



T.C.

BARTIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA FAİZSİZ YÖNTEMLERİN
DEĞERLENDİRİLMESİ- KATILIM BANKACILIĞI, TOKİ
FİNANSMANI, ELBİRLİĞİ SİSTEMİ KARŞILAŞTIRMASI

EMRULLAH GÜL

DANIŞMAN

DR. ÖĞR. ÜYESİ İSMAİL FATİH CEYHAN

BARTIN-2022



T.C.

**BARTIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI**

**GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA FAİZSİZ YÖNTEMLERİN
DEĞERLENDİRİLMESİ- KATILIM BANKACILIĞI, TOKİ FİNANSMANI,
ELBİRLİĞİ SİSTEMİ KARŞILAŞTIRMASI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Emrullah GÜL

BARTIN-2022

BEYANNAME

Bartın Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tez yazım kılavuzuna göre Dr. Öğr. Üyesi İsmail Fatih danışmanlığında hazırlamış olduğum “GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA FAİZSİZ YÖNTEMLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ- KATILIM BANKACILIĞI, TOKİ FİNANSMANI, ELBİRLİĞİ SİSTEMİ KARŞILAŞTIRMASI ” başlıklı yüksek lisans tezimin bilimsel etik değerlere ve kurallara uygun, özgün bir çalışma olduğunu, aksinin tespit edilmesi halinde her türlü yasal yaptırımını kabul edeceğimi beyan ederim.

12.01.2022

Emrullah GÜL

ÖNSÖZ

Çalışmamın her aşamasında bana yol gösteren, hoşgörüsü, anlayışı, samimiyeti ve güler yüzüyle desteğini hiç eksik etmeyen, tecrübe ve bilgisinden yararlandığım, sabırla çalışmamın gerekli düzeltmelerini yapan, değerli hocam, tez danışmanım Sayın Dr. Öğretim Üyesi İ. Fatih CEYHAN'a en içten teşekkürlerimi sunarım.

Tez yazım sürecinde hem fiili desteğini esirgemeyen hem de her durumda yanımda olan kıymetli eşim Cansu GÜL'e, her daim dualarını yanımda hissettiğim annem Ayşe GÜL ve ablalarımın ithaf ediyorum.

Emrullah GÜL



ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA FAİZSİZ YÖNTEMLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ- KATILIM BANKACILIĞI, TOKİ FİNANSMANI, ELBİRLİĞİ SİSTEMİ KARŞILAŞTIRMASI

Emrullah GÜL

Bartın Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

İşletme Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi İsmail Fatih CEYHAN

Bartın-2022, sayfa: 102

Barınma insanoğlunun varlığından beri, hayati öneme sahiptir. Gayrimenkuller insanların bu barınma ihtiyaçlarını gidermeleri için zorunlu elde edilmesi gereken taşınmazlardır. Toplumda gayrimenkul kavramını duyduğumuzda akla ilk gelen taşınmaz türü konutlardır. Gayrimenkul kavramı üzerine düşünüldüğünde, insan hayatı için önemli olan değer, talebi yüksek olmaktadır. Talebi yüksek olan gayrimenkulün, elde edilme maliyeti de yükselmektedir.

Büyük çoğunluğu Müslüman olan ülkemizde gayrimenkul satın alımında İslami kurallara uygun finansman seçenekleri önem arz etmektedir. Bu finansman seçeneğini sunan faizsiz finans kurumları mevcuttur. Bunlardan bazıları katılım bankası finansmanı, Toplu Konut İdaresi finansmanı, elbirliği sistemi finansmandır.

Bu çalışmanın amacı, konut alımında seçilecek olan finansman yönteminin belirlenmesinde mali açıdan ekonomik aynı zamanda İslami kurallara uygun olacak seçeneğin belirlenmesine yönelik bir araştırma yapmaktır. Çalışma 4 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde çalışmaya giriş yapılırken ikinci bölümde dünyada ve Türkiye’de bankacılığın tarihsel gelişmelerinden bahsedilmektedir. Bunun yanı sıra,

katılım bankacılığı detaylı olarak ele alınmaktadır. Üçüncü bölümde, diğer finansman yöntemleri başlığı altında Toplu Konut İdaresi'nin tarihsel gelişim süreci ele alınmakta ve faizsiz finansmanda önemli bir yere sahip olan Elbirliği sistemine değinilmektedir. Dördüncü bölümde üç farklı faizsiz konut finansman seçenekleri matematiksel veriler üzerinden güncel araştırmalar yapılarak hesaplanmaktadır. Sonuç olarak üçlü faizsiz finansman seçenekleri tablo üzerinden karşılaştırılmaktadır. Karşılaştırmada 300.000 TL'lik finansman talebinin 120 ay vade ile taksitlendirilmiş geri ödeme planı temel alınmaktadır.

Karşılaştırma sonucuna göre noter huzurunda çekilen kura sistemi ile katılımcılara finansman kaynağı sağlayan elbirliği finansmanı 41. aya kadar maliyet açısından avantajlı olduğu 41. aydan sonra çıkan taksitler için Toplu Konut İdaresi'nin finansman sistemi avantajlı olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Katılım bankasının sunmuş olduğu finansman seçeneği mevcut durumda en maliyetli seçenek olarak hesaplanmaktadır. Ülkedeki ekonomik şartların istenilen seviyede olmaması sebebiyle kar oranının yüksek hesaplanmasına neden olmakta bunun sonucu olarak katılım bankası finansmanının çok daha maliyetli hesaplanmasıyla sonuçlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Faizsiz Finansman, Katılım Bankası, Elbirliği Sistemi, TOKİ Finansman Modeli, Maliyet Karşılaştırma

ABSTRACT

M. Sc. Thesis

EVALUATION OF INTEREST-FREE METHODS IN REAL ESTATE FINANCE - COMPARISON OF PARTICIPATION BANKING, TOKİ FINANCE, COLLABORATION SYSTEM

Emrullah GÜL

Bartın University

Graduate School

Department of Business Administration

Thesis Advisor: Assist. Prof. Dr. İsmail Fatih CEYHAN

Bartın-2022, pp: 102

Since the existence of human beings, sheltering has been important. Real estates are immovable properties that must be acquired in order for people to meet the need for shelter. When we think about the concept of real estate in society, the first thing that comes to mind is housing. When we think about the concept of real estate, there may be high demand because it is very important for the people. Real estate with high demand will also have a high cost of an acquisition.

In our country which is commonly consists of Muslim people, financial options that comply with Islamic rules are important in real estate purchases. There are alternative financial institutions that offer these financial options. Some of these are Participation Bank Financing, Housing Development Administration Financing, Collaboration System.

The aim of this study is to conduct a research to determine the option that is both financially economic and suitable for Islamic values in real estate purchase. The thesis consists of four parts. In the second part, the historical developments of banking in both Turkey and the world are mentioned. In addition to this, participation banking is discussed

in detail. In the three part, the historical developments of Mass Housing Administration are discussed under the title of other financing methods and the cooperation system which takes an important place in Interest free finance is also mentioned. In the third section, three different financing sources which are suitable for Islamic rules are calculated by making current researches on mathematical data. As a result, triple Islamic financing options are compared on the table. The comparison is based on the repayment plan of a financing request of 300,000 TL with a maturity of 120 months.

According to the results of the comparison, it was concluded that the cooperative financing, which provides financing resources to the participants with the lottery system drawn in the presence of a notary public is effective up to 41st month while Mass Housing Administration is advantageous after the 41st month. The financing option offered by the participation bank has been calculated as the most costly option under current conditions. Due to the fact that the economic conditions in the country are not at the desired level, it causes the profit rate to be calculated high, and as a result, it causes the participation bank financing to be calculated much more costly.

Keywords: Interest-free Financing, Participation Banking, Cooperation System, Mass Housing Administration Financial Model, Cost Comparasion

İÇİNDEKİLER

BEYANNAME	ii
ÖNSÖZ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
TABLolar DİZİNİ	xii
KISALTMALAR	xii
1. GİRİŞ	1
2. KATILIM BANKACILIĞI	3
2.1. Dünyada Bankacılığın Gelişimi	3
2.2. Türkiye'deki Bankacılığın Genel Yapısı ve Tarihçesi	4
2.3. Katılım Bankacılığı ve Tarihsel Gelişimi	7
2.3.1. Katılım Bankacılığının Tanımı	7
2.3.2. Katılım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi	8
2.3.3. Türkiye’de Katılım Bankacılığı	10
2.3.4. Katılım Bankalarının Özellikleri	13
2.3.5. Türkiye’de Faaliyet Gösteren Katılım Bankaları	14
2.3.5.1. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	15
2.3.5.2. Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	15
2.3.5.3. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	16
2.3.5.4. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	16
2.3.5.5. Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	17
2.3.5.6. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	17
2.3.6. Katılım Bankacılığının Fon Kullandırma Uygulamaları	17
2.3.6.1. Mudaraba (Emek-Sermaye Ortaklığı)	18
2.3.6.2. Muşaraka (Sermaye-Sermaye Ortaklığı)	20
2.3.6.3. Murabaha (Maliyet + Karlı Satış)	21
2.3.6.4. Karz-ı Hasen (Faizsiz Borç Verme)	22
2.3.6.5. İcara (Kiralama)	23

2.3.6.6.	Selem (Mal Bedelinin Erken Ödenmesi)	24
2.3.6.7.	İstisna (Üretim Kontratı).....	25
2.3.6.8.	Sukuk (Faizsiz Bono, Faizsiz Tahvil)	25
2.3.6.9.	Tekafül (İslami Sigorta).....	26
2.3.6.10.	Teverruk(Vadeli Alış Peşin Satış İşlemi)	27
2.3.7.	Katılım Bankacılığı Fon Toplama Yöntemleri	27
2.3.7.1.	Cari Hesaplar.....	28
2.3.7.2.	Katılma (Kâr-Zarar) Hesapları	29
2.3.8.	Katılım Bankaları ile Mevduat Bankalarının Karşılaştırılması	30
3.	DİĞER FAİZSİZ FİNANSMAN YÖNTEMLERİ	32
3.1.	Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulaması	32
3.1.1.	Toplu Konut İdaresinin Tarihçesi.....	34
3.1.2.	Toplu Konut İdaresinin Görev ve Yetkileri.....	36
3.1.3.	Toplu Konut İdaresinin Sosyal Konut Faaliyetleri	38
3.1.3.1.	Alt ve Orta Gelirli Toplu Konutlar	39
3.1.3.2.	Uydu Kentler.....	40
3.1.3.3.	Afet Konutları.....	41
3.1.3.4.	Göçmen Konutları	41
3.1.3.5.	Tarımköyler	42
3.1.3.6.	Sosyal Konutlarda Ödeme Planı	42
3.2.	Elbirliği Uygulaması	43
3.2.1.	Elbirliği Sisteminin Tarihi Süreci	43
3.2.2.	Elbirliği Uygulamasının Özellikleri ve İşleyişi.....	46
3.2.3.	Elbirliği Uygulaması ile İlgili Hukuki Düzenlemeler	48
3.2.4.	Elbirliği Uygulamasının Yöntemleri	50
3.2.4.1.	Çekilişli Teslim Yöntemi	51
3.2.4.2.	Vade Ortası Teslim Yöntemi.....	53
4.	KATILIM BANKASI-TOKİ-ELBİRLİĞİ UYGULAMALARINA İLİŞKİN MALİYETLERİN FİZSİZ FİNANSMAN YÖNTEMLERİ ÇERÇEVESİNDE KARŞILAŞTIRMASI.....	55
4.1.	Literatür Özeti	55
4.2.	Araştırmanın Amacı	56
4.3.	Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığı	57
4.4.	Gayrimenkul Finansmanında Toplu Konut İdaresi Uygulaması	61

4.5. Gayrimenkul Finansmanında Elbirliği Uygulaması.....	66
4.6. Gayrimenkul Finansmanında Maliyet Karşılaştırması.....	74
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	79
KAYNAKLAR	81



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil	Sayfa
No	No
2.1: Faizsiz Finansın Tarihi Süreçleri	10
2.2: Türk Bankacılık Sektöründeki 2020 Payları	13
2.3: Mudaraba Uygulaması Aşamaları	18
2.4: Muşaraka Uygulaması Aşamaları	20
2.5: Murabaha Uygulamasının İşleyişi	20
2.6: İslam'da Borç Verme İşlemi	22
2.7: İcara Uygulaması Aşamaları	23
2.8: Katılım Bankası İşleyiş Şeması	28
3.1: TOKİ Toplam Konut Sayıları	38
3.2: Elbirliği Uygulamasının Tarihi Süreci	44
3.3: Elbirliği Uygulaması Basamakları	48
3.4: Elbirliği Uygulamasının Yöntemleri	51

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo	Sayfa
No	No
2.1: Cumhuriyet Dönemi Bankacılık Evreleri.....	5
2.2: Bankaların 2005-2020 Yılları Arası Şube Sayısı	11
2.3: Katılım Bankacılığının İlkeleri	14
2.4: Katılım Bankaları ile Mevduat Bankalarının Karşılaştırılması.....	31
3.1: Alt ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Toplu Konutların Üretim ve Satış Süreci	40
3.2: Tasfiye Kararı Alınan Şirketler	49
3.3: Elbirliği Finansman Faaliyetine Devam Eden Şirketler	50
3.4: Çekilişli Teslim Yöntemi	52
3.5: Vade Ortası Teslim Yöntemi.....	53
4.1: Katılım Bankası Geri Ödeme Planı	57
4.2: Katılım Bankası Konut Finansman Maliyet Tablosu	61
4.3: TOKİ Geri Ödeme Planı	61
4.4: TOKİ Konut Finansman Maliyeti Tablosu	66
4.5: Elbirliği Uygulaması Vade Ortası Teslim Konut Finansmanı Geri Ödeme Planı.....	66
4.6: Elbirliği Uygulaması Konut Finansman Maliyet Tablosu	70
4.7: Elbirliği Uygulaması Çekiliş Yöntemi Konut Finansmanı Geri Ödeme Planı	70
4.8: Konut Finansmanı Maliyet Karşılaştırma Tablosu.....	72
4.9: Bugünkü Değer Tablosu	72
4.10: Elbirliği Uygulamasında Enflasyon Etkisi	73
4.11: Konut Finansman Karşılaştırılması.....	74

KISALTMALAR

ABG	: Albaraka Bankacılık Grubu
A.Ş.	: Anonim Şirket
BDDK	: Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
DASK	: Doğal Afet Sigortaları Kurumu
DESİYAP	: Devlet Sanayi İşçi ve Yatırım Bankası
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KKDF	: Kredi Kaynaklar Desteleme Fonu
KOBİ	: Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
LTD.	: Limited
ÖFK	: Özel Finans Kurumu
ŞTİ.	: Şirketi
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
TKBB	: Türkiye Katılım Bankaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi

1. GİRİŞ

Tarihin çeşitli dönemlerinde insanoğlu konut ihtiyacını karşılamak için çeşitli kaynak sağlama yollarına başvurmuştur. Konut sahibi olmak isteyenler için ihtiyaç duyulan kaynakların elde edilmesi olarak ifade edilen konut finansmanı, köyden kente olan göç hareketleri, kontrol edilemez nüfus artışı gibi etkenler sebebi ile önemini her geçen gün artırmaktadır. Ülkemizde 1970'lerden itibaren kırsal kesimden kentlere göçün artan bir şekilde devam etmesi, yaşam standartlarında meydana gelen değişimler, teknolojik gelişmeler gibi nedenler ülkemizde konut ihtiyacını giderek artırmaktadır. Konut finansmanı; insanların sadece barınma ihtiyacı için değil bunun yanında artan gelir düzeyleri ile birlikte geleceğe dönük yatırım yapma düşüncesi, sermayesinin değerini koruma aracı olarak kullanılması ile birlikte toplumda daha önemli bir yer edinmeye başlamaktadır. Konut ihtiyaçlarının giderilme düşüncesi, gelir düzeyi yüksek kişilerin yatırım düşüncesi, yabancı vatandaşların yılın belirli döneminde yaşamak için ev satın alımları konut taleplerini artırmakta ve bunun sonucunda da artan talep ile birlikte konut fiyatları büyük oranda artış göstermektedir.

Türkiye’de konut satışlarında her geçen yıl gözle görülür derecede artış meydana gelmektedir. TÜİK verilerine göre, ülkemizde 2020 yılı içerisinde 1 milyon 499 bin 316 konut satışı gerçekleşmiştir. Bu verilere göre 2020 yılı konut satışları 2019 yılı konut satışlarına oranla %12 artış olduğu görülmektedir. Satışı yapılan konutlardan 469 bin 740’ı yapımı yeni tamamlanan konut iken, 1 milyon 29 bin 576’sı ise ikinci elde gerçekleşen konut satışını göstermektedir (TÜİK, 2021). Artan insan nüfusu sonucunda talep artışı gerçekleşen konut satışlarının hangi yöntemlerle finanse edileceği önem kazanmaktadır. Bu bağlamda Gayrimenkul Finansmanı gündeme gelmektedir. Konut fiyatlarının çok yüksek olması, insanların peşin ödeme yapmasını zorlaştırmaktadır. Bu durum barınma düşüncesiyle konut almak isteyenler için büyük engel oluşturmaya başlamıştır. Bütün bu gelişmeler, konut satın alımında çeşitli finansman yöntemlerine ihtiyacı gündeme getirmektedir. 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 önem kazanmaya başlamaktadır.

Konut finansmanında birçok alternatif seçenek bulunmaktadır. Bunlar arasında en ideal olan geri ödemeye yöntemi seçilirken dikkat edilmesi gereken diğer bir aşama ekonomik olmasıdır. İslami kesim tarafından en ekonomik gayrimenkul finansman yöntemi seçilirken sadece faydacı bakış açısı ile “yararlı olan her şey doğrudur” düşüncesi hâkim olmamaktadır. Bu sebepten ötürü hem ekonomik hem de dini kurallara uygun olan seçenekler arasında ideal olan borçlanma seçeneğinin tercih edilmesi çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Gayrimenkul finansmanı ile konut alımında bulunacak kaynakların büyük bir kısmını bankalar yolu ile sağlamakta bu durum ise İslami olarak caiz görülmeyen faiz konusunu gündeme getirmektedir. Bu sebeple tercih edilmemektedir.

Çalışmada İslami kurallara uygun olan gayrimenkul borçlanma seçeneklerinden üç finansman seçeneği incelenerek ele alınmaya çalışılmaktadır. Bunlar; Katılım Bankacılığı finansmanı, Toplu Konut İdaresi finansmanı, Elbirliği Uygulaması finansmanıdır.

Çalışma “Gayrimenkul finansmanında faizsiz olan, geri ödemeler konusunda en ideal ve günün şartlarına göre en ekonomik yöntem hangisidir?” sorusu ile literatür araştırılması yapılmış bu konu üzerine daha önce yazılmış kitaplar, makaleler, tezler, yayınlar vb. ayrıntısıyla incelenmiştir. Çalışma bölümleri itibariyle birinci bölümde giriş yapılarak ikinci bölümde dünyada ve ülkemizde bankacılığın gelişimi ve katılım bankacılığının aşamaları, günümüzdeki durumu ortaya konularak katılım bankacılığının özellikleri, çalışma ilkeleri, işleyişi, faaliyetleri, fon toplama ve finansman yöntemleri ile geleneksel bankalarla benzerlik ve farklılıkları üzerinde durulmaktadır. İkinci bölümde diğer finansman seçenekleri başlığı altında Toplu Konut İdaresi finansmanı ve elbirliği sistemi derinlemesine araştırılıp bilgi sunulmaktadır. Alt ve orta gelirli ailelerin konut ihtiyacını gidermek amacıyla hem konut yapan hem de finansmanını sağlayan TOKİ'nin sunmuş olduğu seçenekler ayrıntılı olarak aktarılmaktadır. Diğer finansman yöntemi olan elbirliği sistemi günümüzde bankacılık sistemine alternatif olarak ortaya çıkmış alınacak malın ipotek altına alınarak sunulan seçenekler arasında belirli taksitlerle satın alınması yöntemidir. Üçüncü bölümde, katılım bankasının konut finansman maliyetleri ile elbirliği yöntemi konut finansman maliyetleri ve TOKİ finansman maliyetleri karşılaştırmalı analiz edilerek konut satın almak isteyen tüketicinin ihtiyacına göre İslami değerler göz önüne alınarak maliyetler açısından en uygun yöntemin hangisi olduğu karşılaştırmalı analiz yöntemiyle belirlenmeye çalışılmaktadır.

2. KATILIM BANKACILIĞI

2.1. Dünyada Bankacılığın Gelişimi

Bankacılık kavramı ile ilgili ifadeler bulunmakla birlikte bankacılık toplumda nakde ihtiyacı olan ihtiyaç sahiplerinin belirli bedele karşılık nakit bulabildikleri yerlerdir. Elinde nakit parası bulunan vatandaşların zaman içerisinde kayba uğrama ihtimali olan değerini korumak için kullandıkları işlemlerin yapıldığı ekonomik değer taşıyan kurum olarak da ifade edilmektedir (Ustaoğlu, 2014). İlk çağlarda bankalar insanların mallarını tehlikeden korumak için güvenli olarak bıraktıkları barınma yerlerinden oluşmaktadır. Bu güvenli barınaklar genel olarak din adamlarının barınaklarıydı. Din adamları güvenlik için aldıkları malzemeleri belirli bedel karşılığı ihtiyaç sahiplerinin kullanımına bırakıp sonra tekrar geri alırlardı (Tarlan, 1986). Tarihte bilinen ilk kamu bankalarının Yunanlar tarafından kurulduğu ve banka krizinin de ilk defa Eski Yunan'daki Atine Sitesindeki kurulan bankalarda yaşandığı bilinmektedir (Günel, 2001). Ticaretin ileri seviyelere ulaştığı Roma İmparatorluğu döneminde bankacılık fark edilir derecede ilerleme kaydetmiştir. Bu gelişmeler ile birlikte bankacılık ile bir bütün olan faiz sistemi kullanımı artmış bunun üzerine Vatikan Kilisesi duruma müdahale ederek faizi yasaklamıştır. Bütün bu gelişmeler neticesinde Vatikan Kilisesinin müdahalesi bankacılıkta gerilemelere neden olmaktadır. 13.Yüzyıldan itibaren Lombardların kontrolüne giren borç verme işlemleri Londra'ya kaymıştır. Lombardların güçlenmesine paralel olarak bankacılık sistemi gelişmeler göstermiştir. Çalıştıkları iş yerlerine "Banchum" kendilerine ise "Bancheri" denilen bu kişiler "Banco" adı verilen tahta ve masa ile pazarlarda kendilerini ön plana çıkarmışlardır (Servet, 1985).

İlk çağdan günümüze gelişmeler gösteren bankacılık sistemi 1453 yılında İstanbul'un fethinden sonra bir atılım göstermiştir. Avrupa'da meydana gelen Rönesans ve Reform alanındaki yenilikler ve özgürleşme hareketleri bankacılıkta da kendini göstermiş Katolik kilisenin baskıcı faiz yasakları aşılmış ve bankacılık tekrar yükselişe geçmiştir. Dünyada başta Avrupa da olmak üzere bugünkü anlamda bankacılık 17. yüzyıldan itibaren kurulmaya başlanmıştır. "Bu çerçevede 1609'da Hollanda'da Amsterdam Bankası (Amsterdamschen Bank) 1637'de İtalya'da Venedik Bankası kurulmuştur. İngiltere'deki istikrarsızlığı önlemek amacıyla bir merkez bankası işlevi gören İngiltere Bankası 1654'te kurulmuştur." (Öcal ve Çolak, 1999). 1782'de kurulan Bank of North America ise Amerika'da kurulun ilk modern banka unvanı ile kendinden söz ettirmeye başlamaktadır.

Amerika’da ticaretin gelişmesi ile birlikte bankanın yüksek düzeyde kazançlar elde etmesiyle bankacılık yaygınlaşmaya başlamıştır. Bank of The United States Amerikan tarihinde merkez bankası unvanı ile hem kamu hem de özel kurumların iş birliği ile 1791 tarihinde kurulmuştur. Günümüze kadar ABD tarihinde bankacılığı düzenleyen birçok kanun çıkarılmışsa da günümüzde Amerika’nın merkez bankası olan FED 1913 yılında çıkarılan bir kanunla kurulmuştur (Frederic, 1986). Bankalar 19. yüzyıla kadar borç verme işlemini kendi kaynaklarından yaparken 19 yüzyıldan sonra piyasadan topladıkları mevduatları kullandırma yöntemine geçmişlerdir. Bu gelişmeler neticesinde bankalar finans alanında uzmanlaşmaya başlamışlardır. 20. yüzyılda ikinci dünya savaşının patlak vermesiyle bankaların önemi anlaşılmıştır. Savaş sonrası kalkınma ve yatırım bankalarının önemi fark edilmeye başlanmıştır. Sermayenin büyük oranına sahip olan petrol ihraç eden ülkelerin 1970’lerde paralarını bankalara yatırmalarıyla oluşan sermaye toplulukları Bretton Woods para sisteminin güvenilirliği yitirmesine sebep olmuştur. Teknolojilerin hızla gelişme göstermesiyle birlikte 1980’li ve 1990’lı yıllar bilgisayar bankacılığı bilinirlik kazanmaya başladığı yıllar olarak kendini göstermektedir (John ve Rocha, 1993).

2.2. Türkiye’deki Bankacılığın Genel Yapısı ve Tarihçesi

Batıda meydana gelen sanayi devrimi ve Rönesans Reform hareketleri ile özgürleşen toplum bankacılıkta da kendini göstermiş, yenilikçi gelişmelere ayak uydurmuştur. Osmanlı devletinde ise dış borçlanmadaki artışlar, ticaretteki olumsuz gidiş kendini bankacılık alanında da göstermiştir. Bu gelişmeler 9. yüzyılın ortalarına doğru Osmanlı dış borçlarını finanse etmek amacıyla kullandığı devlet bonolarının değerini korumak için J. Allean ve T. Baltazzi adında iki Galata bankerini görevlendirmiştir. Bu bankerler tarafından Osmanlı’nın ilk bankası olan Bank-ı Dersaadet adlı İstanbul Bankası kurulmuştur. Bu banka daha sonraki süreçte kapanmıştır. 19.yüzyılda Osmanlı imparatorluğunun borçları giderek artmış ve borçlarını ödemek için çeşitli borçlanmalara gidilmiştir. Bu dönemde Osmanlı devletine borç para vererek faiz geliri elde etmeyi düşünen 11 yabancı sermayeli banka kurulmuştur. Osmanlı-Rus savaşının patlak vermesiyle birlikte bu bankalar kapanma sürecine girmiştir. Bu bankalar arasından sadece Bank-ı Osman-ı Şahane adındaki Osmanlı Bankası ömrünü devam ettirmiştir (Parasız, 1998) .

Osmanlı Devleti'nde kurulmuş olan ilk ulusal sermayeli banka "Memleket Sandıkları"dır. Bu bankanın kuruluş amacı tarımda kalkınmayı sağlamak ve çiftçinin gelişimine katkıda bulunmaktır. Günümüzdeki Tarım Kredi Kooperatiflerin işlevini yapmış olan banka daha sonraki süreçte amacından sapmasının ardından isim değiştirerek "Menafi Sandıkları" adında bir banka kurulmuş, bu bankada işlevi yerine getiremeyince günümüze kadar devam eden Ziraat Bankasının kuruluşu gerçekleşmiştir (Akgüç, 1987).

Tablo 2.1. Cumhuriyet Dönemi Bankacılık Evreleri

1923-1932	Milli bankacılığın geliştiği dönem
1933-1944	Devletçilik ve devlet bankalarının kuruluş dönemi
1945-1960	Özel bankaların gelişme dönemi
1961-1979	Planlı dönem
1980-1990	Bankacılıkta serbestleşme ve dışa açılma dönemi
1990 Sonrası	Holding bankacılığı ve hazine finansörlüğü dönemi

Kaynak: (Akgüç, 1987)

İzmir İktisat Kongresinde devlet kalkınmanın ancak milli bankalar ile gerçekleşebileceği kararını almış ve 1923-1932 döneminde Mili bankacılığın gelişimi desteklenmiştir. Bu tarih aralığında 1924'te Türkiye İş Bankası 1925'te Türkiye Sınai ve Maadin Bankası 1927'de Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. 1933-1944 yılları arasında devletçilik politikası aktif rol oynarken 1933'te Sümerbank, Belediyeler Bankası 1935'te Etibank, Denizbank, 1938 yılında ise Halk Bankası ve Halk Sandıkları kurulmuştur (Akgüç, 1987).

İkinci dünya savaşından sonra normalleşen hayatlar neticesinde ticarete canlanmalar meydana gelmiş ve birçok özel banka bu dönemde kurulmuştur. 1945-1960 döneminde kurulan özel bankalar Yapı ve Kredi Bankası, Türkiye Garanti Bankası, Akbank, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası gibi büyük ölçekli ve sermaye birleştirmeleri yapan 30'a yakın yeni banka kurulmuştur. Türkiye'de banka sayısındaki artış özellikle özel teşebbüslü bankaların çoğalması ile Türkiye Bankalar Birliği kurulmuştur. Türkiye Bankalar Birliği haksız kazanç sağlamanın önüne geçerek haksız rekabeti kontrol altına alma amacıyla kurulmuştur. Bu kuruluşa paralel olarak bankaların çalışmalarının kanuni dayanağı olması açısından 7129 sayılı Bankalar Kanunu 1958'de yürürlüğe girmiştir (Akgüç, 1987).

Planlı dönem olarak ifade edilen dönemde ülkemizde bankalar büyük bir atılım göstermiş, şube sayıları yadsınamayacak derecede artmıştır. Özel sektördeki atılım ile birlikte güçlü sermayeler holdingler kurarak, bankalar satın alınmaya başlanmış bunun neticesi olarak bankalar da holding bünyesine girmiştir. Ülke yöneticileri bu planlı dönemde yatırım bankalarının kurulmasına destek sağlamışlardır. 1960'ta T.C Turizm Bankası, 1963'te Sinaî Yatırım ve Kredi Bankası, 1964'de Devlet Yatırım Bankası, 1975'de Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası kurulmuştur (Uluyol, 2019).

1980'lerin başlarından itibaren mevduat faizlerindeki serbestleşme sermaye sahibi olan güçlü bankerlerin piyasada aktif olmasında rol oynamaktadır. Bu gelişmeler neticesinde ülkede banker krizi yaşandı. Krizin ardından devlet mevduat faizlerine 1987'ye kadar sınırlama getirirken 1989'dan itibaren üst sınır getirerek serbestleşme uygulamasına geçilmiştir. 1980-1985 döneminde ülkede yabancı banka sayısı her geçen gün artarken Türk bankaları ise yurt dışında şubeler açarak genişlemeye başlamışlardır (Akgüç, 1987).

2001 ekonomik krizinin etkisi tüm sektörleri etkilediği gibi bankacılık sektörünü de etkilemiştir. Her ülkede olduğu gibi krizin ardından bankacılığın finansal yapısında düzenlemeler yapılmıştır. 14 Nisan 2001'de Dünya Bankası desteğini içeren Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı yürürlüğe konulmuştur. Bu programla finansal kesimin yeniden yapılandırılması, kamu açıklarının giderilerek kamu finansmanın düzenlenmesi ve Türkiye'nin uluslararası alanda rekabet gücünün artırılması hedeflenmiş ve dalgalı kur uygulamasına geçilmiştir (Karluk, 2002).

Türkiye'nin yapısal anlamda etkilenmiş olduğu 2001 krizinin sonucunda ülkede birçok banka ekonomik anlamda darboğaza girerek krizi atlatamamıştır. Bankaların bir kısmı Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna aktarılmış ya da başka bankalar ile birleşme yoluna gidilmiştir. Ekonomik krizden sonra ülkedeki bankacılık alanında yeni toparlanma dönemine girilmiştir. Bankacılık ile ilgili kanuni düzenlemeler uluslararası standartlar seviyesine çıkarılmıştır. 2004 yılına doğru, bankacılık alanında yapılmış olan yasal düzenlemeler ve denetim merkezinin almış olduğu katı kurallar etkisini göstermiş ekonomik toparlanmalar, mevduat faizlerinde düşüşler, enflasyonun düşüşü yönünde hareket göstermiştir. Bankacılık alanında denetleme yetkisi Merkez Bankası ve Hazine Müsteşarlığından alınarak Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumuna (BDDK) verilmiştir (Arabacı, 2018).

Küresel anlamda 2008 yılında etkilerini göstermeye başlayan ekonomik kriz ülkemizin birçok sektörünü etkilerken bankacılık sektörü de bu etkilenmeden payını almıştır. Bu gelişmeler neticesinde bankacılık alanında BDDK'nın denetimleri artmış ve ülkedeki bankacılık sektörü günümüze kadar büyüme sürecine girmiştir (Arabacı, 2018).

Geleneksel bankacılık olarak bilinen mevduat bankacılığı toplumun tüm kesimine siyasi, sosyal, ekonomik, dini gibi nedenlerden dolayı hitap etmemesi alternatif bankacılık fikrini ortaya çıkarmıştır. Bu kurulacak banka toplumda faiz hassasiyeti olan finans sahiplerini de dikkate alacak kâr zarar ortaklığı felsefesini paylaşacak olan katılım bankacılığıdır (Buğan, 2015).

2.3. Katılım Bankacılığı ve Tarihsel Gelişimi

İslami Bankacılık olarak bilinen Katılım Bankacılığının serüveni çok eskilere dayanmaktadır. İslam hukukuna göre paradan para kazanmanın yasaklanması katılım bankacılığı sisteminin kurulmasının temel sebeplerinden olmuştur.

2.3.1. Katılım Bankacılığının Tanımı

Elinde fon fazlalığı bulunan gerçek ya da tüzel kişilerden mevduatlar toplanarak ihtiyaç sahibi gerçek ya da tüzel kişilere faizsiz olarak, kar payı karşılığında fonların verilmesine dayanan sistemin dünyadaki karşılığı İslami Bankacılık olarak ifade edilirken ülkemizde Katılım Bankacılığı olarak tarif edilmektedir.

İslam dininde faizin yasak olması sebebiyle faiz hassasiyetine sahip fon sahipleri mevcut kaynaklarını kullanmak için bu fonlarını altın, gayrimenkul ve döviz hesapları gibi faiz piyasasında yer almayan değerlere yönelmişlerdir. Ülkemizde faizsiz katılım bankaların kurulmasıyla birlikte fon sahipleri yatırımlarını faizsiz bankacılık olarak kabul edilen katılım bankalarına yatırmışlardır (Bulut ve Er, 2012).

Katılım Bankacılığı resmî gazetede “özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye’deki şubeleri” olarak ifade edilmiştir (Türkiye Bankalar Birliği, 2005).

Fon arz edenler ile fon talep edenleri bir araya getirme amacına dayanan Katılım Bankacılığı yastık altı yapılan maddi değerlerin piyasaya dâhil edilmesini sağlamaktadır.

Maddi değer üzerinden ihtiyaç sahiplerine vadeli satım yaparak peşin alınması işlemleri ticari bankaların uygulamasına benzerlik göstermektedir(Pehlivan, 2016).

2.3.2. Katılım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi

Dünya tarihine baktığımızda bilinen ilk bankalar Sümerler tarafından (M.Ö) Meket denilen yerler olarak bilinmektedir. Katılım bankacılığının tarihi ise diğer bankaların aksine çok eski tarihlere dayanmamaktadır (Öztürk ve Güven, 2014).

Katılım Bankacılığı fikri semavi dinlerin hepsinde faizin yasaklanmış olması sonucunda İslami Bankacılık düşüncesini ortaya çıkarmıştır. 1960'lı yıllarda toplumun isteklerini dikkate alarak ekonomik yapı ile ilgili çalışmalar yapılmıştır. Dünya üzerinde faizsiz olarak düşünölüp İslami Bankacılık uygulamasının yapıldığı ilk ölke Mısır'dır. Bu uygulamayı ilk deneyen kişi ise Abdölaziz En-Neccar'dır (Dilek, 2016).

Uygulama ilk olarak çok küçük ölçekli bir Mısır'ın şehri olan Mit Ghamr'da Memleket Sandıkları şeklinde uygulanmıştır. Kurulum süreci tamamlandıktan sonra Banka Almanlardan destek almış ancak daha sonra Almanlar Banka sermayesinden ayrılınca bir süre zorlanılmış bu süre zarfında başka Katılım Bankalarının kurulmasına örnek teşkil etmiştir (Canbaz, 2014).

Katılım bankacılığının gündeme gelmeye başladığı zaman dilimi 1960'lı yıllardır. Bu döneme kadar sadece Ortadoğu coğrafyasında kullanılmaya başlanan ancak çok etkisiz ve yetersiz kalan bir sistemdir. Öyleyse denilebilir ki 1960'lı yıllar dâhil bu döneme kadar olan katılım bankacılığı çalışmaları katılım bankacılığına hazırlık çalışmaları olarak kabul edilebilir (Özsoy, 2012).

Mısır'da El Neccar tarafından kurulmuş olan bu ilk katılım bankasının kuruluşu bölgedeki çiftçilerin tasarruf ve harcamalarının yanlış olduğu düşüncesinden yola çıkılarak kurulmuştur. Tasarrufların çiftçiler açısından bilinçli olarak değil tamamen alışkanlıkları ile tasarruf ettikleri bu tutumlarını ise harcamaya çevirirken ekonomik katma değerden ziyade düğün, cenaze gibi ekonomik katma değer sağlamayan durumlarda harcama yaptıkları belirlenmiştir. İktisadi olarak kaynağa ihtiyaç duyduklarında ise yüksek oranda faizli kaynak buldukları gözlenmiştir. Buradan hareketle tasarrufları toplayacak, finansman talebi olanlarında tasarruflarını en az altı ay bu bankada bekletmiş olması şartıyla

kuruluşlara, topluluklara ve mahalli idarenin teminatı ile fertlere finansman sağlayan bir model geliştirilmiştir(Zerka ve Neccar, 2017).

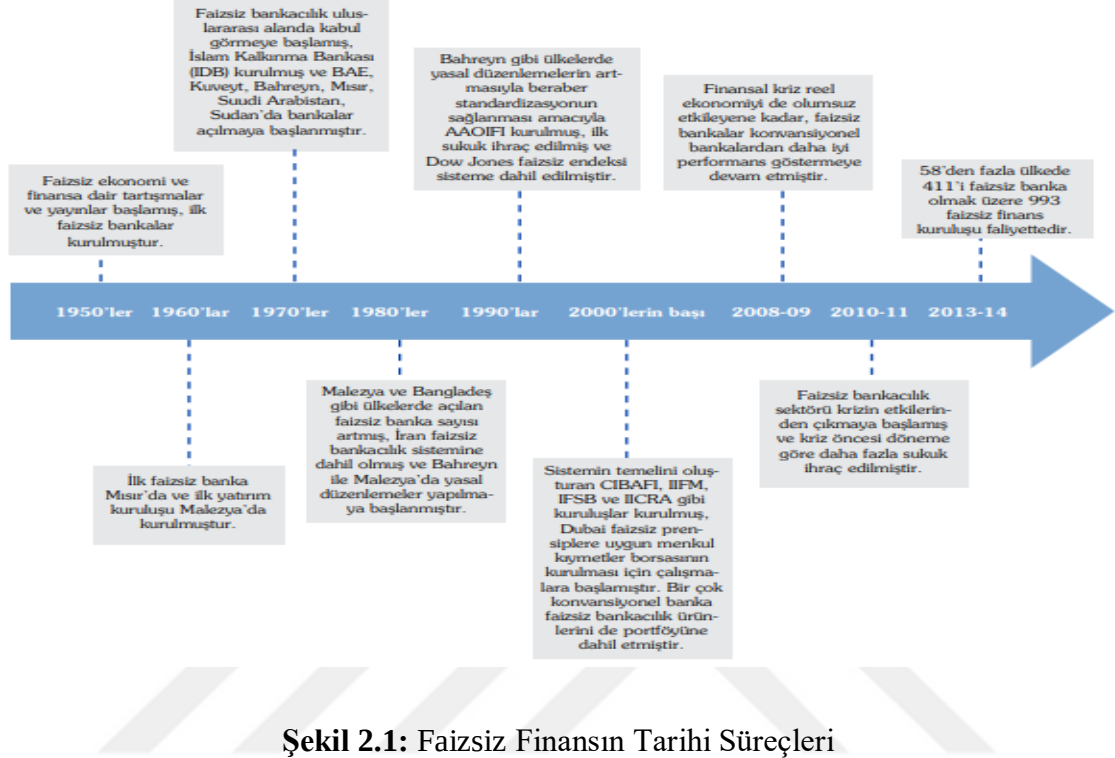
Dünyada 1970’li yıllardan itibaren ticari bankacılığın faizsiz bankacılığa ilave olmasıyla birlikte gözle görülür derecede gelişmeler meydana gelmiştir. Müslüman ülkelerin bir kısmında doğal kaynakların bolluğu ellerinde yüklü miktarda sermaye olmasını sağlamıştır. Mevcut bankaların faizli olması sebebiyle 1973 yılında Suudi Arabistan’ın önemli şehirlerinden Cidde’de toplanan Müslüman ülkelerin ekonomi bakanlarınca bu mevcut sermayeyi kendilerinin değerlendirmesi gerektiği görüşü ortaya çıkmıştır. Daha sonraki yıllarda İslam ülkelerinin refah düzeylerini kaldırmak ekonomik gelişmelerini hızlandırmak düşüncesiyle bu açığa çıkan sermayeyi değerlendirmek için İslami değerlere uygun ortak bir bankanın kurulması kararı alınmıştır. 1975 yılında İslam ülkelerinin ortak kararı ile İslam Kalkınma Bankası kurulmuştur (TKBB, 2017).

İslam Kalkınma Bankasının kurulması kendinden sonra kurulacak özel İslami bankaların kurulmasına zemin hazırlamış ve ilk İslami özel banka olarak güçlü iş adamlarının birlikteliğiyle Dubai İslam Bankası kurulmuştur. Takip eden yıllarda İslami özel bankaların kurulumu devam etmiştir (Güçlü ve Kılıç, 2020).

Dünyada adından söz ettirmeye başlayan İslami bankalar için 1980-1990 dönemi yükselme dönemi olmaya başlamıştır. İslami bankaların ortaya çıkışının Ortadoğu ülkelerinden olmasına rağmen bu dönemde Uzakdoğu ve Asya Pasifik’e kadar gelişimini devam ettirmiştir. Sınırlı alanlarda finans kaynağı sağlayan katılım bankaları bu dönemde diğer bankalar ile hemen hemen yarışır duruma gelmiştir. Katılım bankacılığı sigortacılıktan kiralamaya, konut satın alımından proje finansmanına birçok alanda etkin banka olmaya bu dönemde başlamıştır. Katılım bankacılığının gelişimi için dünya çapında İslami finansman sağlayan kuruluşların belirlediği standartları bir araya getirerek 1990 yılında İslami Finansal Kurumlar İçin Muhasebe ve Denetim Organizasyonu adında bir kurum kurulmuştur (Özsoy, 2012).

Spekülasyon ticari bankaların belirsizlik ortamında başvurdukları, faiz yoluyla büyük kazançlar elde ettikleri durumdur. Katılım bankacılığında ise faizin yasak olması belirsizlik durumları haricinde yapılan ekonomik kazançları dikkate almaktadır (Eyceyurt Batır, 2016).

2000’li yıllara gelindiğinde katılım bankacılığı için yaygınlaşma dönemi devam etmiştir. 1980-1990 döneminde Asya Pasifik’e ulaşan katılım bankacılığı bu döneme gelindiğinde Avrupa’da, Amerika’da tercih edilen bankalar konumuna gelmiştir (Özsoy, 2012).



Şekil 2.1: Faizsiz Finansın Tarihi Süreçleri

Kaynak: Türkiye Katılım Bankacılığı Strateji Belgesi 2015-2025–TKBB Mart 2015, İstanbul

2.3.3. Türkiye’de Katılım Bankacılığı

İslam dininin yasakladığı faizin yer almadığı para ile para kazanmaktan ziyade caiz olarak kabul edilen mal ile para kazanma temeline dayanan bankacılık sistemine katılım bankacılığı denir. Bu yöntem ile sermaye sahiplerindeki para ihtiyaç sahiplerine İslami kurallara göre dâhil edilmektedir. Katılım bankacılığında, projelere ortak olunarak da para sisteme dâhil olabilmektedir. Katılım bankacılığını ifade ederken İslami değerlere uygun olan kar-zarar ortaklığı veya emek-sermaye ortaklığı gibi kavramlar sıkça kullanılmaktadır. Katılım bankacılığında mevduat bankacılığında olduğu gibi daha önceden kendisine geri ödenecek bir faiz garanti edilmemekte, zarara da ortak olunacağı ifade edilmektedir. Bu sistemde önceden belirlenen oranda bankanın elde edeceği kara ya da zarara ortak olunmamaktadır (Öztürk vd, 2018).

Katılım bankaları İslami finansman yöntemlerinin yanında mevcut bankacılık kanununa tabi olması sebebiyle mevduat bankalarının sundukları ve İslam dinine uygun olan hizmetleri de bulunmaktadır.

Tablo 2.2: Bankaların 2010-2020 Yılları Arası Şube Sayısı

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Katılım Bankası	607	685	829	965	990	1.080	959	1.032	1.122	1.179	1.200
Mevduat Bankası	9.419	9.791	10.191	10.981	11.180	11.149	10.749	10.503	10.397	10.135	9.875
Yatırım ve Kalkınma Bankası	40	41	41	40	40	40	39	49	53	60	64

Kaynak: BDDK verilerinden derlenmiştir.

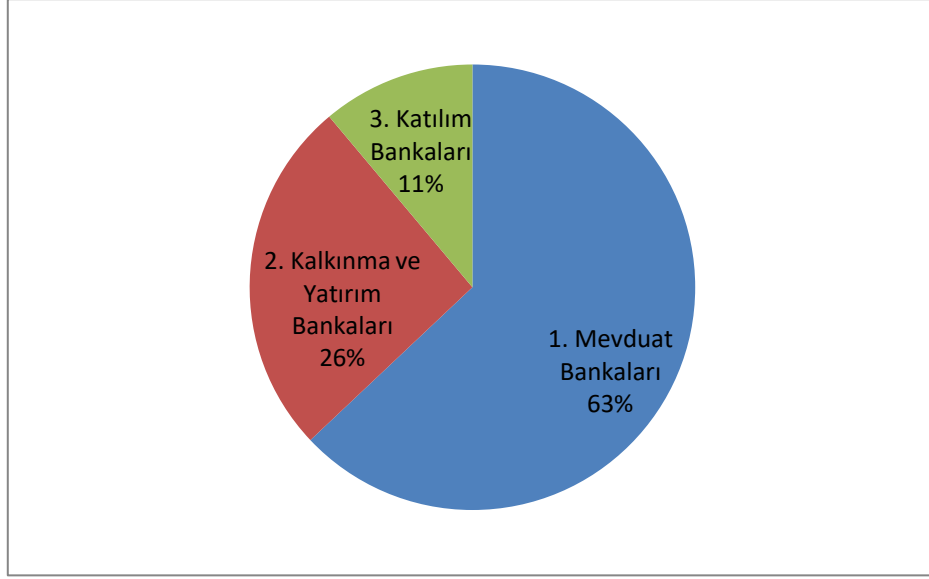
Tablo 2.2'de bankaların 2010-2020 yıllar arasında açılmış olan şube sayılarını göstermektedir. Şube sayılarına göre ülkede bankacılık sektörü nüfus ve finansal gelişmelerle birlikte büyüme trendine devam eden bir alandır. Katılım bankacılığının serüveni yeni olmasına rağmen her yıl genel itibariyle artan oranda gelişme göstermiştir.

Türkiye'de katılım bankacılığının başlangıcı 13 sayılı KHK ile Milli Cephe Hükümeti tarafından 27 Kasım 1975'te devlet tarafın kurulmuş olan İslami kurallara uygun Devlet Sanayi İşçi ve Yatırım Bankası (DESİYAP) ile başlamıştır. Bu dönemde bankanın kuruluş amacı Milli Cephe Hükümeti ekonomiden sorumlu başbakan yardımcısı Prof. Dr. Necmettin Erbakan'ın ülkenin ekonomik olarak döviz sıkıntısı çekmesi sebebiyle faiz hassasiyeti olan vatandaşlarımızın yurt dışındaki paralarını yurda getirerek İslami bir finans kurumunda değerlendirme düşüncesidir. Bu dönemlerde ülkemizdeki hükümet değişiklikleri sebebiyle 1978 yılında Milli Cephe Hükümetinin görevinin devretmesiyle birlikte faizsiz bankacılık düşüncesiyle kurulan DESİYAP faizli banka haline getirilmiştir. Yıllar itibariyle kuruluş felsefesine dönen sistem sonraki süreçte Türkiye Kalkınma Bankası adını almıştır. Dünyada petrol fiyatlarının yükselmesi orta doğu ülkelerinin sermaye açısından çok güçlenmesinde etkili olmuştur. Ülkemizde 1983'te iktidara gelen

hükümet İslam ülkelerinde olan sermayeyi yatırımlar yoluyla ülkemize çekmek istemiştir. Toplumda faiz hassasiyeti olan güçlü sermaye sahipleri mevduatlarını geleneksel bankalara yatırmak istememişlerdir. Bu durum sermayenin tamamının reel sektöre dahil olmasına engel oluşturmuştur. Seçimler sonucunda halkın desteğini alan Özal Hükümeti tarafından İslami Finans alanında ilk yasal düzenleme yapılmıştır (Görmüş vd., 2018).

İslami Banka kavramı İslam ülkelerinde 1970'li yıllardan itibaren kullanılmaya başlanırken ülkemizde KHK ile 1983 yılında Özel Finans Kurumu (ÖFK) adıyla resmileştir. Çıkarılan bu KHK akabinde 2 yıl içerisinde alt maddeler ve yönetmelik düzenlemeleri yapılarak son şeklini almıştır. Hukuki alt yapının tamamlanması sonrasında ülkemizde ilk İslami finans özel kurumu olarak Albaraka ve Faisal Finans Kurumları 1985 yılında kurulmuştur. Devam eden süreçte özel finans kurumlarına talep artmış ve sırasıyla 1989 Kuveyt Türk Özel Finans Kurumu, 1991 Anadolu Özel Finans Kurumu, 1995 İhlâs Finans Kurumu ve Özel Finans Kurumları Birliği Vakfı, 1996 Asya Özel Finans Kurumu kurulmuştur (TKBB, 2017).

1999 yılına kadar devam eden Özel Finans Kurumları yurt içinde ve dışında parasal işlemlerde bazı problemler oluşturması sebebiyle 4389 sayılı bankalar kanununa dâhil edilerek banka statüsünü kazandırılmıştır. Özel finans kuruluşu statüsünde ilk kurulmuş katılım bankası olan Faisal Özel Finans Kurumu 2001 yılında değişikliğe giderek Family Finansa dönüşmüştür. Özel Finans Kurumlar Birliği kurulmuş, aynı yıl içerisinde İhlas Finans Kurumunun faaliyeti Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu tarafından durdurulmuş ve bankacılık ruhsatı iptal edilmiştir. 2003 yılında tasfiye edilerek tüm mal varlığı Özel Finans Kurumları Birliğine devredilmiştir. 2005 Yılında 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile sektördeki kuruluşların unvanı "Özel Finans Kurumu" yerine "Katılım Bankası" şeklinde değiştirilmiştir. Özel Finans Kurumları Birliği unvanı "Türkiye Katılım Bankaları Birliği" olarak değiştirilmiştir. Anadolu Finans ile Family Finans birleşerek Türkiye Finans olmuştur. 2015 Yılında Ziraat Katılım Bankası ilk kamu katılım bankası olarak kurulmuştur. Bank Asya'nın yönetimi TMSF'ye devredilmiştir. 2016 yılı içerisinde TMSF tarafından Bank Asya'nın faaliyet izni kaldırılmıştır. Vakıf Katılım Bankası ikinci kamu katılım bankası olarak kurulmuştur. 2019 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası üçüncü kamu katılım bankası olarak kurulmuştur (TKBB, 2020).



Şekil 2.2: 2020 Yılı Katılım Bankacılığının Türk Bankacılık Sistemindeki Payları

Kaynak: (www.tbb.org.tr, 2020).

Şekil 2.2’de gösterildiği gibi Türk Bankacılığının aktifinden alınan pay bazında karşılaştırıldığında 2020 yılı verilerine göre %63 Mevduat Bankacılığı %26’si ise Kalkınma ve Yatım Bankacılığı %11 Katılım Bankacılığı oluşturmaktadır (TBB-2, 2020).

Katılım Bankacılığının yıllık ortalama büyümesi %23,3 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler göstermektedir ki bankacılık alanı içerisinde Katılım Bankacılığı büyüyen bir eğilim göstermektedir (Katılım Bankaları, 2019).

2.3.4. Katılım Bankaların Özellikleri

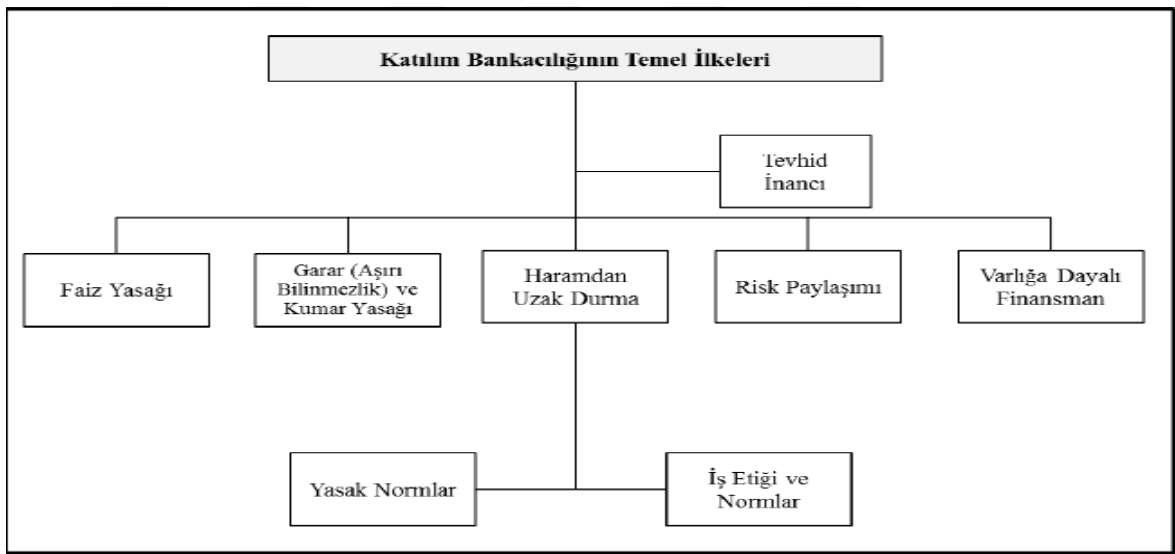
Katılım bankacılığı yüklendiği işlev itibarıyla mevduat bankacılığına benzer görünse bile kuruluş amacı olarak farklılık göstermektedir. Katılım bankacılığında finansal yapı itibarıyla kar ya da zarar kavramı vardır. Mevduat bankalarının para üzerinden para kazanma sistemi aktif olarak çalışmakta iken katılım bankacılığında faizin İslam dinine göre haram olması katılım bankacılığının kuruluş felsefesini tamamen diğer bankalardan farklı kılmaktadır. Katılım bankacılığındaki finansman arzı ve talebi kurallar yoluyla İslami ölçütler çerçevesinde belirlenmiştir (Törenek ve Yavuz, 2017).

Katılım bankacılığı mevduat bankaları ile kıyaslandığında kullandığı finansal araçlar açısından benzerlik gösterdiği, hitap ettiği müşteri kitlesi açısından ise farklılıklar olduğu,

görülmektedir. Reel sektörün aktif olmasında ve kurumların yatırım politikalarını aktifleştirmelerinde katılım bankacılığı önemli roller üstlenmektedir (Pehlivan, 2016).

İslami bankacılıkta faizin haram olarak kabul edilmesinin altında yatan gerekçe faizin paradan para kazanma sonucunda ortaya çıkmış olmasıdır. Çünkü İslam dini emeğin bir anlam ifade ettiğini ortaya çıkarmaktadır. Katılım bankacılığının yapı taşı katılım ekonomisi oluşturmaktadır. İslami bankacılığının kuruluş felsefesinde kâr zarar ortaklığı ilkesi ön plana çıkmaktadır (Eken ve Öztürk, 2019).

Tablo 2.3: Katılım Bankacılığının İlkeleri



Kaynak: (Yanpar, 2015)

Tablo 2.3'te görüldüğü gibi katılım bankacılığı dini inancın gereği olarak faizin, aşırı bilinmezlik olan durumların ve kumarın kesinlikle yasak olduğunu ve haram olan şeylerden uzak durulması gerektiğini ifade etmektedir. Katılım bankacılığının varlığa dayalı finansman modelini desteklediğini ve riskin paylaşılması gerektiğini ifade etmektedir (Yanpar, 2015).

2.3.5. Türkiye’de Faaliyet Gösteren Katılım Bankaları

2005 yılında 5411 Sayılı karar ile o döneme kadar özel finans kurumu niteliğinde işlem gören finans kuruluşları katılım bankası unvanını alarak işlemine devam etmişlerdir. Günümüze kadar birçok katılım bankası kurulmuş zamanla birleşme ya da kapanış yolunu tercih etmişlerdir. Ülkemizde 6 aktif katılım bankası faaliyetine devam etmektedir.

2.3.5.1. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.

Kuruluşunu 1984 yılında tamamlayarak 1985 yılında faaliyete başlayan Albaraka Türk Katılım Bankası faizsiz bankacılık olan katılım bankasının ilk kurumudur. 1999 yılında 4389 sayılı kanun ile bankacılık yapma izni verilen Albaraka Türk 2005 yılında 5411 sayılı kanun ile katılım bankası unvanını almıştır. Orta Doğuda isim yapmış sermaye gruplarından Albaraka Bankacılık Grubu (ABG) İslam Kalkınma Bankası ile elli yıldan daha uzun süredir Türkiye Cumhuriyeti'ne hizmet vermektedir (URL-1, 2021).

Albaraka Türk Katılım Bankasının ortaklık yapısı itibari ile yabancı ortakların sermaye pay oranı 30.06.2019 tarihi itibariyle %65,99 yerli ortakların payı %8,77 hisse senetleri yolu ile borsada işlem gören payı ise %25,23 olarak sunulmuştur.

Bankanın ana ortağı olan Albaraka Banking Group liderliğinde Singapur'dan İngiltere'ye, Güney Afrika'dan Fas'a, Avustralya'dan Kazakistan'a 80 ülkede 1000'e yakın bankayla yurt dışında ticaret yapan müşterilerine geniş bir bankacılık ağı sunduğu ifade edilmiştir.

Katılım bankasının 232 şubesi bulunmakta bunların 230'u ülke içerisinde ve 2'si ülke dışında yer almakla birlikte 3884 personele de istihdam sağladığı kamuoyuna bildirilmiştir (URL-1, 2021).

2.3.5.2. Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş

Kuveyt Türk 31 Mart 1989 tarihinde özel finans kurumu olarak kurulmuş 1999 tarihinde 4389 Sayılı Kanun ile bankacılık alanında işlem yapma yetkisi kazanmıştır. Dünyada faizsiz bankacılık olarak kabul edilen faaliyet alanı ülkemizde 2005 yılında 5411 sayılı kanun ile katılım bankacılığı olarak kabul edilmesinin akabinde 2006 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası unvanını almıştır. Finans alternatiflerinin geliştirilmesinde müşterilerine gelişen teknoloji sayesinde yenilikler sunmada öncü katılım bankalarındandır (URL-2, 2021).

İstanbul altın borsasında gram altın satımına 2007 yılında başlamış ve bu alanda işlem gören ilk ve tek finans kuruluşu olma özelliğine sahiptir. Altın veren ATM özelliği ile ilk banka olma özelliği taşımaktadır. Güçlü sermaye yapısına sahip olan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin hisselerinin %62,24'ü Kuwait Finance House (KFH) sahipken hisselerin %18,72'si Türkiye Cumhuriyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne, %9'u Kuveyt Devlet

Sosyal Güvenlik Kuruluşu'na, %9'u İslâm Kalkınma Bankası'na, %1,04'lük kısmı ise gerçek ve tüzel kişilere aittir (URL-2, 2021).

Kuveyt Türk Katılım Bankası 2011 yılında Londra Külçe Piyasası Birliğine kabul edilmiştir. Banka 2019 yılında Şanghay Altın Borsasına kabul edilen Türkiye'nin tek bankası özelliğine sahiptir. Ülkemizde 431 şubesi bulunan bankanın Bahreyn'de 1 şubesi yer almakta ve hisselerinin tamamına sahip olduğu KT Bank AG'nin Almanya'da 5 şubesi ile geniş portföy ağına sahip olmaktadır (URL-2, 2021).

2.3.5.3. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.

Türkiye Finans Katılım Bankası 2005 yılında Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu tarafından özel finans kurumlarının Katılım Bankası olarak anılması kararı alındıktan sonra 1991 yılında kuruluşunu sağlayan Anadolu Finans Kurumu ile Faisal Finans olarak bilinen 2001 yılında isim değiştirerek Family Finans unvanı alan bankaların birleşmesi ile ortaya çıkmış bir katılım bankasıdır. Birleşme yoluyla meydana gelmesi katılım bankacılığında ilk birleşik katılım bankası olma özelliği taşıırken güçlü bir sermaye yapısına kavuşmasını sağlamıştır (URL-3, 2021).

"Birlikte kazanan ve paylaşanların hayata katılım bankasıyız" sloganı ile Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. 30.09.2020 tarihi itibarıyla 3709 çalışanı 314 şubesi ve tecrübeli hizmet platformları ile müşterilere hizmet sunmaktadır (URL-3, 2021).

2.3.5.4. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

Türkiye Cumhuriyeti'nin Hazinesi tarafından kurulan Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 2014 yılında kuruluş işlemlerini tamamlamış 2015 yılında Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu'nun vermiş olduğu faaliyet izniyle işlemlere başlamıştır. Ziraat Katılım bankası devlet tarafından kurulan sermayesinin %100 hazineye ait ilk kamu katılım bankası olma özelliği taşımaktadır. Banka faaliyete başladığında Genel Kurulunun aldığı karar ile ödenmiş sermayesi 675.000.000 TL'dir. Bankanın Genel Kurulunun 2018 yılında aldığı karar ile ödenmiş sermayesi 1.750.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Ziraat Katılım Bankası Mart 2020 itibarıyla 96 şube sayısına ulaşırken 1171 personel çalıştırmaktadır (URL-4, 2020).

2.3.5.5. Vakıf Katılım Bankası A.Ş.

Vakıf Katılım Bankası 2005 yılında Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu tarafından anonim şirket olarak kurulmasına izin verilmiş takip eden yıl 17.02.2016 tarihinde faaliyet izni almıştır. Vakıf Katılım kamu tarafından kurulmuş ikinci katılım bankası olma özelliği taşımaktadır. (URL-5, 2021).

Ortaklık payları itibariyle hisselerin %99 Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bankanın geri kalan %1 hisse ise her hissenin oranı %0,25 olacak şekilde Bayezid Han-ı Sani (II. Bayezid) Vakfı, Mahmut Han-ı Evvel Bin Mustafa Han (I. Mahmut) Vakfı, Mahmut Han-ı Sani Bin Abdülhamit Han-Evvel (II. Mahmut) Vakfı ve Murat Paşa Bin Abdüselam (Murat Paşa) Vakfı'na aittir (TBB, 2019).

Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'nin güçlü finans alt yapısı ile birlikte kayıtlardaki ödenmiş sermayesi 3.220.000.000 TL'dir. Kuruluşu yeni olmasına rağmen 42 ilde konumlanmış 104 şubeden oluşan banka 1322 çalışana sahiptir (URL-6, 2020).

2.3.5.6. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarında ülkenin gelişmesini ve imar yapılaşmasını sağlamak üzere Mustafa Kemal Atatürk'ün gayretleri ile 1926 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası kurulumunu gerçekleştirmiştir. Kuruluşuna takiben ilk icraatı olarak Merkez Bankası, Yeni Meclis Binası, Türk Ocağı binasının projelerini üslendi. Ülkedeki konut finansman kredisinin uygulanmasını sağlayan ilk banka olma özelliği taşımaktadır. Zamanla birçok isim değişikliği ile yoluna devam eden banka Emlak ve Eytam Bankası olarak başladığı serüveni Türkiye Emlak Kredi Bankası, Tek Bank olarak devam etti ve günümüzde 2019 yılı itibari ile Türkiye Emlak Bankası unvanı ile devam etmektedir. Türkiye'nin köklü bankalarından olma özelliği taşıyan banka Katılım Bankası olarak faaliyetine devam eden ülkenin üçüncü kamu katılım bankası olma özelliği taşımaktadır. Emlak Katılım bankası yeni katılım bankası olmasına rağmen 13 ilde toplam 23 şube ile faaliyetlerine devam etmektedir. (URL-7, 2020).

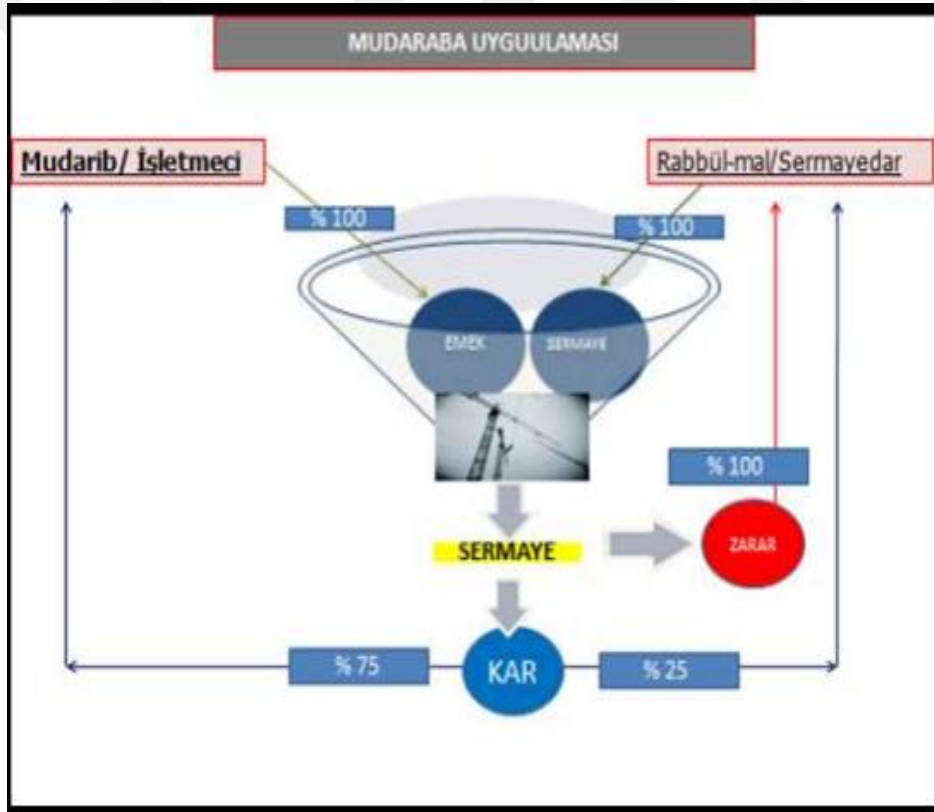
2.3.6. Katılım Bankacılığının Fon Kullandırma Uygulamaları

Katılım bankacılığı müşterilerine fon temin ederken İslam dininin kurallarını kendine rehber edinmektedir. Bankacılık kanununa tabi olan katılım bankacılığı BDDK'nın

çıkarmış olduğu yönetmelikler ile uygulamalarını sürdürmektedir. Bunlar aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır.

2.3.6.1. Mudaraba (Emek-Sermaye Ortaklığı)

Ortak olunan sermaye karşısında emeğini, işgücünü, hammaddesini ve tecrübelerini sunan girişimcilere fon sahiplerinin maddi kaynağını sunarak ortak olunması uygulamasıdır. Bu uygulamada emeğini sunan girişimciye mudarib denilmekte sermayeyi sağlayan tarafa ise Rab-El-Mal denilmektedir. Mudaraba uygulamasında sermayeyi koyan Rab-El-Mal sözleşmenin başında ne kadar kâr payı alacağını oransal olarak bilmektedir. Eğer zarar olması durumunda emeğini koyan girişimcinin herhangi bir maddi kaybı oluşmamaktadır (Şağbanşua, 2016).



Şekil 2.3: Mudaraba Uygulaması Aşamaları

Kaynak: (Alkış, 2018)

Günümüzde sermaye şirketlerinden komandit şirket sistemine göre çalışan mudaraba uygulaması İslam öncesi dönemlerde de uygulanan bir yöntemdir. Komandit şirkette sermayesini ortaya koyan taraf komanditer emeğini, işgücünü ortaya koyan taraf ise

komandite olarak bilinmektedir. Emeğini ortaya koyan taraf bir proje üretmekte ve karşılıklı güvene dayalı bir ortaklık yürütülmektedir (Akbulak ve Özgüç, 2004). Mudaraba uygulamasında emeğini ve bilgi birikimini ortaya koyan girişimci, bir proje yapımında ona fon sağlayan ortak yer alırken sermayeyi sağlayıcı ortak, kurulan ortaklıkta yetki sahibi olmamakta sadece kar-zarar ortaklığı yapmaktadır. Komanditer ortak da olduğu gibi zarara koyduğu sermaye kadar sorumlu olmaktadır. Mudaraba uygulaması kendi içerisinde iki alt başlık olarak incelenmektedir. Bunlar sınırlı mudaraba ve sınırsız mudaraba uygulamalarıdır (Alkış, 2018).

- **Sınırlı Mudaraba**

Mudaraba uygulamasında sermaye sağlayıcı ortak, proje konusu faaliyetlerde yer, zaman, işlem niteliği konularında bazı düzenlemeler yapabilir. Bu projeler için mudarib ve Rab-El-Mal projenin tüm maddelerini kabul ettiklerinde sözleşme geçerli sayılmış olur.

- **Sınırsız Mudaraba**

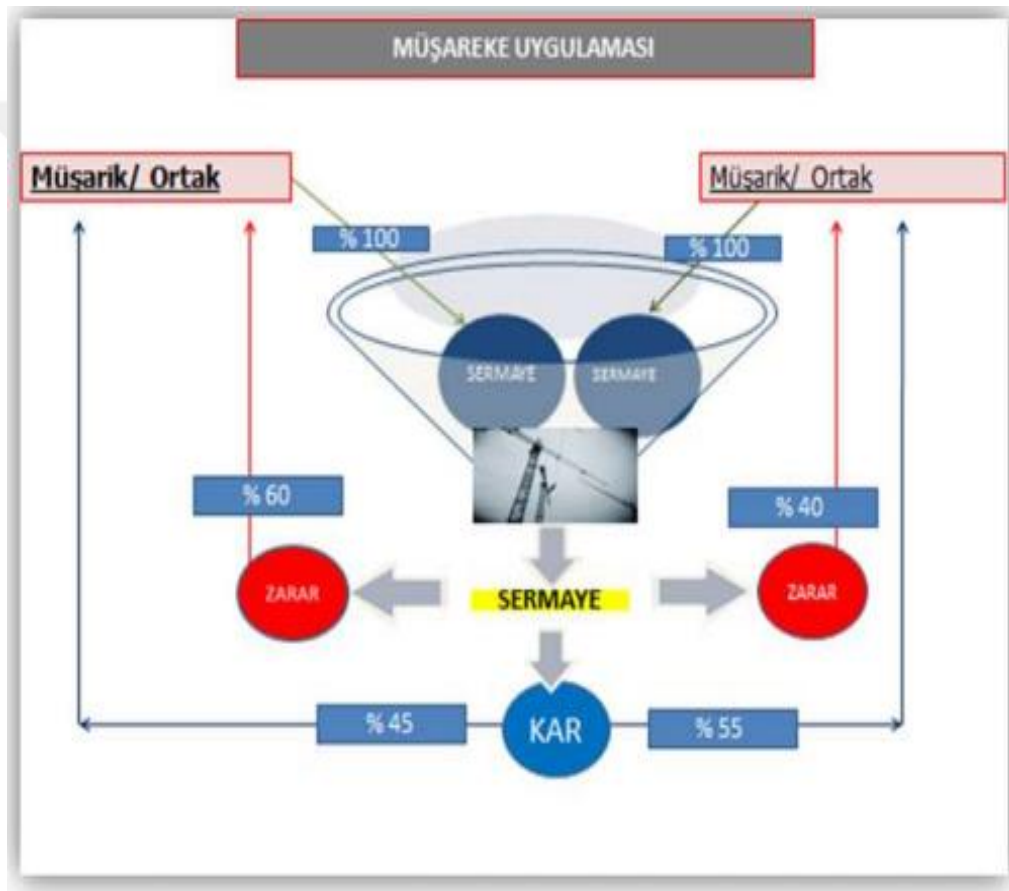
Bu uygulamada fon sahibi emeğini, bilgi ve tecrübesini sunan girişimciye herhangi bir kısıtlama yapmamaktadır. Kar-zarar ortaklığı bağlamında katılım bankasına yatırılan yatırımlar bu bağlamda değerlendirilebilir.

Proje üzerinden yazılı sözleşme ile kurallara bağlanan ilişkide emeğini, işgücünü, bilgi birikimini ve tecrübelerini ortaya koyan ortak gerekli özverili çalışmasını ve zamanını proje üzerinde yoğunlaştırmakta, sermayesini nakdi olarak sunan ortak da sermayeyi hazır bulundurmakla sorumludur. Katılım bankası proje dâhilinde girişimciye herhangi bir müdahale ve yönlendirmede bulunamaz, ancak projenin kesin durumda zarar ile sonuçlanacağı anlaşılırsa önleyici çalışmalar yapabilir. Proje süresince banka yetkilileri girişimcinin harcamalarını izleme ve raporlama haklarına sahiptir (Güngören, 2011).

Mudaraba uygulaması özellikle genç girişimcilere hitap etmektedir. Bir buluş, bir fikir ya da bir icat yapmayı düşünen ülkemiz gençleri mudaraba uygulamasını kullanarak sermaye kaynağını sağlayabilir ve üretimlerini gerçekleştirebilirler (Soytürk, 2017).

2.3.6.2. Muşaraka (Sermaye-Sermaye Ortaklığı)

Muşaraka uygulamasında ortaklık sistemi sermaye ile sermayenin ortak olması şeklindedir. Katılım bankası girişimci ya da girişimci grupları tarafından talep olunan sermayenin bir kısmını karşılamakta, diğer kısmını ise girişimci kendisi yüklenmektedir. Uygulamada genel olarak sermayeye katılım oranında kar ya da zarar paylaşılmaktadır. Proje öncesi taraflar isterlerse zararı karşılama oranında değişiklik yapabilirler. Projede fiili olarak çalışacak olan girişimci, kâr payından katılım bankasının yararlandığı miktardan daha fazla oranda yararlanabilir (Küçükkocaoğlu, 2005).



Şekil 2.4: Muşaraka Uygulaması Aşamaları

Kaynak: (Alkış, 2018)

Muşaraka uygulaması mudaraba uygulamasındaki gibi emek sermaye ortaklığı olarak değil kâr zarar ortaklığı olarak bilinmektedir. Bu uygulamayı mudaraba uygulamasından ayıran en temel özellik, mudaraba uygulamasında sermayeyi koyan taraf tamamen pasif, girişimci ise aktif durumdadır. Muşaraka uygulamasında ise her iki taraf da aktif ve yatırımlar

üzerinde söz sahibi olup, zarar durumunda her iki tarafın sorumluluğu da ortaya koydukları finansman oranı kadardır (Tarkan ve Boyacıoğlu, 2015).

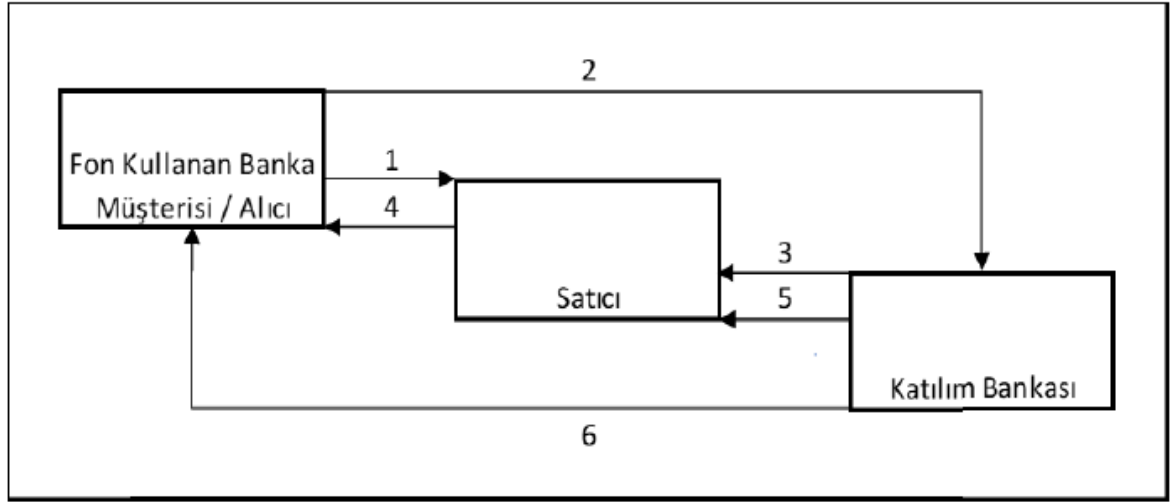
Girişimciler eğer isterlerse finansman desteği kullanarak başladıkları projenin ilerleyen süreçte olumlu ivme kazanması sonucunda karını bölüşmemek amacıyla katılım bankasının finansman payını ödeyerek ortaklıktan çıkartabilir. İslami finansman yöntemi olarak tesis makine ve cihaz temininde kullanılan bu uygulama aktif kullanılan bir yöntem değildir (Tunç, 2010).

Kullanım alanları zamanla değişime uğrasa da günümüzde katılım bankaları muşaraka uygulamasını konut finansmanında kullanmaktadır. Konutta uygulanan sermaye-sermaye ortaklığı konutun ilk alındığı zamanda sermaye payının %75'ini katılım bankası, %25'ini yatırımcı ya da konut sahibi öderken zaman içerisinde taksitlerle katılım bankasının payı tamamen yatırımcıya geçmektedir. Bu da muşaraka yönteminin farklı bir uygulama şekli olarak literatürde yer almaktadır (Şağbaşua, 2016).

2.3.6.3. Murabaha (Maliyet + Karlı Satış)

Katılım bankaları tarafından müşterinin almak istediği bir ürünün maliyet fiyatı hesaplanarak üzerine kâr payının eklenmesi ile oluşan toplam tutarın müşteriye vadeli olarak satılması işlemine murabaha uygulaması denmektedir (Döndüren, 2008).

Ürünü alım yapacak müşteri ile finansman sağlayacak katılım bankası vadeli satımdan kaynaklanan kâr payının belirlenmesinde ortak karar verebilirler. Bu satış işlemi esnasında katılım bankası, satıcının masraflar dâhil toplam tutarı üzerinden maliyet hesaplayarak ekleyeceği kar oranını belirler. Vadeli satış sözleşmesinin kanuni olarak geçerli olabilmesi için sözleşme taraflarının ehliyet sahibi olması, hiçbir zorlamaya maruz kalmadan sözleşmeyi kabul etmeleri, ödenecek meblağ ve malın teslim zamanı gibi konularda net bir tutum takınmaları gerekir. Alışverişe konu olan ürünün meşru bir ürün olması, kanuni olarak devredilmesinde herhangi bir sakıncanın bulunmaması da gerekir (Ayup, 2017).



Şekil 2.5: Murabaha Uygulamasının İşleyişi

Kaynak: www.katilimbancaciligi.com

Şekil 2.5’de gösterildiği gibi banka müşterisi satın alacağı ürünü bulup satıcı ile iletişime geçtikten sonra katılım bankası ile iletişime geçmektedir. Ürünün toplam maliyetini banka satıcıya direk öderken, mala ait devir işlemini alıcıya tamamen gerçekleştirmemektedir. Peşin olarak satın aldığı malı vadeli olarak alıcıya satışını katılım bankası gerçekleştirmektedir (URL-8, 2015).

2.3.6.4. Karz-ı Hasen (Faizsiz Borç Verme)

Bütün semavi dinlerde olduğu gibi İslam dini de iyiliği emredip kötülükten kaçınılması gerektiğini, ihtiyaç sahiplerine ihtiyaçlarının giderilmesine yardımcı olunması gerektiğini ifade eder. Mecburi olmayan, yardım amacıyla ihtiyaç sahiplerine borç verilen bir miktar paranın daha sonra aynı miktarda borcun iade edilmesi işlemine karz-ı hasen denilmektedir. Karz-ı hasende 100 TL borç verilmiş ise İslami kurallara göre aynı tutarda 100 TL olarak borç iade edilmelidir (Aktepe, 2013).



Şekil 2.6: İslam'da Borç Verme İşlemi

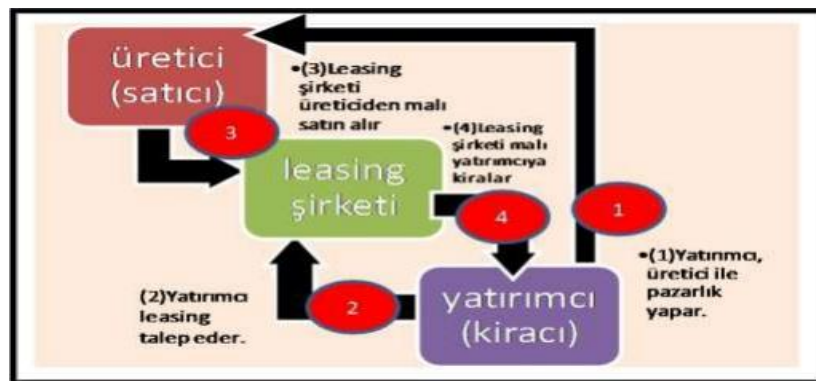
Kaynak: (Aktepe, 2013)

İslami kurallara uygun kurulan katılım bankalarının, sürekli müşterilerine ani paraya ihtiyacı olması durumunda, aynı tutarda geri almak kaydıyla uyguladığı borç verme uygulamasıdır. Bu uygulama geri ödemede verilen borca ilave hiçbir katkı içermemesiyle katılım bankalarını diğer bankalardan ayırmaktadır (Çetin, 2017).

Bankalar kuruluş amaçları itibariyle kâr amacı güden kuruluşlardır. Karz-ı hasen uygulaması katılım bankaları için herhangi bir gelir getirici işlem doğurmaması sebebiyle sermaye birikimi güçlü olan firmalara uygulanan sınırlı bir uygulamayı içermektedir (Şağbanşua, 2016).

2.3.6.5. İcra (Kiralama)

Katılım bankacılığının sunmuş olduğu uygulamalardan birisi de kiralama işlemidir. Bir malı satın almak isteyen ancak sermayesi yeterli olmayan kişilere, katılım bankası aracılığıyla malın satın alınması ve uzun vadeli kiralama sistemi ile malı kiralayana devredilmesi uygulamasıdır. İslami kurallara göre iki yöntem ile icra uygulaması yapılabilmektedir. Birinci yöntemde belirli bir süre için hizmetinden faydalanan insan olmakta, kiralama sona erdiğinde alınan hizmet de tamamlanmaktadır. İkinci uygulaması ise malların kullanımına yönelik kiralanması işlemleridir. Finansal kiralama işleminde mal katılım bankacılığı aracılığı ile alınıp, ihtiyaç sahibinin kullanımına teslim edilmektedir. İcra uygulamasını diğer konvansiyonel finans kurumlarının yapmış olduğu leasing yönteminden ayıran en önemli fark, leasing uygulamasında aylık kirasını müşteri ödeyemez ise ödeyemediği süreler için faiz uygulanmaktadır. İcra uygulamasında gecikme veya ödenememe durumunda kesinlikle faiz uygulanmamaktadır (Yanpar, 2015).



Şekil 2.7: İcra Uygulaması Aşamaları

Kaynak: (Alkış, 2018)

Katılım bankaları finansal kiralama uygulaması olarak üreticilerin makine ve teçhizat ihtiyaçlarını gidermek amacıyla üç farklı seçenek sunmaktadır (Tunç, 2010).

Operasyonel Kiralama: Bu kiralama uygulamasında makine ve teçhizata ihtiyacı olan kişilerin ihtiyaçlarını giderene kadar malları kullanmaları ve daha sonra malların iadesini içeren finansal kiralama uygulamasıdır.

Sahiplik ile Sona Eren Kiralama: Toplumda leasing yöntemi olarak bilinen uygulamanın faizsiz olan şeklidir. Makine ve teçhizatın kira süresi sonunda ihtiyaç sahibine devri gerçekleşmektedir.

Sat ve Kirala Yöntemi: İhtiyaç sahibinin katılım bankasından talebi üzerine banka makine ve teçhizatı satın alıp müşteriye kiralamaktadır. Daha önce müşterinin üzerine devri gerçekleşmiş malların daha sonraki süreçte üreticinin sermayeye ihtiyacının ortaya çıkması nedeniyle malları tekrar katılım bankasına satışını yapıp kiralayarak kullanıma devam etmesi uygulamasıdır.

2.3.6.6. Seleem (Mal Bedelinin Erken Ödenmesi)

Finansal kaynağa ihtiyacı olan üreticilerin bu kaynağı temin etmek için katılım bankalarından, üretecekleri ürünün bedelini peşin aldıkları ancak ürünü olgunlaştıktan sonra teslim edeceklerini taahhüt ettikleri bir katılım bankacılığı uygulamasıdır. Tarım ile uğraşan çiftçilerin finansal kaynak ihtiyaçlarını faizsiz olarak temin ettikleri bir sistemdir (Aktepe, 2010).

Seleem uygulaması satışı peşin gerçekleşen, mal teslimi vadeli olarak yapılan sistemdir. Bu uygulamanın yapılabilmesi için üretimi gerçekleşen ve vade sonunda teslimi yapılabilecek bir ürünün olması şarttır. Katılım bankacılığının seleem uygulaması konvansiyonel uygulamalardan forward yöntemi ile benzerlikler göstermektedir. Satın alınan ürünün bedeli piyasa fiyatından ne çok aşağıda ne de çok yukarıda olmalıdır. Seleem uygulamasında aynı zamanda vade süresi bir yıldan daha uzun süreli olmamalı ve vade sonunda ürün fiili olarak katılım bankasının envanterine geçmelidir (Yeşilyaprak, 2011).

Peygamber efendimiz Medine'ye hicret ettikten sonra Medinelilerin vadesi belli olmayan seleem uygulaması kullandıklarını görmüş ve Medineli muhacirleri uyarmıştır. "Kim seleem akdi yaparsa; belirli ölçüde, belirli tartıda ve belirli zamana kadar yapsın" diyen efendimiz seleem uygulamasının standartlarını ifade etmiştir (Aktepe, 2013).

2.3.6.7. İstisna (Üretim Kontratı)

İstisna yönteminde iki taraf bulunmaktadır. Taraflardan biri mevcut sermayesini kullanarak ileride değerlendirileceğini düşündüğü bir malın temini için üretici ile sözleşme yapmaktadır. Diğer taraf ise finansman ihtiyacını henüz tamamlanmamış mal üzerinden faizsiz olarak karşılamaktadır. Bu uygulama günümüzde konut inşasında müteahhitlerin faizsiz finansman bulmak için kullandıkları bir katılım bankacılığı uygulamasıdır. Konutlar yapılmadan önce maketleri yapılmakta ve 3D görüntüleri ile inşaatla başlamadan satışı vadeli olarak gerçekleştirilmektedir (Aktepe, 2010).

İstisna uygulamasını özel kılan durumlardan biri üretimi yapılacak mala ait tüm özelliklerin önceden bilinmesidir. Taraflar sözleşme yaptıktan sonra alıcının isterse tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebiliyor olması alıcıyı zarardan koruyan bir diğer özelliktir (Yanpar, 2015). İstisna uygulaması sipariş ile üretim yapan işletmeler ile gayrimenkul alımını erken yapmak isteyen alıcıları içermektedir. Selem uygulamasında forward sisteminde olduğu gibi ödemenin peşin yapılması zorunludur. İstisna uygulamasında ise ödeme alıcının tercihiyle bırakılmıştır. Alıcı isterse peşin, isterse uzun vadeli taksitlerle ödemesini gerçekleştirebilir. İstisna uygulamasında satıcının malın teslimi ile ilgili net bir zaman veremiyor olması da istisnayı selem uygulamasından ayıran diğer bir ayrıcalıktır. İstisna uygulamasında sistemi yöneten katılım bankasıdır. Konut satın almak isteyen bir alıcı katılım bankasına başvurusunu yapmakta ve katılım bankası yapılan başvuruları bir havuzda toplayıp bu şartlara uygun üretimini yapacağı bir satıcı bulmaktadır. Hem alıcı satıcı arada katılım bankası olduğu için kendisini güvende hissetmektedir (Bayındır, 2007).

2.3.6.8. Sukuk (Faizsiz Bono, Faizsiz Tahvil)

Günümüzde özel şirketler ya da kamu kurumları borçlanma ihtiyaçlarını faizli tahvil veya hazine bonoları ile gerçekleştirmektedir. Bu şekilde elindeki finansman kaynağı ile para kazanmak isteyenler faizli tahvil ve hazine bonolarına yönelmektedir. İslam dininin emrettiği kurallara göre olağanüstü durumlar dışında faiz kesin olarak haram kabul edilmiştir. Bu nedenle faizsiz finansman bulmak isteyen kuruluşlar için hem de faizsiz kazanç elde etmek isteyen sermaye sahipleri için sukuk satımı ortaya çıkmıştır. Ekonomik değeri olan bir ürünün değerli evrak haline getirilerek satılması işlemine sukuk denmektedir (Aktepe, 2013).

Sukuk hem KOBİ düzeyindeki işletmelere hem de büyük işletmelere birçok avantajlar sunmaktadır. Büyük projeler gerçekleştiren işletmelerin faizsiz finansman kaynağı bulmalarında önemli rol oynamaktadır. Sukuk çok kısa sürede paraya çevrilebilen bir varlık olması sebebiyle sermayeye ihtiyaç duyan kurum ve kuruluşlar için ideal bir araçtır. Bu kıymetli evrakın faizsiz olması sebebiyle gelirlerin sadece büyük sermaye sahiplerinin elinde toplanmasını önleyip topluma yayması açısından adil gelir dağılımı için önem arz etmektedir (Bilal, 2015).

Sukuk uygulamasının yapısı beş ana unsurun birleşmesi ile işlev kazanmaktadır. Bu unsurların ilki fonların giriş işlemini sağlayan yükümlü şirket, ikincisi yükümlü ile sermayesini kullanmak isteyenler arasındaki ilişkiyi sağlayan ihracatçı şirket, üçüncüsü kıymetli evrakı satın alan yatırımcı, dördüncüsü bu akışın şeffaf güvenilir bir ortamda yapılmasını sağlamak için kontrol mekanizması olan denetçiler ve beşincisi sukuk alım satım düzeninin İslami kurallara göre yapılıp yapılmadığına karar veren danışma kurulu niteliğinde biri kurul olan Şer-i Kurul'dur (Yanpar, 2015).

2.3.6.9. Tekafül (İslami Sigorta)

Temelinde yardımlaşma ve güven esasına dayanan katılım sigortacılığı İslami sigortacılık olarak literatüre yerleşmiştir. Sağladığı avantajlar itibarıyla günümüzde dünya finans sistemi içerisinde adından sıkça bahsettirmektedir. Selçuklu dönemindeki esnafların kurduğu ahilik teşkilatlanmasına ve Osmanlı imparatorluğundaki lonca teşkilatlanmasına yardımlaşma açısından çok benzerlik göstermektedir. Uygulama ilk olarak 1979 yılında Sudan'ın bir sistem olarak topluluğa dâhil olanın edeceği zararı gruptaki diğer üyelere paylaşılması ile yardımlaşması başlangıç göstermiştir. İslami sigorta uygulamasında sigorta şirketinin yaptığı zarara uğrayanları tespit etmek ve bu zararı giderilmesi için topluluğun diğer üyelerinin zararı gidermesine aracılık etmektir. Katılım bankalarının uygulamış olduğu tekafül sigortasını klasik sigorta şirketlerinden ayıracak olursak (Gürbüz, 2017);

- Tekafül sigortasında temel bakış dayanışma iken diğer sigorta şirketleri için ticari faktörler dikkate alınır.

- Tekafül sigortasında faiz ve diğer caiz olmayan konularda şüphe yokken diğer sigorta şirketleri için bu şüpheler mevcuttur.

- İslami sigorta fonuna dâhil olan katılımcıların yatırdığı pirimler guruba dahil diğer katılımcıların potansiyel zararını karşılamak için toplanırken diğer sigorta şirketleri topladıkları fonlar için bireysellik söz konusudur.

- Katılım bankacılığı sigortaları mevcut sigortalar kanunun yanında şeriat kurallarına da tabi iken diğer sigorta şirketleri sadece mevcut yasalara tabidir.

- İslami sigorta şirketlerinde yatırımcılar ile şirket hissedarları tamamen birbirinden bağımsız iken diğer sigorta şirketlerinde her poliçe için elde edilen gelir şirket ortakları için bir katma değer oluşturmaktadır.

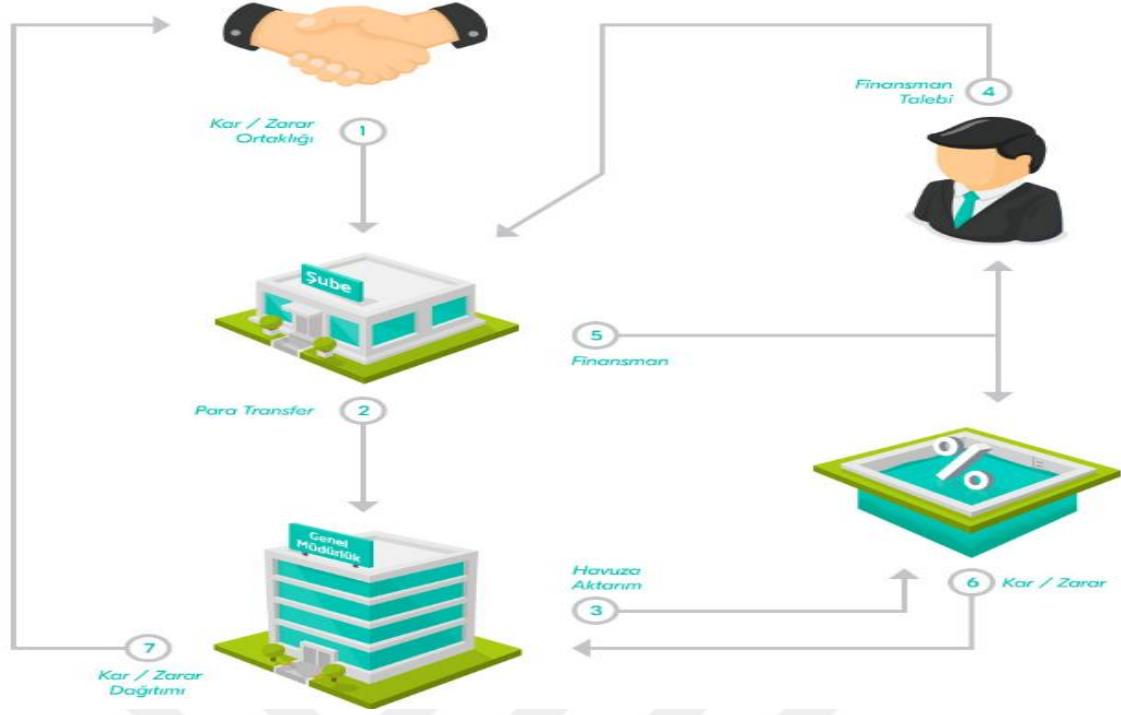
Tekafül sigortacılığında günümüzdeki sigorta şirketlerinde olduğu gibi riskler sigortalanmaktadır. Hayat sigortası sigortama işlemi yapılırken İslami sigorta ile diğer sigorta şirketleri birbirinden net bir şekilde ayrılmaktadır. Geleneksel sigorta şirketleri hayat sigortası karşılında ölen kişinin yakınlarına ödeme yapmaktadır bu durum İslami sigorta açısından doğru bir uygulama değildir. Tekafül uygulaması diğer sigorta şirketlerinin uyguladığı hayat sigortası yerine uzun vadeli tasarruf hesabı ya da aile hesabı açılmasını uygun görmüşlerdir (Yanpar, 2015).

2.3.6.10.Teverruk(Vadeli Alış Peşin Satış İşlemi)

Uluslararası finans çevrelerinde İslami finans yöntemi olarak kullanılan para yönetim uygulamasıdır. Birçok İslami kesim tarafından geçmiş zamanlardan beri kullanılmış ve kullanılmaya devam eden finans tekniğidir. Günümüzdeki teverruk uygulamasını ilk olarak kullanan mezhep, Hanbeli mezhebidir. Teverruk uygulamasını İslami mezheplerin bir kısmı caiz görürken, bazı mezhepler bazı durumlarda haram kabul etmişlerdir. Teverruk acil nakit ihtiyacı olanların bu ihtiyacını gidermek amacıyla bir malı vadeli olarak satın alıp 3. alıcılara düşük veya aynı fiyata peşin satma işlemidir (Kazancı, 2018).

2.3.7.Katılım Bankacılığı Fon Toplama Yöntemleri

Katılım bankalarının işleyiş şekli mevduat bankalarına benzerlik göstermektedir. Katılım bankası elinde finansman kaynağı bulunan bireylerin ya da kurum ve kuruluşların bu finansmanı bankasına çekerek hem atıl durumdaki bu finansman kaynağını piyasa döngüsüne dâhil etmektir. Kâr zarar ortaklığı sistemiyle işlem gören katılım bankaları faiz hassasiyeti olanların da mevduatlarını değerlendirmelerinde önemli bir ihtiyacı gidermektedir. Katılım bankası kâr zarar ortaklığı sistemi ile topladığı fonları finansman kaynağına ihtiyacı olanlara mal üzerinde vade sistemi ile ihtiyaçlarını gidermektedir.



Şekil 2.8: Katılım Bankası İşleyiş Şeması

Kaynak: <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/katilim-bankaciligi-sistemi/Sayfalar/katilim-bankaciligi-nasil-isler.aspx>

Şekil 2.8'de görüldüğü üzere yatırımcı kar zarar ortaklığı amacıyla elindeki finansman kaynağını bankaya yatırır. Şubede toplanılan para genel müdürlüğe aktarılır. Genel merkeze gelen tüm finansmanlar ortak havuza aktarılır. Faizsiz olarak finansmana ihtiyacı olan müşteriler şubeden finans talebinde bulununca havuzdaki para müşteriye vermek üzere aktarılır ve döngü böyle devam eder.

2.3.7.1. Cari Hesaplar

Cari hesaplar mevduat bankalarında olduğu gibi müşterilerin paralarını güvende tutmak ve istediklerinde ulaşabilmeleri için oluşturdukları katılım bankası hesaplarıdır. Bu hesaplardaki meblağlara herhangi bir kullanım ücreti ödenmez. Katılım bankalarında bulunan cari hesapların bankacılık içerisindeki yüzdelik payı %20 civarındadır. Cari hesap müşterileri günün akışı içerisinde aktif olarak kullandıkları ve her an ATM'lerden çekebilecekleri paraları bu hesaplara yatırmaktadırlar. Günlük olarak cari hesaplardan faturaların ödenmesi otomatik ödeme talimatlarının verilmesi vadesi gelen kıymetli evrakların ödeme emrinin verilmesi internet bankacılığı ile elden yapılabilir. Bu hesap türlerini iki başlık altında aktarabiliriz (Yanpar, 2015).

- Vedia Sözleşmesi: Bu hesapların 2 türü bulunmaktadır. Banka tarafından engel koyulmuş sözleşmeler, engel koyulmamış sözleşmelerdir. Müşteri parasını engel koyulmuş hesaba yatırırse banka vade sonunda parayı müşterinin hesabına yatırmaktadır. Vedia hesaplarının ana özelliği hesaptaki para ile ilgili banka tüm parayı kullanım hakkına sahiptir.

- Karşılıksız Borç verme: Cari hesap yoluyla hesap sahibi bankaya faizsiz borç vermektedir. Bu uygulama sistemi ülkemizde uygulanmamakta Orta Doğu ülkelerinden bazılarında görülmektedir.

Cari hesaplar müşteriler tarafından katılım bankalarına faizsiz borç verildiği ve bunun sonucunda karşılığında aynı tutarda parayı hesaba yatırma görevi üstlenilen hesap türleridir (Ayup, 2017).

Toplum içerisinde insanların çoğu paralarını çalınma, kaybolma risklerine karşılık arzu ettikleri anda hemen ulaşabilecekleri bankaların cari hesaplarına yatırmaktadır. Bu hesaplarda yerli para birimi dışında döviz hesapları ve altın gibi değerli maden hesapları da açılabilir. Cari hesaplar bankalar için maliyete katlanılmadan finansman kaynağı bulmasına yardımcı olan hesaplar olduğu için hem mevduat bankaları hem de katılım bankaları arasında müşteri bulma yarışına sebep olmaktadır (Özsoy, 2012).

2.3.7.2. Katılma (Kâr-Zarar) Hesapları

5411 Sayılı Bankacılık Kanunun 3. maddesiyle düzenlenmiş olan katılım bankacılığının fon toplama yöntemlerinden birisi de katılma hesaplarıdır. Yatırım yaparak vade sonunda kar elde etme düşüncesi içerisinde olan yatırımcı vade sonunda gerçekleşeceğini düşündüğü kardan alacağı kâr payı bellidir. Katılım bankacılığındaki katılma hesabına yatırım yapan tasarruf sahibi bankanın yapacağı zararın tamamından pay oranında sorumlu olmaktadır (Yanpar, 2015).

Katılım bankasındaki katılma hesapları mevduat bankalarının sunduğu belirli faiz oranlı ve vade sonunda elde edilecek anapara ve faiz gibi çalışmamaktadır. Katılma hesabına yatırım yapan müşteri vadesinin sonun zarar ederek yatırım yapmış olduğu finansmanında azalma olma riski vardır (Aktepe, 2010).

Katılma hesapları katılım bankasının sunduğu uygulamalardan olan emek sermaye ortaklığı sistemiyle işlem görmektedir. Yatırım yapan finans sahipleri sermayelerinin

ortaya koymakta katılım bankası ise bu sermayeyi diğer İslami uygulamalarda değerlendirerek emeğini ortaya koymaktadır. Katılma hesaplarında mudarebe uygulamasında olduğu gibi katılım bankası emeğini ve girişimciliği bilgi ve tecrübesini ortaya koyarak zarar ederse zararı sermaye sahibi (rabbülmal) karşılamaktadır. Müşteri katılma hesabına parasını yatırdığında bu banka için sermaye niteliğindedir ve para yatıran kişi de banka ortağı konumundadır. Aynı uygulamayı mevduat bankalarında yaparsak müşteri vadeli hesaba geri iade edilmek kaydıyla parayı borç olarak yatırmaktadır. Mevduat bankalarına yatırılan parayı banka kurallarına uymak kaydıyla her alanda kullanabilmektedir. Katılım bankaları katılma hesabına yatırılan sermayeleri ancak İslam dinince haram kabul edilmeyen alanlarda kullanmakla mükelleftir (Aktepe, 2013).

2.3.8. Katılım Bankaları ile Mevduat Bankalarının Karşılaştırılması

Katılım bankaları ile mevduat bankaları temelde aynı işlevi görmelerine rağmen, katılım bankalarının faizsiz olması sebebiyle uygulamada bazı farklılıklar içermektedir. Katılım bankaları topladıkları vadeli hesap paraların karşılığında sermaye sahiplerini bankaya ortak yapmakta ve kar ya da zarar olarak dönem sonlanmaktadır. Dönem sonunda katılım bankası, ortaklarına ne kadar kap payı verileceği ya da zarara ortak edeceğini dönemin başında belli olmamaktadır. Mevduat bankalarının vadeli hesaplarına gelen paranın vade sonunda ne kadar faiz işleyeceği baştan belli olmaktadır. Katılım bankaları çoğunlukla faiz hassasiyeti olan müşterilerin tercih ettikleri finans kuruluşlarıdır (Pehlivan, 2016).

Katılım bankalarının ticari bankalara göre fon bulma imkânları sınırlı, gelirleri ise belirli oranlar dâhilinde sınırlandırılmaktadır. Ülkemizdeki İslami bankaların kaynak bulması ve bu kaynakları ihtiyaç sahiplerine kullandırılması açısından farklılık arz etmektedir. Sistemde faizin kesinlikle yasaklanmış olması bankacılık uygulamasında yeni kuralların oluşmasını sağlamıştır. Katılım bankaları toplumdaki faiz hassasiyeti olan yadsınamayacak kadar büyük toplulukların finans merkezleridir (Kalaycı, 2013).

İslami kurallara göre katılım bankacılığı, mal alışverişi üzerinden yapılan mübadele değeri kadar paranın kullanılması amaçlanmıştır. Katılım bankacılığında fon kullandırma yöntemlerinden hareketle karşılığında mal niteliğinde ödenmiş bedel olmak zorundadır. Katılım bankası mevduat bankasına kıyasla, sermayesini yatıran bir yatırımcı kâr zarar ortaklığı ile bankaya ortak olmuş olur ve bankanın zararı durumunda ortak olduğu oran kadar sermayesinde azalma meydana gelmektedir (Özsoy vd, 2013).

Kenya’da faaliyet gösteren 5 geleneksel, 2 İslami bankanın 2009-2012 dönemi için sermaye yapısının özkaynak kârlılığı üzerine etkisini regresyon analizi ile incelemiştir. Araştırma sonuçları, geleneksel bankalarda tüm finansal yapı değişkenlerinin finansal performans üzerinde etkisi olduğunu gösterirken, İslami bankalarda sadece aktiflerle finansal performans arasında ilişki olduğunu göstermiştir (Ng’ang, 2013).

Katılım bankalarının faizsiz işlemler gerçekleştirdiği cari hesaplar, vadesiz mevduat hesapları vb. birçok işlem ticari bankalar ile benzerlik göstermektedir. Katılım bankaları faizsiz olması sebebi ile faiz hassasiyeti olan bireylerin paralarını sisteme dahil ederek toplumda bir ihtiyacı gidermesi açısından bankacılık alanında mevduat bankalarının tamamlayıcısı niteliğinde de işlem görmektedir. Toplumda, fon ihtiyacı olanlar için sunduğu bankacılık işlemleri ve finansman imkânlarla iyi bir yer edinmiştir (Özulucan ve Deran,2009).

Tablo 2.4’te katılım bankaları ile mevduat bankalarının temel düzeyde karşılaştırması yapılmaktadır.

Tablo 2.4: Katılım Bankaları ile Mevduat Bankalarının Karşılaştırılması

NİTELİK	KATILIM BANKALARI	MEVDUAT BANKALARI
Çalışma Yöntemleri	Bankanın asıl işlevi kar-zarar ortaklığıdır.	Bankanın asıl işlevi faiz işlemlerinden kazanç elde etmektir.
Paranın Fonksiyonları	Bankanın işlevinde para, ticari mal gibi inmamaktadır. Mal ticareti yapılmaktadır.	Bankanın işlevinde para ticari mal gibi alınıp satılmaktadır.
Fon Kullandırma	Nakit kredi verilmemekte kaynaklar mudaraba, icara, muşaraka, karz-Hasen gibi fon kullandırma yöntemleri ile alım satım için nakit değer kullandırmaktadır.	Faiz karşılığında nakit kredi kullandırmaktadır.
Müşterilerin Üstlendikleri Riskler	Bu sistemde müşteriler kar-zarar ortaklığı yaptıkları için kaybetme riskini de önceden kabul etmektedir	Müşteriler sistem en başında risk barındırmamaktadır. Ne kadar borç alacak ilişkisine gireceği en baştan bellidir.
Kredi ve Diğer Yatırımlar	Katılım bankaları ödemeleri projeye yada ürüne yapmaktadır.	Kredi verilmesinde dikkat edilen husus teminatın verilmiş olmasıdır.

3. DİĞER FAİZSİZ FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Bu bölümde faizsiz finansman yöntemlerinden olan fon kullanımında, katılım bankasından faydalanılan ve devletin kurumu olan Toplu Konut İdaresi uygulamasını, buna ek olarak son yıllarda katılım bankasına alternatif olarak adından sıkça bahsettiren elbirliği uygulaması ele alınmaktadır.

3.1. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulaması

Çalışmanın bu kısmında insanlık tarihi kadar eski olan konut kavramını ve ülkemizde büyük bir açığı gideren toplu konut sistemini ayrıntılı olarak incelenmektedir.

İnsanı diğer canlılardan ayıran en temel etken aklıdır. İnsan, aklı sayesinde doğa üzerinde etkinlik kurarak barınma ihtiyacını gerçekleştirmiştir. Yaşamını devam ettirme mecburiyeti ile yemek yeme ihtiyacını topraktan karşılamayı düşünmüştür. Mağarada avcılık ve toplayıcılık ile başlayan süreç tarım ile devam etmiş, yaşam şartlarının değişmesi gibi nedenler ile kentler meydana gelmiştir. Konut kavramı, insanların yerleşik hayata geçerek birlikte güvenli bir yerde yaşamlarını devam ettirmeleri ihtiyacından doğmuştur (Asasoğlu, 2013).

Toplumda konut ihtiyacının giderilmesi aşamasında konutun nasıl olacağını belirleyen faktörler yörenin coğrafi özellikleri, iklim şartları, kültürel adetleri, gelenek ve görenekleri olarak sayılabilir. Bir yöreyi tanımanın başka bir açısı da konutların taşıdığı özelliklere bakmak ile başlar (Çınar, 2012).

Ailelerin birlikte yaşamını sürdürebildikleri büyüklükte olan barınaklara konut denilmektedir. Bireylerin doğumdan ölüme kadar geçen evrede mutluluklarını, hüznlerini, coşkulu coşkusuz tüm özel anılarını yaşadığı, dış tehlikelere karşı kendini koruduğu kapalı alanlar konut olarak ifade edilmektedir (Davulcu, 2015). Şehir kültürünü oluşturan yapı taşlarının en başında o yörenin mimarisini oluşturan insanların ikametgâh adresleri diye ifade ettiğimiz meskenler gelmektedir. Konut, insanların dünyaya gelmesiyle aile kavramını oluşturan birlikteliğin meydana geldiği fiziksel mekânın adıdır (Gögebakan, 2015). Tarihi geçmişi çok eskilere dayanan Türkler hakkında yazıyı geç kullanmaya başlamaları ve göçebe yaşam tarzı sebebiyle bilgi edinmek zorlaşmıştır (Ayhan, 2008).

Türkler Orta Asya'da hâkimiyet kurmaya başlamış ve bu hakimiyet alanlarını genişleterek 3 kıtaya ulaşmışlardır. Bu kadar geniş coğrafyada hâkimiyet kurmanın sonucu olarak oraların kültürlerini etkileyip aynı zamanda kültürlerinden etkilenmişlerdir (Doğan, 2002). Türkler Anadolu'ya göç ettikten sonra yerleşik hayata geçmişler, göçebe hayatın konutu olarak kullanılan çadırlarda bazı değişiklikler yapmışlardır(Gök ve Kayserili, 2014). Türkler sentezleşen kültürleri ile yerleşik hayata geçmişler, kendi hayat düzenlerini başta konut yapımı olmak üzere bu yeni kültürden etkilenerek inşa etmişlerdir(Özcan, 2007). Türklerin aile ilişkilerine ve yakın akrabalıklara eski tarihlerden beri önem verdikleri kaynaklarda geçmektedir. Yakın akraba ilişkileri ve kültürel olarak içe kapanış eski tarihlerden günümüze kadar devam etmiştir. Günümüzde de konut yapım tercihleri kırsaldaki konutlardan anlaşılabileceği üzere bahçeli az katlı bahçeli evlerden oluştuğu görülmektedir (Algan, 2015). İslamiyet'e geçiş ile birlikte İslami kurallara göre yaşayış şekli ve erkekler ile kadınlar arasındaki haremlik selamlık kuralı, konut yapımında da etkin rol oynamıştır (Aksoy ve Akpınar, 2011).

16. Yüzyıla kadar tek katlı bahçeli konut tercihi olan Türk kültürü, 16. ve 17. Yüzyıldan itibaren değişiklik yaşamaya başlamıştır. Bunun sonucunda iki veya üç katlı konutların yapımına başlanmıştır(Algan, 2015).

18.Yüzyılda Türklerin Avrupa'ya yönelişinin başlamasıyla birlikte Osmanlı içerisinde bazı azınlık gruplara haklar elde ederken, Avrupa etkisi kendisini konut alanında da göstermeye başlamıştır (Dizdar, 2008).

19.Yüzyıldan itibaren sanayi devrimi hız kazanmıştır. Değişen aile yapıları çekirdek aile yapısına dönüşürken, konut yapımında da endüstri devrimi ile seri inşa edilen konutlar yerini almıştır (Bozkurt, 2013).

20. Yüzyıl, ülkede kırsaldan kentlere yoğun göçlerin yaşanmaya başlandığı, konut sisteminin betonarmeye döndüğü bir yüzyıl olmuştur. Bu dönemde şehirlerin coğrafi ve kültürel özelliklerinden etkilenen konut yapısı yavaş yavaş azalmaya başlamıştır (Ergün ve Çavdar, 2010).

Günümüzde kullandığımız konutların tarihine baktığımızda en eskisi 17. yüzyılın sonlarına kadar uzanmaktadır. Anadolu coğrafyasında meydana gelen seller, depremler, toprak kaymaları vb. gibi doğal afetler sebebiyle zamanla insanlar yenileme adı altında konutları

tahrip etmiştir. Dolayısıyla bu konutların büyük bir kısmı ya yok olmuş ya da yok olmaya yüz tutmuştur. Yaşanan bu olumsuzluklar konut yapım alanlarında düzensizliğe neden olmuştur. 20. yüzyılın sonlarına doğru kırsaldan kentlere göçün artış göstermesiyle birlikte kentlerde konut ihtiyacı artmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak amacı ile gelir gruplarına göre herkesin konut sahibi olabilmesi düşüncesi ortaya çıkmıştır. Bu yüzden toplu konut yapımı adından sıkça söz ettirir hale gelmiştir (Doğrusoy, 2007).

3.1.1. Toplu Konut İdaresinin Tarihçesi

Türk tarihinde ilk toplu konut politikası uygulamalarına Osmanlının son dönemlerinde rastlanmaktadır. Padişah Abdülmecit devlette çalışan bürokratların konut ihtiyaçlarını giderme düşüncesi ile bu ilk uygulamayı başlatmıştır. Toplu konut uygulaması savaşlar sonrasında evsiz yurtsuz kalanlar için daha sonraki süreçte de uygulanmaya devam etmiştir (Peköz, 1997).

Cumhuriyetin ilk yıllarında yaşanan doğal afetler toplu konuta ihtiyaç duyulmasına neden olmuştur. 1924 yılında Erzurum’da meydana gelen deprem sonrasında toplu konut uygulamasının ekonomik alt yapısını oluşturmak amacıyla 1926 yılında Eytam Sandığı, Emlak ve Eytam Bankasına dönüştürülmüştür. Sağlam konut yapma düşüncesiyle 1936 yılında Belediyeler Kanunu çıkarılmış ve Ankara Belediyesi ile iş birliği yapılarak Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi kurulumu gerçekleştirilmiştir (URL-9, 2021). Cumhuriyetin kurulmasından sonra kırsaldan kentlere doğru nüfus hareketlenmeleri başlamış, alt yapı ve konut yetersizliği gibi nedenler kentlerde gecekondulaşma sorununu beraberinde getirmiştir (Çoban, 2012).

Erzincan’da meydana gelen depremde 33000 vatandaşın can vermesi, konutların güvenliğinin sorgulanmasına neden olmuştur. Dolayısıyla 1940 senesinde Emlak ve Eytam Bankasının sorumluluğunda Ankara’ya 450 konutun yapımını Emlak Bank Yapı Ltd. Şti üstlenmiştir (URL-9, 2021).

Devlet vatandaşına anayasal bir hak olarak konut hakkını ilk defa 1961 Anayasasıyla “Dar gelirli ve yoksul ailelerin, sağlık şartlarına uygun konut gereksinimlerini devlet alır” şeklinde tanımlamıştır. Türkiye Cumhuriyeti’nin 4. Anayasası olan 1982 Anayasasında ise aynı şekilde konut sahibi olmanın kişinin gelir durumuna bakılmaksızın devlet tarafından karşılanması gerektiği güvence altına alınmıştır (Bayraktar ve Bakır, 2019).

Cumhuriyetin ilk yıllarından 1980'li yıllara kadar kırsaldan kentlere düzensiz göç hareketleri neticesinde kentlerde oluşan gecekondulaşmalara karşı toplu konut çalışmaları yapılmış olsa da başarılı olunamamıştır. Turgut Özal liderliğinde konut ihtiyacına çözüm olması düşüncesiyle 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur. Ekonomik yetersizlikler ve toplu konut ile ilgili yeterli mevzuatların düzenlenmemesi gibi nedenler kurumun aktif olarak çalışmasına engel oluşturmıştır. Toplu Konut idaresi Başkanlığı ve Kamu İdaresi Başkanlığı, 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile iki kurum olarak görevine devam etmesi kararı alınmıştır. Her ne kadar iyileştirme çalışmaları yapılmaya başlanmış ise de yeterli verim alınamamıştır (URL-9, 2021).

Genel Bütçe kapsamı dışında olan Toplu Konut İdaresi, 1993 yılından itibaren kapsam içinde alınmıştır. Toplu Konut İdaresinin kuruluşundan 2003 yılına kadarki zaman içerisinde 43.145 adet konut yapılmışken, 2003-2009 yılları arasında 369.547 adet konut yapılmıştır (Zariç, 2012).

Ülkede 1999 depremi olarak bilinen merkez üssü Gölçük olan depremden sonra binlerce insanın hayatını kaybetmesiyle konut kavramı tekrar gündeme gelmiştir. 2002 yılından sonra oluşturulan Acil Eylem Planı çerçevesinde Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliğinin başlamasıyla kurumun vizyonu daha ulaşılabilir hale gelmiştir. 59. Hükümetin kurulmasından sonra 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun yürürlükten kaldırılması üzerine Toplu Konut İdaresi, 14.8.2003 tarihli ve 25199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-4-2003-1010 sayılı tezkeresi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16.1.2004 tarihli ve 25348 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-1-2004-54 sayılı tezkeresi ile Başbakanlığa, 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır. Toplu Konut İdaresi 2018 yılına kadar geçen sürede 1055 okul, 19 üniversite, 993 spor salonu, 42 kütüphane, 183 pansiyon, 198 kamu hizmetleri binası, 266 hastane, 96 sağlık ocağı, 928 ticaret merkezi, 704 cami, 19 stadyum inşa etmiştir (URL-9, 2021).

5789 sayılı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararname ile imar planı yapma yetkisinde değişiklik yapılarak TOKİ'nin yetkileri arttırılmıştır. 5789 Sayılı kanunda imar alanı sadece

gece kondu alanları iken bu alanların dışında da imar yapma yetkisi Toplu Konut İdaresine verilmiştir (URL-10, 2010).

Toplu Konut İdaresinin organizasyon şemasına bakıldığında yürütme ve karar organı olarak bir başkan ve beş başkan yardımcısından oluşmaktadır. Kurumun başkanının kanunla belirlenmiş geniş yetkileri vardır. Kurumda başkan yardımcılarının altında yirmi alt başkanlık bulunmaktadır. Kurum zaman içerisinde değişen sistemler ile farklı kurumlara bağlı olarak çalışmıştır. Ülkemizde yönetim sistemindeki değişikliklerle TOKİ 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi devletin "Sosyal Devlet" olma kimliğinin gösterildiği nadide kurumlardandır. Konut ihtiyacı olan ülkedeki her bir vatandaşın anayasa ile güvence altına alınmış olan konut hakkının yerine getirilmesinde TOKİ hayati bir görev üstlenmektedir (URL-11, 2021).

3.1.2. Toplu Konut İdaresinin Görev ve Yetkileri

Devlet Toplu Konut İdaresinin kuruluş yıllarına kadar konut ihtiyacının giderilmesi için çeşitli çalışmalar yapsa da yeterli düzeye ulaşamamıştır. Konut yapımında önemli bir maliyet teşkil eden arsaların sahibi devlet olsa da bu avantajın kullanımı konusunda yeterli düzeye ulaşamamıştır. Devletin yeterli düzeyde kontrol mekanizması olmadığı için köylerden kentlere göçlerin artması sonucunda dar gelirli ailelerin barınma ihtiyacını gidermek amacıyla devlet arsalarında kaçak gecekondulaşma artış göstermiştir. Toplu Konut İdaresinin kuruluş amaçlarından biri de devlete ait olan bu alanlara halkın ihtiyacı olan konutları yapmaktır. Güvenli, afetlere karşı dayanıklı ve düzenli bir yapı tahsis etmek amaçlanmıştır (Ekşinat, 2011).

Gelir düzeyi düşük yoksul grupların barınma ihtiyaçlarını gidermek Toplu Konut İdaresinin en temel amaçlarından biridir. Toplu Konut İdaresi ülke genelinde araştırmalar yaparak konuta ihtiyacı olan yerleri belirleyerek bu ihtiyaçları gidermektedir (Ayaz, 2019).

Toplu Konut İdaresine 2985 Sayılı Kanun'la verilmiş yetki ve görevleri şöyledir (Ekşinat, 2011; Toplu Konut İdaresi, 2021).

- Devletin garanti altına aldığı veya almadığı iç ve dış tahviller aracılığıyla birçok çeşit menkul kıymetler çıkarmak,

- Hem yurtiçinden hem de yurt dışından, Toplu Konut İdaresi tarafınca kullanma alanlarında yararlanılmak üzere kredi almaya karar vermek,

- Konutların finanse edilebilmesi maksadıyla bankaların katılımını sağlayacak gerekli önlemleri almak, bu amaç doğrultusunda gerektiği zamanlarda bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasıyla alakalı uygulamaları belirlemek,

- Konutların inşaatı ile alakalı sanayi veya bu alanlarda istihdam edilenleri desteklemek,

- Bilhassa kalkınma hususunda öncelikli bölgelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere katılım sağlamak,

- Gerek olduğunda her türlü araştırmaların, taahhütlerin ve proje aşamalarının mukavele ile yaptırılmasını sağlamak,

- Yasalar ve diğer mevzuatlarla verilen yükümlülükleri yerine getirmek.

2000’li yılların başlarına kadar toplu konut alanında birçok çalışma yapılmış olsa da yeterli başarıya ulaşılamamıştır. 06.08.2003 tarihinde 2985 Sayılı Kanun’da değişikliğe gidilmiş, 4966 Sayılı Kanun’la acil eylem planında konut üretimi ve planlı kentleşmenin sağlanması amacıyla bazı ilave görevler tanımlanmıştır. Bu görevler şunlardır;

- Konut sektörüyle alakalı şirketler kurmak veya hali hazırda kurulmuş olan şirketlere katılım sağlamak

- Bireysel ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin iyileştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

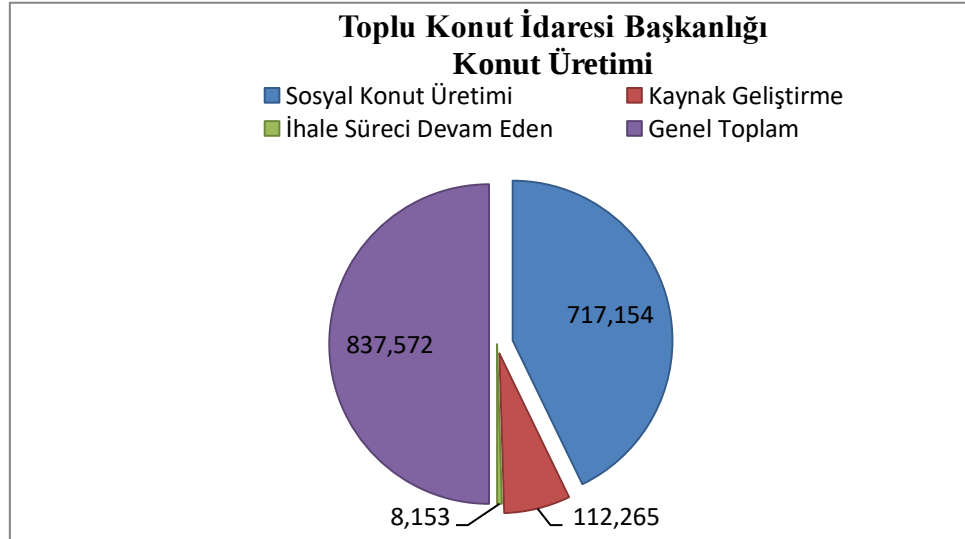
- Hem yurt içi hem de yurt dışında doğrudan veya iştirakleri vasıtasıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamalarını gerçekleştirmek veya yaptırmak,

- İdareye kaynak sağlanmasını temin edebilmek için kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,

- Doğal afet meydana gelmiş olması durumunda gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte kurmak, teşvik etmek ve desteklemek.

3.1.3. Toplu Konut İdaresinin Sosyal Konut Faaliyetleri

Ülkemizde 2003 yılında çıkarılan Acil Eylem Planı ile toplu konut ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır. Kentsel dönüşümün belirli bir program ve düzen içerisinde sürdürülebilmesi için Toplu Konut İdaresinin görevleri genişletilmiştir. Toplu Konut İdaresi düzenli kentleşme seyrinde konutların sağlam, güvenli, yaşanabilir ve ekonomik şartlara uygun olacak halde vatandaşların ülkenin genelinde yayılacak şekilde konut yapımı amacıyla faaliyet göstermektedir. Toplu Konut İdaresi 2011 yılına kadar 500.000 konut yapım hedefini gerçekleştirmiş ve 2023 yılı için 700.000 konut yapımı hedeflemiştir. TOKİ'nin temel stratejisi ekonomik olarak yeterli seviyede olmayan alt gelirli aileler ile orta gelir düzeyine sahip ailelerin tüm alt yapısıyla birlikte konut sahibi olmalarını sağlamaktır. Araştırmalar yaparak ülke genelinde en çok konut ihtiyacı olan yerleri tespit etmek ve vatandaşların yeterli imkânlar sağlayarak ülke geneline yayılımına katkı sağlamaktır. Mahalle konseptini de yapım sistemine dâhil eden TOKİ, bu şekilde konut yapmanın ötesinde toplumun sosyal ihtiyaçlarını da gidermeye yönelik yatırımlar yapmaktadır. Mimari yapısında değişikliğe giderek yatay mimariyi benimseyen TOKİ, mimari anlamda kentlere yeni bir soluk getirmiştir. TOKİ toplu konut yapımı planlarken özellikle özel firmaların zarar düşüncesi sebebiyle gitmediği bölgelere "Sosyal Devlet" ilkesi gereği yatırım planlaması yapmaktadır (URL-12, 2021).



Şekil 3.1:TOKİ Toplam Konut Sayıları

Kaynak: (<https://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti>, 2021)

3.1.3.1. Alt ve Orta Gelirli Toplu Konutlar

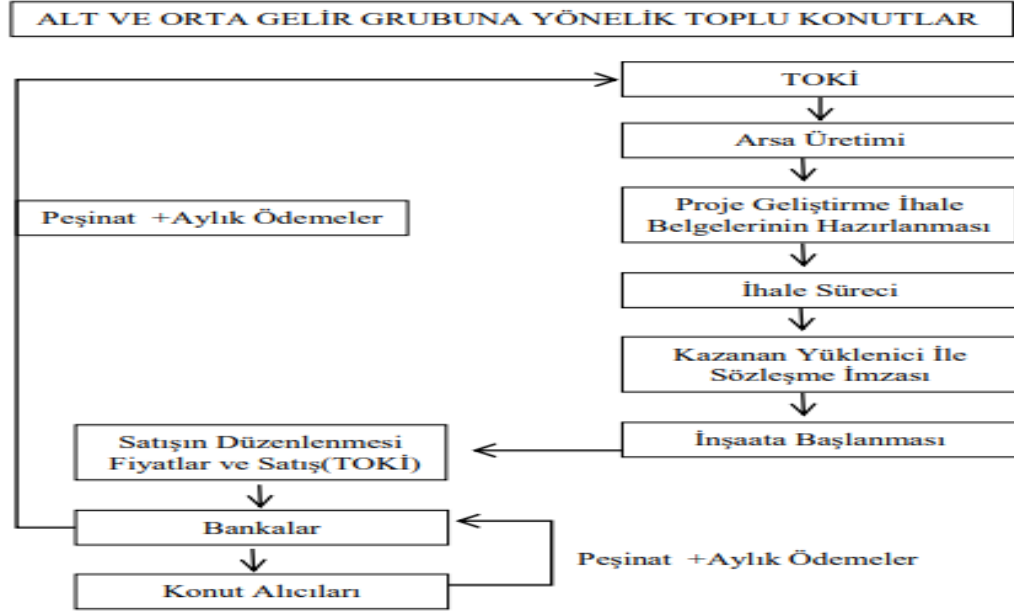
Toplu Konut İdaresi'nin kuruluş felsefesi, devletin konut ihtiyacı olan vatandaşlarına dost elini uzatması temeline dayanmaktadır. TOKİ, köylerden kentlere doğru gerçekleşen göç hareketlerinde alt gelirli grupların kendi imkânları ile kurmaya çalıştıkları gecekondu yapılaşmasının yerine daha düzenli ve modern yapılar inşa etmeyi amaçlamaktadır.

Alt ve orta gelir gruplarına ait bir konuta başvuru yapabilmenin öncelikli koşulu Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmaktır. En az bir yıldır ikametgâh adresinin toplu konutun yapıldığı yerde olması aranan bir şarttır. Daha önce Toplu Konut İdaresinden konut hakkı elde edenler ile konut kredisi kullananlar yapılmış olan toplu konutlara başvuru yapamazlar. Alt gelire ait toplu konuta başvuru yapabilmek için en az 24 yaşını doldurmuş olma şartı aranırken, orta gelire ait konuta başvuru yapılabilmenin şartı ise 18 yaşını girmiş olmaktır. Belirtilmiş olan şartları taşıyanlar bir miktar parayı devlet bankasına yatırarak kura sistemine girmeye hak kazanmış olurlar. Şehit aileleri, gaziler, engelli bireyler gibi özel statüye sahip olan ihtiyaç sahibi vatandaşlar için ayrı bir grup oluşturulmuştur. Devletin söz konusu grup için yapmış olduğu bu konutlar için kura sistemine dâhil olabilmektedirler. Aylık gelir miktarı en fazla 5500 TL olanlar bu kura sistemine girebilirler. Alt gelir grubuna ait yapılmış olan toplu konutlara aynı aile bireylerinden sadece bir kişi başvuru yapabilir. Konutlar her yıl sabit belirlenmiş ÜFE/TÜFE oranı üzerinden yılsonlarında kalan borç çarpılarak anaparaya dâhil edilir. Konut çıkan hak sahipleri TOKİ'nin belirlemiş olduğu borç vade tarihleri bitene kadar konutun 3. kişilere devri yapılamamaktadır. Alt gelirli aileler için yapılmış olan konutlarda konut çıkan kişinin eşi, çocukları dışında kimse oturamaz veya kiraya verilemez. Üçüncü kişilerin oturduğu tespit edilen konutlar için işlem başlatılıp hak sahibinden konut alınır. Devleti aldatıcı belgeler beyan edip konut çıkan vatandaşların ise konutları elinden alınıp ödemiş oldukları taksitler faizsiz olarak hak sahibine iade edilir ve ödenmiş olan peşinat irat olarak kalıp iade edilmez (URL-13, 2021).

Diyanet İşleri Yüksek Kurulu “TOKİ aracılığıyla devreye alınan uygulama devletin, alt veya orta gelirli vatandaşlarına yönelik olarak ürettiği bir sosyal konut projesidir. Bu projede, peşinat haricindeki tutar, kamu bankaları vasıtasıyla kredilendirilmekte olup devletin söz konusu borçlandırmadaki amacı, faiz geliri elde etmek değil, aksine ödeme güçlüğü içindeki vatandaşlarının ev sahibi olmalarına yardımcı olmaktır. Bu itibarla, devlet TOKİ'nin bu uygulamasında başka bir yolla konut alma imkânı tanımadığından, belirtilen

niyet ve amaçlar doğrultusunda söz konusu projeden yararlanmak caizdir.” şeklinde açıklama yaparak bu uygulamanın caiz olduğunu bildirmiştir.

Tablo 3.1: Alt ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Toplu Konutların Üretim ve Satış Süreci



Kaynak: (Bayraktar ve Bakır, 2019)

Tablo 3.1 TOKİ'nin alt gelir grubuna yönelik uygulamakta olduğu konut politikasının üretimden satış sürecine kadar hangi aşamalardan geçtiğini göstermektedir.

3.1.3.2. Uydu Kentler

Sosyal imkânlar, sağlık imkânları, eğitim imkânları gibi nedenlerle köylerden kentlere göçler artmıştır. Devlet bu nedenler dolayısıyla kentlere göç eden vatandaşlar için şehir merkezlerindeki yoğunluğu azaltmak amacıyla şehirlerin çevrelerine toplu konutlarla uydu kentler inşa etmektedir. Bu uygulamanın başlangıcı Trakya Bölgesinde yer alan, İstanbul'a yakın olan Lüleburgaz ve Çorlu ilçeleridir. TOKİ uydu kentlere bina yapımının yanında çevre düzenlemesi, sportif faaliyet alanları vb. tüm çalışmalarını gerçekleştirmektedir (URL-14, 2021).

1990'lı yıllardan itibaren şehrin yoğunluğundan kaçmaya çalışan orta ve üst gelirli gruplar daha çok bireyselleşebilme imkânı olan kentlerin yoğunluğundan bir nebze de olsa iş saatleri dışında uzaklaşabilme imkânı sağlayan uydu kentleri inşa ettirmişlerdir. Uydu

kentlerde birbirine yakın gelir düzeyine insanların yaşamaya başlamasıyla birlikte karışık sosyal sınıfların yaşadığı mahalle kültürü ortadan kalkmıştır (Hayır, 2009).

3.1.3.3. Afet Konutları

Ülkemiz yüz ölçümü itibariyle topraklarının %42'si birinci derece deprem kuşağında yer alan bir bölgedir. Ülkemizde yaşanan depremlerin tarihine baktığımızda yaşanan bu depremler, yüzlerce konutların yıkımına neden olmuş, binlerce vatandaşımızın hayatını kaybetmesi ile sonuçlanmıştır. 1992 yılında meydana gelen Erzincan depreminden sonra afet konutları gündeme gelmiştir. Depremin yaşanmasından sonra yüzlerce vatandaşımız evsiz kalmış ve devlet TOKİ aracılığı ile afetzedelerin konut ihtiyacını çok hızlı bir şekilde karşılamıştır.

Birleşmiş Milletler bu etkin konut yapımı sebebiyle ülkemize başarı belgesi takdim etmişlerdir. Daha sonraki yıllarda Dünya Bankasının hazırlatmış olduğu rapora göre TOKİ tarafından yapılan afet konutları, depremzedelerin yaralarını sarmasına yardımcı olmuştur. Günümüzde de yaşanan afet olaylarından sonra TOKİ görevini etkin bir şekilde sürdürmektedir. TOKİ afet konutlarını ülkemizde etkin bir şekilde sürdürdüğü gibi ülke dışında da ihtiyaç sahibi olanlar için de sürdürmektedir. Güney Asya'da meydana gelen Tsunami felaketinin ardından Pakistan'da 4.620, Endonezya'da 1.050, Sri Lanka'da 500 afet konutu yapımını üstlenerek oradaki ihtiyaç sahiplerine ülkemizin yaraları sarma içgüdüsünü göstermiştir (URL-15, 2021).

3.1.3.4. Göçmen Konutları

Aramızda soy bağı olan diğer ülkelerdeki Türk toplulukları, 1989 yılında Bulgaristan'da olduğu gibi çeşitli asimile politikalarına maruz kalmaktadır. Asimile edilmeye çalışılan soydaşlarımız için ülkemize göç etmeleri hususunda yardımcı olup onların barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 1990 yılında Göçmen Konutları Koordinatörlüğü kurulmuştur. 2004 yılında yapılan değişiklik ile koordinatörlük görevi Toplu Konut İdaresine devredilmiştir. TOKİ çeşitli şekilde ülkelerinden göçe zorlanmış ve ülkemizin çeşitli kentlerine yayılmış soydaşlarımızın konut ihtiyaçlarını gidermek için toplu konutlar inşa etmektedir.

Ülkelerinde asimilasyona maruz bırakılarak göçe zorlanan Ahıska Türklerinin barınma ihtiyaçları için Iğdır, Bursa, İzmir illerinde toplu konut yapımı gerçekleştirmiştir (URL-16, 2021).

3.1.3.5. Tarımköyler

Ülkemizde yaşam şartlarının zorluğu ve imkânların kısıtlılığı nedeniyle son 30 yıla yakın zaman diliminde nüfusun %18'i kırsaldan kentlere göç etmiştir. Devlet TOKİ kanalıyla bu yaşanan göç hareketlerini durdurmak amacıyla şehirlere sosyal imkânları olan, yaşanabilir standartlara uygun, sportif faaliyetlerin yapılabildiği konutlar inşa etmektedir. Yaşam şartlarının iyileşmesi ile köy yaşamına devam edecek olan vatandaşlar, tarım ve hayvancılık üretimini de devam ettireceklerdir. Göç hareketlerinin azalmasıyla büyükşehirlerde oluşan yığılmalar azalacak, şehirler de yaşanabilir seviyelere gelecektir.

Tarımköy projeleri ile TOKİ ülke nüfusunun belirli şehirlerde toplanmadan genele yayılmasını planlamaktadır. Oluşturulmuş olan toplu konutlar ile daha yaşanabilir şehirler kurup tarım ve hayvancılık ile yaşamını devam ettiren vatandaşın kooperatifler ile ihraç edilebilir mallar üretimini sağlamayı amaçlamaktadır. Teknolojik alt yapının, eğitim, sağlık olanaklarının ülkenin her noktasına dengeli dağılımına katkı sağlamayı amaçlamaktadır (URL-17, 2021).

3.1.3.6. Sosyal Konutlarda Ödeme Planı

Toplu Konut İdaresi, konut ihtiyacı olan bölgelerde vatandaşların belediyeler aracılığı ile talep ettikleri konutları ihtiyaç sıralaması ile yapmaktadır. "Her Yıl 100 Bin Konut" projesi kapsamında alt ve orta gelir gruplarına yönelik TOKİ'nin çalışması bulunmaktadır. Başvuru aşamasında 2+1 konutlar için ön başvuru bedeli olarak 500 TL (Eğer konut çıkmazsa iade edilmek kaydıyla) 3+1 konutlar için 1000 TL toplanmaktadır. Toplu Konut İdaresinin ödeme planları Katılım bankalarının sunacağı faizsiz krediler ile %10 peşin, kalan toplam bedel aylık %0.49 oran sabit taksit ile 240 ay vadeli olacak şekilde düzenlenmektedir. Şehit aileleri, terör, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimleri için vade başındaki anapara üzerine ilave hiçbir oran eklenmemektedir (URL-18, 2019).

Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan konutlarda alt gelir düzeyi için sabit bir TÜFE oranı uygulanırken orta gelir grubu için her altı ayda bir belirlenen ocak ve temmuz aylarında yayımlanan ÜFE oranına göre kalan anapara güncellenmekteydi. Toplu Konut İdaresi tarafından 2019 yılında yayımlanmış olan değişiklikle alt gelir grubu için her altı

ayda bir olmak üzere (enflasyon oranı %4'ü geçerse) ocak ayı ÜFE oranı sabit %4 Temmuz ayı için (enflasyon oranı %4'ü geçerse) ÜFE oranı %4 olmak üzere yıllık %8 olacak şekilde kalan anapara borcu yeniden revize edilmektedir. Düzenlemede orta gelirli konut sahibi aileler için ise artış oranları enflasyonun yüksek çıkması ile ilk altı ay için ÜFE oranını %5 ikinci altı ay da %5 olmak üzere %10 olarak sabitlenmiştir. Kalan anapara revizyonları bu oran üzerinden hesaplanmaktadır (URL-19, 2021).

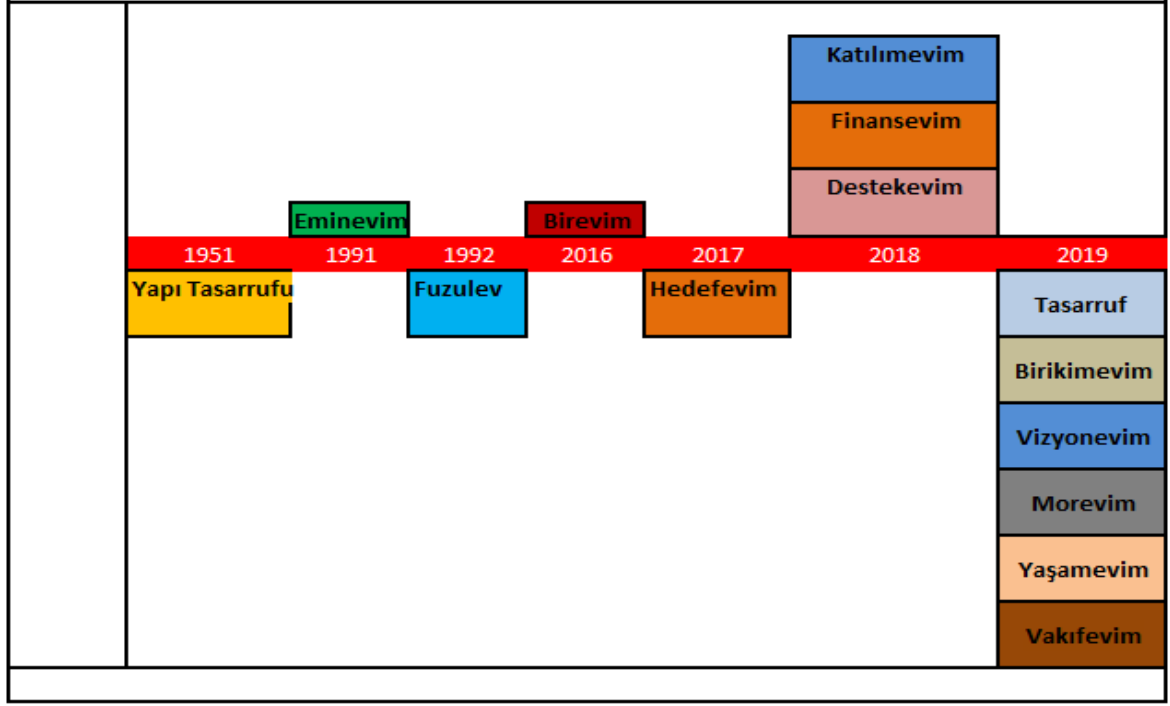
3.2. Elbirliği Uygulaması

Diğer İslami finansman yöntemlerinden biri olan elbirliği uygulaması, bireylerin bir araya gelerek gruplar oluşturmasını ve grupta yer alan diğer üyelere imece usulü yardımı içeren bir finansman modelidir.

3.2.1. Elbirliği Sisteminin Tarihi Süreci

Yaşam şartlarının zor, milli gelir düzeyinin düşük olduğu ülkelerde yaşayan insanlar günümüzde zorunlu ihtiyaçlardan olan ev, araba gibi taşınır ya da taşınmazlara sahip olmak için uzun vade ile taksitlendirilmiş geri ödemeli kredilere ihtiyaç duymaktadırlar. Faiz hassasiyeti olan bireyler için elbirliği adı verilen bir uygulama ile araç satın alımı sağlayan sistem, 1991 yılında ülkemizde kurulmuştur. Elbirliği sisteminin araç satın alımında kabul görmesiyle birlikte, 2005 yılından itibaren konut finansmanı sağlamak amacıyla elbirliği uygulaması, konut alımında da uygulanmaya başlanmıştır (URL-20, 2021).

Elbirliği uygulamasındaki sistem toplumumuzda altın günü olarak ifade edilen karşılıklı yardımlaşma ile çok benzerlik göstermektedir. Bu uygulamanın ana unsuru karşılıklı anlaşmadır. Ne kadar aylık taksit ödenebilirse ona göre vade süresi ve gruba dâhil olacak katılımcı belirlenmektedir. Uygulamanın finansman kaynağı gruba dâhil olanlardır. Bu uygulamaya aracılık eden şirketler belirli bir komisyon karşılığında grupları bir araya getirmektedir. Gruptakilere belirli bir sistemle finansman kaynağını hak ediş zamanı belirlenmekte ve belirlenen zamanda aracı şirket, grup üyesine parasını teslim etmektedir. Literatürde Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi olarak bilinen elbirliği uygulaması, günümüzde araç alımı, konut finansmanı, umre, tatil, iş kurma gibi birçok alanın finanse edilmesinde hem tasarruflu hem de faizsiz olması sebebiyle ilgi görmeye başlamaktadır (Ergüven, 2019). Günümüze kadar elbirliği uygulamasına aracılık eden 35'e yakın tasarrufa dayalı finansman şirketi bulunmaktadır.



Şekil 3.2: Elbirliği Uygulamasının Tarihi Süreci

Kaynak: https://www.tasarrufakademi.com/wpcontent/uploads/2019/11/Islamic_Finance_Report_2019.pdf

Şekil 3.2’de ülkede 1951-2019 tarihleri arasında tasarrufa dayalı finansman sistemini uygulayan firmaların yıllar aralığında kuruluş şemasını göstermektedir.

Elbirliği uygulamasının tarihi sürecine bakıldığında Almanya’da konut yapımında finansman kaynağı olarak kullanılan Yapı Tasarruf Sandıkları, İkinci Dünya Savaşından sonra 1951 yılında Emlak Kredi Bankasında Yapı Tasarrufları bölümü oluşturulmuştur. Bu sistemin etkin çalıştırılabilmesi amacıyla Almanya’da 2 uzman görevlendirilmiştir. Türkiye’nin o dönemdeki teknolojik alt yapısı, inşaat sektörünün yeterli düzeyde gelişmemiş olması, finansal alt yapının işlevsel hale getirilememesi sebepleri ile istenilen başarı elde edilememiş ve 1963 yılında tasarruf sandıkları işlevini kaybetmiştir. Konut sorununa çözüm olması amacıyla, ülkedeki vatandaşların kazançlarından zorunlu tasarruf kesintisi yapılması fikri Birleşmiş Milletler tarafından önerilmiştir. 1980 yılında çıkarılan 2487 sayılı yasa ile konut kredisinden yararlanmak isteyen vatandaşlara "Yapı Tasarruf Hesabı" adı altında bir hesap açtırmayı zorunlu kılmıştır. İlerleyen süreçte yapısal problemler, maliyetlerin artışı gibi finansal sebeplerden dolayı istenilen planlama

gerçekleşmemiş, 2985 sayılı yasa ile planlanan yapı tasarruf hesabına ait tüm düzenlemeler uygulamaya konulmadan kaldırılmıştır (Kılıç, 2007).

1991 yılında dönemin ekonomik şartlarının zor olması sebebiyle, Emin Şirketler Grubunun kurucusu ile birkaç arkadaşının birlikte ortak bir havuz hesabı oluşturarak sırayla aldıkları araçlarla elbirliği uygulamasının araç alımındaki serüveni başlamış olmaktadır. Kendi aralarında uygulamaya başladıkları sistem, bu tarihten itibaren topluma yaygınlaştırılması amaçlanmıştır. Kuruluş felsefesinde alt gelir grubundaki bireylerin de otomotiv sahip olabilecekleri düşüncesi yatmaktadır. Bankaların finans kaynağı dışında bir başka finans kaynağının da var olabileceği fikri, topluma aşılacak istenmiştir. Faizsiz olması, İslami kesimin dikkatini çekmesinde etkili olmuştur. 2005 yılından itibaren elbirliği uygulamasını konut alımına yönelten şirket, toplumun ihtiyacından doğan büyüme trendini konut alımında etkin şekilde kullanmıştır. Günümüze kadar 115 şubeye ulaşan şirket, konut finansmanı dışında inşaat, umre, askerlik bedeli, iş yatırımı gibi alanlarda da finansman kaynağı sunmaktadır (URL-21, 2021).

Konut sahibi olmak isteyen ancak ödeme güclüğü çeken bireyler için finansman kaynağı sağlayan Fuzulev, ilk defa elbirliği sistemi ile otomotiv alımı sağlamak amacıyla 1992 yılında kurulmuştur. Kısa süre içerisinde otomotiv alanındaki bu uygulamasını konut alanında da yaygınlaştırmıştır. Bu sistemde ev almak isteyen bireyler, aylık taksitleri ödeme noktasında sıkıntıya girmeleri durumunda, ödeyecekleri ayları dondurma yöntemi ile erteleyebilme şansına sahiptir. Diğer elbirliği uygulamasını sunan şirketler gibi alımdan vazgeçme olursa sistem organizasyon bedeli dışında ödemiş olduğu tüm taksitleri faizsiz olarak katılımcıya iade etmektedir. Günümüzde şube sayısını 103'e çıkaran şirket, elbirliği uygulamasının toplumda her geçen gün kabul görmeye devam ettiğini göstermektedir (URL-22, 2021).

Elbirliği uygulamasını tarihi sürecinde yıllar itibarıyla 2016'da Birevim, 2017'de Hedefevim, 2018'de Finansevim, Katılımevim, Destekevim, 2019'da Vizyonevim, Birikimevim, Morevim, Yaşamevim, Vakıfevim ve Tasarruf şirketlerinin kuruluşu ile devam etmiştir (Dinç , 2019,).

Elbirliği uygulamasını Katılım bankalarının çalışmalarından ayıran önemli bir fark bulunmaktadır. Bir taşınır ya da taşınmazın satın alım bedelini katılım bankası satıcıya direkt öderken; elbirliği uygulamasında bedel, sisteme dâhil olacak kişiye noter huzurunda

sözleşme yapılarak teslim edilir. Tasarrufa dayalı sistemde grubun oluşturulmasına aracılık eden kurumsal firma, bu iş karşılığında organizasyon ücreti alır. Enflasyonun yüksek çıktığı ülkelerde bireylerin gelirleri düşerken konut üretimleri azalmakta, bunun doğal sonucu olarak da konut fiyatları yukarı yönlü hareket etmektedir. Bu karmaşık dönemlerde finansman kaynakları da çok pahalılaşmakta, tasarrufa dayalı sistemlerin önemi daha da ön plana çıkmaktadır. Elbirliği uygulamasını sunan aracı firmalar sayesinde finansman kaynağına ihtiyacı olan alıcı, elindeki imkânlarla göre kendine uygun olan seçeneği tercih ederek istemiş olduğu vade ve tutarda taksitlendirme ile bu kaynağa erişilebilmektedir (Gül ve Ceyhan, 2020). Finansal piyasada yatırım ya da ihtiyaçlarını giderme düşüncesi ile bireylerin mevcut sermayelerini yardımlaşma yöntemiyle gruptaki diğer bireylere organize bir sistem ile aracı şirket aracılığıyla edinmesine tasarrufa dayalı finansman sistemi denir (Gürel ve Erkuş, 2020).

Elbirliği uygulaması ile diğer faizsiz finansman kaynağı sunan uygulamalar karşılaştırdığında, paranın zaman değerinin göz önüne alınmadığı ve kura sistemine göre ilk aylarda finansman kaynağına sahip olanların sonradan sahip olanlara göre avantajlı olacağı ifade edilmektedir. Bu sistemi uygulayan aracı firmalar, bu sorunu ortadan kaldırmak amacıyla sonraki aylarda finansman kaynağı çıkanlara kira bedelini de ekleyerek aradaki zaman farkının giderilebileceğini ifade etmektedirler. Taksitlendirme sistemine kira bedelinin eklenmesi ile kura sistemine göre ilk aylarda finansman kaynağı çıkan grup üyelerinin aylık taksit tutarlarında artış oluşmaktadır (URL-23, 2021).

3.2.2. Elbirliği Uygulamasının Özellikleri ve İşleyişi

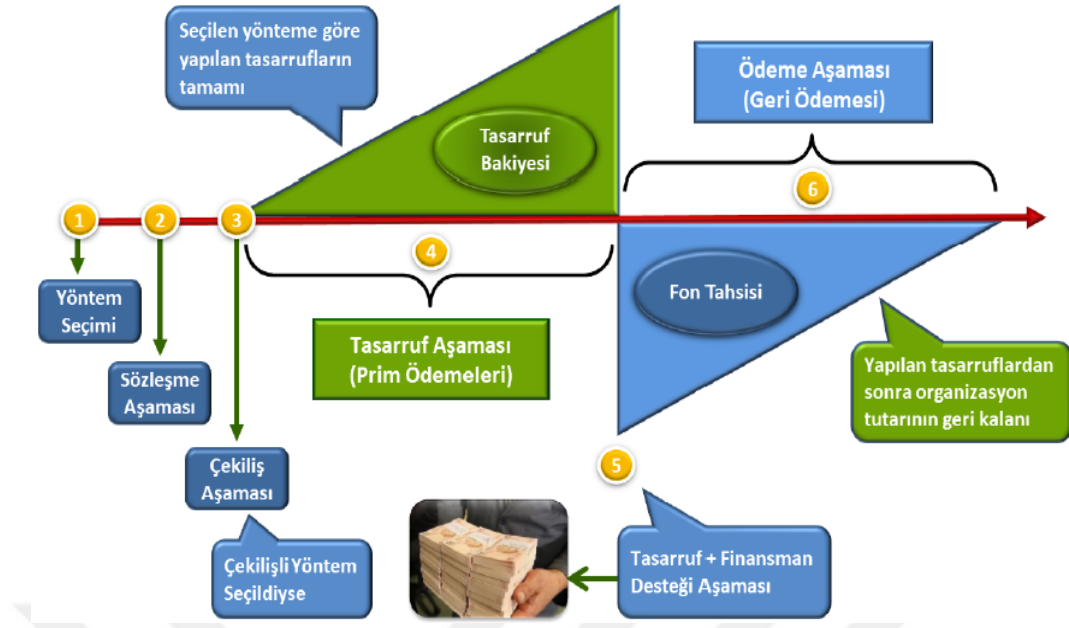
Elbirliği uygulaması bankaların işlemleri gibi karmaşık uzun süreçleri kapsamamaktadır. Bireylerin ihtiyacı olan taksit sayısının uzun, taksit tutarının düşük olması ve uygulamanın faizsiz olması sistemi ön plana çıkarmaktadır. Elbirliği uygulamasına dâhil olan bireylerin aracı kurumun sağladığı noter huzurundaki sözleşme ile piyasadaki hareketlenmelerden bağımsız olarak sürecin devam etmesi, mevcut ya da daha sonra gerçekleşecek olumsuzluklardan etkilenmemektedir. Elbirliği sistemi uygulamasında havuzda her ay biriken para ile grup üyelerinden birine finansman kaynağı toplu olarak aktarılmaktadır. Uygulama seçeneklerinden olan çekilişli yöntemde, kura ilk aylarda kime çıkmış ise grubun diğer katılımcıları onun için finansman kaynağı sağlamaktadır. Elbirliğini sağlayan şirket koymuş olduğu kuralları noter huzurunda tasdik ederek katılımcıların haklarını ve sorumluluklarını güvence altına almış olmaktadır. Bu uygulama, bireysel para biriktirerek

araç, konut vb. sahip olmak isteyen katılımcı ile gruba dâhil olan katılımcı arasında zaman ve maliyet açısından büyük avantajlar içermektedir. Taşınır ya da taşınmaza sahip olmak isteyen birey, bu amaç için elbirliği uygulamasına dahil olarak istediği vade ve tutarda ödeme ile faizsiz finansman kaynağına ulaşabilmektedir.

Elbirliği uygulaması ile konut sahibi olmak isteyen katılımcı, sözleşme ile belirlemiş olduğu vade ve taksit tutarını süreç içerisindeki maddi imkanlarına göre ödeyeceği tutarı arttırıp azaltabileceği gibi, birkaç ay dondurabilir ya da uygulamadan ödemiş olduğu taksitleri iade alarak ayrılabilir. Katılımcı, birkaç ay dondurma yaptığı durumlarda ödemediği ay kadar alacağı finansman kaynağını ertelemiş olmaktadır (Gül ve Ceyhan, 2020).

Elbirliği uygulaması ile konutunu alan katılımcı, taşınmaz üzerinde vade bitimine kadar zilliyet hakkına sahiptir. Konut üzerinde her türlü değişiklik yapma hakkına sahip olur. Konutun mülkiyet hakkı vade bitiminde aracı şirket tarafından katılımcıya verilmektedir. Bu uygulamada zilliyetine sahip olunan konut, elbirliği sistemini uygulayan firma tarafında ipotekli olarak kayıtlara düşülmektedir. İpotekli bir eşya üzerinde alım-satım ve devir işlemi resmi olarak yapılamamaktadır (Akpolat, 2018).

Uygulama basamaklar halinde ifade edilmesi gerekirse, ilk basamakta katılımcı kendine sunulan seçeneklerden birini seçmektedir. İkinci aşamada, aracı şirket ile katılımcı arasında noterde her iki tarafın kabul ettiği kurallar olan sözleşme imzalanır. Üçüncü aşamada seçilen yöntemle göre (çekiliş yöntemi seçildiği varsayılırsa çekiliş yapılır. Dördüncü aşamada, katılımcılar belirlenmiş olan katılımcı havuzunda her bir taksiti ödeyerek tasarruf yapmaya başlar. Beşinci aşamada, çekilişte vadesi belirlenmiş olan finansman kaynağı katılımcıya aktarılır. Altıncı aşamada ise katılımcı vade bitimine kadar taksitlerini ödemeye devam eder (Ergüven, 2019).



Şekil 3.3: Elbirliği Uygulaması Basamakları

Kaynak: (Ergüven, 2019)

Şekil 3.3'de tasarruftan yatırıma elbirliği sisteminin hangi aşamalardan geçtiğini göstermektedir.

3.2.3. Elbirliği Uygulaması ile İlgili Hukuki Düzenlemeler

Başlangıcı her ne kadar 1951 yılındaki tasarruf sandıklarına dayansa bile elbirliği uygulamasının fiili başlangıcı 1991 yılına denk gelmektedir. 1991 yılından 2021 yılına kadar bir banka gibi işlev gören sistem içerisinde yüklü miktarda kazanç sağlayan şirketlerin çıkmasını sağlamıştır. Elbirliği sistemini uygulayan şirketler piyasadan yüklü miktarda banka gibi sermaye toplayıp, finansman kaynağı dağıtmalarına rağmen denetimsel olarak yakın zamana kadar bir boşluk barındırıyordu.

12.03.2021 tarihinde 7292 sayılı Tasarruf Finansman Şirketleri kanununda değişiklik yapılarak bu şirketlerin denetlenmesi gerektiği kararı çıkarılmıştır. Bu finansman şirketlerinin faaliyetlerine devam edebilmeleri veya yeni bir finansman şirketi kurulabilmesi için belirli sermaye şartı gerektiği vurgulanmış, denetiminin ise Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu tarafından yapılacağı kararı alınmıştır. İlgili tarihte kamuoyuna duyurulan bilgilendirmede Tasarrufa Dayalı Finansman şirketlerin 07.04.2021 tarihine kadar BDDK'ya bildirim için başvuruda bulunması gerektiği paylaşılmıştır.

Yapılan başvuruların kamuoyuna duyurulması neticesinde belirlenen şartları tek başına sağlayamayan şirketler birleşme yoluna gitmiştir. BDDK verilerinden hareketle yirmi sekiz Tasarrufa Dayalı Finansman Şirketinin faaliyetine devam edebileceği başvuru yapmayanların ise işlemlerinin resmi olmayacağı bilgilendirilmesi kamuoyuna duyurulmuştur. Başvurusunu yapmış olan tasarruf şirketleri arasından BDDK tarafından denetlendikten sonra başvurusu reddedilenlerin işlemlerine son verilmektedir (BDDK, 2021).

Şekil 3.2 de gösterildiği gibi BDDK'nın 02.07.2021 tarihi itibarıyla kamuoyunun bilgisine sunmuş olduğu tasarrufa dayalı finansman şirketler hakkındaki denetim raporuna göre 6 adet şirket görevine devam ederken 21 adet şirket için tasfiye kararı alınmıştır. 8 şirketin ise kendi isteği ile tasfiye kararı aldığı raporlanmaktadır (URL-24, 2021).

Tablo 3.2: Tasfiye Kararı Alınan Şirketler

Sn	TİCARİ UNVANI
1	İKTİSATEVİM GAYRİMENKUL A.Ş.
2	VİZYONEVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET A.Ş.
3	DOĞRUEVİM GAYRİMENKUL ORGANİZASYON A.Ş.
4	FİNANSEVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV İLETİŞİM ORGANİZASYON PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
5	BİRİKİMEVİM GAYRİMENKUL ORGANİZASYON A.Ş.
6	FİNALEVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV ORGANİZASYON A.Ş.
7	YAŞAMEVİM GAYRİMENKUL A.Ş.
8	HH AYDIN YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
9	İHTİYAÇEVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV İLETİŞİM ORGANİZASYON PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
10	VARLIKEVİM GAYRİMENKUL A.Ş.
11	İSTEK EVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş.
12	İKİZLEREVİM YATIRIM GAYRİMENKUL A.Ş.
13	DESTEKEVİM GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT OTOMOTİV ORGANİZASYON SANAYİ TİCARET A.Ş.
14	GERÇEKEVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV İLETİŞİM ORGANİZASYON PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
15	DEĞER TASARRUF GAYRİMENKUL A.Ş.
16	ÖNCEEVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV PAZARLAMA SANAYİ TİCARET A.Ş.
17	MOREVİM TASARRUF GAYRİMENKUL OTOMOTİV ENERJİ ORGANİZASYON VE PAZARLAMA TİCARET A.Ş.
18	HEDEFEVİM GAYRİMENKUL OTOMOTİV VE TİCARET A.Ş.
19	GELECEK TASARRUF GAYRİMENKUL OTOMOTİV VE ORGANİZASYON A.Ş.
20	BİRLİKBİRİKİM GAYRİMENKUL ORGANİZASYON İLETİŞİM OTOMOTİV PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
21	TASARRUF ORGANİZASYON VE GAYRİMENKUL PAZARLAMA A.Ş.

Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/846?ekId=774>

BDDK’ya başvuruda bulunmadan işlem yapan finansman şirketlerine “izinsiz faaliyette bulunmak” suçundan işlem yapılacağı bildirilmiştir. Kuruldan yapılan açıklamaya göre tablo 3.3’de belirtilmiş olan finansman şirketlerinin 01.07.2021 tarihi itibarıyla finansman şirketi olarak anılmayacağı ve faaliyetlerinin tasfiye sürecine girildiği ifade edilmiştir (URL-24, 2021).

Tablo 3.3: Elbirliği Finansman Faaliyetine Devam Eden Şirketler

Sn	ŞİRKET UNVANI
1	Emin Evim Emin Otomotiv İletişim Organizasyon Pazarlama San. ve Tic.
2	Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İntibak
3	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. İntibak
4	İmece Yatırım ve Organizasyon A.Ş. İntibak
5	Katılımevim Otomotiv İletişim Organizasyon Pazarlama San. Tic. A.Ş.
	Meskenfinans Gayrimenkul Yatırım Organizasyon San. ve Tic. A.Ş.
6	Birevim Tasarruf Gayrimenkul Otomotiv İletişim Organizasyon Pazarlama San. Ticaret A.Ş.
	Çözüm Tasarruf Organizasyon Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/847?ekId=776>

BDDK’nın verilerine göre 4 şirket sermaye ve diğer şartları taşıyorken 2 şirket ise birleşme yoluyla şartları taşıma durumuna gelmiştir. Sonuç olarak 6 tasarrufa dayalı şirket elbirliği finansman sitemini uygulayabilecek durumda olduğu raporlanmıştır.

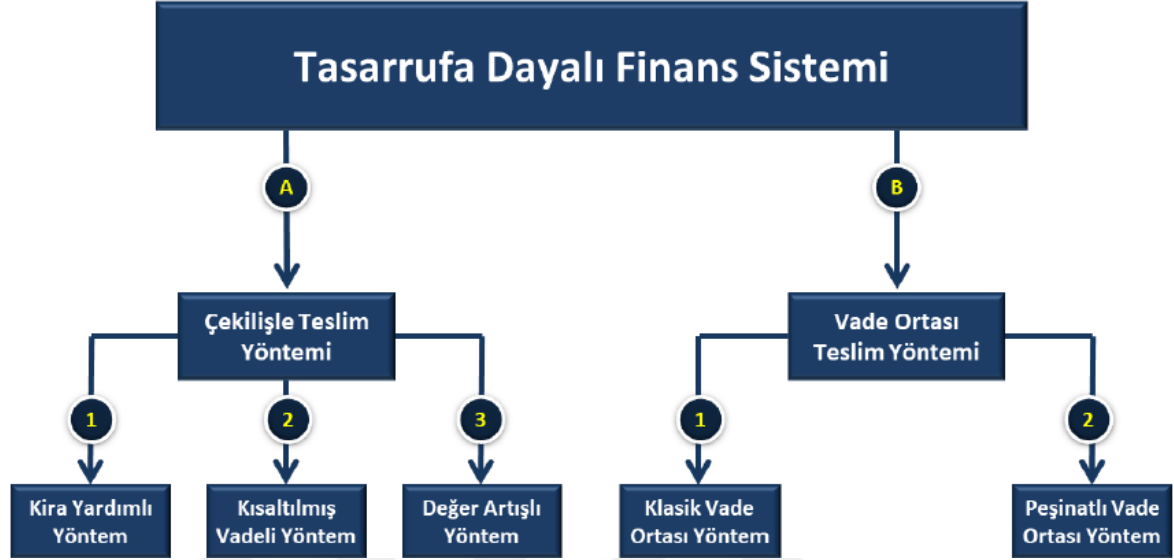
3.2.4. Elbirliği Uygulamasının Yöntemleri

Elbirliği uygulaması, katılımcıların kendi tasarrufları ile taşınır ya da taşınmaz alabilmelerine olanak sağlayan bir uygulamadır. Aracı firmaya başvurarak organizasyon bedeli ödeyen katılımcı, toplumumuzdaki altın günü mantığı gibi her ay taksit bedelini şirkete öder. Katılımcının talep etmiş olduğu finansmana göre kefil/ipotek istenebilmektedir. Katılımcının seçmiş olduğu yöntemle göre taksit tutarları da değişiklik göstermektedir (Yazıcı, 2019).

Diyanet İşleri Başkanlığı Din İşleri Yüksek Kurulu’nun yaptığı değerlendirmeye göre elbirliği uygulamasında yardımlaşmanın temel alındığını ortak bir hedef için bir araya gelme yer aldığı ifade edilmektedir.

Elbirliği uygulaması ile konut almak isteyenlere aracı şirketler şekil 3.4’te görüldüğü gibi iki seçenek sunmaktadır. Bunların ilki çekilişli yöntem, ikincisi ise vade ortası yöntemidir.

Çekilişli yöntem; kira yardımcı yöntem, kısaltılmış vadeli yöntem ve değer artışlı yöntem olarak üç başlık altında incelenmektedir. Vade ortası yöntem klasik vade ortası yöntem ve peşinatlı vade ortası yöntem olarak iki alt başlık altında incelenmektedir (Ergüven, 2014).



Şekil 3.4: Elbirliği Uygulamasının Yöntemleri

Kaynak: (Ergüven, 2014)

3.2.4.1.Çekilişli Teslim Yöntemi

Bu elbirliği uygulama yönteminde taksit sayısı kadar katılımcının yer aldığı gruplar, aracı olan şirketler tarafından sözleşmeler ile bir araya getirilir. Yapılan noter huzurundaki sözleşme kurallarına göre grup üyelerinin sorumluluğu, aracı şirket ile katılımcıyı bağlamaktadır. Oluşturulan gruplar en az 40 kişiden başlayarak 60, 100, 120, 200 kişilik, olacak şekilde düzenlenebilir. Katılımcının tercihinine göre peşinat ödemesi ya da ödememesine göre dâhil olacağı grup değişmektedir. Katılımcının hangi gruba dâhil olacağı, aracı firma tarafından talep edilen finansman miktarının ödeyebileceği aylık tutara bölünmesiyle bulunmaktadır. Peşinat ödemesi durumunda peşinat bedeli düşüldükten sonra kalan tutar ödeyeceği miktara bölünür (Birsin ve Ötegeçeli, 2019).

Çekilişli teslim yönteminin diğer yöntemlere göre avantajı gruba dâhil olan tüm katılımcılara bir katılım numarası verilip, oluşturulan torbalara göre noter huzurunda kuranın gerçekleşiyor olmasıdır. Bu yöntem ile katılımcı, vadenin ilk taksitinde finansman kaynağını elde etme şansı bulmaktadır. Kuralar çekildikten sonra sırası grup sayısının yarısından fazlasına denk gelen katılımcılar için ayrı bir uygulama yapılmaktadır. Bu

katılımcılara finansmanları, toplam vade sayısının yarısından bir fazlasına gelindiğinde ödenmektedir. Örnek olarak 40 kişilik bir grupta kura sonucu vadesi 20'den sonraya denk gelenlere ödemeleri 21. Ayda gerçekleştirilmektedir (Gül ve Ceyhan, 2020). Çekilişli teslim yöntemi ile ilgili bir örnek Tablo 3.4'te sunulmuştur.

Tablo 3.4: Çekilişli Teslim Yöntemi

	STANDART İŞLEM
KONUT DEĞERİ	200.000
GRUP KİŞİ SAYISI	100
TESLİM ÖNCESİ TAKSİT TUTARI	1.300
TESLİM SONRASI TAKSİT TUTARI	2.600
EVİN TESLİM ALINDIĞI AY	1-34 AY ÇEKİLİŞ
TOPLAM TAKSİT SAYISI	100 AY
ORGANİZASYON ÜCRETİ	15.200
TOPLAM MALİYET İLK TESLİM	294.400
TOPLAM MALİYET SON TESLİM	252.800

Kaynak: (www.eminevim.com/kira-destekli-cekilisli-sistem, 2021)

Kira Yardımlı Yöntem: Çekilişli teslim yöntemlerinden bir diğeri olan kira yardımlı yöntemde, katılımcılar ilk aylarda finansman kaynağına ulaşan katılımcılar ile daha sonraki süreçte finansmanı elde edecek olanlar toplamda aracı şirkete aynı miktarda parayı ödememektedir. İlk aylarda finansman kaynağına sahip olanlar, elde ettikleri aydaki finansman kaynağından sonraki taksitlerinde diğer katılımcılara kira bedeli adı altında ilave bir bedel öderler. Örneğin, Tablo 8'de katılımcı finansman kaynağı elde edilmeden önceki taksit bedeli 1.300 TL iken finansman kaynağı elde edildikten sonraki ödemeler 2.600 TL olmaktadır. Finansman teslim vadesini öne çekmek isteyen katılımcı, ilave peşinat ödeyerek finansman kaynağına erken ulaşma ihtimalini arttırabilir (Ergüven, 2014)

Kısaltılmış Vadeli Yöntem: Çekilişli teslim yönteminin seçeneklerinden olan kısaltılmış vadeli yöntemde, katılımcının aylık ne kadar taksit ödeyeceği ve taksit ödemelerinin kaç ay olacağı gruba dâhil olacak katılımcı sayılarını belirlemektedir. Katılımcılar çekiliş esnasında ihtiyaç duydukları finansman kaynağına daha önce ulaşabilmek istiyorlar ise vadesini kısaltmak için ödemeleri gereken peşinat tutarının oranını arttırmaları gerekmektedir (Yazıcı, 2019).

Değer Artışlı Yöntem: Çekilişli teslim yönteminin son seçeneği olan bu yöntemde, piyasa şartları göz önüne alınmaktadır. Ülkenin ekonomik şartları, enflasyon sonucunda konutların değerinde artış meydana gelmesi, faiz oranlarının yukarı yönlü artış göstermesi gibi nedenlerden dolayı sözleşmede bazı değişiklikler yapılması önerilmektedir. Noter huzurunda yapılan kura ile ilk aylarda finansmana sahip olan katılımcı ile son aylarda finansmana erişebilen katılımcı arasında paranın zaman değeri açısından farklılıklar oluşmaktadır. İlk aylarda paraya ulaşabilen katılımcı, sahip olmak istediği taşınır ya da taşınmazı alabiliyorken son aylarda finansman kaynağına ulaşabilenler alamamaktadır. Elbirliği uygulamasının bu yönteminde gruba dâhil olan katılımcılar, ödedikleri aylık taksitleri her 6 ayda bir %5 artırarak alacakları taşınır ya da taşınmazlarda meydana gelen değer artışını telafi edebileceklerdir (URL-25, 2021).

3.2.4.2. Vade Ortası Teslim Yöntemi

Vade ortası teslim sisteminde, katılımcılar kendi ödeme güçlerine göre finansman kaynaklarına oluşturdukları vadelerin tam ortasındaki ayda sahip olmaktadır. Vade ortası teslim yönteminin avantajı katılımcının eline finansman kaynağının ne zaman geçeceğini net olarak bilmesidir. Bu yöntemde dâhil olunurken peşinat ödeme seçeneği katılımcının tercihi sunulmuştur. İlk vadede organizasyona katılım bedeli ve ilk ayın taksiti tahsil edilmektedir. Katılımcılar aylık taksitleri kendi bütçe planına göre kendileri belirlemektedir (Gül ve Ceyhan, 2020).

Tablo 3.5: Vade Ortası Teslim Yöntemi

KONUT DEĞERİ	120.000
GRUP KİŞİ SAYISI/VADE	40
TESLİM ÖNCESİ TAKSİT TUTARI	3000
TESLİM SONRASI TAKSİT TUTARI	3000
EVİN TESLİM ALINDIĞI AY	21. AYDA
TOPLAM TAKSİT SAYISI	40
ORGANİZASYON ÜCRETİ	9.200
TOPLAM MALİYET	129.200

Kaynak: (www.eminevim.com/vade-ortasi-sistem, 2021)

Tablo 3.5’de görüldüğü gibi katılımcı 120.000 TL’lik 40 ay vadeli bir finansman talebinde bulunduğu, vade ortası teslim yöntemine göre 21. ayda finansmanına ulaşmaktadır.

Katılımcı hiçbir şekilde peşinat ödemezken, finansman kaynağını elde ettikten sonra da aynı taksit miktarını ödemeye devam etmektedir.

Vade ortası teslim yönteminin diğer bir avantajı da katılımcının ödeyeceği aylık taksitlerde sözleşme sonrasında düzenleme yapabiliyor olmasıdır. Katılımcı isterse vade ortasından daha önce finansman kaynağını elde edebilir. Katılımcı aylık ödeyeceği taksit miktarını artırarak toplam vade sayısını azaltmış olur, dolayısıyla vade ortasını da öne çekmiş olur (URL-23, 2021).

Klasik Vade Ortası Teslim Yöntemi: Bu yöntemde herhangi bir sürprize yer vermeden bütün olasılıklar sözleşme öncesinde planlandığı gibi gerçekleşmektedir. Katılımcı kendi belirlediği taksitlerle vadeyi belirlemekte, planlandığı sürede ihtiyacı olan finansman kaynağına ulaşabilmektedir.

Peşinatlı Vade Ortası Yöntem: Bu yöntemi klasik vade ortası yönteminden farklı kılan peşinat bedelidir. Katılımcı, peşinatlı vade ortası yönteminde sözleşme esnasında ne kadar peşinat ödeyeceğini kendi belirlemektedir. Peşinat tutarı çıkarıldıktan sonra kalan bedel, aylık ödenecek taksit miktarına bölünerek toplam vade sayısı hesaplanmaktadır. Katılımcı, peşinat bedelinden dolayı finansmanına daha erken ulaşabilmektedir. Tablo 8'de yer alan örnek katılımcının, 120.000 TL tutarındaki ihtiyacını karşılamak için sözleşme sırasında peşinat olarak 30.000 TL ödediğini kabul edelim. Katılımcı aylık 3000 TL taksit ödeyeceğini ifade etmiş olsun. Bunun sonucunda $90.000/3000=30$ ay vadeli bir sözleşme ortaya çıkmaktadır. Katılımcı, vade ortası yöntemine göre vadenin tam ortasından sonraki ayda yani 16. ayda finansman kaynağına ulaşabilmektedir (Ergüven, Konut finansmanında elbirliği sistemi: Müşterilerin elbirliği sistemi tercihleri üzerine bir araştırma, 2014)

4. KATILIM BANKASI-TOKİ-ELBİRLİĞİ UYGULAMALARINA İLİŞKİN MALİYETLERİN FİZSİZ FİNANSMAN YÖNTEMLERİ ÇERÇEVESİNDE KARŞILAŞTIRMASI

Çalışmanın bu kısmında faizsiz finansman seçenekleri olan Katılım Bankaları, Toplu Konut İdaresi, Elbirliği uygulamalarını konut finansmanındaki maliyetsel veriler açısından karşılaştırılmaktadır. Karşılaştırma işlemini önce ham veriler üzerinden yaparken ilerleyen süreçte birçok kazanç ve kayıpları sisteme dâhil ederek araştırmacılara bilgi sağlamak amaçlanmaktadır.

4.1. Literatür Özeti

Yapılan literatür taramasında üç faizsiz gayrimenkul finansman seçeneklerinden ikisi ile ilgili sınırlı sayıda makale ve tez çalışması yapılması nedeniyle yeterli sayıda çalışmaya ulaşılamamıştır.

Müşterilerin elbirliği sistemini tercihleri üzerine yapılan araştırmanın amacı uzun vadeli ve faizsiz bir konut finansman sistemi olan Elbirliği sistemini araştırmak ve diğerlerine oranla tercihlerini etkileyen faktörlerin neler olduğunu tespit etmektir. Yapılan araştırmada Elbirliği sistemi müşterisine uygulanan anket ile elde edilen veriler frekans (f), aritmetik ortalama, t-testi, anova, korelasyon analizi ve tukey testi ile değerlendirilerek, tablolara aktarılmış ve yorumlanmıştır. Araştırma sonucunda bu sistemi tercih etmelerinde en önemli faktör, uygulamanın faizsiz oluşudur (Ergüven, 2014). Türkiye'de uygulanan konut finansman modellerinin karşılaştırıldığı araştırmada banka konut finansmanı ile elbirliği sistemi mukayese edilmektedir. Bu çalışmada bankacılıkta uygulanan konut finansman sistemi ile elbirliği sistemi belirli bir anapara tutarı ve vade örneği üzerinden çalışılmıştır. Çalışma sonucunda her iki seçenekte zamanın şartlarına göre avantajlı ve dezavantajlı durumların olduğu tespit edilmiştir (Öztürk, 2019). Konut finansman sistemlerinin Türkiye ile benzer sosyo-ekonomik özelliklere sahip gelişmekte olan ülkelerde oluşturulmuş konut finansman sistemlerinin incelenmesi ve bu doğrultuda düzenlenen yeni konut finansman sistemlerine değinilmiştir. Sonuç itibarıyla yapılan düzenlemelerin haricinde, sistemin iyi işleyebilmesi için istikrarlı bir ekonomik yapı, düşük faiz oranına sahip bir para piyasası, güvenilebilir ve kolayca erişilebilen tapu kayıtları, gayrimenkulün değer tespitinin doğru yapılması, menkul

kıymetleştirmeye yardımcı olacak sermaye piyasası kuruluşlarının ve araçlarının varlığı, kredi kullananlara faiz ödemelerini vergilerinden düşme olanağının tanınması gibi ilave düzenlemeler yapılması gerektiğine karar verilmiştir (Sezer, 2011).

Bankalar-Katılım Bankaları ve Elbirliği Sisteminin karşılaştırılmıştır. Bu çalışmanın amacı, Türkiye'nin konut fiyat artışlarını etkileyen etmenlerin istatistikî verilerle incelenmesidir. Çalışmanın uygulama bölümünde banka kredileri ile elbirliği sistemi maliyetler açısından karşılaştırılmıştır. Sonuç olarak devlet güvencesi olmaması sebebi ile banka konut kredileri kadar talep görmeyen elbirliği sisteminin bazı durumlarda banka konut kredisinden daha avantajlı olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Akpolat, 2018). Gayrimenkul finansmanında katılım bankacılığının rolünün araştırıldığı çalışmada mortgage kredileri ile elbirliği sistemini mukayese ederek avantaj-dezavantaj açısından incelemektir. Çalışmanın yöntemi, piyasa verileri analiz edilerek elbirliği sistemi ile mortgage kredilerini karşılaştırmaktır. Sonuç olarak piyasa şartları sebebiyle faizlerin yüksek olması gibi nedenlerle elbirliği modelinin klasik bankacılık yöntemlerine göre daha avantajlı olduğu saptanmıştır (Doğan Kurt, 2019).

4.2. Araştırmanın Amacı

Günümüz yaşam şartlarında konutlar, insan hayatı için vazgeçilmez değere sahip taşınmazlardandır. Gayrimenkullerden olan konutların peşin satın alımı ülke şartlarında normal gelir düzeyine sahip vatandaşlar için neredeyse imkânsızdır. İnsanlar konut ihtiyaçlarını gidermek için uzun vadeli taksitlendirilmiş finansman kaynağına ihtiyaç duyarlar. %90'lara varan oranda Müslüman olan ülkemizde İslami değerlere göre fetva alınarak caiz kabul edilmiş finansman kaynaklarının olması arzu edilmektedir. Bu sebeplerden dolayı faizin yer almadığı finansman kaynakları tercih edilmektedir.

Çalışmamızda İslami finansman seçenekleri olan Katılım Bankalarının konut finansmanı ile Toplu Konut İdaresinin orta gelir grubuna yönelik konut finansman desteği ve son yıllarda toplumda yoğun ilgi gören elbirliği finansmanı, matematiksel veriler üzerinden kazanç ve kayıpları ile birlikte maliyetsel olarak karşılaştırılmaktadır.

Karşılaştırmada enflasyon etkisi, paranın zaman değeri, kira ödemeleri vb. faktörler dikkate alınmıştır. Hesaplamalar sonucunda İslami finansman kaynaklarının gayrimenkul finansmanında hangi durumlarda hangi finansman kaynağının daha avantajlı olacağı sonucuna ulaşmak planlanmaktadır.

4.3. Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığı

Ülkemizde konut finansmanı kullanmak isteyen bireyler için İslami kriterlere uygun seçeneklerden biri de katılım bankalarının sunmuş olduğu finansman kaynaklarıdır. Katılım bankaları ortalama olarak benzer tutarlarda finansman kaynaklarına, benzer tutarlarda maliyet hesaplamaktadırlar.

Örnek bir katılım bankasının 300.000 TL finansman talebine karşılık uyguladığı 120 aylık geri ödeme planı ile taksitlendirilmiş şekli tablo 4.1'de gösterilmektedir.

Konut kredisine başvuru yapıldığında KKDF ve BSMV, Katılım bankasının konut finansmanında bulunmadığı için geri ödeme tablosunda yer almamaktadır. Kâr payı oranı 11.03.2021 tarihi itibarıyla yıllık %16,68 ve aylık %1,39 şeklindedir. Oluşan kâr payı tutarı geri ödeme tablosunda gösterilmektedir.

Tablo 4.1: Katılım Bankası Geri Ödeme Planı

Sıra	Ödeme Tarihi	Toplam Taksit Tutarı	Taksitin Anaparası	Taksitin Kar Payı	Kalan Anapara
1	12.04.2021	5.157,97 ₺	709,97 ₺	4.448,00 ₺	300.000,00 ₺
2	10.05.2021	5.157,97 ₺	997,84 ₺	4.160,13 ₺	299.290,03 ₺
3	10.06.2021	5.157,97 ₺	1.011,71 ₺	4.146,26 ₺	298.292,19 ₺
4	12.07.2021	5.157,97 ₺	1.025,77 ₺	4.132,20 ₺	297.280,48 ₺
5	10.08.2021	5.157,97 ₺	1.040,03 ₺	4.117,94 ₺	296.254,71 ₺
6	10.09.2021	5.157,97 ₺	1.054,49 ₺	4.103,48 ₺	295.214,68 ₺
7	11.10.2021	5.157,97 ₺	1.069,14 ₺	4.088,83 ₺	294.160,19 ₺
8	10.11.2021	5.157,97 ₺	1.084,00 ₺	4.073,97 ₺	293.091,05 ₺
9	10.12.2021	5.157,97 ₺	1.099,07 ₺	4.058,90 ₺	292.007,05 ₺
10	10.01.2022	5.157,97 ₺	1.114,35 ₺	4.043,62 ₺	290.907,98 ₺
11	10.02.2022	5.157,97 ₺	1.129,84 ₺	4.028,13 ₺	289.793,63 ₺
12	10.03.2022	5.157,97 ₺	1.145,54 ₺	4.012,43 ₺	288.663,79 ₺
13	11.04.2022	5.157,97 ₺	1.161,47 ₺	3.996,50 ₺	287.518,25 ₺
14	10.05.2022	5.157,97 ₺	1.177,61 ₺	3.980,36 ₺	286.356,78 ₺
15	10.06.2022	5.157,97 ₺	1.193,98 ₺	3.963,99 ₺	285.179,17 ₺
16	13.07.2022	5.157,97 ₺	1.210,58 ₺	3.947,39 ₺	283.985,19 ₺
17	10.08.2022	5.157,97 ₺	1.227,40 ₺	3.930,57 ₺	282.774,61 ₺
18	12.09.2022	5.157,97 ₺	1.244,46 ₺	3.913,51 ₺	281.547,21 ₺
19	10.10.2022	5.157,97 ₺	1.261,76 ₺	3.896,21 ₺	280.302,75 ₺
20	10.11.2022	5.157,97 ₺	1.279,30 ₺	3.878,67 ₺	279.040,99 ₺
21	12.12.2022	5.157,97 ₺	1.297,08 ₺	3.860,89 ₺	277.761,69 ₺
22	10.01.2023	5.157,97 ₺	1.315,11 ₺	3.842,86 ₺	276.464,61 ₺

23	10.02.2023	5.157,97 ₺	1.333,39 ₺	3.824,58 ₺	275.149,50 ₺
24	10.03.2023	5.157,97 ₺	1.351,93 ₺	3.806,04 ₺	273.816,11 ₺
25	10.04.2023	5.157,97 ₺	1.370,72 ₺	3.787,25 ₺	272.464,18 ₺
26	10.05.2023	5.157,97 ₺	1.389,77 ₺	3.768,20 ₺	271.093,46 ₺
27	12.06.2023	5.157,97 ₺	1.409,09 ₺	3.748,88 ₺	269.703,69 ₺
28	10.07.2023	5.157,97 ₺	1.428,68 ₺	3.729,29 ₺	268.294,60 ₺
29	10.08.2023	5.157,97 ₺	1.448,53 ₺	3.709,44 ₺	266.865,92 ₺
30	11.09.2023	5.157,97 ₺	1.468,67 ₺	3.689,30 ₺	265.417,39 ₺
31	10.10.2023	5.157,97 ₺	1.489,08 ₺	3.668,89 ₺	263.948,72 ₺
32	10.11.2023	5.157,97 ₺	1.509,78 ₺	3.648,19 ₺	262.459,64 ₺
33	11.12.2023	5.157,97 ₺	1.530,77 ₺	3.627,20 ₺	260.949,86 ₺
34	10.01.2024	5.157,97 ₺	1.552,04 ₺	3.605,93 ₺	259.419,09 ₺
35	12.02.2024	5.157,97 ₺	1.573,62 ₺	3.584,35 ₺	257.867,05 ₺
36	11.03.2024	5.157,97 ₺	1.595,49 ₺	3.562,48 ₺	256.293,43 ₺
37	15.04.2024	5.157,97 ₺	1.617,67 ₺	3.540,30 ₺	254.697,94 ₺
38	10.05.2024	5.157,97 ₺	1.640,15 ₺	3.517,82 ₺	253.080,27 ₺
39	10.06.2024	5.157,97 ₺	1.662,95 ₺	3.495,02 ₺	251.440,12 ₺
40	10.07.2024	5.157,97 ₺	1.686,07 ₺	3.471,90 ₺	249.777,17 ₺
41	12.08.2024	5.157,97 ₺	1.709,50 ₺	3.448,47 ₺	248.091,10 ₺
42	10.09.2024	5.157,97 ₺	1.733,27 ₺	3.424,70 ₺	246.381,60 ₺
43	10.10.2024	5.157,97 ₺	1.757,36 ₺	3.400,61 ₺	244.648,33 ₺
44	11.11.2024	5.157,97 ₺	1.781,79 ₺	3.376,18 ₺	242.890,97 ₺
45	10.12.2024	5.157,97 ₺	1.806,55 ₺	3.351,42 ₺	241.109,18 ₺
46	10.01.2025	5.157,97 ₺	1.831,66 ₺	3.326,31 ₺	239.302,63 ₺
47	10.02.2025	5.157,97 ₺	1.857,12 ₺	3.300,85 ₺	237.470,97 ₺
48	10.03.2025	5.157,97 ₺	1.882,94 ₺	3.275,03 ₺	235.613,85 ₺
49	10.04.2025	5.157,97 ₺	1.909,11 ₺	3.248,86 ₺	233.730,91 ₺
50	12.05.2025	5.157,97 ₺	1.935,65 ₺	3.222,32 ₺	231.821,80 ₺
51	10.06.2025	5.157,97 ₺	1.962,55 ₺	3.195,42 ₺	229.886,15 ₺
52	10.07.2025	5.157,97 ₺	1.989,83 ₺	3.168,14 ₺	227.923,60 ₺
53	11.08.2025	5.157,97 ₺	2.017,49 ₺	3.140,48 ₺	225.933,77 ₺
54	10.09.2025	5.157,97 ₺	2.045,53 ₺	3.112,44 ₺	223.916,28 ₺
55	10.10.2025	5.157,97 ₺	2.073,97 ₺	3.084,00 ₺	221.870,75 ₺
56	10.11.2025	5.157,97 ₺	2.102,79 ₺	3.055,18 ₺	219.796,78 ₺
57	10.12.2025	5.157,97 ₺	2.132,02 ₺	3.025,95 ₺	217.693,99 ₺
58	12.01.2026	5.157,97 ₺	2.161,66 ₺	2.996,31 ₺	215.561,97 ₺
59	10.02.2026	5.157,97 ₺	2.191,71 ₺	2.966,26 ₺	213.400,31 ₺
60	10.03.2026	5.157,97 ₺	2.222,17 ₺	2.935,80 ₺	211.208,60 ₺
61	10.04.2026	5.157,97 ₺	2.253,06 ₺	2.904,91 ₺	208.986,43 ₺
62	11.05.2026	5.157,97 ₺	2.284,38 ₺	2.873,59 ₺	206.733,37 ₺
63	10.06.2026	5.157,97 ₺	2.316,13 ₺	2.841,84 ₺	204.448,99 ₺
64	10.07.2026	5.157,97 ₺	2.348,32 ₺	2.809,65 ₺	202.132,86 ₺
65	10.08.2026	5.157,97 ₺	2.380,96 ₺	2.777,01 ₺	199.784,54 ₺
66	10.09.2026	5.157,97 ₺	2.414,06 ₺	2.743,91 ₺	197.403,58 ₺

67	12.10.2026	5.157,97 ₺	2.447,62 ₺	2.710,35 ₺	194.989,52 ₺
68	10.11.2026	5.157,97 ₺	2.481,64 ₺	2.676,33 ₺	192.541,90 ₺
69	10.12.2026	5.157,97 ₺	2.516,13 ₺	2.641,84 ₺	190.060,26 ₺
70	11.01.2027	5.157,97 ₺	2.551,11 ₺	2.606,86 ₺	187.544,13 ₺
71	10.02.2027	5.157,97 ₺	2.586,57 ₺	2.571,40 ₺	184.993,02 ₺
72	15.03.2027	5.157,97 ₺	2.622,52 ₺	2.535,45 ₺	182.406,45 ₺
73	12.04.2027	5.157,97 ₺	2.658,97 ₺	2.499,00 ₺	179.783,93 ₺
74	10.05.2027	5.157,97 ₺	2.695,93 ₺	2.462,04 ₺	177.124,96 ₺
75	10.06.2027	5.157,97 ₺	2.733,41 ₺	2.424,56 ₺	174.429,03 ₺
76	12.07.2027	5.157,97 ₺	2.771,40 ₺	2.386,57 ₺	171.695,62 ₺
77	10.08.2027	5.157,97 ₺	2.809,92 ₺	2.348,05 ₺	168.924,22 ₺
78	10.09.2027	5.157,97 ₺	2.848,98 ₺	2.308,99 ₺	166.114,30 ₺
79	11.10.2027	5.157,97 ₺	2.888,58 ₺	2.269,39 ₺	163.265,32 ₺
80	10.11.2027	5.157,97 ₺	2.928,73 ₺	2.229,24 ₺	160.376,74 ₺
81	10.12.2027	5.157,97 ₺	2.969,44 ₺	2.188,53 ₺	157.448,01 ₺
82	10.01.2028	5.157,97 ₺	3.010,72 ₺	2.147,25 ₺	154.478,57 ₺
83	10.02.2028	5.157,97 ₺	3.052,57 ₺	2.105,40 ₺	151.467,85 ₺
84	10.03.2028	5.157,97 ₺	3.095,00 ₺	2.062,97 ₺	148.415,28 ₺
85	10.04.2028	5.157,97 ₺	3.138,02 ₺	2.019,95 ₺	145.320,28 ₺
86	10.05.2028	5.157,97 ₺	3.181,64 ₺	1.976,33 ₺	142.182,26 ₺
87	12.06.2028	5.157,97 ₺	3.225,86 ₺	1.932,11 ₺	139.000,62 ₺
88	10.07.2028	5.157,97 ₺	3.270,70 ₺	1.887,27 ₺	135.774,76 ₺
89	10.08.2028	5.157,97 ₺	3.316,16 ₺	1.841,81 ₺	132.504,06 ₺
90	11.09.2028	5.157,97 ₺	3.362,26 ₺	1.795,71 ₺	129.187,90 ₺
91	10.10.2028	5.157,97 ₺	3.408,99 ₺	1.748,98 ₺	125.825,64 ₺
92	10.11.2028	5.157,97 ₺	3.456,38 ₺	1.701,59 ₺	122.416,65 ₺
93	11.12.2028	5.157,97 ₺	3.504,42 ₺	1.653,55 ₺	118.960,27 ₺
94	10.01.2029	5.157,97 ₺	3.553,13 ₺	1.604,84 ₺	115.455,85 ₺
95	12.02.2029	5.157,97 ₺	3.602,52 ₺	1.555,45 ₺	111.902,72 ₺
96	12.03.2029	5.157,97 ₺	3.652,60 ₺	1.505,37 ₺	108.300,20 ₺
97	10.04.2029	5.157,97 ₺	3.703,37 ₺	1.454,60 ₺	104.647,60 ₺
98	10.05.2029	5.157,97 ₺	3.754,85 ₺	1.403,12 ₺	100.944,23 ₺
99	11.06.2029	5.157,97 ₺	3.807,04 ₺	1.350,93 ₺	97.189,38 ₺
100	10.07.2029	5.157,97 ₺	3.859,96 ₺	1.298,01 ₺	93.382,34 ₺
101	10.08.2029	5.157,97 ₺	3.913,61 ₺	1.244,36 ₺	89.522,38 ₺
102	10.09.2029	5.157,97 ₺	3.968,01 ₺	1.189,96 ₺	85.608,77 ₺
103	10.10.2029	5.157,97 ₺	4.023,16 ₺	1.134,81 ₺	81.640,76 ₺
104	12.11.2029	5.157,97 ₺	4.079,09 ₺	1.078,88 ₺	77.617,60 ₺
105	10.12.2029	5.157,97 ₺	4.135,78 ₺	1.022,19 ₺	73.538,51 ₺
106	10.01.2030	5.157,97 ₺	4.193,27 ₺	964,70 ₺	69.402,73 ₺
107	11.02.2030	5.157,97 ₺	4.251,56 ₺	906,41 ₺	65.209,46 ₺
108	11.03.2030	5.157,97 ₺	4.310,66 ₺	847,31 ₺	60.957,90 ₺
109	10.04.2030	5.157,97 ₺	4.370,57 ₺	787,40 ₺	56.647,24 ₺
110	10.05.2030	5.157,97 ₺	4.431,32 ₺	726,65 ₺	52.276,67 ₺

Tablo 4.1: (Devam ediyor)					
111	10.06.2030	5.157,97 ₺	4.492,92 ₺	665,05 ₺	47.845,35 ₺
112	10.07.2030	5.157,97 ₺	4.555,37 ₺	602,60 ₺	43.352,43 ₺
113	12.08.2030	5.157,97 ₺	4.618,69 ₺	539,28 ₺	38.797,06 ₺
114	10.09.2030	5.157,97 ₺	4.682,89 ₺	475,08 ₺	34.178,37 ₺
115	10.10.2030	5.157,97 ₺	4.747,98 ₺	409,99 ₺	29.495,48 ₺
116	11.11.2030	5.157,97 ₺	4.813,98 ₺	343,99 ₺	24.747,50 ₺
117	10.12.2030	5.157,97 ₺	4.880,89 ₺	277,08 ₺	19.933,52 ₺
118	10.01.2031	5.157,97 ₺	4.948,74 ₺	209,23 ₺	15.052,63 ₺
119	10.02.2031	5.157,97 ₺	5.017,53 ₺	140,44 ₺	10.103,89 ₺
120	10.03.2031	5.157,06 ₺	5.086,36 ₺	70,70 ₺	5.086,36 ₺
Toplamlar		618.955,49 ₺	300.000,00 ₺	318.955,49 ₺	0,00 ₺

Katılım bankası sunmuş olduğu 300.000 TL finansman kaynağına karşılık olarak 318.955,49 TL kâr payı talep etmektedir. Banka 120 aylık vadenin sonunda, vermiş olduğu finansmanı 618.955,49 TL olarak tahsil etmektedir. Aylık ödenen kâr payı tutarı anapara tutarı üzerinden hesaplandığı için ilk aylarda yüksek çıkarken, ödenen taksit sayısı arttıkça ödenen kâr payı tutarı zamanla azalmaktadır.

Finansal tüketicilerden alınacak ücretlere ilişkin usul ve esaslar hakkındaki yönetmeliğe göre kullanılacak konut finansmanının ek masrafları şöyledir;

1-Komisyon Ücreti: Katılım bankalarının sunmuş olduğu hizmetlere karşılık talep edilen masraf tutarıdır. Bu ücret dosya masrafı olarak da bilinmektedir. Katılım bankası 300.000 TL finansman talebine karşılık komisyon ücreti olarak 1.699,24 TL talep etmektedir.

2-Ekspertiz Ücreti: Satın alınma düşünülen konutun, piyasa değerinin belirlenmesi için uzmanlardan oluşan gayrimenkul değerlemesi yapan kişilerin talep edeceği ücrettir. Bankaların anlaşmalarına göre değişiklik gösterse de ortalama 800-1000 TL arasındadır.

3-Taşınmaz İpotek Ücreti: Bankalar yoluyla alınan taşınmazın borcu tamamen ödene kadar, taşınmazın rehin altında tutulması için bu işlemi sağlamak amacıyla görevlendirdikleri avukatlara ödenen bedeldir. Ortalama 500-700 TL arası bir tutarda ödeme gerçekleştirilmektedir.

4-Dask ve Konut Sigortası: Doğal afetlere karşı yapılan sigorta işlemi olarak bilinen DASK, konutun m² değerine göre hesaplanmaktadır. Ortalama 500 TL olarak

ödenmektedir. Konut sigortası ise deprem, sel, yangın gibi afetlere karşı korunmak amacıyla yapılmaktadır. Ortalama 750 TL olarak ödenmektedir.

Tablo 4.2: Katılım Bankası Konut Finansman Maliyet Tablosu

ANAPARA	300,000.00 ₺
KAR PAYI	318,955.49 ₺
KOMİSYON ÜCRETİ	1,699.24 ₺
EXPERTİZ ÜCRETİ	1,000.00 ₺
TEŞİNMAZ REHİN ÜCRETİ	700.00 ₺
DASK VE KONUT SİGORTASI	1,250.00 ₺
TOPLAM MALİYET	623,604.73 ₺

Katılım bankasına konut finansmanı için başvuran ihtiyaç sahiplerinden tablo 4.2’de gösterildiği gibi anapara ve vade ücreti dışında komisyon ücreti, ekspertiz (uzman incelemesi) ücreti, taşınmaz rehin ücreti, DASK ve konut sigorta bedelleri talep edilmektedir.

4.4. Gayrimenkul Finansmanında Toplu Konut İdaresi Uygulaması

Son yıllarda Türkiye’de konut politikası ile adından sıkça söz ettiren TOKİ, alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyaçlarını karşılamalarında büyük paya sahiptir. İslami kurallara uygun olarak finansman desteği sağlayan TOKİ, 2019 yılından itibaren 6 aylık artış oranlarını yüksek enflasyon sebebiyle orta gelir grubu için %5’e sabitlemesi vatandaşların talebini artırmıştır.

Toplu Konut İdaresinden örneğin 300.000 TL değerinde konut almak isteyen bireyler için kredi 120 ay vade ile taksitlendirilmekte, geri ödemesinde ise 6 ayda bir kalan toplam borç %5 arttırılarak revize edilmektedir. Geri ödemesi Tablo 4.3’de gösterilmektedir.

Tablo 4.3: TOKİ Geri Ödeme Planı

Taksit No	Vade tarihi	Taksit Tutarı	Kalan Toplam Borç
1	20.03.2021	2.500,00₺	297.500,00₺
2	20.04.2021	2.500,00₺	295.000,00₺
3	20.05.2021	2.500,00₺	292.500,00₺
4	20.06.2021	2.500,00₺	290.000,00₺

	Revize oranı %5	0,00₺	304.500,00₺
5	20.07.2021	2.625,00₺	301.875,00₺
6	20.08.2021	2.625,00₺	299.250,00₺
7	20.09.2021	2.625,00₺	296.625,00₺
8	20.10.2021	2.625,00₺	294.000,00₺
9	20.11.2021	2.625,00₺	291.375,00₺
10	20.12.2021	2.625,00₺	288.750,00₺
	Revize oranı %5	0,00₺	303.187,50₺
11	20.01.2022	2.756,25₺	300.431,25₺
12	20.02.2022	2.756,25₺	297.675,00₺
13	20.03.2022	2.756,25₺	294.918,75₺
14	20.04.2022	2.756,25₺	292.162,50₺
15	20.05.2022	2.756,25₺	289.406,25₺
16	20.06.2022	2.756,25₺	286.650,00₺
	Revize oranı %5	0,00₺	300.982,50₺
17	20.07.2022	2.894,06₺	298.088,44₺
18	20.08.2022	2.894,06₺	295.194,38₺
19	20.09.2022	2.894,06₺	292.300,31₺
20	20.10.2022	2.894,06₺	289.406,25₺
21	20.11.2022	2.894,06₺	286.512,19₺
22	20.12.2022	2.894,06₺	283.618,13₺
	Revize oranı %5	0,00₺	297.799,03₺
23	20.01.2023	3.038,77₺	294.760,27₺
24	20.02.2023	3.038,77₺	291.721,50₺
25	20.03.2023	3.038,77₺	288.682,73₺
26	20.04.2023	3.038,77₺	285.643,97₺
27	20.05.2023	3.038,77₺	282.605,20₺
28	20.06.2023	3.038,77₺	279.566,44₺
	Revize oranı %5	0,00₺	293.544,76₺
29	20.07.2023	3.190,70₺	290.354,06₺
30	20.08.2023	3.190,70₺	287.163,35₺
31	20.09.2023	3.190,70₺	283.972,65₺
32	20.10.2023	3.190,70₺	280.781,94₺
33	20.11.2023	3.190,70₺	277.591,24₺
34	20.12.2023	3.190,70₺	274.400,54₺
	Revize oranı %5	0,00₺	261.333,84₺
35	20.01.2024	3.038,77₺	258.295,08₺
36	20.02.2024	3.038,77₺	255.256,31₺

37	20.03.2024	3.038,77₺	252.217,55₺
38	20.04.2024	3.038,77₺	249.178,78₺
39	20.05.2024	3.038,77₺	246.140,02₺
40	20.06.2024	3.038,77₺	243.101,25₺
	Revize oranı %5	0,00₺	255.256,31₺
41	20.07.2024	3.190,70₺	252.065,61₺
42	20.08.2024	3.190,70₺	248.874,90₺
43	20.09.2024	3.190,70₺	245.684,20₺
44	20.10.2024	3.190,70₺	242.493,50₺
45	20.11.2024	3.190,70₺	239.302,79₺
46	20.12.2024	3.190,70₺	236.112,09₺
	Revize oranı %5	0,00₺	247.917,69₺
47	20.01.2025	3.350,24₺	244.567,45₺
48	20.02.2025	3.350,24₺	241.217,22₺
49	20.03.2025	3.350,24₺	237.866,98₺
50	20.04.2025	3.350,24₺	234.516,74₺
51	20.05.2025	3.350,24₺	231.166,50₺
52	20.06.2025	3.350,24₺	227.816,26₺
	Revize oranı %5	0,00₺	239.207,07₺
53	20.07.2025	3.517,75₺	235.689,32₺
54	20.08.2025	3.517,75₺	232.171,57₺
55	20.09.2025	3.517,75₺	228.653,82₺
56	20.10.2025	3.517,75₺	225.136,07₺
57	20.11.2025	3.517,75₺	221.618,32₺
58	20.12.2025	3.517,75₺	218.100,57₺
	Revize oranı %5	0,00₺	229.005,59₺
59	20.01.2026	3.693,64₺	225.311,96₺
60	20.02.2026	3.693,64₺	221.618,32₺
61	20.03.2026	3.693,64₺	217.924,68₺
62	20.04.2026	3.693,64₺	214.231,04₺
63	20.05.2026	3.693,64₺	210.537,40₺
64	20.06.2026	3.693,64₺	206.843,76₺
	Revize oranı %5	0,00₺	217.185,95₺
65	20.07.2026	3.878,32₺	213.307,63₺
66	20.08.2026	3.878,32₺	209.429,31₺
67	20.09.2026	3.878,32₺	205.550,99₺
68	20.10.2026	3.878,32₺	201.672,67₺
69	20.11.2026	3.878,32₺	197.794,35₺

70	20.12.2026	3.878,32₺	193.916,03₺
	Revize oranı %5	0,00₺	203.611,83₺
71	20.01.2027	4.072,24₺	199.539,59₺
72	20.02.2027	4.072,24₺	195.467,36₺
73	20.03.2027	4.072,24₺	191.395,12₺
74	20.04.2027	4.072,24₺	187.322,88₺
75	20.05.2027	4.072,24₺	183.250,65₺
76	20.06.2027	4.072,24₺	179.178,41₺
	Revize oranı %5	0,00₺	188.137,33₺
77	20.07.2027	4.275,85₺	183.861,48₺
78	20.08.2027	4.275,85₺	179.585,63₺
79	20.09.2027	4.275,85₺	175.309,78₺
80	20.10.2027	4.275,85₺	171.033,94₺
81	20.11.2027	4.275,85₺	166.758,09₺
82	20.12.2027	4.275,85₺	162.482,24₺
	Revize oranı %5	0,00₺	170.606,35₺
83	20.01.2028	4.489,64₺	166.116,71₺
84	20.02.2028	4.489,64₺	161.627,07₺
85	20.03.2028	4.489,64₺	157.137,43₺
86	20.04.2028	4.489,64₺	152.647,79₺
87	20.05.2028	4.489,64₺	148.158,15₺
88	20.06.2028	4.489,64₺	143.668,51₺
	Revize oranı %5	0,00₺	150.851,93₺
89	20.07.2028	4.714,12₺	146.137,81₺
90	20.08.2028	4.714,12₺	141.423,69₺
91	20.09.2028	4.714,12₺	136.709,56₺
92	20.10.2028	4.714,12₺	131.995,44₺
93	20.11.2028	4.714,12₺	127.281,32₺
94	20.12.2028	4.714,12₺	122.567,19₺
	Revize oranı %5	0,00₺	128.695,55₺
95	20.01.2029	4.949,83₺	123.745,72₺
96	20.02.2029	4.949,83₺	118.795,90₺
97	20.03.2029	4.949,83₺	113.846,07₺
98	20.04.2029	4.949,83₺	108.896,24₺
99	20.05.2029	4.949,83₺	103.946,41₺
100	20.06.2029	4.949,83₺	98.996,58₺
	Revize oranı %5	0,00₺	103.946,41₺
101	20.07.2029	5.197,32₺	98.749,09₺

Tablo 4.3: (Devam Ediyor)			
102	20.08.2029	5.197,32₺	93.551,77₺
103	20.09.2029	5.197,32₺	88.354,45₺
104	20.10.2029	5.197,32₺	83.157,13₺
105	20.11.2029	5.197,32₺	77.959,81₺
106	20.12.2029	5.197,32₺	72.762,49₺
	Revize oranı %5	0,00₺	76.400,61₺
107	20.01.2030	5.457,19₺	70.943,42₺
108	20.02.2030	5.457,19₺	65.486,24₺
109	20.03.2030	5.457,19₺	60.029,05₺
110	20.04.2030	5.457,19₺	54.571,86₺
111	20.05.2030	5.457,19₺	49.114,68₺
112	20.06.2030	5.457,19₺	43.657,49₺
	Revize oranı %5	0,00₺	45.840,37₺
113	20.07.2030	5.730,05₺	40.110,32₺
114	20.08.2030	5.730,05₺	34.380,27₺
115	20.09.2030	5.730,05₺	28.650,23₺
116	20.10.2030	5.730,05₺	22.920,18₺
117	20.11.2030	5.730,05₺	17.190,14₺
118	20.12.2030	5.730,05₺	11.460,09₺
	Revize oranı %5	0,00₺	12.033,10₺
119	20.01.2031	6.016,55₺	6.016,55₺
120	20.02.2031	6.016,55₺	0,00₺
Toplam		466.395,68₺	

Toplu Konut idaresinde orta gelir grubundan 300.000 TL değerinde bir konut alımı için başvuran katılımcı, kura sistemine katılmak için 1000 TL kuraya dâhil olma bedeli ödemektedir. Kendisine konut çıkan katılımcı konuta sahip olabilmek için toplamda 467.395,68 TL maliyete katlanarak, 120 aylık vadenin sonunda konuta sahip olabilmektedir. İlk ödemede TOKİ, konutun yer aldığı ile göre belirli bir miktar peşinat alabilmektedir. Tablo peşinatsız olarak düşünülmüştür.

Tablo 4.4: TOKİ Konut Finansman Maliyeti Tablosu

ANAPARA	300.000,00 ₺
VADE FARKI	166.395,68 ₺
KOMİSYON ÜCRETİ	- ₺
EXPERTİZ ÜCRETİ	- ₺
TAŞINMAZ TESCİL ÜCRETİ	
DASK VE KONUT SİĞORTASI	1.250,00 ₺
TOPLAM MALİYET	467.645,68 ₺

TOKİ uygulamasında tablo 4.4'te görüldüğü gibi toplam maliyet 467.645,68 TL olarak hesaplanmıştır.

4.5. Gayrimenkul Finansmanında Elbirliği Uygulaması

Elbirliği sistemi, içerisinde alternatif birçok konut finansman seçeneği barındırmaktadır. Bu seçeneklerden klasik vade ortası teslim sistemine göre 300.000 TL değerinde bir konut finansmanı için elbirliği uygulamasına aracılık eden firmalara başvurulduğunda hangi tür maliyetlere katlanılacağı ve geri ödeme planının nasıl olacağı gösterilmektedir.

Tablo 4.5: Elbirliği Uygulaması Vade Ortası Teslim Konut Finansmanı Geri Ödeme Planı

Taksit No	Taksit Tarihi	Taksit Tutarı	Kalan Toplam Borç
1	20.03.2021	2.500,00 ₺	297.500,00 ₺
2	20.04.2021	2.500,00 ₺	295.000,00 ₺
3	20.05.2021	2.500,00 ₺	292.500,00 ₺
4	20.06.2021	2.500,00 ₺	290.000,00 ₺
5	20.07.2021	2.500,00 ₺	287.500,00 ₺
6	20.08.2021	2.500,00 ₺	285.000,00 ₺
7	20.09.2021	2.500,00 ₺	282.500,00 ₺
8	20.10.2021	2.500,00 ₺	280.000,00 ₺
9	20.11.2021	2.500,00 ₺	277.500,00 ₺
10	20.12.2021	2.500,00 ₺	275.000,00 ₺
11	20.01.2022	2.500,00 ₺	272.500,00 ₺
12	20.02.2022	2.500,00 ₺	270.000,00 ₺
13	20.03.2022	2.500,00 ₺	267.500,00 ₺
14	20.04.2022	2.500,00 ₺	265.000,00 ₺
15	20.05.2022	2.500,00 ₺	262.500,00 ₺
16	20.06.2022	2.500,00 ₺	260.000,00 ₺
17	20.07.2022	2.500,00 ₺	257.500,00 ₺
18	20.08.2022	2.500,00 ₺	255.000,00 ₺
19	20.09.2022	2.500,00 ₺	252.500,00 ₺

20	20.10.2022	2.500,00 ₺	250.000,00 ₺
21	20.11.2022	2.500,00 ₺	247.500,00 ₺
22	20.12.2022	2.500,00 ₺	245.000,00 ₺
23	20.01.2023	2.500,00 ₺	242.500,00 ₺
24	20.02.2023	2.500,00 ₺	240.000,00 ₺
25	20.03.2023	2.500,00 ₺	237.500,00 ₺
26	20.04.2023	2.500,00 ₺	235.000,00 ₺
27	20.05.2023	2.500,00 ₺	232.500,00 ₺
28	20.06.2023	2.500,00 ₺	230.000,00 ₺
29	20.07.2023	2.500,00 ₺	227.500,00 ₺
30	20.08.2023	2.500,00 ₺	225.000,00 ₺
31	20.09.2023	2.500,00 ₺	222.500,00 ₺
32	20.10.2023	2.500,00 ₺	220.000,00 ₺
33	20.11.2023	2.500,00 ₺	217.500,00 ₺
34	20.12.2023	2.500,00 ₺	215.000,00 ₺
35	20.01.2024	2.500,00 ₺	212.500,00 ₺
36	20.02.2024	2.500,00 ₺	210.000,00 ₺
37	20.03.2024	2.500,00 ₺	207.500,00 ₺
38	20.04.2024	2.500,00 ₺	205.000,00 ₺
39	20.05.2024	2.500,00 ₺	202.500,00 ₺
40	20.06.2024	2.500,00 ₺	200.000,00 ₺
41	20.07.2024	2.500,00 ₺	197.500,00 ₺
42	20.08.2024	2.500,00 ₺	195.000,00 ₺
43	20.09.2024	2.500,00 ₺	192.500,00 ₺
44	20.10.2024	2.500,00 ₺	190.000,00 ₺
45	20.11.2024	2.500,00 ₺	187.500,00 ₺
46	20.12.2024	2.500,00 ₺	185.000,00 ₺
47	20.01.2025	2.500,00 ₺	182.500,00 ₺
48	20.02.2025	2.500,00 ₺	180.000,00 ₺
49	20.03.2025	2.500,00 ₺	177.500,00 ₺
50	20.04.2025	2.500,00 ₺	175.000,00 ₺
51	20.05.2025	2.500,00 ₺	172.500,00 ₺
52	20.06.2025	2.500,00 ₺	170.000,00 ₺
53	20.07.2025	2.500,00 ₺	167.500,00 ₺
54	20.08.2025	2.500,00 ₺	165.000,00 ₺
55	20.09.2025	2.500,00 ₺	162.500,00 ₺
56	20.10.2025	2.500,00 ₺	160.000,00 ₺
57	20.11.2025	2.500,00 ₺	157.500,00 ₺
58	20.12.2025	2.500,00 ₺	155.000,00 ₺
59	20.01.2026	2.500,00 ₺	152.500,00 ₺
60	20.02.2026	2.500,00 ₺	150.000,00 ₺
61	20.03.2026	2.500,00 ₺	147.500,00 ₺

62	20.04.2026	2.500,00 ₮	145.000,00 ₮
63	20.05.2026	2.500,00 ₮	142.500,00 ₮
64	20.06.2026	2.500,00 ₮	140.000,00 ₮
65	20.07.2026	2.500,00 ₮	137.500,00 ₮
66	20.08.2026	2.500,00 ₮	135.000,00 ₮
67	20.09.2026	2.500,00 ₮	132.500,00 ₮
68	20.10.2026	2.500,00 ₮	130.000,00 ₮
69	20.11.2026	2.500,00 ₮	127.500,00 ₮
70	20.12.2026	2.500,00 ₮	125.000,00 ₮
71	20.01.2027	2.500,00 ₮	122.500,00 ₮
72	20.02.2027	2.500,00 ₮	120.000,00 ₮
73	20.03.2027	2.500,00 ₮	117.500,00 ₮
74	20.04.2027	2.500,00 ₮	115.000,00 ₮
75	20.05.2027	2.500,00 ₮	112.500,00 ₮
76	20.06.2027	2.500,00 ₮	110.000,00 ₮
77	20.07.2027	2.500,00 ₮	107.500,00 ₮
78	20.08.2027	2.500,00 ₮	105.000,00 ₮
79	20.09.2027	2.500,00 ₮	102.500,00 ₮
80	20.10.2027	2.500,00 ₮	100.000,00 ₮
81	20.11.2027	2.500,00 ₮	97.500,00 ₮
82	20.12.2027	2.500,00 ₮	95.000,00 ₮
83	20.01.2028	2.500,00 ₮	92.500,00 ₮
84	20.02.2028	2.500,00 ₮	90.000,00 ₮
85	20.03.2028	2.500,00 ₮	87.500,00 ₮
86	20.04.2028	2.500,00 ₮	85.000,00 ₮
87	20.05.2028	2.500,00 ₮	82.500,00 ₮
88	20.06.2028	2.500,00 ₮	80.000,00 ₮
89	20.07.2028	2.500,00 ₮	77.500,00 ₮
90	20.08.2028	2.500,00 ₮	75.000,00 ₮
91	20.09.2028	2.500,00 ₮	72.500,00 ₮
92	20.10.2028	2.500,00 ₮	70.000,00 ₮
93	20.11.2028	2.500,00 ₮	67.500,00 ₮
94	20.12.2028	2.500,00 ₮	65.000,00 ₮
95	20.01.2029	2.500,00 ₮	62.500,00 ₮
96	20.02.2029	2.500,00 ₮	60.000,00 ₮
97	20.03.2029	2.500,00 ₮	57.500,00 ₮
98	20.04.2029	2.500,00 ₮	55.000,00 ₮
99	20.05.2029	2.500,00 ₮	52.500,00 ₮
100	20.06.2029	2.500,00 ₮	50.000,00 ₮
101	20.07.2029	2.500,00 ₮	47.500,00 ₮
102	20.08.2029	2.500,00 ₮	45.000,00 ₮

Tablo 4.5: (Devam ediyor)			
103	20.09.2029	2.500,00 ₺	42.500,00 ₺
104	20.10.2029	2.500,00 ₺	40.000,00 ₺
105	20.11.2029	2.500,00 ₺	37.500,00 ₺
106	20.12.2029	2.500,00 ₺	35.000,00 ₺
107	20.01.2030	2.500,00 ₺	32.500,00 ₺
108	20.02.2030	2.500,00 ₺	30.000,00 ₺
109	20.03.2030	2.500,00 ₺	27.500,00 ₺
110	20.04.2030	2.500,00 ₺	25.000,00 ₺
111	20.05.2030	2.500,00 ₺	22.500,00 ₺
112	20.06.2030	2.500,00 ₺	20.000,00 ₺
113	20.07.2030	2.500,00 ₺	17.500,00 ₺
114	20.08.2030	2.500,00 ₺	15.000,00 ₺
115	20.09.2030	2.500,00 ₺	12.500,00 ₺
116	20.10.2030	2.500,00 ₺	10.000,00 ₺
117	20.11.2030	2.500,00 ₺	7.500,00 ₺
118	20.12.2030	2.500,00 ₺	5.000,00 ₺
119	20.01.2031	2.500,00 ₺	2.500,00 ₺
120	20.02.2031	2.500,00 ₺	0,00 ₺

Elbirliğı uygulaması son zamanlarda İslami kesimin tercihiinde önemli bir paya sahip gayrimenkul finansman seçeneklerindendir. Bu örnekte 120 ay vadeli 300.000 TL'lik finansman talebi ile elbirliğı uygulamasını sağlayan aracı firmaya başvuru yapanların geri ödeme planını göstermektedir. Aracı firma katılımcıları bir araya getirmenin karşılığı olarak katılımcılardan organizasyon bedeli adı altında bir katılım ücreti talep etmektedir. Zamanın şartlarına göre farklılıklar olsa da, ortalama olarak talep edilen finansman kaynağının katılım ücret bedeli sağlanan finansmanın %10 - %15'i oranında değişiklik göstermektedir. Örnekten hareketle talep edilen katılım ücreti bedeli 28.950 TL'dir.

Tablo 4.6: Elbirliğı Uygulaması Konut Finansman Maliyet Tablosu

ANAPARA	300.000,00 ₺
ORGANİZASYON ÜCRETİ	28.950,00 ₺
KOMİSYON ÜCRETİ	- ₺
EXPERTİZ ÜCRETİ	- ₺
TAŞINMAZ TESCİL ÜCRETİ	
DASK VE KONUT SİGORTASI	1.250,00 ₺
TOPLAM MALİYET	330.200,00 ₺

Elbirliğı finansman seçeneklerinden ikincisi olan çekilişli finansman yöntemini tercih eden katılımcı 300.000 TL’lik finansman için başvurduğunda %10 peşinat ödenmesi dikkate alınarak oluşacak maliyet tablosu tablo 4.7’de gösterildiği gibidir.

Tablo 4.7: Elbirliğı Uygulaması Çekiliş Yöntemi Konut Finansmanı Geri Ödeme Planı

KURA YÖNTEMİ	TUTARI
TESLİM TARİH ARALI	1-35
TOPLAM TAKSİT SAYISI	66
TALEP EDİLEN FİNANSMAN	300.000 TL
PEŞİNAT ORANI	%10
TAKSİT TUTARI	2.250 TL
TESLİM SONRASI EKLENECEK TUTAR	1.875 TL
BAŞLANGIÇ (İLK) ÖDEME	62.850 TL
SİSTEM KATILIM ÜCRETİ	30.600 TL
SİSTEM TOPLAM MALİYETİ	330.600 TL

Tablo 4.7: (devam ediyor)

Taksit No	Tarih	Taksit Tutarı	Kalan Tutar
1	20.03.2021	2.250,00	267.750,00
2	20.04.2021	2.250,00	265.500,00
3	20.05.2021	2.250,00	263.250,00
4	20.06.2021	2.250,00	261.000,00
5	20.07.2021	2.250,00	258.750,00
6	20.08.2021	2.250,00	256.500,00
7	20.09.2021	2.250,00	254.250,00
8	20.10.2021	2.250,00	252.000,00
9	20.11.2021	2.250,00	249.750,00
10	20.12.2021	2.250,00	247.500,00
11	20.01.2022	2.250,00	245.250,00
12	20.02.2022	2.250,00	243.000,00
13	20.03.2022	2.520,00	240.480,00
14	20.04.2022	2.520,00	237.960,00
15	20.05.2022	2.520,00	235.440,00
16	20.06.2022	2.520,00	232.920,00
17	20.07.2022	2.520,00	230.400,00

18	20.08.2022	2.520,00	227.880,00
19	20.09.2022	2.520,00	225.360,00
20	20.10.2022	2.520,00	222.840,00
21	20.11.2022	2.520,00	220.320,00
22	20.12.2022	2.520,00	217.800,00
23	20.01.2023	2.520,00	215.280,00
24	20.02.2023	2.520,00	212.760,00
25	20.03.2023	2.822,40	209.937,60
26	20.04.2023	2.822,40	207.115,20
27	20.05.2023	2.822,40	204.292,80
28	20.06.2023	2.822,40	201.470,40
29	20.07.2023	2.822,40	198.648,00
30	20.08.2023	2.822,40	195.825,60
31	20.09.2023	2.822,40	193.003,20
32	20.10.2023	2.822,40	190.180,80
33	20.11.2023	2.822,40	187.358,40
34	20.12.2023	2.822,40	184.536,00
35	20.01.2024	4.697,40	179.838,60
36	20.02.2024	4.697,40	175.141,20
37	20.03.2024	5.261,09	169.880,11
38	20.04.2024	5.261,09	164.619,02
39	20.05.2024	5.261,09	159.357,93
40	20.06.2024	5.261,09	154.096,84
41	20.07.2024	5.261,09	148.835,75
42	20.08.2024	5.261,09	143.574,66
43	20.09.2024	5.261,09	138.313,57
44	20.10.2024	5.261,09	133.052,48
45	20.11.2024	5.261,09	127.791,39
46	20.12.2024	5.261,09	122.530,30
47	20.01.2025	5.261,09	117.269,21
48	20.02.2025	5.261,09	112.008,12
49	20.03.2025	5.892,42	106.115,70
50	20.04.2025	5.892,42	100.223,28
51	20.05.2025	5.892,42	94.330,86
52	20.06.2025	5.892,42	88.438,44
53	20.07.2025	5.892,42	82.546,02
54	20.08.2025	5.892,42	76.653,60
55	20.09.2025	5.892,42	70.761,18
56	20.10.2025	5.892,42	64.868,76
57	20.11.2025	5.892,42	58.976,34
58	20.12.2025	5.892,42	53.083,92
59	20.01.2026	5.892,42	47.191,50
60	20.02.2026	5.892,42	41.299,08
61	20.03.2026	6.599,51	34.699,57
62	20.04.2026	6.599,51	28.100,06
63	20.05.2026	6.599,51	21.500,55
64	20.06.2026	6.599,51	14.901,04
65	20.07.2026	6.599,51	8.301,53
66	20.08.2026	8.301,53	0,00

İkinci elbirliği seçeneğimiz olan çekilişli yönteminde 120 katılımcıdan oluşan 300.000 TL'lik finansman talebine karşılık %10 peşinat ödendiğini ve noter huzurunda yapılan çekilişte 35. ayda kuranın katılımcıya çıktığını varsaydığımızda toplam katılımcıya maliyeti 331.850 TL olacağı hesaplanmaktadır.

Oluşan ham maliyetlerle konut finansmanındaki faizsiz finansman yöntemlerini karşılaştıracak olursak;

Tablo 4.8: Konut Finansmanı Maliyet Karşılaştırma Tablosu

Faizsiz Finansman Yöntemine Göre 300.000 TL'lik Finansman için 120 Ay Vade ile Geri Ödemelerin Maliyetsel Karşılaştırılması			
Katılım Bankası Maliyeti	TOKİ Maliyeti	Elbirliği Uygulaması Maliyeti	
		Vade Ortası Teslim Yöntemi	Çekiliş Yöntemi
623.604,73 ₺	467.645,78 ₺	330.200,00 ₺	331.850,00 ₺

Tablo 4.8'e bakıldığında diğer koşullar sabit tutulması halinde elbirliği uygulaması daha avantajlı olarak görülmektedir. Ancak bu uygulamada gruba dâhil olan katılımcının finansman kaynağına 61. ayda ulaşabiliyor olması paranın zaman değeri açısından büyük olumsuzluklar barındırmaktadır. Bugün elde ettiğimiz 300.000 TL ile 5 yıl sonra elde edeceğimiz 300.000 TL alım gücü açısından aynı değer sahip meblağlar değildir. Katılım Bankası finansmanı ve TOKİ finansmanı karşılığında konut sahip olmak isteyen ihtiyaç sahibi, isterse hemen konutuna sahip olabilmektedir. Elbirliği uygulamasında ise finansman sırasının katılımcıya gelene kadar kira ödemeleri devam etmekte ve alacağı konutun değeri enflasyon etkisi ile yukarı yönlü hareket etmektedir.

Elbirliği uygulamasının sunmuş olduğu peşinatsız kura yöntemini seçmemiz durumunda noter önünde çekilen kura ile finansman kaynağının katılımcıya daha erken ödenme ihtimali ortaya çıkmaktadır. 300.000 TL'lik finansman kaynağı ve 120 ay vadeli taksitlerle geri ödemeli örneğimizden hareketle, paranın enflasyon karşısındaki yitirilen değerini ve kira maliyetlerini hesaplayarak tablo oluşturulmaktadır.

Paranın zaman değerini hesaplamada aşağıdaki formül kullanılacaktır.

Tablo 4.9: Bugünkü Değer Tablosu

BD=Finansman tutarının bugünkü değeri	$BD = GDn / (1+i)^n$
i=Konut değer artış oranı	
n=Ay	
GDn=Finansman tutarının gelecekteki değeri	

Tablo 4.10: Elbirliği Uygulamasında Enflasyon Etkisi

Kuranın Çıktığı Ay	Enflasyon oranının Yıllık %10 olması durumu	Enflasyon %10				
		Finansman Tutarının Bugünkü Değeri	%10'luk Kayıp Tutar	Ödenen Kira Bedeli	Organizasyon Ücreti	Toplam Maliyet
1	0,10	297.520,66 ₺	2.479,34 ₺	1.250,00 ₺	28.950,00 ₺	32.679,34 ₺
2	0,10	295.061,81 ₺	4.938,19 ₺	2.500,00 ₺	28.950,00 ₺	36.388,19 ₺
3	0,10	292.623,29 ₺	7.376,71 ₺	3.750,00 ₺	28.950,00 ₺	40.076,71 ₺
4	0,10	290.204,91 ₺	9.795,09 ₺	5.000,00 ₺	28.950,00 ₺	43.745,09 ₺
5	0,10	287.806,52 ₺	12.193,48 ₺	6.250,00 ₺	28.950,00 ₺	47.393,48 ₺
6	0,10	285.427,96 ₺	14.572,04 ₺	7.500,00 ₺	28.950,00 ₺	51.022,04 ₺
7	0,10	283.069,05 ₺	16.930,95 ₺	8.750,00 ₺	28.950,00 ₺	54.630,95 ₺
8	0,10	280.729,63 ₺	19.270,37 ₺	10.000,00 ₺	28.950,00 ₺	58.220,37 ₺
9	0,10	278.409,56 ₺	21.590,44 ₺	11.250,00 ₺	28.950,00 ₺	61.790,44 ₺
10	0,10	276.108,65 ₺	23.891,35 ₺	12.500,00 ₺	28.950,00 ₺	65.341,35 ₺
11	0,10	273.826,76 ₺	26.173,24 ₺	13.750,00 ₺	28.950,00 ₺	68.873,24 ₺
12	0,10	271.563,73 ₺	28.436,27 ₺	15.000,00 ₺	28.950,00 ₺	72.386,27 ₺
13	0,10	269.319,40 ₺	30.680,60 ₺	16.250,00 ₺	28.950,00 ₺	75.880,60 ₺
14	0,10	267.093,62 ₺	32.906,38 ₺	17.500,00 ₺	28.950,00 ₺	79.356,38 ₺
15	0,10	264.886,24 ₺	35.113,76 ₺	18.750,00 ₺	28.950,00 ₺	82.813,76 ₺
16	0,10	262.697,09 ₺	37.302,91 ₺	20.000,00 ₺	28.950,00 ₺	86.252,91 ₺
17	0,10	260.526,04 ₺	39.473,96 ₺	21.250,00 ₺	28.950,00 ₺	89.673,96 ₺
18	0,10	258.372,93 ₺	41.627,07 ₺	22.500,00 ₺	28.950,00 ₺	93.077,07 ₺
19	0,10	256.237,62 ₺	43.762,38 ₺	23.750,00 ₺	28.950,00 ₺	96.462,38 ₺
20	0,10	254.119,95 ₺	45.880,05 ₺	25.000,00 ₺	28.950,00 ₺	99.830,05 ₺
21	0,10	252.019,79 ₺	47.980,21 ₺	26.250,00 ₺	28.950,00 ₺	103.180,21 ₺
22	0,10	249.936,98 ₺	50.063,02 ₺	27.500,00 ₺	28.950,00 ₺	106.513,02 ₺
23	0,10	247.871,39 ₺	52.128,61 ₺	28.750,00 ₺	28.950,00 ₺	109.828,61 ₺
24	0,10	245.822,86 ₺	54.177,14 ₺	30.000,00 ₺	28.950,00 ₺	113.127,14 ₺
25	0,10	243.791,27 ₺	56.208,73 ₺	31.250,00 ₺	28.950,00 ₺	116.408,73 ₺
26	0,10	241.776,47 ₺	58.223,53 ₺	32.500,00 ₺	28.950,00 ₺	119.673,53 ₺
27	0,10	239.778,31 ₺	60.221,69 ₺	33.750,00 ₺	28.950,00 ₺	122.921,69 ₺
28	0,10	237.796,67 ₺	62.203,33 ₺	35.000,00 ₺	28.950,00 ₺	126.153,33 ₺
29	0,10	235.831,41 ₺	64.168,59 ₺	36.250,00 ₺	28.950,00 ₺	129.368,59 ₺
30	0,10	233.882,39 ₺	66.117,61 ₺	37.500,00 ₺	28.950,00 ₺	132.567,61 ₺
31	0,10	231.949,48 ₺	68.050,52 ₺	38.750,00 ₺	28.950,00 ₺	135.750,52 ₺
32	0,10	230.032,54 ₺	69.967,46 ₺	40.000,00 ₺	28.950,00 ₺	138.917,46 ₺
33	0,10	228.131,45 ₺	71.868,55 ₺	41.250,00 ₺	28.950,00 ₺	142.068,55 ₺
34	0,10	226.246,06 ₺	73.753,94 ₺	42.500,00 ₺	28.950,00 ₺	145.203,94 ₺
35	0,10	224.376,26 ₺	75.623,74 ₺	43.750,00 ₺	28.950,00 ₺	148.323,74 ₺
36	0,10	222.521,91 ₺	77.478,09 ₺	45.000,00 ₺	28.950,00 ₺	151.428,09 ₺
37	0,10	220.682,89 ₺	79.317,11 ₺	46.250,00 ₺	28.950,00 ₺	154.517,11 ₺
38	0,10	218.859,06 ₺	81.140,94 ₺	47.500,00 ₺	28.950,00 ₺	157.590,94 ₺
39	0,10	217.050,31 ₺	82.949,69 ₺	48.750,00 ₺	28.950,00 ₺	160.649,69 ₺
40	0,10	215.256,50 ₺	84.743,50 ₺	50.000,00 ₺	28.950,00 ₺	163.693,50 ₺
41	0,10	213.477,53 ₺	86.522,47 ₺	51.250,00 ₺	28.950,00 ₺	166.722,47 ₺
42	0,10	211.713,25 ₺	88.286,75 ₺	52.500,00 ₺	28.950,00 ₺	169.736,75 ₺
43	0,10	209.963,55 ₺	90.036,45 ₺	53.750,00 ₺	28.950,00 ₺	172.736,45 ₺
44	0,10	208.228,32 ₺	91.771,68 ₺	55.000,00 ₺	28.950,00 ₺	175.721,68 ₺
45	0,10	206.507,42 ₺	93.492,58 ₺	56.250,00 ₺	28.950,00 ₺	178.692,58 ₺
46	0,10	204.800,75 ₺	95.199,25 ₺	57.500,00 ₺	28.950,00 ₺	181.649,25 ₺
47	0,10	203.108,18 ₺	96.891,82 ₺	58.750,00 ₺	28.950,00 ₺	184.591,82 ₺
48	0,10	201.429,60 ₺	98.570,40 ₺	60.000,00 ₺	28.950,00 ₺	187.520,40 ₺
49	0,10	199.764,89 ₺	100.235,11 ₺	61.250,00 ₺	28.950,00 ₺	190.435,11 ₺

50	0,10	198.113,94 ₺	101.886,06 ₺	62.500,00 ₺	28.950,00 ₺	193.336,06 ₺
51	0,10	196.476,64 ₺	103.523,36 ₺	63.750,00 ₺	28.950,00 ₺	196.223,36 ₺
52	0,10	194.852,86 ₺	105.147,14 ₺	65.000,00 ₺	28.950,00 ₺	199.097,14 ₺
53	0,10	193.242,51 ₺	106.757,49 ₺	66.250,00 ₺	28.950,00 ₺	201.957,49 ₺
54	0,10	191.645,46 ₺	108.354,54 ₺	67.500,00 ₺	28.950,00 ₺	204.804,54 ₺
55	0,10	190.061,62 ₺	109.938,38 ₺	68.750,00 ₺	28.950,00 ₺	207.638,38 ₺
56	0,10	188.490,86 ₺	111.509,14 ₺	70.000,00 ₺	28.950,00 ₺	210.459,14 ₺
57	0,10	186.933,08 ₺	113.066,92 ₺	71.250,00 ₺	28.950,00 ₺	213.266,92 ₺
58	0,10	185.388,18 ₺	114.611,82 ₺	72.500,00 ₺	28.950,00 ₺	216.061,82 ₺
59	0,10	183.856,05 ₺	116.143,95 ₺	73.750,00 ₺	28.950,00 ₺	218.843,95 ₺
60	0,10	182.336,58 ₺	117.663,42 ₺	75.000,00 ₺	28.950,00 ₺	221.613,42 ₺
61	0,10	180.829,66 ₺	119.170,34 ₺	76.250,00 ₺	28.950,00 ₺	224.370,34 ₺

Enflasyon etkisi ile konut fiyatlarındaki artış göz önünde bulundurulduğunda ihtiyaç sahibinin finansman tutarına geç ulaşması dezavantaj oluşturmaktadır. Konutun geç alınması, beraberinde kira ödemelerinin aylık maliyetini de artırmaktadır. Tablo 4.10'dan hareketle 1. ayda kura çıkmış bir katılımcının ödemiş olduğu kira bedeli 1.250 TL iken, 61. ayda kura çıkmış birinin ödemiş olduğu toplam kira bedeli 76.250 TL olarak hesaplanmaktadır. 1. ayın sonunda 300.000 TL'lik finansman kaynağının değer kaybı 2.479,24 TL iken, 61. ayın sonunda oluşan değer kaybı 119.170,34 TL olarak hesaplanmaktadır.

4.6. Gayrimenkul Finansmanında Maliyet Karşılaştırması

Gayrimenkul finansman seçeneklerinden İslami yöntemlere uygun olan maliyet açısından ekonomik seçenek belirlenmeye çalışılmaktadır. Elbirliği seçeneğinde katılımcıya finansmanın çekiliş ile belirlenmesi sebebiyle, finansmanın hangi ayda çıkacağı bilinmediğinden çıkma ihtimali olan aylar arasında maliyetsel olarak değişiklikler oluşmaktadır. Tablo 4.11'de konut finansmanında faizsiz finansman seçenekleri karşılaştırılmıştır.

Tablo 4.11: Konut Finansman Karşılaştırılması

(Elbirliği Uygulaması- TOKİ - Katılım Bankası) Finansman Karşılaştırma Tablosu				
Kuranın Çıkışı Ay	Elbirliği Uygulaması Toplam Maliyeti	TOKİ Finansmanı Toplam Maliyet	Katılım Bankası Toplam Maliyet	Avantajlı Finans Kurumu
1	332.679,34 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
2	336.388,19 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
3	340.076,71 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı

4	343.745,09 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
5	347.393,48 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
6	351.022,04 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
7	354.630,95 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
8	358.220,37 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
9	361.790,44 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
10	365.341,35 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
11	368.873,24 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
12	372.386,27 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
13	375.880,60 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
14	379.356,38 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
15	382.813,76 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
16	386.252,91 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
17	389.673,96 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
18	393.077,07 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
19	396.462,38 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
20	399.830,05 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
21	403.180,21 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
22	406.513,02 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
23	409.828,61 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
24	413.127,14 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
25	416.408,73 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
26	419.673,53 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
27	422.921,69 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
28	426.153,33 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
29	429.368,59 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
30	432.567,61 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
31	435.750,52 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
32	438.917,46 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
33	442.068,55 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
34	445.203,94 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
35	448.323,74 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
36	451.428,09 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
37	454.517,11 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
38	457.590,94 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
39	460.649,69 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
40	463.693,50 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
41	466.722,47 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	Elbirliği Finansmanı
42	469.736,75 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
43	472.736,45 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
44	475.721,68 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
45	478.692,58 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
46	481.649,25 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
47	484.591,82 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı

48	487.520,40 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
49	490.435,11 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
50	493.336,06 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
51	496.223,36 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
52	499.097,14 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
53	501.957,49 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
54	504.804,54 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
55	507.638,38 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
56	510.459,14 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
57	513.266,92 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
58	516.061,82 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
59	518.843,95 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
60	521.613,42 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı
61	524.370,34 ₺	467.645,78 ₺	623.604,73 ₺	TOKİ Finansmanı

Tablo 4.11'de gösterildiği gibi örnekte üç faizsiz finansman seçeneklerinden elbirliği finansman yöntemi 41. aya kadar avantajlı seçenek olarak hesaplanmaktadır. 120 ay vade ile geri ödemeli finansman seçeneklerinden TOKİ finansmanı 41. Aydan itibaren vadenin sonuna kadar avantajlı seçenek haline gelmektedir. Katılım bankası faizsiz finansman seçenekleri arasında 120 ay vadenin sonuna kadar maliyetli seçenek olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple tablo 4.11'de 120 ay vade ile geri ödemeli finansman seçeneklerinden 61. aya kadarki avantajlı durumlar tabloda gösterilmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Barınma İnsanoğlunun varlığından beri en temel ihtiyaçlardan biri olmuştur. İnsanoğlu için barınma ihtiyacı yaşamın akışı içerisinde yaşanan bir sürü tehlikeli durumlara karşı güvenli bir liman olarak gördükleri alanlar olmuştur. Maslow, ihtiyaçlar hiyerarşisinde güvenlik ihtiyacını piramidin ikinci sırasına koymuştur. Bu durum ilk çağlardan beri açlığını gideren insanın ikinci olarak kendine güvenli alanlar inşa ettikleri barınakların oluşmasını gerekli kılmıştır.

Günümüz yaşam şartlarında insanların barınma ihtiyacını gideren alanları konutlar oluşturmaktadır. İnsanlar, güvenilir daha düzenli bir aile yaşamı devam ettirebilecekleri konutu satın almak için, ömrünün büyük bir kısmını çalışarak geçirmektedir.

Konut fiyatlarının, ortalama gelir elde eden bir bireye göre çok yüksek olması ve kendi tasarrufları ile konutu elde edememesi uzun vadeli ve geri ödemesi taksitlendirilmiş, finansman kaynağına ihtiyacı zorunlu kılmıştır.

İçinde yaşadığımız toplumun kültürel değerleri, gelenek görenekleri ve özellikle dini inancı uzun vadeli taksitlerle geri ödemeli finansman kaynağının seçiminde çok önemli rol oynamaktadır.

Bu araştırmanın amacı faizsiz finansman seçenekleri ile konut sahibi olmak isteyen bireyler için katılım bankası, Toplu Konut İdaresi Uygulaması ve Elbirliği Uygulamasının gerçek sayısal değerler üzerinden maliyetli karşılaştırmalar yapılarak hangi finansman kaynağının daha ekonomik elde edilebileceğini hesaplamaktır.

Çalışmanın birinci bölümünde giriş yapılırken ikinci kısımda gayrimenkul satın alımında faizsiz finansman seçeneklerinden olan katılım bankacılığının tarihi süreci, işleyişi, günümüzde faaliyet gösteren katılım bankaları ve uyguladıkları fon kullandırma yöntemleri aktarılmaktadır. Çalışmanın üçüncü bölümünde diğer gayrimenkul faizsiz finansman seçenekleri başlığında TOKİ finansmanı ve elbirliği finansman seçenekleri aktarılmaktadır. Toplu Konut İdaresi'nin sunmuş olduğu alt gelir grubu ve orta gelir grubuna yönelik konut ve finansman seçenekleri ayrıntılı olarak ele alınmaktadır. Elbirliği finansman sisteminin tarihi süreci, uygulama seçenekleri ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.

Elbirliği sisteminin 01.07.2021 tarihine kadar hukuki boşluklar barındırdığı ifade edilmektedir.

01.07.2021 tarihindeki BDDK düzenlemesiyle tasarrufa dayalı finansman faaliyeti yapabilme hakkı için 35'e yakın şirket başvuruda bulunmuş sadece 6 tanesi bu hakkı elde edebilme şartlarını taşıdığı resmî gazete yayımlanmaktadır.

Araştırmanın dördüncü kısmında İslami kurallara uygun olan üç faizsiz finansman seçeneği karşılaştırmaya tabi tutulmaktadır. Karşılaştırmada 300.000 TL değerinde bir finansman talebine karşılık 120 ay vade ile taksitlendirilmiş, geri ödemeli sistem örneği temel alınmaktadır.

Yapılan çalışma ile katılım bankasının örneğimizden hareketle 120 ay vadenin sonunda 300.000 TL'lik finansman talebine karşılık 318.955,49 TL kâr payı talep ettiği toplamda geri ödemenin 618.955,49 TL olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Toplu Konut İdaresinden kura sistemi ile konut finansmanı için değerlendirildiğinde aynı tutarda finansman kaynağının yine 120 ay vade ile taksitlendirilmiş geri ödeme durumunda toplam maliyetin 466.395,68 TL olduğu ortaya çıkmıştır. TOKİ'nin orta gelirler için hesaplama sistemi her 6 ayda bir revize olmaktadır. TOKİ'den konut sahibi olan bireyin kalan borcu 6 ay taksitler ödendikten sonra her 6 ay sonunda kalan toplam borç %5 artmaktadır. Bu sistemle bireyin ödediği taksitler ilk aylarda düşük olurken taksit sayısı azaldıkça ödeyeceği aylık taksit miktarı artmaktadır.

Faizsiz konut finansman seçeneklerinin üçüncüsü, altın günü olarak bilinen sistem ile çok benzerlik gösteren, literatürdeki adı tasarrufa dayalı finansman olan elbirliği finansman sistemi iki alt başlıktan oluşmaktadır. Çekilişli teslim yönteminde konut finansmanı talebi ile aracı şirketlere başvuruda bulunan katılımcı noter huzurunda çekilen kura sistemi ile ihtiyacı olan finansmana sahip olabilmektedir. Vade ortası teslim sisteminde ise katılımcı aracı şirkete başvuru yaptığında aracı şirket katılımcının geri ödeme planına göre toplam vadenin tam ortasındaki ayda finansmanı teslim etmektedir.

Elbirliği finansmanının çekilişli sistemine 120 ay vade ile taksitlendirilmiş 300.000 TL'lik bir finansman talebi ile başvuran katılımcıya bu finansmanın toplam maliyeti kuranın çıkacağı aya göre değışiklik göstermektedir. Elbirliği finansmanında 120 ay vade ile geri

ödemeli finansman talebinden hareketle kura çekildiğinde finansman 1-61 ay arasındaki herhangi bir ayda çıkabilmektedir. Paranın zaman değeri düşünüldüğünde 1. aydaki 300.000 TL ile 61. Aydaki 300.000 TL farklı alım gücüne sahip rakamlardır. Kuranın geç çıkması halinde katılımcı ilave kira yüküne de katlanmaktadır. Vade ortası sistemde de vadenin ortasına kadar geçecek zaman diliminde elde edilecek finansman, değer kaybına uğramaktadır.

Konut alımında faizsiz finansman seçeneklerini karşılaştırıldığında 41. taksite kadar elbirliği finansman seçeneği maliyet açısından daha cazip iken 41. aydan sonra TOKİ finansman seçeneği cazip maliyet haline gelmektedir. Katılım bankasının sunmuş olduğu faizsiz finansman seçeneğinde kar oranlarının yüksek olması nedeniyle, maliyetler arasında en yüksek seçenek olarak hesaplanmaktadır. Kar oranlarının düşmesiyle katılım bankaları daha cazip bir finans seçeneği haline gelmektedir.

Sonuç olarak değerlendirme yaptığımızda gayrimenkul finansmanında faizsiz finans seçenekleri arasından hangisinin avantajlı ya da dezavantajlı olacağı zamanın şartlarına göre değişiklik göstermektedir.

Artan piyasa faiz oranları, kar payı oranlarını da etkileyerek katılım bankalarından alınan finansman maliyetini de arttırmaktadır. Daha ekonomik maliyet belirlenmesi açısından faizsiz finansman seçeneğinden olan elbirliği finansmanının bir sistem dâhilinde katılım bankacılığının sunacağı bir finansman seçeneği olması çalışılabilecek bir öneri niteliğindedir. Bu sayede katılım bankacılığı daha işlevsel hale gelirken bankacılık sektörü içersindeki payı da artacağı düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Akbulak, Y. ve Özgüç, E. (2004). Alternatif Finansman Yöntemi Olarak İslami Finansal Araçlar ve Türkiyede Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. Active Finans Dergisi, Kasım-Aralık, 39: 3-6.
- Akgüç, Ö. (1987). 100 Soruda Türkiye’de Bankacılık. Gerçek Yayınevi, İstanbul, s. 11-55.
- Aksoy, Y. ve Akpınar, A. (2011). Muğla Evleri. İstanbul Aydın üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 3(9): 129-149.
- Aktepe, İ. E. (2010). İslâm Hukuku Çerçevesinde Finansman ve Bankacılık. Erkam Matbaası, İstanbul, s. 19-27.
- Aktepe, İ. E. (2013). Sorularla Katılım Bankacılığı.Türkiye Katılım Bankaları Birliği, İstanbul, s. 60-65.
- Algan, Ö. (2015). Türk Evinde Kullanılan Cumba Kocaeli Örneği. Presetend at the Kara Mürsel Alp ve Kocaeli Tarihi Sempozyumu II, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kocaeli, s. 1773-1780.
- Alkış, A. (2018). İslam Hukukunda Katılım Bankacılığı Fon Toplama ve Kullandırma Yöntemleri. Al-Farabi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi , 2(3): 7-11.
- Arabacı, H. (2018). Türkiye’de Bankacılık Sektörünün Gelişimi. Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırma Dergisi, 2(3): 25-42.
- Asasoğlu, A. (2013). Konut ve Konut Alanları Örneğinde Mimarlık Serüveni. Uluslararası Mimarlık ve Planlama Dergisi, 1(1): 57-65.
- Ayaz, O. (2019). Sosyal Konut Uygulamalarının Sosyo-ekonomik Etkileri:Muğla İli Toki Örneği. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış). Muğla Sıtkı Kocaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla, 33 s..
- Ayhan, F. (2008). Türklerin Giyim Kuşamında Kürk. Uluslararası Asya ve Kuzey Afrika Çalışmaları Kongresi, Atatürk Kültür Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Ankara, s. 189-202.
- Ayup, M. (2017). İslami Finansı Anlamak. İktisat Yayınları, İstanbul, s. 210-236.
- Bayındır, A. (2007). Ticaret ve Faiz. Süleymaniye Vakfı Yayınları, İstanbul, s. 260-261.
- Bayraktar, O. F., ve Bakır, N. Y. (2019). Türkiye’de Ulaşılabilir Konut Çözümleri, Toplu Konut İdaresi’nin Rolü. Artium Dergisi, Artium 2019(1): 36-45.
- BDDK. (2021). Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu. https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/duyuru_0913_02.pdf adresinden alındı, (10.04.2021).

- Bilal, E. (2015). Finansal Krizlere Karşı Dayanıklı Bir Enstrüman: Sukuk. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli, 108 s..
- Birsin, M., ve Ötegeçeli, H. (2019). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşrutiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler. Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi, 10(1): 86-112.
- Bozkurt, S. G. (2013). 19.yy da Osmanlı Konut Mimarisinde İç Mekân Kurgusunun Safranbolu Evleri Örneğinde İrdelenmesi. İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 62(2): 37-70.
- Buğan, M. F. (2015). Katılım Bankaları ile Konvansiyonel Bankaların Etkinliklerinin VZA ve Malmquist TFV Endeksi ile Karşılaştırılması. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Gaziantep 17 s.
- Bulut, H. İ., ve Er, B. (2012). Katılım Finansmanı-Katılım Bankacılığı ve Girişim Sermayesi. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, İstanbul, s. 22-23
- Canbaz, M. (2014). Katılım Bankacılığı ve Türkiye'deki Gelişimi Bankacılığa Giriş. Beta Yayınları, İstanbul, s. 149-252.
- Çekin, Ö. (2018). Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi ve İslami Finans İlkeleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İslam İktisadı ve Anabilim Dalı İstanbul, 91 s.
- Çetin, A. (2017). Katılım ve Mevduat Bankalarının Piyasa Etkinliğinin Karşılaştırmalı Analizi ve Bir Uygulama. Doktora Tezi (yayımlanmamış), Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 122 s.
- Çınar, S. (2012). Kars'taki Osmanlı Evleri Üzerine Bir Deneme. I. Uluslararası Iğdır Sempozyumu Sosyal Bilimler Bildiri Kitabı, Iğdır Üniversitesi, Iğdır, s. 186-219.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 67(3): 75-108.
- Davulcu, M. (2015). Ormana Yöresi geleneksel Konut Mimarisi Yapıcılık Geleneği. Kalemişi Dergisi ,5: 47-96.
- Dilek, O. (2016). Katılım Bankacılığı: Tarihçesi, Gelişimi ve Faizsiz Finans Ürünleri. <https://www.ilmvemedeniyyet.com/katilim-bankaciligi-tarihcesi-gelisimi-ve-faizsiz-finans-urunleri.html> (25.01.2021).

- Dinç, Y. (2019). Islamic Finance Report: Focus on Turkey. Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul, s. 22-36.
- Dinç, Y. (2016). Katılım Fonunun Hukukî Niteliği Üzerine Fıkıhî Sorunlar. Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, 8(15): 337-357.
- Dizdar, İ. (2008). 19. YY. İstanbul Barınma Kültüründe Etkileşimli Mekânlar. 38. ICANAS Uluslararası Asya ve Kuzey Afrika Çalışmaları Kongresi, Atatürk Kültür, Dil Ve Tarih Yüksek Kurumu, Ankara, s. 465-483.
- Doğan Kurt, G. (2019). Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığının Rolü: Elbirliği Modeli. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Mamara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Ana Bilim Dalı, İstanbul, 147 s.
- Doğan, İ. (2002). Korumacılığın Geleneksel Kent Kültüründen Çıkarılması Gereken Dersler. Ankara Üniversitesi Eğitim Bilimleri Dergisi, 35(1-2): 15-23.
- Doğrusoy, T. İ. (2007). Konut ve Kentsel Kimlik: İzmir Konut Mimarlığına Tematik Bakış. Ege Mimarlık Dergisi, 32-37.
- Döndüren, H. (2008). Osmanlı Tarihinde Bazı Faizsiz Kredi Uygulamaları ve Modern Türkiye'de Faizsiz Bankacılık Tecrübesi. Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, 17(1-1): 1-24.
- Eken, H. M., ve Öztürk, N. (2019). Finans Teorisi Kapsamında Katılım Bankacılığı ve Yeniden Yapılanma Önerisi. Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 4(1): 46-62.
- Ekşinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe Tokinin Yeri ve Etkisi. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 32: 160-71.
- Ergüven, M. (2014). Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin elbirliği sistemi tercihleri üzerine bir araştırma. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmış), Türk Hava Kurumu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, Ankara, 140 s.
- Ergün, A. ve Çavdar, E. (2010). Geleneksel Balıkesir Dursunbey evlerinde yapıım teknolojileri ve malzeme kullanımları. BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 12(2-1): 1-11.
- Ergüven, M. (2019). Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi İçin İslami Finans İlkelerine Uygun Model Önerisi. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İslam Ekonomisi ve Finans Anabilim Dalı, 17-40 s.

- Eyceyurt Batır, T. (2016). Türkiye’de Katılım Bankaları ve Konvansiyonel Bankaların Kârlılık Belirleyicileri ve Etkinlik Yönünden Karşılaştırılmaları. Doktora Tezi (yayınlanmamış), Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 26 s.
- Frederic, M. (1986). The Economics of Money. Banking and Financial Markets, New York s. 254-255.
- Göğebakan, Y. (2015). Karekteristik bir Değer Olan Geleneksel Türk Evinin Oluşumunu Belirleyen Unsurlar ve Bu Evlerin Genel Özellikleri. İnönü Üniversitesi Kültür ve Sanat Dergisi, 1(1): 41-45.
- Gök, Y., ve Kayserili, A. (2014). Geleneksel Erzurum Evlerinin Kültürel Coğrafya Perspektifinden İncelenmesi. Doğu Coğrafya Dergisi, 18(30): 175-216.
- Görmüş, Ş., Selçuk, M., Ülev, S., Durmuş, M., Aslan, H., ve Özdemir, M. (2018). Yeni Başlayanlar İçin İslami Finans. Pesa Yayınları, İstanbul.
- Güçlü, F. ve Kılıç, M. (2020). İslami Finansın Dünyadaki Gelişimi ve İslami Finansa Yön Veren Uluslararası Kuruluşlar Üzerimde Bir İnceleme. Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi, 16(1): 75-91.
- Gül, E. ve Ceyhan, İ. F. (2020). Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi. 2. Ulusal Safranbolu Girişimcilik ve Sosyal Bilimler Öğrenci Kongresi, Ekin Yayınevi, Karabük, s. 378-388.
- Günel, M. (2001). Türk Bankacılık Sektörünün Sorunları ve Geleceği. ATO Yayınları, Ankara, s. 14-15.
- Güngören, M. (2011). Katılım Bankalarında Menkul Kıymet İhracının (Seküritizasyon)Yapısal Farklılık Gösteren Finansal Piyasalarda Uyum Modellemesi: Sukuk Örneği. Doktora Tezi (yayınlanmamış), Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler EnstitüsüFinans Bankacılık Anabilim Dalı , 24 s.
- Gürbüz, Y. E. (2017). Yükselen Tired: Katılım Bankacılığı. Katılım Finans Dergisi, Ağustos-Eylül: 56-57.
- Gürel, A. ve Erkuş, Ş. (2020). Elbirliği(Faizsiz Konut Edindirme) Finans Sistemi ve Muhasebeleştirilmesi. İstanbul Journal Of Social Sciences, 28: 20-31.
- Hayır, M. (2009). Büyük Kentlerde Kentin Merkezinden Etrafına Olan Göç Süreci İstanbul Beylikdüzü Örneği. Akademik İncelemeler Dergisi, 4(1): 35-40.
- John, O. ve Rocha, M. (1993). Electronic Banking for Retail Customers. London: Banking Technology Ltd, London, s. 22-23.

- Kalaycı, A. (2013). Katılım Bankacılığı: Mali Kesiminde Nasıl bir Seçenek. Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi, 9(1): 51-74.
- Karluk, R. (2002). Türkiye Ekonomisi: Tarihsel Gelişim, Yapısal ve Sosyal Değişim. Beta Yayınları, İstanbul, s. 27.
- Katılım Bankaları (2019). <https://tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/Katilim-Bankalari-2019.pdf> adresinden alındı. (01.02.2021).
- Kazancı, F. (2018). Türkiye'de Faizsiz Bankacılık Prensiplerine Uygun Teverruk Pazarı: Ürün İhtisas Borsası. İslam Ekonomisi ve Finans Dergisi, 4(1): 19-20.
- Kılıç, S. (2007). Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları. Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 4(1): 231-245.
- Kula, S. ve Çakar, B. (2015). Maslow İhtiyaçlar Hiyerarşisi Bağlamında Toplumda Bireylerin Güvenlik Algısı ve Yaşam Doyumu Arasındaki İlişki. Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, 6(2): 191-210.
- Küçükkocaoğlu, G. (2005). İslami Bankalar ve Özel Finans Kurumların Çalışma Notları. Hayat Yayınları, İstanbul, s. 10-11.
- Ng'ang'a, A.N. (2013). The Effect of Financial Structure on the Financial Performance of Conventional and Islamic Banks in Kenya, Research Project, University of Nairobi, Kenya.
- Öcal, T. ve Çolak, Ö. (1999). Finansal Sistem ve Bankalar. Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, s. 14-18.
- Özcan, Z. (2007). Anadolu Konut Yerleşim Deseninde İkili Oluşum Ankara Batıkent-Ergazi Örneği. Gazi Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi, 22(2): 295-306.
- Özsoy, İ., Görmez, B., ve Mekik, S. (2013). Türkiye'de Katılım Bankalarının Tercih Edilme Sebepleri: Ampirik Bir Tetkik. Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 20(1): 187-206.
- Özsoy, M. (2012). Sağlam Bankacılık Modeli İle Katılım Bankacılığına Giriş. Kuveyt Türk, İstanbul, s. 65-132.
- Öztürk, A. ve Güven, Ö. (2014). Bankacılık ve Sigortacılıkta Pazarlama. Beta Yayınları, İstanbul, s. 14.

- Öztürk, D., Canbaz, M. ve Gür, M. (2018). Katılım Bankaları ile Mevduat Bankalarının 2009-2016 Etkinliklerinin VZA ile Karşılaştırılması. Afyon Kocatepe Üniversitesi, 1: 1-10.
- Öztürk, G. (2019). Türkiye'de Uygulanan Konut Finansman Modellerinin Karşılaştırılması. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, Isparta, 101 s.
- Özulucan, A. ve Deran, A. (2009). Katılım Bankacılığı ile Geleneksel Bankaların Bankacılık Hizmetleri ve Muhasebe Uygulamaları Açısından Karşılaştırılması. Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 6(11): 85-108.
- Parasız, İ. (1998). Türkiye’de Bankacılığın Tarihsel Gelisimi 75. Yılda Paranın Serüveni. Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s. 109.
- Pehlivan, P. (2016). Türkiye’de Katılım Bankacılığı ve Bankacılık Sektöründeki Önemi. Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Sosyal Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 16(31): 296-324.
- Peköz, A. (1997). Türkiyede Gerçekleştirilen Yüksek Konut Binalarında Perdeli Sistem Uygulama Örneklerinin İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 79 s.
- Servet, E. (1985). Bankalarda Denetim. Kısmet Matbaası, Ankara, s. 6-8.
- Sezer, A. (2011). Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye Uygulaması, Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, Ankara, 156 s.
- Soytürk, A. (2017). Türkiye’de Katılım Bankacılığında Toplu Konut Finansman Modelleri. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, İstanbul 119 s.
- Şağbanşua, L. (2016). İslami Finans Kurumlarında İslami Danışma Kurulları: Türkiye için Model Önerisi. Doktora Tezi (yayımlanmamış), Turgut Özal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Malatya, 206 s.
- Tarkan, M. ve Boyacıoğlu, M. A. (2015). Bankacılık Teori Uygulama ve Yönetim. Nobel Yayınları, Ankara, s. 102-103.
- Tarlan, S. (1986). Tarihte Bankacılık. Maliye ve Gümrük Bakanlığı Yayınları, Ankara, s. 7-8.

- TBB (2020). Türkiye Bankalar Birliği. <https://www.tbb.org.tr/tr/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/aralik--2020---banka,-calisan-ve-sube-bilgileri-/3909> adresinden alındı (02.01.2021).
- TKBB (2020). <https://tkbb.org.tr/sayfa/detay/tarihce-156> adresinden alındı (01.02.2021)
- TKBB (2017). Türkiye Finans Sisteminde Katılım Bankacılığı. TKBB Yayınları, Ankara, s. 20-31.
- Törenek, M. ve Yavuz, S. (2017). Katılım Bankacılığı Tercihinin, Müşterilerin Bazı Demografik Özellikleri Açısından İncelenmesi. Kafkas Üniversitesi İİB Dergisi, 9(18): 453-472.
- Tunç, H. (2010). Katılım Bankacılığı Felsefesi Teorisi ve Türkiye Uygulaması Nesil Yayınları, İstanbul, s. 146-147.
- Türkiye Bankalar Birliği. (2005). Birinci Kısım Türkiye Bankalar Birliği: www.tbb.org.tr>4389_sayılı_bankalar_kanunu adresinden alındı, (06.12.2020).
- TÜİK (2021) tarihinde <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-> (05.08.2021).
- Uluşol, O. (2019). 1980-2000 Döneminde Türkiye'de Bankacılığın Gelişimi. Muhasebe ve Finans Tarihi Araştırmaları Dergisi, 17: 73-107.
- URL-1 (2021). Albaraka Türk Katılım Bankası. <https://www.albaraka.com.tr> adresinden alındı (03.02.2021).
- URL-2 (2021). Kuveyt Türk A.Ş. <https://www.kuveytturk.com.tr/hakkimizda> adresinden alındı (03.02.2021).
- URL-3 (2021). Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/turkiye-finansi-taniyin/Sayfalar/turkiye-finans-hakkinda.aspx> adresinden alındı (01.02.2021).
- URL-4 (2020). Ziraat Katılım Bankası. <https://www.ziraatkatilim.com.tr/biz-taniyin/kurumsal-bilgiler/ziraat-katilim-hakkinda> adresinden alındı (09.02.2021).
- URL-5 (2021). Vakıf Katılım Bankası. <https://vakifkatilim.com.tr/tr/hakkimizda/vakif-katilimi-taniyin> adresinden alındı (09.02.2021).
- URL-6 (2020)Vakıf Katılım Web Sayfası. <https://www.vakifkatilim.com.tr/documents/documents/vakif-katilim-2019-yili-faaliyet-raporu.pdf> adresinden alındı (09.02.2021).
- URL-7 (2020). Emlak Katılım Bankası. <https://www.emlakkatilim.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/hakkimizda/tarihce> adresinden alındı (10.02.2021).

- URL-8 (2015) Sorularla Katılım Bankacılığı. <http://www.katilimbanciligi.com/murabaha-nedir/> adresinden alındı (02.03.2021).
- URL-9 (2021). Toplu Konut İdaresi. <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> adresinden alındı (18.03.2021).
- URL-10 (2021) Genel Kurul Tutanağı 23. Dönem 4. Yasama Yılı: 51. Birleşim.3 <https://www.tbmm.gov.tr/Tutanaklar/DoneminTutanakMetinleri?Donem=23&YasamaYili=4> adresinden alındı ((23.02.2021).
- URL-11 (2021) Organizasyon Şeması. <https://www.toki.gov.tr/organizasyon-semasi#> adresinden alındı (26.03.2021).
- URL-12. (2021). Sosyal Konutlar. <https://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar> adresinden alındı (24.03.2021).
- URL-13. (2021). Toplu Konut İdaresi <https://www.toki.gov.tr/basvuru-sartlari> adresinden alındı (25.03.2021).
- URL-14. (2021). Uydu Kentler <https://www.toki.gov.tr/uydu-kentler> adresinden alındı (26.03.2021).
- URL-15. (2021). Afet Konutları. <https://www.toki.gov.tr/afet-konutlari> adresinden alındı (26.03.2021).
- URL-16. (2021). Göçmen Konutları. <https://www.toki.gov.tr/gocmen-konutlari> adresinden alındı (26.03.2021).
- URL-17. (2021). Tarımköyler <https://www.toki.gov.tr/tarimkoyler> adresinden alındı (26.03.2021).
- URL-18. (2019). <https://i.toki.gov.tr/100BinKonut/> adresinden alındı (26.03.2021).
- URL-19. (2021). TOKİ Haber. <https://www.toki.gov.tr/haber/toki-donemsel-artist-oranlarini-sabitledi> adresinden alındı (09.04.2021).
- URL-20. (2021). Eminevim. <https://www.eminevim.com/> adresinden alındı (02.04.2021)
- URL-21. (2021). Eminevim Hakkında. <https://www.eminevim.com/eminevimi-taniyalim> adresinden alındı (03.04.2021).
- URL-22. (2021). Fuzulev Hakkımızda. <https://www.fuzulev.com/hakkimizda/tarihcemiz> adresinden alındı (25.04.2021).
- URL-23. (2021). Eminevim. <https://www.eminevim.com/kira-destekli-cekilisli-sistem> adresinden alındı (03.04.2021).
- URL-24. (2021) BDDK Resmi Web Sitesi. <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/847?ekId=775> adresinden alındı (05.07.2021).

- URL-25. (2021). Eminevim. <https://www.eminevim.com/kampanya/eminevimden-yine-bir-ilk-adresinden-alindi> (04.04.2021).
- Ustaoğlu, D. (2014). Türkiye’de Katılım Bankacılığı Sektördeki Yeri ve Önemi. Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, Aydın, 126 s.
- Yanpar, A. (2015). İslami Finans İlkeler, Araçlar ve Kurumlar. Scala Yayıncılık, İstanbul, s. 158-161.
- Yazıcı, M. (2019). Konutta Alternatif Finans Yöntemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi. Acedemic Revied Of Humanıties And Social Sciences, 2(3): 224-234.
- Yeşilyaprak, M. (2011). Katılım Bankalarında Kredi Derecelendirmesi Ve Etkin Sübjektif Kraterlerin Anket Yöntemi İle Ölçümü. Doktora Tezi (yayımlanmamış), Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 287 s.
- Zariç, S. (2012). Türkiye’de Kentsel Planlama ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları. Akademik Bakış Dergisi, 28: 1-19.
- Zerka, M. ve Neccar, A. (2017). İslam Düşüncesinde Ekonomi. Banka ve Sigorta. İz Yayıncılık, İstanbul, s. 131.