



Derleme / Review

Alternatif Konut Finansman Sistemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri: Gölge Bankacılık ve Özün Önceliği Kavramları Çerçevesinde Sistemin Değerlendirilmesi

Abdurrahman Tursun¹

Öz

Finansal sistemlerin gelişimi ile ekonomik başarı arasında bir ilişkinin olduğu bilinmekte olup, bu sistemlerin gelişiminde kurumsal yapı ve uygulama araçlarının çeşitliliği önem taşımaktadır. Özellikle gayrimenkul finansman yöntemlerinde alternatif araçların geliştirilmesi, barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla yapılması gereken konut yatırımlarında önemli kolaylıklar sağlamaktadır. Bu çalışmada; giderek yaygınlaşan ve alternatif bir konut finansmanı olarak değerlendirilen Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri (TDFFS); kaynak araştırması ve ikincil verilerin incelenmesine dayalı olarak değerlendirilmiştir. Sistemin bir bütün olarak incelenmesinde; sistemdeki işletmelerin mevcut uygulamaları, sistemin özellikleri ve işleyişi tespit edilerek güçlü yönleri, eksik yönleri, barındırdığı riskler ve sunduğu fırsatlar irdelenmiş, uygulayıcı firmaların faaliyetleri, gölge bankacılık ve özün önceliği kavramları çerçevesinde değerlendirilmiştir. TDFFS'lerin mevcut haliyle ekonomik ve toplumsal riskler barındırdığı, fakat yasal düzenleme, denetim ve sigorta mekanizmalarının sisteme entegre edilmesi gibi müdahalelerle etkin alternatif bir finansman sistemi elde edebilmek için bir fırsat sunduğu ortaya konulmuştur. Özellikle insanların yatırım davranışları ve geleneksel yapı ve inanç temelleri ile uyumlu bulunan bu aracın; orta ve dar gelirli hanelerin konuta erişimi ve edinimini kolaylaştıracağı ve hızla yaygınlaştığı dikkate alınarak düzenlenmesinde kamusal ve toplumsal menfaatin olduğu vurgulanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut Finansmanı, Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri, Elbirliği Sistemi ve Gölge Bankacılık.

Interest-Free Financial Systems Based On Saving As an Alternative Housing Financing System: Evaluation of the System within the Framework of Shadow Banking and Substance over

Abstract

There is a relationship between the development of financial systems and economic success. Therefore the diversity of institutional structure and implementation tools are important in the development of these systems. In this study; Interest-Free Finance Systems Based on Savings (IFFSBS), considered as alternative housing finance, has been evaluated in terms of literature review and analyzing secondary data. Examining the system as a whole, the current applications of the enterprises within the system, the features, and the functioning of the system were examined and their strengths, shortcomings, risks and opportunities were identified, and the activities of the implementing companies were evaluated within the framework of the concepts of shadow banking and the substance over form. The current form of IFFSBS have economic and social risks but provide an opportunity to obtain an effective alternative financing system through interventions such as legal regulation, supervision, and insurance mechanisms to be integrated into the system. This tool is compatible with people's investment behavior and traditional structure and belief bases. Considering that it facilitates the access and acquisition of housing by middle and low-income households and is rapidly becoming widespread, it has been emphasized that there is public and social interest in its regulation.

Keywords: Housing Finance, Interest-free Finance Systems Based on Savings, Cooperation System and Shadow Banking.

¹ Araştırma Görevlisi, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, atursun@ankara.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-6566-2158>

Atıf: Tursun, A. (2022). 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.

GİRİŞ

Yaşanabilir koşullara sahip bir ortamda yaşamı devam ettirebilmek, geçmişten günümüze toplumların ve bireylerin ortak amaçlarından biri olmuştur. Temel ihtiyaçların başında gelen barınma ihtiyacı, günümüz toplumlarında konut sorunu olarak güncelliğini korumaktadır. Konut sorununun temelinde; hane geliri, konut maliyeti, konut satış fiyatı, kira ve diğer konut giderleri gibi etkenlere bağlı erişilebilirlik bulunmaktadır (Öztürk vd., 2018). Buna ilave olarak hanelerin gelir seviyelerinin düşük, tasarruf eğilimlerinin zayıf ve ödeme güçlerinin düşük olması nedenleri ile konuta erişilebilirliğin artırılabilmesi için uygun finansman yöntemlerinin geliştirilmesi zorunlu olmaktadır (Hatipoğlu ve Tanrıvermiş, 2017; Tanrıvermiş, 2019). İnsanların sahip oldukları birikimlerinin, ihtiyaç duydukları konutun değerinden az olması, çeşitli finansman yöntemlerinin gelişmesini zorunlu kılmaktadır.

Ekonomik faaliyetlerin ihtiyaç duyduğu kaynağı temin etme amacına yönelik olarak geliştirilen finansman sistemleri; klasik bankalarda talep edilen krediyi (yabancı sermayeyi) belirli bir faiz karşılığında kullanılmaktadır. Katılım bankaları ise kullanılan fon karşılığında faiz almayı kabul etmeyip, alım-satım, kira, ortaklık (emek, sermaye veya iş ortaklığı) gibi farklı yöntemleri tercih etmektedir. Bu yöntemlerin piyasa faiz oranlarından ne kadar bağımsız işletildiği veya ne şekilde etkilendiği konusu da farklı düşüncelerle birlikte tartışılmaktadır. Mevduat bankaları ile katılım bankalarının sağladığı finansman hizmetinin yanı sıra, inşaat sektöründeki üretici firmaların vadeli satış seçenekleri, sözleşmeye dayalı finansman sistemleri ile aile, akraba ve arkadaş grupları arasındaki yardımlaşmalar da dâhil olmak üzere birçok farklı yöntem konut finansmanı için kullanılabilir. Ancak bu yöntemler; küreselleşme ile birlikte artan kentsel nüfusun, temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamak amacı ile hızla artan konut talebi ve konut finansmanı ihtiyacını karşılamada yeterli olamamıştır (Keskin Ural vd., 2019; Zorlu Kaman vd., 2019). Bu koşullarda daha kolay ve uygulanabilir yöntem arayışlarının özellikle gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye’de devam ettiği gözlenmektedir.

Konut finansmanında önemli bir alternatif olma potansiyeline sahip olan “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri” (TDFFS) veya “Elbirliği Sistemi” olarak bilinen konut finansman yöntemlerinin kullanımı giderek artış göstermektedir (Ergüven ve Kaya, 2016; Koç ve Çekin, 2017; Birsin ve Ötegeçeli, 2019; Türkiye İstatistik Kurumu [TÜİK], 2020; Türkiye Katılım Bankaları Birliği [TKBB], 2020; Anonim 2020a, 2020b, 2020c). Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin yöneticileri ve çalışanlarına göre yıllık 20-26 milyar dolar arasında kaynak sayıları 60’a yaklaşan şirketler tarafından adeta gayrimenkul ve inşaat bankacılığı faaliyetine benzer biçimde toplanmakta ve son on yıllık dönemde TDFFS uygulayan firmaların sayılarında ve faaliyet yürütülen il ve şube sayılarında çok hızlı bir artışın olduğu dikkati çekmektedir. Bu çalışmada; TDFFS’nin işletim şekli ile sistemin risk ve fırsatlarının tespit edilmesi, sistemin daha etkin kullanımının ve sistemi uygulayan firma faaliyetlerinin değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Literatür araştırması sonucunda elde edilen bilgiler ile uygulayıcı firmalardan ve diğer kurumlarından sağlanan bilgiler ışığında, TDFFS ve uygulama yöntemleri, gölge bankacılık ve özün önceliği kavramları çerçevesinde açıklanmış, sistemin eksik yönlerinin neler olduğu belirlenerek çözüm önerileri getirilmiştir. Çalışmada; TDFFS ile ilgili akademik çalışmaların kısa özetlerine yer verilerek konut finansman sistemlerinin sınıflandırılması üzerinde durulmuş, TDFFS’ler ve uygulama şekilleri detaylı olarak açıklanmaya çalışılmış, gölge bankacılık ve özün önceliği kavramları açıklanarak TDFFS uygulayan firmaların faaliyetlerinin bu kavramlar çerçevesinde değerlendirilmesi yapılmıştır. Çalışmanın sonuç bölümünde söz konusu sistemin eksik yönlerinin

neler olduğu değerlendirilmiş ve eksiklerin giderilerek sistemin daha etkin kullanılabilmesi için öneriler sunulmuştur.

1. KONUT FİNANSMANINDA FAİZSİZ SİSTEMLERİN YERİ VE ÖNEMİ

1.1. Önceki Çalışmaların Değerlendirilmesi ve Yeni Araştırma Gereksinimi

Konut finansmanı konusunda yapılan akademik çalışmaların çoğu faiz içeren konut finansman modelleri ile ilgili olup, literatürde yer alan ve faizsiz finans modelleri ile ilgili olan sınırlı sayıdaki akademik çalışmalar hakkında aşağıda bilgi verilmiştir.

Yazıcı (2019) sistemin mevcut durumda herhangi bir yasal düzenleme ile düzenlenmediğine vurgu yaparak sistemin avantajları ve dezavantajlarını tespit etmeye çalışmıştır. Sistemde; kredi tahsis ücreti, faiz veya ara ödemelerin bulunmaması, tahsis süreçlerinin kısa olması ve sistemin kaynak problemi yaşamaması gibi durumların avantaj olduğu değerlendirilirken, 5441 sayılı Bankalar Kanunu'na göre izin verilen kuruluşlar haricinde mevduat toplamanın yasaklanmış olması, lisanslama ve denetimin bulunmaması, devlet garantisinin bulunmaması, sistemden çıkış ile ilgili organizatör garantisinin olmaması, vade sonunda alınması planlanan taşınmazın değerinin değişebiliyor olması gibi durumların ise sistemin dezavantajları olarak değerlendirildiği vurgulanmıştır.

Birsin ve Ötegeçeli (2019) tarafından yapılan çalışmada, TDFFS'lerin uygulanma şekli ve süreçleri irdelenmiştir. TDFFS şirketlerinin katılımcılardan yapmış oldukları hizmet karşılığında "organizasyon ücreti" olarak adlandırdıkları bir bedel aldıkları ve bu ücretin sisteme giren müşterilerin ödedikleri tutarın %5'i ile %8,5'i arasında değiştiği, sistemin orta gelirli insanların yardımlaşma duygularına dayandırılarak yürütülmeye çalışıldığı ve bu yönüyle yabancı ülkelerde uygulanan "Yapı Tasarruf Sandıklarına" benzerlik gösterdiği, sistemde şekilsel fıkhi meşruiyetlere bina edilen işlemlerin ileride hak kayıpları ve güven bunalımına sebebiyet verebileceği değerlendirilmiştir.

Ergüven ve Kaya (2016) araştırmasında, konut finansmanı için "Elbirliği Sistemini" tercih eden müşterilere, tercih sebeplerine yönelik anket uygulanmış ve araştırma sonucuna göre müşterilerin %80'inin tercih sebebi olarak önem derecesine göre birinci sırada "faizsiz olması" seçeneğini işaretlediklerini, finansman maliyetinin düşük olması, esnek ödeme yapısına sahip olması, finans işlemlerinin kolay olması gibi seçeneklerin de yine tercih sebepleri arasında bulunduğunu ifade etmiştir. Konut finansmanına alternatif bir seçenek olarak ortaya çıkan bu sistemin yaygınlaştırılarak tarım, turizm gibi diğer sektörlerin de finanse edilebilmesinde kullanılabileceği ifade edilmiştir.

Kurt ve Okur (2019) tarafından yapılan çalışmada, katılım bankalarının gayrimenkul finansmanındaki payının oldukça düşük seviyelerde olduğu ifade edilmiştir. "İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finans Modellerinin" katılım bankaları tarafından uygulanması ile gayrimenkul finansmanındaki payının artabileceği, modelin ulaştığı ekonomik büyüklüğün, finansal sistemin sürdürülebilirliğini tehdit edebilecek seviyeye ulaştığı, sistemin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) gibi kuruluşların denetimi altında faizsiz finans kuruluşlarınca uygulanması gerektiği ve böylece faizsiz finans kuruluşlarının sektördeki paylarının ve toplumda modele duyulan güvenin arttırılabileceği belirtilmiştir.

Okur ve diğerleri (2018) tarafından yapılan araştırmalarda; "gölge bankacılık" kavramı üzerinde durulmuş, "İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finans Modellerinin" gölge bankacılık

faaliyetleri kapsamında değerlendirilebileceği ve bu finansman modelini kullanan kuruluşların sıkı denetimlerin dışında bırakılmasının sektörde haksız rekabete sebep olduğu belirtilmiştir. Finansal sistemlerin sağlıklı ve düzgün işleyebilmeleri için bu tür modelleri uygulayan firmaların finans kuruluşları gibi değerlendirilerek, kamu kuruluşları tarafından denetlenmesi gerektiği, modelin geliştirilmesi ve denetlenmesi ile potansiyel risklerin yönetilebilir boyutlara getirilebileceği ortaya konulmuştur.

Önceki araştırmalarda genel olarak TDFFS şirketlerinin uyguladıkları modelin yapısı ve sistemin işleyişine ilişkin konuların ele alındığı, sistemdeki temel sorunların saha çalışmaları ile müşteri şikâyetlerine dayalı olarak incelenmesinin yapılmadığı dikkati çekmektedir. Kaynak araştırmasına dayalı olarak modelin başta Almanya, İngiltere, Güney Afrika gibi birçok ülkedeki yapı edindirme sandıklarına benzerliği bulunsa da Türkiye uygulamasının içerik, işleyiş, denetim ve müşterilerin ve yatırımların korunması yönlerinden, sayılan ülkelerdeki modellerden büyük ölçüde farklılık gösterdiği saptanmıştır. Türkiye’de mevcut koşullarda uygulanan ipotekli konut finansmanı sistemine tek alternatif olarak 1991 yılından günümüze kadar olan dönem boyunca hızla yaygınlaşan TDFFS’nin görülmesine karşın, bu sistemin 1991-2016 dönemindeki uygulamasının sınırlı düzeyde kaldığı, 2016 yılından sonraki dönemde artan kredi faiz oranı ve enflasyon baskısı ile hızlı bir büyüme göstererek hemen her ilde yaygınlaştığı görülmektedir. TDFFS’nin finansal yapısı ve işleyişi ile müşteri hizmetleri, hizmet kalitesi, konut değerlemesi ve teminat, yatırımcı ve yatırımların korunması yönlerinden kapsamlı bir biçimde düzenlenmesi ve bu amaçla kurulan şirketlerin yönetim ve denetim kademelerinin hızla yeniden yapılandırılmasına gereksinim bulunmaktadır. Aksi takdirde, sistemin mali büyüklüğü dikkate alınarak, olası çöküntünün makroekonomik ve toplumsal yapıyı tehdit edebilecek boyutlarda olduğu ve sıradan bir “çiftlik bank” olayından daha büyük sosyo-ekonomik boyutlarının olabileceği gözden uzak tutulmamalıdır.

1.2. Konut Finansman Sistemleri ve TDFFS’nin Yeri

Konut; barınma ihtiyacını karşılamanın yanı sıra, korunma, güven, huzur, aidiyet geliştirme ve sosyalleşme gibi birçok fonksiyonu yerine getirmektedir. Günümüz toplumlarında ekonomik, kültürel ve sosyal yaşam standartlarının da önemli bir göstergesi olarak kabul edilmektedir (Mutlu Çamoğlu ve Çakır, 2020). Konutun bütün belirtilen özellikleri, insan hayatındaki önemini belirlemektedir. Benzer şekilde konutun insan yaşamındaki önemi hane halkı harcamalarındaki paya da yansımaktadır. Hanehalkı tüketim harcamaları türlerine göre incelendiğinde, en çok harcamanın konut ve kira giderlerine ait olduğu görülmektedir (Tablo 1). Bununla birlikte son 20 yılda konut giderlerinin hane halkının harcamaları içindeki payının %30’lardan %24’ler seviyesine kadar gerilediği, artan konut üretimine rağmen, hanelerin konut sahipliği oranlarının büyük ölçüde değişmediği ve özellikle artan yüksek yapılar ve toplu yapılarda yönetim için ödenen aidatların da yükselmesine bağlı olarak konuta yapılan harcamaların büyük oranda düşmesinin beklenmediği ifade edilebilir. Diğer yandan son 20 yılda hanelerin toplam harcamaları içinde konuta yapılan harcamaların payındaki nispi gerilemenin harcamaların tespiti ve hesaplanması ile ilgili yönlerinden kaynaklandığı vurgulanmaktadır (Tanrıvermiş, 2016; Tanrıvermiş, 2019). Bununla birlikte hanehalkı tüketim harcamalarının temel kalemini oluşturan konut kira ve diğer konut giderleri kaleminin, bu ihtiyacın karşılanması için farklı konut finansman sistemlerinin de gelişmesine yol açmakta olduğu da açıktır. Özetle hanelerin harcama kalemleri içinde konut kira ve diğer giderleri, uzun dönemde ilk sıradaki yerini koruyacaktır.

Tablo 1. Hanehalkı Tüketim Harcamalarının Türlerine Göre Dağılımı

Yıllar	Gıda ve alkolsüz içecekler	Alkollü içecekler, sigara ve tütün	Giyim ve ayakkabı	Konut ve kira	Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	Sağlık	Ulaştırma	Haberleşme	Eğlence ve kültür	Eğitim hizmetleri	Lokanta ve oteller	Çeşitli mal ve hizmetler	Toplam
2010	21.9	4.5	5.1	27.1	6.3	2.1	15.1	4.1	2.8	2.0	5.4	3.7	100.0
2011	20.7	4.1	5.2	25.8	6.4	1.9	17.2	4.0	2.7	2.0	5.7	4.3	100.0
2012	19.6	4.2	5.4	25.8	6.7	1.8	17.2	3.9	3.2	2.3	5.8	4.2	100.0
2013	19.9	4.2	5.3	25.0	6.6	2.1	17.4	4.0	3.1	2.4	5.9	4.3	100.0
2014	19.7	4.2	5.1	24.8	6.8	2.1	17.8	3.7	3.0	2.4	6.0	4.3	100.0
2015	20.2	4.2	5.2	26.0	6.1	2.0	17.0	3.7	2.9	2.2	6.4	4.3	100.0
2016	19.5	4.4	5.2	25.2	6.3	2.0	18.2	3.7	2.8	2.3	6.4	4.2	100.0
2017	19.7	4.5	5.0	24.7	6.3	2.2	18.7	3.4	2.7	2.3	6.2	4.4	100.0
2018	20.3	4.0	4.8	23.7	6.5	2.2	18.3	3.8	2.9	2.3	6.5	4.9	100.0
2019	20.8	4.3	5.0	24.1	6.4	2.2	16.5	3.6	3.1	2.5	6.5	5.1	100.0

Kaynak: TÜİK, 2020

Herhangi bir konut finansman sisteminin etkili bir şekilde işleyebilmesi için, konut edinmek isteyenlerin, diğer tasarruf sahibi olan kişilerden talep etmek zorunda olduğu kaynağın, uygulanabilir geri ödeme koşullarına sahip olması gerektiği anlaşılmaktadır. Kaynak fazlası ve kaynak ihtiyacı bulunan kişiler, başka bir ifade ile fon arz edenler ile fon talep edenler, belirli koşullar çerçevesinde, farklı beklentilerini karşılamak üzere fon alışverişini gerçekleştirirler. Söz konusu borç alma/verme ve geri ödeme koşulları farklı finansman sistemlerinin oluşmasını sağlamaktadır. Birçok yönü ile farklılık gösteren konut finansman uygulamalarının dört temel sistemde sınıflandırılması mümkün (Boleat, 1985; Yalçiner, 2018) olup, bunlar kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

i. Doğrudan Finansman Sistemi: Konut edinmek için kaynağa ihtiyaç duyan bireylerin, kaynak fazlasına sahip ve borç vermeyi kabul eden bireylerden kişisel ilişkilerle kaynak temin etmesidir. Çoğunlukla aile üyeleri, akraba ve arkadaş çevrelerinden edinilen bu tür kaynakların geri ödeme koşulları, borç alan ve borç veren kişilerin arasında belirlenmektedir. Borç alan ve borç veren bireylerin bir araya gelmelerinde herhangi bir aracının olmaması bu sistemin belirgin özelliklerinden biri olarak ön plana çıkmaktadır.

ii. Sözleşmeye Dayalı Finansman Sistemi: Konut alıcısının ihtiyaç duyduğu kaynağın tamamı veya çoğunlukla bir kısmını diğer potansiyel konut alıcılarının tasarruflarından veya sözleşmeye bağlı tasarruf düzenlerinden karşılamasıdır. Karşılıklı fedakârlığa dayanan bu sistemde, konut almak için yeterince kaynağa sahip olmayan alıcı, mevcut birikimlerini piyasa faiz oranlarından daha düşük bir oranla finans kurumuna yatırır. Belirli bir miktara ulaşıncaya kadar tasarruflar burada tutulur. Tasarruf sahibi konut almak istediği zaman, mevcut tasarrufu ile beraber kredi kurumu tarafından, yine piyasa faiz oranlarının altında bir oranla, tasarruf sahibine kredi verilir. İstikrarlı fiyat seviyesinin bulunduğu ülkelerde bu yöntemin daha çok kullanıldığı

görülmektedir. Bu sistemin önemli bir özelliği, sisteme sonradan girenlerin, daha önce sisteme girenleri finanse ediyor olmasıdır.

iii. Mevduat Finansman Sistemi: Bireylerin kısa vadeli tasarruflarının, genellikle bankalar veya konut finansmanında uzmanlaşmış diğer araçlar tarafından, uzun vadeli kredilere kanalize edilmesidir. Başka bir ifade ile bu sistem, bankaların toplanan kısa vadeli mevduatları, ihtiyaç sahiplerine daha uzun vadelerle konut kredisi olarak kullandırması esasına dayanmaktadır.

iv. İpotek Bankacılığı Sistemi: Konut kredisi kullanılarak satın alınan gayrimenkulün ipotek edilmesi ve bankaların bu ipoteklere dayalı olarak tahvil ihraç etmeleri ile uzun vadeli finansman sağlamalarıdır. Bu sistemde kredi veren ipotek bankaları, kredilerden kaynaklanan alacaklarına dayanarak menkul kıymet ihraç edip yeni kredilere kaynak oluşturmaktadır.

TDFFS'lerin yukarıda bahsedilen finansman sistemlerinden, sözleşmeye dayalı finansman sistemi ile benzerlikler gösterdiği genel olarak ifade edilebilir. Bununla birlikte yine de söz konusu sistemlerin birine dâhil edilmesinin mümkün olmayacağı düşünülmektedir. TDFFS'leri mevcut konut finansman sistemlerinden farklılaştıran en önemli özelliği, faizsiz finansman modeli olmasıdır. Türkiye'de mevcut durum itibarıyla sadece özel sektör kuruluşlarınca uygulanan bu sistemin, yasal düzenlemelerle eksik yönlerinin tamamlanması, geliştirilmesi, gerekli denetimlerin yapılması ve kamu kurumlarınca da uygulanarak desteklenmesi ile etkili alternatif bir gayrimenkul finansman modeli olabileceği dikkate alınmalıdır.

2. TASARRUFA DAYALI FAİZSİZ FİNANS SİSTEMLERİ VE GÖLGE BANKACILIK İLİŞKİSİ

2.1. Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri (TDFFS) ve Türkiye Uygulamaları

Konut finansman sistemleri, konut ediniminde ihtiyaç duyulan sermayeyi sağlamak amacıyla geliştirilmiş yöntemlerdir. En çok kullanılan yöntemlerden biri ipotek bankası sistemi (mortgage kredileri) olmuştur. Bu kredilerin menkulleştirilmesi, yeni kaynak oluşturarak sistemin daha sürdürülebilir olmasına olanak sağlamaktadır. Ancak sermaye piyasalarının yeterince gelişmemiş olması, faiz oranlarının yüksek olması gibi sebepler bu yöntemin tam olarak uygulanamaması sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bununla beraber faizle ilgili hassasiyeti bulunan kişiler mevduat bankalarının verdiği hizmetlerden uzak durma eğilimindedirler. Katılım bankaları, faizsiz finans prensipleri ile ilgili bazı yöntemler geliştirerek finansman teminine yönelmişlerdir. Fakat katılım bankalarının, bankacılık sektörü içerisindeki payı düşük seviyelerde kalmıştır (Tablo 2). Gerek bankaların gerekse diğer finansman modellerinin sağladığı sermaye temin etme imkânları ihtiyacı karşılayamadığı için gayrimenkul finansmanı konusunda yeni arayışlar devam etmektedir. TDFFS de bu arayışların sonucunda ortaya çıkan yöntemlerden biri olarak ön plana çıkmaktadır.

Türkiye'de demografik değişim ve toplam nüfus içinde genç nüfusun oranının yüksek olması ve birçok kentte alınan göçün de etkisi ile konut talebi sürekli dinamik bir seyir izlemektedir. Konut finansmanı için gerekli olan kaynağı karşılamakta yetersiz kalan bankacılık sektörüne alternatif olarak ortaya çıkan TDFFS'de konut alım işlemleri detaylı bir prosedüre bağlanmamış ve hatta modelin hiçbir biçimde denetim kapsamına da alınmamış olduğu görülmektedir. Bankalarda müşterilerden mevzuat gereği birçok evrak, müşteri bilgileri ve maaş bordroları gibi belgeler istenmekte, Kredi Kayıt Bürosu verileri başta olmak üzere müşteri hakkında kapsamlı araştırma yapılmaktadır. Birçok müşteri, mevzuatın gerektirdiği bu işlemlerden çekindiği ya da istenilen şartları yerine getiremediği için bankalardan kredi alamamaktadır (Yazıcı, 2019). Özellikle ticari bankalardan kredi kullanma aşamasında, düşük

gelirli ailelerin bankaya maaş bordrosu ibraz edemedikleri ve doğal olarak kredi kullanma olanaklarının olmadığı bilinmektedir. Faiz konusunda duyarlı olan tasarruf sahipleri bankalardaki vadeli mevduatlardan kaçınarak, çoğunlukla tasarruflarında döviz ve altını tercih etmektedirler. Yapılan araştırmada tasarruf sahiplerinin TDFFS'yi tercih etmelerinin temel sebebinin %94 oranında sistemin faizsiz olmasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır (Ergüven, 2014; Yazıcı, 2019).

Tablo 2. Katılım Bankalarının Bankacılık Sektörü İçerisindeki Payı

	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/10
Toplanan Fonda	5.6	6.1	6.7	8.4	9.3
Kullandırılan Fonda	4.8	5.0	5.1	5.5	6.6
Toplam Aktifte	4.9	4.9	5.3	6.3	7.1
Öz Varlıkta	3.8	3.8	4.0	4.4	4.7
Net Karda	2.9	3.2	4.0	4.9	6.5

Kaynak: TKBB, 2020

Literatürde “Yapı Tasarruf Sistemi”, “Tasarruflu Yapı Tasarruf Sistemi”, “Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modeli”, “İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli” gibi farklı isimlerle adlandırılan TDFFS, uygulayıcı firmalar tarafından ise “Elbirliği Sistemi” ve “Tasarrufa Dayalı Gayrimenkul Edinme Sistemi” gibi isimlerle adlandırılmaktadır. Türkiye’de konut finansman sektöründe TDFFS kategorisinde faaliyet gösteren şirketlerin çalışma usulleri isimlendirmelerde farklılıklar gösterse de işleyişte benzer yöntemlere sahip olduğu görülmektedir (Birsin ve Ötegeçeli, 2019).

Konvansiyonel bankaların sağladığı finansman sistemlerinde fon arz eden taraflar ile fon talep eden taraflar bulunmaktadır. Fon talep eden taraflar yatırımları için yeterli kaynak temin etme amacıyla iken, fon arz eden taraflar getiri beklentisi içerisindedirler. TDFFS’lerde ise fon arz eden grup ile fon talep eden grup aynıdır. Başka bir ifade ile sadece fon talep eden, yatırımları için yeterince kaynağı bulunmayıp, kaynak sağlamayı amaçlayan ve bu yönüyle amaç birliği içerisinde olan bir grup bulunmaktadır. Türkiye’de TDFFS uygulaması; özetle imece usulü olarak bilinen birlikte iş yapma, topluca yardımlaşmanın belirli kurallar ve düzenlemeler çerçevesinde yapılması anlamına gelen kooperatiflerin dolaylı bir şekli veya benzer bir uygulaması şeklinde değerlendirilebilmektedir (Ergüven ve Kaya, 2016). “Elbirliği Sistemi” olarak da bilinen bu sistemler, işleyiş bakımından toplumda “altın günleri” olarak bilinen uygulamaya oldukça benzemektedir. Bununla beraber altın günü ve benzeri uygulamalarda katılımcılar çoğunlukla birbirilerini tanır, herhangi bir aracı veya katılım maliyeti olmaksızın bir araya gelirler. Fakat bu sistemlerde organizasyonu yapan firma bulunmakta olup, katılımcılar birbirilerini tanımazlar ve organizasyonu yapan firma katılımcılardan organizasyon bedeli almaktadır. İnançları gereği faizli finansman sistemlerini tercih etmek istemeyen müşterilerin, konut finansmanı için bu sistemlere yöneldiği anlaşılmaktadır.

Türkiye’de farklı il ve ilçe düzeylerinde konut ediniminde yabancı kaynak kullanımı değişiklik göstermekte, bazı illerde arsa veya kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve kooperatiflerin egemen olduğu bir yapı mevcut iken, bazı illerde büyük ölçüde finansal kurumlardan kredi kullanımına dayalı bir edinim yönteminin olduğu görülmektedir. TÜİK (2021) verilerine göre (Yıllık bazda yayımlanan “satış şekline ve satış durumuna göre konut satış satıları”) 2020 yılında

satılan konutların yaklaşık %40'nın ipotek kredisi kullanılarak satılması, borçlanma oranının yüksekliğine işaret etmektedir. Konut satışlarının yüksekliğine rağmen ortalama fiyat ve hane halkı geliri karşılaştırmaları, erişilebilirlikten uzak bir görüntü sergilemektedir. Üretim sektörü veya bankacılık sektörü gibi alanlarda gelişim sorunu yaşanmamakta, ancak artan kentsel yoksulluğa çözüm sunulabilmesi için sosyal servislerin temel altyapısını geliştirmek ve orta ve dar gelirli haneler için uygun finansman modellerinin geliştirilmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır (Tanrıvermiş, 2019). Bu çerçevede TDFFS ön plana çıkmakta olup, Ergüven ve Kaya (2016) tarafından yapılan ve müşterilerin elbirliği sistemini tercih nedenlerinin araştırıldığı çalışmada; TDFFS'yi tercih eden müşterilerin %80'i tercih sebebi olarak birinci sırada sistemin faizsiz olmasını gerekçe göstermişlerdir.

Türkiye'de uygulanan TDFFS'ler yabancı ülkelerdeki "Yapı Tasarruf Sandıkları" (YTS) uygulamalarıyla benzerlik göstermektedir. YTS'ler işleyiş bakımından bankalara benzemekle beraber, banka statüsünde olmayan kuruluşlardır. Bu kuruluşlar konut ediniminde kullanılmak üzere tasarrufları toplamakta olup, kuruluşların konut yatırımlarını finanse etmek dışındaki diğer faaliyetleri kısıtlanmıştır. TDFFS'lerde olduğu gibi YTS'lerde de farklı tip uygulamalar bulunabilmektedir. YTS'lerin faaliyetleri devlet tarafından yapılmış olan düzenlemeler çerçevesinde gerçekleşmekte olup, bazı ülkelerde banka denetleyen kuruluşların denetimine tabidirler (Kılıç, 2007).

Tasarruf sandıklarının etkin kullanıldığı yerlerin başında Almanya gelmesine rağmen, sistem ilk olarak 1775 yılında İngiltere'de ortaya çıkmış ve diğer ülkelerde de 19. yüzyılda yaygınlaşmaya başlamıştır. ABD'de ilk olarak 1831 yılında uygulanan YTS, Güney Afrika'da 1855, Avustralya'da ise 1858 yılında uygulamaya girmiştir. Birçok Avrupa ülkesinde ise 1950'lerden sonra yaygınlaşmıştır (Kılıç, 2007; Birsin ve Ötegeçeli, 2019). Bu ülkelerde uygulanan YTS'ler kısmen farklılık göstermekte olup, uygulanan modelin faizsiz tipleri de mevcuttur. YTS'leri etkin bir şekilde kullanan ülkelerin başında Almanya gelmektedir. Bunun sebepleri arasında; Birinci Dünya Savaşı ve İkinci Dünya Savaşı sonrasında Almanya'da meydana gelen konut probleminin büyüklüğü sayılmaktadır. Almanya'da devlet kurumu olarak faaliyet gösteren YTS'ler dışında, özel sandıklar da faaliyet göstermektedir. Gerek özel sandıkların gerekse de "Eyalet Sandığı" olarak bilinen kamu sandıklarının faaliyetleri yasal düzenlemelerle belirlenmiştir. Tasarruflarını YTS'lerde biriktiren katılımcıların birikimleri belli bir orana ulaştığında, katılımcılara piyasa faiz oranından daha düşük bir oranda kredi verilmektedir. Tasarruf toplayan diğer finansal kuruluşlar, tasarruf sahibine herhangi bir kredi vermeyi taahhüt etmezken, YTS'ler tasarruf sahibine kredi vermeyi taahhüt etmektedir. Kooperatif ve ticari bankaların yanı sıra YTS'ler Alman bankacılık sisteminin önemli bir parçasını oluşturmakta olup, bu sandıkların faaliyetleri, aynı zamanda bankaları denetleyen kurumun denetimine tabidir (Altay, 1997; Kılıç, 2007).

Birçok ülkedeki yapı tasarruf sandıklarının temel özelliği, konut edinmek isteyenlerin belirli bir hesaba düzenli ödeme yapmak suretiyle tasarruflarını tasarruflarını belli bir düzeye ulaştığında ise kredi hakkının doğması şeklinde özetlenebilir. Bankalara benzer bir yapıya sahip olmalarına rağmen banka statüsünde olmayan YTS'ler, Almanya örneğinde olduğu gibi, bankacılık denetleme kuruluşlarının gözetiminde faaliyet göstermektedirler. YTS'lerin Fransa, Hollanda ve Arjantin uygulamalarında olduğu üzere faizsiz modelleri bulunabildiği gibi Almanya, Avusturya ve İsviçre modellerinde olduğu gibi katılımcılara belirli miktarda faiz ödemesi yapan modelleri de bulunmaktadır (Birsin ve Ötegeçeli, 2019).

Türkiye'de kamuya ait olmayan ticari kuruluşların eliyle yürütülen TDFFS'ler, Almanya'da uygulanan YTS'lere işleyiş bakımından benzerlikler göstermektedir. Ancak Almanya'da YTS'ler

özel bir yasal düzenleme bağlı iken, Türkiye’de yapılan uygulamalar için özel bir yasal düzenleme mevcut değildir. Almanya’da hem kamuya ait hem de özel YTS’ler faaliyet göstermekte olup, Türkiye’de “Elbirliği Sistemini” uygulayan kamu kurumu bulunmamakta, yalnızca özel ticari kuruluşlar bu alanda faaliyet göstermektedir. Almanya’da bankaların faaliyetlerini denetleyen kurum aynı zamanda YTS’lerin faaliyetlerini de denetlemekte, ancak Türkiye’de uygulanan sistem BDDK veya SPK gibi kuruluşların denetim yetkisinin dışında kalmaktadır.

2.2. TDFFS’lerde Ödeme Planları ve Uygulamaların Değerlendirilmesi

Hemen her ülkede konuta olan artan talebi karşılamak için gerekli finansmanın sağlanmasının ancak uzun vadeli fon kaynakları ile mümkün olduğu görülmektedir. Ancak Türk bankacılık sisteminde mevduatın yaklaşık %90’ının üç aydan kısa vadeli olması, uzun vadeli konut finansmanının önünde önemli bir engel oluşturmaktadır (Anonim, 2020b). Yeterli birikimi ve aile yardımı olmayan ve bankalarda kredi kullanamayan hanelerin konut edinimi için geleneksel yöntemleri (konut-yapı kooperatiflerine ortaklık, aile yardımları ve birikim ile edinim, miras, arsa veya kat karşılığı işlemleri, maket üzerinden edinim gibi) ve TDFFS’yi kullanmaları zorunluluk haline gelmektedir.

TDFFS’ye girmeden önce satın alınmak istenen konutun değerinin objektif bir biçimde tespiti gerekmektedir. Mevcut uygulamada değerlendirme ehil olmayan kişilerce yapılmakta ve TDFFS’deki işletmelerin aynı zamanda inşaat ve gayrimenkul geliştirme şirketlerinin de olduğu ve bu iki işin birbirinden ayrılmasında önemli sorunların yaşandığı saptanmıştır. Ehil olmayan kişilerce belirlenen konut değeri üzerinden hesaplama yapılmakta ve aylık ödeme planını kişi kendi belirleyebilmektedir. Müşteri istediği zamanda taksitler dondurulabilmekte ve sistemden ayrılabilir. Ancak özellikle son yıllarda sistemden ayrılan müşterilerden %10 dolayında hizmet bedeli kesintisi yapılmakta ve bunun neden olduğu çok sayıda şikâyetin varlığı gözlenmektedir. Bu gerekçe ile son bir yıl boyunca yapılan çalışmalarla TDFFS’nin yasal bir zemine oturtulması için yoğun çabanın olduğu ve yasa tasarısının hazırlandığı gözlenmiştir.

Faizsiz satın alma sisteminde “çekilişsiz” ve “çekilişli” olarak iki temel seçenek bulunmaktadır. Her iki modelde de bekleme süresi bulunmaktadır. Konut satın almak isteyen kişi ödeyebileceği peşinatı ve aylık taksit tutarını belirleyebilmektedir. Peşinat ödenen modelde ev bedelinden düşülen peşinat sonrası kalan rakam ödeme gücüne göre taksite bölünmekte ve ödeme yapılacak vade belirlenmektedir. Ne kadar peşinat ödenirse para teslimatı o kadar erken gerçekleşmektedir. Çekilişsiz sistemde paranın ne zaman teslim alınacağına dair tarih verilebilmektedir. Daha çok şans meselesi olan çekilişli sistemde, çekilişin hangi aralıklarla yapılacağı firmalara göre değişmektedir. Çekiliş olmayan sistemde peşinat ve aylık taksitlere göre belirlenen tarihte para teslimatı yapılmaktadır. Çekilişli sistemde ise belirli dönemlerde yapılan çekilişlerde para ödemesi yapılacak kişiler belirlenmekte ve parasını teslim alanlar kendinden sonra teslim alacaklara yardım etmek için ödemesi gerekenden daha fazla ödemektedir. 2016 öncesinde sektörde yalnızca iki şirketin olması ve sonrasında bu sayının hızlı bir şekilde artması, ilginin ve müşteri sayısının da aynı oranda artmasına neden olmuştur. Herhangi bir lisans veya yeterlilik belgesi olmadan kurulabilen bu şirketlerin, farklı sermaye yapılarına sahip olduğu aynı zamanda hepsinin ticaret sicilinde emlak müşavirlik şirketi (Yazıcı, 2019) olarak kaydedildiği anlaşılmaktadır (Tablo 3).

Tablo 3. Türkiye’de Kurulan Faizsiz Tasarruf Sistemleri

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

Kaynak: Yazıcı, 2019;228

Son yıllarda sayıları giderek artan ve faizsiz konut finansmanı sağladıklarını ifade eden kuruluşlar, katılımcılardan organizasyon ücreti adı altında bir ücret almaktadır. Uygulayıcı firmalar katılımcıların ödeme koşullarına ve tercihlerine göre katılımcılara birkaç seçenek sunmaktadır. Her firmanın farklı olarak isimlendirdiği “çekilişli sistem”, “peşinatlı sistem”, “vade ortası sistem”, “sabit teslim modeli”, “çekilişsiz model”, “erken teslim modeli”, “TÜFE endeksli model”, “sıra tespitli tasarruf”, “serbest planlı tasarruf”, “konut değer endeksli tasarruf” gibi isimler altında benzer ve farklı yönleri bulunan modeller katılımcılara sunulmaktadır (Anonim, 2020a, 2020b, 2020c). Uygulayıcı firmalardan birinin sunmuş olduğu seçeneklere dair ödeme tablosu aşağıda örnek olması bakımından sunulmuştur (Tablo 4).

Tablo 4. Türkiye’de Uygulanan Bazı TDFFS’nde Ödeme Planları

200.000 TL Değerindeki Ev İçin Peşinatlı Sistem Örnek Ödeme Tablosu			
Peşinat	50.000 TL	Peşinat	20.000 TL
Vade	60	Vade	120
Teslim Öncesi Taksit Tutarı	2.500 TL	Teslim Öncesi Taksit Tutarı	1.500 TL
Teslim Sonrası Taksit Tutarı	2.500 TL	Teslim Sonrası Taksit Tutarı	1.500 TL
Evin Teslim Alındığı Ay	21 Ay	Evin Teslim Alındığı Ay	45 Ay
21. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	60 Ay	45. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	120 Ay
Organizasyon Ücreti	17.000 TL	Organizasyon Ücreti	19.300 TL
Toplam Maliyet	217.000 TL	Toplam Maliyet	219.300TL
Vade Ortası Sistem Örnek Ödeme Tablosu			
120.000 TL Değerindeki Ev İçin		120.000 TL Değerindeki Ev İçin	
Peşinat	-	Peşinat	-
Vade	40	Vade	100
Teslim Öncesi Taksit Tutarı	3.000 TL	Teslim Öncesi Taksit Tutarı	2.000 TL
Teslim Sonrası Taksit Tutarı	3.000 TL	Teslim Sonrası Taksit Tutarı	3.000 TL
Evin Teslim Alındığı Ay	21 Ay	Evin Teslim Alındığı Ay	42 Ay
21. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	40 Ay	42. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	81 Ay
Organizasyon Ücreti	9.300 TL	Organizasyon Ücreti	13.800 TL
Toplam Maliyet	129.300 TL	Toplam Maliyet	213.800TL
200.000 TL Değerindeki Ev İçin Çekilişli Sistem Örnek Ödeme Tablosu			
Peşinat	20.000 TL	Peşinat	20.000 TL
Gruptaki Kişi Sayısı	60	Gruptaki Kişi Sayısı	100
İlk Taksit Tutarı	3.000 TL	İlk Taksit Tutarı	1.800 TL
Evi Alınca Eklenecek Fark	900 TL	Evi Alınca Eklenecek Fark	1.100 TL
Evin Teslim Alındığı Ay	1-26 Ay Çekiliş	Evin Teslim Alındığı Ay	1-42 Ay Çekiliş
1. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	40 Ay	1. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	62 Ay
26. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	46 Ay	42. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	77 Ay
Organizasyon Ücreti	18.400 TL	Organizasyon Ücreti	19.600 TL
Toplam Maliyeti - İlk Teslim	218.400 TL	Toplam Maliyeti - İlk Teslim	219.600 TL
Toplam Maliyeti - Son Teslim	218.400 TL	Toplam Maliyeti - Son Teslim	219.600 TL

Kaynak: Anonim, 2020a,d,e

TDFFS ile konut finansmanı hizmeti veren uygulayıcı firmalar, ödemeler ve karşılansılabilir durumlar ile ilgili detaylara sözleşmelerde yer vermekte ve adeta finansal sistem içinde bir banka gibi çalışmakta, ancak bu yönde bir görev veya yetkisi de

bulunmamaktadır. Katılımcılara belirli kurallar çerçevesinde taksit erteleme, ara ödeme yapma gibi seçenekler sunulabilmektedir. Sistem kişilerin kendi tasarruflarıyla konut sahibi olmalarını sağlamak amacıyla, taksit sayısı kadar katılımcının bir havuzda para biriktirmesi esasına dayanmaktadır. Sisteme dâhil olan katılımcıların ödeme gücüne göre kefil ve/veya ipotek talep edilebilmekte ve sistemde faaliyette bulunan firmalar kendilerini koruyucu önlemleri almayı ihmal etmemektedir. Ancak sistemde müşteri olan kişiler için aynı durumun söz konusu olmadığı açıktır. Sisteme giren katılımcı vade ödemelerini çoğunlukla eşit taksitler halinde yapmakta ve çekilişli veya çekilişsiz olarak 60 ay ile 120 ay arasında değişen vade sonunda tespit edilen konut bedeli ödenmiş olmaktadır (Yazıcı, 2019). Ekonomik yaşamın bir gereği olarak bu süre içinde müşterinin cayması mümkün olup, cayma sırasında yapılan ödemenin iadesi, başvuru tarihinden sonra ödemenin yapılmasının maksimum süresi ve yapılan hizmet bedeli kesintisi ile ilgili olarak önemli sorunların olduğu tespit edilmiştir.

Katılımcıların sistemden ayrılmak istemeleri durumunda yaptıkları ödemelerin toplamı 6 ay içerisinde ilave bir katkı, kâr payı veya faiz olmaksızın geri ödenmektedir. Organizasyon bedelinin geri ödenmesi durumu ise uygulayıcı firmaya göre farklılık gösterebilmektedir. Alınan organizasyon bedelini iade etmeyen veya yarısını iade eden firmalar mevcuttur (Koç ve Çekin, 2017). Sistemden çıkmak isteyen katılımcıların, biriken tasarruflarını hemen alamamaları ve uzun sayılabilecek tasarruf ve bekleme sürelerinin sonunda ilave bir katkı payı olmadan geri almaları, sistemden ayrılan katılımcılar tarafından şikâyet konusu olabilmektedir.

2.3. Mevcut TDFFS'nin Gölge Bankacılık ile İlgili Yönleri

Geleneksel ticari bankacılık sektörünün kısmen veya tamamen dışında bulunan ve bankaların tabi olduğu yasal düzenlemelere tabi olmayan kuruluşların, ticari bankaların sağladığı hizmetlere benzer hizmetler sağlayan faaliyetleri ile banka konumunda olduğu halde bankacılık düzenlemelerine bağlı kalmaksızın yapılan bilanço dışı işlemlere gölge bankacılık, bütün bu faaliyetlerin toplamı ise gölge bankacılık sistemi olarak ifade edilebilmektedir (Eğilmez, 2013; Ghosh vd., 2012). Genellikle bankacılık ile ilgili düzenlemelerin bulunmadığı veya çok az bulunduğu alanlarda gerçekleştirilen finansal faaliyetleri kapsayan bankacılık türü olarak bilinen gölge bankacılık; bankalar üzerindeki kısıtlamalar, denetim ve yasal yükümlülüklerden dolayı gelişme ve yaygınlaşma göstermektedir. Bankacılık faaliyetleri üzerindeki yoğun denetim ve kısıtlamalar banka dışı kuruluşların yeni hizmetler geliştirerek faaliyet göstermelerini teşvik etmektedir (Delikanlı vd., 1997).

Dünyada 2007 yılında başlayan ve uzun süre etkili olan küresel finansal krizin nedenlerinin araştırılması için ABD'de Kriz Araştırma Komisyonu (US Crisis Inquiry Commission/FCIC) kurulmuştur. Söz konusu Komisyonun 2011 yılı raporunda krizin ana sebepleri arasında, gölge bankacılık (shadow banking) sisteminin kontrolsüz büyümesi ve düzenleme ve denetleme eksikliğinden kaynaklanan finansal istikrarsızlık sayılmaktadır (Aydın, 2014). Dolayısıyla gölge bankacılık kategorisine alınabilen tüm finansal faaliyetlerin yasal olarak düzenlenmesi ve denetiminin sağlanması ekonomik istikrar ve finansal sistemin regülasyonu açısından önem taşımaktadır.

TDFFS uygulayan firmaların esas faaliyetinin fon toplamak ve kullanılmak olduğu dikkate alındığında, bu faaliyetlerin, bankacılık sektöründeki kredi fonksiyonu kapsamında değerlendirilebileceği anlaşılmaktadır. Bununla beraber bankacılık sektörünün kredi fonksiyonunu yerine getiren bu kuruluşlar, bankacılık sistemi için geçerli olan denetim ve düzenlemelere tabi değildir. Bu yönüyle ele alındığında TDFFS çerçevesinde yürütülen

faaliyetlerin gölge bankacılık olduğunu söylemek mümkündür (Okur vd., 2018). Ayrıca denetimden uzak ve şeffaf olmayan bir yapıda faaliyet gösteren gölge bankacılık sisteminin ileride finansal sistem ve ülke ekonomisi açısından ciddi sorunlar yaşanmasına neden olabileceği göz önüne alındığında, TDFFS uygulayan firmaların birer finansal kuruluş olarak değerlendirilmesi gerektiği ve gerekli yasal düzenleme ve denetimlerin sağlanmasının zorunluluk haline geldiği anlaşılmaktadır.

2.4. İşletme Faaliyetlerinde Özün Önceliği

İşletmeler, ticari faaliyetlerini muhasebeleştirirken bazı ilkeler ve kurallar doğrultusunda hareket ederler. Özellikle bir ikilem ile karşılaşılması durumunda, ikilem sorununun aşılması için etik sistemler önemli fonksiyon üstlenmektedir. Muhasebe kavramlarından “özün önceliği” kavramı etik bir ikilemin ifadesidir. Muhasebede faaliyetler ve işlemler çoğunlukla birbirine paralel olmakla beraber, ticari faaliyetlerin muhasebeleştirilmesinde olayın şeklinin mi yoksa özünün mü esas alınması gerektiğine karar verirken, kabul gören genel görüş, özün esas alınması gerektiği yönündedir (Demir ve 2015; Ünsal, 2008).

Değer bilimi; bir davranışın doğruluğuna karar verirken, davranışın sonucunda gerçekleşen faydaya bakmayıp, davranışın gerçekte neyi ifade ettiği konusuna odaklanır. Davranışın sonucu fayda sağlıyor olsa bile, doğru olmayan bir nedenden kaynaklanıyor olması, etik yönden kabul edilebilir olmaması için yeterli görülmektedir. Fayda biliminde ise gerçekleşen davranışın sonucunda fayda sağlanıyorsa doğru bir davranış olarak değerlendirilir. Mali olayların gerçekliğine aykırı olarak davranışın sonucunda sağlanan faydaya göre verilen kararların öznelliğinin yüksek olduğu, değer bilimine uygun verilen kararların daha objektif olduğu ifade edilebilmektedir (Ünsal, 2008).

Özün önceliği kavramı gereğince, işletmelerde işlemler muhasebeye yansıtılırken bu işlemlerin biçimlerinden ziyade finansal özelliklerinin ifade ettiği gerçekler göz önüne alınmalıdır (Sevilengül, 2016). TDFFS uygulayan firmaların faaliyetleri, etik ilkeler ve özün önceliği çerçevesinde değerlendirildiğinde; bu firmaların yürüttüğü faaliyetlerin, gayrimenkul finansmanında kullanılmak üzere fon toplamak ve fon kullandırmaktan ibaret olduğu anlaşılmaktadır. Uygulayıcı firmaların sağlamış oldukları hizmetin “organizasyon hizmeti” olmasından çok bankaların kredi fonksiyonunu yerine getiren bir “finans hizmeti” olduğunu ifade etmek mümkündür. Uygulamaya dâhil olan katılımcıların birbirini tanımaması ve karşılıklı hukuki sorumlulukların katılımcı ve firma arasında gerçekleşmesi ve katılımcılar için muhatabın yalnızca firma olması bu durumu desteklemektedir. Bu durumda işletme faaliyetinin özü itibarıyla bir “finans hizmeti” olduğu kabul edilerek, özün önceliği çerçevesinde, evvela muhasebe kayıtlarının ve sonrasında bütün yasal düzenleme ve denetimlerin bu gerçekliğe uygun olarak yapılması gerekmektedir.

2.5. TDFFS'nin Mevcut Durumu ve Güçlü-Zayıf Yönler-Fırsatlar-Tehditler (GZFT-SWOT) Analizi Sonuçları

Alternatif olma potansiyeline sahip olan TDFFS veya elbirliği sistemi olarak bilinen model ile konut finansmanının yapılması hızla yaygınlaşmakta ve sistem tamamen şirket yöneticilerinin kişisel inisiyatifleri ile büyümekte, kayıt dışı ve kontrol-denetimden uzak biçimde işletmeler merkez, bölge ve şube yapılanması içinde faaliyetlerini yürütmektedirler. TDFFS alanında faaliyet gösteren şirketlerin yöneticileri ve çalışanlarına göre yıllık 20-26 milyar \$ arasında kaynak sayıları 60'a yaklaşan şirketler tarafından adeta gayrimenkul ve inşaat bankacılığı faaliyetine benzer biçimde toplanmakta ve son on yıllık dönemde TDFFS uygulayan firmaların sayılarında ve faaliyet

yürütülen il ve şube sayılarında çok hızlı bir artışın olduğu vurgulanmaktadır. Sistemin yasal altyapı, sermaye yeterliliği, lisanslama, düzenleme ve denetim usul ve esasları düzenlenmemiş ve sisteme ödenen tutarların sözleşme iptalinde veya organize eden şirketin iflası halinde zamanında tam veya hiç geri alınamama riskinin yüksek olduğu değerlendirilmektedir. BDDK tarafından TDFFS kurumlarına ilişkin düzenleme yapılarak yeterliliklerine bağlı olarak lisans verilmesinin sağlanması ve yasal yükümlülüklerin çerçevesi çizilmesine ilişkin ivedi yasal düzenleme yapılmalıdır (Yazıcı, 2019).

Çalışma kapsamında TDFFS'nin uygulamalarına ilişkin olarak daha önce hazırlanan raporlar ve sistem içinde yönetici ve uzman olarak görev yapan kişilerden edinilen bilgiler ve tüketici derneklerine ulaşan müşteri şikâyetleri birlikte değerlendirilerek mevcut sistemin durum analizi yapılmıştır. Bu amaçla yapılan GZFT analizinin amacı; bir konu ile ilgili karar alma aşamasında güçlü, zayıf yönler ile fırsat ve tehditlerin bir bütün olarak ele alınmasına imkân vermektir. Güçlü ve zayıf yönler ile fırsat ve tehditlerin bilinmesi ve değerlendirilmesi, güçlü yönlerin ön plana çıkarılmasına, zayıf yönlerin giderilmesine, fırsatların değerlendirilmesi ve tehditlerin bertaraf edilmesine olanak tanımaktadır. TDFFS'lerin tüm yönleri ile bir bütün olarak değerlendirilebilmesi ve bu konuda atılması gereken adımların daha başarılı bir şekilde tespit edilebilmesi için GZFT analizi yapılarak tespit edilebilen özellikler belirtilmiştir (Şekil 1).

Şekil 1: TDFFS'nin Güçlü ve Zayıf Yönler ile Fırsat ve Tehditlerinin Değerlendirilmesi

Güçlü Yönler
<ul style="list-style-type: none">TDFFS'lerin faizsiz olması ve Türkiye'de faiz hassasiyeti bulunan insanların faizsiz sistemlere ilgi duyması,Bankacılık sisteminin kaynak problemi yaşadığı dönemlerde kredi tahsisleri azalırken, TDFFS'lerde kaynak problemi ve dolayısıyla kredi tahsis probleminin olmaması,Kredibilite analizlerinin olmaması ve bu sebeple kredi tahsis süreçlerinin kısa olması,Konut finansman maliyetlerinin düşük olması,
Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">Yasal düzenleme ve sıkı denetimlerin olmamasından dolayı TDFFS'ye olan güvenin eksik olması,Sisteme giriş ile kredinin tahsis edilmesi arasında geçen süre içerisinde, alınması planlanan taşınmaz fiyatının değişebilmesi,Sistemden çıkmak isteyen katılımcıların, tasarruflarını en az 6 ay gibi bir sürenin sonunda alabiliyor olmaları,Sistemden çıkanların, ödedikleri organizasyon ücretlerini geri alamamaları ve tasarruflarının maruz kaldığı enflasyon ve paranın zaman değerinden dolayı zarara uğramaları,
Fırsatlar
<ul style="list-style-type: none">TDFFS'lerin gerekli yasal düzenleme ve denetimler ile etkili alternatif bir finansman modeli olabilmesi,Sistemin denetim ve kontrol altına alınması ile gölge bankacılık faaliyetlerinin azalmasına etki ederek finansal sistemin sürdürülebilirliğine katkı sağlayabilmesi,Daha düzenli (regüle edilmiş) ve daha az riskli finansal sistemin elde edilmesine katkı sağlayabilmesi.
Tehditler
<ul style="list-style-type: none">Düzenleme ve sıkı denetimin olmaması* sebebiyle, TDFFS'lerin gölge bankacılık faaliyetleri kapsamında kalarak finansal sistem ve ekonomi için risk oluşturması,Sistemden fazla miktarda ani çıkış yaşanması durumunda, sistemin işleyişini kaybederek birçok insanın mağdur olmasına sebep olabilecek olması,Devlet tarafından güvence altına alınmayan ve sigorta mekanizmaları kullanılmadan toplanan fonların herhangi olumsuz bir durumda (firmanın iflas etmesi gibi) geri ödenmeme riski taşıyor olması.

*NOT: "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi" çerçevesinde yürütülen düzenleme çalışmaları önemli bir adım olarak değerlendirilmektedir.

3. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

İnsan yaşamındaki temel ihtiyaçlardan biri barınma olup, bu ihtiyacının karşılanması hanehalkı tüketim harcamalarının en önemli kalemini oluşturmaktadır. İnançları gereği faiz ile ilgili hassasiyeti bulunan insanlar ise bu ihtiyacın giderilmesinde kullanılan ve faiz içeren finansman modellerinden mümkün olduğunca uzak durmayı tercih etmektedirler. Konu ile ilgili olarak yapılan önceki araştırmaların sonuçlarına göre TDFFS'leri tercih eden müşterilerin

%80'inin tercih sebebi olarak önem derecesine göre birinci sırada "faizsiz olması" özelliğini gösterdikleri saptanmıştır. Faizsiz olduğu ifade edilen herhangi bir finansman modelini, iktisadi bir değerlendirme yapmadan veya güvenilirlik ile ilgili herhangi bir araştırmaya girmeden, sadece "faizsiz olması" özelliğinden dolayı tercih edebilen birçok müşteriye toplumun hemen her kesiminde rastlamak mümkündür. Toplumda bu gerçeğin farkında olan kişiler, özellikle faiz vurgusu yaparak farklı çözümler üretmeye ve bu potansiyelden faydalanarak alternatif yöntemleri uygulamaya çalışma eğilimine girmektedirler.

TDFFS uygulayan firmaların faaliyetleri incelendiğinde; bu faaliyetlerin yatırımları finanse etme amacına yönelik fon toplama ve fon kullandırmadan ibaret olduğu anlaşılmaktadır. Bu faaliyetler "özün önceliği" kavramı çerçevesinde değerlendirildiğinde, bazı uygulayıcı firmaların ifade ettikleri gibi bir "organizasyon hizmeti" olmasından ziyade, bankaların kredi fonksiyonunu yerine getiren bir "finansman hizmeti" olduğu anlaşılmaktadır. TDFFS'yi uygulamaya yönelik gerçekleştirilen faaliyetler, söz konusu sektörün yasal düzenlemelerle düzenlenmemiş olması ve bankacılık sektörünün düzenleme ve denetimlerinin dışında gerçekleştirilmesi ve bu faaliyetlerin bir "gölge bankacılık" faaliyeti olarak değerlendirilmesini mümkün kılmaktadır. Finansal sistemlerin regülasyonu ve ülke ekonomileri açısından ciddi riskler barındıran gölge bankacılık faaliyetleri için gerekli yasal düzenleme ve denetimlerin sağlanması ve riskin yönetilebilir seviyelere çekilmesi, sürdürülebilir bir ekonomi için zorunluluk olarak görülmektedir. Bu anlamda; bu çalışmanın yapıldığı Şubat 2021 tarihi itibarıyla gündemde olan Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi çerçevesinde yürütülen ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin BDDK denetimine alınması şeklindeki düzenleme çalışmaları önemli bir adım olarak görülmekte ve sistem açısından olumlu değerlendirilmektedir. Ayrıca yapılacak olan yasal düzenlemelerin sonrasında sistemin yasal düzenlemeler çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi gerekli ve önemli bir çalışma konusu olarak görülmektedir.

Dünyada ve Türkiye'deki Coronavirüs (Covid-19) pandemisinin olumsuz ekonomik ve sosyal etkileri hala devam etmektedir. Bu durum birçok sektörde faaliyet gösteren işletmelerin faaliyetlerine ve işsizlik oranlarına yansımaktadır. İşsiz kalan veya gelir kaybı yaşayan insanlar uzun vadeli yatırım planlarından vazgeçerek veya planlarını erteleyerek mevcut birikimlerini kullanmak mecburiyetinde kalabilmektedir. Nitekim TDFFS'lerden çıkmak isteyen katılımcıların sayısının arttığı görülmektedir. Pandeminin ekonomiye olan olumsuz etkilerinin bir müddet daha devam edeceği göz önüne alındığında, söz konusu sistemlerden çıkmak isteyen katılımcı sayısının daha da artabileceği öngörülmektedir. Sistemden çıkmak isteyen katılımcıların, biriken tasarruflarını hemen alamamaları ve uzun sayılabilecek tasarruf ve bekleme sürelerinin sonunda ilave bir katkı payı olmadan geri almaları, tasarrufların enflasyonun da etkisiyle değer kaybetmesine sebep olmakta ve bu durum, sistemden ayrılan katılımcılar tarafından şikâyet konusu olabilmektedir. Dahası sistemden çıkmak isteyen kişilerin sayısında ani bir artış gerçekleşmesi, sistemin işlerliğini kaybetmesine sebep olabilecektir. Böyle bir durumda daha çok katılımcının mağdur olması olası görülmektedir. Bu sebeple yürütülmekte olan düzenleme çalışmalarının bir an önce tamamlanması ve gerekli denetim ve sigorta mekanizmalarının devreye alınması gerekmektedir.

Türkiye'de faizsiz finans sistemlerine olan talep ve sistemin mali büyüklüğünün -mevcut kayıtdışılık ve denetimsizlik nedeniyle- tam olarak ölçülmesi mümkün olmamakla birlikte, sistemin mali büyüklüğünün azımsanmayacak düzeyde olduğu ve adeta mali sistem içinde bankalar, finansal kiralama ve konut finansman şirketleri ile haksız bir rekabetin olduğu

anlaşılmaktadır. Potansiyel birçok müşterinin TDFFS'leri kullanmakta tereddüt etmelerinin en önemli sebebi sisteme olan güven eksikliği olarak görülmektedir. Hâlihazırda sisteme olan güvenin, uygulayıcı firmaya olan güvene endekslendiği anlaşılmaktadır. Oysa müşteri, uygulayıcı firmaya güvenmese bile yasal düzenlemelere ve dolayısıyla devlete güvenerek bu tür sistemlere dâhil olmak ister. TDFFS'lerin; yabancı ülkelerdeki YTS örneklerinde olduğu gibi, gerekli yasal düzenlemeler yapılarak hem devlet eliyle hem de özel sektör tarafından işletilmesi, sisteme olan güveni arttıracak olup, finansal sistemlerde ihtiyaç duyulan kurumsal yapı ve uygulama araçlarının çeşitliliğine katkı sağlayacaktır. TDFFS'lerin mevcut durumda yasal düzenlemesiz ve denetimsiz olması ciddi bir risk iken, eksikliklerinin giderilmesi ve sistemin geliştirilmesinin mümkün olması, etkili alternatif bir finansman modeli elde edebilmek için ciddi bir fırsattır. Daha düzenli bir finansal sistem ve daha az riskli, sürdürülebilir bir ekonomi için TDFFS'lerin, uygulamadaki tüm detayları göz önünde bulundurularak, yasal düzenlemelerin tamamlanması, ilgili kamu kurumlarının (BDDK ve SPK gibi) denetiminde olması, rekabet koşulları dikkate alınarak hem özel sektör hem de kamu kurum ve kuruluşları (katılım bankaları veya gerekli düzenlemeler ile kurulabilecek finans kuruluşları gibi) tarafından uygulanması, sigorta mekanizmalarının kullanılması ve devlet tarafından teşvik edilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir.

Türkiye'de 2000'li yıllarda hızla yaygınlaşan TDFFS'nde son yıllarda finansal kaynakların azalması ve faiz baskısının ve konut değerinin artması gibi nedenlerle artan müşteri talebinin olduğu dikkati çekmektedir. Daha önce karşılaşılan birçok örneğin aksine, bu alandaki potansiyel sorunlar ortaya çıkmadan ve mağduriyetlere yol açmadan çözüm üretmeye çalışmak amacıyla kamu otoritesinin, TDFFS organizasyon şirketlerine ilişkin düzenleme ve denetimine şiddetle ihtiyaç duyulduğu vurgulanmalıdır. Bu koşullarda yasaklayıcı bir yaklaşımla değil, düzenleyici bir bakış açısı ile ilgili kurumlarca gerekli tedbirlerin alınması konusunda duyarlılığın artış gösterdiği ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yasa tasarısının hazırlanmakta olduğu saptanmıştır. Yapılacak yasal düzenlemede mutlaka bütün TDFFS'nin BDDK ve ihraç edilebilecek İslami finans ürünleri nedeniyle SPK denetiminde olması, konut edinimi müşteri analizi ve değerlendirme çalışması, proje geliştirme, şirket yönetimi ve yatırımcı koruma ve sigorta sistemi gibi konuların mutlaka yasal düzenleme kapsamına alınması gerekmektedir. Bu tür şirketlerde orta ve üst düzey yönetici olmak için başta finans ve gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinden mezun olma koşulunun aranması, bölge ve şubelerde görev yapan uzman yardımcıları ve yöneticilerde de aynı koşulun aranması gerekli olacaktır. Müşterilerden alınan hizmet bedeli, cayma aşamasında cezai müeyyide uygulanması ve değerlendirme konularının düzenlenmesi ve ulusal düzeyde uygulama birliğinin sağlanması zorunludur. Aksi halde sistemin ulusal ekonomiyi tehdit edebilecek bir risk unsuru haline döneceği ve daha önce tarım alanı başta olmak üzere yaşanan tekil olaylardan çok daha büyük mali, ekonomik ve sosyal etkilerinin olabileceği gözden uzak tutulmamalıdır.

YAZAR BEYANI

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Bu çalışma bilimsel araştırma ve yayın etiği kurallarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Yazar Katkıları

Yazar çalışmanın tamamını tek başına gerçekleştirmiştir.

Çıkar Çatışması

Yazar açısından ya da üçüncü taraflar açısından çalışmadan kaynaklı çıkar çatışması bulunmamaktadır.

KAYNAKÇA

- Altay, N., O. (1997). Almanya'da yerel yönetim bankacılığı: Tasarruf sandıkları organizasyonları, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, (6), 64-82.
- Anonim (2020a). 30.11.2020 tarihinde <https://www.eminevim.com/pesinatli-sistem> adresinden erişilmiştir.
- Anonim (2020b). 30.11.2020 tarihinde <https://www.eminevim.com/vade-ortasi-sistem> adresinden erişilmiştir.
- Anonim (2020c). 30.11.2020 tarihinde <https://www.eminevim.com/kisaltilmis-vadeli-cekilisli-sistem> adresinden erişilmiştir.
- Aydın, K., D. (2014). 2007'den bugüne küresel krizin finansal düzenleyici yaklaşıma etkileri. 27.11.2020 tarihinde <https://www.spk.gov.tr/SiteApps/Yayin/YayinGoster/1121> adresinden erişilmiştir.
- Birsin, M., & Ötegeçeli, H. (2019). Tasarrufa dayalı faizsiz finansman sistemi ve fikhî meşruiyeti üzerinde yapılan değerlendirmeler. *Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi*, 10(1), 93-123.
- Boleat, M. (1985). *National housing finance systems: A comparative study*. Croom Helm, London, UK.
- Delikanlı, İ., U., Alp, A., & Kılıç, S. (1997). Gölge bankacılığa ilişkin alınabilecek önlemler: Hakim ortaklara kredi kullandırımına ilişkin Türkiye deneyimi. *İMKB Dergisi*, 12(48), 35-58.
- Demir, E. (2015). *İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi*. Gazi Kitabevi, Ankara.
- Eğilmez, M. (2013). *Gölge Bankacılık ve Çin*. 27.11.2020 tarihinde <https://www.mahfiegilmez.com/2013/07/golge-bankacilik-ve-cin.html> adresinden erişilmiştir.
- Ergüven, M. (2014). *Konut finansmanında elbirliği sistemi: Müşterilerin elbirliği sistemi tercihleri üzerine bir araştırma*. [Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi]. Türk Hava Kurumu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Ankara.

- Ergüven, M., & Kaya, F. (2016). Konut finansmanında elbirliği sistemi: Müşterilerin elbirliği sistemi tercih nedenleri üzerine bir araştırma. *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 13(3), 24-39.
- Ghosh, S., Gonzalez del Mazo, I., & Otker-Robe, I. (2012). Chasing the shadows: How significant is banking in emerging markets? *Economic Premise*, World Bank Group, Washington, D.C., USA, 88, 1-7.
- Hatipoğlu, Ü., & Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye’de arz ve talep açısından konut yatırım tercihlerini etkileyen faktörlerin değerlendirilmesi. *Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılar*, 28(100), 49-75.
- Keskin Ural, E., Aliefendioğlu, Y., & Tanrıvermiş, H. (2019). Gecekondu dönüşümlerinde hak sahipliği ve karşılaşılan sorunlar. *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi*, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, 72-73.
- Kılıç, S. (2007). Konut finansman modeli olarak yapı tasarruf sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki uygulamaları. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(1), 231-246.
- Koç, İ., & Çekin, Ö. (2017). Tasarrufa dayalı faizsiz finansman sistemi: işleyiş, değerlendirme ve tasarım. Günay, H., M., Görmüş, Ş., Koç, İ., & Çekin, Ö. (ed.), *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi* (9-39). Ensar Neşriyat, İstanbul.
- Kurt, G. D., & Okur, M. (2019). Gayrimenkul finansmanında katılım bankacılığı için alternatif bir finansman modeli: ipoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modeli. *Global Journal of Economics and Business Studies*, 8(16), 207-219.
- Mutlu Çamoğlu, S., & Çakır, E. (2020). Piyasa değeri ve mülkiyete göre hanehalkı konut talebi: Ordu örneği. *Suleyman Demirel University Journal of Faculty of Economics & Administrative Sciences*, 25(1), 111-123.
- Okur, M., Çatıkkaş, Ö., & Ersoy M. (2018). Bir gölge bankacılık uygulaması olarak gayrimenkul finansmanında alternatif bir faizsiz finansman modeli: ipoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modeli. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10(4), 384-400.
- Öztürk, A., Kapusuz, Y., E., & Tanrıvermiş, H. (2018). The dynamics of housing affordability and housing demand analysis in Ankara. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(5), 828-851, <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2017-0079>
- Sevilengül, O. (2016). *Genel Muhasebe*. Gazi Kitabevi, 18. bs, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2016). Türkiye ekonomisinde inşaat ve gayrimenkul sektörleri, kurumsallaşma ve yeni işletme modelleri. *IBBAS 2016, 1. Uluslararası Karadeniz İşletmecilik Sempozyumu*, 16-18 Mayıs 2016, Giresun, 665-690.
- Tanrıvermiş, H. (2019). Türkiye ekonomisinde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin rolleri ve gelişme eğilimlerinin değerlendirilmesi. *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi*, 2 TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, 36-57.
- Türkiye İstatistik Kurumu (2020). Gelir, yaşam, tüketim ve yoksulluk araştırması. 25.11.2020 tarihinde <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=gelir-yasam-tuketim-ve-yoksulluk-107&%20dil=1> adresinden erişilmiştir.

- Türkiye İstatistik Kurumu (2021). Satış şekline ve satış durumuna göre konut satışları. 25.02.2021 tarihinde <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaat-ve-konut-116&dil=1> adresinden erişilmiştir.
- Türkiye Katılım Bankaları Birliği (2020). Sektör mukayese raporu. 28.11.2020 tarihinde <https://tkbb.org.tr/veri/sektormukayese> adresinden erişilmiştir.
- Ünsal, A. (2008). İşletmelerde muhasebe yöneticilerinin etiksel karar süreci. *KMU İİBF Dergisi*, 10(14), 1-19.
- Yalçiner, K. (2018). *Gayrimenkul Finansmanı*. Detay Yayıncılık, 310, Ankara.
- Yazıcı, M. (2019). Konutta alternatif finans yöntemi olarak tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi. *Academic Review of Humanities and Social Sciences*, 2(3), 224-235.
- Zorlu Kaman A. F., Aliefendioğlu, Y., & Tanrıvermiş, H. (2019). Sosyal konut uygulamaları: dünya deneyimlerine genel bir bakış. *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi*, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, 420-438.