

**T.C.
SÜLEYMAN DEMİEL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN
MODELLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI**

**Gürdal ÖZTÜRK
0630201177**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**DANIŞMAN
Prof. Dr. Abdullah EROĞLU**

ISPARTA – 2019



SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAV TUTANAĞI

| | |
|--|--|
| Öğrencinin Adı Soyadı | Gürdal ÖZTÜRK |
| Anabilim Dalı | İşletme |
| Tez Başlığı | TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN MODELLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI |
| Yeni Tez Başlığı ¹ (Eğer değişmesi önerildi ise) | |

Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği hükümleri uyarınca yapılan Yüksek Lisans Tez Savunma Sınavında Jürimiz **01/08/2019** tarihinde toplanmış ve yukarıda adı geçen öğrencinin Yüksek Lisans tezi için;

OY BİRLİĞİ OY ÇOKLUĞU²

ile aşağıdaki kararı almıştır.

- Yapılan savunma sınavı sonucunda aday başarılı bulunmuş ve tez **KABUL** edilmiştir.
 Yapılan savunma sınavı sonucunda tezin **DÜZELTİLMESİ**³ kararlaştırılmıştır.
 Yapılan savunma sınavı sonucunda aday başarısız bulunmuş ve tezinin **REDDEDİLMESİ**⁴ kararlaştırılmıştır.

| TEZ SINAV JÜRİSİ | Adı Soyadı/Üniversitesi | Kabul/Ret | İmza |
|------------------|--------------------------------|---|------|
| Danışman | Prof. Dr. Abdullah EROĞLU | <input checked="" type="checkbox"/> Kabul <input type="checkbox"/> Ret | |
| Jüri Üyesi | Dr. Öğr. Üyesi Harun SULAK | <input checked="" type="checkbox"/> Kabul <input type="checkbox"/> Ret | |
| Jüri Üyesi | Dr. Öğr. Üyesi M. Levent ERDAŞ | <input checked="" type="checkbox"/> Kabul <input type="checkbox"/> Ret | |
| Jüri Üyesi | | <input type="checkbox"/> Kabul <input type="checkbox"/> Ret | |
| Jüri Üyesi | | <input type="checkbox"/> Kabul <input type="checkbox"/> Ret | |

¹ Tez başlığının DEĞİŞTİRİLMESİ ÖNERİLDİ ise yeni tez başlığı ilgili alana yazılacaktır. Değişme yoksa çizgi (-) konacaktır.

² OY ÇOKLUĞU ile alınan karar için muhalefet gerekçesi raporu eklenmelidir.

³ DÜZELTME kararı için gerekçeli jüri raporu eklenmeli ve raporu tüm üyeler imzalamalıdır.

YÖK LİSANSÜSTÜ EĞİTİM-ÖĞRETİM VE SINAV YÖNETMELİĞİ Madde 9-(B) Tezi hakkında **düzeltilme** kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde düzeltmeleri yapılan tezi aynı jüri önünde yeniden savunur. Bu savunma sonunda da başarısız bulunarak tezi kabul edilmeyen öğrencinin yükseköğretim kurumu ile ilişkisi kesilir.

⁴ Tezi **REDDEDİLEN** öğrenciler için gerekçeli jüri raporu eklenmeli ve raporu tüm üyeler imzalamalıdır. Tezi reddedilen öğrencinin enstitü ile ilişkisi kesilir.

Bu form bilgisayar ortamında doldurulacaktır.



T.C.
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Türkiye’de Uygulanan Konut Finansman Modellerinin Karşılaştırılması” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadar ki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim.

G. Öztürk

Gürdal ÖZTÜRK
01.07.2019

(ÖZTÜRK, Gürdal, *Türkiye'de Uygulanan Konut Finansman Modellerinin Karşılaştırılması*, Yüksek Lisans Tezi, Isparta, 2019).

ÖZET

Son yıllarda ülkemizde yüksek konut maliyetleri, enflasyon ve yüksek faiz nedeniyle konut finansmanı sorunu yaşayan orta ve düşük gelirli bireyler için çözüm üretmek amacıyla farklı yöntem ve araçlar ortaya konulmaya başlanmıştır. Faiz hassasiyeti olan ve gelirleri düzenli olmayan sektörlerde çalışan müşterilerin banka finansmanı yerine esnek geri ödeme imkânı sunan finansman türlerini tercih etmeleri, faizsiz ve ortaklığa dayalı konut finansman seçeneklerinin önemini artırmıştır. Bu kapsamda geliştirilen elbirliği sistemi bu araştırmanın konusunu oluşturmaktadır.

Bu çalışmada bankacılıkta uygulanan konut finansman sistemi ile elbirliği sistemi belirli bir anapara tutarı ve vade örneği üzerinden karşılaştırılmıştır. Objektif ve gerçekçi bir karşılaştırma yapabilmek için son 10 yılın enflasyon oranları ve konut fiyat endeksleri esas alınmış, dolayısıyla konut finansmanı için gereken tutarın enflasyon ve konut fiyat artışları karşısındaki gerçeğe en yakın değerleri kullanılmıştır. Çalışma sonucunda elbirliği sisteminde çekiliş sonucu finansmanını 33. aydan sonra teslim alan katılımcıların maliyet açısından avantajını kaybettiği sonucuna ulaşılmış, her iki sistemin tüketiciler açısından avantaj ve dezavantajları ortaya konularak önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut Finansmanı, Elbirliği Sistemi, Emin Evim, Bankacılık, Katılım Bankacılığı

(ÖZTÜRK, Gürdal, *Comparison of housing finance models in Turkey*, Master Thesis, Isparta, 2019).

ABSTRACT

In recent years, new methods and instruments have been introduced in order to find solutions for housing finance problems of customers who have been experiencing financial difficulties due to high housing costs, inflation and high interest rates in our country. As customers who have irregular incomes and that who favour interest free banking prefer flexible repayment instead of bank financing, the importance of interest free banking and shared equity home financing systems have been increased. The cooperated housing finance system, developed within this context, is the subject of this research.

In this study, housing finance systems, applied in banking and the cooperated housing model, were compared over a certain financing amount and maturity period. In order to make an objective and realistic comparison, the inflation rates and housing price indices of the last ten years have been taken as basis. Accordingly, the real values of the amount required for housing finance against inflation and the increasing house prices have been used. The result of the study revealed that participants who used the cooperated housing finance system lose their advantage if they receive their financing after 33rd. month. The advantages and the disadvantages of both systems for customers were presented and some recommendations on the subject were made.

Keywords: Housing Financing, The Cooperated Housing Model, Emin Evim, Banking, Participation Banking.

İÇİNDEKİLER

| | |
|---------------------------------|------|
| TEZ SAVUNMA SINAV TUTANAĞI..... | i |
| YEMİN METNİ SAYFASI..... | ii |
| ÖZET..... | iii |
| ABSTRACT..... | vi |
| İÇİNDEKİLER..... | v |
| KISALTMALAR..... | viii |
| TABLOLAR DİZİNİ..... | ix |
| ÖNSÖZ..... | x |
| GİRİŞ..... | 1 |

BİRİNCİ BÖLÜM

BANKACILIK VE KATILIM BANKACILIĞININ GELİŞİMİ

| | |
|--|----|
| 1.1. Dünya’da Bankacılığın Gelişimi..... | 3 |
| 1.2. Türkiye’de Bankacılığın Gelişimi..... | 6 |
| 1.2.1. Osmanlı Devleti Döneminde Bankacılık..... | 6 |
| 1.2.2. Cumhuriyet Döneminde Bankacılık..... | 6 |
| 1.3. Katılım Bankacılığı ve Gelişimi..... | 9 |
| 1.3.1. Katılım Bankacılığının Ortaya Çıkışı..... | 10 |
| 1.3.2. Katılım Bankacılığının Dünyadaki Gelişimi..... | 12 |
| 1.3.3. Dünyada Katılım Bankacılığının Günümüzdeki Durumu..... | 14 |
| 1.3.4. Türkiye’de Katılım Bankacılığının Ortaya Çıkışı..... | 16 |
| 1.3.5. Türkiye’de Katılım Bankacılığının Gelişimi..... | 17 |
| 1.4. Katılım Bankacılığının Özellikleri ve Çalışma İlkeleri..... | 19 |
| 1.5. Türkiye’deki Katılım Bankalarının İşleyişi ve Faaliyetleri..... | 22 |
| 1.6. Katılım Bankalarının Geleneksel Bankalarla Karşılaştırılması..... | 23 |
| 1.7. Katılım Bankalarının Fon Toplama Yöntemleri..... | 24 |
| 1.8. Katılım Bankacılığı Sisteminde Finansman Yöntemleri..... | 25 |
| 1.8.1. Bireysel ve Kurumsal Finansman Desteği (Murabaha)..... | 26 |
| 1.8.2. Emek-Sermaye Ortaklığı (Mudaraba)..... | 27 |
| 1.8.3. Kâr-Zarar Ortaklığı (Müşareke)..... | 28 |

| | |
|---|----|
| 1.8.4. Finansal Kiralama/Leasing (İcare)..... | 29 |
| 1.8.5. Peşin Bedelli Vadeli Teslimat (Selem)..... | 30 |
| 1.8.6. Fiyatı Önceden Belli Satın Alım İşlemi (İstisna)..... | 30 |
| 1.8.7. Karşılıksız Borç Verme (Karz-ı hasen)..... | 31 |
| 1.8.8. Kira Sertifikası (Sukuk)..... | 31 |
| 1.8.9. Gayri Nakdi Krediler (Teminat Mektupları, Akreditifler)..... | 32 |

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI VE ELBİRLİĞİ SİSTEMİ

| | |
|--|----|
| 2.1. Konut Finansmanı..... | 33 |
| 2.2. Konut Finansman Yöntemleri..... | 34 |
| 2.3. İpotekli Konut Finansman Sistemi..... | 36 |
| 2.3.1. ABD’de Uygulanan İpotekli Konut Finansman Modeli..... | 36 |
| 2.3.2. Avrupa’da Uygulanan İpotekli Konut Finansman Modeli..... | 37 |
| 2.3.4. Gelişmekte Olan Ülkelerde Uygulanan İpotekli Konut Finansman Modeli.. | 38 |
| 2.4. İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişi..... | 38 |
| 2.4.1. Sabit Oranlı İpotekli Krediler | 39 |
| 2.4.2. Değişken Oranlı İpotekli Krediler | 40 |
| 2.4.3. Diğer İpotekli Krediler | 40 |
| 2.5. Geleneksel Bankalarda Konut Finansmanı..... | 41 |
| 2.6. Katılım Bankalarında Konut Finansmanı..... | 42 |
| 2.7. Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi | 43 |
| 2.7.1. Elbirliği Sisteminin Özellikleri..... | 44 |
| 2.7.2. Elbirliği Sisteminin İşleyişi ve Seçenekleri..... | 45 |
| 2.7.2.1. Çekilişli Sistem Seçeneği..... | 46 |
| 2.7.2.2. Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Sistem Seçeneği..... | 48 |
| 2.7.2.3. Kira Destekli Çekilişli Sistem Seçeneği..... | 49 |
| 2.7.2.4. Değer Artışlı Çekiliş Sistem Seçeneği..... | 50 |
| 2.7.2.5. Peşinatlı Sistem Seçeneği..... | 52 |
| 2.7.2.6. Vade Ortası Sistem Seçeneği..... | 53 |
| 2.7.3. Konu İle İlgili Daha Önce Yapılan Araştırmalar..... | 54 |

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
BANKALARIN KONUT FİNANSMANI VE ELBİRLİĞİ SİSTEMİ
MALİYETLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

| | |
|--|----|
| 3.1. Elbirliğı Sisteminde Konut Finansmanı Hesabı..... | 62 |
| 3.2. Ticari ve Katılım Bankalarında Konut Finansmanı Hesabı..... | 70 |
| 3.3. Konut Finansmanına Ek Maliyetlerin Karşılaştırılması..... | 74 |
| SONUÇ..... | 77 |
| KAYNAKÇA..... | 81 |
| ÖZGEÇMİŞ..... | 90 |

KISALTMALAR

| | |
|----------------|--|
| ABD | : Amerika Birleşik Devletleri |
| BDDK | : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu |
| DESİYAB | : Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası |
| IBRD | : Dünya Bankası |
| IFSB | : İslami Finansal Hizmetler Kurulu |
| IMF | : Uluslararası Para Fonu |
| İKB | : İslam Kalkınma Bankası |
| İKÖ | : İslam Konferansı Örgütü |
| İMKB | : İstanbul Menkul Kıymetler Borsası |
| OPEC | : Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü |
| ÖFKB | : Özel Finans Kurumları Birliği |
| TCMB | : Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası |
| TKBB | : Türkiye Katılım Bankaları Birliği |
| TMSF | : Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu |
| TÜFE | : Tüketici Fiyat Endeksi |

TABLULAR DİZİNİ

| | |
|---|----|
| Tablo 2.1. Çekilişli Sisteme Ait Ödeme Tablosu..... | 47 |
| Tablo 2.2. Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Sisteme Ait Ödeme Tablosu..... | 49 |
| Tablo 2.3. Kira Destekli Çekilişli Sisteme Ait Ödeme Tablosu..... | 50 |
| Tablo 2.4. Değer Artışlı Çekilişli Sisteme Ait Ödeme Tablosu..... | 51 |
| Tablo 2.5. Peşinatlı Sisteme Ait Ödeme Tablosu..... | 52 |
| Tablo 2.6. Vade Ortası Sisteme Ait Ödeme Tablosu..... | 53 |
| Tablo 3.1. Banka Konut Finansmanı 120 Ay Vadeli Örnek Ödeme Tablosu..... | 58 |
| Tablo 3.2. Yıllık Ortalama Konut Kredisi Faiz/Kar Payı Oranları..... | 61 |
| Tablo 3.3. Konut Finansmanında Faiz / Kar Payı Artışının Toplam Maliyete Etkisi.... | 62 |
| Tablo 3.4. Elbirliği Çekilişli Sistem Ödeme Planı (49. Ayda teslim durumu) | 63 |
| Tablo 3.5. TCMB'ye Göre 200.000,00 TL'nin Son 10 Yıllık Değer Tablosu | 64 |
| Tablo 3.6. 2009-2019 Arası Aylık Enflasyon Değişim Oranları..... | 65 |
| Tablo 3.7. T.C. Merkez Bankası (2019) Konut Fiyat Endeksleri Tablosu..... | 66 |
| Tablo 3.8. Teslim Alınan Aylara Göre Ödeme Planları..... | 69 |
| Tablo 3.9. Aylara Göre Kira Bedeli (TL)..... | 71 |
| Tablo 3.10. Yıllara Göre Toplam Ödenen Kira Bedeli (TL)..... | 71 |
| Tablo 3.11. Elbirliği Çekilişli Teslim Sistemi Ödeme Planı (8. ayda teslim durumu).. | 73 |
| Tablo 3.12. Konut Finansmanında Banka ve Elbirliği Sistemi Karşılaştırması..... | 75 |
| Tablo 3.13. Konut Finansmanına Ek Maliyetlerin Karşılaştırılması..... | 76 |

ÖNSÖZ

Türkiye'de uygulanan konut finansman modellerinin karşılaştırılması konulu bu çalışma Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalında yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır. Çalışmada konut finansmanında ticari banka kredilerine alternatif modellerden olan elbirliği sisteminin Emin Evim örneğinde incelenerek diğer konut finansman sistemleri ile karşılaştırılmıştır.

Bu çalışmanın konusunun belirlenmesi, yürütülmesi ve tamamlanmasında engin bilgi ve tecrübeleriyle bana yol gösteren, değerli danışmanım Prof. Dr. Abdullah EROĞLU'na en içten dileklerle şükran ve saygılarımı sunarım. Bu zor süreçte her zaman en büyük destek ve moral kaynağım olan sevgili eşim ve çocuklarıma sabır ve hoşgörülerinden dolayı çok teşekkür ederim. Eğitim hayatımın ve araştırmamın her aşamasında maddi ve manevi desteğini esirgemeyen aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Gürdal ÖZTÜRK
Isparta - 2019

GİRİŞ

Konut satın almak isteyenler için gerekli fonların sağlanması olarak tanımlanan konut finansmanı, kentsel dönüşüm, nüfus artışı, göç hareketleri vb. nedenlerle önemi giderek artan bir konu olarak güncelliğini korumaktadır. Konutun yaşam alanı fonksiyonunun ötesinde aynı zamanda bir yatırım aracı olarak da kabul edildiği ülkemizde son yıllardaki sosyo-ekonomik değişimler konut finansmanında da değişimlere ve yeni arayışlara kapı açmıştır. 1970'lerden itibaren kırsal kesimden kentlere göçün artan bir şekilde devam etmesi, yaşam standartlarında meydana gelen değişimler, insanların gelir düzeyindeki artış ve teknolojik gelişmeler gibi nedenlerle ülkemizde konut ihtiyacı giderek artmaktadır.

Bununla beraber ülkemizde yüksek konut maliyetleri, enflasyon, yüksek faiz ve piyasalarının uzun vadeli finansmana uygun olmaması nedeniyle orta ve düşük gelirli bireylerin konut ihtiyacını karşılama konusunda maddi imkânları genellikle sınırlı düzeyde kalmıştır (Ergüven, 2014). Günümüzde ortalama bir evin maliyeti, ortalama geliri olan bir ailenin kendi imkânları veya birikimleriyle karşılayabileceği miktarın çok üzerinde olduğu için konut sahibi olmak isteyenler bu konuda çoğunlukla bir finansmana ihtiyaç duymaktadırlar. Konut finansmanında daha çok öz kaynak, yakın çevre desteği, konut kredileri ve ipoteye dayalı araçların kullanıldığı ülkemizde son yıllarda konut finansmanına yönelik farklı yöntem ve araçlar ortaya konulmaya başlanmıştır.

İnşaat, turizm ve tarım gibi gelirleri düzenli olmayan sektörlerde çalışan müşterilerin banka finansmanı yerine değişken bir geri ödeme imkânı sunan finansman türlerini tercih etmeleri veya bir kısım insanların faiz hassasiyeti nedeniyle son yıllarda faizsiz çalışma prensipleri çerçevesinde ortaklığa dayalı konut finansman seçenekleri de önem kazanmaya başlamıştır (Önem, 2014). Katılım bankacılığının gelişimi ile paralel olarak konut finansmanı sorununun çözümü amacıyla gerçekleştirilen düzenlemeler sonucunda farklı yöntem ve sistemler de ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda geliştirilen ortaklığa dayalı konut finansman sistemlerinin konut finansmanı sorununun çözümüne katkı sağlayabileceği düşünülmektedir. Bu sistemlerin içinde oldukça yeni ve az bilinen

ve uzun vadeli ve faizsiz bir konut finansman sistemi olan elbirliği sistemi araştırmamızın konusunu oluşturmaktadır. Araştırma kapsamında, ülkemizdeki konut finansman sistemleri incelenerek konut finansmanında banka kredilerine alternatif modellerden olan elbirliği sistemi Emin Evim rneğinde incelenmiş ve banka kredileri ile karşılaştırılmıştır.

Bu kapsamda çalışmanın birinci bölümde dünyada ve ülkemizde bankacılığın ve katılım bankacılığının gelişimi ve günümüzdeki durumu ortaya konularak katılım bankacılığının özellikleri, çalışma ilkeleri, işleyişi, faaliyetleri, fon toplama ve finansman yöntemleri ile geleneksel bankalarla benzerlik ve farklılıkları üzerinde durulmuştur.

Çalışmanın ikinci bölümünde konut finansman yöntemleri ile geleneksel bankalarda ve katılım bankalarındaki konut finansman uygulamaları incelenmiş, araştırmanın konusu olan elbirliği sisteminin özellikleri, işleyişi ve seçenekleri rnekleleriyle açıklanmış ve konu ile ilgili daha önceden yapılan araştırma sonuçları özetlenerek değerlendirilmiştir.

nc ve son bölümde ise araştırma kapsamında ticari bankacılıkta uygulanan ipoteğe dayalı konut finansman sistemi ile elbirliği sistemi olarak adlandırılan Emin Evim sistemindeki ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin belirlenen bir anapara tutarı ve vadelerde rnekleler üzerinden toplam maliyet analizi karşılaştırılması yapılmıştır. Çalışmada elbirliği sistemi “Emin Evim” rneği üzerinde detaylı olarak analiz edilmiş ve bankalara ait konut finansman sistemine göre avantaj ve dezavantajları karşılaştırmalı olarak ortaya konularak konut finansmanına ihtiyaç duyan tüketiciler için önerilerde bulunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

BANKACILIK VE KATILIM BANKACILIĞININ GELİŞİMİ

Bu bölümde bankacılık ve katılım bankacılığının dünyada ve ülkemizdeki tarihsel gelişimi inceleyecek ve ayrıca katılım bankacılığının özellikleri ve çalışma ilkeleri detaylı olarak açıklanacaktır.

1.1. Dünya’da Bankacılığın Gelişimi

Günümüzde banka kavramıyla ilgili olarak çok çeşitli tanımlamalar yapılmakla birlikte, yaygın olarak kabul gören şekliyle banka; mevduat toplayarak kredi veren finansal bir kuruluş olarak tanımlanmakta ve genel olarak ekonomik hayatta para ve kredi ile ilgili her işlem bankalar aracılığıyla yürütülmektedir (Ustaoglu, 2014).

Dünyada bankacılık faaliyetlerinin başlangıcı ilk çağlara kadar uzanmaktadır. O dönemde mallarını çeşitli tehlikelerden korumak isteyen insanların bunları tapınaklara emanet etmesi ve din adamlarının da kendilerine emanet edilen bu malları bir ücret karşılığında ihtiyacı olanlara ödünç vermesi dünyadaki bankacılık faaliyetlerinin başlangıcı olarak kabul edilmektedir (Tarlan, 1986). Babil İmparatorluğu döneminde çıkarılan Hammurabi Kanunlarında da bankacılık ile ilgili bazı kurallara rastlanmıştır (Şen, 2011).

Eski Mısır, Eski Yunan ve Roma’da bankacılık faaliyetlerini gerçekleştiren kurumlar ortaya çıkmıştır. Eski Yunan’da bankacılık “trapezites” denilen bankerler tarafından yapılmış, site meydanlarında “trapeze” denilen yamuk biçimindeki masalar üzerinde, halk bir araya gelip ticari konuları görüşmüş, sonrasında bu alışkanlıklar Roma döneminde para ve kredi ticaretine dönüşmüştür (Çivi, 1985). İlk kamu bankalarının Eski Yunan’da kurulduğu ve ilk bankacılık krizinin de Atina Sitesi’nde yaşandığı bilinmektedir (Günel, 2001). Roma’da önceleri para değişimi olarak başlayan bankerlik daha sonra mevduat kabulü, kredi işlemleri ve poliçe alım satımıyla gelişmiştir (Bozdemir, 2007).

Ortaçağda yaşanan savaşlar ve siyasal dengesizlikler nedeniyle Avrupa'da ekonomik ve ticari faaliyetler yavaşlamış, faizi haram sayan dinsel görüşlerin yaygınlaşmasıyla birlikte de bankacılık faaliyetlerinde gerileme olmuştur. Bunun sonucunda para ve kredi işleriyle uğraşanların sayısı azalmakla birlikte Lombardlar ve Yahudiler bu işlerle uğraşmaya devam etmişlerdir (Erol, 2006). Avrupa'da yaşanan Rönesans ve Reform hareketleri ile yeni kıtaların keşfedilmeye başlanması ve ticaretin genişlemesi sonucunda o zamana kadar geçerli olan Kilise Hukuku yerini Roma Hukuku'na bırakmış, böylelikle faiz yasağı ortadan kalkmış ve başta İtalya olmak üzere bütün Avrupa ülkelerinde bankacılık faaliyetleri önem kazanmaya başlamıştır (Erol, 2006). Yeni yerlerin keşfedilmesi, teknik buluşlar, istila ve sömürgeleşme hareketleri uluslararası ticaretin gelişmesine katkıda bulunmuştur. Yeni dünyanın keşfedilmesinin bir sonucu olarak Avrupa'nın ticaret merkezi de İtalya'dan Portekiz, İspanya, Fransa ve İngiltere'ye taşınmış bu dönemde bankacılık ve para ticareti önemli bir yatırım alanı olmuştur (Çivi, 1985).

Amerika'nın keşfinden sonra, Avrupa'da kullanılan paraların çok farklı değerlerde olması uluslararası ticareti olumsuz etkilemiş, bu nedenle uluslararası ödemeleri düzene sokmak amacıyla 1609 yılında Hollanda'da Amsterdam Bankası kurulmuştur (Geylan, 1985). 1694 yılında da ilk emisyon bankaları olma özelliğine sahip olan İngiltere Bankası (Bank of England) ve Stockholm Bankası kurulmuştur (Erk vd., 1994). İngiltere Bankasının emisyon tekeline sahip olmamakla birlikte çağdaş merkez bankalarının ilk örneğini oluşturduğu ifade edilmektedir (Erol, 2006). Emisyon bankalarının para ve kredi konusunda oynadığı rol diğer ülkelere de örnek olmuş, 19. yüzyılda hemen hemen bütün Avrupa ülkelerinde emisyon bankaları kurulmuş ve böylece modern anlayışa uygun, anonim şirket statüsü ve çok şubeli bankalar faaliyetlerini sürdürmeğe başlamıştır (Erol, 2006).

Dünyada çok büyük değişiklikler meydana getirmiş olan sanayi devrimi, 18. yüzyılın sonlarından itibaren 40-50 yıl içinde, başta İngiltere olmak üzere bütün Avrupa ülkelerinin daha önceki yıllardaki tarımsal üretime, küçük zanaat erbabına, sınırlı mübadele ve ticaret hacmine dayanan iktisadi yapılarını tamamen değiştirmiştir. Bu sebeplerle bankalar, daha önceki dönemlerde de önemli görevler üstlenmekle beraber,

özellikle 19. yüzyıldan itibaren iktisadi hayatın odağı haline gelmişlerdir. Bir yandan üretim miktarının artmasına bağlı olarak girişimcilerin sermaye ihtiyacının artması, bir yandan da kamu hizmetlerini yapmak için kredi talebinin artması, 19. yüzyıldan itibaren bankacılık sisteminin geliştirilmesi ihtiyacını doğurmuştur (Ulutan, 1957). 19. yüzyıldan önce sınırlı imkânlarla sahip, küçük ve dağınık olarak kurulan bankaların yerine 19. yüzyılda hemen hemen bütün ülkelerde anonim bünyeli, büyük sermayeli, mali imkânlarla sahip çok şubeli bankalar kurulmaya başlanmıştır (Ulutan, 1957).

20. yüzyılda dünya bankacılık sektöründe meydana gelen en önemli olay ABD bankalarının hızla yayılmasıdır. Avrupa ülkelerinin tüm çabalarına rağmen Avrupa'dan ABD'ye sermaye çıkışı önlenememiş ve bu sermaye akışı giderek New York şehrini uluslararası finans merkezi haline getirmiştir. Böylece, ABD Birinci Dünya Savaşı öncesinde dünyanın en borçlu ülkesi iken, savaşla birlikte borç veren önemli ülkelerinden haline gelmiştir (Oksay, 2003).

İkinci Dünya Savaş'ından sonra oluşturulan Bretton Woods Sistemi, Uluslararası Para Fonu (IMF) ve Dünya Bankası (IBRD) gibi uluslararası kuruluşların doğmasına neden olmuştur. IMF, ödemeler dengesi açığı olan ülkelerin kısa vadeli finansman açığını karşılamak için; Dünya Bankası ise, Avrupa'nın yeniden inşası ve kalkınması için gerekli olan uzun vadeli finansmanı sağlamak amacıyla kurulmuştur. Bretton Woods sisteminin çökmesinden sonra, bankacılık sektöründe birçok değişim ve yenilik gerçekleşmiş ve yeni ürünler ile yeni finansman teknikleri ortaya çıkmıştır (Erol, 2006).

1970 petrol kriziyle beraber petrol ülkelerinin paralarını bankalara yatırmasıyla bankacılık faaliyetleri gelişmeler göstermiş, 1980'lerde bilgisayar teknolojileri yaygınlaşmış, 1990'lar ise internet bankacılığının ve elektronik bankacılık ürünlerinin hızla yayıldığı bir dönem olmuştur. 2000'li yılların ise bankacılık sektörünün yoğun rekabet içine gireceği, bireysel bankacılık hizmetlerinin ve elektronik para ve elektronik bankacılık hizmetlerinin önem kazanacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir (Erol, 2006).

1.2. Türkiye’de Bankacılığın Gelişimi

Türkiye’de bankacılık sektörünün ve Türk bankacılığının gelişimi genel olarak 6 dönemde incelenmektedir (Yetiz, 2016). Bu dönemler sırasıyla Osmanlı İmparatorluğu dönemi (1847-1923), ulusal bankalar dönemi (1923-1933), kamu bankaları dönemi (1933-1945), özel bankalar dönemi (1945-1960), planlı dönem (1960-1980) ve serbestleşme ve dışa açılma dönemlerinden (1980-2004) oluşmaktadır.

1.2.1. Osmanlı Devleti Döneminde Bankacılık

Osmanlı Devleti zamanında İslam dini faizcilik faaliyetlerini yasakladığından, tefecilik gibi finansal işler gayri-müslimler ve ecnebi ticaret adamları tarafından yapılmış, 1839 da Tanzimat Fermanının ilanına kadar olan dönemde banka ve bankacılığa ilişkin herhangi bir kuruluşa rastlanılmamıştır Bütçe açıklarını kapatması amacıyla Abdülmecid tarafından 1840’da ilk defa basılan kaime isimli banknotların yabancı paralar karşısındaki değerini korumak amacıyla kurulan İstanbul Bankası, faaliyet alanının sınırlı olması nedeniyle 1850’lerde kapanmıştır.

1856 yılında Osmanlı Devleti ile yabancı sermaye sahipleri arasında dış borçların alınmasında aracılık etmek amacıyla, İngiliz sermayeli Osmanlı Bankası kurulmuş, 1863 yılında Fransız sermayesi ve 1875 yılında ise Avusturya sermayesi bankaya ortak olmuştur (Bozdemir, 2007, Türkiye Bankalar Birliği, 2008). Osmanlı Bankası ve sonrasında Osmanlı Devleti’nde yabancı sermaye ile kurulan diğer bankalar para ve sermaye piyasası kurma, büyük ölçekli ticaret, tarım ve sanayi işletmelerini finanse etme gibi devletin lehine olan faaliyetlerden daha çok Osmanlı hazinesinin iç ve dış borçlarının takibi ile ilgilenmişlerdir (Erol, 2006).

1.2.2. Cumhuriyet Döneminde Bankacılık

Osmanlı Devleti’nin son döneminde kurulan ve faaliyetlerine devam eden bankalar, Cumhuriyet’in ilanından sonra kurulan ekonomik gücü zayıf bankalara kıyasla

kredi piyasasının büyük kısmını kontrollerinde tutarak bankacılık sektöründe daha yoğun bir yer işgal etmişlerdir (Bozdemir, 2007).

1923 yılında gerçekleştirilen İzmir İktisat Kongresi'nde bankaların kurulmasında devletin katkısına olan ihtiyaç vurgulanmış (Türkiye Bankalar Birliği, 2008) ve bir ana ticaret bankası kurulması önerilmiştir. Bu kapsamda 1924 yılında Türkiye İş Bankası, 1925 yılında Sınâî ve Maadin Bankası ve 1927 yılında da Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş ve daha sonraki yıllarda tek şubeli yerel bankaların sayısı artmıştır (Kutval, 2014). 1930 yılında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) kurulmuştur.

1933-1944 yıllarını kapsayan dönemde devlet bankalarının kurulmasına hız verilmiş, ülkede gelişmesi istenen sektörleri desteklemek için kurulan kamu bankalarına yenileri eklenerek bu bankaların sanayi kurumları kurup işletmek suretiyle ülkenin gelişmesinde aktif rol almaları sağlanmıştır (Er, 2009). Bu dönemde özel yasalarla milli bankalar olarak 1933 yılında Sümerbank ve İller Bankası, 1935 yılında Etibank ve 1938 yılında da Türkiye Halk Bankası kurulmuştur (Yüzgün, 1982).

Ülkemizde özel bankalar ise 1944 yılından sonra gelişim göstermeye başlamıştır. İkinci Dünya Savaşının ardından artış gösteren ticari faaliyetler sonucu 1944 yılında Yapı Kredi Bankası ve 1948 yılında da Akbank kurulmuştur. 1950'li yılların sonunda ekonominin durağanlaşması sonucu uygulanan istikrar programına rağmen ekonomik dengeler bozulunca, liberal ekonomi politikasından vazgeçilerek karma ekonomi uygulamasına geçilmiş ve kamunun bankacılık sektörüne müdahalesi artmıştır (Türkiye Bankalar Birliği, 2008).

1960'lı yıllarda Türkiye'de yeterli ölçüde ticaret bankası bulunduğu bu nedenle daha çok ihtisas bankalarına öncelik verilmesi gerektiği düşüncesiyle yeni yabancı banka ve özel durum haricinde ticaret bankası kuruluşuna izin verilmemiş, sınırlı rekabet ortamında mevcut bankalarla, kısıtlı olan sektör kaynaklarının planlanan şekilde dağılımı sağlanmıştır. Bu dönemde 5 tanesi kalkınma (T.C. Turizm Bankası, Sanayi Yatırım ve Kredi Bankası, Devlet Yatırım Bankası, Türkiye Maden Bankası, Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası) ve 2 tanesi de ticaret (Amerika Birleşik Devletleri-Türk

Dış Ticaret Bankası, Arap Türk Bankası) bankası olmak üzere toplam yedi banka kurulmuştur (Kutval, 2014). Yine bu dönemde özel sektör yatırımlarını hızlandıracakı düşüncesiyle holding bankacılığının devlet tarafından teşvik edilmesiyle özel ticaret bankalarının büyük bir kısmı holding bankası haline gelmiştir (Türkiye Bankalar Birliğı, 2008).

1970’li yılların sonuna doğru ödemeler dengesi problemlerinin ekonomik durgunluğa neden olması nedeniyle sanayi sektörünün döviz ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni bir sanayileşme stratejisinin belirlenmesine ihtiyaç duyulmuş, bunun üzerine 1980 yılında ihracata yönelik üretimi hedefleyen, piyasa ekonomisine dayalı kalkınma politikası benimsenerek iç piyasaya yönelik üretimin yapıldığı sanayileşme stratejisi terk edilmiştir (Türkiye Bankalar Birliğı, 2008). 1980 yılı ve sonrasında Türkiye ekonomisi ve finans sisteminde yapılan reformlar önemli değişiklikler meydana getirmiş, özel sektör bankaları ve kamu bankaları tüketici kredisi kullandırmaya başlamış, bankalar bireysel ya da kurumsal bankacılık alanında sunulan hizmetleri birleştirerek müşterilerine daha bütünleşmiş çözümler üretmeye başlamışlardır (Konday, 2006).

1980’li yılların ardından yerli ve yabancı bankaların sektöre girişine izin verilmesiyle yerli banka sayısı 67’ye; yabancı banka sayısı da 20’ye ulaşmış, bunun sonucunda bankacılık sektöründe yabancı bankalar ile rekabet ve Türk bankalarının da yurt dışında temsilcilikler kurarak ya da kurulu bankaları satın alarak dış pazara açılımı başlamıştır (Erol, 2006). 1990’larda banka kurmanın kolaylaştırılması sonucu hızla çoğalan bankaların sayıları 80’leri bulmuş ayrıca istihdam, hizmet çeşitliliğı ve teknolojik altyapı konularında da hızlı bir gelişme süreci yaşanmıştır (Boyacıoğlu, 2003).

1999 yılında yürürlüğe giren 4389 sayılı Bankalar Kanunu ile kurulan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), uluslararası uygulamalar kapsamında bankacılık sektörünün düzenlenmesi, denetimi ve gözetimi görevini üstlenmiştir (Bozdemir, 2007). Avrupa Birliğı süreci için gerekli olan finansal reformların yapılması kapsamında kurulan BDDK, 2000 yılında faaliyete geçmiş ve

Ülkemiz bankalarının sermaye bakımından zayıf olması, yapılan bazı yanlış uygulamalar ve finansal altyapı eksikliği nedeniyle meydana gelen 2000 ve 2001 krizlerinde önemli roller üstlenmiştir (Konday, 2006).

2001 yılında yaşanan krizin ardından finansal sistemin gclendirilmesi amacıyla uygulanan “güçlü ekonomiye geçiş programı” ile 2002-2007 yılları arasında bankacılık sektöründe olumlu gelişmeler yaşanmış, özel bankaların birçoğu bu sayede girdikleri büyük çıkmazdan kurtularak kaybettikleri sermayelerini tekrar kazanmış, sermayelerini kazanamayan bankalar ise Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu’na (TMSF) aktarılmıştır. 2005 yılında düzenlenen mevzuatla da bankacılık faaliyetleri uluslararası alanda kabul gören prensiplere ciddi derecede yakınladıştır (Türkiye Bankalar Birliği, 2008). Bankacılık sisteminde Őeffaflıęın ne çıkması, uluslararası ölçüm ve denetim standartlarına uyum sağlanması ve Türk Bankacılık sisteminin küresel sermayeye açılması, 2001 ve sonrası dönem Türk Bankacılığının en önemli özellikleri arasında sayılmaktadır (Kuzu, 2013).

Ekonomide takip edilen ve kararlılıkla uygulanan politikalar sayesinde bankacılık sistemimiz 2007’de dünyada yaşanan ekonomik krizden dış devletlerdeki bankalar kadar etkilenmemiştir (Karhan, 2015). Son yıllarda ülkemiz bankacılığının teknoloji kullanımında artan bir yoğunluk yaşanmaktadır. Bankalar uzun süredir müşterilerin hizmetinde olan ATM, POS, telefon ve bilgisayar bankacılığı gibi klasik teknolojik ürünlerini yeni ürünlerle ve yeni hizmet anlayışları ile hızla zenginleştirmeye çalışmaktadırlar (Erol, 2006).

1.3. Katılım Bankacılığı ve Gelişimi

İslami temellere dayalı ve faizsiz olmaları nedeniyle katılım bankaları dünyada “İslam bankacılığı” ve “faizsiz bankacılık” olarak, ülkemizde ise önceleri “zel finans kurumları” ve 2015 yılından itibaren de “katılım bankaları” olarak adlandırılmaktadır.

Bugüne kadar birçok tanım yapılmış olmakla birlikte katılım bankacılığını, fonların toplanması ve kullanılması işlemlerinde faizin kullanılmadığı, fon toplama

işlemlerinde kara ve zarara katılma modellerinin, fon kullanma işlemlerinde müşterilere doğrudan olarak nakit verilmesinin yerine hizmet ve malların tedarik edilmesi, kiralanması ve kar ve zarar ortaklığı yatırımı modellerinin uygulandığı bankacılık türü olarak tanımlamak mümkündür (Soytürk, 2017).

Faizsiz bankacılık, parasal işlemlerde hizmet ve mal hareketlerinin birbirlerine bağlı olması, para hareketinin tamamının mutlaka bir hizmet veya mala karşılık gelmesi, elde edilen gelirin ise, kar ve zarar ortaklığına göre paylaşıldığı bir sistemdir (Özsoy, 2009). İslam dininin prensipleri kapsamında katılım bankacılığında para bir değer biriktirme aracı olarak değil, mübadele aracı olarak kabul edilmektedir (Ustaoglu, 2014).

1.3.1. Katılım Bankacılığının Ortaya Çıkışı

Katılım bankacılığı yüzyıllar süren bir değişimin sonucunda ortaya çıkmıştır. Faizsiz bankacılığın geçmişinin M.Ö. 2123-2081 yılları arasında Babil’de hüküm süren Hammurabi Krallığı’na kadar uzandığı söylenmektedir. Tarihte Hammurabi Kanunları olarak bilinen düzenlemelerin 100-107. bölümlerinde ikraz işlerinin nasıl yürütüleceğinin gösterildiği ve bu düzenlemelerin tarihte faizsiz yatırıma imkân tanıyan ilk örnek olduğu ifade edilmektedir (Ergan ve AYTEKİN, 2000). M.Ö. 600’lü yıllarda Fırat nehri kıyısında İsrail’den kovulmuş olan Ekibi ve Murashu adındaki Yahudi ailelerinin faizsiz kredi verdiği ve yine M.S. 1100’lü yıllarda Hristiyan hacıları korumak amacıyla kurulan Temple Mezhebinin Avrupa’da 1000’den fazla şube açarak faizsiz fon sağladığı kaydedilmektedir (AKIN, 1986).

Toplumdaki sosyo-ekonomik dengeleri bozduğu ve adaletsizliğe yol açtığı gerekçesiyle faiz hiçbir semavi din tarafından hoş görülmemiştir. İslamiyet öncesi Arabistan yarımadasında yaygın olan faiz İslam dini tarafından da yasaklanmış, alışveriş ve ticaret teşvik edilmiştir (ÖZCAN ve HAZIROĞLU, 2000). Daha sonraları İslamiyet’in yayılmasıyla birlikte Çin Seddi’nden Atlas Okyanusu’na kadar geniş bir coğrafyadaki iktisadi oluşumlar ve önemli ticaret limanları Müslümanların eline geçmiş ve bunun sonucunda devletin gelir ve giderlerini takip edecek ve para ile ilgili işlemleri

yerine getirecek kurumlara ihtiyaç duyulmuştur. İslamiyet sonrasında bu ve benzeri hizmetler Beyt'ül Mal, Sarraflar, Cehbezler, yardım sandıkları, para vakıfları ile mudarebe şirketleri tarafından yerine getirilmiş böylece ortaklık, borçlanma ve kiralama gibi günümüzdeki faizsiz bankacılığın temellerini oluşturan faizsiz ticaret dünyada yayılmaya başlamıştır (Bayındır, 2008).

İslam tarihinde bankacılık faaliyetlerinin ilk olarak o dönemde kazanılan savaşlardan elde edilen ganimetlerin büyük bir servet birikimine kaynaklık etmiş olması nedeniyle Abbasiler döneminde önem kazandığı kaydedilmektedir (Akın, 1986). Faizsiz bankacılığının esasını oluşturan yöntemlerin İslam hukukundaki temelini 8. yüzyılda Hanefi hukukçular tarafından atıldığı ve o günkü İslam coğrafyasında önemli bir uygulama alanı bulduğu, daha sonra bu uygulamaların 11-13. yüzyıllarda Venedikli tüccarlar vasıtasıyla Avrupa'ya geçtiği ifade edilmektedir (Çizakça, 1999).

18. yüzyılda Batı Avrupa'da reformlar ile birlikte, kilisenin mali sistemin ayrılmaz bir parçası haline getirdiği ağır faiz yükünden korunmak amacıyla faizsiz finansman kurumu olarak yaygınlaşan “dostluk cemiyetleri” kurulmuştur. 1793 sonrası İngiltere'de üyeleri arasında faizin alınmadığı 7000'den fazla dostluk cemiyetinin bulunduğu kaydedilmektedir (Akın, 1986). Osmanlı Devleti'nde ise ilk faizsiz kredi uygulamasının para vakıfları ile başladığı, bu vakıflarda hayır amaçlı toplanan paranın faizsiz yöntemlerle işletildiği ve elde edilen gelirlerin de vakfın hayır yönüne sarf edildiği bilinmektedir (Döndüren, 2008).

10. yüzyılın başlarından itibaren İslam ülkelerinde de faaliyete başlayan geleneksel bankalar, faizin yasak olması sebebiyle halktan teveccüh görmemiş, bunun sonucunda batılı ülkelerde sermaye birikimi güçlenirken Müslüman ülkelerde halkın elindeki sermaye veya diğer finansman araçları atıl vaziyette kalmıştır. İslam ekonomisine katkısı olmayan bu kaynakların sisteme sokulması ihtiyacını ortaya çıkaran bu durum günümüz faizsiz bankacılığının doğuşunun en önemli sebebi olmuştur (Canbaz, 2013). Özellikle 20. yüzyıl boyunca İslam coğrafyasındaki sanayileşme çabaları ve kalkınma stratejileri de faizsiz bankacılık ihtiyacını gidermeyi kaçınılmaz kılmıştır (Demir, 2015).

1.3.2. Katılım Bankacılığının Dünyadaki Gelişimi

Bankaların kalkınma için zorunlu görülmesi onların İslam ülkelerinin kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına uyarlanması gereğini ortaya çıkarmış bunun sonucunda İslam bilginleri İslam hukukundan referanslarla, ekonomik kalkınma ihtiyacına cevap verebileceği düşünülen katılım bankalarının teorisini kurmuşlar, pratik hayatta da uygulamalarını gerçekleştirmişlerdir (Özsoy, 1997). İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra özellikle birçok İslam ülkesinin bağımsızlığını kazanması ve İslami mirasa dair farkındalığın yükselmesi sonucunda İslam dinine uygun modern finansman araçlarına yönelik bir arayış başlamış, Mısır, Pakistan ve Malezya bu arayışta başı çeken ülkeler olmuştur (Çizakça, 1999).

Bu dönemdeki ilk faizsiz finansman örneği olarak Hindistan'daki kooperatif bankacılığı uygulamaları görülmekle beraber, bugünkü anlamda modern faizsiz bankacılığa model oluşturabilecek ilk uygulama Mısır'da ortaya çıkmıştır. 1963 yılında Mısırlı iktisatçı Prof. Dr. Ahmet Neccar tarafından 40.000 nüfuslu Myt Ghamr kasabasında, üreticileri tefeci ve araçlardan kurtarmak amacı ile Myt Ghamr Tasarruf Bankası kurulmuştur (Bayındır, 2005). İkinci Dünya Savaşı sonrasında Alman tasarruf bankalarının Almanya'nın hızlı kalkınmasına olan katkılarını gören Ahmed Neccar, bu sistemi İslam iktisadı ve coğrafyanın gerektirdiği kültürel değerler ile birleştirerek Mısır'da uygulamaya çalışmıştır (Ece, 2011). Dönemin siyasi koşullarında ancak dört yıl ayakta kalabilen banka 1967 yılında kapanmış ancak bu ilk deneme faizsiz bir mali kurumun da kârlı ve başarılı olabileceği gerçeğine dikkat çeken bir tecrübe olmuş ve daha sonra birçok ülkede benzer kuruluşlar faaliyete geçmiştir (Ersoy, 1993).

Modern yapıya uygun faizsiz çalışan ilk İslami banka, Ahmed Neccar'ın çalışmasından esinlenerek 1971 yılında Kahire'de kurulan Nasır Sosyal Bankası olmuştur (TKBB, 2005). Bu ilk tecrübeden sonra İslam ülkelerinin katılımıyla uluslararası düzeyde bir İslami banka kurulması fikri ortaya atılmış (Akgüç, 1989), 1973'te Cidde'de yapılan İslam ülkeleri maliye bakanları toplantısında İslam Kalkınma Bankası (Islamic Development Bank) kurulmasına karar verilmiş ve 1975 yılında Türkiye'nin de içinde yer aldığı İslam Konferansı Örgütü'ne (İKÖ) üye 7 ülke

tarafından uluslararası düzeyde ilk faizsiz banka olan İslam Kalkınma Bankası (İKB) kurulmuştur (Akın, 1986). İslam esaslarına uygun olarak üye devletlerin iktisadi kalkınmalarına destek olmak amacıyla kurulan İslam Kalkınma Bankası, faizsiz bankacılık sisteminin gelişmesine ve bu sistemin Ortadoğu ülkeleri başta olmak üzere dünya devletlerinde de yaygınlaşmasına öncülük etmiştir (Kalaycı, 2013).

Özel sektör projelerine finansman veremeyen İslam Kalkınma Bankası'nın bıraktığı boşluğu doldurmak için 1975 yılında Dubai'de kurulan Dubai İslam Bankası (Dubai İslamic Bank) da sanayi, tarım ve emlak gibi önemi alanları finanse eden faizsiz bankaların ilk örneği olarak kabul edilmektedir.

Dubai İslam Bankası'nı, 1977 yılında Mısır ve Sudan'da kurulan Faysal İslam Bankası ve Kuveyt'te kurulan Kuveyt Finans Kurumları takip etmiştir (Ustaoglu, 2014). Bu kapsamda ayrıca 1981 yılında Suudi Arabistan, Kuveyt ve Birleşik Arap Emirliğinden bazı zengin Müslümanların örgütlenmeleri sonucunda İsviçre'nin Cenevre kentinde Dâru'l Mâli El-İslâmi adlı bir holding kurularak faaliyete geçmiştir. Bu gelişmeler faizsiz bankacılığın tüm dünyada yayılmasına katkıda bulunmuştur.

1980'li yıllardan sonra uygulanan liberalleşme politikaları sonucunda bankacılık sisteminin ivmeli bir gelişim göstermesiyle birlikte, faizsiz bankacılık küresel ölçekli kurumlar açmaya ve yeni araçlar ile aktif finansal hareketlilik kazanmaya çalışmış günümüzde kullanılan birçok faizsiz finansal aracın temelleri de bu dönemde atılmıştır (Cüre, 2017).

Faizsiz bankacılığın tarihi gelişimi genel olarak doğuş dönemi, gelişme dönemi ve olgunluk dönemi olmak üzere üç aşamada incelenmektedir. Buna göre, doğuş döneminde (1972–1975) büyük likiditenin yanı sıra petrol gelirindeki ani artışlar gözlenmiş; gelişme döneminde (1976–1983) faizsiz bankalar büyük bir gelişim göstererek İngiltere'den Malezya'ya kadar yayılmış; olgunluk döneminde (1983'den bugüne) ise faiz oranlarının yükselmesi, petrol gelirlerinin azalması, doların güç kazanması, Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü (OPEC)'ne bağlı ülkelerden sermaye çıkışı gibi nedenlerle ekonomik gerileme yaşanmış ancak bu gerilemeye rağmen

Türkiye, İnan ve Pakistan'da faizsiz bankaların kurulmasına devam edilmiş ve Amerika'da da Arap bankaları açılmıştır (Türkmenoğlu, 2007).

İslami bankacılık sektörünün 2000'li yıllarda büyümesini hızlandırmaya ve uluslararası alanda ilgi çekmeye başlamasıyla birlikte İslami bankacılık kuruluşlarının verdiği hizmetler uluslararası alanda kabul ve talep görmeye başlamıştır. 2008 yılında yaşanan ekonomik kriz döneminde gelişmiş ülke ekonomilerinin ve uluslararası finans sisteminin derinden etkilenmesine karşı İslami bankacılığın, sistemin reel ekonomi ile iç içe faaliyet göstermesi sebebiyle daha dayanıklı olduğu görülmüştür (Cüre, 2017). Kriz sonrasında İslami bankacılık sektöründe yasal düzenlemeler güçlendirilmiş, gerekli standardizasyonun sağlanması amacıyla uluslararası üst otoriteler kurulmuş ve dünyanın önde gelen finans merkezleri olan Londra, Dubai, Hong Kong ve Lüksemburg gibi merkezlerin de ilgisini çekmesiyle İslami bankacılık sektörüne olan yatırımlar giderek artmıştır (TKBB, 2015).

1.3.3. Dünyada Katılım Bankacılığının Günümüzdeki Durumu

Dünya geneline bakıldığında İslami Bankaların çoğunlukla Ortadoğu ve Güney Asya bölgelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Günümüzde faizsiz bankacılık kuruluşları 58'den fazla ülkede faaliyet göstermekte olup 2014 yılı itibariyle, Malezya'da 38, Endonezya'da 33, Bahreyn'de 32 İnan'da 31, Bangladeş ve Birleşik Arap Emirlikleri'nde 22, Suudi Arabistan'da 16, Kuveyt'te 9, Katar'da 8 ve Türkiye'de de 4 adet faizsiz banka faaliyet göstermektedir (Cüre, 2017).

Katılım bankacılığı, bu ülkelerden Katar, Endonezya, Suudi Arabistan, Malezya, Birleşik Arap Emirlikleri ve Türkiye'de büyüme rakamları ve mevcut potansiyelleri açısından öne çıkmış, Suudi Arabistan, Kuveyt ve Bahreyn'de ise pazar payları açısından ana akım sektör haline gelmiştir (TKBB, 2015). Dünyada faizsiz bankacılık sektörünün lideri olarak görülen Malezya'da faizsiz sistemle çalışan bankalar ayrı bir kanuna ve düzenlemelere tabi tutulmaktadır. Ülkede faizsiz bankacılık enstrümanları bankacılık işlemlerinin % 12'sini karşılamakta ve 100'den fazla İslami ürün

kullanılmaktadır. Tamamen kendine özgü % 100 faizsiz bir sistem kurmuş olan İran ise faizsiz bankacılık kullanma yönünde hacimce ilk sırada bulunmaktadır (Karhan, 2015).

Günümüzde katılım Bankalarının ve faizsiz finansmanın gelişmesi sadece İslam ülkeleri ile sınırlı kalmamakta, İngiltere, ABD, Danimarka, Hollanda, Almanya ve Japonya gibi ülkeler başta olmak üzere Dünya'nın birçok ülkesinde bu tür kurumlar faaliyet göstermektedir. İngiltere'de 1997 yılından beri AUB-UK Manzil adı altında, faiz içermeyen murabaha ve icara temelli krediler sunulmakta, ilk faizsiz banka olma amacıyla kurulan İslamic Bank of Britain de 2004'ten itibaren hizmet vermektedir (Şahan, 2015). Bugün faizsiz finans konusunda İslam ülkeleriyle yarışacak hale gelen İngiltere'de hem Lloyds TSB ve hem de HSBC Amanah bankaları İslami esaslara uygun ürünler sunmakta, Londra faizsiz finans açısından merkez olma yolunda Malezya, Bahreyn ve Dubai ile rekabet etmektedir (Karhan, 2015). ABD'de ise 11 Eylül olayları sonrasında Körfez fonlarının dışarı çıkma tehlikesine karşı İslami finans sektörü mevcut sistemle uyumlu hale getirilmeye çalışılmış ve 3 Kasım 2002 tarihinde Uluslararası Para Fonu (IMF) aracılığı ile İslami Finansal Hizmetler Kurulu (IFSB) kurulmuştur (Güngör, 2009). Ülkede son yıllarda yaşanan mortgage ve finans krizleri, yatırımcılar için faizsiz finansı daha çekici durumu getirmiştir (Kaya, 2010).

Günümüzde de ABD ve Avrupa'nın önemli bazı bankaları ve finans kuruluşları, katılım bankalarının uyguladığı finans sisteminin gerçek bir ihtiyaca cevap verdiğini görerek katılım bankalarının uygulamış olduğu yöntemleri kullanmaya başlamışlardır. Örneğin, Barclays Bank, Bank of America, Citibank, Goldman Sach, HSBC, Deutsche Bank, Standart Chartered, Morgan Stanley, Banque National de Paris ve Commerzbank gibi uluslararası bankalar da geleneksel bankacılık yöntemlerinin yanı sıra faizsiz bankacılık işlemlerini kullanılmaya başlamışlardır (TKBB, 2006). Dünyada faizsiz bankacılığın yaygınlaşması birçok faizsiz finansal aracın ortaya çıkmasını sağlayarak mevcut ürün çeşitliliğini artırmıştır. Özellikle son yıllarda birçok batı ülkesinde mevcut Müslüman nüfus dolayısıyla, faizsiz bankacılığa olan talebin ve bu alandaki ürün ve hizmetlerin arttığı görülmektedir.

1.3.4. Türkiye’de Katılım Bankacılığının Ortaya Çıkışı

Dünyadaki diğer örnekler ile karşılaştırıldığında Katılım Bankacılığının Türkiye’de ortaya çıkması nispeten biraz geç olmakla birlikte, ortaya çıkış sebepleri açısından diğer ülkelerle önemli bir farklılık görülmemektedir (Ustaoglu, 2014). İslam Kalkınma Bankası’nın (İKB) kurucu üyeleri arasında yer alan Türkiye, 1984 yılında sermaye artırımını yaparak bu bankanın en büyük ortaklarından biri haline gelmiş ve yönetim kurulunda sürekli üye bulundurma hakkını elde etmek suretiyle kurum bünyesindeki etkinliğini artırmıştır (Karagülle, 1993).

1970’li yıllarda petrol fiyatlarındaki artış dolayısıyla Körfez ülkelerinde oluşan sermaye birikimi, yeterli sanayi altyapısına sahip olmamaları nedeniyle bu ülkelerde yatırıma dönüştürülemeyip yurtdışına çıkma eğilimi göstermiştir. Tarihsel bağlarının da olduğu bu ülkelerdeki fazla fonların faizsiz bir sistem içinde değerlendirilebilme imkânı sunularak Türkiye’ye çekilmesi düşüncesi, ülkemizde faizsiz finans kurumlarının ortaya çıkmasına zemin hazırlayan nedenlerden biri olmuştur (Günel, 1985). Türkiye’de faizsiz finans kurumlarının ortaya çıkmasında, dış gelişmelerin yanında, yurtdışındaki faize duyarlı kesimin atıl fonlarının ekonomiye kazandırılması düşüncesi de etkili olmuştur (Yahşi, 2001). Bu sebeplerin dışında Türkiye ekonomisinde yaşanan liberalleşme hareketleri de bu kurumların ortaya çıkmasını kolaylaştıran faktörlerden biridir (Demir, 2015).

1980’li yıllara kadar ithal ikameci büyüme politikaları izleyen Türkiye, 1980 ihtilalinden sonra ortaya çıkan ekonomik yapılanma ihtiyacı nedeniyle dışa açılma ve yapısal değişim sürecine girmiş ve ihracatla büyüme stratejisi izlemeye başlamıştır. Dünyada finans alanındaki yeniliklerin Türkiye’ye kazandırılmasını sağlayan dışa açılma stratejisi kapsamında 1981 yılında Sermaye Piyasası Kanunu kabul edilmiş, 1983 yılında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) kurulmuş ve tüm sermaye piyasası araçları uygulamaya konulmuştur. Ayrıca Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) bünyesinde para piyasası kurulmuş, İnterbank piyasası, döviz büfeleri, leasing, faktöring şirketleri, sermaye piyasası aracı kurumları gibi birçok yeni kurum mali sisteme eklenmiştir (Özkara, 2010). Yabancı bankaların kuruluşuna izin

verilmesiyle birlikte de 13 yabancı banka Türkiye'de şubeler açmıştır. Bu dışa açılma stratejisi dünyada 1970'li yıllardan beri uygulanan faizsiz bankacılık sisteminin Türkiye'de de hayata geçirilmesi için uygun bir zemin oluşturmuştur (Şimşek, 2006).

Dolayısıyla Türkiye'de katılım bankacılığının ekonomik ve toplumsal ihtiyaçlardan kaynaklandığı, çeşitli nedenlerle finansal sisteme katılmayan mali değerleri atıl olmaktan çıkararak faizsiz finansman esasları çerçevesinde ekonomiye kazandırmak; bununla beraber, Türkiye'nin hem İslam ülkeleri ile olan ilişkilerini geliştirmek hem de bu ülkelerden petrol zengini olanların Türkiye'ye kaynak aktarımını sağlamak amaçlarıyla dünyadaki gelişmelere paralel olarak ortaya çıktığı ifade edilmektedir (Demir, 2015). Ticari bankalar ve kalkınma bankalarının yanında katılım bankaları üçüncü tarz bir bankacılık olarak gelişmiş ve bankacılık sistemine alternatif değil tamamlayıcı finansal kurumlar olarak ortaya çıkmışlardır (Büyükdeniz, 2000).

1.3.5. Türkiye'de Katılım Bankacılığının Gelişimi

Türkiye'de katılım bankacılığı dünyadaki ve özellikle İslam coğrafyasındaki gelişmelere paralel olarak gelişim göstermiş, 1970'li yılların başlarında Mısır'da ilk faizsiz finans denemeleri yapılırken Türkiye'de de bir ilk uygulama olarak Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası (DESİYAB) kurulmuştur (Demir, 2015). Bu alanda ülkemizdeki ilk uygulamayı oluşturan ve sanayi sektörüne ortaklık şeklinde fon sağlamayı amaçlayan banka, 1975-1977 yılları arasında faizsiz sistemle çalışmış, ancak 1978 yılından sonra faizli çalışma kararı alarak kuruluş amaç ve özelliğini kaybetmiş, 1988 yılında da ismi Türkiye Kalkınma Bankası olarak değiştirilmiştir (Karapınar, 2003).

Faizsiz bankacılık alanındaki bu ilk deneyimden sonra, Türkiye ekonomisinin 1970'li yılların sonunda içine düştüğü bunalım sürecinde alınan ve 24 Ocak Kararları olarak adlandırılan ekonomik istikrar kararları çerçevesinde, yabancı bankaların ve İslam ülkelerindeki özel finans kurumlarının Türkiye'de faaliyette bulunmalarına, Bankalar Kanunu'nun izin verdiği sınırlar içinde imkân sağlanmıştır. Bu kapsamda petrol zengini ülkelerdeki mevcut petrol dolarlarını, yabancı sermaye ve mevduat olarak

Türkiye'ye çekmek için Bakanlar Kurulu'nca alınan 16.12.1983 tarih ve 83/7506 sayılı Kararname ile faizsiz sisteme dayalı kurumlar özel finans kurumu adı altında Türk mali sistemine dâhil edilmiştir (Tosun, 2000). Başbakan Turgut Özal'ın zamanında uygulanan finansal liberalizasyon politikalarıyla Arap yatırımcılara yönelik özel bir yasal düzenleme çerçevesinde başlayan katılım bankacılığının Türkiye'deki gelişimi 1985 yılı sonrasında ağırlık kazanmıştır (Şen, 2011).

Böylelikle faizsiz sisteme dayalı çalışan özel finans kurumları ardı ardına faaliyete geçmiş, öncelikle 1985 yılında Albaraka Türk ve Faysal Finans kurulmuştur. Bunları 1989 yılında Kuveyt Türk, 1990 yılında ise Anadolu Finans takip etmiştir. 1995 yılında kurulan İhlas Finans Kurumu bireysel tasarruf sahiplerine ve sisteme ciddi zararlar vererek 2001 yılında tasfiye edilmiş, 1996 yılında kurulan Asya Finans ise 2016 yılında TMSF'ye devredilmiştir. Faysal Finans ise 2001 yılında Ülker Grubu'na devredilerek Family Finans adını almış, 2005 yılında da Anadolu Finans ile birleşerek Türkiye Finans haline gelmiştir (Özsoy, 2011).

Mevzuatın zayıflığı ve yasal dayanaktan yoksunluk, şube sayısının azlığı, alt yapı yetersizliği, tanınırlık sorunu, personel temininde yaşanan güçlükler, genel ekonomideki istikrarsızlık ve yüksek enflasyon gibi faktörler, kuruluş yıllarında özel finans kurumlarının gelişme ve büyümesinin yavaş seyretmesine neden olmuştur (Tunç, 2010). 1999 yılına kadar faaliyetleri Bakanlar Kurulu kararı ve Merkez Bankası ve Hazine Müsteşarlığı'nın tebliğleri ile yürütülen özel finans kurumları, 1999 yılı Aralık ayından itibaren Bankalar Kanunu kapsamına alınmış ve daha güçlü bir mevzuata sahip olmuşlardır (Yahşi, 2001).

Türkiye'de 2000-2001 yıllarında yaşanan ekonomik krizle beraber bankalarda olduğu gibi özel finans kurumlarının topladığı fonların da güvence altına alınma ihtiyacı ortaya çıkmış, 12.05.2001 tarihinde 4389 sayılı Bankalar Kanunu'nda yapılan değişiklikle Özel Finans Kurumları Birliği (ÖFKB) bünyesinde oluşturulan Güvence Fonu ile yurtiçinde gerçek kişiler adına açılan özel ve katılma hesaplarının 50.000 TL'ye kadar olan kısmı güvence altına alınmıştır (Şendoğdu, 2006). Bugün için yurtiçi şubelerde gerçek kişiler adına açılan ve ticari işlemlere konu olmayan TL, döviz ve

kıymetli maden cinsinden katılım fonları, her bir katılım bankasında her bir gerçek kişi için 100.000 TL'ye kadar sigorta kapsamındadır (TMSF, 2018).

2005 yılına kadar olan süreç, faizsiz katılım bankacılığının Türkiye'deki kuruluş dönemi, 2005'ten sonrası ise ülke geneline yayılma, şubeleşme ve büyüme sürecinin başlangıcı olarak kabul edilmektedir (Akyüz, 2009). 01.11.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile tam bir banka statüsü kazanan özel finans kurumları faaliyetlerini katılım bankası adı altında sürdürmeye başlamışlar, ÖFKB Türkiye Katılım Bankaları Birliği (TKBB) olarak düzenlenerek, bünyesinde yer alan Güvence Fonu da TMSF'ye devredilmiştir. Ayrıca, söz konusu kanun ile katılım bankalarının denetiminin BDDK tarafından gerçekleştirilmesi ve faaliyet izni kaldırılacak katılım bankalarının tasfiyesinin de TMSF tarafından yürütülmesi kararlaştırılmıştır (Demir, 2015).

Günümüzde Albaraka Türk Katılım Bankası, Kuveyt Türk Katılım Bankası, Türkiye Finans Katılım Bankası, Vakıf Katılım Bankası ve Ziraat Katılım Bankası olmak üzere 5 adet katılım bankası bulunmaktadır (Bildirici Çalık, 2016). 2016 yılı sonu itibariyle katılım bankalarının bankacılık sektörü içindeki payı; toplanan fonlar açısından % 5,6 kullanılan fonlar açısından % 4,8, toplam aktif açısından % 5,5, öz kaynak açısından % 4,6, net kar açısından % 4,3 olarak gerçekleşmiştir (TKBB, 2016a).

Katılım bankaları yastık altı paraların ekonomiye kazandırılması konusunda önemli işlevler üstlenmişler topladıkları atıl (yastık altı) fonları doğrudan Türk sanayicisi ve müteşebbisinin ihtiyaç duyduğu hammadde, yarı mamul ve mamul maddeler ile yatırım mallarının temininde kullanmak suretiyle ülke ekonomisine ciddi katkılar sağlamaktadırlar (Özkara, 2010).

1.4. Katılım Bankacılığının Özellikleri ve Çalışma İlkeleri

Kurumsal yapısı, örgütsel organizasyonu, fon toplama ve kullandırma işlemleri açısından geleneksel bankalara benzemekle beraber, katılım bankalarını geleneksel bankalardan ayıran en temel özellik bankacılık görevlerinin işleyiş ve prensip açısından

İslami kurallar çerçevesinde yapılması ve faiz yerine kar-zarar ortaklığının esas alınmasıdır (Uludağ, 1986). İslam dinine göre para bir değişim aracı ve değer ölçüsü olup paranın bizzat kendisi ticari bir mal olarak kabul edilmemektedir. Geleneksel bankalar parayı ticaret malı olarak görüp paradan para kazanmayı hedeflerken, katılım bankaları ise parayı ticari işlemler için bir araç olarak görmekte ve bankacılık faaliyetlerini faize değil, kâr ve zarara katılım esasına dayalı bir ortaklık sistemi çerçevesinde sürdürmektedirler (Bayındır, 2007). Bu kapsamda katılım bankaları fon toplarken kâr veya zarara katılma esasına göre fon kabul etmekte ve müşteriye sabit bir getiri taahhüdünde bulunmamakta, fon kullanırken de nakit vermeyip, müşterinin ihtiyaç duyduğu malı satıcıdan peşin alıp kendisine vadeli satmakta, kiralamakta veya iş sahibiyle proje bazında ortaklık oluşturmaktadır (TKBB, 2011). Katılım bankalarının temel özellikleri aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

Kar veya zarara katılım: Geleneksel bankacılıkta esas olan, oranı önceden belirlenmiş faiz karşılığında toplanan mevduatın faiz karşılığı ihtiyaç sahiplerine ödünç olarak verilmesidir. Paranın ticaretinin yapılması sonucu elde edilen gelirin (faiz) yasak olduğu katılım bankalarında ise tasarruf sahibi katılımcı rolünde olup bankacılık işlemlerinden doğan kar veya zarara katılmak durumundadır (TKBB, 2009). Bu nedenle katılım bankaları faaliyetlerini faize değil, kâr ve zarara katılım esasına dayalı bir ortaklık sistemi çerçevesinde sürdürerek ticarete konu olan malların alım-satımına aracılık etmek suretiyle kâr elde ederler ve faiz yerine kâr payı kavramını esas alırlar. Katılım bankacılığında öz kaynaklardan ve vadesiz fonlardan elde edilen kar-zarar doğrudan bankayı ilgilendirirken ile katılım hesaplarından elde kar-zarar hesap sahipleriyle paylaşılmak suretiyle ayrı ayrı değerlendirilir (Tunç, 2010).

Reel sektöre destek: İslam dininde emek temel üretim faktörü olarak kabul edilmekte, sermayenin atıl bırakılması ve faizin bir geçim yolu olarak görülüp emeğin üretim sisteminin dışında kalması hoş görülmemektedir (Tabakoğlu, 2013). Bu nedenle katılım bankaları kullanılabilir kaynaklarını kurumsal finansman desteği, finansal kiralama ve proje bazında kâr-zarar ortaklığı yöntemleriyle reel sektörün finansman ihtiyacına tahsis etmektedirler (Albaraka Türk, 2008). Katılım bankaları elde ettikleri fonları katılım esası doğrultusunda yönlendirerek ekonomiye tekrar kazandırmak

suretiyle geleneksel bankalara göre reel sektöre doğrudan ve dolaylı yoldan daha fazla katkı sağlamaktadırlar (Demir, 2015).

Belirsizliğin yasak olması: Katılım bankacılığında alım-satım reel değerler üzerinden yapıldığı için alıcı veya satıcının zarara uğrama ihtimaline karşı mevcut olmayan, teslim edilmeyen, özellikleri (miktarı, fiyatı, vadesi) belirlenmeyen malların satışı gibi belirsiz işlemlerin yapılmasına izin verilmemektedir (Öztürk, 2013). Belirsizlik içeren işlemlerde taraflardan birinin haksız kazanç elde etme ihtimali olduğundan, katılım bankacılığında tarafların ne alıp sattığını bilmesi veya işlemde elde edilecek sonucun büyük ölçüde şansa bırakılmaması esastır. Bu nedenle katılım bankacılığında sözleşme konusu işlemler hakkında temel unsurların net ve şüpheye yer bırakmayacak şekilde belirlenmesi, bu sayede tarafların zarara uğramasının önüne geçilmesi öngörülmüştür (Tunç, 2010).

Risk paylaşımı: İslam dininde emek temel üretim faktörü olarak kabul edilerek sermayenin risk ve zarara katlanmadan tek başına kazanç aracı olması önlenmek istenmiştir. Bu kapsamda emek ve sermayenin birlikte üretime ve yatırıma yönelerek kâr ve zararı birlikte paylaşması ilkesi esas alınmıştır. (TDV, 2007). Geleneksel bankacılıkta risk tek taraflı olarak üstlenilirken katılım bankaları, katılım hesabı dolayısıyla tasarruf sahipleri ile kullandığı fonlarla da fon kullanan tarafla kar-zarar ortaklığı ilişkisi içerisine girmekte, dolayısıyla da ekonomik birimler arasındaki risk paylaşımına aracılık etmektedir (Kaya, 2010).

Spekülatif davranışların yasak olması: Ticarete spekülasyon bir mal, döviz veya menkul değerlerin gelecekteki piyasa fiyatları konusunda tahminlerde bulunmak suretiyle piyasa risklerini yüklenerek söz konusu ekonomik varlığı almak veya satmak anlamına gelmektedir. Katılım bankacılığında toplumsal ilişkilere ve bireylerin haklarına zarar verme ihtimaline karşı spekülasyon yasaklanmış, her türlü bankacılık işleminin belirsizliğe ve spekülasyona kapalı ve reel sektör ile birebir ilişkili olması öngörülmüştür (Demir, 2015)

Bazı faaliyet alanlarının yasak olması: Katılım bankacılığında İslami ilkelere ve genel ahlaka aykırı, topluma zarar verici faaliyette bulunan şirketlerle çalışmak veya bu tür şirketlerin faaliyetlerini fonlamak yasaklanmıştır (Tunç, 2010). Bu nedenle katılım bankalarının alkol, sigara, domuz ürünleri, pornografi, şans oyunları gibi ve alım satımına izin verilmeyen malların üretimini, ticaretini veya finansmanını yapmaları ve bu tür faaliyette bulunan işletmelere iş yapmaları veya bu işletmelerin işlemlerini finanse etmeleri mümkün değildir.

Ekonomik ve sosyal kalkınmaya dayalı çalışma: Katılım bankaları, fon kullananlara doğrudan nakit para veremeyeceği için her konuda finansman desteği sağlamamakta, etik ilkeleri ve ülke ekonomisini göz önüne almak suretiyle değerlendirme yaparak finansman sağlamaktadır (Karhan, 2015).

1.5. Türkiye'deki Katılım Bankalarının İşleyişi ve Faaliyetleri

Katılım bankalarını işleyiş açısından geleneksel bankalardan ayıran en temel konu İslam hukukuna uygun olarak yapılandırılmış olan finansman yöntemleridir. Faaliyetlerinde faize yer vermeyen katılım bankaları, geleneksel bankalarından daha farklı yöntemlerle fon toplamakta ve kullanılmaktadırlar (Demir, 2015). Katılım bankacılığında anapara almadan fon toplanabilmekte, fon toplanırken herhangi bir kar payı garantisi verilmemekte, fon kullanılırken nakdi kredi verilmemekte ve tasarruf sahiplerinden toplanan fonların işletilmesi sonucu ortaya çıkan kar veya zarar da hesap sahipleri tarafından paylaşılmaktadır (Büyükdeniz, 2000). Katılım bankaları diğer mevduat bankalarının sunduğu faiz içermeyen her türlü bankacılık faaliyetlerini yapmaktadır. Bu kapsamda döviz ve yerli para cinsinden hesap açmak, bu hesaba nakit kabul etmek ve yatırım yapmak, araç-konut-mal alım kredisi vermek, teminat mektubu ve çek karnesi vermek, çek senet tahsili yapmak, hisse senedi ve döviz alım-satım işlemleri yapmak, yurtiçi-yurtdışı para transferleri yapmak, kredi kartı-pos ve kiralık kasa hizmetleri, fatura tahsilatı, sosyal güvenlik ve vergi ödemelerine aracılık etmek, bireysel emeklilik ve faizsiz sigortacılık faaliyetleri vb. gibi hizmetleri sunmaktadırlar. Katılım bankalarının fon toplama ve kullandırma yöntemleri aşağıda açıklanmıştır.

1.6. Katılım Bankalarının Geleneksel Bankalarla Karşılaştırılması

Geleneksel bankacılık ile katılım bankacılığı arasında çalışma prensipleri açısından belirgin farklar bulunmakla birlikte sunulan hizmetlere bakıldığında bu farklılıklar belirsizleşmektedir (Özkara, 2010). Geleneksel bankacılık sisteminde açılan hesaplar aracılığı ile paralarını emanete bırakan hesap sahiplerine bu fonları kullanım bedeli olarak faiz adı altında sabit oranda bir ödeme yapılmakta, katılım bankacılığında ise hesap sahipleri yapılan işe ortak yapılarak elde edilen kardan bir pay, zarar edilmesi durumunda da hesaba emanete bırakılan anaparadan kesinti yapılmaktadır (Karhan, 2015). Bu durum iki sistem arasındaki temel farkı ortaya koymaktadır. Geleneksel bankacılıkta faiz, iktisadi bir faaliyet olmaksızın kredi alan şahsın ya da kurumun alınan kredi ile ne yaptığına ya da ne kazanıp kaybettiğine bakılmadan sermaye sahibine verilen bir gelir iken, katılım bankacılığında şahıs ya da kurumlara verilen kar, ticari bir faaliyet sonrasında kesinleşmiş bir kazanç sonucunda elde edilen gelirden kaynaklanmaktadır (Türkmenoğlu, 2007).

Her iki bankacılık sistemi de devlet karşısında aynı ölçüde sorumlu ve bağımlı pozisyonda olup, mali ve idari yapı ile teşkilatlanma ve müşteri ilişkileri açısından birbirine benzemektedirler. Nakit akışına aracılık, emanet hizmetleri, bilgi satımı gibi hizmetlerin tamamını hem geleneksel bankalar hem de katılım bankaları verebilmektedir. Ayrıca tasarruflarını değerlendirmek isteyenlere ve finansman ihtiyacı olanlara yardımcı olmak, kişisel ve ticari ihtiyaçları kolaylaştırmaya yönelik çözümleri uygulamak gibi karşıladıkları ekonomik ihtiyaçlar açısından da her iki banka türü arasında benzerlikler bulunmaktadır (Kaya, 2010).

Bununla beraber katılım bankaları kaynak bulma ve elindeki kaynakları değerlendirme imkânları açısından, geleneksel bankalar kadar esnek davranmamaktadırlar. Geleneksel bankalar fonları reel ekonomi dışında da değerlendirebilirken, topladıkları fonları faizsiz sistem çerçevesinde reel ekonomiye kazandırmak durumunda olan katılım bankaları, çalışma prensipleri gereği geleneksel bankalar gibi Interbank piyasasında işlem yapmamaktadırlar (Özulucan ve Deran, 2009). Bu nedenle katılım bankaları daha ziyade öz sermayeyle, geleneksel bankalar ise

yabancı kaynakla çalışma eğilimi göstermekte, geleneksel bankacılıkta iflas ve el değiştirmeler oldukça sık yaşanırken, katılım bankacılığında bu tür olaylar nadiren görülmektedir. Geleneksel bankalar kalkınma hedefine yönelik uzun süreli yatırım kredileri yerine ticari amaçlı kısa süreli kredileri tercih etmekte, katılım bankaları ise kalkınma amacına yönelik yatırım projelerini finanse edebilmektedir (Türkmenoğlu, 2007).

Toplanan fonların ekipman veya emtia temini veya kiralanması veya ortak yatırımlar yoluyla ticarete bizzat kullanılmasını öngören katılım bankacılığı sisteminde ortada belgelenebilir bir mal veya hizmet olmadan müşteriye kesinlikle nakit kredi kullandırılmamakta ve para verilmemekte, müşterinin ihtiyacı olan bir malın veya hizmetin ücreti, katılım bankası tarafından satıcıya yapılmaktadır (Darçın, 2007). Geleneksel bankalardaki finansman hizmetinde ise böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır. Ayrıca geleneksel bankalarda geciken borçlara temerrüt faizi uygulanır ve alınan teminatlar nakde çevrilebilir ancak katılım bankalarında borcun gecikmesi halinde temerrüt faizi uygulanmamaktadır (Kaya, 2010).

1.7. Katılım Bankalarının Fon Toplama Yöntemleri

Bankacılık sistemi, fon toplama ve fon kullandırma yöntemleri olmak üzere iki ana fonksiyon üzerine kurulmuş olup katılım bankacılığı sisteminin işleyiş felsefesi de aynı şekildedir. Bununla beraber katılım bankacılığı sisteminde bu işlevler İslami sınırlar çerçevesinde ve kendine özgü yöntemler içerisinde yerine getirilmektedir (Cüre, 2017). Geleneksel bankacılık sisteminde fon toplama ve kullandırma esnasında bankalarla hesap sahipleri arasında borç-alacak ilişkisi, katılım bankacılığında ise ortaklık ilişkisi kurulmaktadır (Budan, 2015). Katılım bankaları finansal sistem içerisinde TL, döviz ve kıymetli madenlerle ilgili olarak cari ve katılım hesapları altında fon toplamakta ve bu fonlar değişik şekillerde kullandırılmaktadır.

Cari hesaplar, bankacılık kanununda “katılım bankalarında açılabilen ve istenildiğinde kısmen ya da tamamen her an geri çekilebilme özelliği taşıyan ve karşılığında hesap sahibine herhangi bir getiri ödenmeyen fonların oluşturduğu

hesaplar” olarak tanımlanmıştır. Katılım bankacılığındaki cari hesap, geleneksel bankacılıktaki vadesiz mevduat hesabı ile benzer özelliklere sahip olup bunlardan tek farkı bu hesaplara her ne ad altında olursa olsun bir bedel ödenmemesidir. Katılım bankaları bu hesapta birikmiş olan fonların işletilmesinden kaynaklanan kar veya zararı kendi hesaplarına aktarmaktadırlar (Aktepe, 2012).

Katılım hesapları da ticari bankalardaki vadeli mevduat hesabına benzemekte, bu tür hesaplarda yatırım amacı ön planda olup yatırılacak fonların kullanılmasıyla ortaya çıkacak kâr ya da zarara katılım esas alınmaktadır. Katılım hesabı açtıranlar vade sonunda ne miktarda kâr payı alacağını önceden bilememekte hatta kârın yanında zarara da aynı oranda katıldığı için anaparasını da kaybetme riski bulunmaktadır (TKBB, 2006).

Katılım hesapları daha çok faiz hassasiyeti nedeniyle ellerindeki tasarrufları geleneksel bankalarda değerlendiremeyen, ancak kendileri de bu tasarrufları kullanma kabiliyetine haiz olmadığı için gelir sağlamak amacıyla tasarruflarını katılım bankalarında değerlendirmek isteyen kişilerin açtıkları hesaplardır (Karhan, 2015).

1.8. Katılım Bankacılığı Sisteminde Finansman Yöntemleri

Katılım bankaları, geleneksel bankalarda olduğu gibi temel bankacılık hizmetlerinin yanında mevzuatın kendisine tanıdığı diğer bankacılık hizmetlerini de sunmaktadırlar. Ancak geleneksel bankalardan farklı olarak müşterilerine nakit fon kullanılmak yerine onların finansman ihtiyaçlarınının kaynağı olan mal ve hizmetleri kendilerine temin etmektedirler. Geleneksel bankalar, nakit olarak kullandıkları fonlar için sadece belirli bir faiz geliri hedeflerken, katılım bankaları, kullandıkları fonların ihtiyaca uygunluğu, nasıl kullanılacağı ve müşterilerine sağlayacağı katkı gibi diğer katma değerleri de düşünerek hareket etmektedirler (Budan, 2015).

Geleneksel bankalarda olduğu üzere katılım bankalarında da toplanan fonlar reel ekonomiye yönlendirilmektedir. Geleneksel bankalar bu işlevlerini düşük faizle topladıkları mevduatları daha yüksek faizle kişi veya firmalara aktarmak suretiyle

yerine getirirken, ödedikleri mevduat faizi ile aldıkları kredi faizi arasındaki fark bankaların kazancını oluşturmaktadır. Katılım bankalarında ise paranın faizle borç verilmesi ve nakit kredi sistemi mümkün olmadığından fonların kullanımından doğan kârlar katılım bankaları ve fon sahipleriyle önceden belirlenmiş bir oran üzerinden paylaşılmaktadır (Özsoy, 2012a). Katılım bankacılığında reel ekonomik faaliyetlerin ve tamamıyla mal alım satımı ile faturalı ve kayıtlı işlemlerin finanse edilmesi söz konusudur. Bu sistemde bankanın alacağı kâr oranları, müşterinin hangi tarihte ne kadar taksit ödeyeceği ve taksit süreleri başta belirlendiği için vade sonuna kadar herhangi bir değişiklik yapılmamakta ve alacaklar vadesinden önce geri istenmemektedir (TKBB, 2011).

İşyeri, arsa, konut, taşıt, eğitim vb. konularda bireysel ve kurumsal finansman desteği sağlayan katılım bankacılığı sisteminde birçok finansman yöntemi bulunmakla beraber, ülkemizde daha çok kurumsal ve bireysel finansman, emek sermaye ortaklığı, kar zarar ortaklığı, finansal kiralama ve peşin bedelli vadeli teslimat yöntemleri kullanılmaktadır (SERPAM, 2013). Bununla beraber kendine özgü çalışma ilkeleri çerçevesinde katılım bankalarındaki ürün ve hizmet çeşitliliği günden güne artmaktadır. Katılım bankalarında kullanılan başlıca finansman yöntemleri aşağıda açıklanmıştır.

1.8.1. Bireysel ve Kurumsal Finansman Desteği (Murabaha)

Katılım bankalarının kullandığı en yaygın finansman yöntemlerinden birisi olan murabaha, ihtiyaç duyulan mal ve hizmetlerin banka tarafından satıcıdan peşin olarak alınıp, üzerine kar eklendikten sonra alıcıya vadeli olarak satılması işlemidir (Takan ve Boyacıoğlu, 2013). Bu yöntemde müşteri ihtiyaç duyduğu mal ve hizmetleri ve bunların nereden hangi şartlarda alınacağını bankaya bildirmekte, banka müşteriden gerekli teminat ve güvenceleri aldıktan sonra, müşterinin istek ve yönlendirmesiyle istenilen mal ve hizmetleri satıcıdan peşin olarak satın alarak mülkiyet bankaya geçtikten sonra müşteriye vadeli olarak satmaktadır. Banka satış sırasında kar oranını baştan açıkça belirlemekte, alınan peşin fiyat ile satılan vadeli fiyat arasındaki fark bankanın karını oluşturmaktadır (Özsoy, 2011).

Katılım bankalarında bireysel veya kurumsal finansman desteğine konu mal ve hizmetlerin başında gayrimenkul (konut, arsa, iş yeri) taşıt ve her türlü makine teçhizat alımları gelmekle birlikte, alınıp satılması yasak olmayan her türlü mal ve hizmet finansman desteğine konu olabilir. Bu nedenle katılım bankasının işletmelerin veya gerçek kişilerin taleplerini karşılayabilmesi için ortada mutlaka bir mal veya hizmet olması ve satıcıya ödeme yapılması durumu esastır (Bildirici Çalık, 2016).

Geleneksel bankalardaki faizli krediler ödünç para verme ve getirisi faiz iken murabaha yöntemi gerçek bir finansman işlemi olup getirisi de kar olmaktadır. Geleneksel banka kredilerinde müşteri aldığı krediyi istediği yere istediği şekilde kullanabilirken murabaha yönteminde, işlemlerin tümü satıcının kesmiş olduğu fatura sonucunda satıcıya yapıldığı için müşterinin finansmanı başka bir amaçla kullanma ihtimali bulunmamaktadır. Ayrıca geleneksel bankalarda genellikle ihtiyacın % 70-80'i finanse edilirken, fatura tutarlarının tamamının fonlanabildiği murabaha yönteminin daha rasyonel olduğu düşünülmektedir. (Soytürk, 2017). Günümüzde katılım bankaları bireysel finansman desteğini bireysel kredi kartları ile çeşitlendirmiş ve kolaylaştırmıştır. Limit tahsisi ve vade yapısı başlangıçta belirlenen bu tür kredi kartları ile tüketici peşin pazarlık ederek üye işyerinden tek çekim şeklinde ödeme yapmakta, aldığı mal ve hizmetlerin bedeli katılım bankaları tarafından taksitlendirilmektedir (Bildirici Çalık, 2016).

1.8.2. Emek-Sermaye Ortaklığı (Mudaraba)

Birikimleri ortaklık esasına göre toplayıp yatırıma dönüştürmeyi amaçlayan katılım bankalarının başlıca finans yöntemlerinden birisi olan emek-sermaye ortaklığı (mudaraba), taraflardan birinin emeğini diğesinin de sermayesini ortaya koyarak kurmuş oldukları güvene dayalı bir ortaklık olarak şeklidir (Şendoğdu, 2006). Katılım bankalarındaki katılım hesaplarının temeli de bu şekilde kurulan bir ortaklığa dayanmaktadır (Döndüren, 1998).

Özellikle ticaretin finansmanında kullanılan bu yöntemde, yapılacak iş için gerekli sermayenin tamamını banka karşılarken müşteri de bilgi ve emeği ile işe ortak

olmakta, elde edilecek karın hangi oranda paylaşılacağı da sözleşme sırasında belirlenmektedir. Bu yöntemin gereği olarak yapılacak işin açıkça tanımlanmış bir proje olması ve her konunun net olarak belirlenmiş olması gerekmektedir (Tunç, 2010). İşin tamamlanmasından sonra oluşan net kar sözleşmede belirlenen kar oranlarına göre paylaşılmakta, zarar oluşması halinde ise müşterinin kastı veya ihmali olmadığı durumlarda zararı banka karşılamaktadır (Özsoy, 2011).

Emek-sermaye ortaklığı yöntemi yeterli sermayesi olmayan ancak tecrübe sahibi veya geliştirdiği bir ürün bulunan girişimciler için uygun bir finansman yöntemidir (Soytürk, 2017). Bununla beraber, bu yöntemde zarar riskinin tamamen sermaye sahibinde olması nedeniyle tarafların, özellikle de sermaye sahiplerinin karşı tarafa güven probleminin olmaması esastır.

1.8.3. Kâr-Zarar Ortaklığı (Müşareke)

Kar-zarar ortaklığı (müşareke) yöntemi, emek-sermaye ortaklığına benzemekle birlikte, emek-sermaye ortaklığında bir taraf sermaye diğer taraf emek ortaya koyarken müşareke yönteminde her iki taraf da hem emek hem sermayeleriyle beraber ortaklığa katılmaktadır (Takan ve Boyacıoğlu, 2013). Bununla beraber işin yapılmasından yine müşteri sorumlu olmaktadır. Bu yöntemde kardan alınacak oran sermaye paylarıyla orantılı olabileceği gibi, yapılan işin niteliği ve emeğin oranına göre taraflar arasında sermaye paylarından bağımsız kar oranları da belirlenebilirken zarar durumunda, zarar miktarı, sermaye paylarıyla orantılı şekilde karşılanmaktadır.

Kar-zarar ortaklığı kapsamında gerçekleştirilen bir proje gelir elde etmeye başladıktan sonra, eğer müşteri projenin tamamına sahip olmak isterse periyodik olarak bankanın projedeki payını yapılan ek ödemeler sonucunda satın alabilmektedir (Özsoy, 2011). Genellikle sanayinin makine ve teçhizat finansmanında kullanılan bu yöntem uygulamadaki güçlükler nedeniyle Türkiye'deki katılım bankalarında nadiren kullanılmaktadırlar (Tunç, 2010).

1.8.4. Finansal Kiralama/Leasing (İcare)

Kiralama anlamına gelen 'icare', geleneksel bankalardaki finansal kiralama (leasing) yönteminin katılım bankacılığı sistemindeki karşılığı olarak bilinmektedir (Demir, 2015). Reel varlıkların finansmanı için orta ve uzun vadeli kaynak sağlamayı amaçlayan bu finansman yöntemi genelde gayrimenkul, makine-teçhizat vb. yüksek tutarlı ihtiyaçların finanse edilmesinde kullanılmaktadır. Katılım bankalarının mülkiyeti kendisinde kalması şartı ile müşterinin ihtiyaç duyduğu malı satıcıdan alarak belirli bir süre ve kira bedeli ile müşteriye kiralaması olarak tanımlanan (Ustaoglu, 2014) finansal kiralama, uygulamada iki farklı yöntemle gerçekleştirilmektedir.

Birinci yöntemde katılım bankaları, anlaşmaya konu olan malı satın alarak sözleşme karşılığında o mala ihtiyaç duyan işletmeye kiraya vermekte, sözleşme süresi tamamlandıktan sonra da söz konusu malı kendi bünyesine alarak tekrar kiraya vermekte veya satmaktadır. İkinci yöntemde ise, sözleşme süresinin sonunda katılım bankaları söz konusu malı sembolik bir ücret karşılığında kullanıcıya satmaktadır (Tarkan, 2001). Dönem sonunda mülkiyetin bankada kalması veya bedelli veya bedelsiz bir şekilde müşteriye geçmesi konusu banka ve müşterinin karşılıklı anlaşması sonucu sözleşmede açıkça belirlenmektedir (Yanpar, 2014). Bu yöntemde müşterinin söz konusu varlığı bir süre kullanması karşılığında ödeyeceği kira bedeli genellikle kiraya verenin amortisman giderlerini karşıladıktan sonra belirli bir kâr payını da kapsayacak şekilde tespit edilmektedir (Şendoğdu, 2006).

Geleneksel bankalar direkt olarak finansal kiralama yapamamakta, bunun için ayrı bir finansal kiralama şirketi kurarak işlemlerini bu firma üzerinden yürütmekte iken, mevzuatı finansal kiralama işlemi yapmaya müsait olması nedeniyle katılım bankaları ayrı bir şirket kurmaya gerek duymadan, finansal kiralama işlemlerini kendi bünyelerinde gerçekleştirebilmektedirler (Bildirici Çalık, 2016). Günümüzde yeni üretim teknolojilerine kendi imkânlarıyla sahip olamayacak olan yatırımcılar, bu finansman metodu sayesinde ihtiyaç duydukları makine teçhizatı kolay bir yolla temin edebilmektedirler (Özsoy, 2012a).

1.8.5. Peşin Bedelli Vadeli Teslimat (Selem)

Peşin bedelli vadeli teslimat (selem), ileri bir tarihte teslim alınacak bir malın ücretinin önceden peşin olarak ödenmesiyle oluşan alım satım işlemi olup malın özellikleri, teslimat tarihi ve yeri sözleşmede açık bir biçimde belirtilmektedir. Bu yöntemle banka müşterisi üreteceği mal için ihtiyaç duyduğu finansmanı faize gerek kalmadan karşılamakta, katılım bankaları da önceden peşin fakat uygun fiyata aldığı malı teslim aldıktan sonra daha yüksek fiyata satarak gelir elde etmektedir (Tunç, 2010). Böylece, üretici ihtiyaç duyduğu finansmanı sağlamış, malı satın alacak olan taraf alacağı malı önceden garanti altına almış ve banka da alım ile satım arasındaki farkı kar olarak almış, dolayısıyla taraflar faizli bir işlem yapmadan ihtiyaçlarını karşılamış olmaktadır. Bankanın, ihtiyaç sahibi çiftçilere sermayesinden peşin para verip, hasat zamanında teslim almak üzere mallarını satın alması ve daha sonra teslim aldığı malı o günkü piyasa fiyatından satarak kazanç temin etmesi bu yöntemle örnek gösterilebilir (Aktepe, 2012). Bu yöntem günümüzde risklerden kaçmak veya depolama yapmak istemeyen firma ve şahıslar tarafından tercih edilmektedir.

1.8.6. Fiyatı Önceden Belli Satın Alım İşlemi (İstisna)

İstisna, sipariş üzerine yapılan üretimi ifade etmektedir (Tabakoğlu, 2013). İstisna da selem yönteminde olduğu gibi belli bir malın ileri vadede teslim edilmek üzere anlaşılan fiyat üzerinden satılmasını öngören bir yöntem olmakla birlikte, sözleşmenin konusunu oluşturan malın (piyasada yaygın olarak mevcut olmayıp) inşa ya da imal edilmeye dayalı olması, ödemenin peşin olarak yapılmasının şart olmaması ve kademeli ödemeyi içerebilmesi yönleriyle selemden ayrılmaktadır (Canbaz, 2013). Üretim malları, inşaat ve altyapı projeleri için kullanılabilen bu yöntemde katılım bankaları imalatın tamamlanma oranına göre yükleniciye ödemeler yapmaktadır. İstisna ile finansman yönteminde sözleşmede anlaşıldığı üzere satıcı, alıcının talep ettiği bir malı, yaparak veya yaptırarak müşterisine teslim etmeyi taahhüt etmektedir. Daha çok bir inşaatın yapılması gibi genellikle yapımı veya temini uzun süren işlemlerde kullanılan bu yöntemde müşteri siparişini katılım bankasına, katılım bankası da imalatçıya vermektedir (Tunç, 2010). Uygulamada, birisi banka ile müşteri arasında,

diğeri de banka ile imalatçı arasında olmak üzere iki ayrı sözleşme yapılmakta, dolayısıyla banka temin etme sorumluluğunu üslendiği malı başka birine yaptırmak veya temin ettirmek üzere üçüncü bir şahısla da sözleşme imzalamakta ve bu sözleşmeye istinaden tedarik ettiği malı müşterisine sunmaktadır (Tunç, 2010). İstisna yöntemi genellikle inşaat firmaları tarafından yarım kalmış kooperatifleri tamamlamak veya maket üzerinden peşin ya da vadeli olarak konut üretimi ve satışı yapmak için gerekli finansmanı temin etmek amacıyla kullanılmaktadır (Aktepe, 2012).

1.8.7. Karşılıksız Borç Verme (Karz-ı hasen)

Katılım bankaları belirtilen yöntemlerin haricinde herhangi bir kar amacı gütmeksizin üretim dışı krediler de vermektedirler. Sosyal kredi şeklinde de ifade edilen bu kredi bir kimseye bir malı ya da parayı borç olarak verip ihtiyacını karşılamasına yardımcı olmak ve bir müddet sonra fazlalık şartı koşmaksızın sadece verilen miktarı geri almak olarak tanımlanmaktadır (Soytürk, 2017). Evlenme, eğitim, hastalık ve felaket durumlarında verilen sosyal amaçlı ödemeler ile küçük sanayi sahiplerinin üretim amaçlı projelerine verilen destekler bu tür kredilerdendir. Uygulamada genelde bankanın kendi müşterilerine, çalışanlarına, öğrencilere ya da belli projeleri olan kişilere verilmektedir. İyi niyetli borç olarak da nitelendirilen bu kredi türü katılım bankalarının sosyal yükümlülükleri sonucu ortaya çıkan bir yöntemdir. Eğer borçlu zor durumda ve borcunu meşru mazeretleri nedeniyle ödeyemeyecek durumda ise bu borç katılım bankasının sosyal fonundan da karşılanabilmektedir (Ustaoğlu, 2014).

1.8.8. Kira Sertifikası (Sukuk)

Sukuk bir varlığa sahip olma ve ondan yararlanma hakkını gösteren faizsiz bir finansman bonusu olarak tanımlanmaktadır (Türker, 2010). İslâm hukukunda faiz alıp vermenin yasaklanmış olması nedeniyle atıl durumdaki fonların katılım bankaları aracılığı ile yeni finansal araçlar geliştirilerek ekonomiye kazandırılması gerekliliğinin bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır (Büyükakın ve Önyılmaz, 2012). Finansman yöntemi olarak birçok ülkede uzun süreden beri uygulanan sukuk, ilgili ülkemizde mevzuata 'kira sertifikası' adıyla girmiştir (Bildirici Çalık, 2016). Sukuk, ticari varlıkların

(gayrimenkullerin) menkul kıymetleştirilerek kira sertifikaları aracılığıyla alım-satım işlemi olup, bu işlem sonucunda sertifika sahipleri gayrimenkulden elde edilecek olan her türlü gelire sahip oldukları sertifikalardaki değer üzerinden ortak olmakta ve dolayısı ile belirli bir vade sonunda varlığın gelirinden pay almaktadırlar (Aktepe, 2012).

Geleneksel bonolar ihraç edenin faiz ödemeyi kabullendiği ve belirtilen vadede bono sahibine, bonoya konu anaparayı ödemeyi taahhüt ettiği bir borç sertifikası iken sukuk yönteminde yatırımcının veya sukuk sahibinin elde edeceği getiri; bir ticari faaliyetten, belirli bir varlığın mülkiyetinden ya da bir iş ortaklığından elde edilecek gelir üzerindeki hak sahipliğinden kaynaklanmaktadır (Bildirici Çalık, 2016). Dolayısıyla yatırımcıların bir yatırım projesine katılarak risk aldığı sukuk yönteminde yatırımcılara faiz ödemesi yapılmamakta; varlıkların paylaşılmasına veya kiralanmasına (gayrimenkul kiralaması vb.) dayalı gerçek ekonomik işlemlerin getirisi dağıtılmaktadır (Özsoy, 2012b).

1.8.9. Gayri Nakdi Krediler (Teminat Mektupları, Akreditifler)

Katılım bankaları müşterilerine teminat mektupları ve akreditifler gibi gayri nakdi krediler de sunmaktadırlar. Gayri nakdi krediler bankaların girişimcilere ticari ve sınai faaliyetleri vb. ile ilgili işlemlerinde verdikleri garanti ve güvence olup (Takan ve Boyacıoğlu, 2013), katılım bankaları da müşterilerine gayri nakdi kredi kapsamına giren teminat mektubu, akreditif işlemleri, harici garantiler ve aval ve kabul kredileri gibi enstrümanlarla hizmet vermektedir. Yurt içi işlemlerde teminat mektupları, yurt dışı işlemlerde ise akreditifler en yaygın kullanılan gayri nakdi kredi türleridir. Gayri nakdi kredi bankadan nakit çıktı gerektirmemekte, katılım bankası belli bir komisyon karşılığında müşterisinin ihtiyaç duyduğu kefaleti, teminat mektubunu, çek karnesini veya diğer türden bir gayri nakdi krediyi kullandırmaktadır (Ustaoglu, 2014).

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI VE ELBİRLİĞİ SİSTEMİ

Bu bölümde öncelikle konut finansman yöntemleri ve bankacılık sisteminde konut finansman sistemi üzerinde durulacak daha sonra faizsiz konut finansman sistemlerinden elbirliği sisteminin özellikleri, işleyişi ve çeşitleri incelenecektir.

2.1. Konut Finansmanı

Toplumların sosyo-ekonomik yönden gelişmişliğinin bir göstergesi olarak kabul edilen konut, barınak ve yatırım aracı olma özelliği, ekonomiye katkı sağlaması ve bireylerin geleceği için güvence oluşturma gibi işlevlere sahip olması dolayısıyla insanların barınma ihtiyacını karşılayan, uzun ömürlü fiziksel bir mekân olarak tanımlanmaktadır (Berberoğlu ve Teker, 2005). Konut finansmanı ise genel olarak, insanların kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları desteğin sağlanmasıdır. Konut finansman sisteminin işlevi, para piyasalarında fon fazlası olanlarla fona ihtiyaç duyanları bir araya getirerek her iki tarafa da fayda sağlamak olarak açıklanmaktadır (Alptürk, 2007).

Geçmiş dönemlerde konut kredilerinin uzun vadeli olmaları, risk içermeleri ve ticari bankaların fonlarını genelde kısa vadeli toplayıp yine kısa vadeli olarak satmayı tercih etmeleri nedeniyle bankaların konut finansmanına ilgileri oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu nedenle ülkemizde konut kredileri genellikle ipotek teminatı altında kullanılmış, konut kredilerine dayalı ipotek piyasasının oluşumu da 1940'lı yıllardan itibaren bankacılık sektörü desteğinde gerçekleşmiştir (Oymak, 2009). Ülkemizde konut maliyetlerinin yüksek olması ve orta ve alt ve gelir seviyesindeki bireylerin genellikle konut satın almak için yeterli birikime sahip olmamaları, ödemelerin uzun vadeye yayılacağı bir finansman modelini zorunlu hale getirmiştir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Gelişmiş bir konut finansman sisteminin uygulanmasına engel olan yüksek enflasyon, faiz oranları ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenlerin 2000'li yılların başından itibaren ortadan kalkmaya başlamasıyla birlikte bankaların uygulamakta olduğu konut

kredilerinin faiz ve vade yapısında da değişiklikler olmuş, konut kredileri faiz oranları düşmüş ve vadeler uzamıştır. Buna ek olarak öncelikle 5582 sayılı Kanunun sonrasında ise 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun yürürlüğe girmesiyle birlikte ipotekli konut finansman (mortgage) sisteminin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ülke şartlarına uygun hale getirilmesiyle de orta ve alt gelir grubundaki bireylerin uzun vade ve düşük faizle konut kredisi kullanması mümkün hale gelmiştir (Akyıldız, 2011). Bu sisteminin uygulanmaya başlaması ile birlikte Türkiye’de kurum ve finansal araçlarıyla organize olmuş bir gayrimenkul piyasası oluşmaya başlamış, ticarî bankalar tarafından verilen kredilerin işleyişi ve bu kredilerin menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasasının oluşturulması için zemin oluşturulmaya çalışılmıştır (Ekmekçi, 2016).

Konut finansman sistemleri ülkelerin sosyo-ekonomik yapılarına göre farklılıklar göstermekle birlikte aşağıda açıklanacağı üzere genel olarak uygulamada mevduat finansmanı, sözleşme, doğrudan finansman ve ipotek yoluyla finansman yöntemi olmak üzere dört ayrı konut finansman yöntemi bulunmaktadır (Ekmekçi 2016).

2.2. Konut finansman yöntemleri

Banka kredisi şeklinde tarif edilen bir yöntem olan **mevduat finansmanı yönteminde** bankalar bireylerden topladıkları fonları konut alıcılarına kredi olarak sunmaktadırlar. ABD ve Avrupa ülkelerinde etkin bir biçimde uygulanan bu yöntemde, mevduat toplama yetkisine sahip finansal kurumlar toplanan mevduatların tamamı ya da bir kısmını piyasa faizinden düşük bir oranla konut kredisi olarak kullandırmaktadırlar (Oy, 2007). Bunun yanında, kaynağın temin edilmesi amacıyla ipotek veya tahvile dayalı menkul kıymetler gibi borçlanma araçları da ihraç edilebilmektedir (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011).

Sözleşme yönteminde, sözleşmeli tasarruf kurumları, piyasadan daha düşük bir faiz oranı üzerinden potansiyel müşterilerden fon toplamakta ve yine belirli bir süre boyunca bu kuruma tasarruf yatırarak gerekli şartları sağlayanlara piyasadan daha düşük bir oranla gayrimenkul kredisi kullandırmaktadırlar. Bu yöntem konut edinmek

isteyenlerin bizzat veya devletin öncülüğünde tasarruf kurumları şeklinde örgütlenmeleriyle ortaya çıkan bir sistem olarak dikkati çekmektedir (Kılıç, 2007). Karşılıklı yardımlaşma temelinde işleyen sözleşme yöntemi özellikle Avusturya, Fransa ve Almanya gibi Avrupa ülkelerinde yaygın şekilde uygulanmaktadır (Düzakın, 2010).

Doğrudan finansman yöntemi, alıcının konutun parasının tamamını kendi imkânlarıyla veya bir miktarını peşinat olarak verip diğer kısmını taksitle ödemesi şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntem, daha çok gelişmiş ülkelerde ekonomik sıkıntı yaşamayan bireylerin kullandığı bir yöntemdir. Doğrudan finansman yönteminde, orta ve uzun vadede gayrimenkul sahibi olmayı düşünen bireyler, elde ettikleri birikimlerini uygun koşullar oluştuğunda bu amaçla kullanmaktadırlar. Birikimleri gayrimenkul alımı için yetersiz olanların bu ihtiyaçlarını, kaynak fazlası olan yakın aile ve iş çevresinden temin ederek gidermeleri de doğrudan finansman yöntemi olarak tanımlanmaktadır (Alp ve Yılmaz, 2000). Kurumsal bir altyapısı olmayan bu yöntemde, bireyler herhangi bir finansal aracıya ihtiyaç duymadan kaynak temin etme imkânı bulmaktadırlar. Gayrimenkul sahibine veya konut üreticilerine doğrudan borçlanma ve taksitler halinde ödeme yapılması da bu yöntem içinde değerlendirilmektedir (Ekmekçi, 2016).

İpotek yoluyla finansman yöntemi, bir taşınmazın taksitlerle geri ödenmek üzere borçla satın alınmasını ve borç ödenene kadar kullanımının satın alanda, mülkiyetinin ise finans kurumunda kalmasını sağlayan bir yöntemdir (Makaracı, 2009). İlk olarak 1800'lü yılların başlarında Danimarka'da uygulanmaya başlanan bu yöntem günümüzde de birçok Avrupa ülkesinde uygulanmaktadır. Bu sistemde, ipotek bankaları menkul kıymetler ihraç edip fon toplamakta ve bu fonlar ile gayrimenkul kredisi vermektedirler. Bu bankalar konut kredisinin yanında büyük çaplı inşaat projelerine veya kamu destekli projelere de kredi verebilmektedir. İpotek bankacılığı yönteminde krediye konu gayrimenkuller ipotek edilmekte ve ipoteğe dayalı olarak bankalar tarafından ihraç edilen tahviller vasıtasıyla uzun vadeli finansman imkânı sağlanmaktadır. Bu sistemin en önemli özelliği, krediler için gerekli finansmanın ipotek bankası kurumları tarafından karşılanmasıdır (Yalçınar, 2006).

İpotek yoluyla finansman yöntemlerinden olan ipotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler (mortgage) de, menkulleştirmeye dayanan bir kredi sistemi olup, gelecekte bir nakit akışı oluşturacak alacaklar, bireysel krediler ve benzeri borçlanma araçlarının bir havuz oluşturacak şekilde toplanması ile bunlara dayalı menkul kıymetler üretilmesi ve menkulleştirme işleminin ipotek kredilerine dayalı olarak yapıldığı bir konut finansman yöntemidir (Ceylan, 2002). Mortgage sisteminin en önemli kurumu, ikincil konut piyasalarının bir parçası olan ipotek finansmanı kuruluşları veya uzman konut finansmanı kuruluşlarıdır. Bu kuruluşlar kredi veren kurumlara kaynak oluşturarak sistemin devamlılığını sağlamakta ve finansman amacıyla borçlanma senetleri ve varlığa dayalı menkul kıymetler ihraç etme imkânına sahip bulunmaktadır (Yalçiner, 2006).

2.3. İpotekli Konut Finansman Sistemi

Günümüzde konut finansmanının temelini, krediye konu olan konutun teminat gösterilmesi yoluyla gerçekleştirilen ve ipotekli konut kredileri (mortgage) olarak adlandırılan yöntem oluşturmaktadır (Ayan, 2011). İpotekli konut finansman sistemi, konut sorununun çözümünde ve konut mülkiyetinin artırılmasında dünyanın birçok ülkesinde başarıyla uygulanan bir sistem olarak karşımıza çıkmaktadır (Ekmekçi, 2016). Bu sistem ile ilgili dünyada yaygın olarak uygulanan başlıca iki temel model bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, ipotekli menkul kıymetler vasıtasıyla konut finansmanının sağlandığı Amerikan modeli, diğeri de Almanya ve Danimarka'da uygulanan ve Avrupa modeli olarak da adlandırılan ipotek bankaları modelidir. Genel itibariyle Amerika'da uygulanan ipotekli konut finansman modeli alıcılar arasında fark gözetmediği için daha geniş bir kitleye hitap etmektedir (Aydoğdu, 2007).

2.3.1. ABD'de Uygulanan İpotekli Konut Finansman Modeli

ABD'de uygulanan konut finansman modelinde fon sağlayıcılar, kredi veren kuruluşlar, tüketiciler ve inşaat şirketleri olmak üzere dört temel unsur bulunmaktadır (Egemen, 2006). Bunların yanında gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık şirketleri ile sigorta şirketleri de sistemin daha iyi işlemlenmesini sağlayan destekleyici kuruluşlar olarak

bu modelde yer almaktadırlar (Özkurt, 2007). ABD’de ipoteğe dayalı kredi piyasası, birbiriyle ilişkili olan birincil ve ikincil piyasaya bağlı olarak oldukça gelişmiş piyasa özellikleri sergilemektedir. Bu piyasaların dışında, bazı devlet kurumları da konut finansman piyasasının işleyişinde önemli rol oynamaktadırlar. Bu kurumlar, kredi sağlayan kuruluştan ipotekli borç paketini almakta, bilançolarında yer vermekte veya ikincil ipotek piyasasında menkul kıymetleştirmektedirler (Dolun, 2007).

ABD ipotekli konut finansman sistemindeki birincil piyasada ticari bankalar gibi mevduat kabul eden kuruluşların önemli etkisi bulunmakla birlikte, mevduat kabul etme yetkisi olmayan finansal kurumlar da kredi sağlayabilmektedir. Mevduat kabul eden finans kuruluşları tarafından sağlanan uzun dönemli ipotek kredileri kredi portföylerinde yatırım olarak tutulabilmekte, böylece bu kuruluşlar portföy ödünç vericisi olarak adlandırılmaktadır (Tunalı, 2008). Bu sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönüştürdükleri için düşük faizli kredi verme imkânına sahip olmaktadır (Berberoğlu, 2009).

2.3.2. Avrupa’da Uygulanan ipotekli Konut Finansman Modeli

Avrupa’da kullanılan ipotekli konut finansman modelleri bölgesel olarak belirgin değişiklikler göstermekle birlikte genel olarak kendi içinde Danimarka ve Almanya modeli olarak iki grupta incelenmektedir. Danimarka modelinde, ipotek bankaları genel olarak tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmekte, benzer kredilerden oluşan kredi havuzları geliştirerek her bir havuz için bunlara uygun farklı seri tahviller ihraç etmekte ve bankalarının aracı rolü üstlenmeleri sebebiyle taşıdıkları risk minimum düzeye indirilmektedir (Can, 2011).

Almanya modeline ise ipotek bankasının tek bir ipotek havuzu bulunmakta, yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmakta ve ihraç edilen krediler ipotek bankasının bilançosunda yer aldığı için gayrimenkul kredi riski de ipotek bankası tarafından taşınmaktadır (Düzakın, 2010).

2.3.4. Gelişmekte Olan Ülkelerde Uygulanan İpotekli Konut Finansman Modeli

Gelişmekte olan ülkelerde, kişi başı gelir seviyesinin düşüklüğü ve ekonomideki istikrarsızlık nedeniyle, artan nüfusun konut talebi tam olarak karşılanamamaktadır. Gelişmekte olan ülke piyasalarındaki konut finansman sorununun temelinde kaynak sıkıntısı ve mevcut kaynakların yatırımcılara doğru bir şekilde yönlendirilememesi ve etkin kullanılamaması gibi nedenler bulunmaktadır (Berberoğlu ve Teker, 2005). Bunun yanında enflasyon, sermaye yetersizliği, uzun vadeli finansman ihtiyacı, yüksek işsizlik ve ekonomik belirsizlik, kurumsallaşma ve haciz zorluğu gibi nedenler de gelişmekte olan ülkelerde uygulanan konut finansman modellerinin gelişmesini olumsuz yönde etkilemektedir (Demir ve Palabıyık, 2005). Kamu tarafından kullanılan fonların yüksek olması, uzun dönemli kredi oluşumunu, menkul kıymetleştirme işlemlerini ve ipotek piyasasının ve ipotek bankacılığının gelişimini yavaşlatmaktadır. İpoteğe dayalı konut finansman uygulamaları gelişmekte olan ülkelerde, gelişmiş ülkelere göre daha yakın bir geçmişe sahip bulunmaktadır (Altaş, 2007).

2.4. İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişi

İpotekli konut finansman sistemi, konut edinme amacıyla uzun vadeli kredi sağlayan ve borcun alınabilmesi için ilgili gayrimenkulün ipotek ettirilmesini gerektiren bir borçlanma modelidir. Bu model, gelişmiş ülkelerde uzun yıllardır en önemli gayrimenkul finansman yöntemi olarak uygulanmaktadır. Genellikle “kira öder gibi ev sahibi olmak” şeklinde tanımlanan mortgage yoluyla, ev sahibi olmak isteyenler düşük faiz oranları ve uzun vadeli bir kredi modeli ile ev sahibi olabilmektedirler (Aktaş, 2011). Burada, gayrimenkulüne ipotek konulması koşuluyla borçlanan taraf, önceden belirlenen vade ve tutarlarla borcunu ödemeyi taahhüt etmekte, borcunu belirlenen vadede ödeyemez ise ipotek konulan gayrimenkulün kredi veren tarafından satılması ve alacağının bu tutardan tahsil etmesini kabul etmektedir (Abdioğlu, 2008).

Geleneksel mortgage uygulamasındaki amaç, finans kurumuna borçlanan tarafın ev satın almasını sağlayabilmektir. Bu koşullarda, zaman ilerledikçe ve taahhüt edilen ödemeler gerçekleştikçe, borç miktarı azalırken aynı zamanda sahip olunan konutun

değeri artmaktadır. Mortgage kredilerinin temel fon kaynakları emeklilik fonları, sigorta primleri ve mevduatlardır. Bu fon kaynakları, kredi sağlayan finansal kurumlar tarafından konut alınması için kredi talep eden taraflara konut ipoteği karşılığında kullanılmaktadır. Böylece oluşan ipotekli kredi havuzu, ilgili özel ve kamu aracı kuruluşundan güvence alınmasını takiben menkul kıymetleştirilerek yatırım bankalarına satılmaktadır. Bu finansal araçlara dayalı olarak yatırım bankaları tarafından tahvil ihraç edilmekte ve bu durum piyasanın daha da derin bir yapıya kavuşmasını sağlamaktadır (Ayan, 2011).

Tasarruf fazlası olan ekonomik birimlerden elde edilen fonlar, bu sistem sayesinde gayrimenkulün ipoteği yoluyla fon ihtiyacı olan kesimlere aktarılabilmektedir. İpoteğe dayalı konut finansman sisteminin tüketicilerin ev sahibi olmasını kolaylaştırmasının yanında sermaye piyasalarının ve finansal piyasaların gelişimine katkıda bulunması, taraflar arasında fon transferine olanak sağlaması, destekleyici düzenlemelerle konut üretim düzeyinin artması, vadelerin uzamasına olanak tanınması ve kredi koşullarını geniş halk kitleleri için uygun hale getiriyor olması gibi faydaları da bulunmaktadır (Tosun ve Fırat, 2012). Uygulamada farklı ipotekli gayrimenkul kredisi seçenekleri bulunmaktadır. Bununla beraber bu seçenekler genel itibariyle değişken ve sabit faizli mortgage kredi modellerinden doğmaktadır (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011).

2.4.1. Sabit Oranlı İpotekli Krediler

Borçlanma süreci boyunca sabit bir faiz oranı uygulanarak borcun kapatılması yaklaşımına göre oluşturulan bir kredi modelidir. Sabit faiz oranlı eşit taksitli ve kademeli artan geri ödemeli olmak üzere iki farklı şekilde uygulanmaktadır. Sabit oranlı ipotekli krediler sabit oranlı faiz ve anapara ödemeleriyle oluşturulan ve aylık geri ödemeleri eşit taksitlerle ödenebilen kredidir. Burada borçlu, aylık ödemelerini ve kalan borç tutarını en baştan itibaren bilmektedir. Kredinin taşıdığı risklerin büyük bir bölümünün finansman kurumları tarafından üstlenildiği, borçlunun düşük seviyede risk aldığı bir kredi türü olması nedeniyle kredi alanlar için en avantajlı seçenek olma durumundadır (Demir ve Palabıyık, 2005). Klasik ipotekli konut kredisi olarak da

bilinen bu modelde krediyi alan taraf, başlangıçta belirlenen bir vade çerçevesinde, kredi borç toplamının faiz ve anapara kısmını eşit taksitlerle geri ödemektedir (Tunalı, 2008). Ancak geri ödeme tutarı içerisindeki faiz ödemeleri ve anapara birbirine eşit olmayıp başlangıçta faiz bölümü daha yüksek iken, vade sonuna yaklaştıkça anaparaya ait pay gitgide artmaktadır. (Aliefendioğlu ve Çevik, 2015).

Kademeli artan geri ödemeli ipotekli kredi modelinde ise, kredi taksit tutarları sözleşmenin ilk yıllarında daha düşük, sonraki yıllarda ise artan bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Böylece, özellikle çalışmaya yeni başlayan bireylerin gelecek yıllarda gelirlerinin artacağı düşüncesiyle, geri ödemeyi kolaylaştıracak şekilde taksitlendirme yapılabilmektedir. Bu tür kredilerin hesaplanmasında kredi taksitlerinin hangi dönemden itibaren sabitleneceği, ne kadar oranla ve kaç yıl boyunca artırılacağı önemlidir (Dolun, 2007).

2.4.2. Değişken Oranlı İpotekli Krediler

Değişken oranlı ipotekli kredilerde verilen konut kredisinin faiz oranları, kredinin vadesi boyunca sözleşmede önceden belirlenen sürelerde yeniden belirlenmektedir. Sabit faizli ipotekli konut kredilerine alternatif olarak 1981 yılından itibaren ABD’de uygulanmaya başlanan değişken faizli ipotekli konut kredileri sayesinde kredi veren kurum faiz oranı riskine karşı korunmuştur (Hepşen, 2010). Faiz oranı değişim endeksi uzman finansman kurumlarının fon maliyetleri veya hazine menkul kıymetleri faiz oranları dikkate alınarak belirlendiği için riskler, borçlu ve kredi verenler arasında paylaşılmaktadır (Demir ve Palabıyık, 2005). Uygulamada faiz oranı ayarlanırken iki ay önceki tüketici fiyat endeksi yıllık değişim yüzdesi esas alınmaktadır (Hepşen, 2014).

2.4.3. Diğer İpotekli Krediler

Sabit ve değişken oranlı ipotekli kredilerin yanında farklı ödeme düzenlemeleri olan birçok ipotekli kredi seçeneği de geliştirilmiştir (Aliefendioğlu ve Çevik, 2015). Bunlardan “fiyat düzeyine endeksli ipotekli konut kredisi” modelinde hem dönemsel

ödemeler hem de anapara bakiyesi önceden tespit edilmiş bir endekse bağlı olarak değiştirilmektedir. Bu model ödemesi yapılacak taksitin değerinin dönemsel olarak değişmesi sebebiyle değişken faizli kredilere benzerken, diğer taraftan taksitlerin faiz oranı ve değerinin reel olarak değişmemesi yönüyle de klasik kredilere benzemektedir (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011). Çift endeksli ipotekli konut kredisi modeli ise temel olarak taksitlerin ücretliler ortalama gelir artışına, anapara bakiyesinin ise Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranındaki değişime göre ayarlandığı bir kredi türüdür (Güney, 2009).

Konut finansmanında en çok tercih edilen yöntem, bir banka aracılığıyla konut kredisi kullanmak şeklinde olmakla birlikte, konut finansmanında banka kredisi kadar olmasa da konut alıcıları tarafından çeşitli sebeplerle tercih edilen alternatif yöntemler de mevcuttur (Tekerek, 2013). Bu yöntemlerden birisi olan Elbirliği Sistemi de son zamanlarda banka kredilerine alternatif olarak geliştirilen ve faizle ilgili olmadığı öne sürülen bir sistemdir.

2.5. Geleneksel Bankalarda Konut Finansmanı

Ülkemizde konut finansmanına ilişkin kanuni düzenleme, 5582 sayılı Kanunla yapılmıştır. Söz konusu Kanun ile 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu 3. maddesi 38/A fıkrası hükmünde konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması olarak tanımlanmıştır (Kalender, 2015). Konut finansmanı, 6362 sayılı “Sermaye Piyasaları Kanununun 57.maddesinde de konut finansmanı kuruluşları tarafından, konut edinme amacının yeterli bilgi ve belgeyle tespit edilmesi ve kullandırılan kredinin ipotek veya kurulca uygun görülen teminatlar ile güvence altına alınması zorunlu tutulmuştur.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 5411 sayılı Bankacılık Kanununa dayanılarak hazırlanan Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelikte de, konut finansmanlarına ilişkin sınırlamalar yer almaktadır. Bu yönetmeliğin 12.maddesinde, tüketicilere konut edinmeleri amacıyla kullandırılacak

kredilerde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranı yüzde sekseni aşamaz şeklinde bir sınırlama bulunmaktadır. Ayrıca aynı maddede, teminat olarak alınan gayrimenkullerin değerlemesinin SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine yaptırılması ve sınırlamada bu değerlerin kullanılması da zorunlu tutulmuştur. Yasal düzenlemelerde taksit sayısı ile ilgili bir kısıt bulunmamakla birlikte sektörde genellikle hem geleneksel bankalar hem katılım bankaları tarafından en fazla 120 ay vade uygulanmaktadır (Cüre, 2017).

Geleneksel bankalardan kredi alarak konut satın almak isteyen tüketicinin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tapusuna sahip ve en az % 80'i tamamlanmış bir konut bulmuş olması gerekmektedir. Bu özelliklere sahip bir konut bulan tüketiciler gerekli evraklarla birlikte bir banka şubesine başvurarak uzman raporuyla belirlenen konut değerinin yüzde 75'i tutarında kredi kullanabilmektedirler (Türkiye Bankalar Birliği, 2008). Konut değeri ve alınacak kredi miktarının belirlenmesinden sonra, tüketicinin aylık toplam gelirin yarısını geçmeyecek şekilde uygun taksit miktarı ve vade belirlenmektedir. Bu işlemlerden sonra alınan konuta ipotek konularak satış işlemi gerçekleştirilmekte, kredi borcu bittiğinde ipotek banka tarafından kaldırılmaktadır (Akpolat, 2018).

2.6. Katılım Bankalarında Konut Finansmanı

Katılım bankaları ile mevduat bankaları mevzuat açısından aynı hükümlere tabi olduğundan konut finansmanı ile ilgili aşamalar da hemen hemen benzer olmakla birlikte daha önceki bölümlerde açıklandığı üzere İslami finans yöntemlerine uyum sağlanması kapsamında geleneksel bankalar ile katılım bankaları arasında küçük farklılıklar bulunmaktadır (Cüre, 2017). Katılım bankacılığı sisteminde konut finansmanı için başvuran tüketicinin onay işlemleri tamamlandıktan sonra, bankadan bir yetkili tüketiciyi telefonla arayarak, ilgili katılım bankası adına konut satın alması için tüketiciye telefonda sözlü vekâlet vermekte, yani konut satın alan tüketici aslında banka için konut satın almaktadır (Akpolat, 2018) .

Murabaha olarak adlandırılan ve yukarıdaki bölümlerde detaylı olarak açıklanan bu yöntemde başvurunun alınması ve değerlendirme aşaması, müşteriye vekâlet verilmesi ve müşterinin gayrimenkulü satın alması aşaması, bankanın gayrimenkulü müşteriye vadeli satması aşaması olmak üzere üç temel aşama bulunmaktadır (TKBB, 2016b). Buna göre bir gayrimenkule ihtiyacı olan müşteri katılım bankasından söz konusu gayrimenkulü satın almasını istemektedir. Katılım bankası da bu malı peşin olarak satın aldıktan sonra, belli bir kar payını da üzerine ekleyerek müşterinin ödeme gücüne göre vadeli bir şekilde satmaktadır. Katılım bankalarında gayrimenkulün fiyatı, kar payı ve nihai satış bedeli açıkça belirtilmekte, alınacak gayrimenkulün fiziki olarak mevcut olması ve bankanın bunu satın aldıktan sonra satması gerekmektedir. Gayrimenkulü satın almak isteyen müşterinin sonradan cayması banka için ciddi bir risk doğuracağından bunu önlemek üzere müşterinin bankaya başvurusunun veya talimatının yazılı olması istenmektedir.

2.7. Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi

Ülkemizde yaşayan hemen hemen herkesin gelecek hedeflerinin arasında ilk sırada bir ev sahibi olmak gelmektedir. Maalesef ülkemizde zaman zaman yaşanan enflasyonist ortam ve yüksek faiz oranları bu hayale ulaşmayı zorlaştırmaktadır. Faizsiz konut finansmanı için alternatif yöntemlerin de kısıtlı olduğu ülkemizde, geleneksel bankaların faizli konut kredilerine soğuk bakan bireyler bu konuya bir çözüm bulmak amacıyla halk arasında altın günü olarak adlandırılan toplumsal dayanışma modelinden esinlenerek elbirliği sistemini geliştirmişlerdir.

Temeli imece usulü ve faizsiz yardımlaşmaya dayanan bu sistemi ilk olarak 1991 yılında Emin Otomotiv A.Ş. kurucusu Emin Üstün müşterilerine uzun vadeli otomobil sahibi olma imkânı sağlamak amacıyla kullanmıştır. Bir otomobili faizsiz bir şekilde alabilmek için birden çok kişinin bir araya gelmesiyle oluşan grupta kimin önce otomobil sahibi olacağı kura yöntemiyle belirlenmiş ve böylelikle her ay bir kişinin otomobil sahibi olması sağlanmıştır. Otomobil alımında uygulanan ve başarıyla işlediği görülen bu sistem 2005 yılında konut finansmanında da “Emin Evim A.Ş.” adı altında uygulamaya konulmuş ve daha da geliştirilerek kurumsallık kazandırılmıştır. Ülkemizde

konut finansmanında elbirliği sistemini ilk olarak Emin Evim A.Ş. uygulamış ancak ilerleyen yıllarda bu sistemin toplumda rağbet görmesiyle bu sistemi kullanan birçok kuruluş ortaya çıkmış ve sistem giderek yaygınlaşmaya başlamıştır.

Elbirliği sistemi, bankaların konut kredilerinden ve ipotekli konut finansman sisteminden farklı olup bu sistemi uygulayan firmalar müşterilerine konut satmamakta veya konut almaları için kendi öz kaynaklarından veya ikinci el piyasalardan konut kredisi de temin etmemektedir. Geleneksel bankalar tarafından ipoteğe dayalı gayrimenkul finansmanında finansman birinci ve ikinci el piyasalar yoluyla karşılanırken, elbirliği sisteminde konut finansmanı sisteme katılan iştirakçilerin düzenli birikimleri ile sağlanmaktadır (Ergüven, 2014). Gerek geleneksel bankacılıktaki faizli sistemde gerekse de katılım bankacılığındaki faizsiz sistemde ev sahibi olmak isteyenlere konut finansmanı sırasında belirli bir peşinat istenirken elbirliği sisteminde peşinat şart koşulmamış olup katılımcılar istediği tutarda ve kendi belirlediği ödeme koşullarında banka kredilerine göre daha az maliyetle ev sahibi olma imkânına sahip olabilmektedirler. Sistemde organizasyonu yapan firma tarafından, kendi iş ve kâr payı olarak organizasyon ücreti alınmaktadır.

Firmanın ipotek koyma yetkisinin olmaması ve yapılan sözleşmede yeterli güvence olmasına rağmen devlet tarafından düzenlenmiş bir mevzuatının ve dolayısıyla da devletin yakın denetimi, desteği ve güvencesinin bulunmaması elbirliği sisteminin bir dezavantajlarından (Ergüven, 2014). Elbirliği sisteminin özellikleri ve işleyişi Emin Evim A.Ş. örneğinde bu kuruluşun internet sitesinde (Emin Evim, 2019) yer alan en güncel bilgiler esas alınarak aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

2.7.1. Elbirliği Sisteminin Özellikleri

Bu sistemle konut sahibi olmak isteyenler vade farkı ve faiz ödemedi, bütçesine göre, ne tür bir konut almak istediğine ve kaç ay taksit ödeyeceğine kendisi karar vermektedir. Farklı gelir düzeyine sahip kişilere göre alternatif seçeneklerin sunulduğu sistemde konut sahibi olmak isteyenler yurt içinde istediği herhangi bir yerden istediği konutu satın alabilmektedirler.

Aylık ödenmesi gereken taksitlerin ödenmemesi ya da geciktirmesi halinde taksitler ödenmediği ay kadar ötelenebilmekte veya küçük miktarda gecikme cezası yansıtılmaktadır. Katılımcılar taksitleri ödemekte güçlük çektiği veya geçici maddi sıkıntı yaşadığı durumlarda taksit tutarını azaltabilmekte veya taksitlerini dondurabilmekte, bu durumda evin teslimatı da taksitlerin dondurulduğu süre kadar ötelenmektedir. Teslimat alınmadan önce evin değerinde değişiklik yapma imkânı da bulunmaktadır. Bu sistemle konutunu teslim almış bir katılımcı istediği zaman kalan borcunun tamamını fazladan bir bedel ödmeden kapatabilmektedir. Katılımcılar zorunlu durumlarda organizasyon ücretinin yarısı haricinde o güne kadar ödediği taksitlerini ve peşinatını geri almak suretiyle sistemden ayrılabilir.

Konutun tapusu katılımcı adına olduğundan katılımcılar satın aldığı konut üzerinde istediği gibi tasarruf hakkına sahip olmakta, konutunu kiraya vermek suretiyle veya başka şekilde değerlendirebilmektedir. Elbirliği sisteminde konutunu satın alan her bir katılımcının evine borcu bitene kadar satılamaz kaydının konulmak suretiyle sisteme katılan bütün iştirakçilerin hakkı korunmaktadır. Konut teslim tarihinde katılımcıların tapu ve satılamaz masrafı dışında başka bir masrafı olmamakta, organizasyonu yapan firma ise teminat senedini veya anlaşmalı olduğu bankaların teminat senedini katılımcılara vermektedir. Firma katılımcılarla yaptığı sözleşmede düzenlediği belgelerle kendisini güvence altına almaktadır.

2.7.2. Elbirliği Sisteminin İşleyişi ve Seçenekleri

Elbirliği sistemiyle konut almak isteyen kişi öncelikle ne kadarlık bir konut almak istediğini belirleyerek çekilişli-çekilişsiz veya peşinatl- peşinatsız seçenekler arasında tercihini yapmakta ve katılmış olduğu seçeneğe ve konutun değerine göre firmaya organizasyon ücretini ödemektedir. Elbirliği sisteminde konut almak isteyenler için taksit sayısı ile eşit sayıda katılımcıdan oluşan farklı gruplar oluşturulmaktadır. Örneğin 60 ay vadeli grubun katılımcı sayısı da 60 kişiden oluşmaktadır. Sistemde yapılan ödemelerle her ay bir konut parası birikmekte, çekilişli seçeneklerde noter huzurunda 5 ayda bir yapılan sıralama tespit çekilişi sonrası her ay bir müşteri konutunu satın almaktadır.

Çekilişli seçeneklerde çekiliş sonucu konutunu ilk sıralarda alanlarla son sıralarda alanlar arasında dengeyi sağlamak amacıyla konutunu önceden alanlar gruptaki kendisinden sonra konut alacak olanlara kira yardımı adı altında bir miktar yardımda bulunmakta bu nedenle ödeyeceği taksit bir miktar yükseltip sabitlenmektedir. Konut alma sırası daha geç olan katılımcıların taksitleri de her ay belirli oranda azalmaktadır. Çekiliş sıraları daha geç olan katılımcıların ileri tarihte alacakları konutun değeri çekiliş tarihindeki değerinden daha fazla olacağı için bu durumdaki katılımcılar konutunu alana kadar kendisine yapılacak olan kira yardımlarını biriktirerek bu açığı kapatma şansına sahip bulunmaktadırlar.

Kira yardımı sisteminin ödemelerde artış ve azalış oluşturması faize benzediği gerekçesiyle yoğun eleştiriler alması nedeniyle kira yardımı olmayan tamamen eşit ödemeli yeni sistemler de geliştirilmiştir. Esnek bir yapıya sahip olan elbirliği sisteminde konut sahibi olmak isteyenler için detaylı işlemler ve prosedürler bulunmamakta, bankaların müşterilerinden mevzuat gereği istediği birçok evrak, bordro vb. istenmemektedir. Bu durum elbirliği sistemini bu tür işlemlerden çekinen veya bunları yerine getiremediği için bankalardan kredi alamayan bireyler için cazip hale getirmektedir.

Elbirliği sistemi ile konut sahibi olmak isteyenler için çekilişli ve çekilişsiz sistemler olmak üzere iki ana yöntem bulunmaktadır. Çekilişli sistemler yönteminde çekilişli sistem, kısaltılmış vadeli çekilişli sistem, kira destekli çekilişli sistem ve değer artışlı çekilişli sistem olmak üzere dört farklı seçenek bulunmaktadır. Belirlenen konut değeri, peşinat ve taksitler ile teslim tarihinin kesin olduğu çekilişsiz sistemler yönteminde ise peşinatl sistem ve vade ortası sistem olmak üzere iki seçenek bulunmaktadır.

2.7.2.1. Çekilişli Sistem Seçeneği

Peşinatl veya peşinatsız seçeneklerin bulunduğu bu yöntemde, konut fiyatına ve taksit sayısına karar veren katılımcılar 40, 60, 80, 100, 120, 160 ve 200 kişilik guruplar halinde bir araya getirilerek grupta her ay bir kişinin konut satın alabilmesi

sağlanmaktadır. Bu seçenekte ilk aylarda ev sahibi olma ihtimali bulunmakta, her ay toplanan bir konut parasıyla kimin konut alacağı noter huzurunda yapılan çekilişle belirlenmektedir. Çekilişle sırasını öğrenen katılımcılar satın almayı istedikleri gayrimenkulü buna göre seçmektedirler. Bu şekilde vade ortasına kadar her ay bir kişi konutunu teslim almakta, vade ortasından sonraki ay ise sistemi uygulayan firma grubun kalan yarısının tamamına konutunu teslim etmektedir. Dolayısıyla sisteme giren katılımcılar en geç vade ortasını takip eden ayda konutlarına sahip olabilmektedirler. Bu seçenekte her bir üyenin aylık taksit tutarını belirlemek için, ödenecek peşinat belirlendikten sonra bu rakam alınacak gayrimenkulün fiyatından düşülerek gruptaki üye sayısına bölünmektedir. Dolayısıyla peşinat verenlerin vermeyenlere göre son teslimat süresi daha kısa ve taksitleri daha düşük olmaktadır.

Çekilişte çıktıktan sonra ev bulamayan katılımcıların haklarında herhangi bir kayıp olmamakta, katılımcılar belirlenen ayda veya sonrasında satın alacağı evi bulduğunda teslimat gerçekleştirilmektedir. Bu seçenekte evini erken alan katılımcıların taksitleri bir miktar artırılarak vade sonuna kadar sabitlenmekte, bu artış tutarı evini daha geç alanların taksitlerinden kira desteği olarak düşülmektedir. Bu durumda evini erken alanlar kira ödemediği kendi evinin ödemelerini yapmakta, geç alanlar ise almış olduğu kira desteği ile evini erken alanlara göre daha ucuza mal etmektedir.

Tablo 2.1. Çekilişli Sisteme Ait Ödeme Tablosu (Emin Evim, 2019).

| | Peşinatsız | Peşinatl |
|--|-------------------|-----------------|
| Evin Değeri | 100.000 TL | 100.000 TL |
| Peşinat | 0 | 10.000 TL |
| Gruptaki Kişi Sayısı | 100 | 100 |
| İlk Taksit | 1.000 TL | 900 TL |
| Teslim Sonrası Taksit | 1.350 TL | 1.215 TL |
| Evin Teslim Alındığı Ay (Çekiliş Sonucuna Göre) | 8-42 | 1-34 |
| Toplam Taksit Sayısı | 100 Ay | 100 Ay |
| Organizasyon Ücreti | 7.300 TL | 6.700 TL |
| Toplam Maliyet - İlk Teslim | 139.270 TL | 137.562 TL |
| Toplam Maliyet - Son Teslim | 118.908 TL | 122.658 TL |
| <i>Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa peşinat dâhildir.</i> | | |

İlk aylarda konut sahibi olma ihtimali bulunması, konutunu sonra alanların önce alanlardan aldıkları yardım sayesinde konutlarını ucuza mâl edebilmesi ve taksitlerin konut teslim alınana kadar düşüp konutun teslim alınmasından sonra borç bitimine kadar sabitlenmesi bu yöntemin avantajları arasında sayılabilir. Çekilişli sistem seçeneğine ait örnek bir ödeme tablosu Tablo 2.1’de verilmiştir.

2.7.2.2. Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Sistem Seçeneği

Kısaltılmış Vadeli Sistem seçeneğinde ilk aylarda konut alma imkânı bulunmakta ancak diğer çekiliş sistemlerinden farklı olarak kira yardımlaşma uygulaması bulunmamaktadır. Bu sistemde katılımcılar 40, 60, 80, 100, 120, 160 ve 200 kişi arasında değişen gruplardan oluşmaktadır. Evini alan katılımcıların taksitleri belirli bir oranda artırılarak sabitlenmekte, o döneme kadar yapılan ödemeler konut bedelinden düşülerek, kalan tutar belirlenen taksit miktarına bölünerek kalan vade belirlenmektedir. Böylece taksitlerin daha erken bir tarihte bitmesi sağlanmaktadır.

Bu seçenekte sisteme peşinatlı veya peşinatsız olarak katılmak mümkün olup peşinat verilerek evin daha erken alınması garanti edebilmektedir. Sisteme göre, grup içinde yapılan çekilişler ile sırasını öğrenen katılımcılar satın almak istedikleri evi buna göre seçmektedirler. Çekiliş ile teslim tarihi belirlenen katılımcılar evini isterse daha sonraki bir tarihte de teslim alabilmektedir. Taksitler yarıyı geçtiğinde ise, henüz evini teslim almamış olanların tamamının birkaç ay içerisinde evlerini teslim alması sağlanmaktadır. Evlerin teslim edilmesinden sonra da hiçbir şekilde taksitlerde faiz ve vade farkı söz konusu olmadan ödemeler devam etmektedir.

Bu seçenekte peşinat 12 aya kadar taksitlendirilebilmekte, bu durumda teslimat da taksit süresi kadar geç yapılmaktadır. Benzer şekilde organizasyon ücretinin yarısı da 6 aya kadar taksitlendirilebilmekte bu durumda da ilk çekiliş, organizasyon ücretinin tamamlanmasını takip eden ayda yapılmaktadır.

Katılımcılar belirlenen vadede mutlaka ev sahibi olmakta, örneğin 60 aylık konut grubunda yer alan 60 kişinin yarısı vadenin ortasına kadar belirlenirken, kalan

kısmı vade ortasını takip ayda evlerini teslim alabilmektedir. Kısaltılmış vadeli çekilişli sistem seçeneğine ait örnek bir ödeme tablosu Tablo 2.2’de verilmiştir.

Tablo 2.2. Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Sisteme Ait Ödeme Tablosu (Emin Evim, 2019).

| | 10.000 TL Peşinatlı | 15.000 TL Peşinatlı |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Evin Değeri | 100.000 TL | 100.000 TL |
| Peşinat | 10.000 TL | 15.000 TL |
| Gruptaki Kişi Sayısı | 100 | 100 |
| İlk Taksit | 900 TL | 850 TL |
| Evi Alınca Eklenecek Fark | 360 TL | 340 TL |
| Çekiliş Sonucun Göre Evin Teslim Alındığı Ay | 1-37 | 1-35 |
| Toplam Taksit Sayısı İlk Teslim | 57 Ay | 57 Ay |
| Toplam Taksit Sayısı Son Teslim | 66 Ay | 64 Ay |
| Organizasyon Ücreti | 9.100 TL | 9.100 TL |
| Toplam Maliyet - İlk Teslim | 109.100 TL | 109.100 TL |
| Toplam Maliyet - Son Teslim | 109.100 TL | 109.100 TL |
| <i>Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa peşinat dâhildir.</i> | | |
| <i>Yıllık % 12 taksit artışlı sisteme göre örneklenmiştir.</i> | | |

2.7.2.3. Kira Destekli Çekilişli Sistem Seçeneği

Bu sistemde katılımcıların ödeme gücüne göre 40, 60, 80, 100 ve 120 kişilik gruplar bulunmakta olup düzenlenen çekilişle, beş aylık süreçte ev sahibi olacak katılımcıların teslim tarihleri belirlenmektedir. Çekiliş ile teslim tarihi belirlenen katılımcılara belirlenen ayda veya isterse daha sonra satın almak istediği evi bulduğunda teslimatı yapılmaktadır. Bu sistemle bir konut grubuna katılanlar belirlenen vadede mutlaka ev sahibi olmakta, çekiliş ile sırası belirlenen grubun ilk yarısından sonra geriye kalan yarısı en geç vade ortasını takip eden ayda konutunu teslim almaktadır.

Peşinatlı veya peşinatsız katılma imkânı bulunan bu seçenekte ilk aylarda konut alma imkânı bulunmakta, peşinat veren katılımcılar çekilişe girme süresini kısaltmakta ve daha erken tarihte ev sahibi olabilmektedir. Her bir üyenin aylık taksit tutarını

belirlemek için, ödenecek peşinat belirlendikten sonra bu rakam alınacak gayrimenkulün fiyatından düşülerek gruptaki üye sayısına bölünmektedir. İlk taksit üzerinden bir defaya mahsus düşüş olmakta ve taksit bedeli teslimatı gerçekleşene kadar sabitlenmektedir.

Kira destekli çekilişli sistem seçeneğinde evini erken alan katılımcıların taksitleri bir miktar artırılmak suretiyle vade sonuna kadar sabitlenmekte, bu artış tutarı evini daha geç alanların taksitlerinden sabit bir oranda kira desteği olarak düşülmektedir. Böylece evini erken alan katılımcılar kira ödemediği kendi evinin ödemelerini yaparken, geç alanlar da almış olduğu kira desteği ile evini erken alana göre daha ucuza mal edebilmektedir. Kira destekli çekilişli sistem seçeneğine ait örnek bir ödeme tablosu Tablo 2.3’de verilmiştir.

Tablo 2.3. Kira Destekli Çekilişli Sisteme Ait Ödeme Tablosu (Emin Evim, 2019).

| | 5.000 TL Peşinatlı | 10 000 TL Peşinatlı |
|--|---------------------------|----------------------------|
| Evin Değeri | 100.000 TL | 100.000 TL |
| Peşinat | 5.000 TL | 10.000 TL |
| Gruptaki Kişi Sayısı | 100 | 100 |
| 2. Taksit | 700 TL | 650 TL |
| Teslim Sonrası Taksit | 1.350 TL | 1.300 TL |
| Evin Teslim Alındığı Ay (Çekilişe Göre) | 6-39 | 1-34 |
| Toplam Taksit Sayısı | 100 Ay | 100 Ay |
| Organizasyon Ücreti | 7.000 TL | 6.700 TL |
| Toplam Maliyet - İlk Teslim | 144.000 TL | 146.300 TL |
| Toplam Maliyet - Son Teslim | 122.550 | 125.500 TL |
| <i>Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa peşinat dâhildir.</i> | | |

2.7.2.4. Değer Artışlı Çekiliş Sistem Seçeneği

Değer artışlı çekilişli sistem katılımcıların zaman geçtikçe alım güçlerinin düşmemesi ve satın almayı planladıkları konut fiyat artışlarına karşı korunmaları amacıyla geliştirilmiş bir seçenektir. Diğer seçeneklerdekine benzer şekilde bu sistemde

de gayrimenkul satın almak isteyen kişiler bütçelerine ve ödeme koşullarına göre belirlenmiş, taksit sayısına eşit üye içeren 40, 60, 80, 100, 120, 160 ve 200 kişilik gruplara dâhil olmakta, grup içinde yapılan çekilişler ile her bir üyenin sırası belirlenmekte ve sırasını öğrenen katılımcılar satın almak istedikleri gayrimenkulü buna göre seçmektedirler.

Her bir katılımcının aylık taksit tutarını belirlemek için, ödenecek peşinat belirlendikten sonra bu rakam alınacak gayrimenkulün fiyatından düşülmekte ve gruptaki üye sayısına bölünmektedir. İlk taksit üzerinden bir defaya mahsus düşüş olduktan sonra taksitler teslimat gerçekleşene kadar sabitlenmektedir.

Evini erken alan katılımcı kira maliyetinden kurtulduğu için yapmış olduğu ödemeler kendisinden sonra ev sahibi olan ailelere değer artış desteği olarak verilmektedir. Bu şekilde geç ev sahibi olan birey de konut fiyat artışından etkilenmemekte, faiz oranları, enflasyon yükselmesi gibi dış etkenlerle daha fazla ödeme yapmaktan korunmuş olmaktadır.

Tablo 2.4. Değer Artışlı Çekiliş Sisteme Ait Ödeme Tablosu (Emin Evim, 2019).

| | Peşinatsız | Peşinath |
|--|-------------------|-----------------|
| Evin Değeri | 100.000 TL | 100.000 TL |
| İlk Ay Teslimat Tutarı | 100.000 TL | 100.000 TL |
| Son Ay Teslimat Tutarı | 146.666 TL | 155.000 TL |
| Peşinat | 0 TL | 10.000 TL |
| Toplam Taksit Sayısı | 100 | 100 |
| İlk Taksit | 1.000 TL | 900 TL |
| Teslim Sonrası Taksit | 1.471 TL | 1.329 TL |
| Evin Teslim Alındığı Ay (Çekiliş Sonucuna Göre) | 1-100 | 1-100 |
| Toplam Taksit Sayısı | 100 Ay | 100 Ay |
| Organizasyon Ücreti | 8.490 TL | 6.490 TL |
| Toplam Maliyet - İlk Teslim | 153.685 TL | 148.560 TL |
| Toplam Maliyet - Son Teslim | 107.490 TL | 106.490 TL |
| <i>Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa peşinat dâhildir.</i> | | |

Peşinatlı veya peşinatsız başlangıç yapılabilen bu sistemde ilk aylarda konut alma imkânı bulunmakta, peşinatsız olarak sisteme giren katılımcılar da çekilişte çıkması halinde ilk ayda konutlarını alabilmektedirler. Çekilişte sırası belirlenen grubun tamamına vade sonunda gayrimenkulleri teslim edilmektedir. Katılımcıların evini ne kadar geç alırsa o kadar az ödeme yaptığı bu sistemde, daha az ödeme yaparak daha yüksek bedelde konut sahibi olma imkânı bulunmaktadır. Dolayısıyla, taksitlerini yükseltmek istemeyen ve organizasyon vadesi sonuna kadar beklemek isteyen katılımcılar, beklemleri karşılığında daha yüksek bir teslimat alabilmektedir. Değer artışı çekiliş sistem seçeneğine ait örnek bir ödeme tablosu Tablo 2.4’de verilmiştir.

2.7.2.5. Peşinatlı Sistem Seçeneği

Bu seçenekte de çekiliş düzenlenmemekte, peşinat, vade sayısı (maksimum 120 ay) ve teslim tarihi katılımcıların ödeme imkânlarına göre belirlenmektedir. Ödenen peşinat ne kadar yüksek ise konut o kadar erken teslim alınabilmektedir. Katılımcı isterse esnek ödeme alternatifini kullanarak kendisine göre değişken bir taksit planı oluşturabilmekte ara ödemelerle taksit sayısını düşürerek evin teslim tarihini öne çekebilmektedir. Organizasyon ücretini ve peşinatı ödeyerek sisteme giren katılımcılara başlangıçta belirlenen tarihte teslimat yapılmaktadır. Konutunu teslim alan katılımcı kalan taksitlerini de sabit şekilde ödemeye devam etmektedir.

Taksitlerin sabit olması, ara ödeme yapıldığında veya taksit miktarı yükseltildiğinde konutun daha erken teslim edilmesi bu yöntemin avantajları arasındadır. Sistemden çıkmak isteyen katılımcılar ödediği organizasyon ücretinin yarısı dâhil, ödenen tüm peşinat ve taksit tutarını geri alarak sistemden çıkabilmektedir. Peşinatlı sistem seçeneğine ait örnek bir ödeme tablosu Tablo 2.5’te verilmiştir.

2.7.2.6. Vade Ortası Sistem Seçeneği

Bu sisteme göre ev almak isteyen katılımcılar peşinat vermeden sadece organizasyon ücretini ödeyerek sisteme dâhil olmakta, aylık ne kadarlık taksit ödeyeceğini belirledikten sonra evin bedeli aylık taksitlere bölünerek vade

belirlenmektedir. Katılımcı isterse esnek ödeme alternatifini kullanarak kendisine göre değişken bir taksit planı oluşturabilmektedir.

Tablo 2.5. Peşinatlı Sisteme Ait Ödeme Tablosu (Emin Evim, 2019).

| | 30.000 TL Peşinatlı | 80.000 TL Peşinatlı |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Evin Değeri | 100.000 TL | 200.000 TL |
| Peşinat | 30.000 TL | 80.000 TL |
| İlk Taksit | 1.000 TL | 1500 TL |
| Teslim Sonrası Taksit | 1.000 TL | 1.500 TL |
| Evin Teslim Alındığı Ay | 23. Ay | 22. Ay |
| Toplam Taksit Sayısı | 70 Ay | 80 Ay |
| Organizasyon Ücreti | 8.300 TL | 17.200 TL |
| Toplam Maliyet | 108.300 TL | 217.200 TL |
| <i>Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve peşinat dâhildir.</i> | | |

Bu sistemde çekiliş yapılmamakta, taksit sayısının yarısını takip eden ay, kişi belirlediği tutarı teslim almakta taksitlerde azalma veya artış olmadan sistemden yararlanmaktadır. Katılımcılar isterlerse ara ödeme yaparak teslim tarihini daha erken bir vadeye çekebilmekte, bu şekilde hem erken ev sahibi olma fırsatı hem de borcunu daha kısa sürede bitirme imkânına sahip olmaktadır.

Zorunlu hâllerde sistemden çıkmak isteyen bir katılımcı, organizasyon ücretinin yarısı dâhil ödediği taksitlerin ve varsa ara ödemelerinin tamamını geri alarak sistemden çıkabilmektedir. Vade ortasında konutun teslim alınması, bütün taksitlerin sabit olması ve ara ödeme yapma imkânı bulunması bu yöntemin avantajları arasındadır. Vade ortası sistem seçeneğine ait örnek bir ödeme tablosu Tablo 2.6'da verilmiştir.

Tablo 2.6. Vade Ortası Sisteme Ait Ödeme Tablosu (Emin Evim, 2019).

| | 1. Seçenek | 2. Seçenek |
|---|-------------------|-------------------|
| Evin Değeri | 100.000 TL | 200.000 TL |
| Peşinat | 0 TL | 0 TL |
| İlk Taksit | 1.000 TL | 2.500 TL |
| Teslim Sonrası Taksit | 1.000 TL | 2.500 TL |
| Evin Teslim Alındığı Ay | 51. Ay | 41. Ay |
| Toplam Taksit Sayısı | 100 Ay | 80 Ay |
| Organizasyon Ücreti | 8.900 TL | 17.200 TL |
| Toplam Maliyet | 108.900 TL | 217.200 TL |
| <i>Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa ara ödemeler dâhildir.</i> | | |

2.7.3. Konu İle İlgili Daha Önce Yapılan Araştırmalar

Konut finansmanı ile ilgili daha önceden yapılan çalışmalar incelenerek araştırma konumuz ile ilgili olanlar aşağıda kronolojik olarak özetlenmiştir.

Oymak (2009), ülkemizdeki konut finansman sistemlerinin bazı sektörler üzerindeki etkisini incelemiş ve bu sistemlerinin inşaat ve inşaat alt sektörleri ile bankacılık ve sigortacılık sektörleri üzerinde önemli etkilerinin olduğunu ortaya koymuştur.

Akyıldız (2011), ülkemizde konut finansman sisteminin gelişimi ve bunun üzerine bankacılık sektörünün rolünü incelemiş ve konut finansmanının siyasi kararlardan, yüksek enflasyondan ve faiz oranlarında etkilendiği sonucuna ulaşmıştır.

Sezer (2011), konut finansman sistemleri ve ülkemizdeki uygulamaları üzerine yaptığı araştırmada benzer sosyo-ekonomik özelliklere sahip olan ülkelerdeki konut finansman sistemlerini incelemiş ve bu kapsamda oluşturulmuş yeni konut finansman sisteminin uygulanabilirliğini ve yeni konut finansman sistemi ile getirdiği düzenlemeleri detaylı olarak ortaya koymuştur.

Yıldırım (2013), ipoteğe dayalı konut finansman sistemini ve ülkemizdeki uygulamalarını incelemiş ve sonuç olarak her yönüyle mükemmel bir konut finansman sisteminin olmadığı, bu nedenle ülke şartlarına uygun finansman sistemlerini uygulamanın ve mevcut piyasa koşulları çerçevesinde sistemin gereklerini yerine getirmenin daha önemli olduğunu vurgulamıştır.

Tekerlek (2013), konut finansmanında banka kredilerine alternatif modellerden elbirliği sistemi üzerine bir çalışma konulu araştırmasında elbirliği sistemini kullanarak konut sahibi olan bireylerin bu sistemi tercih etme nedenlerini ve elbirliği sistemi ile ilgili memnuniyet durumlarını belirlemek amacıyla bir anket çalışması yapmış, araştırma sonucunda ülkemizde faiz hassasiyeti nedeniyle bir kısım insanların banka finansmanı dışında alternatif yöntemlerle konut sahibi olmak istediğini ortaya koymuştur.

Önem (2014), borcun geri ödenmesi sürecinde atlamalı ödeme yaklaşımını temel alan kira ve geri ödeme miktarlarının dönemler itibarıyla geometrik ve aritmetik değişim gösterdiği durumlar için, kira gelirinden alınan pay ve ödemelerle müşterinin ortaklıktaki hissesinin nasıl değiştiğini ortaya koyan bir model geliştirmiştir.

Ergüven (2014), konut finansmanında müşterilerin elbirliği sistemi tercihlerini etkileyen faktörler üzerine gerçekleştirdiği araştırma sonucunda müşterilerin elbirliği sistemini tercihlerinde sistemin özellikleri, güven, finansman, müşteri ilişkileri yönetimi ve pazarlama olmak üzere beş temel faktörün etkili olduğunu, bununla beraber demografik ve sosyo-ekonomik özelliklerin tercihler üzerinde belirleyici olmadığını ortaya koymuştur.

Ekmekçi (2016), ipoteğe dayalı konut finansman sistemini incelemiş ve gelişmiş bir konut finansman sistemine sahip ülkeler ile ülkemizdeki konut finansman sisteminde görülen temel sorunları karşılaştırarak Türkiye’de ipotekli konut finansman sisteminin geliştirilmesi kapsamında önerilerde bulunmuştur.

Soytürk (2017), ülkemizde katılım bankacılığında toplu konut finansman modelleri üzerine yaptığı araştırmada Türkiye’de katılım bankacılığı ve çalışma yöntemleri ile konut açığının kapatılmasında, katılım bankacılığının katkısı ve çalışma modellerini değerlendirmiş ve bu modeller ile her kesim tarafından güvenli konut edinilebileceğini ifade etmiştir.

Baker (2019), alternatif bir konut finansman tekniği olarak mortgage sisteminin ülkemizde uygulanabilirliğini araştırmış ve 2008 mortgage krizinin ülkemiz üzerindeki etkilerini ortaya koymuştur.

Akpolat (2018), konut satın alma maliyet analizleri: bankalar-katılım bankaları-elbirliği sistemi karşılaştırması başlıklı çalışmada banka konut kredileri ile elbirliği sisteminde konut maliyetlerini karşılaştırmış, elbirliği sisteminin bazı durumlarda banka konut kredisinden daha avantajlı olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Konu ile ilgili daha önce yapılan çalışmalar incelendiğinde konut finansmanı ile ilgili çalışmalar arasında elbirliği sistemi konusunda yapılan sadece üç adet araştırmaya rastlanmıştır (Tekerlek, 2013; Ergüven, 2014; Akpolat, 2018). Bunlardan Tekerlek (2013) ve Ergüven (2014) elbirliği sistemi ile ilgili müşterilerin tercih ve memnuniyet durumları ile tercihlerini etkileyen faktörleri incelemiştir.

Bu çalışmanın konusu ile direk olarak ilgili olarak ise sadece bir adet çalışma bulunmaktadır (Akpolat, 2018). Bu çalışma da banka finansmanı ile elbirliği sistemi arasında konut maliyetlerini karşılaştırmıştır. Ancak bu karşılaştırmada yıllık konut artışının tahmini olarak % 10 ve % 20 oranında artma durumuna göre varsayım dayalı iki ayrı oran belirlenmiş, ayrıca konut fiyatları artış oranı belirlenirken de sadece 2017 yılı Nisan ayı konut fiyat endeksi raporu dikkate alınmıştır. Bizim çalışmamızda ise objektif sonuçlara ulaşabilmek için son 10 yılın Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan enflasyon oranları ve T.C. Merkez Bankası konut fiyat endeksleri esas alınmıştır. Böylece son 10 yılda konut finansmanı için gereken tutarın enflasyon ve konut fiyat artışları karşısındaki gerçeğe en yakın değerleri kullanılmıştır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BANKALARIN KONUT FİNANSMANI VE ELBİRLİĞİ SİSTEMİ MALİYETLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Bu çalışmada ticari ve katılım bankacılığında uygulanan ipoteğe dayalı konut finansman sistemi ile elbirliği sistemi olarak adlandırılan sistemdeki ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin, belirlenen bir anapara tutarı ve vadelerde örnekler üzerinden toplam maliyet analizi karşılaştırılması yapılmıştır. Bu kapsamda objektif, güncel ve gerçekçi bir karşılaştırma yapmak için öncelikle her iki sistem için 120 ay vadeli ve 200.000,00 TL'lik bir konut finansmanı için örnek ödeme tabloları üzerinden karşılaştırma yapılmıştır. Ödeme tabloları banka finansman sistemi için konut kredisi hesaplama araçları ile hesaplanmıştır. Ticari bankalar örneği için T.C. Ziraat Bankası, katılım bankaları örneği için de Türkiye Finans Katılım Bankasına ait örnek ödeme tabloları kullanılmıştır (Tablo 3.1).

Karşılaştırma sırasında gerçeğe en yakın sonuçlara ulaşabilmek amacıyla son 10 yılın Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan enflasyon oranları ve T.C. Merkez Bankası konut fiyat endeksleri esas alınmıştır. Böylece son 10 yılda konut finansmanı için gereken tutarın enflasyon ve konut fiyat artışları karşısındaki gerçek değeri ortaya konulmuştur.

Elbirliği sisteminde alınacak konutun eksper değerinin tamamı finanse edilebilirken, banka finansmanında alınacak konutun eksper değerinin en fazla % 75-80'i oranında finansman sağlanabilmektedir. Bu nedenle karşılaştırmanın kolay anlaşılabilir olması için alınacak konutların fiyatından ziyade finansman tutarları esas alınmıştır. Buna göre 200.000,00 TL'lik bir banka konut finansmanı ile elbirliği sistemindeki 200.000,00 TL'lik bir konut finansmanı karşılaştırılmıştır. 120 ay vadeli ve % 1 faiz/kar payı oranı ile alınan 200.000,00 TL'lik bir banka konut finansmanı örnek ödeme tablosu Tablo 3.1'de verilmiştir.

Tablo 3.1. Banka Konut Finansmanı: 200.000,00 TL, % 1 Faiz/kar Payı Oranı, 120 Ay Vadeli Örnek Ödeme Tablosu (KKDF ve BSMV'den muaftır).

| Sıra | Taksit | Anapara | Faiz/kar payı | Bakiye |
|------|----------|----------|---------------|------------|
| 1 | 2.869,42 | 869,42 | 2.000,00 | 199.130,58 |
| 2 | 2.869,42 | 878,11 | 1.991,31 | 198.252,47 |
| 3 | 2.869,42 | 886,9 | 1.982,52 | 197.365,57 |
| 4 | 2.869,42 | 895,76 | 1.973,66 | 196.469,81 |
| 5 | 2.869,42 | 904,72 | 1.964,70 | 195.565,09 |
| 6 | 2.869,42 | 913,77 | 1.955,65 | 194.651,32 |
| 7 | 2.869,42 | 922,91 | 1.946,51 | 193.728,41 |
| 8 | 2.869,42 | 932,14 | 1.937,28 | 192.796,27 |
| 9 | 2.869,42 | 941,46 | 1.927,96 | 191.854,81 |
| 10 | 2.869,42 | 950,87 | 1.918,55 | 190.903,94 |
| 11 | 2.869,42 | 960,38 | 1.909,04 | 189.943,56 |
| 12 | 2.869,42 | 969,98 | 1.899,44 | 188.973,58 |
| 13 | 2.869,42 | 979,68 | 1.889,74 | 187.993,90 |
| 14 | 2.869,42 | 989,48 | 1.879,94 | 187.004,42 |
| 15 | 2.869,42 | 999,38 | 1.870,04 | 186.005,04 |
| 16 | 2.869,42 | 1.009,37 | 1.860,05 | 184.995,67 |
| 17 | 2.869,42 | 1.019,46 | 1.849,96 | 183.976,21 |
| 18 | 2.869,42 | 1.029,66 | 1.839,76 | 182.946,55 |
| 19 | 2.869,42 | 1.039,95 | 1.829,47 | 181.906,60 |
| 20 | 2.869,42 | 1.050,35 | 1.819,07 | 180.856,25 |
| 21 | 2.869,42 | 1.060,86 | 1.808,56 | 179.795,39 |
| 22 | 2.869,42 | 1.071,47 | 1.797,95 | 178.723,92 |
| 23 | 2.869,42 | 1.082,18 | 1.787,24 | 177.641,74 |
| 24 | 2.869,42 | 1.093,00 | 1.776,42 | 176.548,74 |
| 25 | 2.869,42 | 1.103,93 | 1.765,49 | 175.444,81 |
| 26 | 2.869,42 | 1.114,97 | 1.754,45 | 174.329,84 |
| 27 | 2.869,42 | 1.126,12 | 1.743,30 | 173.203,72 |
| 28 | 2.869,42 | 1.137,38 | 1.732,04 | 172.066,34 |
| 29 | 2.869,42 | 1.148,76 | 1.720,66 | 170.917,58 |
| 30 | 2.869,42 | 1.160,24 | 1.709,18 | 169.757,34 |
| 31 | 2.869,42 | 1.171,85 | 1.697,57 | 168.585,49 |
| 32 | 2.869,42 | 1.183,57 | 1.685,85 | 167.401,92 |
| 33 | 2.869,42 | 1.195,40 | 1.674,02 | 166.206,52 |
| 34 | 2.869,42 | 1.207,35 | 1.662,07 | 164.999,17 |
| 35 | 2.869,42 | 1.219,43 | 1.649,99 | 163.779,74 |
| 36 | 2.869,42 | 1.231,62 | 1.637,80 | 162.548,12 |
| 37 | 2.869,42 | 1.243,94 | 1.625,48 | 161.304,18 |
| 38 | 2.869,42 | 1.256,38 | 1.613,04 | 160.047,80 |
| 39 | 2.869,42 | 1.268,94 | 1.600,48 | 158.778,86 |
| 40 | 2.869,42 | 1.281,63 | 1.587,79 | 157.497,23 |
| 41 | 2.869,42 | 1.294,45 | 1.574,97 | 156.202,78 |

| | | | | |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 42 | 2.869,42 | 1.307,39 | 1.562,03 | 154.895,39 |
| 43 | 2.869,42 | 1.320,47 | 1.548,95 | 153.574,92 |
| 44 | 2.869,42 | 1.333,67 | 1.535,75 | 152.241,25 |
| 45 | 2.869,42 | 1.347,01 | 1.522,41 | 150.894,24 |
| 46 | 2.869,42 | 1.360,48 | 1.508,94 | 149.533,76 |
| 47 | 2.869,42 | 1.374,08 | 1.495,34 | 148.159,68 |
| 48 | 2.869,42 | 1.387,82 | 1.481,60 | 146.771,86 |
| 49 | 2.869,42 | 1.401,70 | 1.467,72 | 145.370,16 |
| 50 | 2.869,42 | 1.415,72 | 1.453,70 | 143.954,44 |
| 51 | 2.869,42 | 1.429,88 | 1.439,54 | 142.524,56 |
| 52 | 2.869,42 | 1.444,17 | 1.425,25 | 141.080,39 |
| 53 | 2.869,42 | 1.458,62 | 1.410,80 | 139.621,77 |
| 54 | 2.869,42 | 1.473,20 | 1.396,22 | 138.148,57 |
| 55 | 2.869,42 | 1.487,93 | 1.381,49 | 136.660,64 |
| 56 | 2.869,42 | 1.502,81 | 1.366,61 | 135.157,83 |
| 57 | 2.869,42 | 1.517,84 | 1.351,58 | 133.639,99 |
| 58 | 2.869,42 | 1.533,02 | 1.336,40 | 132.106,97 |
| 59 | 2.869,42 | 1.548,35 | 1.321,07 | 130.558,62 |
| 60 | 2.869,42 | 1.563,83 | 1.305,59 | 128.994,79 |
| 61 | 2.869,42 | 1.579,47 | 1.289,95 | 127.415,32 |
| 62 | 2.869,42 | 1.595,27 | 1.274,15 | 125.820,05 |
| 63 | 2.869,42 | 1.611,22 | 1.258,20 | 124.208,83 |
| 64 | 2.869,42 | 1.627,33 | 1.242,09 | 122.581,50 |
| 65 | 2.869,42 | 1.643,60 | 1.225,82 | 120.937,90 |
| 66 | 2.869,42 | 1.660,04 | 1.209,38 | 119.277,86 |
| 67 | 2.869,42 | 1.676,64 | 1.192,78 | 117.601,22 |
| 68 | 2.869,42 | 1.693,41 | 1.176,01 | 115.907,81 |
| 69 | 2.869,42 | 1.710,34 | 1.159,08 | 114.197,47 |
| 70 | 2.869,42 | 1.727,45 | 1.141,97 | 112.470,02 |
| 71 | 2.869,42 | 1.744,72 | 1.124,70 | 110.725,30 |
| 72 | 2.869,42 | 1.762,17 | 1.107,25 | 108.963,13 |
| 73 | 2.869,42 | 1.779,79 | 1.089,63 | 107.183,34 |
| 74 | 2.869,42 | 1.797,59 | 1.071,83 | 105.385,75 |
| 75 | 2.869,42 | 1.815,56 | 1.053,86 | 103.570,19 |
| 76 | 2.869,42 | 1.833,72 | 1.035,70 | 101.736,47 |
| 77 | 2.869,42 | 1.852,06 | 1.017,36 | 99.884,41 |
| 78 | 2.869,42 | 1.870,58 | 998,84 | 98.013,83 |
| 79 | 2.869,42 | 1.889,28 | 980,14 | 96.124,55 |
| 80 | 2.869,42 | 1.908,17 | 961,25 | 94.216,38 |
| 81 | 2.869,42 | 1.927,26 | 942,16 | 92.289,12 |
| 82 | 2.869,42 | 1.946,53 | 922,89 | 90.342,59 |
| 83 | 2.869,42 | 1.965,99 | 903,43 | 88.376,60 |
| 84 | 2.869,42 | 1.985,65 | 883,77 | 86.390,95 |
| 85 | 2.869,42 | 2.005,51 | 863,91 | 84.385,44 |
| 86 | 2.869,42 | 2.025,57 | 843,85 | 82.359,87 |

| | | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|
| 87 | 2.869,42 | 2.045,82 | 823,6 | 80.314,05 |
| 88 | 2.869,42 | 2.066,28 | 803,14 | 78.247,77 |
| 89 | 2.869,42 | 2.086,94 | 782,48 | 76.160,83 |
| 90 | 2.869,42 | 2.107,81 | 761,61 | 74.053,02 |
| 91 | 2.869,42 | 2.128,89 | 740,53 | 71.924,13 |
| 92 | 2.869,42 | 2.150,18 | 719,24 | 69.773,95 |
| 93 | 2.869,42 | 2.171,68 | 697,74 | 67.602,27 |
| 94 | 2.869,42 | 2.193,40 | 676,02 | 65.408,87 |
| 95 | 2.869,42 | 2.215,33 | 654,09 | 63.193,54 |
| 96 | 2.869,42 | 2.237,48 | 631,94 | 60.956,06 |
| 97 | 2.869,42 | 2.259,86 | 609,56 | 58.696,20 |
| 98 | 2.869,42 | 2.282,46 | 586,96 | 56.413,74 |
| 99 | 2.869,42 | 2.305,28 | 564,14 | 54.108,46 |
| 100 | 2.869,42 | 2.328,34 | 541,08 | 51.780,12 |
| 101 | 2.869,42 | 2.351,62 | 517,8 | 49.428,50 |
| 102 | 2.869,42 | 2.375,13 | 494,29 | 47.053,37 |
| 103 | 2.869,42 | 2.398,89 | 470,53 | 44.654,48 |
| 104 | 2.869,42 | 2.422,88 | 446,54 | 42.231,60 |
| 105 | 2.869,42 | 2.447,10 | 422,32 | 39.784,50 |
| 106 | 2.869,42 | 2.471,57 | 397,85 | 37.312,93 |
| 107 | 2.869,42 | 2.496,29 | 373,13 | 34.816,64 |
| 108 | 2.869,42 | 2.521,25 | 348,17 | 32.295,39 |
| 109 | 2.869,42 | 2.546,47 | 322,95 | 29.748,92 |
| 110 | 2.869,42 | 2.571,93 | 297,49 | 27.176,99 |
| 111 | 2.869,42 | 2.597,65 | 271,77 | 24.579,34 |
| 112 | 2.869,42 | 2.623,63 | 245,79 | 21.955,71 |
| 113 | 2.869,42 | 2.649,86 | 219,56 | 19.305,85 |
| 114 | 2.869,42 | 2.676,36 | 193,06 | 16.629,49 |
| 115 | 2.869,42 | 2.703,13 | 166,29 | 13.926,36 |
| 116 | 2.869,42 | 2.730,16 | 139,26 | 11.196,20 |
| 117 | 2.869,42 | 2.757,46 | 111,96 | 8.438,74 |
| 118 | 2.869,42 | 2.785,03 | 84,39 | 5.653,71 |
| 119 | 2.869,42 | 2.812,88 | 56,54 | 2.840,83 |
| 120 | 2.869,24 | 2.840,83 | 28,41 | |
| Toplam | 344.330,22 | 200.000,00 | 144.330,22 | |

Ülkemizde ticari bankalar ile katılım bankalarının konut finansman faiz ve kar payı oranları hemen hemen aynı olması dolayısıyla bu ticari bankalar ile katılım bankaları arasında ayrıca bir karşılaştırma yapılmamış, ticari bankalar ve katılım bankaları için tek bir ödeme tablosu düzenlenerek banka finansmanı ile elbirliği finansmanı karşılaştırılması şeklinde bir yöntem izlenmiştir. Ülkemizde konut

finansman faiz/kar payı oranları sürekli değişmekte olup 2019 yılı Haziran ayı itibariyle bu oranlar % 1.50 ile % 1.90 arasında seyretmektedir. Örnek ödeme tablosu oluşturulurken geçmiş 10 yılın aylık faiz/kar payı oranlarının ortalaması % 1,14 olarak hesaplanmış (Tablo 3.2) ancak karşılaştırmanın kolay anlaşılabilir olması için aylık faiz/kar payı oranı çalışmamızda % 1 olarak alınmıştır.

Ayrıca farklı faiz veya kar payı oranlarına göre toplam maliyet artışlarındaki farklılıklar Tablo 3.3'te verilmiştir. Buna göre 200.000,00 TL, 120 ay vadeli konut finansmanı için her % 0,05'lik bir faiz veya kar payı artışı, ortalama 8.831,09 TL'lik bir maliyet artışına sebep olmaktadır.

Tablo 3.2. Yıllık Ortalama Konut Kredisi Faiz/Kar Payı Oranları (TCMB, 2019).

| Yıllar | Yıllık ortalama konut kredisi faiz/kar payı oranları |
|-----------------------|---|
| 2009 | 15,60 |
| 2010 | 11,05 |
| 2011 | 11,59 |
| 2012 | 12,40 |
| 2013 | 9,69 |
| 2014 | 11,86 |
| 2015 | 12,31 |
| 2016 | 13,25 |
| 2017 | 12,14 |
| 2018 | 19,30 |
| 2019 | 20,95 |
| Ortalama | 13,65 |
| Aylık Ortalama | 1,14 |

Tablo 3.3. Konut Finansmanında Faiz veya Kar Payı Artışının Toplam Maliyete Etkisi.

| Anapara | Toplam Ödeme | Faiz Oranı | Toplam Faiz | Fark |
|----------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 200.000,00 | 304.022,40 | 0,75 | 104.022,40 | 7.846,80 |
| 200.000,00 | 311.869,20 | 0,80 | 111.869,20 | 7.956,00 |
| 200.000,00 | 319.825,20 | 0,85 | 119.825,20 | 8.064,00 |
| 200.000,00 | 327.889,20 | 0,90 | 127.889,20 | 8.168,40 |
| 200.000,00 | 336.057,60 | 0,95 | 136.057,60 | 8.272,80 |
| 200.000,00 | 344.330,40 | 1,00 | 144.330,40 | 8.374,80 |
| 200.000,00 | 352.705,20 | 1,05 | 152.705,20 | 8.476,80 |
| 200.000,00 | 361.182,00 | 1,10 | 161.182,00 | 8.576,40 |
| 200.000,00 | 369.758,40 | 1,15 | 169.758,40 | 8.674,80 |
| 200.000,00 | 378.433,20 | 1,20 | 178.433,20 | 8.770,80 |
| 200.000,00 | 387.204,00 | 1,25 | 187.204,00 | 8.865,96 |
| 200.000,00 | 396.069,60 | 1,30 | 196.069,96 | 8.957,64 |
| 200.000,00 | 405.027,60 | 1,35 | 205.027,60 | 9.050,40 |
| 200.000,00 | 414.078,00 | 1,40 | 214.078,00 | 9.139,20 |
| 200.000,00 | 423.217,20 | 1,45 | 223.217,20 | 9.226,80 |
| 200.000,00 | 432.444,00 | 1,50 | 232.444,00 | 9.314,40 |
| 200.000,00 | 441.758,40 | 1,55 | 241.758,40 | 9.397,20 |
| 200.000,00 | 451.155,60 | 1,60 | 251.155,60 | 9.480,00 |
| 200.000,00 | 460.635,60 | 1,65 | 260.635,60 | 9.560,40 |
| 200.000,00 | 470.196,00 | 1,70 | 270.196,00 | 9.639,60 |
| 200.000,00 | 479.835,60 | 1,75 | 279.835,60 | 9.639,60 |
| Ortalama fark | | | | 8.831,09 |

3.1. Elbirliği Sisteminde Konut Finansmanı Hesabı

Elbirliği sisteminde temel olarak çekilişli ve çekilişsiz olmak üzere iki ayrı finansman seçeneği bulunmakla birlikte kira yardımlaşması özelliği dolayısıyla en çok çekilişli sistemler tercih edildiği için bu seçeneği temsil etmek üzere çekilişli teslim sistemine göre hazırlanan ödeme tabloları üzerinden karşılaştırmalar yapılmıştır.

Peşinatsız çekilişli teslim sisteminde teslimatlar en erken 8. ve en geç de 49. ayda yapıldığından öncelikle bu iki tarihte teslimatın alındığı varsayılarak ayrı ayrı ödeme tabloları oluşturulmuş ve aynı tutarda banka finansmanı ile karşılaştırılmıştır (Tablo 3.4, 3.11).

Tablo 3.4. Elbirliği ekilişli Sistem deme Planı (49. Ayda teslim durumu).

| Teslim Tarih Aralığı | | | | 8-49. AY | | | |
|------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Toplam Taksit Sayısı | | | | 120 AY | | | |
| Peşinat Tutarı | | | | 0 | | | |
| İlk Taksit Tutarı | | | | 1667 TL | | | |
| Başlangıç (İlk) deme | | | | 16.867 TL (15200+1667) | | | |
| Sistem Katılım creti | | | | 15.200 TL | | | |
| Sistem Toplam Maliyeti | | | | 246.808 TL | | | |
| Taksit Numarası | Taksit Tutarı | Taksit Numarası | Taksit Tutarı | Taksit Numarası | Taksit Tutarı | Taksit Numarası | Taksit Tutarı |
| 1 | 1.666,67 | 31 | 1.074,67 | 61 | 2.416,67 | 91 | 2.416,67 |
| 2 | 1.648,67 | 32 | 1.052,67 | 62 | 2.416,67 | 92 | 2.416,67 |
| 3 | 1.630,67 | 33 | 1.030,67 | 63 | 2.416,67 | 93 | 2.416,67 |
| 4 | 1.612,67 | 34 | 1.008,67 | 64 | 2.416,67 | 94 | 2.416,67 |
| 5 | 1.594,67 | 35 | 986,67 | 65 | 2.416,67 | 95 | 2.416,67 |
| 6 | 1.576,67 | 36 | 964,67 | 66 | 2.416,67 | 96 | 2.416,67 |
| 7 | 1.558,67 | 37 | 940,67 | 67 | 2.416,67 | 97 | 2.416,67 |
| 8 | 1.540,67 | 38 | 916,67 | 68 | 2.416,67 | 98 | 2.416,67 |
| 9 | 1.522,67 | 39 | 892,67 | 69 | 2.416,67 | 99 | 2.416,67 |
| 10 | 1.504,67 | 40 | 868,67 | 70 | 2.416,67 | 100 | 2.416,67 |
| 11 | 1.486,67 | 41 | 844,67 | 71 | 2.416,67 | 101 | 2.416,67 |
| 12 | 1.468,67 | 42 | 820,67 | 72 | 2.416,67 | 102 | 2.416,67 |
| 13 | 1.448,67 | 43 | 796,67 | 73 | 2.416,67 | 103 | 2.416,67 |
| 14 | 1.428,67 | 44 | 772,67 | 74 | 2.416,67 | 104 | 2.416,67 |
| 15 | 1.408,67 | 45 | 748,67 | 75 | 2.416,67 | 105 | 2.416,67 |
| 16 | 1.388,67 | 46 | 724,67 | 76 | 2.416,67 | 106 | 2.416,67 |
| 17 | 1.368,67 | 47 | 700,67 | 77 | 2.416,67 | 107 | 2.416,67 |
| 18 | 1.348,67 | 48 | 676,67 | 78 | 2.416,67 | 108 | 2.416,67 |
| 19 | 1.328,67 | 49 | 2.416,67 | 79 | 2.416,67 | 109 | 2.416,67 |
| 20 | 1.308,67 | 50 | 2.416,67 | 80 | 2.416,67 | 110 | 2.416,67 |
| 21 | 1.288,67 | 51 | 2.416,67 | 81 | 2.416,67 | 111 | 2.416,67 |
| 22 | 1.268,67 | 52 | 2.416,67 | 82 | 2.416,67 | 112 | 2.416,67 |
| 23 | 1.248,67 | 53 | 2.416,67 | 83 | 2.416,67 | 113 | 2.416,67 |
| 24 | 1.228,67 | 54 | 2.416,67 | 84 | 2.416,67 | 114 | 2.416,67 |
| 25 | 1.206,67 | 55 | 2.416,67 | 85 | 2.416,67 | 115 | 2.416,67 |
| 26 | 1.184,67 | 56 | 2.416,67 | 86 | 2.416,67 | 116 | 2.416,67 |
| 27 | 1.162,67 | 57 | 2.416,67 | 87 | 2.416,67 | 117 | 2.416,67 |
| 28 | 1.140,67 | 58 | 2.416,67 | 88 | 2.416,67 | 118 | 2.416,67 |
| 29 | 1.118,67 | 59 | 2.416,67 | 89 | 2.416,67 | 119 | 2.416,67 |
| 30 | 1.096,67 | 60 | 2.416,67 | 90 | 2.416,67 | 120 | 2.416,67 |

Elbirliği sisteminde katılımcılar için en büyük dezavantaj olan ileri tarihli teslimatlarda elde edilecek finansmanın gerçek değerinin ve bankadan kullanılan finansmana göre avantaj ve dezavantajlarının ortaya konulması için öncelikle elbirliği peşinatsız çekilişli sistemde 200.000,00 TL 120 ay vade ile oluşturulan bir grupta en son teslim tarihi olan 49. aya göre karşılaştırma yapılmıştır.

Elbirliği sisteminde oluşturulan gruba katılan bir katılımcı en geç 49. ayda ev için gerekli finansmanı teslim alacağından öncelikle enflasyon karşısında bir değer kaybı yaşayacaktır. Bu değer kaybını gerçek verilerle ortaya koymak için Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan enflasyon oranlarına göre T.C. Merkez Bankası enflasyon güncel değer tablosu oluşturulmuş (TCMB, 2019), bu tablonun oluşturulmasında elbirliği sisteminde geçen son 10 yıllık süre esas alınarak 2009 Ocak ayı katılımcının sisteme dâhil olduğu ay olarak kabul edilmiş ve 200.000,00 TL'nin bu tarih esas alınarak güncel değer tablosu oluşturulmuştur (Tablo 3.5, 3.6).

Tablo 3.5. T.C. Merkez Bankası Enflasyon Hesaplayıcısına Göre 200.000,00 TL'nin Son 10 Yıllık Değer Tablosu (TCMB, 2019).

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ocak | 200573 | 216370 | 226973 | 251063 | 269410 | 289571 | 311311 | 341131 | 372579 | 411125 | 494804 |
| Şub. | 199316 | 219503 | 228626 | 252480 | 270218 | 291535 | 313536 | 341057 | 375600 | 414133 | |
| Mart | 201516 | 220783 | 229584 | 253524 | 272007 | 294817 | 317253 | 340920 | 379416 | 418247 | |
| Nıs. | 201554 | 222101 | 231572 | 257365 | 273151 | 298782 | 322424 | 343592 | 384375 | 426078 | |
| May. | 202846 | 221305 | 237178 | 256818 | 273549 | 299963 | 324239 | 345581 | 386091 | 432989 | |
| Haz. | 203070 | 220062 | 233785 | 254518 | 275637 | 300895 | 322573 | 347209 | 385059 | 444301 | |
| Tem. | 203580 | 219006 | 232828 | 253934 | 276495 | 300895 | 322859 | 351249 | 385631 | 446750 | |
| Ağu. | 202971 | 219888 | 234518 | 255351 | 276209 | 302548 | 324152 | 350230 | 387632 | 457004 | |
| Eyl. | 203766 | 222585 | 236283 | 257986 | 278322 | 302548 | 327085 | 350864 | 390155 | 485817 | |
| Ekim | 208676 | 226663 | 244015 | 263045 | 283331 | 308726 | 332132 | 355911 | 398260 | 498782 | |
| Kas. | 211324 | 226725 | 248229 | 264040 | 283356 | 309285 | 334344 | 357750 | 404201 | 491585 | |
| Ara. | 212443 | 226041 | 249658 | 265047 | 284661 | 307918 | 335040 | 363630 | 406973 | 489596 | |

Tablo 3.6. 2009-2019 Arası Aylık Enflasyon Değişim Oranları (%) (TCMB, 2019).

| | Ocak | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haz. | Tem. | Ağus. | Eylül | Ekim | Kasım | Aralık |
|-------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|--------|
| 2009 | 0,29 | -0,34 | 1,10 | 0,02 | 0,64 | 0,11 | 0,25 | -0,30 | 0,39 | 2,41 | 1,27 | 0,53 |
| 2010 | 1,85 | 1,45 | 0,58 | 0,60 | -0,36 | -0,56 | -0,48 | 0,40 | 1,23 | 1,83 | 0,03 | -0,30 |
| 2011 | 0,41 | 0,73 | 0,42 | 0,87 | 2,42 | -1,43 | -0,41 | 0,73 | 0,75 | 3,27 | 1,73 | 0,58 |
| 2012 | 0,56 | 0,56 | 0,41 | 1,52 | -0,21 | -0,90 | -0,23 | 0,56 | 1,03 | 1,96 | 0,38 | 0,38 |
| 2013 | 1,65 | 0,30 | 0,66 | 0,42 | 0,15 | 0,76 | 0,31 | -0,10 | 0,77 | 1,80 | 0,01 | 0,46 |
| 2014 | 1,98 | 0,43 | 1,13 | 1,34 | 0,4 | 0,31 | 0,45 | 0,09 | 0,14 | 1,90 | 0,18 | -0,44 |
| 2015 | 1,10 | 0,71 | 1,19 | 1,63 | 0,56 | -0,51 | 0,09 | 0,40 | 0,89 | 1,55 | 0,67 | 0,21 |
| 2016 | 1,82 | -0,02 | -0,04 | 0,78 | 0,58 | 0,47 | 1,16 | -0,29 | 0,18 | 1,44 | 0,52 | 1,64 |
| 2017 | 2,46 | 0,81 | 1,02 | 1,31 | 0,45 | -0,27 | 0,15 | 0,52 | 0,65 | 2,08 | 1,49 | 0,69 |
| 2018 | 1,02 | 0,73 | 0,99 | 1,87 | 1,62 | 2,61 | 0,55 | 2,30 | 6,30 | 2,67 | -1,44 | -0,40 |
| 2019 | 1,06 | | | | | | | | | | | |

2009 yılı ocak ayı enflasyon oranı hesaplanırken başlangıç olarak bir önceki aya (2008 yılı Aralık ayı) göre değişimi esas alınmıştır.

Elbirliği sisteminin, diğer banka finansmanlarına karşı dezavantaj olarak görünen bir diğer yönü ileri tarihte alınacak evin değer artışı karşısında elde edilecek finansmanın değer kaybı oluşturmasıdır. Bu kaybı en objektif şekilde ortaya koymak için yine T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan Konut Fiyat Endeksi oranları esas alınarak 200.000,00 TL değerindeki bir evin son 10 yıldaki güncel değer tablosu oluşturulmuştur (Tablo 3.7).

200.000,00 TL'nin 48 ay sonrası (2012 yılı Aralık ayında) olması gereken güncel değeri Tablo 3.5'te görüleceği üzere 265.047,00 TL'dir. Bu durumda elbirliği peşinatsız çekilişli sistemdeki katılımcı:

$$265.047,00 - 200.000,00 = \mathbf{65.047,00} \text{ TL zarar etmektedir.}$$

Başlangıçta 200.000,00 TL'ye alınabilecek bir evin 48 ay sonraki değeri konut fiyat endekslerine göre oluşturulan Tablo 3.7'da görüleceği üzere 280.423,28 TL'dir.

Buna göre katılımcı:

$$280.423,28 - 200.000,00 = \mathbf{80.423,28} \text{ TL zarar etmektedir.}$$

Tablo 3.7. T.C. Merkez Bankası (2019) Konut Fiyat Endeksleri Tablosu (Konut fiyat endekslerine ait veriler 2010 yılı Ocak ayından itibaren yayınlandığından dolayı tablodaki veriler bu tarihten sonrasını kapsamaktadır).

| Ay | Tarih | TP HKFE01 | TP HKFE01-1 | Evin Değeri |
|----|---------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | 2010-01 | 45,36 | ND | 200.000,00 |
| 2 | 2010-02 | 45,59 | 0,51 | 201.014,11 |
| 3 | 2010-03 | 45,98 | 0,86 | 202.733,69 |
| 4 | 2010-04 | 46,24 | 0,57 | 203.880,07 |
| 5 | 2010-05 | 46,53 | 0,63 | 205.158,73 |
| 6 | 2010-06 | 46,55 | 0,04 | 205.246,91 |
| 7 | 2010-07 | 46,65 | 0,21 | 205.687,83 |
| 8 | 2010-08 | 46,82 | 0,36 | 206.437,39 |
| 9 | 2010-09 | 46,93 | 0,23 | 206.922,40 |
| 10 | 2010-10 | 47,20 | 0,58 | 208.112,87 |
| 11 | 2010-11 | 47,50 | 0,64 | 209.435,63 |
| 12 | 2010-12 | 48,13 | 1,33 | 212.213,40 |
| 13 | 2011-01 | 48,32 | 0,39 | 213.051,15 |
| 14 | 2011-02 | 48,77 | 0,93 | 215.035,27 |
| 15 | 2011-03 | 48,96 | 0,39 | 215.873,02 |
| 16 | 2011-04 | 49,29 | 0,67 | 217.328,04 |
| 17 | 2011-05 | 49,64 | 0,71 | 218.871,25 |
| 18 | 2011-06 | 49,79 | 0,30 | 219.532,63 |
| 19 | 2011-07 | 49,96 | 0,34 | 220.282,19 |
| 20 | 2011-08 | 49,98 | 0,04 | 220.370,37 |
| 21 | 2011-09 | 50,61 | 1,26 | 223.148,15 |
| 22 | 2011-10 | 50,86 | 0,49 | 224.250,44 |
| 23 | 2011-11 | 51,07 | 0,41 | 225.176,37 |
| 24 | 2011-12 | 51,24 | 0,33 | 225.925,93 |
| 25 | 2012-01 | 51,72 | 0,94 | 228.042,33 |
| 26 | 2012-02 | 52,46 | 1,43 | 231.305,11 |
| 27 | 2012-03 | 52,97 | 0,97 | 233.553,79 |
| 28 | 2012-04 | 53,64 | 1,26 | 236.507,94 |
| 29 | 2012-05 | 54,25 | 1,14 | 239.197,53 |
| 30 | 2012-06 | 54,73 | 0,88 | 241.313,93 |
| 31 | 2012-07 | 55,08 | 0,64 | 242.857,14 |
| 32 | 2012-08 | 55,37 | 0,53 | 244.135,80 |
| 33 | 2012-09 | 55,50 | 0,23 | 244.708,99 |
| 34 | 2012-10 | 55,73 | 0,41 | 245.723,10 |
| 35 | 2012-11 | 56,03 | 0,54 | 247.045,86 |
| 36 | 2012-12 | 56,41 | 0,68 | 248.721,34 |
| 37 | 2013-01 | 56,86 | 0,80 | 250.705,47 |
| 38 | 2013-02 | 57,60 | 1,30 | 253.968,25 |
| 39 | 2013-03 | 58,42 | 1,42 | 257.583,77 |
| 40 | 2013-04 | 59,24 | 1,40 | 261.199,29 |
| 41 | 2013-05 | 59,96 | 1,22 | 264.373,90 |
| 42 | 2013-06 | 60,60 | 1,07 | 267.195,77 |
| 43 | 2013-07 | 61,16 | 0,92 | 269.664,90 |
| 44 | 2013-08 | 61,55 | 0,64 | 271.384,48 |
| 45 | 2013-09 | 62,04 | 0,80 | 273.544,97 |

| | | | | |
|----|---------|--------|------|------------|
| 46 | 2013-10 | 62,47 | 0,69 | 275.440,92 |
| 47 | 2013-11 | 63,26 | 1,26 | 278.924,16 |
| 48 | 2013-12 | 63,60 | 0,54 | 280.423,28 |
| 49 | 2014-01 | 64,13 | 0,83 | 282.760,14 |
| 50 | 2014-02 | 64,82 | 1,08 | 285.802,47 |
| 51 | 2014-03 | 65,68 | 1,33 | 289.594,36 |
| 52 | 2014-04 | 66,76 | 1,64 | 294.356,26 |
| 53 | 2014-05 | 67,48 | 1,08 | 297.530,86 |
| 54 | 2014-06 | 68,23 | 1,11 | 300.837,74 |
| 55 | 2014-07 | 69,27 | 1,52 | 305.423,28 |
| 56 | 2014-08 | 70,23 | 1,39 | 309.656,08 |
| 57 | 2014-09 | 70,92 | 0,98 | 312.698,41 |
| 58 | 2014-10 | 71,53 | 0,86 | 315.388,01 |
| 59 | 2014-11 | 72,45 | 1,29 | 319.444,44 |
| 60 | 2014-12 | 73,14 | 0,95 | 322.486,77 |
| 61 | 2015-01 | 74,15 | 1,38 | 326.940,04 |
| 62 | 2015-02 | 75,44 | 1,74 | 332.627,87 |
| 63 | 2015-03 | 76,62 | 1,56 | 337.830,69 |
| 64 | 2015-04 | 77,73 | 1,45 | 342.724,87 |
| 65 | 2015-05 | 78,88 | 1,48 | 347.795,41 |
| 66 | 2015-06 | 79,94 | 1,34 | 352.469,14 |
| 67 | 2015-07 | 80,62 | 0,85 | 355.467,37 |
| 68 | 2015-08 | 81,11 | 0,61 | 357.627,87 |
| 69 | 2015-09 | 81,75 | 0,79 | 360.449,74 |
| 70 | 2015-10 | 82,66 | 1,11 | 364.462,08 |
| 71 | 2015-11 | 83,73 | 1,29 | 369.179,89 |
| 72 | 2015-12 | 84,50 | 0,92 | 372.574,96 |
| 73 | 2016-01 | 85,69 | 1,41 | 377.821,87 |
| 74 | 2016-02 | 86,61 | 1,07 | 381.878,31 |
| 75 | 2016-03 | 87,53 | 1,06 | 385.934,74 |
| 76 | 2016-04 | 88,61 | 1,23 | 390.696,65 |
| 77 | 2016-05 | 89,68 | 1,21 | 395.414,46 |
| 78 | 2016-06 | 90,46 | 0,87 | 398.853,62 |
| 79 | 2016-07 | 91,31 | 0,94 | 402.601,41 |
| 80 | 2016-08 | 92,29 | 1,07 | 406.922,40 |
| 81 | 2016-09 | 92,85 | 0,61 | 409.391,53 |
| 82 | 2016-10 | 93,46 | 0,66 | 412.081,13 |
| 83 | 2016-11 | 93,97 | 0,55 | 414.329,81 |
| 84 | 2016-12 | 94,80 | 0,88 | 417.989,42 |
| 85 | 2017-01 | 95,53 | 0,77 | 421.208,11 |
| 86 | 2017-02 | 96,71 | 1,24 | 426.410,93 |
| 87 | 2017-03 | 97,86 | 1,19 | 431.481,48 |
| 88 | 2017-04 | 98,74 | 0,90 | 435.361,55 |
| 89 | 2017-05 | 99,76 | 1,03 | 439.858,91 |
| 90 | 2017-06 | 100,31 | 0,55 | 442.283,95 |
| 91 | 2017-07 | 100,50 | 0,19 | 443.121,69 |
| 92 | 2017-08 | 100,79 | 0,29 | 444.400,35 |
| 93 | 2017-09 | 101,40 | 0,61 | 447.089,95 |
| 94 | 2017-10 | 102,21 | 0,80 | 450.661,38 |
| 95 | 2017-11 | 102,79 | 0,57 | 453.218,69 |
| 96 | 2017-12 | 103,40 | 0,59 | 455.908,29 |

| | | | | |
|-----|---------|--------|-------|------------|
| 97 | 2018-01 | 104,05 | 0,63 | 458.774,25 |
| 98 | 2018-02 | 104,84 | 0,76 | 462.257,50 |
| 99 | 2018-03 | 105,66 | 0,78 | 465.873,02 |
| 100 | 2018-04 | 107,08 | 1,34 | 472.134,04 |
| 101 | 2018-05 | 108,57 | 1,39 | 478.703,70 |
| 102 | 2018-06 | 109,12 | 0,51 | 481.128,75 |
| 103 | 2018-07 | 109,28 | 0,15 | 481.834,22 |
| 104 | 2018-08 | 108,72 | -0,51 | 479.365,08 |
| 105 | 2018-09 | 107,80 | -0,85 | 475.308,64 |
| 106 | 2018-10 | 108,52 | 0,67 | 478.483,25 |
| 107 | 2018-11 | 109,25 | 0,67 | 481.701,94 |
| 108 | 2018-12 | 108,03 | -1,12 | 476.322,75 |

Katılımcı finansmanını 49. ayda teslim aldığı için aylık taksitleri (49. ay dahil) bundan sonraki tüm taksitler için 2.416,67 TL olarak sabitlenmiştir. Ayrıca katılımcı evini teslimi aldığı 49. aya kadar kira yardımı almaktadır. Bu kira yardımını aşağıda hesaplanmıştır. Katılımcı evini ilk sırada (yani 8. ayda) alsaydı 8. aydan itibaren (8. ay dahil) tüm taksitleri 2.416,67 TL olacak ve son teslim tarihi olan 49. aya kadar geri kalan 42 ay boyunca $2416,67 \times 42 = 101.500,14$ TL ödeyecekti.

İlk 7 ayda da toplam 11.288,69 TL ödemiş olacaktı. Dolayısıyla toplam olarak:

$$101.500,14 + 11.288,69 = 112.788,83 \text{ TL ödemiş olacaktı.}$$

Oysaki Tablo 3.10'da görüleceği üzere 49. aya kadar katılımcı 57.608,16 TL ödemiştir. Dolayısıyla katılımcı kira yardımı olarak:

$112.788,83 - 57.608,16 = 55.180,67$ TL almıştır. Bu durumda katılımcı toplamda:

$$(- 65.047,00) + (- 80.423,28) + (55.180,67) = - 90.289,61 \text{ TL zarar etmiştir.}$$

Teslimatını 9. Ay ile 48. Aylar arasında teslim alan katılımcıların aldıkları kira yardımı hesabı ile ilgili ilk 7 teslimat için örnek ödeme planları Tablo 3.8'de gösterilmiştir.

Tablo 3.9. Aylara Göre Kira Bedeli (TL), (Yıllık artış bedeli %10 olarak belirlenmiştir).

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------|------|------|------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Ocak | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Şubat | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Mart | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Nisan | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Mayıs | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Haz. | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Tem. | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Ağus. | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Eylül | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Ekim | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Kasım | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |
| Ara. | 500 | 550 | 605 | 665,5 | 732,05 | 805,25 | 885,78 | 974,35 | 1071,94 | 1178,97 |

Tablo 3.10. Yıllara Göre Toplam Ödenen Kira Bedeli (TL).

| Yıllar | Aylık Kira Miktarı | Toplam |
|--------|--------------------|----------|
| 2009 | 500,00 | 6000,00 |
| 2010 | 550,00 | 6600,00 |
| 2011 | 605,00 | 7260,00 |
| 2012 | 665,50 | 7986,00 |
| 2013 | 732,05 | 8784,60 |
| 2014 | 805,26 | 9663,06 |
| 2015 | 885,78 | 10629,37 |
| 2016 | 974,36 | 11692,30 |
| 2017 | 1071,79 | 12861,53 |
| 2018 | 1178,97 | 14147,69 |

Banka konut finansmanında ise müşteri 49. ayda ödediği faiz/kar payı dolayısıyla:

$$(- 85.971,74) + (28.578,00) = - 57.393,74 \text{ TL zarar etmiştir.}$$

Bu durumda 49. aya göre zararlar karşılaştırıldığında, banka finansmanı elbirliği sistemine göre:

$90.289,61 - 57.393,74 = 32.895,87$ TL daha avantajlı olmaktadır.

Elbirliği sisteminde evini ilk sırada teslim alan bir katılımcının maliyetiyle banka finansman maliyetinin karşılaştırılması Tablo 3.11’da verilmiştir.

Buna göre 200.000,00 TL 120 ay vadeli peşinatsız çekilişli sistemde evini ilk sırada teslim alan katılımcı 8. ayda teslimatını alacak, 9. aydan itibaren de evini henüz teslim almayan katılımcılara kira yardımıyla bulunacağından aylık taksit tutarı son 120. aya kadar 2.416,67 TL olacaktır.

Tablo 11’da görüleceği üzere katılımcının ilk 7 ayda ödediği tutar 11.288,69 TL olup kalan 113 ayda ise toplam:

$$2.416,67 \times 113 = 273.083,71 \text{ TL,}$$

$$\text{Genel toplam ise: } 273.083,71 + 11.288,69 = 284.372,40 \text{ TL'dir.}$$

Katılımcının 8 ay sonraki 200.000,00 TL’sinin olması gereken güncel değeri 202.971,00 TL’dir. Buna göre katılımcı:

$$202.971,00 - 200.000,00 = \mathbf{2.971,00} \text{ TL zarar etmektedir.}$$

Yine aynı şekilde katılımcının 8. ayda alacağı konutun güncel değeri 206.437,39 TL’dir. Buna göre katılımcı:

$$206.437,39 - 200.000,00 = 6.437,39 \text{ TL zarar etmektedir.}$$

Katılımcı ilk 7 ayda 5.628,00 TL kira tutarı almış olup buna göre:

$$(- 2.971,00) + (- 6.437,39) + (5.628,00) = 3.780,39 \text{ TL zarar etmiştir.}$$

Tablo 3.11. Elbirliği ekilişli Teslim Sistemi deme Planı (8. Ayda teslim durumu).

| Teslim Tarih Aralığı | | | | 8-49 | | | |
|---------------------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| Toplam Taksit Sayısı | | | | 120 | | | |
| Taksit Tutarı | | | | 1.667 TL | | | |
| Teslim Sonrası Taksit Tutarı | | | | 2.417 TL | | | |
| Başlangıç (İlk deme) | | | | 16.867 TL | | | |
| Emin Evim Sistem Katılım creti | | | | 15.200 TL | | | |
| Sistem Toplam Maliyeti | | | | 299.572 TL | | | |
| Taksit Numarası | Taksit Tutarı | Taksit Numarası | Taksit Tutarı | Taksit Numarası | Taksit Tutarı | Taksit Numarası | Taksit Tutarı |
| 1 | 1666,67 | 31 | 2416,67 | 61 | 2416,67 | 91 | 2416,67 |
| 2 | 1648,67 | 32 | 2416,67 | 62 | 2416,67 | 92 | 2416,67 |
| 3 | 1630,67 | 33 | 2416,67 | 63 | 2416,67 | 93 | 2416,67 |
| 4 | 1612,67 | 34 | 2416,67 | 64 | 2416,67 | 94 | 2416,67 |
| 5 | 1594,67 | 35 | 2416,67 | 65 | 2416,67 | 95 | 2416,67 |
| 6 | 1576,67 | 36 | 2416,67 | 66 | 2416,67 | 96 | 2416,67 |
| 7 | 1558,67 | 37 | 2416,67 | 67 | 2416,67 | 97 | 2416,67 |
| 8 | 2416,67 | 38 | 2416,67 | 68 | 2416,67 | 98 | 2416,67 |
| 9 | 2416,67 | 39 | 2416,67 | 69 | 2416,67 | 99 | 2416,67 |
| 10 | 2416,67 | 40 | 2416,67 | 70 | 2416,67 | 100 | 2416,67 |
| 11 | 2416,67 | 41 | 2416,67 | 71 | 2416,67 | 101 | 2416,67 |
| 12 | 2416,67 | 42 | 2416,67 | 72 | 2416,67 | 102 | 2416,67 |
| 13 | 2416,67 | 43 | 2416,67 | 73 | 2416,67 | 103 | 2416,67 |
| 14 | 2416,67 | 44 | 2416,67 | 74 | 2416,67 | 104 | 2416,67 |
| 15 | 2416,67 | 45 | 2416,67 | 75 | 2416,67 | 105 | 2416,67 |
| 16 | 2416,67 | 46 | 2416,67 | 76 | 2416,67 | 106 | 2416,67 |
| 17 | 2416,67 | 47 | 2416,67 | 77 | 2416,67 | 107 | 2416,67 |
| 18 | 2416,67 | 48 | 2416,67 | 78 | 2416,67 | 108 | 2416,67 |
| 19 | 2416,67 | 49 | 2416,67 | 79 | 2416,67 | 109 | 2416,67 |
| 20 | 2416,67 | 50 | 2416,67 | 80 | 2416,67 | 110 | 2416,67 |
| 21 | 2416,67 | 51 | 2416,67 | 81 | 2416,67 | 111 | 2416,67 |
| 22 | 2416,67 | 52 | 2416,67 | 82 | 2416,67 | 112 | 2416,67 |
| 23 | 2416,67 | 53 | 2416,67 | 83 | 2416,67 | 113 | 2416,67 |
| 24 | 2416,67 | 54 | 2416,67 | 84 | 2416,67 | 114 | 2416,67 |
| 25 | 2416,67 | 55 | 2416,67 | 85 | 2416,67 | 115 | 2416,67 |
| 26 | 2416,67 | 56 | 2416,67 | 86 | 2416,67 | 116 | 2416,67 |
| 27 | 2416,67 | 57 | 2416,67 | 87 | 2416,67 | 117 | 2416,67 |
| 28 | 2416,67 | 58 | 2416,67 | 88 | 2416,67 | 118 | 2416,67 |
| 29 | 2416,67 | 59 | 2416,67 | 89 | 2416,67 | 119 | 2416,67 |
| 30 | 2416,67 | 60 | 2416,67 | 90 | 2416,67 | 120 | 2416,67 |

Banka finansmanında ise müşterinin faiz/kar payı maliyeti Tablo 3.2’de görüleceği üzere 15.751,63 TL’dir.

Müşterinin ilk 8 ayda ödemekten kurtulduğu toplam kira tutarı:

$8 \times 500 = 4.000,00$ TL’dir. Buna göre müşteri:

$(-15.751,63) + (4.000,00) = -11.751,63$ TL zarar etmektedir.

Bu durumda elbirliği sistemi:

$11.751,63 - 3.780,39 = 7.971,24$ TL daha avantajlı olmaktadır.

Sonuç olarak bankaların konut finansmanı ile elbirliği sisteminin peşinatsız çekilişli seçeneklerinden en erken ve en geç teslim tarih aralıklarına göre yapılan karşılaştırmada elbirliği sisteminin 33. aydan sonra maliyet avantajını kaybettiği sonucuna ulaşılmıştır (Tablo 3.12).

3.3. Konut Finansmanına Ek Maliyetlerin Karşılaştırılması

Çalışmamızda her iki finansman türü içinde ortak olan ek maliyetler karşılaştırılarak aşağıda tablolar halinde sunulmuştur (Tablo 3.13).

Buna göre dosya, ekspertiz, ipotek koyma-kaldırma ve sigorta giderleri birbirine yakın tutarlar olmakla birlikte elbirliği sisteminde hayat sigortası zorunlu değildir. Bununla beraber elbirliği sisteminde peşin alınan organizasyon ücreti toplam maliyeti artırmaktadır.

Tablo 3.12. Konut Finansmanında Banka ve Elbirliği Sistemi Maliyet Karşılaştırması.

| Elbirliği Sistemi | | | | | Banka finansman sistemi | | | Karş. | |
|-------------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|------------------|-------|----|
| Teslim Tarihi | Kira Yardımı | Enf. Etkisi | Konut Fiyat Artışı Etkisi | Toplam Maliyet | Banka Faiz Maliyeti | Kira Yardımı | Toplam Maliyet | ES | BS |
| 48 | 55.180,67 | -65.05 | -80423,30 | -90.289,61 | -84504,00 | 27846,00 | -56658,00 | - | + |
| 47 | 54.304,67 | -64.04 | -78924,20 | -88.659,49 | -83022,40 | 27180,50 | -55841,90 | - | + |
| 46 | 53.410,67 | -63.05 | -75440,90 | -85.075,25 | -81527,10 | 26515,00 | -55012,10 | - | + |
| 45 | 52.498,67 | -57.99 | -73545,00 | -79.032,30 | -80018,10 | 25849,50 | -54168,60 | - | + |
| 44 | 51.568,67 | -57.37 | -71384,50 | -77.180,81 | -78495,70 | 25184,00 | -53311,70 | - | + |
| 43 | 50.620,67 | -56.82 | -69664,90 | -75.862,23 | -76960,00 | 24518,50 | -52441,50 | - | + |
| 42 | 49.652,67 | -55.35 | -67195,80 | -72.894,10 | -75411,00 | 23853,00 | -51558,00 | - | + |
| 41 | 48.664,67 | -54.52 | -64373,90 | -70.227,23 | -73849,00 | 23187,50 | -50661,50 | - | + |
| 40 | 47.656,67 | -53.93 | -61199,30 | -67.476,62 | -72274,00 | 22522,00 | -49752,00 | - | + |
| 39 | 46.628,67 | -53.52 | -57583,80 | -64.479,10 | -70686,20 | 21856,50 | -48829,70 | - | + |
| 38 | 45.580,67 | -52.48 | -53968,30 | -60.867,58 | -69085,80 | 21191,00 | -47894,80 | - | + |
| 37 | 44.512,67 | -51.06 | -50705,50 | -57.255,80 | -67472,70 | 20525,50 | -46947,20 | - | + |
| 36 | 43.424,67 | -49.66 | -48721,30 | -54.954,67 | -65847,20 | 19860,00 | -45987,20 | - | + |
| 35 | 42.316,67 | -48.23 | -47045,90 | -52.958,19 | -64209,40 | 19255,00 | -44954,40 | - | + |
| 34 | 41.188,67 | -44.02 | -45723,10 | -48.549,43 | -62559,50 | 18650,00 | -43909,50 | - | + |
| 33 | 40.040,67 | -37.18 | -44709,00 | -41.846,32 | -60897,40 | 18045,00 | -42852,40 | + | - |
| 32 | 38.872,67 | -36.28 | -44135,80 | -41.546,13 | -59223,40 | 17440,00 | -41783,40 | + | - |
| 31 | 37.684,67 | -34.52 | -42857,10 | -39.690,47 | -57537,50 | 16835,00 | -40702,50 | + | - |
| 30 | 36.476,67 | -33.79 | -41313,90 | -38.622,26 | -55839,90 | 16230,00 | -39609,90 | + | - |
| 29 | 35.248,67 | -32.83 | -39197,50 | -36.776,86 | -54130,80 | 15625,00 | -38505,80 | + | - |
| 28 | 34.000,67 | -31.57 | -36507,90 | -34.079,27 | -52410,10 | 15020,00 | -37390,10 | + | - |
| 27 | 32.732,67 | -29.58 | -33553,80 | -30.405,12 | -50678,10 | 14415,00 | -36263,10 | + | - |
| 26 | 31.444,67 | -28.63 | -31305,10 | -28.486,44 | -48934,80 | 13810,00 | -35124,80 | + | - |
| 25 | 30.136,67 | -26.97 | -28042,30 | -24.878,66 | -47180,30 | 13205,00 | -33975,30 | + | - |
| 24 | 28.808,67 | -26.73 | -25925,90 | -23.842,26 | -45414,80 | 12600,00 | -32814,80 | + | - |
| 23 | 27.460,67 | -26.66 | -25176,40 | -24.378,70 | -43638,40 | 12050,00 | -31588,40 | + | - |
| 22 | 26.092,67 | -26.04 | -24250,40 | -24.198,77 | -41851,20 | 11500,00 | -30351,20 | + | - |
| 21 | 24.704,67 | -22.59 | -23148,20 | -21.028,48 | -40053,20 | 10950,00 | -29103,20 | + | - |
| 20 | 23.296,67 | -22.10 | -20370,40 | -19.174,70 | -38244,70 | 10400,00 | -27844,70 | + | - |
| 19 | 21.868,67 | -21.31 | -20282,20 | -19.718,52 | -36425,60 | 9850,00 | -26575,60 | + | - |
| 18 | 20.420,67 | -20.78 | -19532,60 | -19.894,96 | -34596,10 | 9300,00 | -25296,10 | + | - |
| 17 | 18.952,67 | -20.06 | -18871,30 | -19.980,58 | -32756,40 | 8750,00 | -24006,40 | + | - |
| 16 | 17.464,67 | -19.89 | -17328,00 | -19.751,37 | -30906,40 | 8200,00 | -22706,40 | + | - |
| 15 | 15.956,67 | -19.50 | -15873,00 | -19.419,35 | -29046,30 | 7650,00 | -21396,30 | + | - |
| 14 | 14.428,67 | -19.01 | -15035,30 | -19.612,60 | -27176,30 | 7100,00 | -20076,30 | + | - |
| 13 | 12.880,67 | -16.37 | -13051,20 | -16.540,48 | -25296,40 | 6550,00 | -18746,40 | + | - |
| 12 | 11.312,67 | -12.44 | -12213,40 | -13.343,73 | -23406,60 | 6000,00 | -17406,60 | + | - |
| 11 | 9.724,67 | -11.32 | -9435,63 | -11.034,96 | -21507,20 | 5500,00 | -16007,20 | + | - |
| 10 | 8.116,67 | -8.68 | -8112,87 | -8.672,20 | -19598,10 | 5000,00 | -14598,10 | + | - |
| 9 | 6.488,67 | -3.77 | -6922,40 | -4.199,73 | -17679,60 | 4500,00 | -13179,60 | + | - |
| 8 | 4.840,67 | -3.58 | -6437,39 | -5.176,72 | -15751,60 | 4000,00 | -11751,60 | + | - |
| 7 | 3.172,67 | -2.97 | -5687,83 | -5.486,16 | -13814,40 | 3500,00 | -10314,40 | + | - |

Tablo 3.13. Konut Finansmanına Ek Maliyetlerin Karşılaştırılması.

| Ek Maliyetler | Elbirliği Sistemi | Ticari/Katılım Bankası |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Dosya Masrafı | Organizasyon Ücretine Dâhildir | 200.000*0,005 = 1000 TL |
| Ekspertiz Ücreti | Organizasyon Ücretine Dâhildir | 400 ila 1000 TL |
| İpotek Koyma Ücreti | Organizasyon Ücretine Dâhildir | 150 ila 1000 TL |
| İpotek Kaldırma Ücreti | Organizasyon Ücretine Dâhildir | 150 ila 1000 TL |
| Zorunlu Deprem Sigortası | 180 ila 1000 TL | 180 ila 1000 TL |
| Hayat Sigortası | Zorunlu değildir | 400 TL den başlamakta |
| Konut Sigortası | 250 TL den başlamakta | 250 TL den başlamakta |

*Tahsis ücreti kredi limitinin % 0.5'idir, BSMV'den muaftır

- Tabloda belirtilen ücretler finansmanın kullanıldığı bankaya göre değişiklik gösterebildiğinden alınan ücretlerin bazıları aralık olarak gösterilmiştir
- Sigorta maliyetleri yıllık olarak belirtilmiştir, her yıl yenileme yapılacağından kredi vadesine göre toplam tutar değişmektedir.
- Ekspertiz ücretleri alınacak gayrimenkulün bulunduğu yere, metrekaresine ve özelliklerine göre değişmektedir.
- Hayat sigortası hesaplamasında kredi/finansman kullanan kişinin yaşı ve kredi tutarı, vadesine göre değişmektedir. Bazı sigorta şirketlerinde kişinin cinsiyeti ve mesleğine göre de tutar değişebilmektedir.
- Zorunlu Deprem Sigortası ya da toplumda bilinen adıyla DASK 'ın ücreti Doğal Afet Sigortaları Kurumu tarafından belirlenen tarife ücretine göre belirlendiğinden her bankada aynıdır.
- Konut sigortaları çok geniş kapsamlı teminatlara sahip olduğundan istenilen her bir ayrı teminat ve teminat tutarı sigorta ücretini artırmaktadır.

SONUÇ

Türkiye’de hızla artış gösteren konut fiyatları ve yüksek enflasyon ortamında ileri tarihlerde teslim alınacak bir finansman tutarı için yatırımda bulunmak tüketici açısından faydalı görülmemektedir. Bu açıdan elbirliği sistemine katılan bir katılımcı her zaman için enflasyon ve konut fiyat artışı riskini üzerinde taşımaktadır.

Buna karşın banka finansman yöntemlerini kullanarak ev sahibi olan bir kişi ise evini ilk anda aldığı için finansman tutarının enflasyon karşısında değer kaybetmesi riskini taşımamakta ve aldığı konutun ileri tarihlerde değer kazanması ile almış olduğu finansmanı erken ödeme yoluyla kapattığı takdirde kar etme imkânına sahiptir.

Örneğin konut finansmanı, faiz/kar payı oranlarının % 0.70 - 0.80 bandında olduğu 2013 yılı için bakıldığında konut finansmanı kullanan bireylerin erken ödeme yaparak konut fiyatlarındaki hızlı artıştan faydalanmak suretiyle kar elde etme imkânına sahip olmuşlardır.

2013 yılından bu yana konut fiyat endeksi yaklaşık % 83 oranında artmıştır. Elbirliği sisteminde ise katılımcı ilk anda ev sahibi olamadığı için sistemden erken ayrılması durumunda organizasyon ücretinin tamamını veya yarısını alamayacağından hem de konut fiyat artışından faydalanamadığından dolayı zarar etme ihtimali oldukça yüksektir. Ayrıca, elbirliği sisteminden erken ayrılma durumunda o tarihe kadar sisteme ödenen taksitlerin toplamı yaklaşık 6 ay sonra geri ödenmektedir.

Elbirliği sisteminde evin alma süresi (tarihi) katılımcının çekilişteki şansına bağlı olmakta veya en geç vade ortasında evini alabilmektedir. Bankaların konut finansman sisteminde ise evin alındığı tarih konut finansmanının kullanıldığı tarihtir. Dolayısıyla herhangi bir zaman kaybı yaşanmamakta, müşteri finansmanını alır almaz konutunu satın alabilmektedir.

Elbirliği sisteminde enflasyon ve konut fiyat artışları göz ardı edildiğinde finansmanın teslim alınma süresi uzadıkça toplam maliyet azalmaktadır. Banka finansman sisteminde ise süre uzadıkça maliyet artmaktadır.

Elbirliği sisteminin avantajlı yönlerinden birisi ödeme güçlüğü çekildiğinde taksitleri sorunsuz olarak dondurabilmek mümkündür. Bu durumun tek dezavantajı finansmanın teslim tarihinin dondurulan süre kadar ötelemesidir. Banka finansman sisteminde ise başta belirlenen ödeme planındaki taksitlerin zamanında ödenmemesi halinde gecikme cezası olarak ek bir maliyet ortaya çıkmakta ve 3 ay üst üste ödeme yapılmazsa banka öncelikle idari takip başlatmakta, ödemenin yapılmadığı 4. aydan itibaren ise banka kanuni takip başlatarak finansmanın kullanılmasında ipotek altına aldığı gayrimenkulü nakde çevirme yoluyla tahsil etme yoluna gitmektedir.

Faizler/kar payı oranları düştüğünde bankalarda kullanılan finansman için yeniden yapılandırma yapılarak maliyet azaltılabilmektedir. Elbirliği sisteminde yeniden yapılandırma söz konusu olmayıp vade uzatımı ya da kısaltması yapılabilmektedir. Elbirliği sistemine dahil olduğunda belirlenen teslim tarihinden önce alınmak istenen evin tutarında değişiklik yapma imkanı bulunmaktadır. Banka finansman sisteminde ise konut finansman miktarı alınacak olan evin eksper değerine göre belirlendiğinden böyle bir seçenek bulunmamaktadır.

Elbirliği sisteminde alınacak gayrimenkulün fiyatının tamamı finanse edilebilirken banka finans sisteminde gayrimenkulün eksper değerinin % 70-80'i kadar kısmı finanse edilmektedir.

Elbirliği sisteminde konutunu teslim almış bir katılımcı istediği zaman kalan borcunun tamamını fazladan bir bedel ödmeden kapatabilmektedir. Banka finansman sisteminde ise müşteri kalan taksitlerin sayısı 36 aydan azsa anapara tutarının % 1'i, 36 aydan fazla ise % 2 erken kapatma cezası ödemektedir.

Elbirliği sisteminde katılımcılar zorunlu durumlarda organizasyon ücretinin tercih edilen seçeneğe göre bazen tamamı bazen de yarısı haricinde o güne kadar

ödediği taksitlerini ve peşinatını geri almak suretiyle sistemden ayrılabilir. Hayat sigortası banka finansman sisteminde zorunlu iken elbirliği sisteminde isteğe bağlıdır.

Ev sahibi olmak isteyen bireyler için ortaya çıkan sonuçlar göstermiştir ki hangi finansman sistemi kullanılırsa kullanılsın, bunu en az maliyetle sonuçlandırmanın tek yolu mümkün olduğunca çok ödeme yapılması ve vadenin kısa tutularak bütçeye en uygun konutun seçilerek alınmasıdır.

Araştırma sonucunda bankaların konut finansmanı ile elbirliği sisteminin peşinatsız çekilişli seçeneklerinden en erken ve en geç teslim tarih aralıklarına göre yapılan karşılaştırmada, elbirliği sisteminde çekiliş sonucu finansmanını 33. aydan sonra teslim alan katılımcıların maliyet açısından avantajını kaybettiği sonucuna ulaşılmıştır. Faiz veya kar payı oranlarının yükseldiği dönemlerde elbirliği sistemi avantajını 33. aydan daha sonraki aylara taşıyabilmekte fakat çalışmamızda belirttiğimiz faiz kar payı oranı olan %1'in altına düştüğünde ve katılım ve organizasyon ücretlerinin arttığı dönemlerde elbirliği sistemi avantajının 33. aydan daha önceki aylarda kaybedebilmektedir.

Finansman sistemlerinde kullanılan finansman tutarı alınacak konutun tutarına ne kadar yakın olursa maliyet de o kadar yüksek olmakta, bu yüzden ev sahibi olmak isteyen bireyler için önceden bir birikim sahibi olmaları oldukça önem taşımaktadır. Hatta önceden yapmış oldukları birikimlerinin ev sahibi oluncaya kadar geçen sürede enflasyon ve konut fiyat artışlarından etkilenmemeleri açısından uygun yatırım araçlarında değerlendirilmesi avantajlarına olacaktır.

Herhangi bir birikimi olmayan ve geliri kısa vadede ev sahibi olmasına olanak sağlamayan bireyler için elbirliği sistemi daha avantajlı olmaktadır. Banka finansman sisteminde ise alınacak konutun en az % 25-30 kadar birikimi olan ve aylık düzenli ödemelerde sıkıntı yaşamayacak bireyler için daha avantajlı olmaktadır.

Düzenli sabit geliri olmayan ve esnek ödeme seçeneklerine ihtiyaç duyan bireyler için ev sahibi olmayı kolaylaştıracak alternatif ödeme planlarının

oluşturulmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ancak lkemiz bankacılık finans sisteminde bu konuya yönelik yeterince seçenek bulunmamaktadır. Bununla beraber son yıllarda bu konuya zm getirmek üzere çeşitli akademik çalışmalar yapılmıştır. Bir borcun taksitlerle geri ödenmesi problemlerine zm nerileri (Eroğlu, 2000), atlatmalı taksitli bir borcun parçalı geometrik ve aritmetik değişimli taksitlerle ödenmesi problemlerine zm nerileri (Eroğlu, 2001) ve yeni bir borç ödeme modeli (Eroğlu, 2013) başlıklı çalışmalarda bu konu ayrıntılı olarak ele alınmış ve çeşitli zm önerilerinde bulunulmuştur. Bu çalışmaların sonuçlarının finans sisteminde uygulanabilir ve bireylerin kolay ulaşabileceği şekliyle ortaya konulması konut finansmanı sorunlarının zmne önemli lde katkı sağlayacaktır.



KAYNAKÇA

- Abdioğlu, H. (2008). Gayrimenkul İpoteğine Dayalı Finansman Sistemi: Tersine Mortgage. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 13(2): 117-141.
- Akgüç, Ö. (1989). *100 Soruda Türkiye'de Bankacılık (İkinci baskı)*. Gerçek Yayınevi, İstanbul. 146, 150.
- Akın, C. (1986). *Faizsiz Bankacılık ve Kalkınma (Birinci baskı)*. Kayıhan Yayınları, İstanbul. 110-114.
- Akpolat, O.M. (2018). *Konut Satın Alma Maliyet Analizleri: Bankalar-Katılım Bankaları-Elbirliği Sistemi Karşılaştırması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, Muhasebe-Finansman Bilim Dalı. Tokat.
- Aktaş, M. (2011). Kira Öder Gibi Ev Satın Almak Ne Zaman Karlı Olur? Tutsat (Mortgage) Uygulaması. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 69 (1-2): 1-18.
- Aktepe, İ.E. (2012). *İslam Hukuku Çerçevesinde Finansman ve Bankacılık (İkinci baskı)*. Erkam Matbaası, İstanbul.
- Akyıldız, R. (2011). *Türkiye Konut Finansman Sisteminin Gelişimi ve Bankacılığın Rolü*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı. Isparta.
- Akyüz, O. (2009). Katılım Bankacılığı Atılımın Eşliğinde. *Albaraka Türk Bereket Dergisi*, Sayı 22, s.13.
- Albaraka Türk. (2008). *Katılım Bankacılığı Sistemi Nedir?* Albaraka Türk Katılım Bankası, 15. İstanbul.
- Aliefendioğlu, Y., Çevik, T. (2015). Konut Kredisi Müşterilerinin Kredi Kullanım Tutarları ve Konut Satış Değerlerinin Karşılaştırılması: Çankaya İlçesi Örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8 (41): 1101-1115.
- Alp, A., Yılmaz, M.U. (2000). *Gayrimenkul Finansman ve Değerlemesi*. İMKB Yayınları, İstanbul.
- Alptürk, E. (2007). Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat). Ankara: s.123.
- Altaş, G. (2007). İpotekli Konut Finansmanı Sistemi. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği, *Sermaye Piyasası Gündem*, (60): 16-28.
- Ayan, E. (2011). Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye'de TOKİ Uygulamalarının Analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Temmuz-2011 Sayısı, 139-156.

- Aydoğdu, M. (2007). Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 9 (1): 1-52.
- Bahadır, Y, Haznedaroğlu, F. (2011). Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi. *6. İnşaat Yönetimi Kongresi*, 25-26-27 Kasım 2011, Bursa, 128-139.
- Baker, Y.E. (2019). *Alternatif Bir Konut Finansman Tekniği Olarak Mortgage'in Türkiye'de Uygulanabilirliği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Bayındır, A. (2007). *Ticaret ve Faiz (Birinci Baskı)*. İstanbul: Süleymaniye Vakfı Yayınları, 145, 249.
- Bayındır, A. (2008). *Ticaret ve Faiz*. Süleymaniye Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Bayındır, S. (2005). *İslâm Hukuku Penceresinden, Faizsiz Bankacılık*. Rağbet Yayınları. İstanbul.
- Berberoğlu, M. (2009). Mortgage-İpotekli Konut Finansman- Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği. *International Journal of Economic and Administrative Studies* (Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi), 1(2): 119-146.
- Berberoğlu, M.G., Teker, S. (2005). Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi. *İTÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 2 (1): 58-68.
- Bildirici Çalık, E. (2016). *Geleneksel Bankalar ile Katılım Bankalarının Finansal Performanslarının Basel III Kriterleri Açısından Kıyaslanması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Van.
- Boyacıoğlu, M.A. (2003). 1980 Sonrası Türk Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler, Krizlerin Sektör Üzerindeki Etkileri ve İyileştirici Öneriler. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Sayı:9, s. 524.
- Bozdemir, T. (2007). *Türk Bankacılığının Tarihsel Gelişimi ve Reel Sektöre Katısına İlişkin Bir Araştırma*. Yayınlanmamış Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı. İstanbul.
- Bugan, M.F. (2015) *Katılım Bankaları İle Konvansiyonel Bankaların Etkinliklerinin VZA ve Malmquist TFV Endeksi ile Karşılaştırılması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gaziantep Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı. Gaziantep.
- Büyükakın, F., Önyılmaz, O. (2012). Faizsiz Finansman Bonosu Sukuk ve Türkiye Uygulamaları. *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 3 (7): 1-16.

- Büyükdeniz, A. (2000). *Faizsiz Finans Kurumlarının Mali Sistem İçindeki Yeri ve Çalışma Prensipleri*. Türkiye'de Özel Finans Kurumları - Teori ve Uygulama, İstanbul: Albaraka Türk, 23-28.
- Can, B. (2011). İpotekli Konut Finansmanına Yönelik Hukuki Düzenlemeler ve Diğer Ülkelerle Mukayesesi. *TBB Dergisi*, (97), 231-268.
- Canbaz, M.F. (2013). *Katılım Bankacılığının Türk Bankacılık Sistemindeki Yeri, Çalışma Şekli, Enstrümanları ve Performans Analizi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Kırklareli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Kırklareli.
- Ceylan, A. (2002). *Finansal Teknikler*. Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa.
- Cüre, E. (2017). *İslami Bankacılıkta Uygulanan Bireysel Murabaha İşlemleri: Türkiye Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İslam Ekonomisi ve Finans Anabilim Dalı, Uluslararası Finans ve Katılım Bankacılığı Bilim Dalı. İstanbul.
- Çivi, H. (1985). *Türkiye'de Bankacılık Teori Uygulama ve Sonuçları*. Cumhuriyet Üniversitesi Yardımcı Ders Kitabı Yayın No:1, s.19. Ankara.
- Çizakça, M. (1999). *İslam Dünyasında ve Batı'da İş Ortaklıkları Tarihi (Birinci Baskı)*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, 3-11, 171.
- Darçın, A.C. (2007). *Özel Finans Kurumlarının Katılım Bankalarına Dönüşümünün Sebepleri ve Sonuçları*. Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Demir, H., Kurt Palabıyık, V. (2005). Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi. *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetim Dergisi*, (92): 7-8.
- Demir, M.S. (2015). *Türkiye'de Katılım Bankalarının Gelişimi ve Performanslarının Değerlendirilmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, İktisat Politikası Bilim Dalı. Ankara.
- Dolun, L. (2007). *İpoteğe Dayalı Konut Kredisi (Mortgage)*. Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara.
- Döndüren, H. (1998). *İslami Ölçülerle Ticaret Rehberi (Birinci Baskı)*. Erkam Yayınları, İstanbul.
- Döndüren, H. (2008). *Osmanlı Tarihinde Bazı Faizsiz Kredi Uygulamaları ve Modern Türkiye'de Faizsiz Bankacılık Tecrübesi*. Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, 17 (1):1-24.
- Düzakın, H. (2010). İpotekli Konut Finansmanı: Mortgage. *Çukurova Üniversitesi İİBF Dergisi*, 14 (2): 33-45.

- Ece, N. (2011). Dünya ve Türk Bankacılık Sektöründe İslam Bankalarının Gelişimi. *Akademik Bakış Dergisi*, S:25, Temmuz-Ağustos, ss.3.
- Egemen, I. (2006). İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı ya da “Mortgage. *İstanbul Barosu Dergisi*, 80 (3): 947-961.
- Ekmekçi, A. (2016). *Türkiye’de İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.
- Emin Evim, (2019). *Emin Evim A.Ş. İnternet Sitesi*: <https://www.eminevim.com/> Erişim Tarihi: 16.05.2019.
- Er, S. (2009). *Devletin Bankacılık Sektöründe Düzenleyici Denetleyici Rolü ve Türkiye Uygulaması*. İstanbul, İTO Sektörel Yayınlar Yayın No: 2009-34, s. 134.
- Ergan, M., Aytekin, M. (2000). Özel Finans Kurumları, İstanbul: *Eko Vitrin Dergisi*.
- 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.
- Erk, N., Füsunoğlu, M., Çabuk, A. (1994). *Enflasyonun Bankacılık Üzerine Etkileri*, TBB Yayınları Yayın No: 186, s.7. Ankara,
- Eroğlu, A. (2000). Bir Borcun Taksitlerle Geri Ödenmesi Problemlerine Çözüm Önerileri. *SDÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5 (1):87-102.
- Eroğlu, A. (2001). Atlatmalı Taksitli Bir Borcun Parçalı Geometrik ve Aritmetik Değişimli Taksitlerle Ödenmesi Problemlerine Çözüm Önerileri. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3 (5): 297-307.
- Eroğlu, A. (2013). Yeni Bir Borç Ödeme Modeli. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1 (17): 1-8.
- Erol, H.M. (2006). *Dünyada ve Türkiye’de Bankacılık Sektörünün Gelişimi ve Türkiye’de Kamu Bankalarının Yeniden Yapılandırılması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, İstanbul.
- Ersoy, A. (1993). *Faizsiz Yeni Bir Banka Modeli (Faizsiz Kredileşme Sistemi)*. İslami İlimler Araştırma Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Geylan, R. (1985). *Ticari Banka Yönetimi ve Türk Ticari Bankalarının Temel Sorunları*, Eskişehir Anadolu Üniversitesi Yayınları, Yayın No: 86, İİBF Yayınları No: 22, s.7.

- Günel, M. (2001). *Türk Bankacılık Sektörünün Sorunları ve Geleceği*. ATO Yayınları, Ankara.
- Günel, V. (1985). *Özel Finans Kurumları (Birinci Baskı)*. İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği Yayınları. İstanbul.
- Güney, S. (2009). "Mortgage Krizi ve Yapı Kooperatifleri. *E-Sosyal Bilimler Dergisi*, 8 (30): 167-180.
- Güngör, K. (2009). *Bir Finansal Araç Olarak Katılım Bankacılığı: Tespitler ve Teklifler*. T.K.B. Birliği içinde, Finansal Yenilik ve Açılımları ile Katılım Bankacılığı, Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, İstanbul. 207-268.
- Hepşen, A. (2010). *Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı*. İstanbul: Literatür Yayınları.
- Hepşen, A. (2014). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., İstanbul.
- Kalaycı, İ. (2013). Katılım Bankacılığı Mali Kesimde Nasıl Bir Seçenek. *İnönü Üniversitesi Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 9 (19): 65-66.
- Kalender, A. (2015). 6502 Sayılı Kanun Hükümlerine Göre Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Karşılaştırılması. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22 (2): 204-239.
- Karagülle, S. (1993). *Alternatif Faizsiz Banka Selem ve Kredileşme (İkinci Baskı)*. İz Yayınları, İstanbul.
- Karapınar, A. (2003). *Özel Finans Kurumları ve Muhasebe Uygulamaları*. Gazi Kitabevi, Ankara.
- Karhan, C. (2015). *Katılım Bankacılığı ve Türkiye'deki Katılım Bankalarının Etkinlik ve Verimliliklerinin Ölçülmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Erzurum.
- Kaya, Ö. (2010). *Katılım Bankacılığının Gelişimi ve Türk Bankacılık Sistemi İçerisindeki Etkinliğinin Araştırılması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Finans Bilim Dalı. İstanbul.
- Kılıç, S. (2007). Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 14 (1): 231-246.
- Konday, M. (2006). *Özel Finans Kurumlarının Türkiye' Deki Gelişimi ve Bir Uygulama*. Yayınlanmamış Tezsiz Yüksek Lisans Projesi. Ege Üniversitesi, İzmir.

- Kutval, Y. (2014). *Katılım Bankacılığının Gelişimi ve Türkiye Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı. Kırıkkale.
- Kuzu, Ö.H. (2013). Türk Bankacılık Sektöründeki Yeniden Yapılanmaların Tarihsel Gelişimi İçerisinde Analitik Olarak İncelenmesi. *Dicle Üniversitesi İİBF Dergisi*, 2 (4): 27-38.
- Makaracı, A. (2009). *Konut Finansman Sisteminde İhraç Edilen Menkul Kıymetler ve Teminatları*. Yayın No: 45, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Oksay, S. (2003). Türk Bankacılık Sisteminin Gelişiminin, Dünya Bankacılık Sistemindeki Gelişmeler Işığında Değerlendirilmesi ve Günümüzde Yaşanan Yapısal Sorunların Tespiti: 1908-1980 Dönemi. *Banka Mali ve Ekonomik Yorumlar Dergisi*, (1): 48.
- Oy, O. (2007). *Türkiye’de Mortgage Uygulaması Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı*. Yayın No: 1778, Beta Basım Yayım, İstanbul.
- Oymak, S. (2009). *Konut Finansman Sistemleri, Türkiye’de Konut Finansman Sisteminin Etkisinin Belli Başlı Sektörler Üzerinde Araştırılması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Sermaye Piyasası ve Borsa Anabilim Dalı. İstanbul.
- Önem, Ö. (2014). *Ortaklığa Dayalı Konut Finansmanında Atlatmalı Ödemelerle Borcun Geri Ödenmesi Süreci İçin Model Geliştirilmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ekonometri Anabilim Dalı. Isparta.
- Özcan, M.E., Hazıroğlu, T. (2000). *Bankacılıkta Yeni Bir Boyut: Katılım Bankacılığı Türkiye’de Özel Finans Kurumları ve Uygulama*. Albaraka Türk Yayınları, İstanbul
- Özkara, B. (2010). *Katılım Bankalarının Fon Toplama ile Fon Kullandırım İşlemleri ve Katılım Bankalarının Finansal Performanslarının Değerlendirilmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Muhasebe ve Finansman Bilim Dalı, Bursa.
- Özkurt, H. (2007). Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü: Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri. *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (1): 159-173.
- Özsoy, İ. (1997). *Özel Finans Kurumları (Birinci Baskı)*. Asya Finans Kurumu, İstanbul.

- Özsoy, İ. (2009). *Bir Finansal Araç Olarak Katılım Bankacılığı*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, İstanbul, s.220.
- Özsoy, İ. (2011). *Türkiye'de Katılım Bankacılığı*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği, İstanbul.
- Özsoy, İ. (2012a). *Türkiye'de Katılım Bankacılığı*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği, İstanbul, 65- 68.
- Özsoy, M.Ş. (2012b). *Sağlam Bankacılık Modeliyle Katılım Bankacılığına Giriş*. Bilnet Matbaacılık, İstanbul.
- Öztürk, A. (2013). *Faizsiz Bankacılık İlkeleri ve Katılım Bankacılığı*. Faizsiz Bankacılık Eğitim Notları, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, İstanbul.
- Öztürk, N., Fitöz, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5 (10): 21–46.
- Özulucan, A., Deran, A. (2009). *Katılım Bankaları ile Geleneksel Bankaların Bankacılık Hizmetleri ve Muhasebe Uygulamaları Açısından Karşılaştırılması*. Mustafa Kemal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (6): 94-98.
- SERPAM. (2013). *İslami Finans Araştırma Notları*. Sermaye Piyasaları Araştırma ve Uygulama Merkezi Web Sitesi: <http://serpam.org/islami-finans/> 23.04.2014.
- Sezer, A. (2011). *Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye Uygulaması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı. Ankara.
- Soytürk, A. (2017). *Türkiye’de Katılım Bankacılığında Toplu Konut Finansman Modelleri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı. İstanbul.
- Şahan, A. (2015). *Katılım Bankacılığının Gelişimi, Türkiye’deki Durumu ve Kullanılan Yöntemler (Murabaha)*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ekonomi Anabilim Dalı, Ekonomi Bilim Dalı. Gaziantep.
- Şen, S. (2011). *Türk Bankacılık Sistemi İçerisinde Katılım Bankacılığının Yapısal Analizi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, İktisat Politikası Bilim Dalı. İstanbul.
- Şendoğdu, A.A. (2006). *Bankacılığa Giriş (Birinci Baskı)*. Nobel Yayınları, Ankara.
- Şimşek, B. (2006). *Katılım Bankalarında Hizmet Kalitesinin Ölçülmesi ve Örnek Bir Uygulama*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Tabakoğlu, A. (2013). *İslam İktisadına Giriş (Üçüncü Baskı)*. İstanbul: Dergah Yayınları, 334-338, 345-348.

- Takan, M., Boyacıoğlu, M.A. (2013). *Bankacılık Teori Uygulama ve Yönetim*. Nobel Yayınları, Ankara.
- Tarkan, M. (2001). *Bankacılık Teori, Uygulama ve Yönetim*. Nobel Yayın Evi. Ankara.
- Tarlan, S. (1986). *Tarihte Bankacılık*. Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Araştırma-Planlama-Koordinasyon. Kurumu. Yayınları, Ankara, s.7-8.
- TCMB (2019). *Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon hesaplayıcısı Internet sayfası*: http://www3.tcmb.gov.tr/enflasyoncalc/enflasyon_anayeni.php. Ziyaret tarihi: 13.06.2019.
- TDV. (2007). *İlmihal II - İslam ve Toplum (On Üçüncü Baskı)*. Ankara: Türk Diyanet Vakfı Yayınları, 360, 412-416.
- Tekerlek, S. (2013). *Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi Üzerine Bir Çalışma*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- TKKB, (2005). *Dünyada ve Türkiye'de Faizsiz Bankacılık*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, İstanbul. 14-15.
- TKKB, (2006). *Dünyada ve Türkiye'de Faizsiz Bankacılık*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, İstanbul. s. 27.
- TKBB, (2009). *Finansal Yenilik ve Açılımları ile Katılım Bankacılığı, (1. Baskı)*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları No:1, İstanbul. s.235.
- TKKB, (2011). *Katılım Bankacılığı Nedir? Nasıl Çalışır?* Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, İstanbul. s.8.
- TKKB, (2015). *Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi 2015-2025*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, İstanbul.
- TKKB, (2016a). *Katılım Bankaları 2016*. Türkiye Katılım Bankaları Birliği, İstanbul.
- TKBB, (2016b). *TKBB, Katılım Bankaları Murabaha İşlemleri*. <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/KATILIM%20BANKALARI%20-%20MURABAHA%20%c4%b0%c5%9eLEMLER%c4%b0.pdf>. Erişim Tarihi: 18.04.2019.
- TMSF (2018). *Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Internet Sitesi*: <http://www.tmsf.org.tr/sss.tr>. Erişim Tarihi: 29.04.2018.
- Tosun, E., Fırat, Z. (2012). Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği. *Business and Economics Research Journal*, 3 (1): 173-195.

- Tosun, M. (2000). *Türk Mali Sisteminde Özel Finans Kurumları Deneyimi ve ÖFK'ların Türk Banka Sistemi İçindeki Yerleri Üzerine*. Türkiye'de Özel Finans Kurumları Teori ve Uygulama, Albaraka Türk Yayınları: 17, s.177, İstanbul.
- Tunalı, H. (2008). Mortgage Sistemi: Temelleri, Gelişimi ve Krizi. *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası*, (58): 99-124.
- Tunç, H. (2010). *Katılım Bankacılığı Felsefesi, Teorisi ve Türkiye Uygulaması (6. Baskı)*. Nesil Yayınları, İstanbul.
- Türker, H. (2010). *İslami Finans Sisteminde Finansal Aracılık (Yeterlilik Etüdü)*. Sermaye Piyasası Kurulu Aracılık Faaliyetleri Dairesi. Ankara.
- Türkiye Bankalar Birliği, (2008). *50.Yılında Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye'de Bankacılık Sistemi*. İstanbul.
- Türkmenoğlu, R.E. (2007). *Katılım Bankacılığı ve Türkiye'deki Finansal Yapı*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Kırıkkale: Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. İşletme Anabilim Dalı, Kırıkkale.
- Uludağ, İ. (1986). Yeni Bir Alternatif Finans Sistemi- Faizsiz Bankacılık. *Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi*, 3 (3): 39-77.
- Ulutan, B. (1957). *Bankacılığın Tekamülü*, Ankara.
- Ustaoglu, D. (2014). *Türkiye'de Katılım Bankacılığı Sektördeki Yeri ve Önemi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı. Aydın.
- Yahşi, F. (2001). Özel Finans Kurumlarının Mevzuat Serüveni. *Active Bankacılık ve Finans Dergisi* (21): 100-107.
- Yalçiner, K. (2006). *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler (İKMEK-MORTGAGE)*. Gazi Kitapevi. Ankara.
- Yanpar, A. (2014). *İslami Finans İlkeler, Araçlar ve Kurumlar*. Scala Yayıncılık. İstanbul.
- Yetiz, F. (2016). Bankacılığın Doğuşu ve Türk Bankacılık Sistemi. Niğde Üniversitesi *İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9 (2): 107-117.
- Yıldırım, H. (2013). *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Türkiye Uygulaması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Yüzgün, A. (1982). *Cumhuriyet Dönemi Türk Banka Sistemi (1923-1981)*. Der Yayınevi, İstanbul. s.22.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı ve Soyadı : Gürdal ÖZTÜRK
Doğum Yeri ve Yılı : Dinar, 1981
Medeni Hali : Evli

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Ondokuz Mayıs Üniversitesi,
Sinop Fen Edebiyat Fakültesi, İstatistik Bölümü
Yüksek Lisans Öğrenimi : Süleyman Demirel Üniversitesi,
Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı

Yabancı Dil(ler) ve Düzeyi

İngilizce, İleri Düzey (YDS: 65)

İş Denevimi

1. Türkiye İş Bankası A.Ş. Müşteri İlişkileri Yöneticisi (2006 – 2011)
2. Öğretim Görevlisi, Süleyman Demirel Üniversitesi,
Yalvaç Meslek Yüksekokulu, Finans, Bankacılık ve Sigortacılık Programı (2011 –
2017)