayışı çerçevesinde alt ve orta gelir grubuna yönelik konut inşası yeterli düzeyde değildir. Siyasi otoriteler, toplumsal fayda sağlayacak konut inşasını teşvik eden, uygun şartlarda finansal çözümler sunan, özel kuruluşlar ile iş birliği sağlayacak yöntemlerin geliştirilmesini hedefler (Uyumaz, 2023, s. 1279). Bu çerçevede TOKİ'nin, tasarruf finansman sistemine dayalı KF platformu ile yapacağı iş birlikleri, sosyal konut hamlelerine yeni bir alan açarak sürdürülebilir kalkınmaya yönelik ilave imkânlar sunacaktır. Ülkemizde başarı ile

uygulanan TFS'nin, KF aracılığıyla geliştirilmesi sayesinde, KF yöntemine yeni bir iş modeli sunması hedeflenmektedir.

4. Tasarrufa Dayalı KF Yöntemi İçin Garantili Fon Transferi

Garantili Fon Transferi (GFT) Vakıf Katılım Bankası'na ait gayri nakdi finansman ürünüdür. Vakıf Katılım Bankası garantörlüğü ile kullanılan dijital ödeme yöntemi Vadeli borcun GFT aracılığıyla ödenmesidir. Banka müşterilerine tahsis edilen GFT limitleri, istenilen miktarlara bölünerek ticari ödemelerde kullanılır. GFT sisteminin İşleyiş örneği aşağıdaki gibidir.

Şekil 1: Garantili Fon Transferi İşleyiş Süreci



Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

GFT finansmanın en büyük avantajı vadeli alacağın banka tarafından garanti edilmesidir. İşletmelere vadeli alacakları ile borçlarını ödeme imkânı sunarak nakit akışlarına katkı sunar (Vakıf Katılım A.Ş., 2024). GFT alacakları teminat olarak gösterilerek finansman ihtiyacı karşılanabilir. GFT'nin dijital bir ödeme garantisi sunması ve vadeli bir ödeme aracı olması nedeniyle, tasarruf finansman sistemine dayalı KF yönteminde ödeme aracı olarak kullanılması tasarlanmıştır.

5. Tasarruf Finansmana Dayalı Gayrimenkul KF Model Önerisi

Tasarrufa dayalı KF yöntemi katılım esaslarına göre düzenlenmiş, fon toplama, finansman sağlama ve tasarrufu yönetme faaliyetleri bütünüdür. Tasarruf sisteminin temel şartı, finansman elde etme hakkının ancak belirlenen döneme kadar tasarruf etme şartına bağlı olmasıdır. Finanse edilen varlıklar ödemeler tamamlanana kadar teminat altına alınır.

TFS'ye dayalı gayrimenkul KF yöntemini, gayrimenkul KF yönteminden ayıran özellikler aşağıdaki gibidir.

- TFS'ye dayalı KF yönteminde fon arz eden ve talep eden yapı bulunmamaktadır. Fon talep eden katılımcılar aynı zamanda fon arz edendir.

- KF yönteminde iki taraf vardır, tasarruf etmek şartı ile fon talep edenler ve platformdur.
- Finansman elde etme yolu tasarruf şartına bağlı olduğu için, katılımcıların bir kısmı sisteme finansman sağlarken diğer kısmı tasarruf ederek birbirlerini finanse etmektedir.
- Gayrimenkul KF modelinde fon arz edenlerin hedefi yatırımları doğrultusunda yüksek getiri sağlamak iken, fon talep edenler uygun maliyet ile finansa erişim sağlamayı hedefler. Tasarruf finansman sistemi yönteminde fon arz eden ve talep eden taraflar sisteme katılım sağlayan kişilerden oluştuğu için dayanışma esastır. Temel amaç konut sahibi olmaktır. Katılımcıların finansal getiri beklentisi olmaması nedeniyle bağış ve ödül temelli finansal getiri sağlamayan yöntemler grubuna dâhil edilebilir.

TFS'ye dayalı KF modelini, TFS'den ayıran özellikler (KF yönteminin hangi özellikleri modele dâhil edilmiştir) aşağıdaki gibidir.

- KF tebliği kapsamında TFS'ye dayalı KF platformu kurabilmek için SPK'dan izin alınması gerekir.
- TFS'ye dayalı KF yönteminde platform yatırım komitesi bulunmak zorundadır. Komite, platform üzerinden kampanya düzenlenecek girişimleri değerlendirir. TFS'de ise yatırım komitesi ve proje değerlendirme süreçleri yer almaz.
- KF modelinde bir girişim ya da projenin finansmanı gerçekleşir. Katılımcı kitle, belirlenmiş bir projenin finansmanı için TFS'ye dayalı KF sistemine başvurur. TFS'de ise belirlenmiş bir proje olmadığı için katılımcıya sadece almayı düşündüğü konut için tasarruf sağlama imkânı sunar.
- TFS'ye dayalı KF Yönteminde kampanyanın başarılı bir şekilde tamamlanması durumunda proje için peşin ödeme yapılır (GFT yöntemi kullanılır). TFS'de teslimat vadesinde ödeme yapılır.
- TFS'ye dayalı KF Yönteminde projenin başında sahiplik oluşur. TFS'de ise teslimat aşamasına kadar satın alınacak konut belli olmadığı için sahiplik oluşmaz.
- TFS'ye dayalı KF Yönteminde proje ve konut fiyatı bellidir. TFS'de ise müşteri teslimat sonrası konut alımını gerçekleştireceği için başlangıçta tasarruf tutarı belli olsa da konut fiyatı belli değildir.
- Platform, müşterek arsa karşılığı kampanya düzenlediği için (TOKİ ile yapacağı iş birliği çerçevesinde) yüklenici firma ile yapılacak kat karşılığı sözleşme sürecine dâhil olmaktadır. Platform uçtan uca sürecin içerisinde yer alır.

Ülkemizde tasarruf finansman sistemi aracılığıyla araç, konut ve çatılı işyeri finansmanı yapılmaktadır. Platforma dayalı modelde arsa finansmanına yönelik kampanya yapılacağı için ilave düzenleme yapılması gerekmektedir. Diğer taraftan KF tebliğinde ise üretim ve teknoloji girişimlerine finansman sağlanırken gayrimenkul projelerinin finansmanı

sınırlandırılmıştır. Bu nedenle KF Tebliği, gayrimenkul projelerinin finansmanını içine alacak şekilde düzenlenmesi gerekir.

Gayrimenkul sektöründe yaşanan fiyat dalgalanmaları nedeniyle TFS müşterisinin teslimat tarihinde elde ettiği finansman tutarı çoğu zaman konut bedelinin bir kısmını karşılayabilmektedir. Günün sonunda katılımcı nihai amacına ulaşamamakla birlikte yeni fiyat üzerinden konutu satın alabilmek için varsa nakit veya konut finansmanı arayışına girmektedir. Yaşanılan süreç sisteme olan güveni ve talebi olumsuz etkilemektedir.

TFS'ye dayalı KF yönteminde ise projenin (arsa payı üzerinden gerçekleştirilecek konut sahipliğinin) tasarruf planı ve fiyatı başta belirlendiği için, sunulacak iş modeli önerisinin sisteme yapılan en önemli eleştirilerden birisine çözüm sunacağı düşünülmektedir.

KF yönteminin, tasarrufa dayalı geliştirilmesi için TOKİ öncülüğünde üç aşamalı bir iş modeli tasarlanmıştır. Bunlar, TOKİ ile KF platformu arasında iş birliği süreci ve arsa tahsisidir. Tasarrufa dayalı KF platformu kampanya süreci ikinci aşamadır. Müşterek arsanın, TOKİ öncülüğünde yüklenici firma ile kat karşılığı anlaşma yapılması ve katılımcıların konut sahibi olmasıdır.

5.1.TOKİ ile KF Platformu İş Birliği ve Arsa Tahsisi

TOKİ ve KF platformuna yönelik iş modelinde öncelikli hedef sosyal konut projesi geliştirmektedir. KF modeli üzerinden tasarladığımız yöntemde alt ve orta gelir grubunun konuta erişimi, arsa sahipliği üzerinden gerçekleştirilecektir. TOKİ, kamu arazilerinin sosyal konut projeleri için tahsisi yöntemi ile ülkemizin farklı şehirlerinde KF katılımcılarına müşterek arsa projesi geliştirir. Projelendirilen arsa için KF platformu üzerinden kampanya düzenlenecektir.

TOKİ aracılığıyla geliştirilecek sosyal konut arsası, KF katılımcısına 2+1 daire standartlarında konut sahibi olacak şekilde projelendirilecektir. Müşterek arsanın satış fiyatı, arsanın bulunduğu bölgede kat karşılığı sözleşme payının hangi orandan yapıldığı ve toplam arsa içerisinde bir daireye karşılık gelecek pay ve bölgede yer alan arsa fiyatlarına göre belirlenecektir. Çalışmayı örneklendirecek olur isek, TOKİ Ankara Gölbaşı ilçesinde yer alan arsa/kamu arazisine sosyal konut projesi yapmak üzere projelendirme yapar. İlgili arsanın inşaat alanına göre brüt 110 m² den (2+1 konut) toplam 1.000 dairelik konut inşa edilecektir. Arsanın sosyal konut projesi olması dikkate alınarak kat karşılığı sözleşme payının %30 seviyesinde olacağı hesaplanır. Yapılacak kat karşılığı sözleşme kapsamında arsa sahibinin payı 300 adet dairedir.

TOKİ, her bir hisse karşılığında 2+1 daireye karşılık gelecek 300 adet arsa payını 1.300.000 TL fiyat üzerinden satışa hazırlar. Projeye ait kalan 700 daire kat karşılığı sözleşme kapsamında yüklenici firmaya devredilecektir.

5.2.Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı KF Platformu

KF platformu, projelendirilen müşterek arsanın kampanya sürecini başlatır. Kampanya sayfasında katılım şartları, arsa bilgisi, arsa payı karşılığında sahip olunacak konuta ait özellikler, teslim süresi vb. detaylar yer alır. Katılımcılara ait tasarruf planı ödeme şartları aşağıdaki gibidir.

Tablo 4: Kitle Fonlama Arsa Payı Kampanya Tasarruf Planı

1.300.000 TL Değerinde Arsa Payı Tasarruf Planı			
Peşinat	200,000 TL	Teslim Öncesi Aylık Taksit	25,000 TL
Organizasyon Ücreti	100,000 TL	Teslimatın Gerçekleştiği Taksit/Ay	15
Taksit Sayısı	37	Teslim Sonrası Aylık Taksit	32,950 TL
Toplam Maliyet: 1.400.000 TL			

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Başvurular alt ve orta gelir gurubu aileler içindir. 37 taksitten oluşan tasarruf planı için 200 bin TL peşinat 100 bin TL organizasyon ücreti ödenecektir. KF platformu, 15. taksitde gelindiğinde üyeler adına teslimat ödemeleri aracılığıyla GFT ödemesini gerçekleştirecektir.

GFT aracılığıyla ödeme yöntemi KF dayalı yöntem ile tasarruf finansman sistemini birbirinden ayıran önemli özelliklerden birisidir. KF yönteminde, platform “TOKİ kat karşılığı arsa projesi kampanyası” (kampanya süresi 30 gün) bitiminde, projenin arsa sahibi olan TOKİ’ye GFT yöntemi ile vadeli alacak ödemesi gerçekleştirecektir.

TFS sisteminde ise herhangi bir proje karşılığında kampanya düzenlenmediği için hangi konutun nereden satın alınacağı teslimattan sonra belli olacaktır. TFS ödeme grubuna dâhil olan müşteri, teslimat döneminde belirlediği konutun satın alınması süreci için TFS’ye bilgi verir. Tasarruf finansman şirketi tarafından ekspertiz süreci, tapu satış, ipotek ve sigorta (dask, yangın) işlemlerine müteakiben satıcı kişiye ödeme yapılır. Müşterinin TFS aracılığıyla sağladığı tasarruf miktarı konutu satın almaya yetmiyor ise nakit ya da banka aracılığıyla konut finansmanı kullanarak tamamlama yolunu tercih edecektir.

Platformun kampanya sürecine dönecek olur isek katılımcılar ile platform arasında yapılan sözleşme 15 ay sonra teslimatın yapılacağı şekildeydi. KF platformu, Vakıf Katılım Bankası’ndan 15 ay vadeli GFT limiti karşılığında (300 kişi ile yapılan) yatırımcı kitle ile yaptığı tasarruf finansman sözleşmesini temlik edecektir. Platform ile Vakıf Katılım arasında gayri nakdi bir finansman ilişkisi tesis edilmiş olur.

- Platform, kampanya ile birlikte (projenin başında) Vakıf Katılım Bankası’ndan temlikler karşılığı tahsis edilen GFT limitinden, TOKİ’nin Vakıf Katılım hesabına GFT ödemesi transfer eder.
- Platformun GFT ödeme günü teslimat tarihi olan 15. ayın son günü olarak belirlenmiştir.
- TOKİ’nin Vakıf Katılım hesabında vadesi 15 ay sonra nakde dönecek vadeli alacağı bulunmaktadır. TOKİ isterse GFT alacağını vadeli ödemeleri için kullanabilecektir.
- Katılımcıların teslimat tarihi olan 15. ay aynı zamanda GFT ödeme vade günüdür. Katılımcılara ait teslimat günü geldiğinde platform, katılımcılara ait teslimat

toplamını, alınan vekâlet ve temlik kapsamında Vakıf katılım GFT hesabına öder. Eş zamanlı olarak katılımcılara ait arsa paylarına platform ve Vakıf Katılım tarafından 1. ve 2. derece ipotek tesis edilir. TOKİ'nin ödeme vadesi gelen GFT alacağına yönelik transfer gerçekleşerek KF Kampanyasına yönelik finansal süreç tamamlanır.

5.3.TOKİ'nin Yüklenici Firma ile Kat Karşılığı Anlaşma Yapması

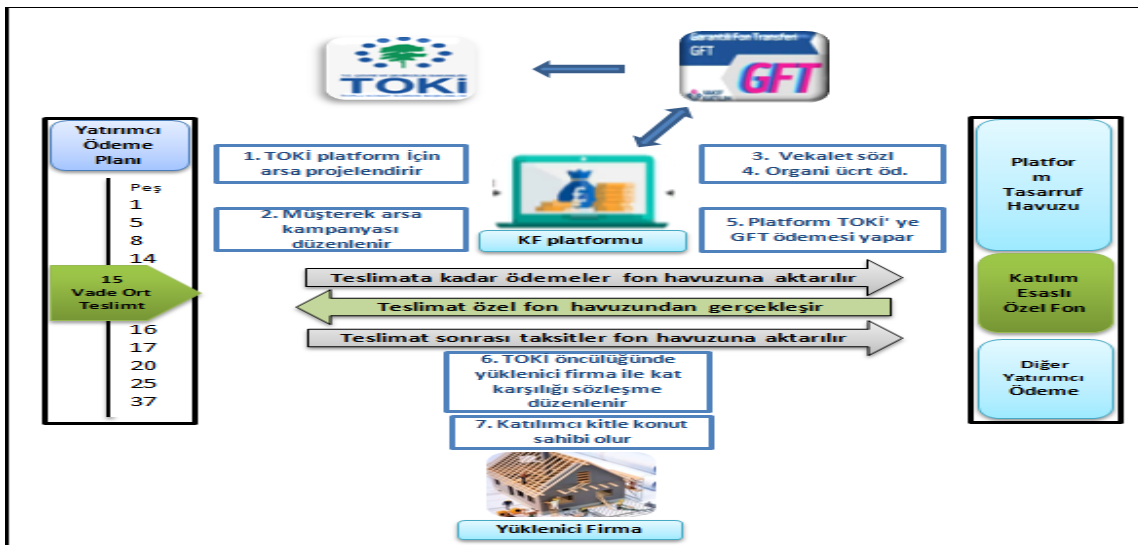
TOKİ ve platform iş birliği çerçevesinde KF yöntemi üzerinden projelendirilmek istenen arsa için kat karşılığı sözleşme kapsamında ihale düzenlenir. İhale şartlarında arsa sahiplerine teslim edilecek konutlara yönelik tüm detaylar yer alır (sözleşme şartları TOKİ mimarisine göre belirlenecektir). Bu çerçevede uzman ekipler tarafından belirlenen %30 arsa payı karşılığı şartları sağlayan veya en yakın teklifi veren yüklenici firma ile sözleşme imzalanır. Kat karşılığı sözleşme kapsamında 1.000 dairelik sosyal konut projesinin 300 adedi tasarruf finansman katılımcısına aittir. 700 adet yüklenici firma tarafından satışa çıkarılacaktır.

Diğer taraftan kat karşılığı inşaat sürecinin TOKİ tarafından da üstlenilmesi önemli bir alternatiftir. TOKİ projeyi kendisi üstlenerek inşaat sürecini ihale edebilir. Bu durumda 300 konut arsa sahibi olan KF katılımcılarına tahsis edilecek, 700 daire de TOKİ tarafından alt ve orta gelir grubu aileler için uygun fiyat ve uzun vade seçeneklerinde ayrıca satışa çıkarılabilecektir. TOKİ'nin KF kampanyası ile elde edeceği kaynak inşaat sürecinde kullanılarak sosyal konut projelerinin en önemli sorunlarından birisi olan kamu finansman yükünün azaltılmasına katkı sağlayacaktır.

5.4.Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı KF Modeli İş Akış

Tasarrufa dayalı gayrimenkul KF platformuna ait iş modeli, TOKİ arsa tahsisi, platform kampanya süreci, yüklenici firma ile kat karşılığı anlaşma sürecini kapsamaktadır. TOKİ ile KF platformu farklı bölgelerde sosyal konut projelerinin geliştirilmesi için iş birliği yapar.

Şekil 2: Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı KF Modeli İş Akış



Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

- TOKİ, alt ve orta gelirli ailelere satış yapmak için arsa projelendirir. Arsanın tahsis edildiği bölgenin rayiç fiyatları ve kat karşılığı sözleşme oranları dikkate alınarak satış yapılacak hisse oranı ve fiyatı belirlenir. Toplam arsa üzerine 2+1 brüt 110 m²'den oluşan 1.000 dairelik bir projelendirme yapılmıştır. TOKİ, yüklenici ile tahmini %30 kat karşılığı sözleşme yapacaktır. Arsa payına düşen 300 daire KF platformu üzerinden orta gelirli ailelere tasarrufa dayalı yöntem üzerinden satılacaktır. Her bir hisse 1.300.000 TL olmak üzere toplam arsa bedeli 390 milyon TL olarak belirlenmiştir.
- TOKİ ile iş birliği içerisinde çalışan "Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı KF Platformu" arsa satışı kampanya şartlarını belirler.
 1. Kampanya başvuru süresi 30 gündür. İlk defa ev sahibi olacak alt ve orta gelirli aileler başvurabilecektir.
 2. Kampanyaya katılımın yüksek olması durumunda kura çekilişi yapılacaktır.
 3. Arsa ile ilgili tüm detaylar kampanya sayfasında yer alacaktır. TOKİ mimarisini kapsayan tefrişat ve daire özelliklerinin yer aldığı bütün detaylar belirlenmiştir.
 4. Arsa hisse satış bedeli 1.300.000 TL için 100.000 TL organizasyon ücreti alınacaktır.
 5. Tasarruf planına ait ödeme detayları 200.000 TL peşinat. Toplam taksit sayısı 37. İlk 15 ay 25.000 TL, diğer 22 ay 32.950 TL taksit ödemesi şeklindedir.
 6. Tahsisat tarihi (teslimat/finansman tarihi) 15. taksitte gerçekleşecektir.
- KF platformu tarafından vekâlet ve tasarruf planı sözleşmeleri dijital ortamda gerçekleştirilerek kampanya süreci tamamlanır. Vekâlet sözleşmesi, KF, TOKİ ve yüklenici firma ile yapılacak tüm faaliyetleri kapsar.
- Platforma ait fon havuzları, faizsiz yatırım araçlarında değerlendirilecektir.
- KF platformu, kitle katılımcıları ile yaptığı tasarruf planı sözleşmeleri çerçevesinde sağlayacağı tahsilatları Vakıf Katılım Bankası'ndan tahsis edeceği GFT limiti için temlik eder. İlgili katılım bankası tarafından TOKİ iş birliğine mahsus projeler özelinde GFT limiti tahsis edilir.
- Kampanyanın başarı ile tamamlanmasına müteakip platform, TOKİ'ye 15 ay vadeli GFT ödemesini gerçekleştirir.
- TOKİ projelendirme sonrası yüklenici firma ile %30 kat karşılığı sözleşme yapar. Projenin teslim süresi 36 aydır.
- KF platformu, kitle katılımcılarının tasarruf teslim tarihi olan 15. ayda teslimat ödemelerini kitleden aldığı vekâlete istinaden platforma ait Vakıf Katılım GFT hesabına transfer eder.
- Vakıf Katılım, platform hesabından, TOKİ hesabına otomatik olarak GFT transferi gerçekleşir.
- Katılımcıların teslimat ödemeleri esnasında arsa payları üzerine platform ve ilgili katılım bankası aracılığıyla ipotek tesis edilir.

- KF platformu tasarruf planı tamamlandıktan sonra projeyi sonlandırır. Kitle yatırımcısı adına ipotekler fek edilir.
- Yüklenici firmanın inşaat tamamlama süresi olan 36 ay ile tasarruf ödeme planı bitiş vadesi aynı döneme göre planlandığı için ödemelerin tamamlanmasına müteakip arsa sahipliği ile başlayan kampanya süreci konut teslimiyle tamamlanmış olur.

Ülkemizde tasarruf finansman şirketlerine yönelik yapılan düzenlemeler ile birlikte tasarruf ederek finansman sağlama yöntemine olan ilgi ve güven artmıştır. Yine modelin diğer kolu olan KF modeline yönelik bilinirlik her geçen gün artmaktadır. KF ve TFS'nin çevrimiçi yöntem ile tek çatı altında bir araya getirilerek geliştirilmesi ile katılım finansın ürün çeşitliliğine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Tasarrufa dayalı KF modeli için yasal düzenlemenin yapılması durumunda sosyal konut projelerine yönelik KF modeli bir taraftan uygun maliyetli finansal kaynaklara erişim sağlarken diğer taraftan katılım esaslı tasarruf sisteminin büyümesine katkı sağlayacaktır. Çalışmamız TOKİ iş birliği ile sosyal konut projelerine yönelik yapılsa da kooperatifler, inşaat firmaları ve özel sektör yatırımcılarını kapsayan farklı çalışmalar için de değerlendirilebilir.

Katılım finans kuruluşlarının tasarruf finansman sistemine sağlayacağı dolaylı katkı yanında, ülkemizin tasarruf açığının azaltılması ve sermaye birikiminin sağlanması bakımından katılım bankalarının da faizsiz bir model sunan tasarruf finansman sektörüne girişleri özendirilmelidir (Çetin, 2024, s. 102). Nasıl ki katılım bankaları doğrudan finansal kiralama işlemleri gerçekleştiriyor ise, BDDK'dan alınacak faaliyet genişlemesi çerçevesinde tasarruf finansman sistemini uygulayabilme imkânına sahip olacaktır. Yeni çalışmalara referans oluşturacak öneri, tasarruf finansman sistemine olan ilgi ve güveni arttıracığı gibi, katılım bankacılığı müşteri tabanı ile uyum sağlayan ürün çeşitliliğine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Katılım finans ekosistemi içerisinde konumlandığımız TFS temelli KF yöntemine yönelik iş modeli, TOKİ'nin sosyal devlet anlayışı çerçevesinde sağlayacağı destekler üzerinden geliştirilmiştir. Ülkemizdeki konut açığı düşünüldüğünde, Emlak Konut tarafından yapılacak nitelikli projeler, İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan KİPTAŞ ve diğer kamu iştiraki kurumların gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projeleri, deprem bölgesinin yeniden inşası gibi farklı temaları içine alacak projelere alternatif sunacağı düşünülmektedir. KF yöntemine yeni bir model sunan çalışma için yasal düzenleme yapılması gerekmektedir. Ürün ve iş modelinin uygulanabilir olması durumunda, İslam Kalkınma Bankası, Avrupa İmar Bankası gibi uluslararası kuruluşların katılımı ile sağlanacak gayrimenkul ve yeşil dönüşüm projelerinin tasarrufa dayalı KFY ile finanse edilebileceği düşünülmektedir.

Sonuç

Kitle fonlama (KF) modeli, kitleleri dijital ortamda buluşturan yeni nesil yatırım ve fonlama yöntemidir. KF'nin ödül, bağış, hisse ve borçlanmaya dayalı dört çeşidi vardır.

Son yıllarda gayrimenkul projelerinin finansmanında KF yöntemi hibrit yöntemler üzerinden kullanılmaya başlamıştır.

Tasarruf finansman sistemi (TFS), katılımcı kişilerin elbirliği yöntemiyle konut, çatılı iş yeri veya araç sahibi olmak için bir araya geldiği organizasyondur. KF ve TFS, katılımcıları imece kültürü ile bir araya getiren sosyal etkiye sahip finansal yapılardır. İki modelin birbirini tamamlayan özellikleri onların bir arada kullanılmasını öneren çalışmamıza referans oluşturmuştur. Tasarruf finansman yöntemi, katılım esaslarına göre düzenlenmiş, fon toplama, finansman sağlama ve tasarrufu yönetme faaliyetleri bütünüdür. Tasarruf sisteminin temel şartı, finansman elde etme hakkının, belirlenen döneme kadar tasarruf etme şartına bağlı olmasıdır. Katılımcıların bir kısım sisteme finansman sağlarken diğerleri tasarruf ederek birbirlerini finanse etmektedir. Mevcut KF örnekleri incelendiğinde, tasarrufa dayalı KF modeli bulunmamaktadır. Ülkemizde tasarrufa dayalı sistem aracılığıyla araç, konut ve çatılı işyeri finansmanı yapılmaktadır. KF tebliğinde ise üretim ve teknoloji girişimlerine finansman sağlanırken gayrimenkul projelerinin finansmanı sınırlandırılmıştır. Bu nedenle modelin faaliyet gösterebilmesi için yasal düzenlemeye ihtiyaç vardır. Ülkemizde Cumhurbaşkanlığı Katılım Finans Ofisi tarafından hazırlanan “Katılım Finans Strateji Belgesi (2022-2025)”nde, finansal teknolojilerin etkin kullanımının sağlanmasına yönelik stratejik adımların atılması hedeflenmiştir. KF'nin risk paylaşımına yönelik potansiyelinden bahsedilerek sosyal konut projelerinin finansmanında TOKİ öncülüğünde KF yöntemi geliştirilmesine yönelik öneriler sunulmuştur.

Çalışmamızda sosyal konut projelerinin finansmanında “Tasarruf Finansman Sistemine Dayalı KF Yöntemi” model önerisinde bulunulmuştur. Katılım esaslı KF modeli olarak tasarlanan yöntem TOKİ ile iş birliği yaparak hibrit bir çalışmayı kapsamaktadır. TFS'nin KF yöntemi aracılığıyla geliştirilmesi için üç aşamalı bir süreç izlenmiştir. Bunlardan ilki, KF yöntemi aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen alt ve orta gelir grubu ailelere TOKİ tarafından müşterek arsa tahsis edilmesidir. İkinci aşamada KF platformu, tasarrufa dayalı kampanya sürecini organize ederek müşterek arsanın kitle yatırımcısına satışını gerçekleştirecektir. Üçüncü aşamada ise platform, TOKİ öncülüğünde, yüklenici firma ile kat karşılığı sözleşme yaparak inşaat sürecinin tamamlanmasına aracılık edecektir.

Konuta erişime yönelik finansal ürün çeşitliliği sunan yöntemin, büyük fonlara dönüşme ve farklı sektörler için geliştirilme potansiyelinin yüksek olduğu düşünülmektedir. KF yöntemine özgün bir model sunan çalışma, finansal yapıları kolektif dayanışma modelleri üzerinden değerlendirmek açısından farkındalık sağlamaktadır. Getiri odaklı finansal davranışlar yerine, insan, çevre ve toplumun değerlerini içerisine alacak çalışmalara katkı sunulması hedeflenmiştir.

Kaynakça

- 31416 Sayılı Resmi Gazete. (2021, 03 07). Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/03/20210307-10.htm>.
- 31747 Sayılı Resmi Gazete. (2021, 07 07). Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210407-20.htm>.
- 6361 Sayılı Kanun. (2012, 11 21). Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6361.pdf>.
- Achsien, I. H., & Purnamasari, D. L. (2016). Islamic crowd-funding as the next financial innovation in Islamic finance: Potential and anticipated regulation in Indonesia. *European Journal of Islamic Finance* (5), 1-10.
- Aderemi, A. M., & Ishak, M. S. (2020). Adopting Qard Al-hasan and Mudarabah Crowdfunding for Micro Enterprise. *International Journal of Islamic Economics and Finance Research* , 3 (2), 26-38.
- Akkum, İ., Ülger, N. E., & Kurt, M. (2021). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Gerçekleştirilmesinde Finansman Modeli: Gayrimenkul Girişim Sermayesi Kitle Yatırım Fonu. *PressAcademia Procedia* , 14 (1), 102-105.
- Azganın, H., Kassim, S., & Saad, A. A. (2021). Islamic P2P Crowdfunding (IP2PC) Platform for the Development of Paddy Industry in Malaysia: An Operational Perspective. *Journal of Islamic Finance* , 10 (1), 65-75.
- BDDK. (2024). <https://www.bddk.org.tr>. 02 13, 2024 tarihinde <https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/89> adresinden alındı
- Birsin, M., & Ötegeçeli, H. (2019). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler. *Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi* , 10 (1), 85-114.
- Çetin, A. (2024). Yeni Alternatif Finansman Modeli Tasarruf Finansman Sektörü İçin Öneriler. *International Journal of Islamic Economics and Finance Studies* , 10 (1), 67-105.
- Durak, Y. (2015). Arsa Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* , 1 (Özel Sayı), 207-252.
- Ergüven, M., & Kaya, F. (2020). Tasarrufa Dayalı Finans Sisteminin Sürdürülebilirliğinin Sağlanması ve Finansal Ekosistem İçinde Yerini Alması Üzerine Bir Araştırma. *Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi* , 5 (4), 755-769.
- Finansal Kurumlar Birliği. (2024). <https://www.fkb.org.tr>. 03 25, 2024 tarihinde <https://www.fkb.org.tr/sectorler/tasarruf-finansman/> adresinden alındı

- Gottmann, W. (2023). Innovative Forms and Methods of Investing in Housing Construction. *Economics & Education* , 8 (1), 72-79.
- Gülerci, A. F. (2022). Tasarruf Finansman Anonim Şirketlerinin Hukuki Yapısı, Faaliyetleri ve Bu Şirketlerde Menfaat Sahiplerinin Korunması. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* , 30 (3), 999-1042.
- Ifnfinetech. (2024). <https://ifnfinetech.com/>. 03 18, 2024 tarihinde [landscape/?filter_directory_category=72&filter=1](https://ifnfinetech.com/landscape/?filter_directory_category=72&filter=1) adresinden alındı
- Investopedia. (2024). <https://www.investopedia.com/best-real-estate-crowdfunding-sites-5070790>. 03 09, 2024 tarihinde alındı
- Katılım Finans Strateji Belgesi. (2023). *2022-2025 Bütüncül Dönüşüm*. 01 24, 2023 tarihinde <https://www.cbfo.gov.tr/sites/default/files/2022-10/cumhurbaskanligi-finans-ofisi-katilim-finans-strateji-belgesi.pdf> adresinden alındı
- Khan, M. R., & Baarmah, M. J. (2017). Building a Case For Crowdfunding Platforms in Saudi Arabia. *Middle East Journal of Entrepreneurship, Leadership and Sustainable Development* , 1 (1), 43-60.
- Kitle Fonlaması Tebliği (III - 35/A.2). (2021, 10 27). Sayı:31641 . <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/10/20211027-3.htm>.
- Koç, İ. (2021). *Konut Finansmanında Yapı Tasarrufu Yöntemi ve Risk Modelleri*. İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği.
- Munshi, U. (2021). The Role of Islamic Crowdfunding In The New Economy. S. S. Fernández içinde, *Islamic Fintech* (s. 91-101). New York: Roudledge.
- Nordin, N., & Zainuddin, Z. (2023). A Review of A Fintech Financing Platform: Potential and Challenges of Islamic Crowdfunding To Entrepreneurs. *International Journal of Islamic Business* , 8 (1), 79-90
- Öztürk, M. F. (2022). 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Değişikliği Kapsamında Tasarruf Finansman Sistemine Gelen Yeniliklerin Hukuki Açidan İncelenmesi. *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* , 10 (1), 139-169.
- Sylla, M. (2023). Muzara'ah-Based Crowdfunding for Financing Small Farmers in Mali. *Journal of Islamic Economics* , 3 (1), 31-45.
- TOKİ. (2024). <https://www.toki.gov.tr>. 04 03, 2024 tarihinde <https://www.toki.gov.tr/arsa-satisi-karsiligi-gelir-paylasimli-projeler> adresinden alındı
- Tursun, A. (2021). Alternatif Konut Finansman Sistemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri: Gölge Bankacılık ve Özün Önceliği Kavramları Çerçevesinde Sistemin Değerlendirilmesi. *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* , 40 (1), 164-183.

- Uyumaz, A. (2023). Tasarruf Finansman Sözleşmesinin Feshi Sebebi İle Birikim ve Organizyon Ücretinin İadesi. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* , 31 (3), 1277-1319.
- Vakıf Katılım A.Ş. (2024). www.vakifkatilim.com.tr. 03 24, 2024 tarihinde <https://www.vakifkatilim.com.tr/tr/isim-icin/finansmanlar/nakdi-finansmanlar/gft-alacaklariniz-ile-finansman> adresinden alındı
- Yılmaz, O. (2023). TOKİ ve Tasarrufa Dayalı Finansman Şirketlerindeki Konut Finansmanının Fikhî Boyutu. *Kilitbahir* (22), 207-228.
- Zamanı, P. M., & Altan, M. F. (2023). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Modelinin Kentsel Dönüşümde Kullanımının Değerlendirilmesi. *Tas Journal* , 3 (1), 49-55.