



T.C.

BİNGÖL ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İSLAM İKTİSADI VE FİNANSİ ANABİLİM DALI

**TASARRUF FİNANSMAN FAALİYETİ İLE BAUSPAR
SİSTEMİNİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ VE BİR
UYGULAMA ÇALIŞMASI**

Rumeysa ÇİFTÇİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Bilal ÖZEL

Bingöl- 2024

T.C.
BİNGÖL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İSLAM İKTİSADI VE FİNANSİ ANABİLİM DALI

TASARRUF FİNANSMAN FAALİYETİ İLE BAUSPAR
SİSTEMİNİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ VE BİR
UYGULAMA ÇALIŞMASI

Rumeysa ÇİFTÇİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Bilal ÖZEL

Bingöl- 2024

İÇİNDEKİLER

ETİK İZİN BELGESİ	I
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ.....	II
TEZ KABUL VE ONAY	III
ÖNSÖZ.....	IV
ÖZET.....	V
ABSTRACT	VI
KISALTMALAR	VII
TABLO LİSTESİ	VIII
ŞEKİL LİSTESİ.....	IX
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

FAİZSİZ FİNANS VE TASARRUF FİNANS

1.1. Faizsiz Finansın Genel Çerçevesi	5
1.1.1. Faizsiz Finans İlkeleri	6
1.1.1.1. Faizin Yasak Olması	7
1.1.1.2. Garar ve Cehaletin Mümkün Olmayışı	9
1.1.1.3. Kumarın Bulunmaması	9
1.1.1.4. Kâr ve Riskin Sorumluluğa Dayalı Paylaşımı	10
1.2. Dünyada Faizsiz Bankacılık Gelişim Seyri	10
1.3. Türkiye Katılım Finans Sektörü	11
1.3.1. Katılım Finans Kuruluşları.....	11
1.3.1.1. Katılım Finans Kuruluşlarında Müşterilere Sunulan Faizsiz Finansman Araçları	16
1.3.1.2. Kalkınma ve Yatırım Bankaları	19
1.3.1.3. Tasarruf Finansman Şirketleri	19
1.3.2. Katılım Sermaye Piyasaları.....	25
1.3.3. Katılım Sigortacılığı.....	27

1.3.4. Katılım Sosyal Finans	27
1.4. Tasarruf Finansman Kavramı	28
1.4.1. Dünyada Tasarruf Finansman Uygulamaları	29
1.4.1.1. Rosca's (Rotating Saving and Credit Association)	29
1.4.1.2. İngiliz Yapı Topluluk Kuruluşları (<i>Building Societies</i>)	31
1.4.1.3. Amerikan Tasarruf ve Kredi Birlikleri (<i>Saving And Loans Association</i>)	31
1.4.1.4. Yapı Tasarruf Sandıkları	32
1.4.2. Türkiye'de Tasarruf Finansman Uygulamaları	33
1.4.2.1. Para Vakıfları	34
1.4.2.2. Memleket Sandıkları	34
1.4.2.3. Yapı Tasarruf Sandıkları	35

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE TASARRUF FİNANSMAN FAALİYETİ İLE ALMANYA BAUSPAR SİSTEMİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

2.1. Türkiye Tasarruf Finansman Faaliyeti	37
2.1.1. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Temel Kavramlar.....	40
2.1.2. Tasarruf Finansman Şirketlerinin Finansal Sektör İçerisindeki Yeri ve Önemi	41
2.1.3. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemler.....	42
2.1.3.1. Bireysel Tasarruf Finansman Modeli.....	43
2.1.3.2. Çekilişli Tasarruf Finansman Modeli.....	45
2.1.3.3. Kira Yardımlı Finansman Modeli.....	47
2.1.3.4. Enflasyon Korumalı Finansman Modeli	47
2.1.3.5. Konut Değer Endeksli Finansman Modeli	48
2.1.4. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemlerin Müşteri Açısından Değerlendirilmesi.....	49
2.1.5. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemlerin Tasarruf Şirketleri Açısından Değerlendirilmesi.....	50
2.1.6. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemlerin Fikhi Boyutu	51
2.1.6.1. Uygulanan Yöntemlerin Ortaklık Akdi Olduğu Görüşü:	51
2.1.6.2. Uygulanan Yöntemlerin Selem ve İstisna Olduğu Görüş.....	55
2.1.6.3. Uygulanan Yöntemlerin İvaz Şartlı Hibe Olduğu Görüş	56
2.1.7. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Akdedilen Sözleşmeler.....	57

2.1.7.1. Sözleşme Kapsamında Müşteri Hakları	66
2.1.8. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Teslimatın Yapılma Şekli.....	68
2.1.9. Tasarruf Finansman Faaliyetinin Yasal Düzenlenme Gerekçesi	70
2.1.9.1. Yasal Düzenleme Süreci	71
2.1.9.2. 31447 Sayılı Yönetmelik Kapsamı.....	73
2.1.9.3. Kronolojik Olarak Tasarruf Finansman Şirketlerinin Lisanslama Süreci.....	73
2.1.9.4. Lisanslama Sonrası Tasarruf Finansman Şirketlerinin Faaliyet Kapsamı	76
2.1.9.5. Lisanslama Sonrası Getirilen Sınırlamalar.....	77
2.1.9.6. Lisanslama Sonrası Finansal Güvenirlilik Temini	78
2.1.9.7. Lisanslama Sonrası Alınan Önlemler, İradi Tasfiye ve Devir Süreci	78
2.2. Almanya Bauspar Sistemi	80
2.2.1. Kronolojik Olarak Bauspar Sistemi	82
2.2.2. Bausparkassen Sistemin Sunduğu Avantajlar	82
2.2.2.1. Konut Bonusu.....	83
2.2.2.2. Çalışan Tasarruf Ödeneği	84
2.2.2.3. Riester Finansmanı	84
2.2.3. Bauspar Sistemi ile İlgili Sınırlamalar	86
2.2.4. Bauspar Sisteminin İşleyişi	86
2.2.5. Bauspar Sistemi Açısından Faiz Oranları	91
2.2.6. Bauspar Sisteminde Sunulan Yöntemler.....	92
2.2.6.1. Geleneksel Model	92
2.2.6.2. Ön Finansman Modeli	92
2.2.6.3. Köprü Finansman Modeli	93
2.2.7. Almanya Konut Finansmanı İçerisinde Bauspar Sisteminin Önemi	93
2.2.8. Bauspar Sözleşmeleri (Bauspavertrag)	95
2.2.9. Bausparkassen Yasası (Bausparkassengesetz).....	96
2.3. Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırmalı Tematik Analizi	98

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİ ÜZERİNE NİTEL BİR UYGULAMA

3.1. Araştırmanın Yöntemi.....	106
3.2. Evren ve Örneklem.....	107
3.3. Araştırmanın Önemi	108
3.4. Araştırmanın Sınırlılıkları	109
3.5. Literatür Analizi.....	111
3.6. Veri Toplama Aracı	113
3.7. Uygulama Amacı	115
3.8. Bulgular	115
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	132
KAYNAKÇA	135
EKLER.....	142
ÖZGEÇMİŞ.....	144

ETİK İZİN BELGESİ

Yüksek Lisans tezi olarak hazırladığım “Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırmalı Analizi ve Bir Uygulama Çalışması” adlı çalışma Bingöl Üniversitesi Etik İzin Kurul Başkanlığı tarafından verilen 25.12.2023 tarih ve 33117789/044/135397 sayılı izni ile yapılmıştır.



BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek Lisans tezi olarak hazırladığım “*Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırmalı Analizi ve Bir Uygulama Çalışması*” adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlanmasına kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim.

23/10/2024

Rumeysa ÇİFTÇİ

ÖNSÖZ

“ *Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırmalı Analizi ve Bir Uygulama Çalışması*” konusu, Türkiye Tasarruf Finansman Şirketleri’nin tasarruf modeliyle faizsiz olarak sürdükleri Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Almanya’da giderek önem kazanan “ *Bauspar Sistemi*” sözleşme rakamları bağlamında üzerinde durulmaya değer bulunmuştur.

Bu çalışmanın hazırlanmasında yardımlarını esirgemeyen danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Bilal ÖZEL’e ; Tezin yazım aşamasında ve tashihinde katkılarını esirgemeyen *sektör tecrübelerinden çokça istifade ettiğim kıymetli amcam Murat ÇİFTÇİ’ye*, ve eğitim hayatım boyunca yetişmemde katkısı olan tüm hocalarıma teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Çalışmamı tamamlamam konusunda moral ve motivasyonumu üst düzeyde tutmama yardımcı olan aileme şükranlarımı sunarım.

23/10/2024

Rumeysa ÇİFTÇİ

ÖZET

Tezin Başlığı :	Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırmalı Analizi ve Bir Uygulama Çalışması
Tezin Yazarı :	Rumeysa ÇİFTÇİ
Danışman :	Dr. Öğr. Üyesi Bilal ÖZEL
Anabilim Dalı :	İslam İktisadı ve Finansı
Bilim Dalı.	İslam İktisadı ve Finansı
Kabul Tarihi :	23/10/2024
Sayfa Sayısı :	11 (ön kısım) +141 (tez) + 2 (ekler)
Bu araştırmanın amacı, Bauspar Sistemi ile Tasarruf Finansman Faaliyetinin benzerliklerini ve farklılıklarını ortaya koymak ve lisanslama sürecinin sektöre etkilerini incelemektir. Bu hedefler doğrultusunda nitel bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Söz konusu nitel araştırma, fenomenoloji yöntemine dayandırılmıştır. Bulguların elde edilmesi amacıyla açık uçlu mülakat formu kullanılmıştır. Katılımcılar, tasarruf finansman sektöründe aktif olarak çalışan profesyonellerden oluşmaktadır. Mülakatlar sonucunda elde edilen veriler, içerik analizi ile yorumlanmıştır. Araştırma bulguları, lisanslama sürecinin sektör gelişimine olumlu yansımaları olduğunu göstermektedir. Lisanslama sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, tasarruf sahipleri açısından tasarruf finansman sektörü; daha güvenilir, daha itibarlı ve alternatif bir finansman yöntemi olarak anılmaya başlanmıştır. Bu gelişmeyle paralel olarak, sektörde dijital dönüşüm faaliyetleri de hız kazanmıştır. Türkiye'de her 25 haneden biri, konutunu veya taşıtını Tasarruf Finansman Faaliyeti yöntemiyle edinmektedir. Almanya'daki Bauspar Sistemi, ROSCA (Rotating Savings and Credit Associations) yöntemiyle şekillenmekte olup 100 yıllık bir geçmişe sahiptir. Sistem içerisinde 25 milyon aktif sözleşme bulunmaktadır. Her yıl ortalama 1.5 milyon yeni sözleşme eklenmektedir. Almanya'da her üç aileden biri Bauspar Sistemini tercih etmektedir. Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sistemi arasında birçok benzerlik olmakla birlikte, en büyük farklılık faiz uygulamalarıdır. Bu çalışmanın, her iki sistemin gelecek projeksiyonuna olumlu katkılar sunması hedeflenmektedir.	
Anahtar Kelimeler: Türkiye Tasarruf Finansman Faaliyeti, Tasarruf Finansman, Almanya Bauspar Sistemi, Katılım Finans	

ABSTRACT

Title of the Thesis	: Comparative Analysis Of Bauspar System With Savings Finance Activity And An Application Study
Author	: Rumeysa ÇİFTÇİ
Supervisor	: Asist. Prof. Dr. Bilal ÖZEL
Department	: Islamic Economics and Finance
Sub-field	: Islamic Economics and Finance
Date	: 23/10/2024
The aim of this research is to identify the similarities and differences between the Bauspar System and the Savings Finance Activity, as well as to examine the effects of the licensing process on the sector. In line with these objectives, a qualitative research study has been conducted. This qualitative research is based on the phenomenology method. An open-ended interview form was utilized to obtain the findings. The participants consisted of professionals actively working in the savings finance sector. The data collected from the interviews were analyzed using content analysis. The research findings indicate that the licensing process has positive impacts on the development of the sector. With the completion of the licensing process, the savings finance sector has begun to be perceived as a more reliable, reputable, and alternative financing method by savers. Alongside this development, digital transformation activities within the sector have also accelerated. In Turkey, one in every 25 households acquires their home or vehicle through the Savings Finance method. The Bauspar system in Germany is shaped by the Rotating Savings and Credit Associations (ROSCA) method and has a history of over 100 years. The system currently holds 25 million active contracts, with an average of 1.5 million new contracts added each year. In Germany, one in every three families chooses the Bauspar System. While there are many similarities between the Savings Finance Activity and the Bauspar System, the most significant difference lies in their approaches to interest. This study aims to provide positive contributions to the future projections of both systems..	
Keywords:	Turkey Savings Financing Activity, Savings Financing, Germany Bauspar System, Participation Finance

KISALTMALAR

A.Ş.	: Anonim Şirket
BDDK/Kurum	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BAFIN	: Alman Federal Mali Denetleme Kurumu
ECB	: Avrupa Merkez Bankası
FKB	: Finansal Kurumlar Birliği
İSEFAM	: İslam Ekonomisi ve Finansı Uygulama ve Araştırma Merkezi
ÖFK	: Özel Finans Kurumları
ROSCA	: Dönüşümlü Kredi Tasarruf Birlikleri
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TMSF	: Tasarruf Mevduatı ve Sigorta Fonu
TKBB	: Türkiye Katılım Bankaları Birliği
VKŞ	: Varlık Kiralama Şirketleri
vb.	: Ve benzeri

TABLO LİSTESİ

TABLO NO	SAYFA NO
Tablo 1. 1 : Kronolojik Olarak Katılım Finans Kuruluşları.....	13
Tablo 1. 2 : Türkiye Katılım Finans Kuruluşları.....	14
Tablo 1. 3 : Türkiye Tasarruf Finansman Şirketleri.....	21
Tablo 1. 4 : Katılımevim 2023 Yılı Sözleşme Bilgileri.....	24
Tablo 2. 5 : 2023 Yılı Toplam Aktifler İtibarıyla Büyüme Oranları	41
Tablo 2. 6 : 2023 Yılı Toplam Net Kârın Sektörel Dağılımı.....	42
Tablo 2. 7 : 2023 Yılı Tasarruf Finansman Şirketleri Finansal Göstergeler	42
Tablo 2. 8 : Bireysel Tasarruf Planı Teklif Detayları.....	44
Tablo 2. 9 : Çekilişli Tasarruf Planı Teklif Detayları.....	46
Tablo 2. 10 : Kronolojik Olarak Lisanslama Süreci	74
Tablo 2. 11 : Tasfiye Konulu Tasarruf Finansman Şirketlerinin Devir Süreçleri.....	79
Tablo 2. 12 : Kronolojik Olarak Bauspar Sistemi.....	82
Tablo 2. 13 : Bauspar Sistemi Konut Teşvik Ödemeleri	83
Tablo 2. 14 : Almanya Bausparkassen Şirketleri.....	93
Tablo 2. 15 : 2023 Yılı Bauspar Sistemi Sözleşme Bilgileri	94
Tablo 2. 16 : Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırılması	102

ŞEKİL LİSTESİ

ŞEKİL NO

SAYFA NO

Şekil 2. 1 : Tasarruf Finansman Faaliyetinde Sunulan Yöntemler	43
Şekil 2. 2 : Bauspar Sistemi Tasarruf Havuzunun Temel Unsurları.....	88
Şekil 2. 3 : Bauspar Kredisi İçin Genel Bir Kural.....	89
Şekil 2. 4 : Bauspar ve Piyasa Faiz Oranları İşleyişi.....	91
Şekil 2.5: 2022 Yılı Almanya Konut Finansman Oranları	95



GİRİŞ

Yeryüzünde bireylerin azınlığı refah içinde yaşarken, çoğunluğu yoksullukla mücadele etmektedir. Bu durum, gelir dağılımının adaletsiz bir şekilde belirli bir kesimin elinde toplanmasına yol açmaktadır. Sosyalizm ve kapitalizm gibi modern ekonomik sistemler, bu tür sorunlara çözüm üretmekte yetersiz kalmıştır. Özellikle kapitalizm, maksimum faydayı hedefleyen bireyci ve bencil bir insan profilini ön plana çıkarmaktadır. Bu sistem, maddi kazancı ve mülkiyeti merkeze almış, bireylere sahip oldukları kaynakları diledikleri gibi kullanma hakkı tanımış ve ahlaki kontrolden uzak sınırsız bir tüketim anlayışını benimsemiştir.

Bu sistemlerin aksine İslam tüm insanlık için özgür, adaletli ve sorumlu bir dünya düzeni sunmayı amaçlamaktadır. İslam, insanın hem fedakâr hem de bencil doğasının farkında olup, bencilliği teşvik etmeyerek bireyin her an Yaratıcısına karşı sorumlu olma bilinci ile hareket etmesini sağlamaktadır. Bu bağlamda, bireyin maddi mülkiyetini ikinci planda tutarak, sade bir yaşam tarzını ve takvayı ön plana çıkarmaktadır. İslam, kapitalizmin temel taşlarından olan faiz sistemini ayet ve hadislerle yasaklayarak, kapitalizmden farklı bir ekonomik model önermiştir. Aynı zamanda özel sermayeye hak tanıyarak ve emeğe saygı duyarak komünizm düşüncesinden de ayrılmıştır. İslam, emeği ve sermayeyi rakip olarak görmek yerine birbirlerini tamamlayan unsurlar olarak kabul etmiş, böylece emeği rekabet karşısında ezdirmemiştir.

Tarih boyunca din, ırk ve dil gibi farklı değişkenlerin etkisiyle birçok toplum oluşmuştur. Genellikle bu toplumların tutum ve davranışları, yaşam biçimleri ve yatırım alışkanlıkları, inandıkları dinin izin verdiği sınırlar çerçevesinde şekillenmiştir. İslam'ı benimseyen bir bireyin finansal faaliyetleri ve süreçleri de İslam'ın kurallarıyla sınırlıdır. İslam'da faiz, ayet ve hadislerle kesin olarak yasaklanmıştır. Mevcut finansman yöntemleriyle uzun vadeli ve düşük maliyetli fon bulamayan bireyler, faizsiz finans araçlarına yönelmek zorunda kalmışlardır. İslami finans sisteminde kullanılan tüm araçlar faiz ve türev uygulamalardan uzak durulmasını öngörür. Bu sistem, iş ahlakına dayalı kurallar çerçevesinde faaliyet göstermeyi prensip edinmiştir.

Kur'an-ı Kerim, iş birliği içinde çalışan ve paylaşımcı bir dünya düzenini tasavvur etmektedir. İslam, kişiler arası ilişkileri evrensel kardeşlik konseptine dayandırmış ve Allah ile bireyler arası karşılıklı iş birliğini teşvik etmek için kaynak dağılımını doğal eşitsizliklerle var etmiştir. Böylece, kaynak fazlasına sahip bireylerin gönüllü olarak sahip olduklarını başkalarıyla paylaşmaları amaçlanmıştır. Hz. Peygamber, savaş ganimetlerindeki devlet payını, savaşa katılmayan fakir ve muhtaçlara dağıtmıştır. Kur'an-ı Kerim ihtiyaç fazlasının paylaşılmasını emretmektedir. Bu örnekler, İslam'ın bireyler arası iş birliğini ve katılım ruhunu yasal düzenlemelerde de ön plana çıkardığını göstermektedir. 1970'li yıllardan itibaren gelişen İslami finans faaliyetleri, 2000'li yıllarda uluslararası finansal sistemle entegre olma konusunda önemli ilerlemeler kaydetmiştir. Günümüzde İslami finans, bireylerin istek ve ihtiyaçlarına yanıt verebilecek geniş bir araç, yöntem ve uygulama sahası sunmaktadır.

Türkiye'de ise faiz hassasiyeti veya maliyet yüksekliği nedeniyle bireyler, konvansiyonel finans kuruluşlarından yeterli hizmet alamamaktadır. Özellikle alt ve orta gelir gruplarındaki bireylerin finansman ihtiyaçlarına yanıt olarak sürdürülebilir bir faizsiz finansman aracı olan Tasarruf Finansman Faaliyeti öne çıkmaktadır.

Dünyada faize dayalı uygulamaları olan tasarruf güdümlü finans, Türkiye'de dünya örneklerinin aksine, faizsiz ve ek ödeme olmaksızın 1990'lı yıllardan itibaren özellikle taşıt finansmanında başarılı sonuçlar elde etmiştir. 2005 sonrası dönemde ise konut finansmanı alanında da yaygınlaşmıştır. Bu başarılar, tasarruf finansman modelinin hem faizsiz olarak uygulanabileceğini hem de bireylere tasarruf alışkanlığı kazandırdığını göstermektedir. Tasarruf Finansman Faaliyeti, konvansiyonel bankacılık sisteminin sunduğu "Bu kadar taksit ve peşinat ödemeniz gerek" anlayışı yerine, "Ne kadar taksit ve peşinat ödeme imkânınız var?" yaklaşımını esnek bir şekilde sunmaktadır. Bu model, her kesimden bireye hitap ederek, yastık altındaki küçük birikimlerin ülke ekonomisine kazandırılmasını hedeflemektedir.

Türkiye'deki tasarruf finansman faaliyetine benzer bir model Almanya'da "Bauspar Sistemi" olarak faaliyet göstermektedir. Avrupa'da en başarılı örneklerinden biri olan Almanya'daki bu sistemin pazar payı yaklaşık %30'dur. II. Dünya Savaşı'nın sona ermesinden bu yana, Bausparkassen Şirketleri, konut finansmanı için 1,3 milyar Euro'yu aşan kaynak sağlamıştır.

Bu durum, 9 milyonu yeni olmak üzere 13 milyonu aşan evin konut kredisini tasarruf fonları kullanılarak ortak finanse edildiğini göstermektedir. Almanya’da her üç bireyden birinin bir Bauspar sözleşmesi bulunmaktadır. Özellikle 1990’ların sonlarında Almanya’nın resesyona girmesiyle birlikte Bauspar kredileri, güvenli yatırım araçları olarak ilgi çekmiş ve sözleşme adetlerinde artış yaşamıştır.

Bauspar sözleşmeleri, Almanya’daki neredeyse tüm ticari bankaların finans stratejilerinin bir parçası haline gelmiştir. Bu durum, sistemin sürdürülebilirliğini ve uygulanabilirliğini göstermektedir. Günümüzde Almanya’da 14 Bausparkassen Şirketi faaliyet göstermekte olup, bunlardan 5’i kamu mülkiyeti altında kurulmuş ve bölgesel bazlı hizmet sunmaktadır. Diğer 9’u ise özel sektör tarafından işletilen bağımsız kurumlardır.

7 Mart 2021 itibarıyla Türkiye’de tasarruf finansman sektöründe lisanslama süreci başlatılmıştır. Bu alanda Türkiye ve Almanya özelinde yapılmış sınırlı sayıda akademik çalışma bulunmaktadır. Lisanslama sürecinin yeni tamamlanmış olması sebebiyle, bu konu tezin temelini oluşturmaktadır.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, faizsiz finansın genel görünümü ele alınmıştır. İktisadın fıkıhtaki yerine, faizsiz finans ilkelerine ve dünyada faizsiz finansın gelişim sürecine değinilmiştir. Türkiye’deki katılım finans sektörü, katılım finans kuruluşları, katılım sermaye piyasası ve katılım sigortacılığı gibi alt sektörler de incelenmiştir. Bu bağlamda tasarruf kavramı ve tasarruf güdümlü modellerin dünya ve Türkiye uygulamaları ele alınmıştır.

İkinci bölümde, Türkiye’deki Tasarruf Finansman Faaliyeti ve Almanya’daki Bauspar Sistemi genel hatlarıyla karşılaştırılmıştır. Türkiye’deki Tasarruf Finansman Şirketleri’nin sundukları finansman yöntemleri, imzaladıkları sözleşmeler ve finansal sektör içerisindeki konumları incelenmiştir. Uzun yıllar boyunca yasal boşluk nedeniyle ortaya çıkan denetlenebilirlik ve güven sorunları ile bu süreçte yaşanan iradi tasfiye ve devir süreçleri de analiz edilmiştir. Almanya’daki Bauspar Sistemi ise finansman yöntemleri, tarihsel gelişimi, avantaj ve sınırlamalarıyla birlikte derinlemesine incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, araştırmanın yöntem ve sınırlılıkları, literatür analizi ve nitel araştırma uygulaması yer almaktadır. Nitel araştırma, Tasarruf Finansman Faaliyeti ve Almanya Bauspar Sistemi ile ilgili değerlendirmeleri içermektedir. Sonuç ve önerilerle çalışma tamamlanmıştır.



BİRİNCİ BÖLÜM

FAİZSİZ FİNANS VE TASARRUF FİNANS

Bu bölümde katılım finansın genel görünümü ele alınmış, tasarruf finansman kavramı ve model uygulamaları açıklanarak genel bir bakış açısı sunulmuştur.

1.1. Faizsiz Finansın Genel Çerçevesi

İslam iktisadının tarihçesi literatürde Batı ve İslam arasındaki farklar vurgulanarak incelenmiştir. İslam iktisadının özellikleri, Batı düşünce sistemi ile kıyaslanarak anlatılmaya çalışılmıştır. Batı, derebeylik ve sanayi devrimi gibi süreçlerden geçerken, 8. yüzyıldan 13. yüzyıla kadar iktisadi alanda duraklama dönemi yaşamıştır. 19. yüzyılda bilimsel gelişmelerin hız kazanmasıyla birlikte dini düşünce etkisini kaybetmiş ve sonuç olarak dinden uzak materyalist bir düşünce sistemi hâkim olmaya başlamıştır. Bu materyalist iktisadi düşüncenin iki farklı uygulama alanı bulunmaktadır. İlki, Adam Smith'in geliştirdiği ve sermayenin egemen olduğu kapitalizm; ikincisi ise, bir zümrenin egemen olduğu sosyalizmdir. Bu iki ekonomik yapı, liberal ve sosyalist akımlar üzerine inşa edilmiştir. Liberalizmde birey ön planda iken, sosyalizmde devlet merkezî konumdadır.

Batılı ekonomik sistemler, sınıf farklılıklarını ve bu farkların yarattığı çatışmaları ortaya çıkararak bireysel çıkarı ön plana almıştır. Buna karşılık İslam, toplumsal faydayı önceleyen bir ekonomik yapı sunmaktadır. İslam iktisadı, vahiy kaynaklı olup ahlaki temeller üzerine kurulmuştur ve refahı topluma yaymayı amaçlamıştır. İslam, sınırsız ihtiyaç anlayışı yerine, ihtiyaçları ve dengeyi merkeze alan bir ekonomik yaklaşım geliştirmiştir.

İslam iktisadının kavramsal olarak ortaya çıkışını anlamadan önce, İslam tarihinde ekonomik ve mali konularda yaşanan gelişmelere bakmak gerekmektedir. Hz. Peygamber döneminde devlet gelirleri sabit (zekât) ve arızı (ganimet) olmak üzere iki ana kaynaktan sağlanmıştır. İktisadi sistemi olarak bilinen uygulama ile memurlara ve askerlere geçimlerini sağlamaları için topraklar tahsis edilmiştir. İnfakın önemli bir temsilcisi olan vakıf kurumlarının temelleri atılmıştır. Hz. Ebubekir döneminde zekât vermeyi reddedenlere karşı mücadele edilmiş, Hz. Ömer döneminde ise ashabın ileri gelenlerine hazineden yıllık maaş bağlanmış ve fakirlere pay ayrılmıştır.

Emevîler döneminde topraklar, devlet hazinesi için gelir getiren bir kaynak olarak kiraya verilmiştir. Abbasi döneminde Müslümanlar deniz ticaretinde söz sahibi olmuştur. Osmanlı döneminde ise önceki devletlerdeki kurumsal yapı ve kurallar örnek alınarak geliştirilmiştir.

İslam iktisadı 15 asırlık bir geçmişe sahip olmasına rağmen, İslam iktisadı üzerine yapılan akademik çalışmalar 20. yüzyılın başlarında başlamıştır. "İslam iktisadı" kavramı ise II. Dünya Savaşı'ndan sonra yaygınlaşmıştır. Özellikle Hint Alt Kıtası'nda kullanılmaya başlanmış ve bu süreçte eserler kaleme alınmıştır. Türkiye'de ise İslam iktisadı üzerine yapılan lisansüstü çalışmalar, Hintli alim Prof. Dr. Muhammed Hamidullah Bey'in çevirileriyle literatüre kazandırılmıştır (Eskicioğlu, 1999; Kaan, 2021).

1.1.1. Faizsiz Finans İlkeleri

Faizsiz finans sisteminin temelini İslami finansın dayanağı olan İslam fıkhi oluşturmaktadır. İslam fikhında ekonomi ve finansal konularla ilgili temel kaidelerin çerçevesi diğer alanlardan farklı olarak yasak ve sınırlılıklarla çizilmiştir. Ayet ve hadislerle belirlenen hususların dışında kalan konularda taraflara serbestlik tanınmıştır. İslam fikhında iktisadi yapı Kur'an, sünnet, icma ve kıyas hükümleri temeline dayandırılmıştır. İslam iktisadının kaynakları; Kur'an-ı Kerim, hadis mecmuaları, tefsir literatürü, fıkıh literatürü, genel literatür, uluslararası toplantılar ve günümüz yeni kaynaklar olarak önem sırasına göre sıralanmaktadır.

Faizsiz finans sisteminde fon arz ve talebinde bulunanlara veya güvence arayışında olanlara katılım finans ilkeleri etrafında geliştirilen aracılık faaliyetleri ve alternatif finansman araçları sunulmaktadır. Faizsiz finans sistemi finansman talebinde bulunanlara güvenlik, koruma ve aktarım sağlarken aynı zamanda İslam fikhında meşru görülme-yen aracılık faaliyetlerinden de uzak durmaya olanak tanımaktadır (Dinç, 2019a). Yeni oluşturulmuş herhangi bir ürün veya işlem faiz, belirsizlik (*garar*) ya da aldatma (*gabn*) vb. yasaklanan ilkelerden uzak kaldığı sürece İslam fikhı kurallarınca kabul edilebilmektedir (Abozaid, 2013)

Faizsiz finans kural kaideleri, İslami finansa dair yasak ve sınırlılıkları net şekilde belirleyerek İslami finansın hudutlarını belirlemeyi hedeflemektedir. İslam fikhında etik ve ahlak kurallarına uygun olmayan faiz, alkol, uyuşturucu domuz eti ticareti vb. alanlara yönelik faaliyetler yasaklanmıştır.

İslam fihhına göre haram olan ürün ve hizmet akde konu olmamaktadır. Ayrıca bu yasaklara yönelik finansal işlemler katılım finans kuruluşlarında da yer almamaktadır.

Dünya genelinde ve Türkiye’de genel hatlarıyla kabul gören ve faizsiz finansın kaideleri olarak kabul edilen temel kural ve ilkeler bulunmaktadır. Bu ilkeler, ticaretin helal olduğu, tefecilik, hile, israf, mal stokçuluğu, cimrilik ve faizin yasak oluşu etrafında şekillenmektedir (Aktepe, 2013). Bu ilkeler şunlardır:

- Faizin Yasak Olması
- Garar ve Cehaletin Mümkün Olmayışı
- Kumarın Bulunmaması
- Kâr ve Riskin Sorumluluğa Dayalı Paylaşımı

1.1.1.1. Faizin Yasak Olması

İslam fihhında akdedilen sözleşmeleri geçersiz yani fasit kılan birtakım durumlar bulunmaktadır. Geçersiz şartların temel özelliği tek tarafa fayda sağlamasıdır. Tarafların gelecekte zarara uğrama ve mağdur olma durumlarını önleyerek haklarını koruma amacı güdülmektedir. Sözleşmeyi geçersiz kılan şartların başında faiz konusu gelmektedir.

Faizi, Adam Smith ve David Ricardo gibi iktisatçılar ödünç paradan edinilen kâr için ödenen karşılık olarak tanımlamıştır. Merkantalistler; kapitalin kârı ve kirası, Keynes; sermayedarın sermayesini elinde tutması ve kullanmaktan vazgeçmesinin karşılığı olarak açıklamıştır. Farklı farklı tanımlamalar bulunulsa da faizle ilgili ilk bilgilere Hammurabi kanunlarında rastlanılmıştır.

Roma toplumunda insanlar faiz borçları sebebiyle köleleştirilmiştir. Hinduizm veya Budizm öğretilerinde de faiz konusuna yer verilmiştir. Genel olarak semavi dinlerde faiz konulu işlemler yasaklanmış olsa da bazı dinlerde bu yasağın çiğnendiği görülmektedir. Kitabi dinlerden Yahudilikte, faiz alınması haram kabul edilmiştir. Fakat kendi dinlerinden olmayanlardan alınması mubah görülmüştür. Hristiyanlıkta faiz Luka incilinde haram olarak geçmektedir (Çağatay, 1969). Faiz, karşılığı olmadığı halde şart koşulan gerçek ve hükmi fazlalık olarak tanımlanabilir. Müslüman toplumlarında faiz yasaklanmış ve para vakıfları gibi alternatif kurumların varlığı faizin kurumsallaşmasını önlemiştir. Faiz, Kur’an-ı Kerimde tedricen yasaklanmış ve faizle ilgili ilk gelen ayet Rum suresi 39. ayet olmuştur.

Genel olarak faiz kelimesi paradan para kazanma, para ticareti ve paranın kirası olarak bilinmektedir. Finans konulu işlemlerde sermayenin getirisini ifade etmektedir. Kur'an-ı Kerimde faiz yasağına dair 7 ayet bulunmaktadır. Faiz konulu finansal işlemlerde taraflardan birinin emeği risk altında iken diğerinin kazancı garanti edilmektedir. Faiz, anaparada artış meydana getirmektedir. Yatırımın düşmanı olmakta ve insanların ahlaki değerlerini zayıflatmaktadır. Toplumda gelir dağılımında dengesizlik yaratmakta ve kârın rakibi olmaktadır. Bu gibi nedenlerden ötürü yasaklanmıştır. Günümüzde nominal, reel, negatif ve pozitif faiz çeşitlerinin ortaya çıkışı söz konusudur.

İslam parayı bir mal olarak kabul etmemektedir. Zamanın değeri kabul edilmektedir. Bu değer âtil kalan para için geçerli sayılmamaktadır. İslam, zekâtın servet dahilinde alınmasını ve devlet adına yerel halkça toplanıp aynı bölgede dağıtılmasını teşvik etmiştir. Kapital ekonomilerde faiz ve sermayenin çark dışı gibi birbirini yediği kısır düzenden uzaklaşmak için aşırı kamu borcundan ve ek vergiden kaçınılmıştır. Sosyal güvenlik yardımları yaygınlaştırılmıştır (Khan, 2017). İslam iktisadî, batılı sistemler gibi hayatın sadece bir yüzüne bakmak yerine her yüzüne odaklanmıştır. Böylelikle evreni kaostan kozmos haline dönüştürmeyi başarmıştır. Faiz konusu görünüşte mali yasağın gibi görünse de iç yüzünde borçlunun evinin gölgesinden yararlanmaktan dahi imtina edilen takva boyutu bulunmaktadır (Karakoç, 2013).

Kapital ekonomilerde para; değiş tokuş aracı, değer ölçütü ve bir meta olarak görülmüştür. Paraya değer biçilmesi faiz illetini gündeme getirmiştir. Sosyalizmin miladının dolmasıyla kapitalizm doğup ağlarını üçüncü dünya ülkelerine yaymıştır. Bu ülkeler, kendi ihtiyaçları için borç almamış aksine likidite bolluğu yaşayan zengin ülkelerin sömürme emellerinin kurbanı olmuştur. Bir nevi borç almaya maruz bırakılmışlardır. Çabalamalarına rağmen nasıl kalkınacaklarını bilmeyip kendi insanının potansiyelini görememişlerdir. Sıradan vatandaşlara kamu kuruluşuna ve kendi ülkelerinin kaynaklarına erişim hakkı tanınmamıştır.

Yolsuzluk ve yozlaşmanın hüküm sürmesiyle gözde sınıf ve marjinalleşmiş sıradan vatandaş ayrımı söz konusu olmuştur. Fakir ülkeler, faiz borcunu geri ödemek için aşırı kullanım sonucu verimli topraklarını çölleştirmiştir. Faizle fakir ülkelere rantiyer uluslara akan net bir kaynak akışı sağlanmıştır. Faizin dünya finans

piyasalarında her an farklılaşması sermaye faizinde ve döviz kurlarında istikrarsızlığa da kapı aralamıştır. Faiz arttıkça enflasyon katlanmaz hale gelmiş sermaye verimliliği düşmüştür. İşsizlik, yoksulluk ve vergi yükü kaçınılmaz olmuştur. İslam, ekonominin gücünü faiz yerine ortaklığa dayandırmıştır. Zekât ve infakı teşvikle refahı topluma yaymayı amaçlamıştır. İslam, tüm bunların hepsiyle kapitalizm ve türevlerinden ayrılmıştır. İktisadi düzeni devrimsel olmadan evrimsel olarak inşa etmeyi amaçlamıştır.

Faizsiz finans yapısı içerisinde yer alan işlemlerde faiz içeriği bulunmamaktadır. Böylesi bir işleme aracılık yapılması da mümkün görülmemektedir. Katılım finans kapsamında bulunan ürün ve hizmetlerde faizsiz olma ilkesi esastır. Para ticareti ile sağlanan faiz kazancı haramken, mal ticareti ise helaldir. Alıcı ihtiyaç duyduğu malı almak suretiyle ihtiyacını karşılamaktadır. Satıcı da ihtiyacının fazlası olan malı satarak gereksinim duyduğu parayı elde etmektedir. Ticaret faaliyetleri faizin aksine her iki tarafa da kazanç sağlamayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda katılım finans kuruluşları para ticareti ile uğraşmamaktadırlar.

1.1.1.2. Garar ve Cehaletin Mümkün Olmayışı

Garar ve cehalet yakın anlamlı kavramlar olarak bilinmektedir. İslam fıkında karşılıklı akdedilen sözleşmelerin geçerlilik şartları arasında yer almaktadır. Garar, haksız kazanca yol açacak miktarda bir malın veya hizmetin bilinmezlik taşımasıdır. Cehalet ise taraflar arasında nitelikleri bilinmeyen bir malın veya hizmetin sözleşmeye konu edilmesidir. Faizsiz finans perspektifinde garar, sözleşme kapsamında yer alan bir maddeyle veya konuyla ilgili muğlaklıktır. Cehalet ise bu konudaki bilginin belirsizliğini ifade etmektedir. Bu iki durum taraflar arasında huzursuzluğa sebep olmaktadır. Garar ve cehalet rızayı zedelemeleri nedeniyle akdin geçerliliğine engel olmaktadır.

1.1.1.3. Kumarın Bulunmaması

Kumar ve şansa dayalı oluşan faaliyetler bir tarafın kazanması diğer tarafın kaybetmesi yoluyla elde edilen kazanç kapsamında yer almaktadır. Faizsiz finans sözleşmelerinde her iki tarafa da menfaat sağlama amacı güdülmektedir. Kumara dayalı ürün ve hizmetler tek tarafa kazanç sağladığından dolayı katılım finans kapsamında spekülasyon ve türevi ürünlerin kullanımları yasaklanmıştır.

1.1.1.4. Kâr ve Riskin Sorumluluğa Dayalı Paylaşımı

Finans konulu karşılıklı akdedilen her sözleşmede risk durumu bulunmaktadır.

Sözleşme kapsamında olası risk durumunun taraflardan birini sorumlu kılmayacağına dair şart konulması veya işlemin bu şart kapsamında yürütülmesi geçerli olan sözleşmeleri geçersiz hale getirmektedir. İslam fıkhiinde risk barındıran kazanç meşru olarak kabul görmemiştir. Faizsiz finans sisteminde bulunan ürün ve hizmetlerin gelişmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için risk paylaşımına dayalı faaliyetlerin artırılması önem taşımaktadır.

1.2. Dünyada Faizsiz Bankacılık Gelişim Seyri

İslam iktisat fikrine dair temeller 1950-1960 yılları arasında atılmıştır. İslam dünyası alimleri 1960’lardan sonra bir araya gelerek bu durumu ele almıştır. İslami bankacılığın ilk faaliyetleri modern anlamda 1970-1980 yıllarında doğup gelişim göstermiştir (Zaim, 2013). 1960’lı yıllar itibariyle İslami bankacılık yoğun olarak gelişme göstermiştir. Sermaye piyasaları ve sigortacılık vb. diğer alanlar İslami bankacılığın gelişimini takip etmiştir. İslami bankacılık, elde ettiği başarılar sayesinde diğer İslami finans alanları için bir lokomotif görev üstlenmiştir.

Faizsiz bankaların ortaya çıkışında faiz gibi dini faktörlerin yanında ekonomik ve siyasi nedenlerde bulunmaktadır. 1970’li yıllarda Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü üyesi ülkelerinin petrol fiyatlarına zam uygulama kararı sonucu bu ülkelerin petrolden elde ettiği gelirden artmıştır. Gelir fazlalığı bu gelirlerin nerede kullanılacağı sorusunu gündeme getirmiştir. Petrol ihracatçısı ülkelere bazıları bu paraların bir kısmını gelişmiş ülkelerin mali kuruluşlarına aktarmıştır. Petrol karşılığı aldıkları paraları tekrardan onların kullanımına vermiştir. İslami bankacılığın gelişiminde dini esaslarla yönetilen Pakistan, İran, Suudi Arabistan, kısmen Malezya gibi ülkeler etkili olmuştur. 1970’li yıllarda Kral Faysal’ın önderliğinde başlayan ve “1973 Dünya Petrol Krizi” olarak bilinen süreç özel de Arap dünyasında, genelde ise İslam dünyasının problemi olarak Orta Doğu sorununda etkili olmuştur. 20. yüzyılın ikinci yarısına dek geçen süreç içinde bankalar yerine çoğunlukla bankacılık faaliyetlerini yerine getiren kurumları “Para Vakıfları” ve “İslami İş Ortakları” oluşturmuştur. 1940’lı yıllarda başlayan süreç teorik anlamda günümüz faizsiz bankacılığın geçmişi oluşturmuştur.

İslam'ın faizi yasaklaması ile Müslümanlar parasını faizli bankaya yatırmak istememiştir. Bunun neticesinde İslami banka kurumları cereyan etmiştir. Faizsiz bankacılığın geçmişini Abbasi halifelerinden Mansur ve Harun Reşid zamanına kadar götürmek mümkündür. İlk İslami banka 1963 senesinde Ahmed el-Neccar tarafından Mit Gharm bölgesinde kurulmuştur. Bu minvalde günümüzde İslami bankacılığı teorik olarak ilk tasarlayan Muhammed Nejatullah Siddiqi olmuştur. Katılım bankaları mudarebe, sukuk, murabaha, icare, selem, istisna gibi araçlarla fon toplayıp fon kullandırmaktadır. Fakat bugün gelinen nokta yeterli kabul edilmemektedir. Yeni yöntem geliştirme ve arayış çabası devam etmektedir. 1974 yılında Cidde'de kurulan ve 1975 yılında faaliyet gösteren İslam Kalkınma Bankası yaşayan faizsiz bankaların ilki olarak hâlen faaliyetlerini devam ettirmektedir. Yenilikçi özellikleri nedeniyle hızlı şekilde gelişerek dünya çapında yaygınlaşan faizsiz finans, az bir sürede en çok tercih edilen popüler alternatiflerden biri haline gelmiştir (Şimşek vd., 2022).

1.3. Türkiye Katılım Finans Sektörü

Dünyada faizsiz finans faaliyetleri 1960'lı yıllardan beri İslami bankacılık, sermaye piyasaları ve sigortacılık benzeri alanlarda gelişim göstermiştir. Türkiye'de finansal kalkınmanın üst seviyeye çıkarılması için tasarrufların ve sosyal finans teşvikinin arttırılması gerekmektedir. Risk paylaşımına dayalı finansa geçilmesi ve borçlanmaya dayalı kredi finansman payının azaltılması finansal kalkınma için önem taşımaktadır. Türkiye'de, faiz hassasiyeti bulunan bireylere yönelik finansal faaliyetlerin sunulması ve yastık altı birikimlerin ekonomiye kazandırılması hususunda katılım finans kuruluşlarına büyük rol düşmektedir. Katılım finansmanının genel görünümünde şu sektörler yer almaktadır:

- Katılım Finans Kuruluşları
- Katılım Sermaye Piyasaları
- Katılım Sigortacılığı
- Katılım Sosyal Finans (*Katılım Finans Strateji Belgesi*, 2023).

1.3.1. Katılım Finans Kuruluşları

Dünyada İslami finans olarak adlandırılan finans sistemi, Türkiye'de faizsiz finans ya da katılım finans olarak adlandırılmıştır. Katılım bankaları 16.12.1983 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Özel Finans Kurumu (ÖFK.) ismiyle kurulmuşlardır.

İslam'a uygun faizsiz bankacılık uygulamaları Türkiye'de 1980 yılı sonrası, ÖFK. kapsamında işlev göstermiştir. 1985 yılında isminde banka kavramı olması kaynaklı problem oluşmuştur. İslam kavramının zarar görmemesi sebebiyle kullanılan isim 2005 yılında Katılım Bankası olarak mevzuata eklenmiştir (Hazıroğlu, 2021). Bu tarihten sonra Bankalar Kanunu'nu kapsamına alınarak Mevduat ve Yatırım Bankaları ile aynı statüye getirilmiştir.

Katılım ismi verilmesinin sebebi katılım bankalarının işleyişinin kâr ve zarar ortaklığına dayanmasındandır (Albayrak & Özsoy, 2021). Birikimlerini faizden uzak şekilde değerlendirmek isteyen bireylerin yatırım taleplerini karşılama ve aynı esas doğrultusunda finansman temin etmek isteyen girişimcilere çözüm sunmak üzere bu sektör doğmuştur. Bu kuruluşlar, Türkiye'de 35 yılı aşkın süredir hizmet sunmuş ve hizmet sunmaya devam etmektedir. Bu sektörle kullanılamayan fonların ekonomiye kazandırılması sağlanmıştır.

Türkiye'de Katılım Bankaları ile ilgili ilk düzenleme *16.12.1988' de, "813/7506 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla"* ÖFK'nin kuruluşuna imkan tanınması olmuştur (Alkış, 2018). Mevcutta *"5411 sayılı kanun"* kapsamında faaliyet gösteren katılım bankaları için katılım bankacılığına özel ve kanun düzeyinde hazırlanan ayrı bir mevzuat bulunmamaktadır. Bu kanun kapsamında Katılım Finans Kuruluşları, özel cari ve katılma hesapları aracılığıyla mevduat toplamaktadır. Ayrıca mevduat bankalarının yaptığı işlemlerin çoğunu da yapabilmektedir. Bu kanun içeriğinde İslam fikhî açısından uygunluk hususunda detay bilgi yer almamaktadır. Bundan dolayı katılım bankaları işleme aldıkları finansal süreçlerin İslam fikhına uygunluğunu araştırma ve onaylama durumunda danışma kurulunda bulunan uzman kişilerden destek alarak ilerlemektedirler.

Toplanan bu fonlar kendi havuz sisteminden farklı havuzlarda birikmektedir. Havuzda biriken mevcut fonlar katılım bankacılığı kurallarına uygun olarak fon kullandırma araçlarıyla bireylere veya işletmelere bu fonu kullandırmaktadır. Fon kullanan bireylerin yatırımlarının sonuçlanması neticesinde katılma hesapları aracılığıyla fona katılan bireylere kâr payını ödemektedir. *25-01.2019 tarihli "30666 sayılı yönetmelik"* kapsamında kiralama, satım işlemi, ortaklık, vekalet ve türevi araçlarla fon talep edenlere finansman kullandırabilmektedir.

Tablo 1. 1 : Kronolojik Olarak Katılım Finans Kuruluşları

1984	ÖFK'nin finansal sistem içerisinde yer edinme dönemi başlamıştır.
1999	ÖFK. Bankacılık Kanunu'na tabii olmuştur. İhtiyatlı gelişme dönemine geçilmiştir.
2005	ÖFK. ismi Katılım Bankası olarak değiştirilmiştir.
2018	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK.) tarafından yayımlanan “7736 sayılı Kurul Kararı’na dayalı olarak Danışma Kurulu, katılım bankacılığına ait meslek ilke ve standartlar belirlenmiştir.
2019	Türkiye Katılım Bankaları Birliği (TKBB.) bünyesinde Merkezi Danışma Kurulu faaliyete geçirilmiştir.
2019	“30666 sayılı yönetmelik” kapsamında satım, kiralama, ortaklık, vekâlet vb. yöntemlerle fon kullandırtmalarına izin verilmiştir (“Resmi Gazete”, 2019).
2021	“5411 Sayılı Bankacılık Kanunu’nun 77. Maddesinde” yapılan revize kapsamında katılım bankalarının reel sektörle ortaklığa dayalı ticari faaliyette bulunmasına olanak sağlanmıştır. Ayrıca aynı maddede yapılan revize ile katılım bankalarının faizsiz finansman aracılığıyla fon sağlaması durumunda, gayrimenkul alım ve satımı hususunda sınırlamalar getiren 57. Maddeden muaf tutulmuştur.
2021	Resmî Gazete’de yayımlanan “Dijital Bankaların Faaliyet Esasları ile Servis Model Bankacılığı Hakkında Yönetmelik” dahilinde katılım bankalarının dijital alanda faaliyet göstermelerine olanak tanınmıştır.

Kaynak: (Görmüş & Yabanlı, 20 21)

Katılım Bankaları faizsiz finans ilkesi doğrultusunda gayrimenkul alım ve satım yapabilmektedir. 2022 yılı haziran ayı itibarıyla, kamu katılım banka kurumlarının katılım bankacılığı içerisindeki payı %36,9 seviyesine ulaşmış olarak kayıtlarda yer almıştır (*Katılım Finans Strateji Belgesi*, 2023). 2023 yılı TKBB. faaliyet raporu verilerine göre Katılım Bankalarının Türk Bankacılık sektöründeki payı %8,7’dir. 2023 yılı toplam aktifleri 2.040,2 milyar TL, öz kaynak toplamı 143,9 milyar TL, toplam net kârı 53,2 milyar TL’dir.

Üç adet kamu, üç adet özel sermaye ile faaliyet gösteren toplam 6 adet katılım bankası “4511 sayılı Bankacılık Kanunu’na” tabi olarak Türkiye’de faaliyet gösterirken bu rakam değişmiştir. 2021 yılı sonunda BDDK. tarafından yayımlanan “Dijital Bankaların Faaliyet Esasları ile Servis Modeli Bankacılığı Hakkındaki Yönetmelik” kapsamında Hayat Katılım, Dünya Katılım ve T.O.M Katılım Banka Kurumları faaliyet izni almasıyla bu rakam 9 olarak güncellenmiştir.

Tablo 1. 2 : Türkiye Katılım Finans Kuruluşları

ADI	KURULUŞ YILI	STATÜ
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	1984	Özel
Kuveyt Türk Katılım Bankası A. Ş.	1989	Özel
Türkiye Finans Katılım Bankası A. Ş.	2005	Özel
Ziraat Katılım Katılım Bankası A. Ş.	2015	Kamu
Vakıf Katılım Katılım Bankası A. Ş.	2016	Kamu
Emlak Katılım Bankası A. Ş.	2018	Kamu
Hayat Finans Katılım Bankası A. Ş.	2022	Dijital
Dünya Katılım Bankası A. Ş.	2023	Fijital
T.O.M. Katılım Bankası A. Ş.	2023	Dijital

Kaynak: (TKBB, 2023)

Albaraka Türk: Türkiye’de faizsiz bankacılık sahasında faaliyet gösteren ilk banka olma özelliği taşımaktadır. 1984 yılında kurulmuş ve 1985 yılında faaliyete geçiş sağlamıştır. Ortadoğu sermaye gruplarından biri olan Albaraka Bankacılık Grubu’nun kuruluşunda, İslami Kalkınma Bankası ve yerli yatırımcı gruplar yer almıştır. 2023 yılında toplam varlıklarını %58,7 oranında, net kârını %151 arttırarak 3,4 milyar TL seviyesine çıkarmıştır (*Albaraka Türk*, 2023).

Kuveyt Türk: Faizsiz finans sahasında faaliyet gösteren Kuveyt Türk Katılım Bankası 31 Mart 1989 yılında kurulmuştur. Bankanın sermayesinin %62,24’ü Kuveyt Finans Kurumu’na, %18,72 oranında Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne, %9 oranında İslami Kalkınma Bankasına ve %1,04 oranı diğer ortaklarına aittir (*Kuveyt Türk Katılım Bankası*, 2023).

Türkiye Finans: %100 yerli sermaye ile 1991 yılında kurulan ilk özel finans kurumu olan “*Anadolu Finans*” ile 1985-2001 yılları aralığında “*Faisal Finans Kurumu*” ismiyle katılım bankacılığı faaliyetinde bulunan “*Family Finans*” kurumunun birleşmesiyle kurulmuştur. 30 Aralık 2005 tarihinde bankanın ismi Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. olarak revize edilmiştir (*Türkiye Finans*, 2023). Bu banka, 2023 yılı aktif büyüklüğünü 240 milyar TL, yasal öz kaynaklarını 28 milyar TL’ ye ulaştırmıştır.

Ziraat Katılım: Tüm sermayesi Türkiye Cumhuriyeti Hazinesi tarafından ödenen 675.000.000 TL ile 2015 yılında faaliyetlerine başlamıştır. 2023 yılı itibariyle

sermayesini 7.350.000.000 TL'ye yükseltmiştir (*Ziraat Bankası*, 2023). Banka 2023 yılında 3.9 milyar TL. net kâr elde ettiği bilgisini paylaşmıştır.

Vakıf Katılım: 2015 yılında 11 Şubat 2016 tarihinde faaliyet izni alarak ,24 Şubat 2016 tarihinde Katılım Bankacılığı faaliyetlerine başlamıştır. Banka sermayesinin %99'u Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün İdare Ettiği Mazbut Vakıflara, %0,25 oranında Beyazid Han-ı Sani Vakfı'na, %0,25 oranında Mahmud Han-ı Evvel Bin Mustafa Han Vakfı'na, %0,25 oranında Mahmud Han-ı Sani Bin Abdülhamid Han-ı Evvel Vakfı'na, %025 oranında Murad Paşa Bin Abdusselam Vakfı'na ait olduğunu dile getirmektedir (*Vakıf Katılım*, 2023).

Emlak Katılım: 1926 yılında Emlak ve Eytam bankası ismiyle kurulmuştur. Süreç içerisinde ülke ihtiyaçları nedeniyle çoğu kez ismini revize eden banka, Emlak ve Eytam Bankası olarak çıktığı yola, sonrasında Türkiye Emlak Kredi Bankası ve Türkiye Emlak Bankası isimleriyle hizmet vermeye devam etmiştir. 2018 yılında katılım bankası olarak tekrar hizmet vermesi kararlaştırılan banka, 2019 yılında faaliyet izni alarak yoluna devam etmiştir. Bankanın 2023 yılı aktif büyüklüğü 188.4 milyar TL, net kârı 5.1 milyar TL olarak kayıtlara geçmiştir (*Türkiye Emlak Katılım Bankası*, 2023).

Dünya Katılım: Ana ortakları arasında Ahlatcı Finansal Yönetim AŞ. Bulunan banka 2023 yılında kurulmuştur. “28.11.2023 tarihli ve 32383 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış olan BDDK 'nın 23.11.2023 tarihli ve 10729 sayılı kararıyla Adabank AŞ'nin niteliği Katılım Bankası olarak revize edilmiştir”. Bu bağlamda, 25.12.2023 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında Adabank AŞ'nin ticaret unvanı Dünya Katılım Bankası olarak yeniden düzenlenmiştir (TKBB, 2023).

Hayat Finans Katılım: 2022 yılında Türkiye'nin ilk dijital bankası olarak kurulmuştur. Eylül 2023 yılında faaliyete başlayan banka, aktif büyüklüğünü 3 Milyar TL, net kârını 62 milyon TL olarak paylaşmıştır. 1.500.000.000 TL sermaye ile kurulan banka şubesiz olarak faaliyet göstermektedir. 2023 yılında BDDK'dan faaliyet izni alarak mobil uygulama ve İnternet Bankacılığı üzerinden hizmet vermektedir. Banka, sermaye yeterlilik oranını 2023 yılı verilerine göre %216,93 seviyesinde gerçekleştirdiğini dile getirmektedir (TKBB, 2023).

T.O.M. Katılım: 2022 yılında Türkiye'nin ikinci Dijital Bankası olarak kuruluş sürecini tamamlamıştır. 2023 yılında resmi olarak ilk müşteri edinimini

gerçekleştirmiş olarak faaliyet göstermektedir. Bu bankanın ana ortakları arasında %20 hisse ile Dubai İslamî Bank bulunmaktadır (TKBB, 2023).

1.3.1.1. Katılım Finans Kuruluşlarında Müşterilere Sunulan Faizsiz Finansman Araçları

a. Müşâreke:

Günümüzde inşaat, sanayi vb. alanlarında daha çok tercih edilen bu akit sermayedarların kollektif oluşturdukları ortaklık türüne denmektedir. Taraflar sermayeye sahipken aynı zamanda hem sermayeye hem de emeğe sahip olabilmektedir. Bu yöntemle katılım bankaları öz kaynaklarını ya da katılım fonlarını kullanarak yüksek getiri potansiyeli barındıran alanlardaki yatırımlara ortaklık vasıtasıyla finansman sağlamaktadır. Ortakların kâr etmesi durumunda akit başında anlaşılan kâr payı oranında dağıtım yapılmaktadır. Zarar etme durumunda her bir ortak sahip olduğu sermaye oranı karşılığında zarara ortak olmaktadır. Uygulamada birbirine benzerlik gösteren mudarabe ve müşâreke arasında şöyle bir ayrım bulunmaktadır. Murabahada taraflardan biri girişimin eylem sürecine karışmayan pasif bir sermayedar olurken diğeri ise emeğini ortaya koyan aktif bir girişimcidir.

Müşâreke de ise hem sermayenin hem de emeğin aktif olarak ortaya konduğu tam bir ortaklık söz konusudur. Ayrıca mudarebede mali zarar sermayedara ait olurken, müşârekede zarar sermayedarların hisse paylarına göre paylaşılmaktadır. Müşârekenin bir başka formatını da azalan müşâreke yöntemi oluşturmaktadır. Bu yöntemde projede gelir elde edilmeye başlandıktan sonra müşteri projenin tek sahibi olmayı talep edebilmektedir. Sistemik olarak katılım bankasının projedeki payı, yapılan ilave ödemeler sonucunda azalmaktadır. Bu yöntem İslam fıkıh literatüründe müşâreke-i mütenakısa ismiyle de bilinmektedir.

b. Mudârebe:

Emek ve sermaye ortaklığı olarak bilinmektedir. İşleyişi gereği taraflardan biri emeğini ortaya koyarken diğeri taraf da sermayesini ortaya koymaktadır. Sermaye sahibi olan tarafa “rabbül mal”, sermayeyi yöneten kurum veya kişiye “mudarib” ismi verilmektedir. Yatırım talebinde bulunacak müşteri; tarafına ait olan altın, gümüş nakit veya dövizle katılım bankasına başvurmaktadır. Elde edilmesi olası olan kâr pay oranı yabancı para veya Türk lirası olarak müşteriyle paylaşılmaktadır. Katılım bankası

müşteriye belli bir miktarda kâr taahhüdünde bulunmamaktadır. Bu kapsamda katılım bankası ile müşteri arasında borçlu alacaklı ilişkisi yerine emek sermaye ortaklık ilişkisi bulunmaktadır. Akdin gerçekleşmesi icap ve kabul ile sağlanmaktadır. Başlatılan akit gereği yatırımcı müşteriye katılma hesabı açılmaktadır. Belirlenen dönemlerde kâr payı dağıtılmaktadır. Zarar olması durumunda sermayedar tüm zararı üstlenmektedir.

c. Murabaha:

Günümüzde faizsiz olarak faaliyet gösteren katılım bankalarının müşteri portföyünün en çok tercih ettiği finansal araçtır. Murabaha yöntemi, finansman ihtiyacı duyulan konut, arsa vb. ürününün katılım bankasınca peşin satın alınmasının ardından belli bir kâr payı ilave edilerek talepte bulunan müşteriye vadeli satılma işlemini kapsamaktadır. Bu işleyiş İslam hukuku açısından vadeli satıma örnek teşkil etmektedir. İslam hukukunda alım talebinde bulunarak karşı tarafa mal sipariş edilmesini engelleyecek hiçbir dini delil bulunmamaktadır. Talep edilen ürün edenimi hususunda helal olması ve İslami usullere uygun olması gerekliliği önem taşımaktadır.

d. İcare:

Varlıkların mülkiyetini devretmeden menfaatinin bir ücret karşılığı kullandırıldığı işlemi kapsamaktadır. Bu yöntemle mal sahibi hem malın mülkiyetini devretmemekte hem de kira getirisi de elde etmektedir. Ev gibi menkul bir mal, gayrimenkul bir mal ya da taksi, minibüs hattı gibi haklar da kira sözleşmelerinin konusu olabilmektedir. Katılım bankaları, kendi varlıklarını veya başkalarından peşin bedelle kiraladıkları varlıkları taksitli olarak kiraya vererek kazanç sağlamaktadır. Günümüzde daha çok yeni açılan ya da hacmini büyütmek isteyen işletmelerin makine, ekipman gibi taleplerinde bu yöntem tercih edilmektedir.

e. Leasing:

Finansal kiralama olarak da bilinen bu yöntemde yatırımcı, leasing şirketi ve üretici olarak 3 taraf söz konusudur. Yatırımcı, talep ettiği malı seçmesi ve satın alınması için leasing şirketiyle finansal kiralama sözleşmesi imzalamaktadır. Sonrasında leasing şirketi malı satın alarak yatırımcıya vermektedir. Yatırımcının başta belirlenen vadelerde ödemesini tamamlamasıyla mal sembolik bir bedelle yatırımcıya satılmaktadır. Yatırımcının menfaatinden yararlandığı mülkiyetin devri,

leasing sözleşmesinde belirlenen sürenin dolmasına ve belirlenen rakamın tamamının yatırımcı tarafından ödenmesine kadar leasing şirketinde bulunmaktadır. Bununla taraflardan birinin haksız bir menfaat sağlamasının önüne geçilmek istenmiştir.

f. Selem:

Vadeli bir malın peşin mal karşılığında satma işlemini veya mevcutta hazır olarak bulunmayan belli bir malın peşin mal ile mübadelesini içermektedir. Günümüzde çoğunlukla tarımsal ürünlerin finansman talebinde kullanılmaktadır. Ürünün fiyatı peşin ödenmekte, mal vadeli olarak alınmaktadır.

g. İstisna:

Günümüzde çoğunlukla inşaat alanında inşa edilen projelerde tercih edilmektedir. Taraflardan biri inşaat malzemesi alırken diğeri de inşaat projesinin üretimini sağlamaktadır. Hazırda olmayan ve gelecekte üretilmesi olası olan malın satım işlemini içermektedir. Katılım bankası bu akit türünde finansmanı temin eden taraf olmaktadır. Müşteri belirli peşinat ödemesi sonrasında kalan taksitlerini taksit şeklinde ödemektedir.

h. Teverruk:

Müşterilerin katılım bankasından vadeli olarak satın aldıkları konut, araç, makine ve ham madde gibi bir malı peşin bedelle üçüncü tarafa satımını içeren işlemidir. Bu yöntem bireylerin nakit ihtiyacı karşılamak ve bankaya borçlu müşterilerin ödeme planını yapılandırmak amacıyla günümüzde tercih edilmektedir.

i. Sukuk:

Yatırım sertifikaları olarak da bilinmektedir. Mevcut mal, menfaat, hizmet, belirli bir proje veya özel bir yatırım işleminde bulunan varlıklar üzerinde ortak mülkiyeti ifade eden ve birbirine eşit değerde ihraç edilen sertifikaların bulunduğu işlemidir. İslam fıkhnının izin verdiği minvalde bu sertifikalarla, alım satım, kira, leasing, ortaklık, istisna ve selem gibi birçok akitten faydalanarak ihraç yapılabilmektedir. İhraç edenlere finansman temin edilmekte ve yatırımcı müşterilere gelir sağlanmaktadır. Bu yöntemde İslam fikhı açısından sakıncalı olmayan menkul kıymetleştirilmenin fiilen onaylanması ve senetlerin fiziken varlığa dayalı olması esastır(Aktepe & Deveci, 2021). Katılım bankaları, finansal kurum ve kuruluşlara, ülke hazinelerine ve işletmelere finansal piyasalardan İslam fikhıyla örtüşen kaynak

olanağı tanımaktadır. Sukuk, son yıllarda dikkat çekici hızda büyüyüp daha fazla tercih edilen faizsiz yatırım aracı olarak karşımıza çıkmaktadır.

j. Finansmanlı Akreditif:

İthalatçının talebi üzerine katılım bankasının, ithal edilecek mala ilişkin akreditifte öngörülen şartlara uyumlu belgelerin teslim edilmesi durumunda ihracatçıya ödeme yapmayı taahhüt ettiği işlemdir. Bu yöntemle satıcı, akreditif kurallarına uyduğu takdirde ihraç ettiği malların bedelini almayı garantilemektedir. Alıcı taraf, satıcının akreditif kurallarına uymaması durumunda herhangi bir ödeme yapmadığı için zarar görmemektedir. Ayrıca bazı durumlarda katılım bankası müşterilerine vekalet vererek akreditifin mahiyetini garanti olmaktan çıkartabilmektedir. Yapılan işlemi murabahaya dönüştürebilmektedir. Katılım bankası böylelikle ithal ettikleri malları müşterilerine vadeli satarak onlara finansman sağlayıp kendileri kâr elde etmektedir(Aktepe & Deveci, 2021).

1.3.1.2. Kalkınma ve Yatırım Bankaları

Fon toplama yetkisi bulunmayan ve geniş şube ağına sahip olmaması nedeniyle banka sektörünün hizmet ürünlerinin tamamını sunamayan banka kurumlarıdır. Diğer bankalara kıyasla Kalkınma ve Yatırım Bankalarının ticari faaliyetleri daha sınırlıdır. Bu kuruluşlar, ülke hedefleri doğrultusunda sürdürülebilir büyümeye dair yatırımları ve projeleri desteklemektedir. Sermaye ve fon kaynaklarının verimli kullanılmasına aracılık etmektedirler. Yurt içi ve uluslararası ortak yatırımların finanse edilmesiyle kâr ortaklığı ya da kiralama amaçlı kredi işlemleri vb. hizmetleri de sunmaktadırlar.

Kalkınma ve Yatırım Bankaları, 25.01.2019 tarihli Resmî Gazete 'de yayımlanan değişiklik kapsamında faizsiz araçlarla topladıkları fonları yönetmelikte bulunan faizsiz yatırım araçlarında kullandırma yetkisi elde etmiştir. Bu doğrultuda, kamu sermayeli yatırım bankası olarak faaliyet gösteren Eximbank 2020 yılında ilk defa murabaha yöntemi ile finansman kullandırmaya başlamıştır. Türkiye'de aktif olarak hizmet sunan 20 adet Kalkınma ve Yatırım Bankası bulunmaktadır.

1.3.1.3. Tasarruf Finansman Şirketleri

Türkiye'de alt ve orta gelir seviyesinde olan, mevcut finansal sistemlerden yeterli derecede hizmet alamayan bireyler bulunmaktadır. Bu bireylerin gayrimenkul ve taşıt ediniminde ihtiyaç duydukları finansmanı faizsiz ve düşük maliyetle sunan

başta özel sonrasında yasal otorite denetiminde olan şirketler bulunmaktadır. Bu şirketler müşterilerine konut, araç ve çatılı iş yeri satmayıp ihtiyaç duyulan finansmanı tasarruf güdüsü ile sağlamaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyeti kapsamında hizmet sunan ilk şirketin varlığı 1990'lı yıllarda olmuş olsa da bu sistem dünyada çok eski bilinen uygulama olarak sahne almıştır.

Türkiye'de ilk olarak 1991 yılında bir şirketin, bireylerin ihtiyacı olan finansman temininde tasarruf modelini faizsiz şekilde kullanması sonucu Tasarruf Finansman Faaliyeti aktif kullanılmaya başlanmıştır. Bu sistem önceleri sadece taşıt sahibi olmak için hizmet sunmaya başlamıştır. “Elbirliği sistemi” kavramıyla adlandırılmıştır. Sonrasında sistemin dayanağı “altın günü”, “yardımlaşma ve destek kültürü” kavramlarıyla izah edilmiştir. Bu sistemle araç alan bireylerin talebinin oluşumuyla konut finansmanın yanı sıra, enerji, inşaat, sigorta ve ikinci el araç finansmanında da alternatif ürünler sunulmuştur.

2016 yılında bir diğer Tasarruf Finansman Şirketi kurulmuş ve bireylerin konut, taşıt ve çatılı iş yeri ihtiyaçlarını karşılamak için “birlikte tasarruf finansı” olarak adlandırılan alternatif yöntemlerle çözümler üretmiştir. Üçüncü olarak kurulan bu Tasarruf Finansman Şirketi'nin kurulması öncesinde uzun yıllar sektörde iki firmayı olması ve bu şirketin kurulması sonrası önemli derecede artan Tasarruf Finansman Şirketi'nin sayısı dikkat çekmektedir. Bu üç firmanın pazar payına hakimiyeti sonrasında 2020'li yıllarda Türkiye'de sayısı 40'a yaklaşan firma sayısının olduğu kayıtlara geçmiştir (Kavakcı, 2021).

2022 yılının ilk yarısında Tasarruf Finansman Şirketleri'nin toplam varlık büyüklüğü 64,6 milyar TL, müşteri sayısı 2 milyon bireye ulaşmış olarak kayıtlarda yer almıştır. Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunun 3'üncü maddesi kapsamında “*Bir sözleşme kapsamında önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı iş yeri veya taşıtın edinimi için faizsiz finansman esaslarına göre belirli bir süre tasarruf edilmesi, müşterilere finansman kullandırılması ve toplanan tasarrufların yönetimi*” (“BDDK”, 2023a) olarak tanımlanan hizmeti müşterilerine sunan kurumlardır. Güncel olarak hizmet sunan altı adet tasarruf finansman şirketi yasal denetime tabii lisanslı olarak hizmet sunmaktadır. Bu şirketler tablo 1.3'te yer almaktadır

Tablo 1. 3 : Türkiye Tasarruf Finansman Şirketleri

ŞİRKET İSMİ	KURULUŞ YILI	ŞUBE SAYISI	SUNULAN YÖNTEMLER	WEB SİTESİ
EMİN EVİM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.	1991	121	Çekilişli Finansman, Bireysel Finansman, Enflasyon Korumalı Tasarruf Finansmanı	https://www.eminevim.com/
FUZUL TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.	1992	120	Fırsat Modeli, Tasarruflu Model, Erken Teslim Modeli, Çekilişsiz Model, Değerini Koruyan Model	https://www.fuzulev.com.tr/
BİREVİM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.	2016	63	Çekilişli Tasarruf Finansman, Kişiyeye Özel Tasarruf Finansman, Enflasyon Korumalı Tasarruf Finansman	https://www.birevim.com/
KATILİMEVİM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.	2018	77	Çekilişli Plan, Kişiyeye Özel Plan	https://www.katilimevim.com.tr/
SİNPAŞ TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.	2021	72	Serbest Tasarruf Planları, Çekilişli Tasarruf Planları	https://www.sinpasyts.com/
İMECE TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.	2019	3	3T Sistemi, Sıra Tespitli Sistem	https://www.imecetasarruf.com/

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Emin Evim Tasarruf Finansman A.Ş.

“El birliği sistem” kavramı ile 1990’lı yıllarda faizlerin yüksek olduğu dönemlerde taşıt edinimi maksadıyla faaliyetlerine başlamıştır. Dayanışma ve imece usulü söylemiyle Emin Otomotiv markası altında faaliyet göstermeye başlamıştır. 2005 yılında konut sektöründe de el birliği sistem uygulanmaya başlanmıştır. Şirket, 2021 yılı itibarıyla 200.000’i aşkın ailenin bu sistemle konut ve taşıt sahibi olduğunu paylaşmıştır (Emin Grup, 2020) .Şirketin 2023 yılı aylık sözleşme tutarı 7.5 milyar TL, öz kaynakları 11.2 milyar TL, net dönem kârı 8.3 milyar TL olarak faaliyet raporunda yer almaktadır.

Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

“Dayanışma ekonomisi” isimli söylemi ile 1992 yılında taşıt edinimi, sonrasında sigorta aracılık hizmeti ile faaliyetlerine başlamıştır. Şirket, 2014 yılında gayrimenkul sektöründe de hizmet sunmaya başlamıştır (Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş., 2024). 2023 yılı itibarıyla 110 şube ile Türkiye’de faaliyet göstermektedir. 2023 yılı içerisinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 1.026 olarak faaliyet raporunda yer almıştır. Şirket, faiz ve emtia fiyat artışlarına rağmen cirosunu %57 oranında arttırdığını ve 2024 yılı gelecek projeksiyonunu %60 oranında büyüme ile tamamlamayı planladığını dile getirmektedir. Şirketin 2023 yılı aktif büyüklüğü 5.4 milyar TL, öz kaynağı 2 milyar TL’ye ulaşmıştır (Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş., 2023) . Vizyon ve misyonu ile ilgili konu tasarruf finansman şirketi web sitesinde şu söylemlerde bulunmaktadır:

-Misionumuz: “Tasarruf finansman prensiplerine bağlı, toplumdaki tasarruf bilincini sunduğu hizmetlerle arttıran, müşteri odaklı çalışmayı ön plana çıkararak tüm paydaşlarına değer katan, sosyal sorumluluk sahibi bir kurumdur”.

-Vizyonumuz: “Sektörümüzde hizmet kalitesi ve aktif büyüklük açısından kalıcı lider olmak”.

Birevim Tasarruf Finansman A.Ş.

2016 yılında kurulan şirket, “birlikte mümkün”, “birlikte tasarrufun muhteşem gücü” “birlikte tasarruf finansı” söylemleriyle hizmet vermeye başlamıştır. İlgili Tasarruf Finansman Şirketi, bilhassa alt ve orta bütçeli kişilerin bireysel tasarruf güçlerini toplu şekilde birleştirmeye odaklanmıştır. Borçlanma yerine tasarruf ederek

mülk edinmeyi ve edinilen mülkü ülke ekonomisine kazandırmayı hedeflemektedir. Bununla ilgili Tasarruf Finansman Şirketi web sitesinde şu söylemlerde bulunmaktadır.

“Her ay 100 bin aileyi Tasarruf Finansı ile buluşturmak gibi büyük bir hedefimiz var. Birlikte tasarruf tutum ve anlayışını daha geniş bir zemine yaymak için ülke çapında, 2020- 2023 yıllarını kapsayan bir Türkiye Tasarruf Seferberliği hareketi başlattık”. “Tasarruf Seferberliğimiz ile sektörümüze gururla öncülük ediyor. Paylaşım ekosisteminin yeniden hayat bulduğu böyle bir dönemde Birlikte Tasarruf Finansının yeni nesillere aktarılmasının çok önemli olduğunu düşünüyoruz. Amacımız, Birlikte Tasarruf bilincini artırmak ve yaygınlaştırmak. Tasarruf kültürünü insan merkezli finans anlayışıyla ve sosyal finans kavramıyla buluşturmak. Ve bunları üretimle, girişimcilikle, kalkınmayla, teknolojiyle, inovasyonla desteklemek (Birevim, 2023). Diğer Tasarruf Finansman Şirketlerinden farklı olarak “kira yardımı” ismiyle müşteriden alınan fazlalık bedeli kaldırmıştır. Böylelikle tasarruf sektöründe yeni bir döneme başlanılmasında öncü olmuştur.

Şirketin bu yeniliği sonrası sektörde faaliyet gösteren diğer Tasarruf Finansman Şirketleri de müşteriden kira yardımı alma uygulamasını yürürlükten kaldırmıştır. Faizsiz konut ve taşıt sahibi olma yöntemlerini yeniden tanımlayan bu Tasarruf Finansman Şirketi’nin kurulmasıyla tasarruf sektörünü geliştiren rekabet ortamı ortaya çıkmıştır. Konu Tasarruf Finansman Şirketi’nin kurulması öncesinde sektörde rekabet ortamının olmayışının sonucu olarak tekelleşme hem hizmet kapsamında hem de sektörün nitelikli gelişiminde yol kat edememeye sebebiyet vermiştir.

Bunların yanında rekabet ortamının sağlanması müşterinin sektördeki eksik ve yanlış hususları sorgulamasına neden olmuştur. Böylece her şirket müşterisine nitelikli hizmet sunmak için çaba sergilemiştir. Bu durum sektörün gelişimine ve yeni Tasarruf Finansman Şirket’lerinin de kurulup pazar payını büyütmesine neden olmuştur.

Konu Şirket, 28.04.2022 tarihinde BDDK’nın kararıyla faaliyetlerine lisanslı Tasarruf Finansman Şirketi olarak devam etmektedir. *Kurulun “07.06.2022 tarihli toplantısında, 07.06.2022 tarih ve E-12509071-115.01.01- 52386 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda; Kurulun 28.04.2022 tarihli ve 10196 sayılı Kararı ile intibak talebi uygun görülen Birevim Tasarruf Finansman A.Ş.’ye, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri*

Kanununun 7. maddesi ile Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (2) numaralı fıkrası çerçevesinde faaliyet izni verilmesine karar verilmiştir” (BDDK, 2022).

Katılımevim Tasarruf Finansman A.Ş.

Konu Şirket, 2018 yılında taşıt, iş yeri ve konut edinimi hizmeti ile faaliyetlerine başlamıştır. 2023 yılı faaliyet raporuna göre Şirket’in sözleşme hacmi 16.1 milyar TL’dir. Bu rakamın % 82’sini taşıt sözleşmeleri, %18’ini ise gayrimenkul sözleşmeleri oluşturmaktadır.

Tablo 1. 4 : Katılımevim 2023 Yılı Sözleşme Bilgileri

Toplam Sözleşme Hacmi	16.148.940.426 TL
Toplam Sözleşme Adeti	30.272
Toplam Aktif Üye	30.246
Toplam Tahsisat Adeti	4.939

Kaynak: (Katılımevim Tasarruf Finansman A.Ş., 2023)

Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.

Konu Şirket, 1974 yılından itibaren konut projeleri üretmiş ve satışını gerçekleştirmiştir. Ocak 2021 yılında tasarrufa dayalı faizsiz finansman modelleri sunarak taşıt, konut ve çatılı iş yeri ediniminde hizmetlerine başlamıştır. Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan Sinpaş Tasarruf Finansman AŞ’nin faaliyet markası olan Sinpaş Yapı Tasarruf Sandığının müşteri odaklı yönetim anlayışı ve kurumsal organizasyon yapılarındandır. Şirketin 2023 yılında yeni müşteri kazanımının 7.083 adet olduğu faaliyet raporunda yer almaktadır.

Vizyon ve misyonu ile ilgili konu tasarruf finansman şirketi web sitesinde şu söylemlerde bulunmaktadır:

-Misionumuz: “Konut sektöründe uzmanlığımızı, müşteri odaklı kurumsal yönetim anlayışımızı tasarrufa dayalı faizsiz finansman sektöre taşımak”.

-Vizyonumuz: “Geliştirdiğimiz sürdürülebilir tasarruf modelleri ile her yıl daha fazla insanın ev, araba ya da iş yeri olmasına vesile olmak”.

İmece Tasarruf Finansman A.Ş.

2019 yılında kurulmuş olan Şirket, “dayanışma, tasarruf sistemi ve 3T sistemi” söylemleriyle hizmetlerini sürdürmektedir. BDDK’nın “07.06.2022 tarihli toplantısında, 07.06.2022 tarih ve E-12509071-115.01.01- 51281 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda Kurulun 28.04.2022 tarihli ve 10198 sayılı Kararı ile intibak talebi uygun görülen İmece Tasarruf Finansman AŞ’ye, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun 7. maddesi ile Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (2) numaralı fıkrası çerçevesinde faaliyet izni verilmesine karar verilmiştir”.

1.3.2. Katılım Sermaye Piyasaları

Katılım Sermaye Piyasaları kapsamında; kira sertifika piyasası, katılım esaslı para ve döviz piyasası, katılım esaslı borsa ve ve pay senetleri piyasası, katılım esaslı yatırım fonları, katılım esaslı melek yatırımcılık, katılım esaslı girişim ve risk sermayesi ve katılım esaslı kitle fonlaması yer almaktadır. 2001 yılından beri ilk uluslararası ihracın yapıldığı sukuk, küresel İslami finansın önemli sermaye piyasası aracı olarak gelişim göstermiştir. Türkiye’de ise Katılım Sermaye Piyasaları, katılım 30 endeksinin kurulmasıyla 2008 yılından itibaren faaliyet göstermeye devam etmektedir. Türkiye’de, Katılım Sermaye Piyasalarının ayrı bir kanunu bulunmamaktadır. Mevcut kanunlara ilave veya revizeler yapılarak Katılım Sermaye Piyasalarının faaliyet alanı oluşturulmuştur.

2010 yılında “III. 43 sayılı Kira Sertifikaları ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Tebliği” dahilinde Türkiye’de ilk kez katılım sermaye piyasası ürünleri Sermaye Piyasası Kurulu (SPK.) mevzuatı içerisinde tanımlanmıştır. Bu düzenleme ile sukuk SPK. mevzuatında kira sertifikası olarak yer almıştır. 2012 yılında “6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nda” yapılan düzenleme dahilinde Katılım Sermaye Piyasası ürünleri ilk kez kanun düzeyinde kabul görmüş ve aynı kanunda yapılan revize ile ilk kez yeni bir fon türü olarak katılım fonu tanımlanmıştır. 2013 yılında SPK. tarafından yayımlanan “Kira Sertifikaları Tebliği” kapsamında sahipliğe dayalı kira sertifikasının yanında yönetim sözleşmesine, alım ve satıma, ortaklığa ve eser sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası ihracında bulunabilmesine olanak sağlanmıştır.

Söz konusu düzenlemeler ile Varlık Kiralama Şirketleri (VKŞ.) tarafından Türkiye’de kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmeye başlanmıştır. 2020 yılında TKBB. Danışma Kurulu tarafından fıkhi esaslar belirlenmiştir. Böylelikle katılım endeksleri ve içerisinde işlem gören katılım esaslı pay senetleri fıkhi yönetim altyapısı elde etmiştir. 2022 tarihinde iklim değişikliği sebepli risklerin azaltılması amaçlı katkı sunan çevresel sürdürülebilir projelerin finansmanını teşvik etmek için “Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası ve Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi” yayımlanmıştır.

Türkiye’de 2010 yılı itibariyle devam eden ihraçlar ile derinlik kazanan kira sertifikası piyasasında, Türkiye’nin ilk sürdürülebilir kira sertifikası ihracı 2020 yılında enerji sahasında faaliyet gösteren bir şirket tarafından 50 milyon TL tutarında gerçekleştirilmiştir. Kamu kesimi, katılım bankaları, yatırım bankaları ve bankacılık dışındaki özel sektör aracılığıyla 10 yıldan fazla sürede artan hacim ve miktarlarda ihraç edilip yatırımcı tarafından rağbet görmesiyle birlikte kira sertifikaları Türkiye sermaye piyasasında varlık kazanmıştır. Kira sertifikası, Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından farklı para birimleri ve kıymetli maden temelli olarak gerçekleştirilmektedir.

Türkiye’de 2017 yılında kitle fonlaması, “6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununda” yapılan revizeye kadar yalnızca ödül ve bağış temelinde uygulanmıştır. 2017 yılı sonrasında paya dayalı kitle fonlamasına yönelik revizelerin de önü açılmıştır. 2019 yılında SPK. tarafından yayımlanan “Paya Dayalı Kitle Fonlaması Tebliği” yayımlanmıştır. Bununla birlikte yapılan uygulamalara yasal statü kazandırılmıştır. 2021 yılında “Platformlara İlişkin Esaslar” başlığıyla yayımlanan tebliği ile kitle fonlaması platformu kurma talebi olan Katılım Bankalarına ve geniş yetkili aracı kurumlara kolaylık sağlanmıştır. 2019 yılında birçok kitle fonlaması platformu SPK’ya lisans başvurusunda bulunmuştur. Başvurular arasında 2022 yılında 7 şirket SPK. tarafından listeye alınmıştır. Lisans alan platformlar aracılığıyla paya dayalı olarak 36 farklı kampanya yapılarak 27.758 katılımcının kampanyaya katılımı sağlanmıştır.

Türkiye’de kitle fonlaması platformları aracılığıyla yürütülen projelerde, katılım finans prensipleri bakımından denetim mekanizması bulunmamaktadır. Bu nedenle

şimdiye kadar gerçekleşen ya da devam eden kampanya projelerinin finansman modelinin katılım finans esaslarına uyumluluğuna dair net bilgi bulunmamaktadır.

1.3.3. Katılım Sigortacılığı

Dünya’da İslami sigortacılık ya da tekafül olarak bilinen bu sektör, Türkiye’de katılım sigortacılığı adıyla bilinmektedir. Dünya çapında ilk defa Sudan’da 1979 yılında faaliyete başlanan tekafül sistemi, katılımcılar arasında yardımlaşma temeline dayanmaktadır. Toplanan katkı paylarının faizsiz fonlarda kullanılması uygulamasıyla konvansiyonel sigortacılık sisteminden farklılık göstermektedir.

Türkiye’de katılım sigortacılığı şirketleri 2010 yılından beri faaliyet sürdürmektedir. 2021 yılından itibaren Türkiye’de katılım sigortacılığı sahasında, 6 tanesi pencere usulü olmak üzere, 12 şirket hizmet sunmaktadır. 2020 yılında yayımlanan “*Katılım Esasları Çerçevesinde Sigortacılık ve Bireysel Emeklilik Faaliyetlerine İlişkin Yönetmelik*” ile 2021 tarihinden sonra pencere usulüyle faaliyette bulunan şirketlerin faaliyetlerine son verileceği bildirilmiştir. Katılım sigortacılığına dair ilk mevzuat düzenlemesi 2017 tarihinde Resmî Gazete ’de yayımlanan “*Katılım Sigortacılığı Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik* ve 2017/22 Sayılı *Katılım Sigortacılığının Uygulanması İlişkin Genelge*” kapsamında olmuştur. Konu yönetmelikte; katılım sigortacılığı, katılım reasüransı, katılımcı yatırım fonu, mudarebe yönetim modeli, vekâlet yönetim modeli ve vekâlet/ mudarebe birleşimi (hibrit) model tanımlamaları yer almıştır.

Katılım sigortacılığına ilişkin özel kanun düzeyinde müstakil bir mevzuat bulunmamaktadır. Düzenlemeler yönetmelik ve alt düzenlemeler yoluyla yapılmaktadır. Katılım havuzlarında müşterilerin gerçekleşen risk ödemelerinde kullanılmayan tutarın dönem bitiminde müşterilere geri ödenebilme imkânı sağlandığı ifade edilmektedir. Fıkîhî olarak katılım sigortacılığı ile ilgili tartışmalar paydaşlar çerçevesinde olumsuz algı yaratmaktadır.

1.3.4. Katılım Sosyal Finans

Kamu ve özel sektör dışında üçüncü bir sektör olarak da bilinmektedir. Katılım sosyal finans, sosyal ve toplumsal fayda yaratmayı hedefleyen kurumları içermektedir. Sosyal finans faaliyetleri, temel olarak kâr amacı güden ve kâr amacı gütmeyen

faaliyetler olarak ikiye ayrılmaktadır. Katılım finans sektörü içerisinde vakıflar, zekât, karz-ı hasen ve katılım esaslı mikro finans kuruluşları yer almaktadır.

Dünyada zekât uygulamaları ve zekâta yönelik kurumsal yapılar ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Türkiye’de zekâtın kurumsallaşmasına dair ilk sivil inisiyatif 1980 yılında Türkiye Zekât Vakfı’nın kurumsallaşmasıyla olmuştur. Günümüzde bu faaliyetler bireysel olarak ya da kâr amacı taşımayan derneklerce yürütülmektedir. Tarihi süreç içerisinde Türkiye’de vakıf geleneği kurumsal olarak revizeler yaşamış olmasına rağmen günümüze kadar varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Vakıflar Genel Müdürlüğü verilerine göre Türkiye’de toplamda 6.504 vakıf bulunmaktadır.

Karz-ı hasen uygulaması, misli olan bir malın aynı miktarda geri alınmak kaydıyla borç verilmesi olarak bilinmektedir. Dünyada, karz-ı hasen alanında en önemli faaliyetlerden bir tanesi 2001 yılında Pakistan’da uygulama gösteren bir İslami mikro finans kuruluşu olan Akhuwat olmuştur. Türkiye’de ise karz-ı hasen faaliyetlerinin önemli bir kısmı İslam İktisadı Araştırma ve Uygulama Derneği benzeri dernekler ve diğer sivil toplum kuruluşları aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Sosyal finans ve birey veya kurumların yardım toplama faaliyetleri “2860 sayılı Yardım Toplama Kanunu” kapsamında düzenlenmektedir. Türkiye’de yardım toplayan kuruluşlar kamu faydasına faaliyet göstermektedir. Bu bağlamda çeşitli mali destek ve teşviklerden yararlanmaktadır. Mikro kredi uygulamaları Türkiye’de çoğunlukla dernek ve vakıflar altında faaliyet göstermiş olsa da “5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanun” ile mikro kredi verilme yetkisi İl Özel İdarelerine verilmiştir.

1.4. Tasarruf Finansman Kavramı

Tasarruf kavramı, iktisat literatüründe harcanılabilir gelirin tüketime tahsis edilmeyen kısmı olarak ifade edilmektedir (Dinç, 2019b).

Tasarruf yapma alışkanlığının kökenleri araştırıldığında geçmişinin antik çağlardaki medeniyetlere kadar dayandığı görülmektedir. Antik çağlardaki tasarruf yapma alışkanlıkları ile yön verilen bazı yapılar günümüzdeki tasarruf temeliyle oluşan kuruluşlara örnek teşkil etmektedir. Tasarruf yapma alışkanlığı kazandırma üzerine inşa edilen faizsiz tasarruf modeli bireyler için önem taşıyan alternatif finansman araçlarından biri olmaktadır.

Tasarruf eylemine yön veren davranışların sadece mantıksal gerekçelerle açıklanması mümkün değildir. Kalıtsal ve dönem koşullarına bağlı olarak da bu davranışlar şekillenmektedir. Bireylerde tasarruf alışkanlığı, bazen genetiğe bağlı olarak doğumdan itibaren bir yatkınlık olarak aktarılırken bazen de sosyal bir davranış kalıbı olarak kazandırılmaktadır. Bunların dışında bireyler sosyal çevresindeki birçok uyarının etkisine maruz kalarak çevre etkisiyle de tasarruf alışkanlığı kazanabilmektedir. Ekonomik sistem içerisinde tasarruf miktarlarının akışı finansal kurumlar aracılığıyla gerçekleşmektedir. Bu nedenle finansal sistemlerin merkezinde tasarruf kavramı yer almaktadır. Tasarrufların değerlendirilmesinden dolayı finansal kurum ve araçlar faaliyet göstermektedir.

1.4.1. Dünyada Tasarruf Finansman Uygulamaları

1.4.1.1. Rosca's (Rotating Saving and Credit Association)

Dönüşümlü kredi tasarruf birlikleri, ekonomi altyapısı yeterli derecede gelişmemiş ülkeler önde olmak üzere dünya genelinde yaygın görülmektedir. Çoğunlukla gayri resmi faaliyet gösteren ve denetim yapısına tabi tutulmayan yapılar olmuşlardır. 1980'lerde faiz oranındaki ciddi artış sonucu finansman talebine erişim ihtiyacı doğmuştur. Kredi alma imkânı bulunmayan bireylerin ortak bir tasarruf fon havuzu oluşturmasıyla bu birlikler oluşmuştur. Tarihi süreç içerisinde talebi karşılama ve refahı artırma yöntemi olarak gelişme göstermiştir.

Özellikle de hane halkının finansman erişiminin kısıtlı olduğu sahalarda temel finansman ihtiyacını karşılama işlevinin yerine getirilmesinde etkin rol üstlenmektedirler (Scholten, 2000). Erkek, kadın cinsiyet ayrımı yapmadan ve yoksul zengin sınıflamasında bulunmadan tüm sınıflardan katılımcı ile Rotating Saving and Credit Association (ROSCA.) kuruluşları oluşmaktadır. Fakat bu birliklere daha çok yoksulların katılım sağladığı görülmektedir (Calomiris & Rajaraman, 1997). Bu yöntemde dahil olan her bir katılımcı dönem başında ortak bir fon havuzuna sabit miktarda para koymaktadır. Katılımcılardan toplanan fon, belirlenen sürelerde bir veya birden daha fazla katılımcıya tahsis edilmektedir. Tasarruf fon havuzundan fon kullanan katılımcı, tüm katılımcılar fondan finansman alana kadar tekrar sıraya girememektedir. Tüm katılımcıların ortak fondan finansman kullanmasının ardından varlığı sonlanan birlikler “sona eren” olarak isimlendirilmektedir. Geri kalanlar ise “kalıcı” birlikler kavramları ile nitelendirilmektedir.

ROSCA. modelinde iki farklı finansman sağlama yöntemi kullanılmaktadır. İlk finansman sağlama yöntemi kura çekilişidir. Kura ile belirlenen katılımcıya veya katılımcılara finansman sağlanmaktadır. Tüm katılımcılar eşit tutarda ve sabit miktarda parayı tasarruf fonuna yatırmayı kabul ederek birliklere dahil olmaktadır. Sonraki süreçte finansman alanların ismi kura çekiliş listesinden silinmektedir.

Her katılımcı en az bir kez fon alana kadar süreç tekrarlanarak uygulanmaktadır. Tüm katılımcıların tasarruf fon havuzundan finansman kullanması sonrası ROSCA'nın dağılması veya yeniden bir araya gelmesi mümkün olabilmektedir.

Diğer finansman kullandırma yöntemi “ihale usulü” ile uygulanmaktadır. Bu birliklerde katılımcılar tasarruf fon havuzuna ileriki dönemlerde sağlayacakları fon miktarları hakkında teklif iletmektedirler. En yüksek miktarda teklif ileten tasarruf fon havuzundaki finansman tutarını ilk sırada almaktadır. Ancak bir defa tasarruf fon havuzundan kendisine finansman verilen katılımcı ikinci defa ihaleye girememektedir. Bu ROSCA' larda hangi katılımcının kaçınıcı sıra ile finansmana erişeceği ihale usulü yöntem ile belirlenmektedir. Birbirine sıkı sıkıya bağlı bireylerden oluşan bu gayri resmi birlikler çoğunlukla aile veya arkadaşlardan meydana gelmiştir. Güney Amerika, Afrika ve Asya da dahil olmak üzere dünyanın çoğu yerinde uygulanmıştır (Henever, 2006). ROSCA' lar geçmiş periyotta dünyanın farklı yerlerinde farklı isimlerle anılmıştır. Ayrıca bu sistem ile tasarruf finansman modelini mukayese eden bir çalışma ROSCA'nın 105 ülkede farklı isimlerle benzer işlemler yürüttüğünü tespit etmiştir (Dinç vd., 2022). Bu birliklere daha çok Afrika'da katılım sağlanmaktadır.

ROSCA' lar günümüzde genellikle finansal aracılık, sosyal dayanışma ve küçük çaplı sigortacılık sahasında hizmet uygulaması göstermektedir. Gayri resmi yapıda faaliyeti bulunan bu birlikler, düşük işlem maliyeti ile çalışmaktadır. Katılımcıların finansal işlem süreçlerinde gizlilik ilkesini yerine getirmesi gerekmektedir. Bankalara nazaran daha esnek yapıda olmaları tercih edilme nedenleri arasındadır. Günümüzde ROSCA' lar, konut, taşıt veya farklı finansman ihtiyacını karşılama konusunda kullanılmaktadır. Gelişmiş ülkelerin finans edinme araçlarının çeşitlenmesinden dolayı uygulama sahaları daralmaktadır. Bu durumun en belirgin örneklerinden biri de İngiliz Yapı Topluluk Kuruluşları (building societies) olmuştur.

1.4.1.2. İngiliz Yapı Topluluk Kuruluşları (*Building Societies*)

İngiliz Yapı Topluluk Kuruluşları, 18. yüzyılda yaşanan konut finansman sorununa alternatif çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Kökenleri ROSCA. kriterlerine göre tasarlanmış birliklere dayanmaktadır. Alt ve orta gelire sahip ailelerin konut sahibi olabilmesi adına ilk dönem yapı toplulukları kurulmuştur. Katılımcılar sabit şekilde para yatırmaktadır. Kura çekilişli yöntemle her dönem bir katılımcıya konut teslim edilmesini sağlayan basit organizasyon yapılarıdır.

Bu basit kuruluşlar zamanla kurumsal altyapı kazanmıştır. Bireylerin tasarrufları mevduat halinde toplanmıştır. Bu fonlar, ipotekli konut kredisi olarak bireylere fon kullandırtan finansal aracı mekanizmasına evrilmiştir. Tarihsel süreçte ilk tanınan Yapı Topluluğu, Birmingham halkı tarafından 1775 yılında kurulan “Ketley Bulilding Societies” isimli kuruluş olmuştur.

Bu kuruluşlarla ilgili ilk yasal düzenleme “Yapı Topluluğu Yararlanma Kanunu” ile yapılmıştır. 1836 yılında İngiltere’de uygulamaya alınmıştır. İlerleyen süreçlerde bu kuruluşların faaliyet sahası ticari bankalardan farklı olarak bireysel müşterilere ipotekli konut kredi fonu sağlamak ve finansal aracılık ile sınırlandırılmıştır. Bugün İngiltere’de halen 43 yapı topluluğu işlerlik göstermektedir. Bu kuruluşlar, 90’lı yıllardaki dönüşüm sonucu etkilerinin büyük oranda kaybetmiştir. 2018 yıl sonu itibariyle İngiliz yapı topluluğunun aktif toplam büyüklüğü 415 Milyar pound civarındadır. Neredeyse tüm yapı toplulukları açık fonlama araçlarıyla her kesimden mevduat toplamaktadır. Kısmen menkul kıymet ihraç etme yoluyla fon sağlamaktadır. Topladığı fon kaynağıyla konut kredisi yoğunluklu olmak üzere gayrimenkul finansmanına yönelik diğer faaliyetlerde de hizmet vermektedir. İşleyişlerinin Türkiye’deki Tasarruf Finansman Şirketlerinin uygulamalarından ayırt eden en temel özelliği faizli olmasıdır.

1.4.1.3. Amerikan Tasarruf ve Kredi Birlikleri (*Saving And Loans Association*)

Yapı Topluluklarının Amerika’daki karşılığı olarak isimlendirilen finansal kuruluşlar olarak işlerlik kazanmışlardır. Bu kuruluşlar bugün etkisini önemli ölçüde yitirmiş olsa da uzun yıllar boyunca Amerika’da dar ve orta gelirli bireylerin konut tasarruf planı tercih etmesine yardımcı olmuşlardır. Tasarruf ve Kredi Birlikleri, 19. yüzyıl başlarında yapı topluluklarına benzer şekilde faaliyetlerine başlamıştır. Bu

kuruluşlar aktif oldukları zaman diliminde ticari bankalara karşı fonlama ve vergi avantajı sunan özel düzenlemeler ile desteklenmiştir. Bu kuruluşlara yatırılan birikimler mevduat sigortası kapsamına alınmıştır. Konut kredisine hak kazanmayı ve sadece mevduat getirisinden yararlanmayı amaçlayan bireylerin sistemi tercih etmesini kolaylaştırmışlardır.

1980 yılı sonrasında diğer Anglosakson ülkelerdeki konut tasarruf sistemleri gibi Amerikan tasarruf ve kredi birlikleri de ticari bankalar karşısında etki ve pazar paylarını kaybetmeye başlamıştır. Sonraki dönemlerde Amerika'daki konut politikası, çoğunluklu olarak menkul kıymetleştirme ve sigorta sahasında eğilim göstermiştir. Yapı Toplulukları gibi Tasarruf ve Kredi Birlikleri de geçmişte başarılı olsa da günümüzde etkilerini yitirmiştir. Yeterli model oluşturamayan finansal kuruluşlar arasında yer almaktadır.

1.4.1.4. Yapı Tasarruf Sandıkları

Bu kuruluşlar, toplamış oldukları fonları konut sahasında kullanmak isteyenlere sunmak üzere kurulmuşlardır. Bu kuruluşların temelinde konut yapmayı arzulayan birden fazla bireyin ortak tasarruflarını yardımlaşma aracı olarak kullanma düşüncesi bulunmaktadır. Bu sistem takriben 230 yıllık tecrübe neticesinde bugünkü halini almıştır (Kılıç, 2007). Dünya genelinde çoğunlukla bilinen iki temel Yapı Tasarruf Sandığı sistemi vardır. İlki “kapalı” yani Alman (Bauspar) sistemidir. İkincisi “açık” yani Fransız (Epargne d'Logement) sistemidir. Kapalı veya açık kavramları temelde Yapı Tasarruf Sandığı sistemlerinin finansman ihtiyacına erişim olanakları ile kredi ve mevduat müşterilerinin durumuna göre kullanılmıştır. Kaynak yapısına ek olarak finansman taahhüt miktarı, faiz yüzdesi, kredi çarpanı ve risk açısından açık ve kapalı model kavramları birbirinden ayrılmaktadır. Kapalı Yapı Tasarruf Sandıklarının en başarılı olduğu yerler Almanya ve Avusturya'dır.

Yapı Tasarruf Sandıkları sistemi sandık(kasse) olarak isimlendirilmiştir. Almanya'da tasarruf sandıkları (sparkasse) ile yapı tasarruf sandıkları (bausparkasse) bir banka olarak kabul görmektedir. Bu kuruluşların, kendi kanunlarında bulunmayan bir hüküm söz konusu olduğunda Alman Bankacılık Kanun'una uyulmaktadır (Koç, 2020).

Yapı Tasarruf Sistemi uygulamasının ilk örneği 1775 yılında Birmingham kentinde İngiltere'de Ketley's Building Society adında kurulan sandıklar olmuştur. 19.

yüzyıl itibariyle diğer batı ülkelerinde de faaliyet göstermiştir. Almanya da ilk sandık 1885 yılında kurulmuştur. 1831 yılında Amerika’da , 1855 yılında Güney Afrika’da , 1858 yılında Avusturalya’da , 1950 sonrasında da Avrupa’da yaygınlık görülmüştür. Avrupa örneklerinde faizsiz uygulama örnekleri de söz konusu olmuştur (Çekin, 2018). Yapı Tasarruf Sisteminin ilk ortaya çıktığı ülke İngiltere olsa da bu yapının en başarılı örnekleri Almaya’ da uygulanmıştır. O dönemde Almanya’da hızlı sanayileşme ve yoğun kentleşme yerel dayanışma ruhunu zayıflatmış olduğundan dolayı yeterince ilgi görmemiştir. Özellikle Birinci ve İkinci Dünya savaşları sonrası konut ihtiyacının artışı Yapı Tasarruf Sandıklarının sahasını genişletmiştir.

1951 yılında Almanya’daki örneğine benzer şekilde Türkiye’de Emlak Bankası kurulması amaçlı faaliyetler başlamıştır. Yapı Tasarruf Sandıkları modeli örnek alınarak kurulan Emlak Bankasıyla bireyler kendi tasarruflarını kullanarak ya da sandıklardan kredi kullanarak konut edinimi için finansman imkânı bulmuşlardır. Sandıklara katılan bireyler, ortak bir fon havuzuna her ay ödeme yapmaktadır. Ödemelerin belli bir miktara ulaşması ve sıranın gelmesiyle kredi kullanım hakkı elde edilmiştir. 1963 yılına kadar işlev gösteren sandık uygulaması, yerini ilerleyen yıllarda yapı tasarruf hesabına ve diğer zorunlu tasarruf kesintilerine bırakmıştır (Kılıç, 2007).

1.4.2. Türkiye’de Tasarruf Finansman Uygulamaları

Tasarrufa dayalı finans sistemleri sadece bir sistem olarak görülmemiştir. Bu sistemin kapsamında finansal kooperatifler, yasa dışı dayanışma birlikleri, yardımlaşma sandıkları, Yapı Tasarruf Sandıkları gibi uygulamalar bulunmaktadır. Bu sistem ve kuruluşların hepsinin ortak dayanak noktası bireyin ihtiyacı olan finansman temininden önce belirli bir süre tasarruf yapma döneminin olmasıdır (Koç, 2019). Almanya ve İngiltere gibi Avrupa ülkelerinin çoğunda uygulaması bulunan Yapı Tasarruf Sandıkları sistemi, Türkiye’de faizsiz bir şekilde uygulanması için tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi için model teşkil etmektedir (Hacak, 2019a). Türkiye’de tasarruf finansmanı model uygulamaları söz konusu olmuştur. Bu uygulamalardan bazıları şunlardır:

1.4.2.1. Para Vakıfları

Vakıflar özü itibariyle kâr amaçlamayan aksine Allah (cc.) rızasını gözeterek gelir dağılımında adaletli bölüşümü arzulayan kurumlar olarak bilinmektedir. Günümüz faizsiz finans sisteminin dayanağı Para Vakıfları sistemidir. Para Vakıflarına dair ilk uygulama, Edirneli Hacı Yağcı Muslihuddin'in bazı dükkanları ve birlikte vakfettiği 10.000 akçe olmuştur (Semiz, 2016). Özellikle Fatih Sultan Mehmet zamanında artış gözlenen bu vakıflar Osmanlı döneminde kamusal hizmetlerin yerine getirilmesine olanak sağlamıştır.

Ayrıca kültür, eğitim, sağlık vb. hayır işlemlerinde de hizmet veren kurumlar olmuştur. Bu kurumlar alt gelire sahip olan bireylerin finans ihtiyacını karşılamak amacıyla faaliyet göstermiştir. Para Vakıflarıyla esnaf kesimi faizsiz finansman elde edebilmiş ve bununla temel ihtiyaçlarını karşılayabilmiştir. Her esnafın bir vakıf sandığı bulunmuştur. Buna “esnaf vakfı”, “esnaf sandığı”, daha öncesinde de “esnaf kesesi” denilmiştir (Çağatay, 1969). Para Vakıfları o dönem de fazlaca yaygınlaşması nedeniyle “Vakıf Bankalar” kavramıyla da isimlendirilmiştir. Para Vakıfları kuruluş aşamasında sermayesinin tamamı veya belli bir kısmı nakit paradan oluşan kurumlardır. Bu kurumlarda hayır amaçlı toplanan fonlarla finansman ihtiyacı olan kişilere karz-ı hasen, mudârebe, murabaha vb. finansal araçlarla faizsiz çözümler sunulmuştur. Bu araçlardan en çok kullanılan murabaha yöntemi olmuştur (Döndüren, 2008). Osmanlı'nın son dönemlerine dek önemini koruyan Para Vakıfları önce Tanzimat döneminde Evkaf Nezaretine bağlanmıştır. II. Meşrutiyet döneminde Evkaf Nezaretinin denetimine alınmıştır. Cumhuriyet döneminde Vakıflar Bankasına devri gerçekleşmiştir (Semiz, 2016). İslam hukukunda kesin bir şekilde yasaklanan faiz ve türevi işlemler bu kurumların fon kullandırma yöntemlerinde yer almamıştır.

1.4.2.2. Memleket Sandıkları

19. yüzyılın başlarında Osmanlı Devleti'nde ticari ve finansal işlemlerde batılı sistemler kullanılmaya başlanmıştır. Böylelikle yabancı sermayeli bankalar ülke hudutlarında işlev göstermiştir. Yetersiz sermaye nedeniyle bu dönemde yerli banka kurulamamıştır. Finansal ihtiyaçlarına çözüm bulamayan ve bu durumdan daha fazla

etkilenenler çiftçi grubu olmuştur. Kurumsal finansal yapı eksikliğinden dolayı bireysel kredi kullanma mecburiyetinde kalmışlardır.

Finansman talebi olanlara kredi veren kişiler bu durumu meslek edinmiş ve bundan kazanç elde etmiştir. Finansman sağlayan kişiler tüccar, toptancı, komisyoncu vb. ticaretle meşgul olan kimselerden oluşmuştur. Bunlar faizli işlem veya tarım gereçleri ticareti yapmıştır. Yüksek faizli birey kredilerine Tefeci veya Murabaha Kredileri ismi verilmiştir.

Mithat Paşa tarafından çiftçilerin yüksek faiz ödemedi fon ihtiyacını karşılayabilmesi için kurulan Memleket Sandıkları ahşap kasa anlamına gelmektedir. Sandıklarla ilgili işlerden sorumlu kişiler köylünün katılımıyla seçilmektedir. Seçilen kişiler sandık emini görevini üstlenmiştir. Bunlardan ikisi Müslüman, ikisi Hristiyan olmak üzere toplam dört kişiden oluşmuştur. Sandık yönetimi bu kimseler tarafından sağlanmıştır. Gündelik işlerin kaydedildiği yevmiye defterine ve tüm hesapların kayıtlı tutulduğu defter-i kebire ek olarak nakit paralar sandıklarda muhafaza edilmiştir. Sonraki süreçlerde güvenlik amaçlı sandıklar kullanım dışı kalmıştır. Yerini demirden yapılan ilkel kasalara bırakmıştır. “Memleket Sandıkları Nizamnamesi” nin 1867 yılında uygulanmasıyla Osmanlı Devleti’nin her tarafında uzun yıllar boyunca sandıklar kullanılmıştır. Kredi işlemleri nihayetinde elde edilen gelir giderden ayrıştıktan sonra elde edilen kazancın 2/3’ü sandığın yer aldığı bölgenin okul, yol, köprü vb. ortak kullanıma açık yapıların inşasında ve bakımında kullanılmıştır. İlerleyen yıllarda sandıkların işleyişindeki nizamın bozulması nedeniyle sandıklar merkezi yönetime bağlanmış ve yasal denetime tabii olmuşlardır (*Ziraat Bankası*, 2023).

1.4.2.3. Yapı Tasarruf Sandıkları

Cumhuriyetin ilk yıllarında, konut edinim ihtiyacı problemine dair ortaya çıkan sorunları gidermeye yönelik hükümet alternatif aramıştır. Bu arayış neticesinde o zamana kadar Şer’iye Mahkeme’lerinin denetimindeki Eytam Sandıkları konut bankasına çevrilmiştir. 1920’li yıllardan itibaren farklı zamanlarda çeşitli girişimlerde bulunulmuştur. Bilhassa Emlak Bankasının rol aldığı bu denemelerde yüksek enflasyon, altyapı eksikliği, uygun olmayan ekonomik koşullar vb. gerekçeler

dolayısıyla başarılı sonuçlar alınamamıştır. Sandıklarda bulunan tasarruf fonuyla 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bu banka sonradan Türkiye Emlak Kredi Bankası ismiyle revize olmuştur.

Böylelikle Türkiye’de yapı tasarruf sistemini faaliyete geçirme hususunda ilk adım atılmıştır. Türkiye’de Yapı Tasarruf Sandıklarının kurulmasına dair 1951 yılında iki Alman denetiminde çalışmalar yapılmıştır. Nihayetinde Türkiye Emlak Kredi Bankasında yapı tasarrufları bölümü kurulmuştur (Kılıç, 2007). Özü itibarıyla bireylerin tasarruflarının bir araya getirerek düşük faizle finansman edinimi sağlaması hedeflenmiştir. Türkiye’de bu sistem 1963 yılına kadar varlığını sürdürmüştür. 1980 yılında Birleşmiş Milletlerin talebi doğrultusunda zorunlu tasarruf kesinti yaptırımı uygulamaya konulmuştur. Yine aynı yılda çıkan kanun ile konut kredisi almak isteyen bireylerin Emlak Kredi Bankasından yapı tasarruf hesabı açması zorunlu olmuştur (Kılıç, 2007). Tasarruf ve kredi sistemlerinin uygun şekilde faaliyete geçirilememesi, konut arzının yetersiz kalması, teşvik mekanizmalarının yanlış tasarlanması vb. nedenlerden dolayı Yapı Tasarruf Sandıkları sistemi istenilen şekilde kurulamamıştır. Bu nedenler dolayısıyla konut tasarruf planına dair çalışmalarda istenen başarılar elde edilememiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE TASARRUF FİNANSMAN FAALİYETİ İLE ALMANYA BAUSPAR SİSTEMİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Bu bölümde Türkiye Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Almanya Bauspar sistemi detaylı olarak incelenmiştir. Sunulan yöntemler, avantajlar ve sınırlılıklar, yasal düzenleme süreçleri ele alınmıştır. Nitel araştırmadan elde edilen bulgular sonucunda tematik analiz yapılarak karşılaştırma yapılmıştır.

2.1. Türkiye Tasarruf Finansman Faaliyeti

Geçmişten günümüze bireyler barınma, ulaşım gibi temel ihtiyaçlarını karşılama amacıyla bireysel birikimlerine ek olarak finansal kuruluşlardan da hizmet almaya çalışmıştır. Müslüman bireyler finansman ihtiyaçlarını faizsiz şekilde giderebilme ve tasarruflarını faizsiz yatırımlarda değerlendirme amacıyla alternatif sistem arayışına yönelmiştir. İslami finans özünde faiz, ayet ve hadislerle yasaklanmıştır. Faiz miktarının son yüzyılda gelirden almış olduğu payı sürekli arttırdığı dikkate alındığında faizsiz finansal sistemin bireyler için ne derece önemli bir ihtiyaç olduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye’de faizsiz finans konusunda işlev gösteren son zamanlarda gündemde olan ve hızlı şubeleşme yönüyle dikkat çeken kuruluşlar olarak Tasarruf Finansman Şirketleri bulunmaktadır. Bu şirketler, faizden uzak olarak finansman sağlamaları ve işleyişlerini faizsiz olarak yapma beyanında bulunmaları nedeniyle Türkiye’de faizsiz finans sisteminin parçası konumunda bulunmaktadır.

Günümüzde konut veya araç edinimi bireylerin hayatlarının büyük bileşeni olmaktadır. Bireyler bir konut ya da taşıt sahibi değilse güçlü bir mal edinim isteği bulunmaktadır. Satın alabilme gücü ile sıkı bir korelasyon içinde bulunan işlemlerin finanse edilebilme potansiyelinin arttırılmasında tasarruf finansman modeli uygun finansman aracı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Geçiş ekonomilerinde özellikle de orta ölçekli ekonomilerde alt ve orta gelir grubunun finansman talebini piyasa temelli uzun vadeli yatırımlarla sağlamak güçlük barındırmaktadır. Yüksek enflasyon oranları çoğunlukla uzun vadeli tasarruflara engel olmaktadır. Geleneksel bankalar, uzun vadeli yatırımları finanse etmek için uzun vadeli finansman kaynaklarından yoksun durumdadır.

Ayrıca bu bankaların daha çok şirketlere odaklanması nedeniyle bireysel bankacılık seçilmiş sayıda müşteri portföyü ile sınırlı kalmaktadır.

Günümüzde bireyler gayrimenkul ve taşıt ihtiyacını gidermek istediğinde borçlanarak ya da miras gibi varlıklarla bu ihtiyacı gidermektedir. Borçlanma hizmeti sunan banka kuruluşlarında, her gelir düzeyinde birey hizmet alamamaktadır. Ayrıca maliyet yüksekliği problemi ile karşılaşmaktadır. Mevcut borçlanma yöntemlerinde birey yüksek taksit ve faiz dolayısıyla daha uzun bir vadede borcunu ödemektedir. Peşin olarak alım gücüne sahip olamayan bireylerin karşısına bireysel tasarruf yöntemi çıkmaktadır. Tasarruf modelinde ise birey, düşük maliyetle faizden uzak şekilde vade farkı ödemeyerek ihtiyacını giderebilmektedir. Tasarruf Finansman Faaliyeti uygun maliyetli olması kaynaklı konvansiyonel bankalardan ve katılım bankalarından daha avantajlı şekilde faaliyet göstermektedir. Artan nüfus ve ekonomik büyüme konut veya taşıt edinme talebini de arttırmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyeti, konut ve taşıt kıtlığının azaltılmasına uzun vadeli finansman kaynakları sunmaktadır. Uygun maliyet olanağıyla her gelir grubuna hitap edilmektedir. Günümüzde ismini çokça duyduğumuz tasarruf finans sektörü hızlı bir şekilde büyüme sağlamaktadır.

Faizsiz finansman yöntemlerinden farklı olarak bireylerin belli bir zaman tasarruf yapma şartı karşılığında finansman sunulmaktadır. Bu durum Tasarruf Finansman Faaliyetini özgün bir sistem yapmıştır. Türkiye’de yer alan Tasarruf Finansman Şirketleri, dünyadaki diğer tasarruf finansman uygulamalarından farklı olarak konut finansmanı haricinde taşıt, çatılı iş yeri finansman seçeneği de sunmaktadır. 2022 yılının ilk yarı periyodunda Tasarruf Finansman Şirketleri’nin toplam varlık büyüklüğü yaklaşık 65 milyar TL’ ye, müşteri sayısı yaklaşık 2.1 milyon adete ulaşmıştır. Tasarruf finans sisteminin istenilen seviyelere erişmesi makroekonomik sürdürülebilirliğin sağlanması açısından potansiyel barındırmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyeti toplum yararına olan yerli ve milli model olarak yerli sermaye ile Türkiye’de işlerlik göstermektedir.

Yapılan bir araştırmada Türkiye’de konvansiyonel banka kanalıyla konut sahibi olmak istemeyen bireylerin yaklaşık %75’i işleyişinde faiz olması nedeniyle bankayı tercih etmediği (Tekerek, 2013) sonucuna ulaşılmıştır. Yapılan bir farklı anket araştırmasında bireylerin yaklaşık %85’inin Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih etme nedeni olarak işleyişinin faizsiz olması (Polat, 2021) sonucunu ortaya koymuştur.

Farklı bir araştırma sonucunda katılımcıların yaklaşık yarısının teolojik kökenli faiz yasağına karşı duyarlı olduğu ifade edilmiştir. Diğer katılımcıların faiz duyarlılığı olmadığı ve ihtiyaç anında daha maliyetli olan rasyonel seçeneği tercih edecekleri çıkarımına varılmıştır (Bozik & Yücel, 2022). Tüm bu bulgular, bireylerin faizsiz finansman aracı olan Tasarruf Finansman Faaliyetini, faizli işleyen sistemlere alternatif olarak tercih ettiğini ortaya koymaktadır. Tasarruf finansman modeli özünde bireylerin birikimine dayanması nedeniyle İslam dininin ahlaki prensiplerinden olan dayanışma ve yardımlaşma zemini üzerine inşa edilmiştir (Öztürk, 2019).

Tasarruf Finansman Faaliyetinin tanımı literatürde; el birliği sistemi (Ergüven & Kaya, 2016; Gürel & Erkuş, 2020), ipoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finans modeli (Çatıkkaş vd., 2018), tasarrufa dayalı yardımlaşma usulü finansman modeli (Aydın, 2019), tasarrufa dayalı finans (Dinç, 2019a) gibi kavramlar ile ifade edilmiştir. Bu kavramların yanında sistemi adlandırmadan tanımlama yapan çalışmalarda bulunmaktadır. 2016 yılında Sakarya’da İslam Ekonomisi ve Finansı Uygulama ve Araştırma Merkezi (İSEFAM) ve BDDK’nın ortak çabası neticesinde gerçekleşen panelde “tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi” kavramı BDDK. tarafından tercihen kullanılarak literatüre kazandırılmıştır. “6361 sayılı Kanun kapsamında Tasarruf Finansman Faaliyeti” söylemi kullanılmıştır. Çalışmamızda yasal düzenlemeye uygun olarak Tasarruf Finansman Faaliyeti kavramı kullanılmıştır.

Tasarruf Finansman Faaliyetinde Tasarruf Finansman Şirketi tarafından birden fazla kişi bir araya getirilmektedir. Bu kişilerin birlikte ürettikleri fonlarla kendi ihtiyaçlarını karşılamaları birlikte mümkün kılınmaktadır. Sistemde bulunan bireylerin güdülü tasarrufları, tüketim ya da yatırım ihtiyaçlarına çözüm bulmak üzere yine sistemde bulunan bireyler tarafından tamamlanmaktadır. Vekalet dayalı olan finansal aracılık modeli olduğu ifade edilmektedir (Dinç, 2019a). Teknik olarak borca dayanmayan bu sistemde, bireylerin kendi birikimleriyle hedef finansmana daha kısa sürede ulaşması sağlanmaktadır. Kısacası tasarrufların bir araya getirilmesi özüne dayanmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyeti literatürde altın günü işleyişinden türetilen bir sistem olarak görülmüştür. Eskiden beri yaygın şekilde kadınlar arasında uygulanan altın günü esas alınarak sistemli hale getirilerek uygulandığı (Aydın, 2019; Gülerci, 2022) söylemi bulunmaktadır. Bu benzetme basite indirildiğinde doğru gibi görünse de eksik kalmaktadır.

Tasarruf Finansman Faaliyeti, bireyin ihtiyacı olan finansman rakamını, tek başına biriktireceği finans rakamındaki vade sayısının yarı vadesine varmış olduğunda bireysel birikim rakamının iki katı oranında fayda sunmaktadır. Altın gününe girmiş olan bireyin sonuncu sırada olduğunu varsaydığımızda mecburen son sırayı beklemesi gerekmektedir. Son sırada olan kişinin altın gününde biriktireceği finansman rakamıyla bireysel olarak tek başına biriktireceği rakam aynı olacağından fayda oranı bulunmamış olmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyetinde rol alan şirketlerin reklam ve kampanyalarında bilhassa erken teslim avantajı vurgusu üzerinde durulmaktadır.

Türkiye Tasarruf Finansman Şirketleri müşteriye ödeme teklifleri hazırlarken fayda modelini esas almaktadır. Fayda modeli teslimat tarihine kadar kurum faydasına, teslimat sonrası müşteri faydasına göre işlerlik göstermektedir. Müşterinin aylık taksit rakamı ve peşinat rakamı fayda modelini doğrudan etkilemektedir.

2.1.1. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Temel Kavramlar

Tasarruf Finansman Şirketi: Tasarruf Finansman Faaliyetine dahil olan bireyin, biriken tasarruflarının (taksit ve peşinat) yönetilmesini sağlayan, bireye finansman kullandırma yükümlülüğü olan ve tek sefere mahsus hizmet bedeli alma hakkına mümeyiz olan kuruluşlardır. Hali hazırda Türkiye’de 6 tane Tasarruf Finansman Şirketi lisanslı olarak faaliyet göstermektedir.

Tasarruf Sahibi / Müşteri: Konut, çatılı iş yeri, taşıt edinim talebi amacıyla Tasarruf Finansman Şirketleri’nden birinin sistemine dahil olduktan sonra sözleşme imzalamaya mukim olan kişiye denmektedir.

Tasarruf Fon/ Pay Havuzu: Sisteme dahil olan bireyin sözleşme imzalaması sonrası, her bireyin kendi biriktirdiği sermaye kadar pay sahibi olduğu hesap olarak tanımlanmaktadır. Hizmet bedeli hariç müşteri taksit ödemeleri, peşinat tutarları ve geri ödeme tutarları tasarruf fonunda yer almaktadır. Tasarruf Finansman Şirketleri, fon havuzunda bulunan tutarla öncelikli olarak sırası gelen müşterinin tahsisat ödemesini yapmakla mükelleftir.

Hizmet Bedeli/ Organizasyon Ücreti: Akdedilen sözleşmeye istinaden Tasarruf Finansman Faaliyetine dahil olan müşteriden, pay/fon havuzunun yönetilmesi

ve almış olduğu hizmetin karşılığında bir defaya mahsus finansman tutarının ortalama %6- %12'si oranında peşin ya da taksitli olarak talep edilen tutara denmektedir.

Tahsisat: Sözleşme vukuu gereğince, tahsisat almaya hak kazanılması neticesinde sisteme girişte belirlenen şartların ifa edilmesiyle sözleşme imzalayan bireyin taksit, peşinat birikimlerinin, yine imzaladığı sözleşme çerçevesinde taahhüt edilmiş olan finans tutarının sözleşme imzalayan kişinin mirasçısına ya da yetki verilen vekil kişiye konut, çatılı iş yeri, taşıt edinimi münasebetiyle satıcı konumunda olan üçüncü kişi ve kişilere hesaben ödenmesine denmektedir.

Tasarruf Dönemi: Tasarruf finansman sözleşmesi imzalayan bireyin tahsisat alana kadar ödemiş olduğu tüm taksit ve varsa peşinat rakamının tamamının toplamına denmektedir. Ödenen hizmet bedeli tasarruf tutarına dahil edilmemektedir.

Geri Ödeme Dönemi: Tasarruf finansman sözleşmesini imzalayan bireyin tahsisat alması itibariyle tasarruf taksitlerini, taksit ödeme günlerinde ve ödeme planında belirlediği tutarlarda Tasarruf Finansman Şirketi'ne ödemekle yükümlü olduğu dönemi kapsayan sürece denmektedir.

2.1.2. Tasarruf Finansman Şirketlerinin Finansal Sektör İçerisindeki Yeri ve Önemi

Bireylerin güvenilirlik problemleri, yüksek taksit rakamları, peşinat zorunluluğu, maliyet yüksekliği ve manevi hassasiyetler gibi problemlere çözüm sunması bakımından faizsiz finansman aracı olarak Tasarruf Finansman Faaliyeti önemli ve gereklidir. 2022 yılı BDDK. verilerine göre Tasarruf Finansman Şirketleri'nin finansal sektör payı %0.08 iken bu rakam 2023 yılı verilerinde %0,10 olarak güncellenmiştir. Ayrıca 2023 yılı toplam aktifler itibarıyla Tasarruf Finansman Şirketleri %109,6 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu durum tasarruf finansman sektörünün gelecek projeksiyonu bakımından önem taşımaktadır.

Tablo 2. 5 : 2023 Yılı Toplam Aktifler İtibarıyla Büyüme Oranları

Bankalar	%64,1
Finansal Kiralama Şirketleri	%66,2
Faktöring Şirketleri	%57,8
Varlık Yönetim Şirketleri	%87,8

Tüketici Finansman Şirketleri	%87,5
Tasarruf Finansman Şirketleri	%109,6

Kaynak: (BDDK, 2023b)

2023 yılı net kârda en büyük paya %33 oranla finansla kiralama sektörü sahipken tasarruf finansman sektörünün net kâr oranı %14'tür.

Tablo 2. 6 : 2023 Yılı Toplam Net Kârın Sektörel

Finansal Kiralama	%33
Faktöring	%32
Tasarruf Finansman	%14
Finansman	%11
Varlık Yönetim	%10

Kaynak: (FKB, 2023)

2023 yılı finans sektörü içerisinde sektör bazında yarattıkları net kâr ile Türk finans sektörü içerisinde %6,8 oranında Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman, Tasarruf Finansman Şirketleri ve VKŞ. pay almaktayken geri kalan %93, 2'lik payı bankacılık sektörü almaktadır. 2023 yılında tasarruf finansman sektörünün toplam aktif büyüklüğü 29.035 milyon TL, toplam öz kaynakları 10. 096 milyon TL, net kârları 6.302 milyon TL'ye erişmiştir. Bu rakamlar Tasarruf Finansman Faaliyetinin gelecek projeksiyonu açısından önem taşımaktadır.

Tablo 2. 7 : 2023 Yılı Tasarruf Finansman Şirketleri Finansal Göstergeler

Aktif Büyüklük	29.035 milyon TL	%130 Büyüme
Alacaklar	10.684 milyon TL	%63 Büyüme
Özkaynaklar	10.096 milyon TL	%284 Büyüme
Net Dönem Kârı	6.302 milyon TL	%488 Büyüme

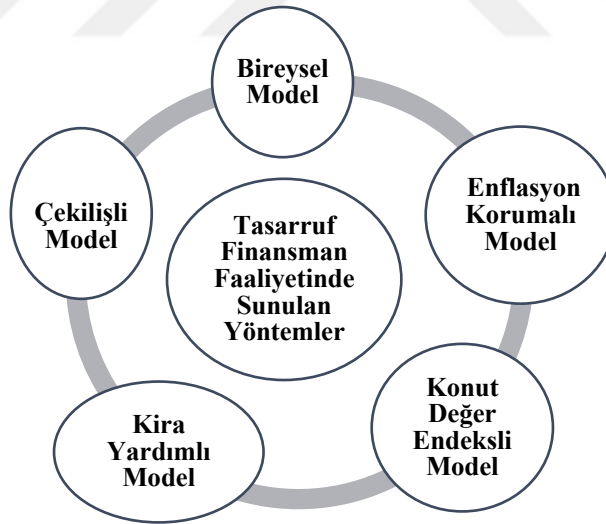
Kaynak: (FKB, 2023)

2.1.3. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemler

Tasarruf Finansman Şirketleri'nin finansman karşılama amaçlı kullandığı iki ana yöntem bulunmaktadır. Konvansiyonel bankalarda olduğu gibi detaylı işlem gerekmeyip kredi notu sisteme girişte sorgulanmamaktadır.

Esnek ödeme planına sahip olan bu sistem bireylerin uzun vade yoluyla düşük taksit ödemesi ile çözüm sunmaktadır. Konvansiyonel konut veya mortgage kredileri yoluyla finansman kullanan bireyler piyasanın olumsuz şartlarında etkilenebilmektedir. Kapalı devre olarak işleyen Tasarruf Finansman Faaliyetine yeni dahil olan müşterilerin tasarruf döneminde, tasarruf fon havuzunda her ay düzenli ödenen tasarruf birikimleri ile her ay tahsisatı bulunan müşteri fonlanmaktadır. Bundan dolayı sistemin piyasada yaşanan olumsuzluklardan etkilenmesi pek mümkün olmamaktadır. Temelde çekilişli ve bireysel müşteri bazlı yöntem olarak uygulanmaktadır. Bu yöntemler hem gayrimenkul hem de taşıt finansmanında kullanılmaktadır. Son dönemlerde konut fiyatlarının artması üzerine bu yöntemlere ilaveten enflasyon korumalı yöntem ve konut fiyat endeksli yöntem uygulanmaya başlanmıştır. Tasarruf Finansman Faaliyetinde sunulan yöntemler 6361 sayılı Kanun kapsamına uygun olarak çekilişli yöntem ve bireysel müşteri bazlı yöntem kavramları kullanılmıştır.

Şekil 2. 1 : Tasarruf Finansman Faaliyetinde Sunulan Yöntemler



Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2.1.3.1. Bireysel Tasarruf Finansman Modeli

Bireysel tasarruf yöntemi, bir diğer ifadeyle serbest planlı ve çekilişsiz yöntem olarak bilinmektedir. Almanya 'da uygulanan geleneksel Bauspar modeli ile benzerlik göstermektedir.

Müşterinin bütçesi dahilinde kendisinin belirlediği taksit miktarı ve peşinat miktarı ile hesaplama yapılmaktadır. Kullanılan bu yöntemde üç farklı versiyon bulunmaktadır. Sabit taksitli model, teslimat artışı model ve yıllık artışı model olarak uygulama sahası mevcuttur. Kişinin tercihi üzerine bu üç modelden birine dahil edilerek sözleşme imzalanmaktadır. Taksit ödeme tutarı ile teslim süresi arasında doğrudan bir bağ bulunmaktadır. Taksit miktarı arttıkça vade sayısı ve teslim tarihi kısalmaktadır. Müşterinin konut, çatılı iş yeri, taşıt edinim ihtiyacına yönelik finansman sağlanmaktadır. Müşterinin belirlemiş olduğu taksit ve peşinat rakamına göre kesin son teslim tarihi sözleşme ekinde bulunan ödeme planında belirlenmektedir. Müşterinin net teslim tarihi belli olduğu bu yöntemde noter huzurunda yapılacak bir çekiliş söz konusu değildir. Müşterinin kesin teslim tarihinden daha erken bir zamanda finansman edinim talebi bulunabilmektedir. Teslim tarihine en az beş ay kalmış bir müşteri, şirketin izin verdiği oranda taksitlerini arttırarak ya da yine şirketin izin verdiği oranda ara ödeme yaparak finansman edinim ihtiyacına daha erken bir sürede sahip olabilmektedir. Bireysel yöntem daha çok yüksek taksit veya peşinat ödeme gücüne sahip kitleye sunulmaktadır.

Müşteri bireysel olarak yapacağı birikimin yarısına varmadan bireysel yöntemde teslimata hak kazanmaktadır. Bunu bir örnekle açıklamamız mümkün olacaktır. X kişinin bir konuta ihtiyacı olmuş olsun. Kendi harcamaları neticesinde aylık 10.000 TL taksit ödeme gücünün olduğunu, elinde 200.000 TL peşinat olduğunu ve 500.000 TL değerinde bir konut edinim planı olduğunu varsayalım. Bu kişi kendi birikimiyle ihtiyacı olan rakamı 30 ayda biriktirmiş olmaktadır. Toplam 30 aylık taksit vadesinde, taksit ödemesinin yarısına varmadan daha kısa bir zaman diliminde ister sabit taksitle ister yıllık artışı taksitle gayrimenkul ve taşıt ihtiyacını karşılamaktadır.

Tablo 2. 8 : Bireysel Tasarruf Planı Teklif Detayları

Tasarruf Tutarı	500.000 TL
Teslim Aralığı	13. Ay

Çalışma Bedeli Tutarı	35.000 TL
İlk Taksit	10.000 TL
Peşinat	155.000 TL
Toplam İlk Ödeme Tutarı	200.000
Toplam Maliyet	535.000 TL

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bireysel yöntemde sözleşme aşamasında tek sefere mahsus ödenen hizmet bedeli dışında hiçbir ek ödeme, faiz durumu söz konusu değildir. Peşinatı olan müşteri peşinat ödemeyene göre kesin son teslim tarihi açısından daha avantajlı konumdadır.

2.1.3.2. Çekilişli Tasarruf Finansman Modeli

Çekilişli yöntem, sıra tespitli ya da kuralı yöntem olarak da bilinmektedir. Çekilişli yöntem müşterinin konut, çatılı iş yeri, araç edinim ihtiyacına yönelik faaliyetleri içermektedir. Daha çok peşinatı olmayan ve ihtiyacına daha erken sahip olmak isteyen müşteri kitlesi tarafından tercih edilmektedir.

Yöntemin işleyişini bir örnekle daha anlaşılır hale getirmemiz mümkün olacaktır. Örneğin X kişinin bir konuta ihtiyacı olmuş olsun. Aylık 3000 TL taksit, 100.000 TL peşinat ödeyebildiğini ve 500.000 TL değerinde bir konut edinim planı olduğunu varsayalım. Bu kişi çekilişli yöntemde 120 kişilik gruba dahil edilmektedir. Bu kişinin sözleşme imzalaması ve ilk ödeme tutarını ödemesi sonrası sözleşme imzaladığı tarihten bir sonraki ayda noter huzurunda belirlenen bir çekiliş yapılmaktadır. Yapılan çekiliş sonucu ilk 3 aylık periyotta kimin alacağı ve hangi aylarda verileceği tespit edilmektedir. Bir sonraki çekilişte 6 aylık periyotta kimin ve hangi aylarda alacağı sırayla belirlenmektedir. Yapılan her çekilişte o grupta ismi okunan kişi çıkarılarak bir sonraki çekiliş yapılmaktadır.

Bundan dolayı kişi sayısı azaldıkça bireyin isminin okunma ihtimali daha da yükselmiş olmaktadır. Hiç peşinatı olmayan ile %10 ya da daha fazla peşinat vermiş olan kişi bu sistemde aynı gruba dahil olma bakımından eşit şartlara sahiptir. Son teslim tarihi hususunda peşinat vermiş olan müşterinin daha erken alma durumu söz konusudur.

Tablo 2. 9 : Çekilişli Tasarruf Planı Teklif Detayları

Tasarruf Tutarı	500.000 TL
Teslim Aralığı	5-40 aylar arası
Çalışma Bedeli Tutarı	42.500 TL
İlk Taksit	3718 TL
Peşinat	53.782 TL
Toplam İlk Ödeme Tutarı	100.000
Toplam Maliyet	542.500 TL

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Çekilişli yöntemde, Tasarruf Finansman Şirketi organizatörlüğünde bireyler bir araya getirilerek tasarruf grupları oluşmaktadır. Bu grupların oluşturulmasında müşterinin talep ettiği finansman tutarı, öngörülen toplam ay sayısı, kişi sayısı, aylık taksit tutarları, tasarruf dönemi, tahsisat tarihi ve geri ödeme dönemi göz önünde bulundurulmaktadır. 20 kişilik tasarruf grubundan başlayarak 200 kişilik tasarruf grubuna kadar 20’şer olarak artan gruplar bulunmaktadır. Çekilişli yöntemde faiz ya da ek ödeme söz konusu değildir.

Kişi isterse peşinat ödeyebilir veya peşinatsız da dahil olabilmektedir. Müşterinin isminin noter huzurunda okunmaması durumunda ara ödemelerle şirketin belirlemiş olduğu vade sınırına göre teslim tarihini öne çekebilme hakkı bulunmaktadır. Müşteri, sözleşme ekinde bulunan ödeme planında yer alan kesin son teslim tarihine geldiğinde, sözleşmede belirlenen yükümlükleri yerine getirdiği takdirde noter huzurunda yapılan çekilişte isminin okunmama durumunda dahi konut, çatılı iş yeri, taşıt ihtiyaç edinimine kavuşmaktadır.

2.1.3.3. Kira Yardımlı Finansman Modeli

2005 yılında kullanılmaya başlayan bu yöntem çekilişli gruplarda uygulanmıştır. Çekiliş grubunda son taksit ödemesi yapılana kadar bekleme ihtimali nedeniyle konut teslimatı alan müşteri, tahsisata hak kazanmayan çekiliş grubundaki diğer katılımcılara sözleşme rakamının yaklaşık binde dördü oranında kira yardımı ödemesi söz konusudur. Tasarruf finansman şirketleri bu modelle erken tahsisat hakkı elde eden müşteri ile çekilişte ismi geç okunan müşteri arasında avantaj/ dezavantaj dengesini korumayı amaçlasa da bu konuda kira yardımının caizliği konusu eleştiri konusu olmuştur. Çekiliş sırasına göre ismi daha erken okunan ve tahsisata hak kazanan müşteri daha fazla ödeme yaparken, geç tahsisat alan daha az ödeme yapmaktadır. Erken tahsisat alan müşterinin yapmış olduğu fazla ödemenin tahsisat almayanlara yapıldığı ya da bu fazla ödemenin Tasarruf Finansman Şirketi'ne kaldığı konusu da eleştiri konusu olmuştur. Ayrıca belli bir toplu tahsisat zamanı olmaması bu modeli revizeye sürüklemiş ve bazı Tasarruf Finansman Şirketleri'nde toplu tahsisat tarihi uygulanmaya başlanmıştır. Kira yardımının dağıtımında adaletsizlik yaşanması, fazladan ödemenin müşterilere ek külfet olması ve sektöre yeni giren şirketlerin kira yardimsız model geliştirmesi neticesinde bu modele olan ilgide radikal düşüşler yaşanmıştır (Karabalık & Ustaoglu, 2023). Mevcut olarak faaliyet gösteren Tasarruf Finansman Şirketleri'nde bu model uygulaması bulunmamaktadır.

2.1.3.4. Enflasyon Korumalı Finansman Modeli

Tasarruf Finansman Şirketleri, yüksek enflasyonun ortaya çıkmasıyla bu modeli geliştirerek müşterilerine sunmaya başlamıştır. Bu modelle tahsisat tarihine varana dek geçen sürede finansman tutarının enflasyonist ortamın olumsuz etkilerinden etkilenmesi ve gayrimenkul ya da taşıt fiyatlarının olası artışı kaynaklı müşterilerin endişe duyma durumu minimize edilmek istenmiştir.

Tasarruf Finansman Faaliyeti üzerine kanitatif bir araştırma yapan makalede bu modelin işlerliği şu şekilde izah edilmiştir (Karabalık & Ustaoglu, 2023):

Müşterinin aylık taksitleri ve tahsisat tutarı yıllık enflasyon oranında arttırılmaktadır. Müşteriye ödenecek olan tahsisat dönemi finansman tutarı ile sözleşmenin imzalandığı aşamadaki başlangıç finansman tutarı arasındaki fark tahsisat sonrasındaki ödeme planına eklenerek toplam vade uzatılmaktadır. Tahsisat tarihi 12 aylık artış tarihine denk geldiğinde tahsisat tarihi olarak ilgili ay dikkate alınmaktadır. Artışlar ara dönemlere denk geldiğinde ise tahsisat tarihi olarak ilgili artış döneminin son ayı dikkate alınmaktadır. Bu model çekilişli finansman modelinin yıllık tahsisat artışlı versiyonu olarak da kurgulanabilmektedir. Tahsisat tarihi her müşterinin tahsisat hakkını elde edeceği son tarihi göstermektedir. Yani çekilişli yöntem benzer şekilde ya müşteri çekilişte ismi okunarak ya da ödeme planındaki son teslim tarihine ulaşarak tahsisata hak kazanmaktadır.

2.1.3.5. Konut Değer Endeksli Finansman Modeli

Enflasyon oranının son dönemlerde yükselmesi sonrası tasarruf finans sahasındaki müşteri ödemelerinde dalgalanmalar yaşanmıştır. Finansman elde etmek isteyen müşterilerin finansman erişimine kadar sahip olmak istedikleri gayrimenkul ve taşıt fiyatlarının hızla gelişmesine çözüm üretmek için konut değer artışlı bu yöntem geliştirilmiştir. Müşteri talep ettiği finansman rakamını, taksit tutarını belirledikten sonra peşinathlı olarak ya da peşinat ödemedi dahil olabilmektedir. Bu belirlemeler sonrasında müşteri tasarruf programına alınıp noter çekilişine dahil edilmektedir.

Aylık ödenecek taksit tutarları Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının yayınladığı aylık veriler dahilinde düzenlenmektedir. Belirlenen konut fiyat endeksindeki artışlar toplam taksit sayısına bölünerek yalnızca ödenmemiş olan taksitlere eşit miktarda yansıtılmaktadır. Bu modelle evin değeri korunmuş olmakla birlikte tahsisat tarihinde konut değeri artan değer üzerinden yapılmaktadır. Bu modele dahil olup konutunu ilk sırada alan müşteri kira yükünden kurtulmaktadır. Daha sonra alacak olan müşteri ise tahsisat tarihinde konut finansmanını artan değer üzerinden almaktadır.

2.1.4. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemlerin Müşteri Açısından Değerlendirilmesi

Kullanılan yöntemlerin farkları izah edilirken çekilişli ve bireysel finansman modeli dikkate alınarak açıklama yapılmıştır.

- Hem bireysel hem de çekilişli yöntem Tasarruf Finansman Şirketleri tarafından müşteriye mevcut olarak sunulmaktadır. Müşterinin ihtiyaç analizi belirlendikten sonra kendisine bu yöntemler sunulmaktadır. Müşteri kendi vermiş olduğu karar neticesinde istediği yönteme dahil olmaktadır. İki yöntemde de aylık taksit miktarını ve ödeyeceği peşinat rakamını müşteri belirlemektedir.

- Hem bireysel hem de çekilişli yöntemde müşterinin talebi doğrultusunda taksit değiştirme, ara ödeme yapma, taksit atlatma hakkı mevcut bulunmaktadır.

- Hem bireysel hem de çekilişli yöntemde sözleşme vukuu sonrası tek sefere mahsus ödenen hizmet bedeli dışında herhangi bir faiz, ek ödeme durumu söz konusu olmamaktadır. Sadece kendisinin ihtiyacı olan finansman rakamını ödemekle mükellef olmaktadır.

- Hem bireysel hem de çekilişli yöntemde müşteri dilediği takdirde sistemden ayrılabilir ve ödediği hizmet bedeli dışındaki tasarruf birikimini sözleşmesinde belirlenen tarihte iade alabilmektedir.

- Bireysel ve çekilişli yöntemin farklı olduğu husus, çekilişli yöntemde noter huzurunda yapılan çekilişin olması ve buna bağlı olarak hizmet bedelinin daha yüksek çıkmasıdır.

Yani maliyet konusunda bireysel tasarruf yöntemi daha avantajlıdır. Çekiliş sebebiyle müşterinin isminin son teslim tarihinden daha erken okunma ihtimalini düşündüğümüzde çekilişli yöntem zamansal açıdan daha avantajlı konuma gelmiş olmaktadır.

2.1.5. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemlerin Tasarruf Şirketleri Açısından Değerlendirilmesi

Türkiye’de mevcut Tasarruf Finans Şirketleri’nin müşterilere sunduğu ödeme teklif planları incelenmiştir. Şirketler arası farklılık gösteren hususlar tespit edilmiştir. Farklılık arz eden hususlar şunlardır:

Organizasyon Ücreti: Her şirketin sunmuş olduğu organizasyon rakamı farklılık göstermektedir. Müşterinin peşinatının olup olmadığına göre indirim yapılması söz konusu olmaktadır. Bunun dışında organizasyon ücretini peşin olarak tahsil eden şirketler bulunmasının yanında bu bedeli 6 taksite kadar bölen şirketlerde mevcuttur. Burada şu konuya da değinmemiz gerekecektir:

Organizasyon ücretini peşin ödeyen müşteri de taksite bölen müşteri de aynı tasarruf grubunda bulunabilmektedir. Bu bedeli peşin veren müşteri çekilişte çıkması durumunda hangi ay ismi okumuşsa okunduğu ayı takip eden ayda tahsisat alabilmektedir. Bu bedeli taksitlendiren müşteri ise ismi okunduğu ayı takip eden ay alamamaktadır. Bu bedel kaç taksite bölünmüşse, müşteri hem isminin okunma durumunda hem de son teslim tarihinde böldüğü ay kadar gecikme eklenerek tahsisat alabilmektedir.

Tasarruf Grupları: Müşterinin taksit ve peşinat ödeyebilme gücüne göre tasarruf grupları oluşturulmaktadır. Bu gruplar bazı şirketlerde 20 kişiden başlayıp 200 kişilik tasarruf grubuna kadar artmaktadır. Her şirketteki tasarruf grubu aynı olmadığından buna bağlı olarak taksit tutarları ve teslim tarihleri de değişkenlik göstermektedir.

Çekiliş Şekli: Müşterinin sözleşme imzalayarak yönteme dahil olduğu ayı takiben bir sonraki ay çekiliş yapılmaktadır. Yapılan çekilişte 6 aylık periyotta kimin alacağını belirleyen şirket uygulaması mevcuttur. Bundan farklı olarak her ay çekiliş düzenleyerek sadece bir kişiyi belirleyen şirket uygulamaları da bulunmaktadır.

2.1.6. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Kullanılan Yöntemlerin Fıkhi Boyutu

Literatürde sisteme dahil olan müşteri ile yapılan akit sonucu müşterilerin birbirleriyle ve Tasarruf Finansman Şirketi ile ilişkileri analiz edilmiştir. Mevcut uygulamaların fıkha uygun özel borç ilişkileri başlığı altında ne tür bir model çerçevesinde revize edilebileceği meselesi cevaplanmaya çalışılmıştır.

Akitler hukuki bir sonucun ortaya koyulması üzerine belirlenen, birbirine uygun olması gereken karşılıklı irade beyandır (Karaman, 1989). Tariften anlaşılacağı üzere hukuki sonuç doğurmak üzere karşılıklı iki irade akit sayılmıştır. Tek taraflı irade akit olarak görülmemektedir. Tasarruf Finansman Faaliyeti ile ilgili uygulamalar İslam hukukundaki özel borç ilişkilerinden istisna, selem, vekalet, mudârebe, ivaz şartlı hibe ve müşâreke ile ifade edilmiştir. Detaya girmeden her bir görüşün dayandırıldığı akit, kendisine özgün mahiyet ve hükümler ile açıklanmıştır.

2.1.6.1. Uygulanan Yöntemlerin Ortaklık Akdi Olduğu Görüşü:

Ortaklık kelimesi İslam hukuk literatüründe şirket terimi ile ifade edilmektedir. Birden fazla kişinin bir mal, menfaat, emek ya da kazançta ortak olmasına şirket denmektedir (Yaman, 2018). Akit, ortaklık yoluyla kurulması sebebiyle akit şirketi kastedilmektedir. Modern hukukta şirket kavramı başka anlamlarda kullanılmaktadır. Akitler yoluyla inşa edilen ortaklığı ifade etmek için müşareke kelimesi kullanılmaya başlanmıştır. Hak ve yetkinin bulunmadığı ortaklık türüne inan şirketi denmektedir. İnan şirketi, kâr ve zarar paylaşımına katılmada eşitliğin aranmadığı ortaklar arasında sadece vekâlet ilişkisinin bulunduğu şirket türüdür.

İnan şirketi, vekâlet ve kefalet esası üzerine kurulursa, ortakların işlemleri sonucu doğan hak ve yükümlülükler diğer ortakları da ilgilendirmektedir. Ortakların arasında müteselsil sorumluluk kuralı işlemektedir (Yaman & Çalış, 2018).

Tasarruf Finansman Faaliyetinde kurulan ortaklık şirket-i inanın bir türevi olarak değerlendirilen müşareke-i mütenakısa olarak kabul görülmüştür. Kademeli olarak azalan akit manasına gelmektedir.

Müşareke-i mütenakısa ile yapılan finansman yöntemi, aslında faizli bankalarda yaygın olarak uygulanan mortgage konut finansman yönteminin hedeflerine faizsiz yöntem ile ulaşmaya çalışmaktır.

Faizsiz bankada yöntem şu şekilde işlemektedir. Konut almak isteyen müşteri almak istediği evi belirledikten sonra pazar araştırması yaparak faizsiz bankaya gitmektedir. Banka ile aralarında sadece konut finansmanına dair sözleşme akdedilmektedir. Bunun yanında müşteri müşareke yöntemi ile alacağı evi kiralayacağından ek olarak kira sözleşmesi de imzalamaktadır. Konut bedelinin %20 bedeli müşteri tarafından %80 kısım ise banka tarafından finanse edilerek konut alınmaktadır. Müşteri her taksit ödemesinde payını arttırırken bankanın payı da azalmaktadır. Son taksit bitiminde akit bağlayıcılığı ortadan kalkmaktadır. Böylelikle müşteri konut üzerinde tam ferdi mülkiyet kazanmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyetinde müşterinin alacağı gayrimenkule dair fıkhi açıklamanın faizsiz banka işleyişinden yola çıkılarak izah edildiği görülmektedir. Yapılan akdin müşareke-i mütenakısa olduğu görüşü savunanlar, grup organizasyonun ayrı bir işleyişi olması sebebiyle klasik fıkıh doktrinde yapılan akidin karşılığını bulmanın zor olduğunu beyan etmektedirler. Bu akit türünün karz, hibe, sarf, ivaz şartlı hibe yerine ortaklık esaslı akitten yola çıkarak gerekçelendirmeye çalışmışlardır.

Çekilişli sistemde müşterilerin birbirleri arasında yapılan ortaklığın söz konusu olduğu iletilmektedir. Müşterilerin kendi arasında ortaklık kurması yoluyla her ay ortak sermaye ile bir kişiye gayrimenkul alınmaktadır. Ortaklık konusu son taksit bitimine kadar devam etmekte ve müşterinin taksit ödemesiyle alınan gayrimenkul üstündeki hissesi giderek artmaktadır. Çekiliş sonucu ismi okunan müşterinin, her ay ödediği taksit nedeniyle hisse payı artmaktayken, ortaklık hisse payı da azalmaktadır. Taksit bitiminde her bir müşterinin hisse payı sona ererek çekiliş grubunda bulunan herkes ferdi mülkiyet ile gayrimenkul sahibi olmaktadır.

Tasarruf Finansman Faaliyetinde ortaklık sadece çekilişli yöntem ve gayrimenkul alımı için oluşturulan tasarruf grupları için ortaya çıkmaktadır. Buradaki ortaklıkta iki taraf için kâr ve maddi amaçla ilişki kurulmaktadır.

Klasik fıkihta olan ortaklık akdindeki gibi ticaret yapılarak kârın ortaklar arasında dağıtılması amaçlanmamaktadır. Tasarruf fon havuzunda bulunan finansman ile her ay sırası gelen müşterinin gayrimenkul alınması amaçlanmaktadır. Teslimatını alan müşteri mülk edinimine sahip olduğu için, kendisinin dışında bulunan ortaklara son taksit ödeyene kadar kira bedeli ödemesi esas alınmaktadır. Bu kira bedeli ile ismi okunmayan gruptaki müşterilerin kalan taksit bedelinde indirim yansıtılmış olmaktadır.

Bu ilişkiyle ismi okunan zaman hususunda avantajlı olurken ismi okunmayan ise maliyet hususunda avantaj kazanmaktadır. Buraya kadar ortaklık akdinin çekilişli yönetime dair izahı yapılmaya çalışılmıştır. Çekilişsiz olan vade ortası yönetime katılan müşteriler ödedikleri taksit ve peşinata dair bir kira bedeli beklememektedir. Fakat sistemin meşruiyetini tam olarak sağlanabilmesi için başlangıçta firma ile mudârebe akdi yapılması gerektiği iletilmektedir. Bu durumda şirket zarar etmeyip kâra geçme durumunda her bir müşteriye belli bir oranda kârdan beklemedikleri bir meblağ vererek hibede bulunduğu (Kahraman, 2019) ifade edilir. Bu akde göre çekilişsiz, vade ortası yönetime katılan müşteriler ödedikleri taksit ve peşinatın bilhassa çekilişli grupları fonlanması için yetki vermesi gerekmektedir.

Bu şekilde elde edilecek kira bedelinin bir kısmı çekilişsiz, vade ortası yöntemde olan müşterilerin taksitlerine mahsup edilmektedir. Şirket fonu farklı yerde kullanabilmek için mudârebe yoluyla yetki alabilmektedir. Mudârebenin dahil edilmesine karşı çıkanlarda olmuştur. Sistemin daha karmaşık hale geleceğini düşünerek kimin ne tarihte ne kadar tasarrufunun bulunduğu ve elde edilmesi olan kârın kime ne kadar mahsup edileceğine dair belirsizlik oluşacağı düşünülmektedir. Bu kanaatte olanlar müşteri ile şirket arasında azalan ortaklık kurulması için vekaleti yeterli görmüşlerdir.

Müşareke-i mütenakısa savunucularına göre çekiliş yöntemine katılan müşteri ile şirket arasında yapılan sözleşme vekâlet olarak görülmektedir. Tasarruf fon havuzunun yönetimi için müşteriler firmaya vekâlet yoluyla yetki vermiş olmaktadır. Verilen vekâlet ücretli olduğundan bu ücret firmaya ödenmektedir.

Şirketin organizatörlük yapması kaynaklı bu masrafın alınması meşru görülmüştür. Çekilişin olmadığı vade ortası yöntemde firmanın kendi sermayesini kullanabileceği görüşünün beyan edilmesi dikkat çekicidir. Tüm izahtan hareketle Tasarruf Finansman Faaliyetinde ortaklık esaslı görüşün yanı sıra mudârebe ve vekâlet akdini de kapsayan birleşik akit kapsamında ifadelerde bulunulmuştur. Sistemde yapılan işlem ve akitler açısından bakıldığında tek bir hukuki işlem içerisinde tanımlamanın mümkün olmadığı (Kahraman, 2019) beyan edilmektedir. Müşareke ve mudârebe modeli ile kurulan akitlerde kurulan ortaklığın mal şirketi olarak değerlendirilmesi kira yardım fonu ve çekilişsiz vade ortası yöntemde bulunan fonun kullanımını kolaylaştırmaktadır.

Müşterilerin talep ettiği finansmanın üstünde bir mal ediniminde sözleşme açısından bir yasak bulunmamaktadır. Müşteri başta girmiş olduğu finansman rakamını şirket uygun gördüğü takdirde değiştirebilmektedir. Ayrıca müşterinin başta konut alma amaçlı dahil olup sonrada finansman türünü araç olarak değiştirdiği de göz önünde bulundurulursa ortaklık durumunun ne tür şarta tabi tutulacağını belirlemek zor hale gelmektedir. Bunun yanında müşteriden alınan vekâlet ile tasarruf fonunun farklı alanda kullanımı meşru kılınmaktadır. Bu fonun kullanılması durumunda elde edilecek kâr veya zararın ortaklık esasına göre paylaşılması söz konusu edilmemiştir.

Şirketin toplamış olduğu fonların zarar etmeme garantisi verdiğini, sözleşmede yazmasa dahi sözlü olarak müşterilerin buna inandığını, şirketin teminat verebilmek için topladığı fonları kendince kârlı bulduğu yatırım araçlarına yatırdığı ifade edilerek meşru kılınmaya çalışılmıştır. Sadece kazanç üzerine görüş beyan edildiği açıktır. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin işleyişlerinde mudârebe hususunda zarar karşılanması ile ilgili işleyiş söz konusu değildir. Mevcut Tasarruf Finansman Şirketleri işleyişleri göz önünde bulundurulduğunda kira yardımlı model mevcut olarak kullanılmamaktadır. Ortaklık akdi olarak değerlendiren savunucuların temel dayanak noktası kira bedeli kavramı olmuştur. BDDK. düzenlemesi sonrası mevcut işleyiş ele alındığında ortaklık temelli akitten bahsetmek mümkün olmayacaktır.

Ek olarak kira bedelinin faizsiz finans ilkelerine göre revize edilerek sisteme entegrasi durumun da fon yönetme denetim mekanizmasının Tasarruf Finansman Şirketi yerine Danışma Kurulu bünyesinde yapılması yerinde olacaktır.

Bu gibi kuruluşlarda çalışan personele eğitim verilerek faizsiz finans ilkelerinin benimsenmesi hususunda yöneticiler, danışma kurulları ve özel finans kuruluşlarına önemli görevler düşmektedir (Bayındır, 2005) Kira bedelinin uygulandığı zamanda elde edilen kira getirilerinin müşterilerin son taksitlerin mahsup edilip edilmediği hususunun göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

2.1.6.2. Uygulanan Yöntemlerin Selem ve İstisna Olduğu Görüş

Selem; cinsi, türü, miktarı, teslim zamanı ve özelliklerinin belirlenmek şartıyla paranın peşin malın veresiye olduğu sözleşme türünü (Yaman & alış, 2018) ifade etmektedir. Selem sözleşmesinin temel özelliği, konu edilen malın piyasada benzeri bulunan bir mal olmasıdır. İstisna ise belli bir ücret karşılığında özelliklerin belirlenen malın temin edilmesini sağlayan sözleşme türünü (Yaman & alış, 2018) konu edinmektedir. Selem ve istisna sözleşmesi benzer sözleşmeler olarak bilinse de aralarında fark bulunmaktadır.

Selem sözleşmesinde ücretin peşin olması zorunlu şart iken, istisna sözleşmesinde böyle bir şart bulunmamaktadır. Bu şartın bulunmamasının yanı sıra ücretin tamamı peşin veya teslimden sonra taksitli de olabilmektedir. Tasarruf şirketlerinin uygulamalarının istisna veya selem olduğunu düşünenlere göre, ekilişli tasarruf grubunda olan müşteriler bir araya gelerek şirkete gayrimenkul siparişinde bulunmaktadır. Yapılan akit gereği sipariş veren müşteri hangi tarihte malı teslim alırsam o tarihte ödeme yaparım dediğini ifade ederek sözleşme akdedilmektedir.

Klasik fıkihta konu edinen sözleşme türlerine dair yapılan bu izah ele alındığında ve Tasarruf Finansman şirketleri'nin uygulamaları göz önünde bulundurulduğunda çelişki durumu oluşmaktadır. Çünkü selem sözleşmesinde para peşin ibaresine göre organizasyon ücretinin peşin alınmış olmasının kastedilme ihtimali olabilir. Fakat mal konusuna gelindiğinde müşterinin konut alma ihtimali olduğu gibi çatılı iş yeri veya araç alma durumu olarak değişkenlik gösterebilmektedir. Buna dair Hz. Peygamber *“Kim selem yaparsa, lği ve miktarı ve vadesi belirlenmiş üzere yapsın”* buyurmuştur. Hadis-i şerifte de ifade buyrulduğu üzere müşterinin alacağı malın miktar ve vadesinin net olması gerekmektedir. İstisna konusunda ise fıkihta malı imal eden masnudan taraf bulunmaktadır.

Tasarruf sözleşmeleri incelendiğinde müşterinin hem sözleşme konusunu hem de ara ödeme hakkıyla teslim tarihini değiştirebileceği düşünüldüğünde Tasarruf Finansman Faaliyetine istisna sözleşmesi denilmesi mümkün olmamaktadır. Ayrıca Tasarruf Finansman Şirketleri finansman aracılığı görevi üstlendiklerinden dolayı istisna akdinde bahsi geçen malı imal eden sanatçı kişi veya kişiler olmaları söz konusu değildir.

2.1.6.3. Uygulanan Yöntemlerin İvaz Şartlı Hibe Olduğu Görüş

Bu görüş çerçevesinde fikir beyan edenlere göre Tasarruf Finansman Faaliyeti karz-ı hasen veya sarf ile de ilişkilendirerek izah edilmektedir. Aynı zamanda emanet (vedia) kapsamında değerlendirilmektedir. Fıkıhta bir şeyin mülkiyetinin birine ivazsız geçmesine hibe, ivazlı yapılması bey' akdi kapsamında (Aybakan, 2001) değerlendirilir. İvazın ifasının sağlanması için hukuken korunmaya değer bir mal ya da menfaat şartı aranmaktadır. Karşılıklı edinimlerde her ikisinin de aynı cinsten misli şeyler olması durumunda iki bedelinde eşit miktar olması (Aybakan, 2001) gerekmektedir.

Aksi durumda riba kapsamında kabul görüldüğü beyan edilmektedir. Bu görüş savunucularına göre müşteriler ivaz şartlı hibeyi veren ve hibeyi kabul eden taraf olarak kabul edilmektedir. Bir mal karşılığında başka bir malın verilmesi işlemi olarak görmektedirler. Müşterinin teslimat öncesi hibeden dönebileceğini ancak teslimat alması sonrasında hibeden vazgeçemeyeceği iletilmektedir. Sistemdeki uygulamanın yardımlaşma temelli olması nedeniyle mal şirketi olmadığı ifade edilmektedir. Müşterinin sözleşme imzalayıp yonteme dahil olması sonrası ödediği ilk taksit ve varsa peşinat miktarı, Tasarruf Finansman Şirketi'nin banka hesabına ödeme yaparken şartlı hibe yapmış olduğu düşünülmektedir. Sistemin tüm uygulanan yöntemlerinde hibe veya karz akdi olarak adlandırılması fark etmeksizin nihayetinde gerçek kişiler ya da borç veren müşterilerin henüz teslimat almadan sözleşmedeki ayrılma hakkını kullanması durumunda, yapılan tüm tasarruf ödemelerini geri almasının gerektiği beyan edilmektedir. Müşterinin cayma durumunda tüm yaptığı ödemeleri geri alma ruhsatının olmasıyla karz ve ivazlı hibe kapsamında (Aydın, 2019) değerlendirilmektedir.

Tüm bu izahlardan bu görüş savunucularının kira yardımlı sistemi caiz görmemesi sebebiyle kira yardımı dışında işleyişin ivaz şartlı hibe kapsamında değerlendirildiği sonucuna ulaşılmaktadır. Kira yardımını caiz görenler, sistemin ivaz şartlı hibe veya karz akdi olmadığı, tasarruf grubundaki müşterileri ortak olarak görmektedirler. Sistemdeki işleyiş esas cazip ve caiz kılan kira işlemi olduğu (Kahraman, 2019) söylenilmektedir. Kira bedeli alınması, sistemin adaleti için önemli ve meşruiyetini güçlendirecek unsur (Hacak, 2019b) denilerek sistem müşareke akdi kapsamında ele alınmıştır.

Yapılan üç görüşte savunucuları ve kabul görmeyenleri tarafından klasik fıkıh kitapları baz alınarak yapıldığı görülmektedir. Geçmişteki kitaplardan çözüm bulmak istediğimizde ilke aransa da çözümün bu kitaplarda aranamayacağı ve günümüz ekonomik problemlerinin fıkıh eşliğinde tekrar ele alınması gerektiği dile getirilmektedir (Bedir, 2019). Fıkıh kitaplarında ilham alınarak günü şartlarında çözüm aranması konusu ısrar edildiği açıktır. Ancak günümüz Tasarruf Finans Şirketleri BDDK. denetiminde olmasına karşın kanun, yönetmelikte ve tasarruf sözleşmelerinde akit türü ile ilgili İslam fikhı açısından ne tür bir akit işleyişine tabii olacağına dair net bir ifade bulunmamaktadır. Mevzuatta yalnızca biriken tasarruf rakamlarının faizsiz finans araçlarında kullanılabileceği konusu yer almaktadır. Bu durum Tasarruf Finansman Faaliyetinin İslam fıkıh ilkeleri açısından değerlendirilmesi konusunda yetersiz kalmaktadır.

2.1.7. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Akdedilen Sözleşmeler

Fıkıh literatüründe akit, tek taraflı veya iki taraflı olabilmektedir. Hukuki bir sonuç elde etme amacıyla irade beyanıyla gerçekleşen hukuki işlemlerin tamamını kapsayan genel bir kavram olarak kullanılmaktadır (Yaman & Çalış, 2018). Sözleşmenin hukuki sonuç meydana getirebilmesi ve işlerlik kazanabilmesi için birtakım şartları barındırması gerekmektedir.

Sözleşmenin hukuki olarak varlık kazanması ve bağlayıcılığı taraflar bakımından farklı düzeylerde gerçekleşmektedir. Sözleşme akdinde eksikliğin bulunması mahiyetine etki etmektedir. İslam fikhında akdin geçerli olması için akdin hukuki sonuç doğuracak şekilde yapılması şarttır.

İcap ve kabulün net ifadelerle yerine getirilmesi gerekmektedir. Tarafların ehliyet ve temyiz gücüne sahip olması zorunludur. Akdin konusu, hukuken meşru olan bir mevzu olmalıdır. Hali hazırda mevcut olup teslim ve tayine mâni olmamalıdır. Aksi durumda sahih akit şartları sağlanmadığından akdin hükmü fasit ya da batıl statüsünde kalmaktadır (Kızılkaya, 2022).

İslam fıkhiında akdedilen bir sözleşmede kuruluş (inikad), geçerlilik, yürürlük ve bağlayıcılık şartı aranmaktadır. Sözleşmenin kuruluşunda şartında irade beyanı, yetkinliği (ehliyet), ve sözleşmenin konusu ele alınmaktadır. Sözleşmenin geçerli olması için ikrah, cehalet ve garar bulunmaması gerekmektedir. Bu şartları taşımayan sözleşmeler eksiklik barındırması nedeniyle yasak normun ihlal edildiği hukuki işlemler olarak görülmektedir. Fakihlerin cumhuruna göre hükümsüzlük yaptırımını uygulanan bu sözleşmeler “fasit” terimiyle (Yaman & Çalış, 2018) ifade edilmektedir. Müşteri ile Tasarruf Finansman Şirketi arasında imzalanan sözleşme, taraflar arasındaki hakları ve sorumlulukları düzenlemektedir.

Sözleşme, 14 ana madde ve alt hükümlerinden ibaret olup on dört sayfa ve 2 nüsha halinde Taraflarca bütün maddeleri üzerinde karşılıklı olarak istişare edilerek tek tek okunmak ve teati edilmek suretiyle mutabakata varılması üzerine imzalanmaktadır. Sözleşme imza tarihinde yürürlüğe girmiş olmaktadır. Bir nüsha Müşteri’de, diğer nüsha ise Şirket’te kalmaktadır. Tasarruf şirketleri sözleşmeleri kapsamı incelenmiştir. Ödeme Planı, Ön Bilgilendirme Formu, Masraflara İlişkin Bilgilendirme Formu, Banka Hesapları Bilgilendirme Formu, Kişisel Verilerin Korunması Kanun’u kapsamında Aydınlatma ve Rıza metni, İmza Kartonu Sözleşme’nin ekleri ve ayrılmaz parçası olarak yer almaktadır.

Taraflar: İki taraf mevcut bulunmaktadır. Bir tarafta Tasarruf Finansman Şirketi diğer taraftaysa Müşteri yer almaktadır. Tasarruf Finansman Şirketinin iletişim adresi, Müşterinin ise; ismi soy ismi, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası, iletişim bilgileri, proje numarası öngörülen toplam ay sayısı, grup numarası ve finansman konusu bulunmaktadır. Şirket ile Müşteri ayrı ayrı “Taraflar”, birlikte ise “Taraflar” olarak anılmaktadır.

Temel Unsurlar: Çekiliş grubu ve ödeme planı, müşteri, organizasyon vb. temel kavramlar açıklanmaktadır.

Sözleşme Konusu: Faizsiz finansman esaslarına göre konut, taşıt ve çatılı iş yeri edinim alternatifi sunulmaktadır.

Tahsisat Yapılma Koşulları: Burada müşterinin talep ettiği finansman tutarı, tasarruf dönem aralığı, öngörülen tahsisat süresi ve geri ödeme dönemi bulunmaktadır. Tahsisatın yapılabilmesi için müşterinin yerine getirmesi gereken taksit ödeme, organizasyon ücretini ödeme, teminat bulma, evrak hazırlama gibi zorunluluklar söz konusudur.

Çekiliş Grubu: Şirket tarafından belirli sayıda müşterinin bir araya getirilerek oluşturulduğu ve organize edildiği gruptur. Bu grubun oluşturulmasında müşterinin talep ettiği sözleşme tutarı, öngörülen toplam ay sayısı, kişi sayısı, aylık taksit tutarları, tasarruf dönemi, tahsisat tarihi ve geri ödeme dönemi göz önünde bulundurulmaktadır.

Yönetmeliğin ilgili hükmü kapsamında müşteri, çekiliş grubuna girdiği tarihten itibaren üç ay geçmeden ve üç tasarruf ödemesi yapmadan tahsisat ödemesi alamamaktadır. Çekilişler, her bir müşteri için sözleşmenin imza tarihini takip eden aydan itibaren her altı ayda bir noter huzurunda düzenlenmektedir. İlk çekilişte tasarruf grubundaki üç kişiye, sonraki çekilişlerde ise çekiliş grubundaki altı kişiye çekiliş tutanağındaki sıraya göre tahsisat gerçekleştirilmektedir. Grubun ay sayısı ile müşteri sayısı eşit olmak zorunda değildir.

Müşteri Hak ve Yükümlülükleri: Müşteri, Kanun ve Yönetmelik sınırlamaları dahilinde taksit tutarlarını, taksit ödeme gününü, taksit sayısını ve ödemek istediği peşinat tutarını serbestçe kendisi belirlemektedir. Müşteri ara ödeme yapma, sözleşme tutarını ya da taksit tutar değişiklik yapma, taksit erteleme, tasarruf yöntem ve tasarruf konusunu değiştirme hakkına sahip olmaktadır. Müşteri, Sözleşme ve Ödeme Planı'nda yazılı sözleşme tutarının ortalama %6-%12 oranına tekabül eden organizasyon ücretini sözleşmenin imza tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde peşin ve eksiksiz olarak Banka Hesapları Bilgilendirme Formunda yer alan hesaplara ödemekle yükümlü bulunmaktadır. Organizasyon ücretini ödememiş veya taksitlendirme durumu hariç eksik ödemiş müşteriler çekilişe dahil edilmemektedir. Müşteri organizasyon ücreti dışında kalan ve Tasarruf Fon Havuzuna aktarılacak TL birikim tutarını ve tahsisat sonrası geri ödeme tutarı olan TL'yi Banka Hesapları Bilgilendirme Formunda yer alan hesaplara Ödeme Planı'ndaki taksit ödeme günleri ve tutarlara riayet etmek suretiyle ödemekle yükümlü bulunmaktadır.

Müşteri, ödemelerini yaparken açıklama kısmına proje no- adı soyadını yazmak zorundadır. Aksi takdirde ödenen tutarların Ödeme Planı'na geç yansıtılmasından bizzat Müşteri sorumlu olmaktadır. Müşteri'nin Şirket'in banka hesapları haricinde üçüncü kişiye ödeme yapması halinde Şirket'in sorumlu olmayacağı ve bu ödemelerin organizasyon ücreti veya taksitlerin ödenmiş olduğu anlamına gelmeyeceği Müşteri tarafından kabul ve taahhüt edilmektedir. Ödeme Planı'ndaki taksit tutarları ve taksit ödeme günleri bizzat Müşteri tarafından tayin edilmektedir. Ödemeleri devam eden Müşteri, Tasarruf dönemindeki taksit ödemelerini Ödeme Planı'nda belirlenen taksit ödeme gününde yerine getirmediği takdirde tahsisat, taksit ödemelerindeki toplamda her 30 günlük gecikmenin karşılığı olarak bir ay tehir edilmektedir. Taksit ödemesinin ilgili ay içerisinde ödenmemiş olması halinde tahsisat bir ay ertelenmektedir.

Müşteri tahsisat sonrası geri ödeme tutarını Ödeme Planı'ndaki taksit ödeme gününe ve tutarlara riayet etmek suretiyle eksiksiz ve zamanında ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmektedir. Geri ödeme döneminde, Ödeme Planı'nda yazılı art arda 2 aylık taksit borcunun ödenmemesi veya taksit ödeme günlerindeki toplam gecikmenin 45 güne ulaşması halinde ayrıca bir ihtar veya ihbara gerek kalmaksızın Ödeme Planı'nda yer alan ödenmemiş tüm taksitlerin kendiliğinden muaccel olacağını, muaccel alacakların tahsili amacıyla dava veya icra takibi yoluna başvurulacağını kabul etmektedir. Kalan taksitlerin tamamının ve yasal takip masraflarının bu suretle kendisinden talep edileceğini Müşteri kabul etmektedir.

Müşteri, dürüstlük kurallarına aykırı söz ve davranışlarda bulunmayacağını, Şirket'in ticari itibarını ve marka değerini incitici, ticari faaliyetlerini veya yöneticilerini, çalışanlarını yahut temsilcilerini karalayıcı veya zarar veren paylaşımlarda bulunmayacağını, yasal mevzuat kapsamında suç teşkil eden eylem ve davranışlarda bulunmayacağını taahhüt etmektedir.

Şirket Hak ve Yükümlülükleri: Şirket, Müşteri'ye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetme, geri ödeme ve finansman kullandırma hakkı ile organizasyon ücreti alma hakkına sahiptir. Şirket, Sözleşmedeki koşulların yerine getirilmesi şartıyla Tahsisat Tarihi'nde sözleşme tutarını ödemekle yükümlüdür. Sözleşme Tutarı, Sözleşme ve Ödeme Planı uyarınca belirlenmiş olup Müşteri'nin yazılı talep ile göstereceği satıcı konumundaki üçüncü kişilere hesaben ödenmektedir. Müşteri'nin eşi, ikinci derece dahil kan veya kayın hısımlığı bulunanlar satıcı konumunda olmamaktadır.

Şirket, Müşteri'nin ödediği organizasyon ücreti karşılığında fatura kesme yükümlülüğünü yerine getirmektedir. Şirket, her bir müşteri için sözleşmenin imza tarihinden itibaren altı ayda bir noter huzurunda çekiliş düzenlemekle yükümlüdür. İlk çekilişte çekiliş grubundaki üç kişiyi, sonraki çekilişlerde ise çekiliş grubundaki altı kişiyi belirlemek ve çekiliş tutanağındaki sıraya göre tahsisat yapmakla yükümlüdür. Müşteri, organizasyon bedeli dışındaki birikim tutarı karşılığında şirketten kefalet, teminat mektubu benzeri taahhüt talebinde bulunamamaktadır.

Şirket, Sözleşme'nin imzalanması ile organizasyon ücretine hak kazanmış olup Müşteri tarafından cayma hakkı kullanılmasına rağmen organizasyon ücretinin ödenmemiş olması halinde bu bedeli Müşteri'den tahsil etme hakkı bulunmaktadır. Şirket, tahsisata hak kazanılmasına ilişkin koşulların tamamını Müşteri tarafından yerine getirilmediği müddetçe finansman ödemesini yapmakla yükümlü değildir. Finansman tutarının ödenmesi, Müşteri tarafından teminat gösterilmesi şartına bağlıdır. Müşteriye teminat gösterilinceye kadar finansman tutarı ödenmemekte ve söz konusu gecikmeden Şirket sorumlu olmamaktadır. Birden fazla tasarruf finansman sözleşmesi olan müşteriler için tahsisatın Müşteri'nin Şirket ile yapmış olduğu başkaca sözleşmeler incelenmek suretiyle yapılacağı Müşteri tarafından kabul edilmektedir.

Tarafları aynı olan diğer sözleşmelerden herhangi birinde Müşteri'nin taksit ödeme günü gelmiş ancak ödenmemiş taksitlerinin bulunması veya ödeme düzensizliğinin tespit edilmesi halinde Şirket, Müşteri'nin diğer sözleşmelerdeki edimlerini ifa ettiği tarihe kadar erteleme veya taksit ödeme günü geçmiş olan taksit tutarlarını mahsup etme hakkı bulunmaktadır. Şirket'in bu hakkını yalnızca taksit ödeme günü gelmiş alacaklarının toplamı kadarıyla tatbik edebileceği Taraflarca kabul edilmektedir.

Geri ödeme aşamasında Müşteri'nin taksit ödemelerini geciktirmesi halinde gecikme ayındaki tüketici fiyat endeksi oranı dikkate alınarak ilgili aydaki taksit tutarına gecikme bedeli ilave edilmektedir. Şirket, bu hükmün tatbik edilmesi hakkını saklı tutmaktadır. Şirket, başta Müşteri'nin ödemesi gereken organizasyon ücreti ve birikim tutarının taksit ödeme gününde ödenmemesi, taksit erteleme hakkını kullanmasına rağmen ödememe süresinin toplamda 3 ayı geçmesi veya diğer yükümlülüklerinin Müşteri tarafından yerine getirilmemesi halinde tahsisatı geciken toplam gün kadar erteleme veya sözleşmeyi feshetme hakkına sahip konumdadır.

Tasarruf fon havuzunda toplanan tutarlar Şirket tarafından Yönetmelik md. 23/2’de tanımlanan faizsiz yatırım araçlarında değerlendirilmekte ve bu yatırımlardan elde edilen getiri, tasarruf fonu havuzunun içinde Yönetmelik md. 30’da yer alan asgari oranın karşılanıp karşılanmadığına bakılmaksızın ihtiyat fonuna eklenmektedir. Tasarruf Fon Havuzu hapis hakkına, alacağın devir ve temlikine ve takasa konu edilmemekte, rehnedilmekte ve teminat olarak gösterilememektedir. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilememektedir. Üzerine ihtiyati tedbir veya haciz konulamamakta ve iflas masasına dâhil edilememektedir.

Masraflar Konusu: Şirket nezdinde sözleşme akdi esnasında ve tahsisat öncesi müşterinin gelir analizi yapıp, risk değerlemesi yapılmasına dair maaş bordrosu, sigorta vs. belgelerinin temin edilmiş ve kabul edilmesi taahhüt edilmektedir. “6502 sayılı Tüketici Koruma Kanun’unda” düzenlenen kural gereği Şirket namına kambiyo senedi düzenleneceği müşteri tarafından kabul edilmektedir. Tüm taksitlerini ödemesi sonrası müşterinin talebi doğrultusunda bu senet kendisine iade edilmektedir.

Müşteri tarafından konut veya çatılı iş yerinin teminat olarak gösterilmesi halinde ipotek işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. Tapu Müdürlüklerince alınmakta olan Damga Vergisi, Tapu Harcı ve Döner Sermaye Tahsilatı Müşteri tarafından ödenmektedir . Müşteri tarafından taşıtın teminat olarak gösterilmesi halinde rehin işlemlerinin tamamlanabilmesi için noter tarafından hesaplanan Harç, Damga Vergisi, Değerli Kâğıt Bedeli, Noter Ücreti, Yazı Ücreti, Karşılaştırma Gideri, Posta ve Telgraf Teşkilatı Giderleri, Katma Değer Vergisi, Sair Tahsilat ve Tescil Bedeli Sair Tahsilatı adı altındaki çeşitli bedellerin tamamı Müşteri tarafından ödenmektedir. Müşteri tarafından verilen muvafakat uyarınca herhangi bir konut veya çatılı iş yerine teminat amaçlı haczin uygulanması halinde İcra Müdürlükleri nezdinde doğacak Peşin Harç, Başvurma Harcı, Vekalet Harcı, Baro Pulu, Posta Pulu adı altındaki çeşitli bedellerin tamamı Müşteri tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Teminat Masrafları Bilgilendirme Formunda ayrıntılı olarak güvence yöntemlerine ilişkin masraf bilgilerine yer verilmektedir. Müşteri’nin ilgili metinde hangi güvence yönteminin uygulanacağını metindeki kutucuğu işaretlemek suretiyle beyan etmesi gerekmektedir. Teminatın uygulanması için Müşteri tarafından yapılan masrafların tamamı tapu, noter, icra dairesi yahut diğer resmî kurumlara ödenmektedir.

Söz konusu bedellerin ilgili kurumlara ödenmesi halinde Müşteri tarafından bedellerin iadesinin istenmesi söz konusu olmamaktadır. Müşteri tarafından teminat olarak gösterilen konut, çatılı iş yeri veya taşıtın teminat olarak kabul edilmesi Şirket'in yapacağı değerlendirme neticesinde vereceği onaya bağlıdır. İlgili değerlendirme konut ve çatılı işyerleri için 12/1/2017 tarihli ve 29946 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan *“Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik”* kapsamında yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları tarafından yapılmaktadır. Söz konusu yönetmelikte yer alan usul ve esaslara uygun olarak ve taşıt için oto ekspertiz firmalarınca yapılacak değerlendirme raporu ile yasal mevzuat uyarınca teminat olarak gösterilmesine engel bir halin bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi suretiyle yapılmaktadır. Şirket tarafından teminatın uygun görülmemesi halinde Müşteri kalan borcunu karşılayabilecek mahiyet ve tutarda yeni bir teminat göstermekle yükümlüdür. Bu halde tahsisat Müşteri tarafından uygun bir teminat gösterilene kadar ertelenmekte ve söz konusu gecikmeden Şirket sorumlu olmamaktadır.

Cayma, Fesih ve Devir Durumu: Müşteri, sözleşme imzalanmasını takip eden on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin yazılı olarak iletmek suretiyle sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Müşterinin söz konusu cayma hakkını kullanması hâlinde Şirket, organizasyon ücreti dâhil, Müşteri'den aldığı tutarın tamamını cayma kararının kendisine yazılı olarak ulaşmasından itibaren 14 gün içinde müşterinin göstereceği kendi adına açılmış banka hesabına iade etmekle mükelleftir.

Müşteri, tasarruf finansman sözleşmesinin tasarruf dönemi bitimine kadar sözleşmede fesih hakkına sahiptir. Şirket, Müşteri'nin sözleşmede fesih hakkını kullanması hâlinde organizasyon ücreti bedeli dışında kalan toplam birikim tutarı yazılı fesih talebinin ulaştığı tarihten itibaren 6 ay içerisinde müşterinin göstereceği kendi adına açılmış banka hesabına iade etmektedir. Müşterinin cayma veya fesih hakkını kullanması halinde söz konusu bedellerin iade edilebileceği müşterinin göstereceği kendi adına açılmış banka hesap bilgilerini de iletmesi zorunludur. İadeler hiçbir surette müşteri haricinde üçüncü kişinin hesabına yapılmamaktadır ve tahsisattan sonra Müşteri Sözleşmeyi feshedememektedir.

Müşteri'nin erken ödeme suretiyle borcunun tamamını ödemesi halinde dahi organizasyon ücreti, sigorta, ekspertiz, teminat veya sair masraflardan indirim yahut iade talep etmesi mümkün olmamaktadır.

Müşteri'nin, Şirket'in ve üçüncü kişinin taraf olarak yer aldığı yazılı bir ek protokol ile konu Sözleşme üçüncü kişiye devredilebilmektedir. Sözleşmenin devri talepleri tahsisat tarihinden 3 ay öncesine kadar iletilmesi gerekmektedir. Bu tarihten sonra iletilen talepler değerlendirmeye alınmamaktadır.

Üçüncü kişi ile Müşteri veya Şirket ile üçüncü kişi arasında akdedilen devir sözleşmeleri geçersiz sayılmaktadır. Bu halde ödemeler Müşteri'ye yapılacak ve üçüncü kişi yahut Müşteri tarafından ileri sürülen talep ve iddialar Şirket tarafından değerlendirmeye alınmamaktadır. Bu durumda Şirket'in finansman tutarını Müşteri'ye ödemesinden dolayı herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta ve tahsisattan sonra devir hakkı kullanılmamaktadır.

Genel Hükümler: Sözleşmenin tadili, gizlilik, tarafların beyanı, sözleşmenin ekleri ve yürürlüğü konuları yer almaktadır.

Sözleşmenin Tadili: Sözleşmede yapılacak her türlü değişiklik ancak yazılı olarak bir ek sözleşme ile taraflarca veya tarafların yetkili temsilcilerince imzalandığı takdirde geçerli olmaktadır. Taraflarca açıklanan şekilde yapılan ek sözleşme karşılıklı imzalandığı tarihten itibaren sözleşmenin ayrılmaz eki ve parçası sayılmaktadır. Sözleşme kapsamında belirlenen ve üzerinde Müşteri'nin kabul ettiğine dair imzası bulunan ödeme planı ve diğer ekler Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçasıdır.

Gizlilik: Tarafların sözleşme kapsamında elde edebilecekleri, birbirlerine, Sözleşmeye, Sözleşme koşullarına veya yönteme dâhil olan üçüncü şahıslara ait her türlü bilgi, tam bir gizlilik içinde saklanmaktadır. Diğer tarafın yazılı izni olmaksızın yasal zorunluluk dışında sosyal medya platformu, internet sitesi ve benzeri merci ve platformlarda hiçbir şekilde ifşa edilmeyeceği iletilmektedir.

Kişisel Verilerin Korunması: “6698 sayılı Kişisel Verileri Koruma Kanunu” kapsamında veri sorumlusu şirkettir. Bu doğrultuda Şirket, tasarruf sahibinin onayı olmadan sözleşme bilgilerini 3. bir kişiye aktarmayacağını kabul ve taahhüt etmektedir.

Mücbir Sebep: Tarafların Sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk ve yükümlülüklerinin kısmen veya tamamen ifasını engelleyen veya geciktiren, tarafların iradeleri dışında ve kusurları haricinde oluşan, kaçınılması, önceden kestirilmesi mümkün olmayan durumlardır. Zelzele, yangın, sel, su baskını, toprak kayması, vb. gibi tabii afetler ile harp hali, seferberlik, salgın hastalıklar, isyan, ayaklanma ve benzeri vakıa ve sebepler, yasanın mücbir sebep olarak kabul ettiği ölçüde meydana gelmesi durumunda mücbir sebep olarak kabul edilmektedir.

Ancak mücbir sebeplerin sözleşme açısından hukuki sonuç doğurabilmesi için, sadece söz konusu maddi durumların mevcudiyeti değil, bu durumun sözleşmeden doğan yükümlülük ve sorumlulukların yerine getirilmesine engel olması ve mücbir sebep ile ilgili talebin hadisenin vukuu tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde diğer tarafa yazılı olarak ulaştırılmış olması da gerekmektedir. Mücbir sebep teşkil eden bir maddi vakıanın ortaya çıkması durumunda Şirket, halin icabına göre Müşteri'nin bazı akdi yükümlülüklerini eksik ya da geç yerine getirmesine yazılı izin veya icazet verebilmektedir. Sorunun takdiri ve çözümünde objektif iyi niyet kuralları geçerlilik kazanmaktadır.

Tarafların Beyanı: Şirket, Tasarruf Fon Havuzu hesaplarını diğer hesaplarından ayıracağını, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve Yönetmelik md. 23/2'de tanımlanan faizsiz yatırım araçlarında değerlendirilmesi dışında başka bir amaçla kullanmayacağını ve bu tutarları tahsisat için kullanacağını beyan etmektedir. Sözleşmenin tahsisattan önce sona ermesi halinde, Yönetmelik md.17/8 uyarınca belirlenen geri ödeme süreleri saklı kalmak kaydıyla, müşterilerin şirket nezdindeki tasarruflarını geri alma hakları hiçbir suretle sınırlandırılmamaktadır.

Müşteri, faizsiz finansman esaslarına dayalı finansman kullandığının bilincinde olup bu nedenle faiz, kâr payı değerli maden ve döviz artış oranlarından bahisle herhangi bir aşama veya zamanda Şirket'ten başkaca hiçbir talepte bulunmayacağını taahhüt etmektedir. Müşteri'nin ölümü halinde Sözleşme'nin tarafı, mirasçılar tarafından aksi kararlaştırılmadıkça "4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun" ilgili hükümleri uyarınca bir bütün olarak terekeyi kabul eden mirasçıları olmaktadır. Bu halde Sözleşme tüm hükümleri ile mirasçılar açısından da geçerli kabul edilmekte ve uygulanmaktadır.

2.1.7.1. Sözleşme Kapsamında Müşteri Hakları

a. Yöntem Değiştirme Hakkı

Müşterinin sözleşme imzalaması sonrası yöntem değişiklik hakkı doğmaktadır. Müşteri, tasarruf döneminde çekilişli sözleşmeyi feshederek bireysel sözleşme akdetmek için yazılı talepte bulunabilmektedir. Bu talebin Şirket tarafından kabul görmesi halinde, mevcut sözleşme feshedilerek organizasyon ücreti dışında kalan tasarruf tutarları akdedilen yeni bireysel sözleşmeye aktarılmaktadır. Müşteri, tasarruf yöntemlerinin değiştirilmesine ilişkin bu hakkı yalnızca bir defaya mahsus kullanabilmektedir.

b. Taksit Miktarı, Finansman Tutarı ve Finansman Konusu Değişikliği Hakkı

Müşteri sözleşme tutarının ve taksit tutarının artırılmasını veya azaltılmasını yazılı olarak talep edebilmektedir. Bu talebin Şirket tarafından kabul görmesi halinde sözleşme hükümleri geçerliliğini korumaktadır. Müşteri'nin talebi uyarınca organizasyon ücreti ve taksit tutarları revize edilmesi suretiyle yeni bir Ödeme Planı ve Tahsisat Tarihi oluşturularak karşılıklı olarak imza altına alınmaktadır. Yazılı revize talepleri tasarruf döneminde ve yalnızca bir kez kullanılabilir. Sözleşme tutarının en fazla yarısına kadar arttırma veya azaltma yapılabilir. Revize taleplerinin uygulanabilmesi, Şirket'in bu talepleri kabul etmesine bağlıdır.

Müşteri sözleşme tutarının artırılması talebinde bulunması halinde organizasyon ücretinde artış olacağını, organizasyon ücreti artışında talep tarihindeki oranın esas alınacağını ve yeni Ödeme Planı'ndaki organizasyon ücreti ile taksit tutarı farklarının Ödeme Planı'na yansıtılarak belirlenen taksit ödeme günlerinde ödeyeceğini kabul etmektedir. Organizasyon ücreti artışında esas alınacak oranın, artıştan önce uygulanan organizasyon ücreti oranından az olmaması gerekmektedir. Müşteri, sözleşme tutarının azaltılması talebinde bulunması halinde, organizasyon ücretinde herhangi bir değişikliğin söz konusu olmayacağını kabul etmektedir. Müşteri, sözleşme tutarının yarısının üzerinde bir arttırma veya azaltma talebinde bulunması halinde, söz konusu talep yeni bir sözleşmenin akdedilmesi için öneri mahiyetinde kabul edilmektedir. Bu halde sözleşmenin karşılıklı olarak feshedileceğini ve talep edilen sözleşme tutarının baz alınarak yeni bir sözleşmenin tanzim edileceğini Taraflar kabul etmektedir.

Bu madde kapsamında sözleşmenin feshedilmesi halinde Taraflar, organizasyon ücreti dışında kalan tasarruf tutarlarının akdedilecek yeni sözleşmeye aktarılacağını kabul etmektedirler. Müşteri, tasarruf döneminde tasarruf konusunun değiştirilmesi için yazılı talepte bulunabilmektedir. Bu hakkın kullanılması Şirket'in kabulüne bağlıdır.

c. Ara Ödeme Hakkı

Müşteri, sözleşmenin imza tarihinden sonraki bir tarihte yapacağı ara ödemeler ile tahsisatı Kanun ve Yönetmelik'teki kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla daha erken bir tarihte alma hakkına sahiptir. Bu şekilde ara ödeme yapılması halinde düzenlenecek yeni ödeme planı doğrultusunda tahsisat tarihi revize edilmektedir.

Müşteri'nin ara ödeme gününde bu ödemeyi yapmaması halinde tahsisat tarihi yazılı kurallar uyarınca ertelenmektedir. Gecikme gününün 7 günü aşması halinde yeni Ödeme Planı hükümsüz sayılmakta ve önceki Ödeme Planı esas alınmaktadır. Aksi halde bu hakların yerine getirilmesine ilişkin talepler değerlendirmeye alınmamaktadır. Ara ödeme yapılmak suretiyle tahsisat 5 aydan daha erken bir tarihte alınmamaktadır. Ara ödeme yapılması karşılığında yekûn borçta indirim . durumu söz konusu değildir. Konvansiyonel bankada toplu olarak ödeme yapılma durumunda faiz indirimi uygulanmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyeti faizsiz olduğu için böyle bir indirim söz konusu değildir. Ara ödemeyi çoğunlukla mevsimlik çalışarak toplu kazanç elde eden bireyler tercih etmektedir.

d. Taksit Atlama Hakkı

Müşteri, tasarruf döneminde organizasyon ücreti taksitleri hariç olmak kaydıyla henüz ödeme günü gelmemiş taksit tutarlarından toplamda en fazla üç tanesini ileri bir tarihte ödemek için yazılı talepte bulunabilmektedir. Taksit erteleme talebinde bulunulması için ilk taksitin ödenmesi zorunludur. Bu durumda ertelenen ay kadar tahsisat tehir edilmektedir. Organizasyon ücretinin taksitlendirilmesi halinde, organizasyon ücreti taksitleri için taksit erteleme işleminin yapılamayacağını Müşteri kabul ve beyan etmektedir. Müşteri, sözleşmede öngörülen tahsisat tarihinde finansman kullanabileceği gibi, bu hakkını kullanmayı daha ileriki bir zamana erteleme veya finansman kullanmadan iade şartları dahilinde birikimleri iade edilmek suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye seçimlik haklarına sahiptir. Bu başlıkta yer alan haklar Müşteri tarafından yalnızca tasarruf döneminde kullanılabilmektedir.

Tahsisat tarihine beş ve beş aydan az kalmış olan müşterilerin bu hakların kullanılması suretiyle tahsisat tarihini daha erken bir tarihe çekmesi mümkün değildir. Bu hakkı kullanan müşterinin talebi karşılığında Tasarruf Finansman Şirketi'ne vermiş olduğu dilekçe sonrasında başlamaktadır. Taksit atlatma süresi biten müşteri kaldığı yerden ödeme yapmaya devam etmektedir. Tasarruf Finansman Şirketi'nin müşteriden toplu taksit ve gecikme faizini ödemesini talep etmesi söz konusu değildir. Teslimatını alan müşteri borçlu konumunda olacağından böyle bir hakkı bulunmamaktadır. Sistemin işlerliği ve diğer müşterilerin teslimatı için müşterinin her ay düzenli taksit ödeme zorunluluğu bulunmaktadır.

2.1.8. Tasarruf Finansman Faaliyetinde Teslimatın Yapılma Şekli

Tasarruf Finansman Şirketi tarafından sözleşme imzalama sürecinde ve tahsisat tarihinden önce müşterinin şahsi bilgileri, gelir ve ödeme performans analizi teminat talebi gibi hususlar çerçevesinde risk değerlendirilmesi yapılmaktadır. Müşterinin risk analizinin yapılabilmesi adına gelirini beyan edecek maaş bordrosu, sigorta veya sair belge sunması gerekmektedir. Gelir analizinde, taksit ödemeye yeterli olmayan müşteriden kefil ya da ek teminatlar istenebilmektedir.

Finansman tutarının teslimi öncesinde Şirket tarafından Müşteri'ye bildirilen evrakların (maaş bordrosu, ikametgâh belgesi, araç ruhsatı, tapu belgesi, vekâletname vb.) tahsisat tarihinden en az 30 gün önce tamamlanması zorunlu olup aksi halde tahsisat tarihi bir ay ertelenmektedir. Teminat işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi için Müşteri tarafından yetkilendirilen vekile ödenecek ücret ile vekaletname masrafları Müşteri'ye aittir.

Tahsisat tarihi gelmiş olan müşteriden ilgili tarihte “6502 sayılı Tüketicî Haklarının Korunması” ile ilgili kanunda düzenlenen ilkeler ışığında finansman temini sonrasında kalan taksit tutarları kadar Tasarruf Finansman Şirketi adına kambiyo senet düzenlenmektedir. Müşteri taksitlerini ödemesi ve talep etmesi suretiyle kambiyo senedini Tasarruf Finansman Şirketi'nden geri alabilmektedir. Finansman tutarının temin edilmesi için müşteri, tahsisat tarihinde geri ödeyeceği taksitlerin toplam tutarında teminat teşkil etmesi gerekmektedir. Müşteri'nin tüzel kişi olması halinde kalan taksitlerin toplam tutarı kadar Şirket lehine emre yazılı kambiyo senedi düzenlenmektedir.

Şirket'in kalan alacağını güvence altına alacak uygun bir menkul veya gayrimenkul üzerinde rehin, ipotek veya teminat amaçlı haciz gibi satışı kısıtlayıcı şerhleri işletmesinden sonra senet Müşteri'nin talebi üzerine iade edilmektedir. Teminata uygun konut, taşıt, çatılı iş yeri göstermesi ve Tasarruf Finansman Şirketi lehine rehin, ipotek, teminat amaçlı haciz kapsamında satışı sınırlandıran şerhlerin işleme alınmasını sağlayabilmelidir. İşleme alınan şerhlerden kaynaklı oluşan masrafların tamamı müşteri tarafından ödenmektedir.

Müşteri bu masrafları nakit ödeyebileceği gibi hak kazandığı finansman tutarından mahsup edilerek ödeyebilmektedir. Teminat işlemlerinin tamamlanması için vekalet gerekmektedir. Noterden alınana vekaletten doğan çeşitli bedeller müşteri tarafından ödenmektedir. Teminat olarak gösterilen gayrimenkul ya da taşıta onay verilmesi Tasarruf Finansman Şirketi'nin yapmış olacağı değerlendirmeye bağlı olmaktadır.

Yasal mevzuat gereğince konutta değerlendirme kuruluşu gereğince taşıtta oto ekspertiz firmaları tarafından yapılarak teminat kapsamına alınmasında engel olup olmadığı belirlenmektedir. Tasarruf Finansman Şirketi tarafından onay verilmeyen ve engel teşkil eden teminata dair yeni teminat verilmesiyle müşteri yükümlü tutulmuştur. Uygun teminat şartını yerine getiremeyen müşterinin tahsisat tarihi ertelenmektedir. Risk değerlendirmesi neticesinde şirket tarafından gerekli görülmesi halinde, *"Teminat, Ekspertiz ve Sigorta Masrafları"* başlığıyla düzenlenen teminatlara ek olarak müşteriden kefil gibi şahsi veya aynı ek teminatlar istenebilmektedir.

Müşteri tarafından teminat olarak taşıt gösterilmesi halinde, Şirket'in belirleyeceği sigorta şirketi nezdinde Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası ve kasko sigortası yaptırılmaktadır. Müşterinin sigortalı olarak yer aldığı poliçelere Şirket lehine dain-i mürtehin şerhi konulacağı, borç bitinceye kadar her yıl bu poliçelerin yenileneceği ve tüm bu sigorta masraflarının müşteri tarafından karşılanacağı veya tahsisat tarihinde finansman tutarından mahsup edileceği Taraflarca kabul edilmektedir. Tahsisat tarihinde müşterinin kasko yapılmasına ilişkin muvafakati alınarak sigortacı firma nezdinde buna göre işlem yapılmaktadır. Aracın yaşı, modeli, tramer ve hasar bilgileri vs. gibi nedenlerden dolayı sigorta şirketleri nezdinde kasko yapılamaması halinde tüm sorumluluk müşteride olup uygun nitelikte alternatif bir teminat gösterilmesi zorunlu olmaktadır.

Aksi halde tahsisat tarihi yeni teminat gösterilene kadar ertelenmektedir. Poliçelerin yenilenmesi esnasında Müşteri'nin bu yükümlülüğe uymaması ve poliçe bedelinin Şirket tarafından karşılanması halinde bu bedeller müşteriye rücu edilmekte ya da müşterinin ödeme planına borç olarak yansıtılmaktadır.

Müşteri tarafından teminat olarak konut veya çatılı iş yeri gösterilmesi halinde, Şirket'in belirleyeceği sigorta şirketi nezdinde Zorunlu Deprem Sigortası ve konut sigortası yaptırılarak Müşteri'nin sigortalı olarak yer aldığı poliçelere Şirket lehine dain-i mürtehin şerhi konulmaktadır. Borç bitinceye kadar her yıl bu poliçelerin yenileneceği ve tüm bu sigorta masraflarının Müşteri tarafından karşılanacağı veya tahsisat tarihinde finansman tutarından mahsup edileceği Taraflarca kabul edilmektedir.

Poliçelerin yenilenmesi esnasında müşterinin bu yükümlülüğe uymaması ve poliçe bedelinin şirket tarafından karşılanması halinde bu bedeller müşteriye rücu edilecek ya da müşterinin ödeme planına borç olarak yansıtılmaktadır. Tasarruf Finansman Şirketi, sair güvence yöntemleri ile kendini ve tahsisat almayan diğer müşterilerin haklarını gözetmektedir. Tasarruf Finansman Şirketi tarafından gerekli şartları yerine getirmiş ve tahsisat almaya hak kazanan müşterinin finansman ödemesi satıcısına yapılmaktadır. Müşteriye yapılması söz konusu olmamaktadır.

2.1.9. Tasarruf Finansman Faaliyetinin Yasal Düzenlenme Gerekçesi

Yasal düzenleme; tanınırlık, ölçülebilirlik ve denetlenebilirlik olanağı sunmaktadır. Finansal kuruluşlar için bu özellikler önem taşımaktadır. Tasarruf Finansman Şirketleri, alt ve orta gelirli kişilerin finansal sistemden faydalanması ve genel tasarruf miktarının artırılması bakımından önemli bir araç olarak görülmektedir. Türkiye'de uygulamada bulunan tasarruf şirketlerine yönelik bir mevzuat uzun yıllar boyunca düzenlenmemiştir.

Uygulama gösteren şirketlerin güvenilirliği ve müşteri haklarının güvenceye alınması açısından yasal düzenleme boşluğu oluşmuştur. Aynı zamanda muhasebeleşme ve finansal raporlama eksikliğinden kaynaklı düzenleme ve denetleme yapılamaması risk teşkil etmiştir. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin söz konusu sistem kapsamında direk müşterilerden fon toplaması sebebiyle mevcuttaki banka dışı kuruluşların düzenlemelerinden daha nitelikli düzenleme altyapısı gerekmiştir.

Tasarruf Finansman Faaliyeti, yasal düzenleme öncesinde banka dışı mali kuruluş gösteren yapılar arasında değerlendirilmiştir. Sistemde hukuki düzenlemenin olmaması ciddi bir eksiklik oluşturmuştur. Türkiye’de 1990’lı yıllardan itibaren faaliyet gösteren tasarruf şirketlerinin sayısı 2021 tarihi itibarıyla 40’a yaklaşmıştır. Sayısı artan şirketlerin yanı sıra bu yöntemle finansman kullanan müşteri sayısı da artmıştır. Herhangi bir olumsuz durum ile karşılaşmamak için yasal düzenleme zorunlu hale gelmiştir.

Tasarruf Finansman Faaliyeti ile ilgili mevzuatta kuruluş ve faaliyet izin şartları banka dışı faaliyet gösteren finansal mali yapılara benzer şekilde tasarlanırsa da bunun yanı sıra şirket kurucularında şartlar aranmıştır. Asgari ödenmesi gereken sermaye ve bilgi sistemi organizasyon yapısı temini için gerekli kılınan düzenleme hükümleri hazırlanmıştır. Şirketlerin fon toplama konusu dikkate alınarak asgari ödenmesi gereken sermayenin katılım finans yapılarından istenen tutardan fazla olması uygun görülmüştür.

2.1.9.1. Yasal Düzenleme Süreci

Tasarruf Finans Şirketleri *31447 sayılı yönetmelik* kapsamında ,07/04/2021 tarihinde resmi statüye sahip olup BDDK. bünyesinde denetime tabi olan şirketlerdir. Türkiye Tasarruf Finansman Şirketleri ile ilgili ilk hukuki düzenleme *21/11/2012’de “6361 sayılı kanun”* ile yapılmıştır. Bu düzenlemenin ilk olması ve eksiklikler barındırması kaynaklı bazı değişiklikler söz konusu olmuştur. İlk olarak *“04/03/2021’de 7292 sayılı kanun”* kapsamında yapılan değişiklik yapılmıştır. *“04/07/2021’de 31447 sayılı yönetmelikte”* de değişiklik söz konusu olmuştur. Hukuki düzenleme sonrası tasarruf şirketleri BDDK. çatısı altında denetime tabi tutulmuştur.

Tasarruf şirketlerinin kuruluş ve faaliyet esaslarına ek olarak finansman sözleşmelerine yönelik düzenlemeleri içeren kanun gereği her şirket için asgari 100 milyon TL. sermaye şartı (“Resmi Gazete”, 2021a) getirilmiştir. 12.03.2021 tarihinde yapılan basın açıklamasında mevcutta faaliyet gösteren Tasarruf Finansman Şirketleri’nin 07.04.2021 tarihine kadar lisans başvurusu yapılması zorunlu olmuştur. Bunun neticesinde 35 şirket denetime tabi tutulup lisans almak için başvuruda bulunmuştur. Başvuruda bulunmayan şirketlerin izinsiz faaliyeti dolayısıyla yaptırıma tabi tutulacağı bilgisi BDDK. tarafından paylaşılmıştır.

Yapılan denetimler ve asgari sermaye şartının yatırılıp yatırılmaması neticelenmesinden sonra 02.07.2021 tarihinde 6 Tasarruf Finansman Şirketi'ne ön lisans verilmesine, 29 Tasarruf Finansman Şirketi'nin de tasfiyesine karar verilmiştir. Ön lisans verilen şirketlerin tasarruf fon havuzu hesapları ile diğer hesapların ayrılması zorunlu kılınmıştır. Tasfiyesi gerçekleşen şirketlerin yeni müşteri edinemeyeceği ve yükümlülüklerini yerine getirmesini sekteye uğratabilecek yeni taahhüt altına giremeyeceği belirlenmiştir. Tasfiye konu şirketler tasfiye komisyonu tarafından genel hükümlere göre tasfiye edilmiştir. Bu komisyon Kurum ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF.) tarafından belirlenen en az üç kişiden oluşturulmuştur. Tasfiye durumunda müşterilere ödenmek üzere, tahsil edilen organizasyon ücretlerinin binde beşi şirketin gelir hesaplarından ayrılması şart koşulmuştur. Kurulun gerek görmesi halinde şirket bazında rakamın arttırılabileceği iletilmiştir.

Kanunda yapılan düzenleme sonrası Tasarruf Finansman Şirket'leri nezdinde ödeme yapan müşterilerin birikimlerinden oluşan tasarruf fonlarının BDDK. tarafından belirlenen faizsiz yatırım araçlarında değerlendirilmesi zorunlu kılınmıştır. Tasarruf Finansman Şirket'lerinin işleyişini faizsiz ilkeler çerçevesinde gerçekleştirmesi şartı getirilmiştir. Hazırlanan mevzuatta tasarruf şirketlerinin lisans almak için başvuruları durumunda kuruluş ve faaliyet iznine yönelik intibak (birleşme) süresi verilmiştir. Gerekli görülen düzenlemelerin yapılarak eksiklikler giderilmesi sonrası Tasarruf Finansman Şirketleri'ne lisans verilmesi uygun olacağı belirlenmiştir. Söz konusu mevzuatta mevduat ve katılım bankalarının faaliyet sahasının genişletilmesi ve banka dışı finansal yapıların lisanslama sürecinin tamamlanması hedeflenmiştir. Mevzuatta izinsiz olarak faaliyet gösteren şirketlere dair para ve hapis cezası gibi yaptırımlar yer almıştır.

“6361 sayılı Finansal Kiralama Faktöring Finansman Ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanun'u” hükümleri gereğince, BDDK'ya başvuruda bulunan şirketlere yönelik , BDDK. tarafından yapılan incelemeler nihayetinde Tasarruf Finansman Şirketleri'nin bazılarının ilgili mevzuat koşullarını sağlayamadığının belirlenmesiyle BDDK. tarafından 01.07.2021 tarihinde tasfiye kararı verilmiştir (“BDDK”, 2023a). *“6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nda”* 7292 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile denetim ve gözetiminin BDDK. tarafından yapılacağı kararlaştırılmıştır.

Ön lisans verilen Tasarruf Finansman Şirket’lerinin denetim ve değerlendirme süreci 28.04.2022 tarihinde tamamlanmıştır. Ön lisanslı altı şirkete lisans verilmiştir. Faaliyetlerine bundan sonra lisanslı Tasarruf Finansman Şirketi olarak devam etmeleri sağlanmıştır.

2.1.9.2. 31447 Sayılı Yönetmelik Kapsamı

“31447 sayılı yönetmelik, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanun’una” uyumlu olarak hazırlanmıştır. Yönetmelik nihayetinde Tasarruf Finansman Şirketleri hem finans sektöründe hem de paydaşları karşısında statü elde etmişlerdir. Tasarruf Finansman Şirketleri, bu yönetmelik güvencesiyle faaliyetlerine devam etmektedir. Yasanın maddeleri gereğince Müşteri ile Şirket ilişkisinin hassasiyetle yönetilmesi ve profesyonel kurumsal hizmetin sürdürülmesi gerekmektedir. 31447 sayılı yönetmelik içeriğinde altı bölüm, 34 madde ve 5 geçici madde bulunmaktadır (“Resmi Gazete”, 2021b). Kapsam olarak yönetmelik şu konuları içermektedir.

- Tasarruf Şirketleri Kuruluş Şartları ve Faaliyet Sahası
- Şube Açma ve İradi Tasfiye İşlemleri
- Müşteri Hak ve Yükümlülükleri
- Risk Yönetim Süreci, Varlık Edinim Şartları, Denetim Raporları
- Kurumsal Yönetim Kriterleri
- Tasarruf Finansman Sözleşmeleri
- Öz sermaye miktarı

2.1.9.3. Kronolojik Olarak Tasarruf Finansman Şirketlerinin Lisanslama Süreci

11.02.2021 tarihinde Malatya Milletvekili Bülent Tüfenkci beraberinde 75 milletvekilinin hazırlamış olduğu “Finansal Kiralama Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” Türkiye Büyük Millet Meclis’ine sunulmuştur. Sunulan bu teklif ile “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nda” bazı düzenlemeler önerilmiştir.

Tasarruf Finansman Şirketleri'nin yasal düzenleme altyapısını tesis etmedeki mecburiyet belirtilerek bu şirketlerle ilgili talep edilen düzenlemenin yürürlüğe girmesi için süreç başlatılmıştır.

TBMM'de yapılan görüşmeler nihayetinde talep 04.03.2021 tarihinde kabul görmüştür. 6 Mart 2021 tarihinde Cumhurbaşkanı onayından geçmiştir. Resmî Gazetede “7292 Sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” başlığıyla yayınlanmıştır. Yapılan bu düzenleme ile “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu”nun ismi *Finansal Kiralama Faktöring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu* olarak revize edilmiştir. Tasarruf Finansman Şirketlerine yönelik “7292 sayılı Kanun” kapsamında yer alan düzenlemeler “6361 sayılı Kanun” içeriğinde yer almıştır.

Tablo 2. 10 : Kronolojik Olarak Lisanslama Süreci

07.03.2021	<i>“Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7292 Sayılı Kanun”</i> yürürlük kazanmıştır.
12.03.2021	<i>“Tasarruf Finansman Faaliyetini yürüten şirketlerin bir ay içinde BDDK’ ya başvuruda bulunmak ve durumlarını kanun hükümlerine uygun hâle getireceklerine veya müşteri hak ve menfaatlerini zarar uğratmadan tasfiye olacaklarına dair plan sunmak zorunda oldukları”</i> hükmü ilgili kanuna eklenmiştir. Mevcutta faaliyet gösteren Tasarruf Finansman Şirketleri’nin 07.04.2021 tarihine dek belirlenen şartlar ve belgelerle intibakta bulunmak ya da tasfiye olma hususunda BDDK’ ya başvuruda bulunmaları zorunlu kılınmıştır.
31.03.2021	Tasarruf Finansman Şirketleri ve faaliyetleri kapsamında güncel durumlarla ilgili sorulara cevaben <i>“Sorularla Tasarruf Finansman Düzenlenmesi”</i> konulu notlar hazırlanarak BDDK’ nın internet sitesinde paylaşılmıştır.

07.04.2021	<i>“Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluşu Ve Faaliyet Esasları Hakkındaki Yönetmelik” 31447 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak paylaşılmıştır.</i>
08.04.2021	Tasarruf Finansman Şirketleri’nin lisans almasına yönelik yasal başvuru süresi bitmiştir. Başvuran 35 Tasarruf Finansman Şirketi’nden 23 tanesi tek başına, 12 tanesi ise 5 Tasarruf Finansman Şirketi’nin çatısı altında birleşme suretiyle başvuruda bulunmuştur. Başvuru süresini dikkate almayıp başvuruda bulunmayan şirketler hakkında <i>“izinsiz faaliyette bulunmak”</i> suçu gerekçesiyle cezai yaptırımda bulunulacağı bilgisi paylaşılmıştır.
02.07.2021	Başvurusu uygun bulunmayan 29 Tasarruf Finansman Şirketi’nin tasfiyesine hüküm verilmiştir. Lisans almak için BDDK’ ya başvuruda bulunan 6 Tasarruf Finansman Şirketi’ne ön lisans verilmesine ve sürecinin devam etmesine karar verilmiştir.
28.07.2021	<i>6361 sayılı kanunda</i> düzenleme yapılarak kapatılmasına karar verilen tasarruf şirketlerinin tasfiyesine dair tasfiye komisyonunun TMSF. tarafından belirlenen kişilerce yönetileceği kararlaştırılmıştır.
07.10.2021	Tasarruf Finansman Şirketleri’nin kurumsal yapısının tesisi ve ilgili mevzuata uyum sağlama süreçlerinin tamamlanması amaçlanmıştır. Mevcutta denetimi devam eden Tasarruf Finansman Şirketleri’nin, ön lisans süreçlerinin uzatılmasına karar verilmiştir.
28.04.2022	BDDK. tarafından yapılan denetim ve inceleme nihayetinde, ön lisansı bulunan 6 Tasarruf Finansman Şirketi’ne, faizsiz finans ilkelerine uygun olarak faaliyet göstermesi çerçevesinde lisans onayı verilmiştir. Bu karar, 8 Haziran 2022 tarihinde <i>sayılı Resmî Gazete’de</i> yayınlanmıştır (“Resmi Gazete”, 2022).
29.04.2022	TMSF. tarafından tasfiyesi sürdürülen Tasarruf Finansman Şirketleri’nin sahip olduğu 45 bine yakın sözleşme, lisanslı olarak faaliyet gösteren 6 Tasarruf Finansman Şirketi’ne devredilmiştir.

29.12.2023	<i>“Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”</i> kapsamında 18 madde ’de düzenleme yapılmıştır.
-------------------	--

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2.1.9.4. Lisanslama Sonrası Tasarruf Finansman Şirketlerinin Faaliyet Kapsamı

- Tasarruf Finansman Şirketleri’nin müşterilerinin tasarruflarını toplama ve tahsisat zamanı finansman sağlamakla yükümlü iki ana faaliyet alanı bulunmaktadır.

- Tasarruf Finansman Şirketleri’nin mevcutta kullandığı çekilişli ve çekilişsiz yöntem uygulamada bulunmaktadır. Mevzuatta çekilişli yöntem ayrı tutularak esnek olmayan koşullarda düzenlemeye tabi tutulmuştur. Tasarruf şirketlerinden istenen şartlar Resmî Gazete ’de kanun ve yönetmelik kapsamında belirlenmiş haliyle kamuoyuyla paylaşılmıştır. “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri kanununda” yer alan şirket kuruluş kaideleri kapsamında şunlar yer almıştır;

- Tasarruf Finansman Şirketleri’nin anonim şirket gibi kurulması gerekmektedir.

- Tasarruf Finansman Şirket’lerinin Ticaret Sicil unvanında “Tasarruf Finansman Şirketi” ibaresi bulunması gerekmektedir.

- Asgari 100 milyon TL. ödenmesi gereken sermaye şartı aranmıştır. İstenen sermayenin tüm muvazaadan ayrılmış olması gerekmektedir.

Müşterilerin Tasarruf Finansman Şirketleri’nin banka hesaplarına yatırdıkları taksit ödemeleri ve peşinat miktarları asgari ödenmesi gereken sermaye şartında gösterilmeyeceği ifade edilmiştir.

- Tasarruf Finansman Şirketi’nin kurulması sonrası, ilk 3 yıllık bütçe planı ve yapısal teşkilatlanmasını beyan eden raporu ibraz etmesi talep edilmiştir.

- Kurucu ortakların savurgan olmaması yüz kızartıcı suçların işlenmemesi, ağır hapis veya 5 yıl ve üstü hapis cezası bulunmaması, asgari istenen sermayeyi yerine getirebilecek güç ve itibarı taşıması gerekmektedir. Ortaklık kurgusunun şeffaf ve adil olması için iş ahlakının gereği olarak dürüst ve ehil sahibi olması şartı aranmaktadır.

Konkordato ilan etmemesi, şirketin iflasına erteleme kararı verilmemiş olması TMSF'ye devri yapılmış olan bankalarda %10 ve fazlası paya sahip olmaması gibi şartlar da kurucu ortaklardan istenilmektedir.

- Tasarruf Finansman Şirketi'nin Genel Müdürünün asgari 7 yıl iş tecrübesi barındırması gerekmektedir. Genel Müdür pozisyonunda aranan mesleki iş deneyimi kriteri Yönetim Kurulu Üyelerinin bazılarından da istenebilmektedir. Genel Müdür Yardımcısının asgari 5 yıl işletme ve finans sahasında iş tecrübesinin bulunması ayrıca lisans eğitimini bitirmesi istenen şartlar arasında yer almaktadır.

- Tasarruf Finansman Şirketi'nin şube açması ve şube yeri değiştirmesi izne bağlı olmaktadır. Yeni bir şubenin açılabilmesi için 1 milyon TL. ödenmiş sermaye şartı zorunluluğu vardır. Şube taşıma işlemlerinde, yeni şube açılışında istenen sermaye şartı geçerli olmaktadır. Şubeleşme dışında harici bayilik verme vb. faaliyetlere izin verilmemektedir.

- Tasarruf Finansman Şirketi'nin etkili risk analizi sistemi kurması istenmiştir. Risk analizi yöneticisinde bazı kriterler talep edilmiştir. Risk analizi yöneticisinin bu alana yönelik eğitim alması ek olarak 5 yıllık iş deneyimlemesi gerekmektedir.

- Tasarruf Finansman Şirketi'nin faaliyetlerinin kanun ve yönetmelik kapsamında, ana sözleşme ve iç işleyişe uyumlu olarak her yıl raporlaması için iç denetim sistemlerinin kurulması şartı gerekmektedir.

- Tasarruf Finansman Faaliyetinin, faizsiz finans ilkeleriyle uyumlu olması gerekmektedir.

2.1.9.5. Lisanslama Sonrası Getirilen Sınırlamalar

Finansal güvenirliliği sağlama ve müşterilerin haklarını koruma amaçlı tasarruf şirketlerinin ana faaliyet sahası dışına çıkmaması gerekmektedir. Riskli görülen ticari işlem girişimlerine izin verilmeyecek şekilde sınırlamalar getirilmiştir. Tasarruf Finansman Şirket'lerinin faizsiz finans esaslarına göre hareket etmesi mevzuatta yer almıştır. Tasarruf Finansman Şirket'lerinin temel gelir kaynağı nakit girişin sürekliliğine ve yeni müşterilere bağlı olmaktadır. Nakit fon girişi ve çıkış sirkülasyonu, diğer müşteri ödemelerinde belli bir süre kullanılması üzerine şekillenmiştir. Yasal düzenleme öncesi Tasarruf Finansman Şirket'lerinin tasarruf fon havuzunda bulunan fonları likit olmayan yatırım işlemlerinde kullanıldığı uygulamalar

söz konusu olmuştur. Belli bir vadeye yayılan likit varlıkların likit olmayan sahalarda kullanımı riske sebep olabileceğinden dolayı Tasarruf Finansman Şirket'lerinin ticari amaçlı gayrimenkul edinimi yasaklanmıştır.

Çekiliş grupları için üst limit belirlenmiştir. Gayrimenkulde 120 ay ve taşıtta 60 ay üst vade sınırı belirlenmiştir. Tasarruf Finansman Şirket'lerinin, nakit finansman sağlaması yasaklanmıştır. Finansman türü; konut, taşıt ve çatılı iş yeri ile sınırlandırılmıştır.

2.1.9.6. Lisanslama Sonrası Finansal Güvenirlilik Temini

Finansal faaliyette bulunan tasarruf şirketlerine lisans verilmesi için detaylı düzenleme gerekli olmuştur. Finansal güvenilirlik amaçlı Tasarruf Finansman Şirket'lerinin likidite oranının ölçümü ve analizine yönelik düzenlemeler getirilmiştir. Tasarruf Finansman Şirket'lerinin faaliyet türü ve gerçekleştirdiği işlemlerin niteliklerine uygun şekilde muhasebe yapısının sağlanması ayrıca banka veya banka dışındaki finansal kuruluşlardan farklı olarak tek düzen hesaplama planına ihtiyaç olmuştur.

Tasarruf Finansman Şirket'lerinin likiditesi, risk analizi ve asgari sermaye yeterliliği konularıyla ilgili yasal otoriteye sunulmak üzere elektronik ortamda denetim formları oluşturulması gerekli görülmüştür. Tasarruf Finansman Şirket'lerinin finansman faaliyetlerini doğru biçimde yansıtabilecek muhasebeleştirilmenin yapılması ve hazırlanan mali tabloların reele uygun olarak hazırlanıp aynı zamanda kamuoyuna açıklanması konu olmuştur. Reele uygun olarak hazırlanmayan rapor ve mali tablolara dair yaptırım uygulanması ve bu durumdan yönetim kurulunun doğrudan mesul olması mevzuatın içinde düzenlenmiştir.

2.1.9.7. Lisanslama Sonrası Alınan Önlemler, İradi Tasfiye ve Devir Süreci

Tasfiye kararı BDDK. tarafından 2 Temmuz 2021 tarihinde verilmiştir. Tasfiyesi kesinleşen tasarruf şirketlerinin banka hesapları dondurularak faaliyetleri işlem dışı bırakılmıştır. Tasfiye konu şirketlerin bütün mal varlıklarına el konulmuştur. 7 Nisan 2021 tarihinde tasarruf şirketlerinden intibak planları istenmiştir.

Türkiye'de faaliyet gösteren Tasarruf Finansman Şirket'lerinin faaliyetlerini sağlıklı biçimde sürdürmesine engel teşkil edecek durumlardan dolayı 29 Tasarruf Finansman Şirketi'nin zorunlu tasfiyesine gidilmiştir (TMSF, 2022). Tasarruf

şirketlerinin müşterilerin tasarruf fonlarını kullanma suretiyle faaliyette bulunması nedeniyle tasfiyeleri Türk Ticaret Kanun'una göre düzenlenmeyip TMSF' ye devredilmiştir.

TMSF. tarafından birleşme, intibak süreçleri yürütülerek faaliyetleri sona erdirilmiştir. 15.04.2022 tarihinde tasfiye edilen şirketlerde müşterilerin imzaladığı sözleşmelerin devredilmesi için imza atılmıştır. Lisanslı şirketlerden bazıları tasfiye durumundaki şirketlerin tasarruf dönemi devam eden müşterilerin sözleşmesini almak için talepte bulunmuştur. TMSF. ve BDDK. tarafından talepler incelenmiştir. Talepler kabul edilerek devir sözleşmesi imzalanmıştır. Devir sürecine, hukuki süreç başlatıp süreci devam eden müşteriler ve tahsisat alanlar konu olmayıp sadece finansman dönemindekiler dahil edilmiştir. Tahsisat almış olan müşterilerin taksitlerini eski ödeme planına göre ödenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yaklaşık 50 bin adet sözleşmenin görevli kurum ve kişilerce denetimi sonrası yeni Tasarruf Finansman Şirketi'ne devraldığı müşteri ile iletişime geçmesi gerektiği iletilmiştir. Devir alan ve devir olunan Tasarruf finansman şirketleri tablo 2.11'de ele alınmıştır.

Tablo 2. 11 : Tasfiye Konulu Tasarruf Finansman Şirketlerinin Devir Süreçleri

DEVİR ALAN TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKET İSMİ	DEVİR OLUNAN TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKET İSMİ
<i>BİREVİM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.</i>	<i>- İKİZLEREVİM YATIRM GAYRİMENKUL A.Ş. - TASARRUF ORG. VE GAYRİMENKUL PAZ. A.Ş. - İHTİYAÇEVİM GAYRİMENKUL OTO. İLET. ORG. PAZ. SAN. VE TİC. A.Ş. - GERÇEKVİM GAYRİMENKUL OTO. İLET. ORG. PAZ. SAN. VE TİC. A.Ş.</i>
<i>EMİN EVİM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.</i>	<i>- FİNANSEVİM GAYRİMENKUL OTO. İLET. ORG. PAZ. SAN. VE TİC. A.Ş. - YAŞAMEVİM GAYRİMENKUL A.Ş.</i>

<i>FUZUL TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.</i>	- HEDEFEVİM GAYRİMENKUL OTO. VE TİC. A.Ş. - DOĞRUEVİM GAYRİMENKUL ORG. A.Ş. - FİNALEVİM GAYRİMENKUL ORG. A.Ş. - HH AYDIN YATIRM HOLDİNG A.Ş. - ÖNCEVİM GAYRİMENKUL OTO. PAZ. SAN. TİC. A.Ş.
<i>İMECE TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.</i>	- DESTEKEVİM GAYRİMENKUL. İNŞ. TAAHHÜT OT. ORG. SAN. TİC. A.Ş. - VİZYONEVİM GAYRİMENKUL OT. İLET. PAZ. SAN. TİC. A.Ş. - VARLIKEVİM GAYRİMENKUL A.Ş.
<i>KATILIMEVİM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.</i>	- GELECEK TASARRUF GAYRİMENKUL OT. ORG. A.Ş. - BİRLİKBİRİKİM GAYRİMENKUL ORG. İLET. OTO. PAZ. SAN. VE TİC. A.Ş. - İKTİSATEVİM GAYRİMENKUL A.Ş. - DEĞER TASARRUF GAYRİMENKUL A.Ş. - MOREVİM TASARRUF GAYRİMENKUL OTO. ENERJİ ORG. VE PAZ. SAN. TİC. A.Ş.
<i>SİNPAŞ TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.</i>	- İSTEKEVİM GAYRİMENKUL OTO. PAZ. TİC. A.Ş.

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2.2. Almanya Bauspar Sistemi

1870 yılında Almanya'nın başkenti olan Berlin birçok yatırımcının ilgisini çekmiştir. Kökeni takriben 300 yıl önce Birleşik Krallıkta olan Bauspar Sistemi, önemli derecede konut kıtlığı ve alt ve gelirli bireylerin konut finansmanına kısıtlı erişimi göz önüne alındığında uygun bir çözüm sağlamıştır. Karşılıklı kendi kendine yardım kuruluşları olarak faaliyet göstermişlerdir. Bu tasarruf topluluğu önceden belirlenmiş kurallara göre düzenli olarak tasarruf yapmalarına ve kredi almalarına imkân sağlayan bireyler için tercih edilme nedeni olmuştur. Kısacası Bauspar Sistemi'nin, Almanya'da 1885'te uygulanmaya başlanan konut finansman yöntemi olduğunu ve Alman Yapı Tasarruf Sandıklarının temsil ettiğini söyleyebiliriz. Bauspar Sistemi'nin ana işlevi bina oluşturma noktasında müşterilere yardımcı olmaktır. Peşinat, öz sermaye ve ilk ipotek kredisini tamamlamak bu sistemin tercih edilme nedenleri arasında yer almaktadır. Bauspar Sistemi'nin Avrupa tarihi, Birmingham'da 1775 yılında Kettley's Building Society'nin kurulmasıyla başlamıştır (Molterer vd.,

2017). Almanya'daki bu sistemin ilk çalışmaları papaz Frie Bielefeld tarafından 1885 yılında Alman tipi bir inşaat topluluğu kurmasıyla ortaya çıkmıştır. Bu sistemin tercih edilmesindeki kayda değer artış 1921 yılında olmuştur.

Başlangıç aşmasında Bausparkassen Şirket'leri tipik ipotek bankaları gibi eksiksiz konut finansmanı teklif etmiştir. Fakat bu iş modeli, tasarruf sahibinin kapasitesi ve ısrarı sebebiyle sınırlı kalmıştır. Bekleme süresi arttıkça bu kısıtlamalar daha da belirginleşmiştir. Tam olarak konut finansman teklifi Birinci Dünya Savaşı sonrasındaki durumun çıktısı olsa da Bauspar Sistemi ikinci derece ipoteklerle güvence altına alınan krediler etrafında uzmanlaşmaya başlamıştır. Evrensel bankalar ve ipotek bankaları %60'a kadar ipotek kredisi vermiştir. Bauspar Sistemi'nde ise %60-%80 arasında olan krediler verilmektedir. Konut bedelinin geri kalan %20'si de peşinat olarak belirlenmiştir. Ticari bankaları, ipotek bankaları ve Bausparkassen Şirket'leri arasındaki bu iş bölüşümü ortaya çıkmıştır. Bu durum sonrasında hükümet tarafından ipotek mevzuatında onaylatılmıştır. Böylelikle Bauspar Sistemi finansal piyasaların istikrar kazanmasına yardımcı olmuştur.

Bauspar Sistemi, yerel para birimindeki öz sermaye ve sabit faizli kredilerle çeşitli riskleri engellemede tampon görevi üstlenmiştir. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Bauspar Sistemi hızlı bir ivme yaşamış ve itici güç olarak hareket etmiştir. Elde edilen başarılı sonuçlar sonrası 1990 yılında Doğu Almanya'nın yeni federal eyaletlerinin neredeyse tamamına tanıtılmıştır. Bauspar Sistemi, Almanya'da sadece hane mikro düzeyinde değil aynı zamanda makro düzeyde de sürdürülebilirlik yaratmanın merkezi olarak görülmektedir (Schäfer, 2022) .

Özel Bausparkassen Şirket'leri pazar payının ortalama üçte ikisine, kamu Bausparkassen Şirket'leri ise üçte birine hakim konumdadır. Bauspar Sistemi'nin çekiciliği ve pazar payı kabaca %30'dur. 1948 yılından itibaren 14 milyondan fazla konutun inşasına yatırılan 800 milyar Euro'yu aşan krediler kullanılmıştır. Almanya'da her üç bireyden birinin Bauspar sözleşmesi bulunmaktadır. Bu durum ortalama 26 milyon sözleşme adedine tekabül etmektedir. Almanya'da mevcut olan bu sistem şu an 30 milyona yakın sözleşme ve 800 milyon Euro'yu aşan toplam ciro üretmektedir (Koç, 2019; J. B. A. Zehnder, 2005). Dünya çapında diğer ülkelerde mevcut olan diğer tasarruf modellerinden farklı olarak Bauspar Sistemi, Avrupa'da çoktan yerleşmiş ve uygulama göstermiştir. Avrupa Birliği'nin her dört üye

devletinden biri Bauspar Sistemi'ni kullanmaktadır. Avusturalya (1925), Slovakya (1992), Çek Cumhuriyeti (1993), Macaristan (1997), Romanya (2004), Hırvatistan (1998) gibi Avrupa dışındaki ülkelerde de özel Bauspar yasaları bulunmaktadır.

Bu ülkelerin dışında Lüksemburg ve Çin gibi belli bir Bauspar yasası olmadan Bauspar sözleşmesi teklifinde bulunan ülke örnekleriyle de karşılaşmaktadır. Almanya'da bu sistemin yaygın olarak tercih edilmesinde, geleneksel ihtiyatlı kredi verme yaklaşımı, bunun sebep olduğu tasarruf etme zorundallığı ve kiralama piyasası dolayısıyla uzun süre tasarruf etme potansiyeli etkili olmaktadır.

2.2.1. Kronolojik Olarak Bauspar Sistemi

Bauspar sistemine ait kronolojik süreçler tablo 2.12'de ele alınmıştır.

Tablo 2. 12 : Kronolojik Olarak Bauspar Sistemi

M.Ö.200	Çin'de ilk karşılıklı tasarruf toplulukları kurulması.
1775	Konut probleminin bir sonucu olarak Büyük Britanya'da ilk inşaat kooperatiflerinin ortaya çıkması.
1831	ABD' de ilk inşaat topluluğunun oluşması.
1885	Almanya'da Papaz Bielefeld tarafından "Herkes için Bausparkassen Şirketleri'nin kurulması".
1990	Bauspar Sistemi'nin Doğu Almanya'daki yeni federal eyaletlerde uygulamaya konulması.
1962	Avrupa İnşaat Toplulukları Federasyonunun (EFBS) kurulması.

Kaynak: (Association of Private Bausparkassen, 2023)

2.2.2. Bausparkassen Sistemin Sunduğu Avantajlar

Bauspar Sistemi, Almanya'da tasarruf modeliyle çalışan bir konut finansman modelidir. Bauspar sözleşmeleri Almanya'daki neredeyse tüm ticari bankaların tüm finans stratejisinin parçası konumundadır. Bu durum sistemin hâlen devam eden sürdürülebilirliğini ve uygulanabilirliğini göstermektedir. Bausparkassen Şirket'leri Bauspar kredisini belirli bir tarihte finanse etmek zorunda olmadığından dolayı kredi tahsisi için ortalama bekleme süresi güncelde sıfırdır.

Müşteri kendi başına ya da bir diğer konut kredisi ile birleştirilmiş olarak Bausparkassen Şirket'lerinden kredi alabilmektedir. Ayrıca sistemde kalıp tasarruf etmeye devam ettiği sürece kredi alma hakkından feragat edebilmekte veya kredi almak için bir başka tarihte başvuruda bulunabilmektedir. Sistemde bulunan faiz opsiyonunun kullanım hakkı müşterinin tercihinin bırakılmıştır. Devletin özel konut mülk ediniminde 3 alternatif destek şekli bulunmaktadır ("Schwaebisch Hall", 2024). Her bir destek için belli gereklilikler bulunmaktadır. Çoğu zaman birden fazla bonustan aynı zamanda aynı anda yararlanılabilmektedir. Devletin sunduğu destekler şu şekildedir:

- Konut bonusu
- Çalışan tasarruf ödeneği
- Riester finansmanı

2.2.2.1. Konut Bonusu

1952'de uygulanmaya başlayan bu uygulama konut sahibi olmaya yönelik sunulan devlet desteğinin en eski biçimidir. Devlet bu uygulama ile konut sahipliğinin güçlendirirken beraberinde daha fazla kişinin destekten yararlanmasına olanak sağlamaktadır. 2021 tarihi itibarıyla fonlama oranı %10 olarak konut bonusu uygulanmaktadır. Nüfusun yaklaşık %70'i bu primden yararlanarak daha hızlı bir şekilde konut sahibi olmuştur.

Vergilendirilebilir yıllık geliri bekâr bireylerin 25.600, evli bireylerin 51.200 Euro'yu geçmemesi durumunda gerekli azami tasarruf süresini doldurmasıyla kamu teşvik primi ödemesi yapılabilmektedir. Kamu teşvik prim miktarı bekâr bireyler için yıllık 512 Euro, evli bireyler için ise yıllık 1.024 Euro üst tutar olarak, sözleşme bütününe %8.8'i olarak uygulanmaktadır (Koç, 2021). Vergiye tabii gelir ,bekar bireyler için 35.000 Euro, evli bireyler için bu limit yıllık 70.000 Euro olarak güncellenmiştir.

Tablo 2. 13 : Bauspar Sistemi Konut Teşvik Ödemeleri

	Tek Kişi	Aile (Çift Kişi)
Gelir Verisi Limiti	35.000 Euro	70.000 Euro
Desteklenen Tasarruf Ödemesi	Up to 700 Euro	Up to 1,400 Euro
Tasarruf Teşviki (%)	%10	%10

Maksimum Tasarruf Teşviki (Euro)	70 Euro	140 Euro
----------------------------------	---------	----------

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

2.2.2.2. Çalışan Tasarruf Ödeneği

Varlıkları oluşturmak için işverenden belli yatırım türlerine transfer edilen ek ödemeleri içermektedir. Bu yardım türü işveren tarafından gönüllü olarak yapılan bir ödeme türüdür. Çalışanların hem zenginlik oluşturmaya hem de gayrimenkule yatırım yapmasına olanak sağlamaktadır. Fon tasarrufu için fon miktarı %20 oranındadır. Tüm daimî çalışanlar, stajyerler, hakimler, devlet memurları ve askerler ayda maksimum 40 Euro, yılda 480 Euro sermaye oluşumu yardımını alabilmektedir.

İşveren tarafından sunulan bir fayda ise iş sözleşmesinde düzenlenerek maaşa ilaveten ödenebilmektedir. Toplu sözleşmelerin ve iş sözleşmelerinin genellikle temelini bu ödenek oluşturmaktadır.

2.2.2.3. Riester Finansmanı

Bu fonla devlet, bir mülkün inşasını, satın alınmasını veya enerjiyle ilgili modernizasyonu desteklemektedir. Riester finansmanı, devlet tarafından finanse edilen bir emeklilik provizyonu şekli olarak uygulanmaktadır. 2008 yılı itibariyle kendi konutuna sahip olmak isteyen Almanlar için popüler emeklilik olanaklarından biri olmuştur. Doğrudan bu finansmana hak kazanıldığı gibi diğer eşin belli şartları taşınması durumunda dolaylı olarak onun da yararlanması mümkün olmaktadır. Yasal emeklilik sigortasında zorunlu sigortalı olan çalışanların olduğu gibi yarı zamanlı çalışanlarda bulunabilmektedir. Kısıtlayıcı bir gelir sınırı bulunmamaktadır.

Riester finansman desteği almak isteyen bireylerin, bir önceki yıla ait emekliliğe esas gelirin minimum %4'ünü biriktirmesi gerekmektedir. Tamamını alabilmek için 60 Euro'luk temel miktar gerekmektedir. Daha az ödenmesi durumunda finansman sadece orantılı olarak sağlanmaktadır. Riester finansmanı alabilmek için 47 yaşından büyük olmama şartı bulunmaktadır. Riester finansmanı, emekli olmadan önce de faydalanılabilen ve devlet tarafından finanse edilen tek emeklilik aracı olma özelliği taşımaktadır.

Özetle Bauspar Sistemi, gelecekteki borçlu bireyin kredi itibarını gösteren tasarruflarını arttırmasını sağlamaktadır. Böylelikle faiz piyasalarının altında bulunan kredileri, piyasa faizini tamamlamak için konut alanına yönlendirmeyi

hedeflemektedir. 2-7 yıl vadeli ön tasarruf süreci ile konut kredilerinde kaldıraç görevi üstelenen bu sistem, finansal istikrara katkı sunma potansiyeli barındırmaktadır. Bu minvalde, Bausparkassen Şirket'leri ikinci derece ipotekler yoluyla güvence altına alan ipotek kredileri ve temel olarak yetersiz peşinat sebebiyle krediye uygun erişimi bulunmayan orta ve alt gelir gruplarına kredi verilmesi konusunda ihtisaslaşmışlardır. Geçiş ekonomilerinin Bauspar Sistemi uygulamasında müşteriler ve finansal kurumlar, hükümetle uzun vadeli ilişkilere girmektedir. Bu nedenle sistemin her özelliğinin detaylı değerlendirilmesi gerekmektedir (A. Zehnder, 2013).

Bauspar sözleşmeleri fon birikimini kolaylaştırmakta ve düşük faizli kredi oranı sunmaktadırlar. Aynı zamanda tasarruf disiplini teşvik ederek birçok hane halkının önemli olduğunu düşündüğü somut hedef sağlamaktadır. Mali yeterlilikleri ispatlama yetenekleri nedeniyle orta ve alt gelirli gruplar için önemli olan krediye daha iyi ve kolay erişim olanağı da sunmaktadır. Genel olarak Bauspar Sistemi'nin sağladığı faydaları şu şekilde sıralayabiliriz:

- Faiz oranı sabitleme güvenilirliği
- Daha iyi faiz oranları
- Esnek ödeme imkânı
- Tasarrufta disiplin hâli
- Konut amaçlı çok fonksiyonlu kullanım
- Devlet desteği

Özellikle yasal koşulların iyi işlemediği ülkelerde, banka karşısında daha iyi bir kredibiliteden faydalanılmaktadır.

Yüksek enflasyon oranları, Bauspar Sistemi'ne fon girişinin yavaşlaması durumunda daha uzun bekleme süreleri söz konusu olabilmektedir. Borçluların konutlarını yenilemesinin modernizasyonunu finanse etmek için de finansman ihtiyacı bulunmaktadır. Bu çerçevede Bausparkassen Şirketleri, küçük kredi miktarlarına uygun rakamlar sunmaktadır. Mevzuata göre Bauspar Sistemi, konut amaçlı olarak bir konutun inşası ya da satın alınmasında, arsa alımında, tadilatı veya farklı finans kurumlarınca verilen diğer ipotek kredilerinin geri ödenmesi gibi amaçlarla kullanım göstermektedir.

2.2.3. Bauspar Sistemi ile İlgili Sınırlamalar

Genel olarak Bauspar Sistemi'nde bulunan sınırlamaları şu şekilde sıralayabiliriz:

- Almanya'da daimî ikamet
- Minimum 16 yaş
- Yılda en az 50 Euro tasarruf
- Konut desteğinin gelir sınırına uyması
- Sübvansiyonlu konut desteğinin sadece konut amacıyla kullanılması

Sisteme dahil olmak isteyen müşterilerin serbest meslek sektöründe çalışmaları durumunda halihazırda 36 ay veya 3 tam mali yıl ya da daha fazla çalışıyor olması önem taşımaktadır. Almanya dışı bir sözleşme akdedildiğinde bunun nedeninin açıklanması gerekmektedir. Maaşın Euro cinsinden olması gerekliliği nedeniyle kur riski oluşmamaktadır. Geri ödemeyi içeren standart bir planın süresi genellikle 20 yıldır. Sisteme dahil olmada borçlunun yaşı, geri ödeme miktarı ve öz sermaye açısından önem taşımaktadır. Yaş arttıkça geri ödeme oranı ve öz sermaye de artış göstermektedir.

Uyruk açısından bu sisteme dahil olan kişinin Avrupa Birliği vatandaşı olması ya da alternatif olarak daimî oturum iznine sahip olması gerekmektedir. Bu şart sağlanmadığında kişinin finansman talebini karşılayacak çok az finans kurumu bulunmaktadır. Genelde tercüman kullanımı kabul edilse de Almanca dil bilgisinin mevcut olması, ikamet yerinin Almanya ya da Avrupa Birliği'nde bulunması da finans kurumları için önem taşımaktadır.

Birçok finans kurumu borçlu olacak kişinin Almanya'da vergiye tabi olması şartını da aramaktadır. Vergiye tabi olunmadığında nedeninin finans kurumuna gerekçeleriyle açıklanması gerekmektedir. Vergilendirilebilir gelirin bazı yıllarda değişkenlik göstermesi ve azami sınırın üstünde olması durumunda o yıllar için prim ödenmemektedir. Vergi makamları, konut inşaatı kredisinin verilir verilmeyeceğini 2 yıllık başvuru süresi dolması sonrasında karar vermektedir.

2.2.4. Bauspar Sisteminin İşleyişi

Alman bankacılık sisteminde Bauspar Sistemi, özel ticari bankalar ve kooperatiflerle beraber sistemin diğer önemli parçasını oluşturmaktadır. Aynı

zamanda bu sistem, yerel yönetimlere kredi faaliyeti sağlamakla beraber diğer bankacılık hizmetlerini de yürütmektedir. Konut edinimi çoğunlukla insanların yaşamlarında yapacakları en büyük yatırımlar arasında yer almaktadır. Uzun yıllar boyunca hane gelirinin büyük bir kısmını etkileyeceğinden dolayı bir planlama gerektirmektedir. Sermaye olmadan konut edinim talebi karşılanamayacağı için bu durum ancak sermaye birikimi ile mümkün olmaktadır. Almanya özelinde ele aldığımız bu sistem, konut üretimine dair kredi sağlamanın yanında danışmanlık, bankacılık, sigortacılık vb. sahalarda da faaliyet göstermektedir.

Bauspar Sistemi Almanya’da tasarruf etmeye başlamanın ve konut kredisi finansmanı sağlamanın bir seçeneğidir. Müşteri alanında uzman bir kredi kurumuyla yani Bausparkassen Şirket’i ile her ay belirli miktarda tasarruf yapmayı taahhüt ettiği Bausparvertrag isimli sözleşme akdetmesi sonrası sisteme dahil olmaktadır. Sözleşme imzalayan müşteriden bina tasarrufunun %1,0- 1,6’sı oranında kapanış ücreti talep edilmektedir (LBS., 2024). Müşterinin finansman tutarını arttırması durumunda bu ücrette artmaktadır.

Temelde Bausparvertrag sözleşmesi tasarruf birikiminin bir kredi teklifi yoluyla ilişkilendirileceği şeklinde tasarlanmaktadır. Sözleşme karşılığında Bausparkassen Şirket’leri, müşteriye belli bir tutarı, belirlenen faiz oranıyla, belli bir süre sonra borç vermeyi kabul etmektedir. Müşterinin biriktirdiği tasarruf tutarı ve Bausparkassen Şirket’inin ödünç verdiği miktar, bir konut inşası ve satın alınması için toplam rakamı oluşturmaktadır. Bu sisteme dahil olma yaş sınırı 16’dır. Bu sözleşmelerin bir istisnası bulunmaktadır. 25 yaş ve altında olan bireyler, sözleşme sonrası yedi yıl süre sonrasında biriktirdikleri tasarruf tutarını konut edinimi amacı dışında kullanabilmektedir (BAFIN, 2023). Bu istisna sadece bir tasarruf sözleşmesi için geçerlidir. Tasarruf sahipleri ve borç alanlar esnekliğe sahip olup ödemelerini aylık taksit yapma kapasitelerine göre uyarlamaktadır.

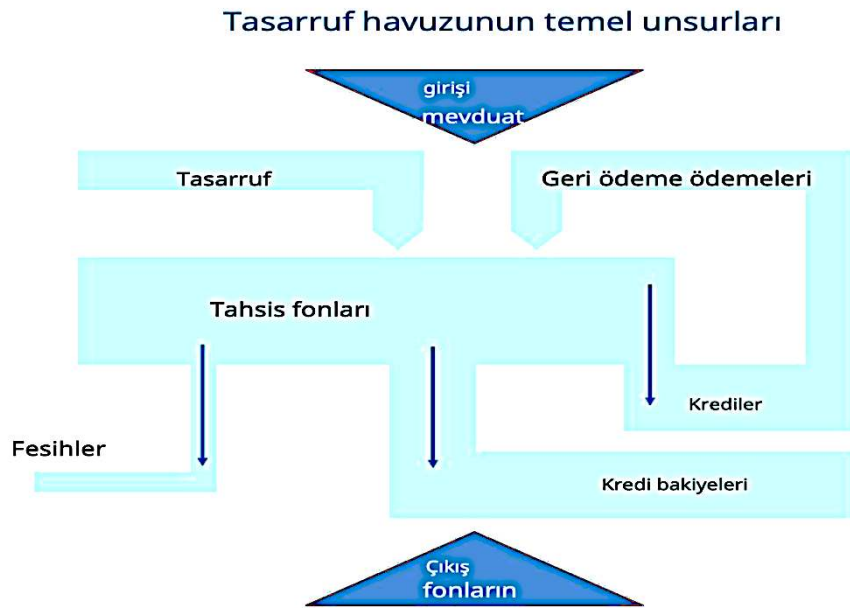
Aynı zamanda müşteri, Bauspar kredisini geri ödemedede herhangi bir ek ücret veya zarar ödemededen istediği zamanda toplu ödeme imkânını sahiptir. Bu durum Bausparkassen Şirket’lerinin aynı zamanda modern kitleli fonlamada öncü olduğunu göstermektedir. Konut satın alma işlemlerinde bunların kaydedildiği tapu sicilinde Bauspar kredilerine, temerrüt durumunda, ipotek ile güvenceye alınan diğer başka bankalara göre çoğunlukla daha düşük öncelik verilmektedir. Aynı zamanda müşteri

başına 100.000 Euro'yu aşmayan tasarruf aşamasında biriken tutarlar için yasal depozito garantisi sunulmaktadır.

Bauspar Sistem'i başlangıç, tasarruf, tahsis ve geri ödeme dönemlerinin bulunduğu adımlarla kredi verilmektedir. Bu dönemlerin detayları şu şekildedir:

a. Başlangıç Dönemi/ Sözleşme İmzalanması: Belirlenen sözleşme miktarı, tasarruf ve geri ödeme oranı, tasarruf ve kredi faiz oranları gibi unsurlar belirlenerek sözleşme imzalanmaktadır. Bauspar sözleşmeleri bir kredi kuruluşunda veya Bausparkassen Şirket'lerinde imzalanabilmektedir. Bilgi ve tavsiyeler için şubelerden, internetten veya yetkili kişilerin telefonundan destek alınabilmektedir. Faiz oranları ve satın alma ücreti her kurumda aynı olmadığından sözleşme imzalamadan gerekli bilgileri edinmek gerekmektedir. Sözleşme imzalayıp bu sisteme dahil olan müşterinin 2-7 yıl aralığında taksit ödemesi neticesinde tahsisata hak kazanması söz konusudur. Bausparkassen Şirket'lerinin üstlendiği en önemli görevlerden biri, fon giriş ve çıkışlarındaki dalgalanmaların mümkün oldukça uzun bir süre düşük tutulmasıdır. Misterinin maksimum toplam 20 yıl vadede Bauspar kredisinin taksit borçlarını ödemesi gerekmektedir. Tahsis fonu, müşterilerin birleşmiş tasarruflarından beslenmektedir. Tasarruf havuzunun temel unsurları şekil 2.2'de yer almaktadır.

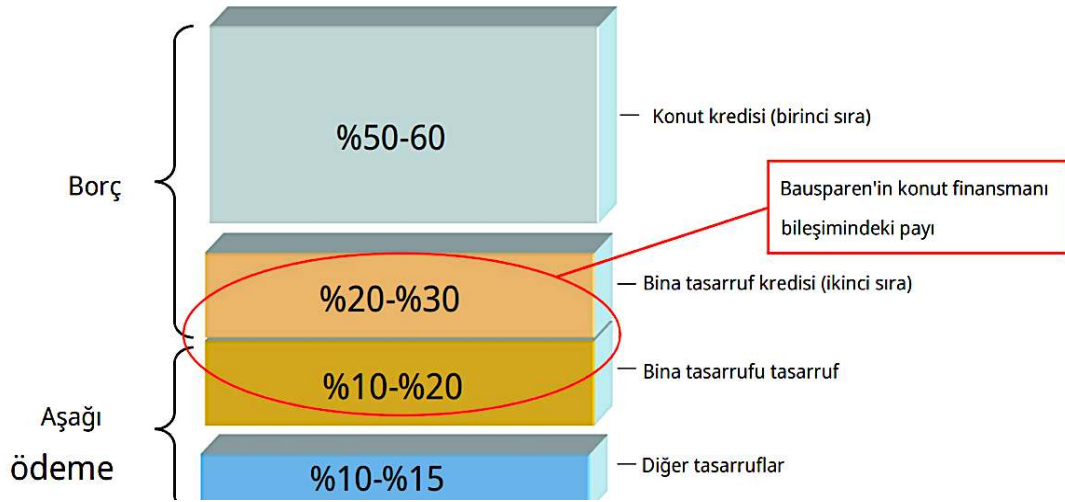
Şekil 2. 2 : Bauspar Sistemi Tasarruf Havuzunun Temel Unsurları



Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

b. Tasarruf Dönemi: Almanya’da konut finansmanında Bauspar kredisi ile ipotek kredisinin birleşimi standart yapı olarak ortaya çıkmıştır. Genellikle Bauspar kredileri bir konutun satın alınma fiyatının yaklaşık %30’unu oluşturmaktadır. İpotek bankası veya farklı bir banka kanalı tarafından verilen ipotek kredisi satın alma fiyatının %50 oranının karşılamaktadır. Peşinat satın alma bedelinin %20’si ve daha fazlasını oluşturmaktadır. Kısacası Bauspar Sistemi tamamlayıcı bir role sahiptir. Almanya’da konut finansmanı çoğunlukla üç aşamadan oluşmaktadır. Bauspar kredileri ise ikinci sırada yer almaktadır. Bu durum Almanya’da konut sahipliğinin çoğu durumda sağlam bir şekilde finanse edildiğini göstermektedir. Bilhassa yeterli öz sermayeye sahip olmayan aileler için Bauspar Sistemi önemli rol oynamaktadır. Bauspar kredileri aynı zamanda daha düşük finansman hacimleri gerektiren yenileme ya da revizasyon projelerinin finansmanı için de popüler bir finansman aracı olduğunu pazar payındaki rakamlar doğrultusunda kanıtlamıştır.

Şekil 2. 3 : Bauspar Kredisi İçin Genel Bir Kural



Kaynak: (Weinrich, 2015)

Potansiyel tasarruf sahibinin, Bauspar kredisine hak kazanabilmesi için ön tasarruf zorunluluğu ödeme yapması gerekmektedir. Taksitlerin her ay düzenli olarak ödenmesi gerekmektedir. Tasarruf taksitlerinin belirlenen tutarda ödenmemesi durumunda Bausparkassen Şirket’leri farkın ödenmesini talep edebilir veya sözleşmeyi feshedip kredi vermeyi reddedebilmektedir.

Tasarruf sahiplerinin, ne zaman Bauspar kredisi almaya hak kazanacağı bilinmediği için likidite riskini üstlenmeleri gerekmektedir. Krediyi almadan önce

bekleme süresinin dikkate alınması önem taşımaktadır. Özellikle geçiş ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde Bauspar Sistemi avantajlar sunmaktadır. Gelişmekte olan ekonomilerde, bankacılığa duyulan güven nedeniyle tasarruf oranları düşük seyretmektedir. Bauspar Sistemi'nin anlaşılması kolay ve güvenli olması tasarruf yöntemi ve bankaya duyulan güvenin yeniden tesisine katkı sunmaktadır.

c. Tahsis Dönemi: Kısa ve makul bekleme süreleri sistemin tercih edilmesinin önünde önemli bir etkindir. Bauspar Sistemi kapalı devre olarak yönetildiğinden dolayı ancak biriken fonları kredi niteliğinde müşterilere tahsis edebilmektedir (J. B. A. Zehnder, 2005). Bu sebepten müşteriler fon varlığına bağlı olan bir bekleme süresine tabi tutulmaktadır. Bausparkassen Şirket'leri için böylesi bir tahsis havuzunu yönetmedeki güçlük, müşterilerin gelecekteki tüm kredi taleplerini kabul edilebilir bir süre içinde karşılamak nedeniyle dalgalanan fon giriş ve çıkışlarını dengeleme olmaktadır. Müşterilere yapılan kredi ödemelerinin sırasını bazı kurallar belirlemektedir. Genellikle müşteri kendisine kredi teklifinde bulunulmadan önce 2-7 yıl kadar birikim yapmaktadır. Müşteri bu birikim süresini tamamlamasının ardından kredi almaya hak kazanmaktadır. Tasarruf süresinin öngörülen bitim tarihinde finansman ödemesi yapılması kesin olmaması sebebiyle kesin son teslim tarihi verilmemektedir.

d. Geri Ödeme Safhası: Müşteri, kredisini kararlaştırılan faiz oranına göre geri ödemektedir. Bauspar faiz oranı başvuru yapıldıktan yaklaşık 9 ay sonra revize edilebilmektedir. Almanya'da bir konut için güçlü bir finansman yapısı olarak Bauspar kredisi ve ipotek kredisinden oluşan ortak bir formül, bir konutun dengeli finansman yapısına çözüm olabilmek için ortaya çıkmıştır. Bir konutun satın alma fiyatının yaklaşık %30'unu oluşturan Bauspar fonları, ipotek kredisinin %50'si ve peşin ödemenin %20'si ile tamamlanmaktadır.

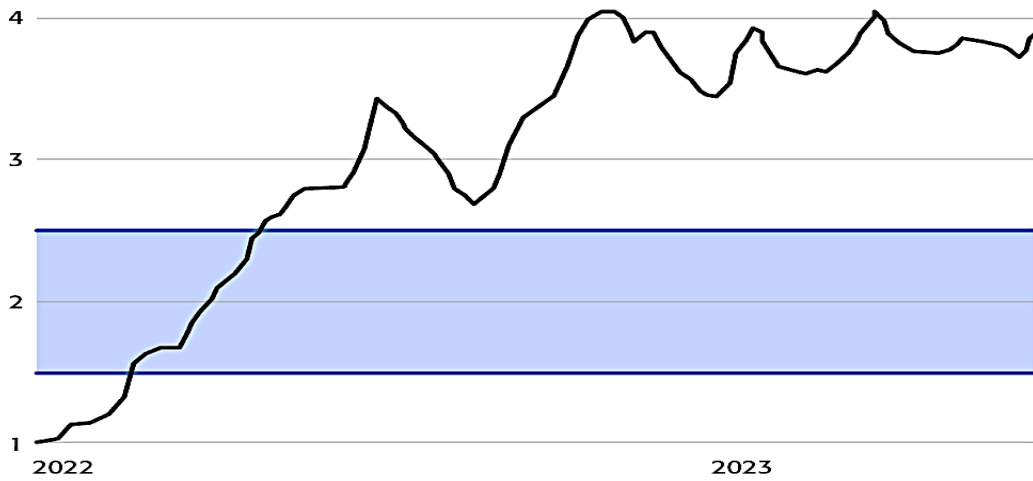
Bauspar yönteminin tamamlayıcı bir işlevi bulunmaktadır. Kredinin miktarı, tahsisat yapılacak Bauspar kredisi toplamı ile hesap bakiyesi arasındaki fark olarak ücret, indirim, ya da ıskonto olmadan hesaplanmaktadır. Bauspar kredisi ödenip sözleşmenin son bulmasına kadar kredi miktarına göre belirli bir aylık geri ödeme yapılması gerekmektedir. Müşterinin seçmiş olduğu tarifesine göre, sözleşmenin son bulmasından kredinin tamamen ödenmesine kadar 12- 18 yıl arasında bu süre değişmektedir. Sonuç olarak mali yönden bakıldığında Bauspar Sistemi sözleşmeye

bir alternatif bileşen eklemektedir. Alternatif bileşenin maliyeti piyasanın altındaki tasarruf dönemindeki faiz oranı ve tahsis dönemindeki muhtemel bekleme süresidir. Bu alternatif bileşen müşteri açısından kıymetli olabilmektedir. Krediler çoğunlukla piyasa faiz oranının altındadır. Tasarruf ve kredi müşteriye tanınan fayda sebebiyle faiz oranı sözleşme bitimine kadar sabitlenmektedir. Geçiş ekonomilerinde Bauspar Sistemi'nin genel özellikleri müşterilerin, finansal kurumların, kamunun beklenti ve endişelerine göre şekillenmektedir.

2.2.5. Bauspar Sistemi Açısından Faiz Oranları

Almanya'da geleneksel konut kredilerinde ve mortgage kredilerinde piyasa faizleri oranında müşterilere finansman sağlanmaktadır. Bauspar Sistemi'nde ise faiz oranı sözleşme imzalandığında sabitlenmektedir. Bauspar kredi faizi piyasadaki kredi faiz oranlarının altında bulunmaktadır.

Şekil 2. 4 : Bauspar ve Piyasa Faiz Oranları İşleyişi



Bauspar faiz oranı ——— Piyasa kredi faiz oran ———

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

Bauspar kredisi faiz oranı başvuru yapıldıktan yaklaşık 9 ay sonra güncellenmektedir. Sistemin amacına ulaşması bu durumu zorunlu kılmakta aksi durumda sistemin diğer konut edinim türlerinin karşısındaki tercih edilebilirliğini etkilemesi söz konusudur. Konuyu bu bakış açısıyla ele aldığımızda, Bauspar Sistemi'nin düşük ve sabit faiz maliyetli olması ve gelecek öngörülebilirliği açısından bilhassa orta gelirli bireylere daha fazla fayda sunması olasıdır.

2.2.6. Bauspar Sisteminde Sunulan Yöntemler

Almanya’da Bausparkassen Şirket’leri genellikle bir şirket grubunun parçası konumundadır. Özel bankalar, sigorta şirketleri, kooperatif bankaları veya tasarruf bankaları bu kuruluşların sahibidir. Bauspar Sistemi’ne girmek isteyen müşterilere finansmanı elde edebilmesi için 3 model sunulmaktadır. Müşteri aylık taksitlerine göre bu 3 modelden birini tercih ederek tahsisatını almaktadır. Müşteriye sunulan 3 teklif modelinde de başlangıç aşamasında finansmanı teslim alacağı bir tarih sunulmamaktadır. Bu tarih 2-7 yıl arasında müşterinin ödeme performansına bağlı olarak sonradan belirlenmektedir.

2.2.6.1. Geleneksel Model

Bu modelde mevduat ve kredi faiz oranları sözleşme imzalandığında sabitlenmektedir. Müşteri talep ettiği finansman rakamının minimum %40’ını ödemesi şartıyla %60 finansmanı almaya hak kazanmaktadır. Bu model Türkiye Tasarruf Finansman Faaliyetinde sunulan çekilişsiz yöntem uygulamasının aynısıdır. Müşteriye tahsisat aşamasında 3 opsiyon sunulmaktadır:

- Tahsisatın alınması
- Ayrılarak sözleşmenin sonlandırılması
- Ödemeye devam ederek tahsisatın ertelenmesi

2.2.6.2. Ön Finansman Modeli

100.000 Euro tutarında finansman talebi bulunan ve bu modeli tercih eden bir müşteriyi düşündüğümüzde şu adımları izlemesi gerekmektedir:

- Müşteri, yalnızca faizinin ödendiği 100.000 Euro tutarında bir kredi almaktadır. Aynı zamanda müşteri 100.000 Euro tutarındaki sözleşme tutarı ile konut sözleşmesi imzalamaktadır. Böylelikle düzenli tasarruf taksitleri ödemeye başlamaktadır.

- Minimum tasarruf tutarına ulaşıldığında müşteri ,100.000 Euro tutarındaki sözleşme rakamını almaktadır. Bu para avans kredisinin tamamının geri ödenmesi için kullanılmaktadır.

- Müşteri borcu bitene kadar finansman döneminde taksitlerini ve Bauspar faizini ödemeye devam etmektedir. Bu yöntemle müşteri teslimatını hemen alarak

Bauspar taksitini ödemektedir. Aynı zamanda banka faizini de ödemektedir. Bausparkassen Şirketi teslimat tutarını bankaya yapmaktadır. Müşteri sadece Bauspar taksitini ve bauspar faizini ödemektedir. Burada aylık taksitler mevduat faizi gibi değerlendirilmektedir.

2.2.6.3. Köprü Finansman Modeli

Bauspar taksiti ödemesi yapılmaktadır. Yapılan ödemeler mevduat faizinde olduğu gibi değerlendirilmektedir. Bauspar teslimatı geldiği dönemdir. Müşteri tasarruf birikimini veya tahsisat rakamını alarak krediye peşinat sayabilmektedir. Müşteri eğer tahsisat aldıysa bauspar taksiti ve faizini, kredinin taksiti ve faizini ödemesi gerekmektedir. Müşteri yalnızca tasarruf birikimini kullanırsa o zaman sadece kredi faizi ve taksitini ödemekle yükümlüdür.

Söz konusu her 3 modelde de sözleşme imzalayan müşteri talep ettiği finansman rakamının %1- %1,6 oranında bir organizasyon bedeli ödemektedir. Bu bedel acenteler üzerinden tahsil edilmektedir. Bauspar ürünlerinin pazara derinlemesine nüfuz etmesi açısından acenteler büyük önem taşımaktadır. Bausparkassen Şirket'lerinin en önemli satış kanalı olan acenteleri tam zamanlı, yarı zamanlı veya serbest çalışan personeller oluşturmaktadır. Tüm bu gruplar düzenli olarak eğitilmektedir.

2.2.7. Almanya Konut Finansmanı İçerisinde Bauspar Sisteminin Önemi

Güncel olarak Almanya'da 14 adet Bausparkassen Şirketi faaliyet göstermektedir (Association of Private Bausparkassen, 2023). Bunlar arasında rakamsal ve hizmetsel olarak en büyük paya Schwäbisch Hall AG Bausparkassen Şirketi sahiptir. Bunlardan 5 tanesi kamu mülkiyeti (LBS) altında kurularak halka açık olarak bölgesel bazlı hizmet sunarken diğer 9 tanesi özel olarak (Verband der Privaten Bausparkassen) hizmet sunan bağımsız kurumlardır. Bu kurumlar Tablo 2.14'te ele alınmıştır;

Tablo 2. 14 : Almanya Bausparkassen Şirketleri

İSİM	STATÜ
<i>Alte Leipziger Bauspar AG.</i>	Özel
<i>Bausparkasse Mainz AG.</i>	Özel

<i>Bausparkasse Schwâbisch Hall AG.</i>	Özel
<i>Bhw Bausparkasse AG.</i>	Özel
<i>Debeka Bausparkasse AG.</i>	Özel
<i>Deutsche Bausparkasse Badenia AG.</i>	Özel
<i>Signal Iduna Bauspar AG.</i>	Özel
<i>Start: Bausparkasse AG.</i>	Özel
<i>Wüstenrot Bausparkasse AG.</i>	Özel
<i>Landesbausparkasse Süd</i>	Kamu
<i>Landesbausparkasse Hesse-Thüringen</i>	Kamu
<i>Norddeutsche Landesbausparkasse</i>	Kamu
<i>Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG.</i>	Kamu
<i>Westdeutsche Landesbausparkasse (Lbs West)</i>	Kamu
<i>Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG.</i>	Kamu
<i>Westdeutsche Landesbausparkasse (Lbs West)</i>	Kamu

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

Bu kurumlar Alman konut finansmanı alanında 2022 yılı verilerine göre %23, 47’lik bir paya sahiptir. Bu payın %13,43’ünü özel Bausparkassen Şirket’leri, geri kalan %10,05 payı ise kamu teşvikli Bausparkassen Şirket’leri oluşturmaktadır.

Tablo 2. 15 : 2023 Yılı Bauspar Sistemi Sözleşme Bilgileri

Toplam Sözleşme Sayısı	22.0 milyon
Toplam Bauspar Sözleşme Tutarı	961.8 milyar Euro
Yeni Sözleşme Sayısı	1.5 milyon
Yeni Sözleşmelerin Toplamı	98.7 milyar Euro
Konut Kredi Tahsisatları	41.5 milyar Euro
Tasarruflar	26.9 milyar Euro

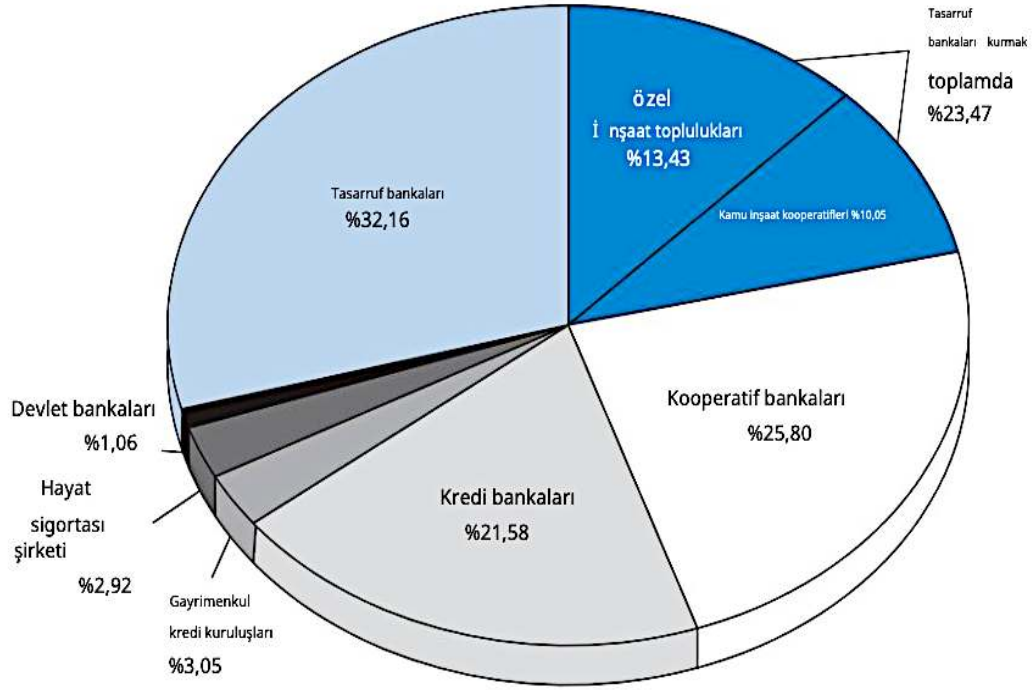
Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

Bausparkassen Şirket’leri, sermaye piyasalarındaki düşük ve istikrarlı faiz oranları dolayısıyla Almanya konut piyasasında sıkı bir rekabetle karşı karşıya kalmıştır. Bu durum diğer finans kuruluşlarını da konut finansmanı piyasasına girmeye yöneltmiştir. Bausparkassen Şirketleri bu duruma sermaye piyasası faiz oranları

üzerindeki avantajlarını yeniden kazanmak için kredilerde daha düşük faiz oranlı ve daha uzun vadeli tarifeler sunarak yanıt vermişlerdir.

Ayrıca müşterilerin sözleşme koşullarını bireysel ihtiyaçlarına göre uyarlama seçeneklerini genişleterek Bauspar sözleşmelerinin esnekliğini geliştirmişlerdir. Böylelikle bugün hem tasarrufların faiz getirisini maksimuma çıkaran tarifeler hem de Bauspar kredilerinde çok düşük faizli tarifeler sunulmaktadır. Tasarruf edilen sermaye ile finansman yükü azaltılmaktadır.

Şekil 2.5: 2022 Yılı Almanya Konut Finansman Oranları



Kaynak: (Schrooten, 2023)

2023 yılı verilene göre Bauspar sözleşmelerinin %36'sını bölgesel çalışan Bausparkassen Şirket'leri, %64'ünü ulusal olarak hizmet sunan özel Bausparkassen Şirket'leri oluşturmaktadır.

2.2.8. Bauspar Sözleşmeleri (Bauspavertrag)

İmzalanan Bauspar sözleşmeleri, maksimum 20 yılda tamamlanan bir süreyi kapsamaktadır. Müşteri imzaladığı sözleşmeyi sonlandırma ve tasarruf ettiği birikim tutarını faiz getirisiyle beraber geri alma hakkına sahip olmaktadır. Müşteri, biriken tasarruf toplam rakamın, sözleşme tutarının %40'ına ulaşmasıyla ve bekleme süresinin

sona ermesiyle sözleşme tutarının kalan %60'ı oranında krediyi sözleşmede belirlenen kurallar kapsamında almaya hak kazanmaktadır. Kredi almak istemeyen müşterinin tasarruf hesabında birikim yapmaya devam etme hakkı da bulunmaktadır. Müşterilerin sözleşmede revize yapmasına yasal olarak izin verilmektedir. Revize durumunda eski sözleşme tanımlanmış olarak kabul edilip yeni bir numara ile sözleşmeye devam edilmektedir.

2.2.9. Bausparkassen Yasası (Bausparkassengesetz)

Bausparkassen Şirket'leri kredi sağlayan kuruluşlar olduğundan, Avrupa bankacılık düzenlemesine ve Alman Bankacılık Kanun'unun bütününe uymaktadır. Karşılıklılık ilkesi ve sözleşme kurallarınca sıkı şartları bulunan Bauspar Sistemi, özel bir yasa ile düzenlenmiştir. Sadece bu faaliyeti gerçekleştirme ile görevli özel kuruluşlarca sürdürülebilmektedir. Yurt içi bir Bausparkassen Şirket'inin bu işi yapabilmesi için BAFIN'den yetki alması gerekmektedir. Bauspar Sistemi'nin yasal dayanağını BAFIN, Bankacılık Kanunu, Konut Kredi Banka Yasası ve Konut Kredisi Banka Yönetmeliği oluşturmaktadır.

Alman finans kurumları, ödeme gücü çerçevesinde Deutsche Bundesbank ve BAFIN tarafından, belirli bir büyüklüğü aşması durumunda ise Avrupa Merkez Bankası (ECB.) tarafından denetlenmektedir (Verband Der Privaten Bausparkassen, 2024). BAFIN'in Bausparkasse'den gelen bir teklifin ya da Bauspar planının şartlarının müşterinin özel ihtiyaçlarına uyumluluğunu, faiz oranlarını ve sözleşme koşullarının medeni hukuk açısından kontrol etme görevi bulunmamaktadır (BAFIN, 2024). BAFIN, bir Bausparkassen Şirket'inin kurulmasına izin veren lisansı vermede ve sözleşme tarifelerini onaylamada yetkili mercidir. Merkez Bankası'nın denetim faaliyetleri genel olarak Almanya'da mevcut bankacılık izlenimine ve denetimine ilişkin mevzuata uyumlu olarak çalışmaktadır.

Bauspar işini yürütmekten sadece Bausparkassen Şirket'leri sorumlu bulunmaktadır. Bu kuruluşların yasal dayanağı 16 Kasım 1972 tarihinde yürürlük kazanan ve sonrasında günümüze dek birçok revizeye uğrayan Alman Bausparkassen Yasası'dır (Justiz, 2024). Kanun kapsamında müşteri, Bausparkassen Şirket'leriyle bina tasarruf sözleşmesi yaptıktan sonra bina tasarruf kredisi verilmesi konusunda yasal hak kazanan bir sözleşme imzalayan kişi olarak tanımlanmıştır.

Kanun kapsamında özellikle kredi ve bina tasarrufları alanında yeterli tecrübeye sahip olan ve aynı zamanda üst düzey bir şirketin ya da kardeş şirketin yönetiminin üyesi olmayan uygun yöneticilere sahip olması gerektiği de yer almaktadır. Bu kanun bu kredi kuruluşlarının hem organizasyon yapısını düzenlemekte hem de yasal çerçevesini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte asgari tahsis gerekliliğini düzenleyip tahsisat sırasındaki bekleme süresini aza indirebilme amacıyla yedek bir fonun uygulanmasına yönelik hükümleri kapsamaktadır. Bu yasadaki tanıma göre Bausparkassen Şirket’leri ticari hedefi kabul etmek olan kredi kuruluşları olarak tanımlanmaktadır.

Kanun, denetlemeye ilişkin hükümlerin yanında Bausparkassen Şirket’lerinin organizasyon yapısını da düzenlemektedir. Ticari faaliyetlerine yönelik düzenleyici çerçeve sunmaktadır. Bu kanun sistemin faaliyetlerini, hazırlayacakları ve bağlı otoritelerin onayıyla faaliyet kazanan “*Genel İş Prensipleri*” ve “*Yapı Tasarruf Sözleşmelerine İlişkin Standart Şartlar ve Koşullar*” başlıklarıyla iç düzenlemeler kapsamında yürütme gerekliliğini hüküm altına alınmıştır. Genel iş prensipleri bekleme sürelerini, tahsisat fonlarının düzenlenmesini, gayrimenkul değerlendirme hesaplamalarını, birikimlerin geri ödenmesi gibi süreçleri düzenleyen konuları kapsamaktadır.

Bauspar sözleşmelerinin ayrılmaz parçası olan “*Yapı Tasarruf Sözleşmelerine İlişkin Standart Şartlar ve Koşullar*” ise müşteriyle Bausparkassen Şirket’lerinin yasal ilişkisine dair tanımlamaları içermektedir. Bu dokümanda sisteme ait tasarruf ve krediler için faiz oranları, tahsisat sıralaması, ipoteğe dair koşullar, sözleşme tutarının arttırılması, sözleşmenin devri ya da sona ermesi gibi durumlarla ilgili kurallar yer almaktadır.

Özel Bausparkassen Şirket’leri anonim şirket şeklinde faaliyet gösterebilmektedir. Kamuya ait Bausparkassen Şirket’lerinin hukuki şekli devlet tarafından belirlenmektedir. Genel Bauspar hüküm ve koşulların, Bauspar müşterileri ile tasarruf ve kredi safhasındaki sözleşmeye bağlı ilişkinin kuralların Alman Federal Mali Denetleme Kurumu (BAFIN.) otoritesince onaylanması gerekmektedir. Bauspar işi yapmak isteyenlerin denetleyici makam tarafından yazılı ya da elektronik olarak önkoşullara ilaveten *Kredi Sektörü Kanun*’unun 32. Maddesinde yer aldığı üzere, en

az 20 milyon Euro sermaye şartını sağlaması gerekmektedir. Ayrıca kredi ve bauspar işinde yeterli tecrübeye sahip yöneticilerin bulunması gerekmektedir.

Bausparkassen Şirket'leri yazılı ya da elektronik ortamda lisans için başvurabilmektedir. Ancak BAFIN, başvuruda yeterli belge ya da bilgi içermemesi gibi durumlarda lisansı reddetme yetkisine sahiptir. Şüpheli durumlarda da bir şirketin bu kanun hükümlerine uyup uymadığına BAFIN, otoritesi karar vermektedir. Bausparkassen Şirket'lerinin yılda en az 1 defa olmak üzere sürekli olarak BAFIN.. otoritesine rapor vermesi gerekmektedir.

2.3. Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırmalı Tematik Analizi

İlk olarak ne kadar süredir Tasarruf Finansman sektöründe çalışıyorsunuz ve bu sektörde çalışmayı tercih etme nedeniniz nedir sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu soruya yöneltilen cevaplar birinci temayı meydana getirmiştir. Katılımcıların çoğunun lisanslama sürecinin öncesinden itibaren sektörde çalıştığı sonucuna varılmıştır. Bu sektörde çalışmayı tercih etme nedenleri arasında en çok insanlara sunulan manevi fayda seçeneği yer almıştır.

İkinci olarak lisanslama öncesi ve sonrası süreçte gözlemlediğiniz, çalışanlar ve müşteriler açısından olumlu ve olumsuz süreçler nelerdir sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu soruya yöneltilen cevaplar ikinci temayı meydana getirmiştir. Bausparkassen Şirket'leri 1920'lerden beri sigorta denetimi altında düzenlenmektedir. Bausparkassen Şirket'lerinin kredi kuruluşları haline geldiği ve normal bankalar gibi tüm kurallara uyması gereken özel bir Bauspar Yasası 1972'den beri bulunmaktadır. Bu değişikliklerin lisanslama sürecine ne tür etkisinin olduğu zaman farkı nedeniyle bilinmemektedir. İyi bilinen bir şey, 1920'lerde ilk düzenlemeyle birlikte birçok Bausparkassen Şirket'inin piyasadan tasfiye edilerek silinmesidir.

Türkiye'de Tasarruf Finansman Kanunu 2021'de çıkmıştır. Hemen akabinde BDDK, tarafından bir regülasyon süreci başlamıştır. Takip eden aylar içinde sektördeki 35 şirketten 29'unun faaliyetine son verilmiştir. 28 Nisan 2022'de sadece 6 şirkete lisans verilmiştir. Lisanslama sürecinin müşteri ve personel açısından olumlu karşılandığını tespit etmekteyiz. Olumlu yansımaların yanında bazı kısıtlamalar da söz konusu olmuştur. Tasarruf Finansman Yönetmeliğine BDDK, tarafından yapılan son

düzenleme 29.12.2023 tarihinde olmuştur. Yeni düzenleme Resmî Gazete ‘de yayımlanması sonrasında 2024 yılı itibarıyla sözleşme üst sınırı konut ve çatılı iş yeri finansmanında 7.211.000, taşıt finansmanında 2.884.4000 TL olarak kararlaştırılmıştır (“Resmî Gazete”, 2023).

Üçüncü olarak lisanslamanın tamamlanması sonrasında sözleşme kapsamında, sistem işleyişinde ve tercih eden müşteri portföyünüzde ne gibi değişiklikler oldu sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu soruya yöneltilen cevaplar üçüncü temayı meydana getirmiştir. Katılımcıların görüşleri doğrultusunda sözleşme kapsamında kısmen değişim olduğu sonucuna varılmıştır. Sistem işleyişinde de değişiklikler olmuş ve bu değişimler arasında şunlar yer almaktadır. Nakit finansman edinimi yasaklanmıştır. Müşterilerin finansman edinim türü konut, taşıt ve çatılı iş yeri finansmanı ile sınırlandırılmıştır. Müşteri portföyü kapsamında pazarda bir genişleme söz konusu olmuştur. Sözleşmelerin hukuki statü elde etmesiyle ve lisanslı bir finans kuruluşu olmanın verdiği etkiyle portföyde genişleme olduğu tespit edilmiştir.

Tasarruf Finansman Şirketleri 2 Ağustos 2022 yılı itibarıyla Finansal Kurumlar Birliği (FKB.) bünyesine katılmıştır. BDDK ve FKB ’ye iletilen yıllık faaliyet rapor verilerine göre Tasarruf finansman sektörünün aktif büyüklüğü 2015-2023 yılları arasında 18 kat büyümeye gösterdiği yönündedir. 2023 yılında Tasarruf Finansman Şirketlerinin toplam aktifleri bir önceki yıla göre %130 oranında artış göstererek 29.035 milyon TL. olmuştur. 2015 yılında 943 olan personel sayısı 2023 yılında 4.368 rakamına varmıştır. Tasarruf Finansman sözleşme büyüklüğü 163 milyar TL’ye ulaşırken müşteri sayısı da 370.000 adet olarak kayıtlara geçmiştir. Bu veriler lisanslama sürecinin Türkiye tasarruf finansman sektörü üzerinde olumlu katkılar sunduğunu ve güven artışı yönünde olumlu bir etki yarattığını ispatlar niteliktedir. Almanya Bauspar Sistemi’nde lisanslama tarihinin eski olması nedeniyle bu soruya cevap bulunamamıştır.

Dördüncü olarak sunulan alternatif finansman seçeneklerinin neler olduğu ve sunulan seçenekler müşteri beklentisini karşılıyor mu sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu soruya yöneltilen cevaplar dördüncü temayı meydana getirmiştir. Tasarruf Finansman Şirket’lerinin müşterilerine sunduğu çekilişli ve bireysel olarak iki temel yöntem bulunmaktadır. Almanya Bauspar Sistemi’nde geleneksel, köprü ve

ön finansman olmak üzere üç yöntem sunulmaktadır. Sunulan yöntemlerin müşteri beklentilerini karşıladığı tespit edilmektedir. Hiç birikimi olmayan bireylere dahi “İlk Adım Projesi” sunulmaktadır. Sunulan alternatifler sayesinde her müşteriye hitap edilme amaçlanmaktadır. Bauspar Sistem’inde sunulan ürünler, faiz getirisi sağlaması nedeniyle müşteri beklentilerini karşılar durumdadır.

Beşinci olarak sektörün gelecek projeksiyonunu değerlendirir misiniz sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu soruya yöneltilen cevaplar beşinci temayı meydana getirmektedir. Lisanslama sürecinin sektör gelişimine olumlu yansıması, gelecek projeksiyonuna da ışık tutmaktadır. 2023 yılında Tasarruf finansman sektör uygulamalarının daha iyi özümzenmesi ve bilimsel araştırmaların yaygınlık kazanmasına yönelik çalışma yapılmıştır. Bu kapsamda, İbni Haldun Üniversitesi’ne bağlı Tasarruf Finansmanı Uygulama ve Araştırma Merkezi için FKB. ve İbni Haldun Üniversitesi iş birliğinde protokol imzalanmıştır. Bu gelişmeyle nitelikli personel yetiştirme, sertifika programları düzenleme ve bilimsel faaliyetlere katkı sunma gibi etkinlikler amaçlanmıştır. Bu gibi etkinliklerin çeşitlendirilmesinin sektörün gelecek projeksiyonuna katkı sunması olasıdır.

2023 yılı toplam aktif büyüklüğünün sektörel dağılımı içerisinde tasarruf finansman sektörünün payı %4 iken en büyük paya %41 pay ile finansal kiralama sektörü sahip olmuştur. 2023 yılı finans sektörü içerisindeki konumuna bakacak olursak bankacılık sektörü %97,2’lik paya sahipken geri kalan %2.8’lik pay Finansal Kiralama, Finansman, Faktöring, Tasarruf Finansman Şirketleri ve Varlık Yönetim Şirketlerine aittir. Lisans sonrası sektöre duyulan ilginin artması Tasarruf Finansman Şirket’lerinin gelişme ve büyüme projeksiyonu açısından insan kaynakları politikasını ve yetenek kazanım süreçlerini iyileştirme ve geliştirme odaklı ilerlemeyi elzem kılmıştır. Tasarruf finansman sektörüne yapılan lisanslama sürecinin tamamlanması neticesinde sektörün aktif ve özkaynak kârlılık verileri bankacılık ve banka dışı mali kuruluşların aktif ve özkaynak rakamlarını aşmış konumdadır.

Bauspar Sistemi yüz yıldan uzun süredir varlığını sürdürmekte ve düzenleyici sistem sürekli olarak değişen ortamlara ve ihtiyaçlara uyum sağlamıştır. Bauspar kredilerinin başarılı bir ürün olmaya devam edeceği kanaatindeyiz. Yükselen faiz oranlarıyla birlikte, Bauspar ürünü faiz oranlarındaki beklenmedik artışlardan

korunmak için bir araç olarak çok önemli işlevini bir kez daha göstermiştir. Almanya Bauspar Sistem'inin gelecek projeksiyonu temelinde doğal yollarla satışları arttırma ve dijitalleşme fikri bulunmaktadır.

Altıncı olarak sunulan yöntemleri enflasyon bazında değerlendirir misiniz sorusu katılımcılara yöneltilmiştir. Bu soruya yöneltilen cevaplar altıncı temayı meydana getirmektedir. Tüm dünyada yaşandığı üzere Türkiye'nin yaşamış olduğu enflasyonist süreç, görmezden gelinemeyecek bir gerçektir. Döviz kurlarında yaşanan ani dalgalanmalar, çoğu sektör gibi gayrimenkul ve otomotiv sektörünü de etkilemiştir. Fiyatların artması yastık altı bireysel birikimlerle konut ve taşıt alımını zorlaştırmıştır. Bireysel tasarruflarla finansman erişimine sağlanamayacağını gösteren bu tablo, tasarruf finansmanının Türkiye finans sektörü içerisindeki önemini arttırmıştır. Bireylerin yeni çözümler aramasıyla tasarruf finansman daha çok tercih edilen yöneme dönüşmüştür. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin birikimleri enflasyona karşı güçlendiren, Enflasyon Korumalı ve Konut Değer Endeksli Tasarruf Planları gibi çözüm önerileri mevcut olduğunu tespit etmekteyiz.

Bauspar ürünleri enflasyona karşı korunaklı araçlardır. Krediler ve mevduatlar için faiz oranları sözleşme imzalandığında sabitlenmektedir. Bu nedenle Bauspar Sistem'i enflasyona karşı mükemmel ve uzun vadeli koruma sağlamaktadır. Yükselen faiz oranları Bauspar sektöründe bir patlamaya neden olmuştur. 2022 ve 2023'te Bauspar kredilerine olan talep çok hızlı bir şekilde artmıştır. 2023'te Bauspar kredilerine olan talep ve ödemeler bir önceki yıla göre %200'den fazla artış göstermiştir.

Yedinci olarak tasarruf finansman yöntemini tercih eden müşterilere bir devlet teşviki sunulmakta mıdır sorusu katılımcılara yöneltilmiştir. Bu soruya yöneltilen cevaplar yedinci temayı meydana getirmektedir. Katılımcılardan alınan cevaplar doğrultusunda herhangi bir devlet teşviki sunulmadığını tespit etmekteyiz. Almanya'da ise çeşitli devlet teşviklerinin bulunmaktadır. Bauspar Sistemi'nin Almanya'da uzun yıllardır başarılı uygulamasının en önemli nedenleri arasında bu teşvikler yer almaktadır.

Sekizinci olarak müşteriler alternatif finansman kuruluşları yerine neden Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih etmelidir sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu

soruya yöneltilen cevaplar sekizinci temayı oluşturmaktadır. Katılımcıların bu soruya verdikleri cevaplar doğrultusunda çoğunlukla tercih etme nedeni olarak maliyet düşüklüğü, faizsizlik olgusu ve esnek ödeme imkanı sunulması söz konusudur. Almanya’da bir ev satın almak ya da inşa etmek istenildiğinde ilk alternatif Bauspar Sistemi olmaktadır. Bu sistem peşinat için para biriktirmeyi ve gelecek için düşük faiz oranlarını sabitlemeyi garantilemektedir.

Dokuzuncu olarak Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sistemi’ni mukayese eder misiniz sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu soruya yöneltilen cevaplar dokuzuncu temayı meydana getirmektedir. Katılımcılardan alınan cevaplar doğrultusunda tablo 2.16 hazırlanmıştır:

Tablo 2. 16 : Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sisteminin Karşılaştırılması

	Tasarruf Finansman Faaliyeti	Bauspar Sistemi
Tarihsel Süreç	1990 yılında bir şirket uygulamasıyla Türkiye’de uygulanmıştır.	Kökleri yaklaşık 300 yıl önce İngiltere’ye dayanan ve farklı ülkelerde farklı isimlerle bilinen Bauspar Sistemi, Almanya’da 1885 yılında uygulanmıştır.
Sistemin Temel Dayanağı	Karşılıklı yardımlaşma düşüncesi ve tasarruf güdüsü bulunmaktadır.	Karşılıklı yardımlaşma düşüncesi ve tasarruf güdüsü bulunmaktadır.
Denetleme Mercii	BDDK. tarafından yapılmaktadır.	Denetleme süreçlerinde BAFIN. ve ECB. sorumludur. Yeni bir Bausparkassen şirketinin kurulabilmesinde gerekli olan lisansı BAFIN verebilmektedir

Yasal Süreç	2021 yılında Tasarruf Finansman Kanunu çıkarılmıştır. 28 Nisan 2022 tarihinde lisanslama süreci tamamlanmıştır.	İlk Kanun tarihi 16 Kasım 1972'dir.
Şirket Sayısı	Güncel olarak 6 adet Tasarruf Finansman Şirketi bulunmaktadır. Tamamı özel sermayeli kuruluşlardır.	Güncel olarak 14 adet Bausparkassen Şirketi bulunmaktadır. Bunlardan 9 tanesi özel, 5 tanesi ise kamu destekli olarak faaliyet göstermektedir.
Finans Kuruluşları İçindeki Pazar Payı	2023 yılı BDDK. faaliyet raporu verilerine göre Türkiye finansal sektör toplam aktiflerin dağılımı içerisinde Tasarruf Finansman Şirketleri'nin %0,10'luk bir payı bulunmaktadır. Toplam aktifler itibariyle Tasarruf Finansman Şirketleri'nin %109,6 oranında büyüme kat ettiği yer almaktadır.	2022 yılında finansal pazar payı %23,47'dir. 2023 yılı verilerine göre 98.7 milyar Euro'luk bir kredi hacmine ulaşmıştır.
Faiz Olgusu	Herhangi bir faiz, ek ödeme, peşinat zorunluluğu bulunmamaktadır. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin faizsizlik vurgusu ön plandadır.	Müşterilere yatırımlarını değerlendirebileceği faiz getirisi sunulmaktadır. Ayrıca Bauspar kredilerinde faiz oranları sabitlenmektedir.
Müşteriye Sunulan Yöntemler	Çekilişli ve bireysel olarak 2 temel yöntem uygulaması mevcuttur.	Geleneksel, köprü ve ön finansman yöntem uygulaması mevcuttur.

Finansman Edinim Türü	Taşıt, konut ve çatılı iş yeri olmak üzere üç finansman seçeneği bulunmaktadır.	Yalnızca konut finansman seçeneği mevcuttur.
Organizasyon Bedeli	Müşterinin sözleşme imzalaması sonrasında bir defaya mahsus alınan finansman bedelinin %6-%12'si oranında alınmaktadır.	Müşterinin sözleşme imzalaması sonrasında bir defaya mahsus alınan finansman bedelinin %1-%1,6'sı oranında alınmaktadır.
Tahsisat Aşamasında Sunulan Opsiyonlar	Müşterinin tahsisat alabilmesi için teminat sunma zorunluluğu bulunmaktadır.	Tahsisat süresi gelen müşteriye için 3 opsiyon sunulmaktadır; -Biriken tasarruflar ve faiz getirisi alınarak ayrılabilir. -Yalnızca biriken tasarrufları geri çekilerek ayrılabilir. -Teslimatı almayarak taksit ödemeye devam edip birikimlerini faiz getirisinde değerlendirebilir.
Kesin Son Teslim Tarihi	Sözleşme imza aşamasında müşteriye iletilmektedir.	Müşterinin ödeme performansına bağlı olarak tasarruf dönemi içerisinde net olmayan bir teslim aralığı iletilmektedir.
Devlet Teşvik Ödemeleri	Devlet teşvik ödemesi bulunmamaktadır.	Konut finansman bonusu, riester finansmanı ve çalışan tasarruf ödeneği olmak üzere 3 tür teşvik sunulmaktadır.

Kaynak: (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

Onuncu olarak sözleşme imzalama ve tahsisata hak kazanma süreçlerindeki prosedürün neler olduğundan bahseder misiniz sorusu katılımcılara sorulmuştur. Bu soruya yöneltilen cevaplar onuncu temayı meydana getirmektedir. Katılımcılardan alınan cevaplar doğrultusunda müşterinin izlemesi gereken 4 adım bulunduğunu tespit etmekteyiz. Finansman talebi bulunan müşteri ilk adımda talep ettiği proje rakamını belirlemelidir. İkinci adımda ödeyebileceği aylık taksit rakamını belirlemelidir. Üçüncü adımda finansmanın teslim tarihi Tasarruf Finansman Şirketi tarafından belirlenmektedir. Dördüncü adımda da teslim tarihi gelen müşteriye teslimatı yapılmaktadır.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİ ÜZERİNE NİTEL BİR UYGULAMA

Bu bölümde araştırmanın yöntemi, evren ve örnekleme, önemi, sınırlılıkları, literatür analizi, veri toplama ve uygulama aracı, ve elde edilen bulgulara yer verilmiştir.

3.1. Araştırmanın Yöntemi

Bu araştırma, Türkiye'deki tasarruf finansman sektörü ile Almanya'daki Bauspar Sistemi'ni karşılaştırmalı olarak ele alarak, lisanslama süreci sonrası sektördeki değişimleri ve çalışanların bu sürece dair algılarını incelemeyi amaçlamaktadır. Araştırmanın temel hedefi, lisanslama sürecinin sektör üzerindeki etkilerini değerlendirmek ve sektördeki geleceğe yönelik projeksiyonları çalışanların bakış açıları doğrultusunda anlamaktır. Bu kapsamda, tasarruf finansman sektöründe çalışanların, sundukları hizmetler, lisanslama sonrası sektördeki yenilikler, sektörün geleceği ve Almanya'daki Bauspar Sistemi hakkındaki bilgi ve görüşlerini derinlemesine analiz etmek amacıyla nitel araştırma yöntemine başvurulmuştur.

Nitel araştırma yöntemi, sosyal bilimlerde bireylerin deneyimlerini, algılarını ve bakış açılarını derinlemesine inceleme fırsatı sunan önemli bir yaklaşımdır. Bu çalışmada, nitel araştırma yöntemlerinden biri olan fenomenoloji (olgu bilimi) yöntemi benimsenmiştir. Fenomenoloji, belirli bir fenomenle ilgili bireylerin ortak deneyim ve algılarını inceleyerek, o fenomenin özünü anlamaya çalışan bir araştırma yaklaşımıdır. Bu yöntem, bir olgunun bireyler üzerindeki etkilerini ve bu olgunun nasıl anlaşıldığını analiz etmeye olanak tanır. Çalışmada, sektörde çalışan bireylerin lisanslama süreci ve Almanya'daki Bauspar Sistemi gibi fenomenlere dair bilgi ve deneyimleri üzerine odaklanılmıştır.

Araştırmanın verileri, tasarruf finansman sektöründe aktif olarak çalışan 13 yönetici ve çalışanla gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış mülakatlar aracılığıyla toplanmıştır. Mülakatlar, çalışanların sektörün mevcut durumu, lisanslama sonrası gelişmeler ve Almanya Bauspar Sistemi'ne dair bilgi düzeylerini derinlemesine ele almayı hedeflemiştir. Ayrıca, bu çalışmada ilgili literatür taranmıştır.

Tasarruf Finansman Şirketleri ve Almanya'daki Bausparkassen Şirketleri'nin resmi internet siteleri incelenmiştir. Bu incelemeler, sektördeki düzenlemeler, yöntemler ve uygulamaların anlaşılması açısından önemli veriler sağlamıştır. Araştırmanın uygulama aşamasında elde edilen verilerin analizinde içerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem, mülakatlardan elde edilen verilerin tematik kategorilere ayrılması ve verilerin anlamlı bir bütünlük içinde yorumlanmasını sağlar. Literatür taraması ve sektör analizi de araştırma sürecinde yol gösterici olmuştur. Böylece araştırma hem nitel hem de mevcut kaynakların kapsamlı bir incelemesini içeren çok boyutlu bir analizle zenginleştirilmiştir.

3.2. Evren ve Örneklem

Bu araştırmanın evreni, tasarruf finansman sektöründe çalışan yöneticiler ve bu süreçte aktif rol alan personellerden oluşmaktadır. Tasarruf finansman sektörü, Türkiye'de 2021 yılında çıkarılan yasal düzenlemelerle birlikte önemli bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu nedenle, araştırmanın evreni, lisanslama süreci boyunca sektörde görev yapmış ve bu sürecin etkilerini doğrudan gözlemlemiş olan bireyleri kapsayacak şekilde belirlenmiştir. Evrenin bu şekilde tanımlanması, sektördeki değişikliklerin deneyimleniş biçimini ve bu süreçte çalışanların tecrübelerini daha derinlemesine anlamaya olanak tanımaktadır.

Araştırmanın örnekleme ise bu geniş evrenden seçilen, sektörde aktif olarak çalışan 13 yönetici ve uzman çalışanla sınırlıdır. Örneklem belirlenirken amaçlı örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Amaçlı örnekleme, belirli bir fenomenin anlaşılmasına en uygun olan kişilerin seçilmesi esasına dayanmaktadır. Bu bağlamda, sektörde lisanslama sürecini deneyimlemiş ve bu süreçle ilgili bilgi ve tecrübe sahibi olan yöneticiler örneklem grubuna dahil edilmiştir. Katılımcıların seçimi, lisanslama sürecinin sektörel etkilerine dair bilgi sahibi olmaları ve sektörün geleceğine yönelik öngörülerini hakkında değerli içgörüler sunmaları nedeniyle bilinçli olarak yapılmıştır.

Araştırmanın örneklem büyüklüğü, nitel araştırmalarda sıkça kullanılan doygunluk (saturation) ilkesine göre belirlenmiştir. Doygunluk, belirli bir olguya ilişkin yeni bilgi elde edilemeyeceği noktada veri toplama sürecinin sona erdirilmesi anlamına gelir. Bu çalışmada, gerçekleştirilen 13 mülakat sonrasında veri doygunluğuna ulaşıldığı gözlemlenmiştir.

Bu nedenle katılımcı sayısının daha fazla artırılmasına gerek duyulmamıştır. Araştırmada yer alan katılımcıların sektörde farklı pozisyonlarda çalışıyor olmaları, verilerin çeşitliliğini ve güvenilirliğini artırıcı bir etki yaratmıştır. Bu örneklem büyüklüğü, nitel araştırmanın doğasına uygun olarak, derinlemesine veri toplamak ve analiz etmek için yeterli görülmüştür. Ayrıca, örneklem büyüklüğünün sektördeki lisanslama sürecine dair anlamlı ve temsili bir bakış açısı sunduğu düşünülmektedir. Örneklem grubunun sınırlı olması, genelleme yapılmasını zorlaştırmakla birlikte, araştırmanın fenomenolojik yapısına uygun olarak spesifik bir olguyu derinlemesine inceleme fırsatı vermiştir.

3.3. Araştırmanın Önemi

Nitel araştırmalar, olguların ve olayların bulundukları bağlamlar içerisinde derinlemesine incelenmesine olanak tanıyan yöntemlerdir. Bu araştırma, katılımcıların kendi deneyimlerini, algılarını ve düşüncelerini anlamaya ve bu düşünceleri araştırma bulguları ile uyumlu şekilde aktarmaya odaklanmaktadır. Tasarruf finansman sektöründe, lisanslama sürecinde aktif olarak çalışan yöneticilerin bu sürece dair görüşlerinin ortaya çıkarılması ve sektörün geleceğine yönelik öngörülerine katkı sağlanması, çalışmanın temel hedeflerinden biridir. Araştırma, bu açıdan hem sektörel literatüre hem de uygulamaya yönelik önemli çıkarımlar sunmayı amaçlamaktadır.

Çalışmanın önemi birkaç temel noktada toplanmaktadır. İlk olarak, Türkiye’de tasarruf finansman sektörüne yönelik lisanslama ve regülasyon süreçleri oldukça yeni olup, sektörel büyüme ivme kazanmaktadır. 2021 yılında çıkarılan düzenlemelerle birlikte sektör, güvenilirlik ve şeffaflık açısından önemli adımlar atmış, ancak bu sürecin nasıl bir etki yarattığına dair akademik çalışmalar sınırlı kalmıştır. Lisanslama süreci, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin ve yöneticilerin bakış açıları ile bu sürecin sektörel gelişime katkıları hakkında detaylı bilgi sunmaktadır. Bu araştırma, lisanslama sürecinin olumlu ve olumsuz etkilerini analiz ederek, Türkiye’de Tasarruf Finansman Faaliyetinin geleceğine ışık tutmaktadır.

İkinci olarak, araştırmanın iki ana hipotez üzerinden ilerlemesi, çalışmanın odak noktalarını belirginleştirmektedir. Araştırma soruları kapsamında geliştirilen iki temel hipotez şu şekildedir:

- a. Faizsiz finansman aracı olarak bilinen Türkiye Tasarruf Finansman faaliyeti ile Almanya Bauspar Sistemi arasında benzerlikler ve farklılıklar bulunmaktadır.

Bu hipotez, iki farklı ülkenin alternatif finansman sistemleri arasındaki yapısal ve işlevsel karşılaştırmayı hedeflemekte ve bu iki sistemin sunduğu finansal çözümler arasındaki farklılıkları ortaya koymaktadır.

- b. Lisanslama ve yasal düzenlemeler, Türkiye'deki tasarruf finansman sektörünü olumlu yönde etkilemiştir. Bu hipotez, lisanslama sürecinin sektöre nasıl yansıdığına, müşteri güveninin artırılmasına ve sektörün daha sağlam temellere oturmasına yönelik etkilerin araştırılmasını amaçlamaktadır.

Araştırmanın literatüre katkısı açısından önemli bir diğer husus da, Türkiye'deki Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Almanya Bauspar Sistemi üzerine yapılan akademik çalışmaların sınırlı sayıda olmasıdır. Özellikle Bauspar Sistemi üzerine yapılan çalışmalar, bu sistemin uzun yıllara dayanan başarısı ve Almanya'daki finansal yapı içerisindeki rolü üzerine odaklanmışken, Türkiye'deki Tasarruf Finansman Faaliyetinin henüz olgunlaşma sürecinde olduğu gözlemlenmektedir. Bu nedenle, iki sistemi karşılaştırarak ortaya çıkarılacak sonuçlar, literatürdeki bu boşluğu doldurmayı ve gelecekte yapılacak çalışmalara temel teşkil etmeyi amaçlamaktadır.

Ayrıca, lisanslama sürecinin tamamlanma tarihinin oldukça yakın olması, Türkiye'de Tasarruf Finansman Faaliyetinin giderek daha fazla birey tarafından tercih edilmesi ve sektördeki rakamsal büyüme, çalışmanın güncelliğini ve önemini pekiştiren unsurlardır. Tasarruf Finansman Faaliyetinin artan popüleritesi ve büyüme potansiyeli, bu sistemi daha yakından incelemeyi ve gelecekteki gelişim alanlarını tespit etmeyi gerekli kılmaktadır. Bu bağlamda, araştırma hem akademik literatüre hem de sektör uygulamalarına katkı sağlayacak niteliktedir.

3.4. Araştırmanın Sınırlılıkları

Her bilimsel araştırma, belirli sınırlamalar ve kısıtlamalarla birlikte yürütülmektedir. Bu çalışmada da benzer şekilde, metodolojik açıdan dikkate alınması gereken bazı sınırlılıklar söz konusudur.

Bu sınırlamalar, araştırmanın bulgularının yorumlanması ve genellenebilirliği üzerinde etkili olabileceğinden, çalışmanın sonuçlarının dikkatlice değerlendirilmesi önemlidir.

İlk olarak, araştırmanın en belirgin sınırlılıklarından biri zaman kısıtlamasıdır. Zamanın sınırlı olması nedeniyle, Almanya Bauspar Sistemi'ndeki sektör yöneticileri ile derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilememiştir. Bu durum, özellikle Bauspar Sistemi üzerindeki içgörülerin ve deneyimlerin daha kapsamlı bir şekilde elde edilmesini engellemiştir. Almanya'daki sistemin uzun süreli uygulamalarını ve yöneticilerin bu süreçteki tecrübelerini anlamak, Türkiye'deki Tasarruf Finansman Faaliyeti ile karşılaştırılmasında önemli bir eksiklik yaratmaktadır. Bu bağlamda, Almanya'daki yöneticilerin görüşlerinin alınamaması, araştırmanın karşılaştırmalı analizinin derinliğini ve zenginliğini sınırlamaktadır.

İkinci bir sınırlılık, araştırmanın örneklemini oluşturan katılımcıların sayısı ile ilgilidir. Bu çalışma, yalnızca 13 sektör yöneticisi ile yürütülen mülakatlara dayanmaktadır. Bu durum, sonuçların genellenebilirliğini sınırlamakta ve sadece belirli bir kesimin görüşlerini yansıtmaktadır. Farklı şirketlerden, bölgelerden veya farklı uzmanlık alanlarından gelen yöneticilerin görüşlerinin dahil edilmemesi, araştırmanın daha geniş bir perspektife ulaşma potansiyelini azaltmaktadır. Ayrıca, araştırmada kullanılan nitel araştırma yöntemi, katılımcıların kişisel deneyimlerine dayandığı için öznel yorumlar içerebilir. Bu durum, elde edilen verilerin nesnelliğini etkileyebilir. Katılımcıların düşünceleri ve algıları, bireysel deneyim ve bakış açılarına dayandığından, bu durum genelleme yapmayı zorlaştırabilir.

Son olarak, araştırma sürecinde karşılaşılan kaynak sınırlılıkları da göz önünde bulundurulmalıdır. Literatür taraması sırasında, özellikle Türkiye'deki Tasarruf Finansman Faaliyetlerine dair yeterli sayıda akademik çalışmanın bulunmaması, araştırmanın arka planını oluşturma sürecini etkilemiştir. Dolayısıyla, bazı konulara dair bilgi eksiklikleri yaşanmış ve bu durum, literatürün oluşturulmasında zorluklar doğurmuştur. Bu sınırlamalar, araştırmanın bulgularının dikkatli bir şekilde yorumlanmasını ve sonuçların mevcut duruma özgü olarak değerlendirilmesini gerektirmektedir.

Gelecek çalışmalarda, bu sınırlılıkların aşılması ve daha geniş bir örneklem ile farklı perspektiflerin dahil edilmesi, araştırmanın derinliğini artırabilir ve sonuçların geçerliliğini güçlendirebilir.

3.5. Literatür Analizi

Bu bölümde, Tasarruf Finansman Faaliyeti ile ilgili mevcut akademik çalışmalar (rapor, kitap, makale, yüksek lisans ve doktora tezleri) belirli bir zaman diliminde incelenmiştir. Literatürdeki önemli çalışmalar şu şekilde sıralanmıştır:

Kılıç (2007), Türkiye'de Cumhuriyetin ilk yıllarında konut edinimi amaçlı olarak Almanya Yapı Tasarruf Sistemi benzeri bir yapı tasarruf sandığı modeli kurma girişimlerini ele almıştır. Bu çalışmada, yalnızca kamu otoritesinin modelin başarılı bir şekilde uygulanmasında yetersiz kaldığına dikkat çekilmektedir.

Sifil (2012), Tasarruf Finansman Şirketleri ile müşteri arasındaki sözleşmeyi vekalet akdi olarak tanımlamış ve bu tür bir akdin caiz olduğunu, ayrıca vekalet akdi çerçevesinde organizasyon bedelinin talep edilebileceğini ifade etmiştir. Ancak, bu çalışma sadece bir şirketin uygulamalarına odaklandığı için sektörün genelini kapsayan eksik bilgiler içermektedir.

Kumbasar (2012), yalnızca bir Tasarruf Finansman Şirketi'nin faaliyetlerini İslam fıkhi ilkeleri bağlamında değerlendirmiş ve Tasarruf Finansman Faaliyetinin ivazlı hibe olduğunu, kâr ve sarf ile alakasının bulunmadığını öne sürmüştür.

Tekerek (2013), Tasarruf Finansman Faaliyetlerine katılan farklı müşterilerle anket çalışmaları gerçekleştirmiş ve ankete katılanların %71'inin faizden kaçınma sebebiyle banka dışı tasarruf şirketlerini tercih ettiğini tespit etmiştir.

Demir (2014), Yapı Tasarruf Sistemi'nin tanımını ve işleyişini incelemiş; bu sistemin avantajlarını ve dezavantajlarını, ayrıca benzer ülke uygulamalarını da ele almıştır.

Kaya (2017), tasarruf finansman uygulamalarının ve organizasyon ücretinin caiz olabilmesi için beş öneri sunmuştur.

Hacak (2017), Tasarruf Finansman Şirketleri'nin mevcut uygulamalarının İslam fikhına uygunluğu üzerine önerilerde bulunmuş ve caiz görülmeyen durumların nasıl revize edilebileceğine dair çözümler sunmuştur.

Kahraman (2017), Tasarruf Finansman Faaliyetinin başlangıçta müşâreke yöntemiyle işlediğini belirtmiş; müşterinin taksit ödemeleri ile payının arttığı ve Tasarruf Finansman Şirketi'nin payının azaldığı konut ediniminde tercih edilen model olarak müşâreke-i mütenakısa uygulamasını ifade etmiştir.

Koç ve Çekin (2017), kökeni Almanya Yapı Tasarruf modellemesine dayanan Tasarruf Finansman Şirketleri'nin yüksek kredi, likidite ve operasyonel risklere maruz kalmaları nedeniyle yasal denetim gerekliliğine vurgu yapmışlardır. Yasal düzenlemenin, finansal sağlamlık, lisanslama, müşteri hakları ve yükümlülükleri, kurumsal yönetim ile faizsiz finans ilkeleri gibi unsurları içermesi gerektiği ifade edilmiştir.

Çekin (2018), Tasarrufa dayalı finansman sisteminin tüm yönlerini ele alarak İslami finans çerçevesinde değerlendirilmesini konu edinmiş ve sistemdeki riba şüphesinin ortadan kaldırılması için önerilerde bulunmuştur.

Okur ve Çatıkkaş (2018), Türkiye'deki ipotek modelli finansman model uygulamalarını ve bunların gölge bankacılıkla ilişkisini incelemiş; yasal düzenleme sonrası Tasarruf Finansman Faaliyetinin gölge bankacılıktan ayrışacağına dair değerlendirmelerde bulunmuşlardır.

Dinç (2019), tasarrufa dayalı finans konusunda ilk kez teorik bir tartışma açmış ve sistemle ilgili ideal modeli ortaya koymayı amaçlamıştır.

Yazıcı (2019), Tasarruf Finansman Faaliyetinin dünya ve Türkiye uygulamalarının avantaj ve dezavantajlarını karşılaştırmış; dezavantajlar konusunda 13 madde halinde öneriler sunmuştur.

Birsin ve Ötegeçeli (2019), Tasarruf Finansman Faaliyetinin finansman sağlanana dek karz, finansmanın sağlanmasının ardından ise el-müşâreketu'l-mütenâkısa olarak formüle edilebileceğini önermiştir. Sistemin özünün finansal işlem olarak görülmesi sebebiyle tek bir akit ile izah edilemeyeceği, mürekkep akit işleyişiyle ifade edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Gürel ve Erkuş (2020), müşterinin sisteme ilk girişindeki muhasebe kayıtları, peşinat ödemeleri, aylık taksit ödemeleri, konut teslimat sürecindeki muhasebe kayıtları, ödeme aksamadaki kayıtlar ve ayrılma durumundaki muhasebe kayıtları gibi konular üzerinde incelemelerde bulunmuşlardır.

Dinç (2021), yeni bir yatırım modeli olarak Mudarebe-Vekalet hibrit modelini önermekte ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Türkiye'de ve küresel ölçekte daha büyük bir finansal pazar payı elde etme potansiyelini ortaya koymaktadır.

Gezgin ve Çeker (2021), Tasarruf Finansman Faaliyetinin fıkhi analizi çerçevesinde, yasal düzenlemenin fıkhi açıdan yetersiz olduğunu ve ticari kaygıları sonlandırmakla sınırlı kaldığını ifade etmişlerdir.

Polat (2021), Tasarruf Finansman Faaliyetinin fıkhi boyutu üzerine, şirketlerin mülk esasına dayanması gerektiğine dair görüşler sunmuştur.

Bardakçı (2021), mevcut Tasarruf Finansman Faaliyetinin İslam hukuku ilkelerine göre bazı eksiklikler taşıdığına dikkat çekmiş; şirketlerin vekil konumunda olması ve toplanan fonların kullanılmaması gibi unsurların göz önünde bulundurulması gerektiğini vurgulamıştır.

Karabalık (2023), Tasarruf Finansman Faaliyetinin işleyişini belirleyen ödeme planları ve teslim tarihlerini niceliksel algoritmalar aracılığıyla açıklamıştır.

Literatür analizinde bahsi geçen çalışmaların çoğunun, 4 Nisan 2021 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan kanun ve yönetmelik öncesinde yapıldığı görülmektedir. Özellikle Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sistemi üzerine oldukça az sayıda akademik çalışmanın bulunması, bu konunun araştırmaya değer olduğunu göstermektedir. Lisanslama sürecinin tamamlanma tarihinin oldukça yakın olması, Tasarruf Finansman Faaliyetinin giderek daha çok birey tarafından tercih edilmesi ve bu sistemin her geçen gün rakamsal olarak büyüme kat etmesi gibi nedenler, bu konunun önemini arttırmaktadır.

3.6. Veri Toplama Aracı

Bu çalışmada elde edilen veriler, nitel araştırma yöntemlerinden biri olan mülakat yöntemi ile toplanmıştır. Araştırma sürecinde, tasarruf finansman sektöründe aktif olarak görev yapan yöneticilerle derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Mülakat esnasında katılımcılara, araştırmacı tarafından önceden hazırlanan 10 sorudan oluşan açık uçlu bir form sunulmuştur. Bu açık uçlu mülakat formu, lisanslama sürecinin sektöre olan etkileri ile Almanya'da uygulanan Bauspar Sistemi ve Türkiye'deki Tasarruf Finansman Faaliyeti arasındaki benzerlikler ve farklılıkları ortaya çıkarmak amacıyla tasarlanmıştır. Hazırlanan soruların geçerliliği için alanında uzman kişilerden görüş alınmış ve uzmanlardan elde edilen geri dönüşler doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Mülakat formu, katılımcılar tarafından gözden geçirildikten sonra görüşmelere başlanmıştır. Katılımcıların düşüncelerini derinlemesine öğrenmek amacıyla 10 açık uçlu soru yer almıştır. Mülakat formunda yer alan sorular aşağıdaki gibidir;

1. Ne zamandan beri bu sektörde çalışıyorsunuz? Bu sektörde çalışmayı tercih etme nedeniniz nedir?
2. Tasarruf Finansman Şirketleri'ne lisans ne zaman verildi? Lisanslama öncesi ve sonrası süreçte gözlemlediğiniz, çalışanlar ve müşteriler açısından olumlu ve olumsuz süreçler nelerdir?
3. Lisanslamanın tamamlanması sonrasında sözleşme kapsamında, sistem işleyişinde ve tercih eden müşteri portföyünüzde ne gibi değişiklikler oldu?
4. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin sunduğu alternatif finansman seçeneklerinden bahseder misiniz? Sunulan seçenekler müşteri beklentisini karşılıyor mu?
5. Tasarruf Finansman Faaliyetinin, gelecek projeksiyonu değerlendirir misiniz?
6. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin sunduğu hizmetleri enflasyon bazında değerlendirir misiniz?
7. Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih eden müşterilere devlet desteği sağlanmakta mıdır?
8. Sizce müşteriler, alternatif finansman kuruluşları yerine neden Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih etmelidir?
9. Almanya Bauspar Sistemi ile ilgili bilgiye sahip misiniz? Size göre Bauspar Sistemi ile Tasarruf Finansman faaliyeti arasındaki benzerlik ve farklılıklar nelerdir?
10. Tasarruf Finansman Faaliyetinin, sözleşme imzalama ve tahsisata hak kazanma süreçlerindeki prosedürünün neler olduğundan bahseder misiniz?

3.7. Uygulama Amacı

Türkiye’de tasarruf finansman sektöründe yasal düzenlemelerin eksikliği, bu alandaki hizmet sunan şirketlerin sayısında belirgin bir artışa yol açmıştır. Müşterilere sunulan hizmetlerde aksaklıkların önlenmesi ve güven ortamının tesis edilmesi amaçlanmıştır. 7 Mart 2021 tarihinde lisanslama sürecine başlanmıştır. Nisan 2022 itibarıyla, 6 Tasarruf Finansman Şirket’lerine lisans verildiği kamuoyuna açıklanmıştır. Bu çalışmanın temel amacı, lisanslama sürecinde aktif rol üstlenen yöneticilerin sektöre dair gelecek projeksiyonlarını anlamak, lisanslama sonrasında müşteri portföyünde meydana gelen değişimleri, sundukları alternatif finansman yöntemlerini, sözleşme ve tahsisata hak kazanma süreçlerini incelemek ve Almanya Bauspar Sistemi ile ilgili bilgi edinimlerini değerlendirmektir. Bu kapsamda, araştırma, sektördeki aktörlerin gözünden, lisanslama sürecinin etkilerini ve sektörün geleceğine dair öngörülerini derinlemesine ele almayı hedeflemektedir.

3.8. Bulgular

Bu bölümde katılımcılar tarafında mülakat formunda yer alan açık uçlu sorulara verilen cevapların değerlendirilmesi yer almaktadır. Katılımcıların cinsiyet dağılımları şu şekildedir:

Cinsiyet	Sayı
Kadın	3
Erkek	10
Toplam	13

Mülakat araştırmasına; sektör çalışanlarından 3 kadın ve 10 erkek katılımcı katılım sağlamıştır.

Yaş	Sayı
22-35 yaş arası	9
36-48 yaş arası	4
Toplam	13

Mülakat araştırmasına katılan sektör çalışanlarından 22-35 yaş aralığında 9 kişi ve 36-48 yaş aralığında 4 kişi bulunmaktadır.

Pozisyon	Sayı
Üst Düzey Yönetici	8
Şube Müdürü	3
Uzman	2
Toplam	13

Mülakat araştırmasına katılan sektör çalışanlarının 8'i üst düzey yönetici, 3'ü şube müdürü ve 2'si uzman kişilerden oluşmaktadır. Mülakat araştırmasına katılan sektör çalışanlarının açık uçlu on soruya vermiş oldukları cevaplar sonucu oluşturulan tema, kategori ve kodlar tek tek ele alınmıştır;

1.Tasarruf Finansman Sektöründe Çalışma Zamanı ve Çalışmayı Tercih Etme Nedeni

Araştırma sorularının ilki olan ‘‘ Ne zamandan beri bu sektörde çalışıyorsunuz? Bu sektörde çalışmayı tercih etme nedeniniz nedir? sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Tasarruf Finansman Sektöründe Çalışma Zamanı
ve Çalışmayı Tercih Etme Nedeni

Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Çalışma Zamanı	- Lisanslama Öncesi ve Sonrasında	11
	- Lisanslama Sonrası	2
Çalışmayı Tercih Etme Nedeni	- İnsanlara Sunulan Manevi Fayda	5
	- İnsanın Sevdiği ve İnanıldığı İş Yapması	3

- Faizsizlik	3
- Sektörün Büyüyeceği Öngörüsü	2
- Sektöre Akademik Tecrübeleri Aktarmak	2

Tasarruf finansman sektöründe çalışmayı tercih etme nedeni 2 kategoriden meydana gelmektedir. Bu kategorileri çalışma zamanı ve çalışmayı tercih etme nedeni oluşturmaktadır. Çalışma zamanı kategorisi; lisanslama öncesi-sonrası ve lisanslama sonrası kodlarından oluşmaktadır. Çalışmayı tercih etme kategorisi; insanlara sunulan manevi fayda, insanın sevdiği ve inandığı işi yapması, faizsizlik, sektörün büyüyeceği öngörüsü ve sektöre akademik tecrübeleri aktarma kodlarından oluşmaktadır. Tasarruf finansman sektöründe çalışmayı tercih eden kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“ 2002 yılından beri bu sektörde olmam, işin her aşamasında bulunma imkânı sağladı. İşimi bu kadar çok sevmemin nedeni, insan merkezli olması ve “insana fayda” ilkesi çerçevesinde yapılması. Tasarruf Finansmanı, tam anlamıyla fayda odaklı bir sektör”. **K1**

“4 yıldır bu sektörde çalışıyorum. Öğreten büyüyen ve gelişen bir sektör olmasının yanı sıra ülkemizin zorlayıcı mevcut şartlarında insanların hayallerini gerçekleştirmesine vesile olan, bütünün hayrı anlayışıyla çalışan ve herkes için fayda üretmeyi esas alan , gelecek Türkiye de çok aktif bir şekilde rol alacak şimdi ki hitap edilen kitlenin katlanarak artacağı bir sistem olması tercih etme nedenim”. **K11**

2. Tasarruf Finansman Şirketlerine Lisans Verilme Süreci

Araştırma sorularından ikincisi olan “Tasarruf Finansman Şirketlerine lisans ne zaman verildi? Lisanslama öncesi ve sonrası süreçte gözlemlediğiniz, çalışanlar ve müşteriler açısından olumlu ve olumsuz süreçler nelerdir?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Tasarruf Finansman Şirketlerine Lisans

Verilmesinin Sektöre Etkisi

Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Olumlu Yansımalar	- Güvenirlik Ve Şeffaflık Temini	6
	- Finansal Okuryazarlığın Artması	2
	- Müşteri İlişkilerinde İyileşme	1
	- Hizmet Kalitesinin Arttırılması	2
	- Personelin Hızlı Kariyer İmkânı Elde Edebilmesi	1
Olumsuz Yansımalar	- İradi Tasfiye Ve Devir Süreçleri	3
	- Ürün Çeşitliğinde ve Prosedüre Getirilen Sınırlamalar	8
	- Yetkinlik Kazanmadan Personele Erken Terfi	1
	İmkânı Sunulması	

Lisanslama sürecinin tamamlanması; olumlu yansımalar ve olumsuz yansımalar kategorisinden oluşmaktadır. Olumlu yansımalar kategorisi; güvenilirlik ve şeffaflık temini, finansal okuryazarlığın artması, müşteri ilişkilerinde iyileşme, hizmet kalitesinin arttırılması, personelin hızlı kariyer imkânı elde edebilmesi kodlarından oluşmaktadır. Olumsuz yansımalar kategorisi; iradi tasfiye ve devir süreçleri, ürün çeşitliğinde ve prosedüre getirilen sınırlamalar ve yetkinlik kazanmadan personele erken terfi imkânı sunulması kodlarından oluşmaktadır. Lisanslama sürecinin tamamlanmasına dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“ Tasarruf Finansman Kanunu 2021’de çıktı. Hemen akabinde BDDK tarafından bir regülasyon süreci başladı ve takip eden aylar içinde sektördeki 35 şirketten 29’unun faaliyetine son verildi. Süreç 28 Nisan 2022’de tamamlandı. Tasarruf Sahiplerimiz nezdinde daha güvenilir daha itibarlı, alternatif bir finansman yöntemi olarak algılanmaya başladık.” **K1**

“ Devlet otoritesinin sektörü ve firmaları resmi olarak tanıması güven oluşturmıştır. Ancak sisteme daha önce dahil olan müşterilerin bir kısmının lisans verilmeyen firmalara paralarını vermiş olmaları nedeniyle güven kaybı yaşanmıştır. Süreçte geri iadelerinin de zaman alması nedeniyle lisans verilmiş olan firmaların müşterilerini de tedirgin etmiştir. Teknolojinin çok önemli olduğu finans sektöründe müşteri datalarının güvenilir bir yapıda tutulması, ödemelerini takip edecekleri bir yapıda şeffaf bir şekilde finansal takip yapabildikleri yapılara geçiş lisansla hızlanmıştır. Prim kazançlarının sınırsız olması, sektörün yeni olması sebebiyle yönetici tercihlerinde kıdemi olan kişilerin diğer sektörlerde çalışanlara göre avantajlı olması nedeniyle hızlı kariyer yapma imkanı sağlaması olumlu özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak primlerin sınırsız olması ve hızlı terfi imkanlarının da çalışanlarda kalite yerine sadece sonuca odaklanmalarını ve deneyimle kazanılan birçok yetkinliğe erişmeden yetki sahibi olmalarını sağlamaları disiplin ve denetim süreçlerinde zafiyetlere neden olabilmektedir”. **K8**

“ Lisans süreci ile daha şeffaf bir çalışma süreci sağlanmış olup müşterilerimizin kafasında soru işaretleri giderilmiş talep artmıştır. Bu sayede toplumun tasarruf bilincini yükselmiş birlikte tasarruf yaygınlaşmış sektör bilinirliği artmış bireysel tasarruflar ekonomiye kazandırılma hızı artmıştır.

Ülkemizin kalkınmasına olan etkisi artmıştır. Bu sayede Çalışanlarımız verilen lisans süreci ile temsil etmiş oldukları firmaya olan inanç ve güveni artmış olup , operasyonel süreçlerde daha fazla çalışma disiplini sağlayıp ,müşterilerle kuracakları iletişimde elleri kuvvetlenmiş ve kariyer planlamalarında olumlu etkiler etmiştir”. **K11**

“ Lisanslama sonrası personel anlamsız rekabetten uğraşmaktan kurtuldu, güven sorunu büyük ölçüde bitti. Finansal okur yazarlığı olan, finansal rehberlik yapabilen personellerin işi kolaylaştı. Artık Tasarruf uzmanlarının bir kimliği var. Lisanslama sonrası tasarruf finansı şirketleri markalaştığı için bu firmalara yazılmak artık gurur veriyor”. **K13**

3. Lisanslamanın Tamamlanması Sonrasında Yaşanan Değişimler

Araştırma sorularından üçüncüsü olan “Lisanslamanın tamamlanması sonrasında sözleşme kapsamında, sistem işleyişinde ve tercih eden müşteri portföyünüzde ne gibi değişiklikler oldu?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Lisanslamanın Tamamlanması Sonrasında Yaşanan Değişimler		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Sözleşme Kapsamı	- Kısmen Değişti	9
Sistem İşleyişi	- Değişti	6
Müşteri Portföyü	- Değişmedi - Kısmen Değişti	9 3

Lisanslamanın tamamlanması sonrasında yaşanan değişimler 3 kategoriden oluşmaktadır. Bu kategoriler sözleşme kapsamı, sistem işleyişi ve müşteri portföyünden oluşmaktadır. Sözleşme kapsam kategorisi; kısmen değişti kodundan oluşmaktadır. Sistem işleyişi kategorisi; değişti kodundan oluşmaktadır. Müşteri portföy kategorisi; değişmedi ve kısmen değişti kodlarından oluşmaktadır. Lisanslamanın tamamlanması sonrasında yaşanan değişimlere dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“Lisanslamanın tamamlanması sonrasında sözleşmelerin daha da sağlam ifadelere ve zemine oturtulduğunu fark ettim. Sistem işleyişinde de evrak işlemlerinin daha düzgün yapıldığını ve eksik evrak durumunun azaldığını gördüm.

Müşteri portföyümüzde ise beklediğim kadar bir gelişme olmadı. Nicelik açısından gelişme olmuş olabilir ancak benim burada kastettiğim nitelikli gelişme. Örneğin finansal okuryazarlığı ve eğitim seviyesi daha iyi seviyelerde kişilerin beklediğim kadar gelmediğini (müşterimiz olmadıklarını) gözlemledim''. **K3**

“Yastık altı birikim yapmaya çalışan aileler Lisans sonrası tek başlarına biriktirmekten daha kısa sürede hedeflerine ulaşabilecekleri bu yöntemleri daha çok tercih ettiler. Bu bizleri referans anlamında müşteri ağıımızı geliştirmemize ve büyütmemize katkıda bulundu''. **K6**

“Lisanslama sürecinden sonra BDDK yönetmeliğinde yer alan bilgi kural ve mevzuat çerçevesinde sözleşmelerimiz yenilenmiş olup daha sıkı disiplinli ve bilinçli bir çalışma modeli oluştur. Özellikle araştırmacı ve bilinçli müşteriler de artış olduğu gibi aslında bizlerin bu süreci beklediği kadar müşterilerimizin de beklediğini fark etmiş olduk''. **K11**

“Lisanslama sonrası sözleşme kapsamında ‘‘ araç, konut, çatılı iş yeri , nakit teslimat ‘‘ kapsamında teslimat süreleri , bunlara bağlı vade düzenlemeleri , şirket-i mülk sözleşmesinin kaldırılması ve tek sözleşme yapılması , yine lisanslama sonrası %40 tasarruf kuralının uygulanması şeklinde sözleşme değişiklikleri yapıldı. Bunlara ek olarak sistem işleyişinde KVKK önemsenmesi en büyük etkilerden biri, Yine bunlara bağlı tasarruf finans sektörünün güvene bağlı itibarının artması sonucu müşteri portföyünde büyük olasılıkla sadece bir kesime değil her kesime şahit olduğum kadarı ile hizmet vermeye başladık''. **K12**

“Sözleşme sayısı zannımca 40'a yakın firmanın bir yılda yapmış olduğu sayıya şimdi sadece 6 firma ulaşabiliyor. Zannımca geçen yıl aylık ortalama 15bin adet yıllık 180bin adet sözleşmeye ulaştı. Sistemin işleyişi ise sürdürülebilir bir sürece geçti. Müşteri kitlesi tam manasıyla genişlemedi ve değişmedi. Fakat yavaş yavaş açılımlara şahit oluyorum''. **K13**

4. Tasarruf Finansman Şirketlerinin Sunduğu Yöntemler ve Müşteri Beklentileri

Araştırma sorularından dördüncüsü olan “Tasarruf Finansman Şirketlerinin sunduğu alternatif finansman seçeneklerinden bahseder misiniz? Sunulan seçenekler

müşteri beklentisini karşılıyor mu?’’ sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Tasarruf Finansman Yönteminde Sunulan Yöntemler ve Müşteri Beklentileri		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Sunulan Yöntemler	- Çekilişli ve Bireysel Yöntem	9
	- Enflasyon Korumalı Yöntem	2
	- Konut Değer Endeksli Yöntem	1
Müşteri Beklentileri	- Karşılanıyor	8
	- Kısmen Karşılanıyor	3

Tasarruf Finansman Faaliyetinde sunulan yöntemler ve müşteri beklentileri 2 kategoriden oluşmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyetinde sunulan yöntemler kategorisi; çekilişli ve bireysel yöntem, enflasyon korumalı yöntem ve konut değer endeksli yöntem kodlarından oluşmaktadır. Müşteri beklentileri kategorisi; karşılanıyor ve kısmen karşılanıyor kodlarından oluşmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyetinde sunulan yöntemler ve müşteri beklentilerine dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“Bu şirketlerin sunduğu alternatif yöntemlerden en önemlisi insanları öz kaynaklarına dayanarak borçlandırmadan ve faiz masrafına sokmadan mülk sahibi yapabilmeleridir. Bu seçenekler, birçok yönden müşterilerin beklentilerini karşılarsa da ülkemizin içinde bulunduğu enflasyonist ortamdan dolayı dezavantajlı gözükebilmektedir. Seçenekler üzerine daha fazla çalışılıp, müşterilere daha net ve anlaşılır şekilde ifade edilmeleri sektörün gelişerek devam edebilmesi için şarttır”.

K3

“Tasarruf sahibinin temel ihtiyaçlarına hizmet eden ve bunları en faydalı şekilde sağlayan bir finans modeli olarak karşımıza çıkan tasarruf finansmanı, hedef kitlenin birçok ihtiyacını karşılamaktadır”’. K4

“Konut, araç ve işyeri finansmanları faizsiz, ek bir maliyet ödemedi kişinin bütçesine uygun bir planla sağlanmaktadır. Noter huzurunda birlikte yapılan ve kişiye özel tasarruf planı olarak ikiye ayrılmaktadır. Tasarruf sahibi ek maliyetle, faizle karşı karşıya kalmadan kısa sürede konut, araç ve işyeri finansmanına ulaşabilmektedir. Bu doğrultuda beklentileri karşılanacak düzeydedir”’. K9

5.Tasarruf Finansman Faaliyetinin, Gelecek Projeksiyonu Değerlendirir Misiniz?

Araştırma sorularından beşincisi olan “ Tasarruf Finansman Faaliyetinin, gelecek projeksiyonunu değerlendirir misiniz?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Tasarruf Finansman Faaliyetinin, Gelecek Projeksiyonu		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Olumlu Yansımalar	-Sözleşme Rakamının Artması	7
	- Finansal Sektör	
	İçerisindeki Payının Artması	3
	- Küçük Tasarrufların Ülke Ekonomisine Kazandırılması	3

Tasarruf Finansman Faaliyetinin Gelecek Projeksiyonu; olumlu yansımalar kategorisinden oluşmaktadır. Olumlu yansımalar kategorisi; sözleşme rakamının artması, finansal sektör içerisindeki payının artması ve küçük tasarrufların ülke ekonomisine kazandırılması kodlarından oluşmaktadır.

Tasarruf Finansman Faaliyetinin, gelecek projeksiyonuna dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“ İhtiyaç duyulan finansmana, kimseye borçlanmadan ulaşma var... Biliyoruz ki, Türkiye de çok yakında bu noktaya gelecek. Ben çok yakın olduğumuzu düşünüyorum. Birkaç yıl içinde ülkemizde, alternatif finansman kaynaklarına yönelik arayışların daha da artacağını ve Tasarruf Finansmanının en çok başvurulanan yöntem olacağını öngörüyorum”. **K1**

“Faiz oran grafiklerindeki artış, kredibiliteye erişim konularında sorunlar yaşandığı bir süreçte katılım ve konvensiyonel finans kurumlarına bakıldığında tasarruf finansmanın arkasında kuvvetli bir rüzgâr olduğu gerçek. Büyük şehirlerdeki yapılaşmanın artacak olması da sektörel hacmin artabileceğine bir işaret olduğunu söyleyebilirim”. **K4**

“Birlikte tasarruf finansı yöntemiyle planlanabilir ve küçük tasarruflarla, borçlanmadan her bütçeye uygun çözümler sunmaktadır. Tasarruf faaliyeti müşterilere, çalışanlara, ülke ekonomisine ve diğer tüm paydaşlara fayda sağlamaktadır. Bireysel tasarrufların ekonomiye kazandırılması, milli tasarrufların güçlendirilmesi elzemdir. Bunun beraberinde ülkemizin kalkınmasına hizmet eden Tasarruf Finansı Yönteminin tüm Türkiye genelinde tercih edilen bir model olması amacıyla devamlılık ve yenilikler sağlanmaktadır”. **K7**

“Bazı sorunlar aşılsa, müşteri memnuniyeti önceliklerse, teslimat süreçleri basitleştirilirse, alt yapı sorunları giderilirse, yeni ürünler üretilirse 2024 yılında sözleşme sayısı 2023 yılına göre %100 büyür yani aylık 30bin adet yıllık 360bin adete ulaşabilir. 2025 yılında ise zannımca devlet desteği alınır. Bu rakamlar en az 4kat olabilir. İlerleyen yıllarda devletimizin ve firmaların bu işe daha bir ciddiyetle aksiyon içerine girerse ve ürün çeşitliliği artı farklı satış kanalları metotlarıyla en az 2 aileden birisi tasarruf finansmandan faydalanmak için sözleşme imzalayabilir. Bu da ülkemizin dış borçlanmadan kurtulması demek, öz kaynaklara dönmesi demek, yastık altının ekonomiye kazandırılması demek, ölü paranın canlanması demektir. Daha refah bir ekonomiye kavuşmak demek, oynak ekonominin sağlam zemine oturması demek, cari açığın büyük ölçüde azalmasına olanak sağlayabilir”. **K13**

6. Tasarruf Finansman Şirketlerinin Sunduğu Hizmetleri Enflasyon Bazında Değerlendirir Misiniz?

Araştırma sorularından altıncısı olan “Tasarruf Finansman Şirketlerinin sunduğu hizmetleri enflasyon bazında değerlendirir misiniz?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Tasarruf Finansman Faaliyetinin, Enflasyon Bazında Değerlendirilmesi		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Enflasyona Karşı Alınan Önlemler	- Enflasyon Korumalı Finansman Yönteminin Sunulması	7
	- Finansman Rakamını Yükseltme Seçeneğinin Sunulması	3
	- Ara Ödeme İmkânının Tanınması	1

Tasarruf Finansman Faaliyetinin enflasyon bazında değerlendirilmesi 1 kategoriden oluşmaktadır. Enflasyona karşı alınan önlemler kategorisi; enflasyon korumalı finansman yöntemin sunulması, finansman rakamını yükseltme seçeneğinin sunulması ve ara ödeme imkânının tanınması kodlarından oluşmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyetinin, enflasyon bazında değerlendirilmesine dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“Mevcut ekonomi bünyesinde değerlendirmek gerekirse, Enflasyon yüksekliği belirsizliği beraberinde getirmektedir. Bu belirsizliği olabildiğince gidermek, ülkemizin kalkınmasına hizmet eden Tasarruf Finansı Yönteminin viral olmasıyla mümkündür. Mevcut durumda sunulan hizmetler, Enflasyona Karşı koruyan Paketler (EKP) ve proje miktarının kurallar ve kampanyalar çerçevesinde yükseltilebilmesi süreci daha ılımlı hale getirmektedir”. **K9**

“Müşterilerimizin yaptıkları planlama da zaman geçtikçe alım güçlerinin düşmemesi ve satın almayı planladıkları konut araç fiyat artışlarına karşı korunmaları için değer artışı finansman bir seçeneği oluşturulmuştur. Zaman ilerledikçe müşterilerimizin alım gücünü koruyan enflasyon korumalı paket mevcut enflasyonist süreçlerden koruyor olup hedeflenen planlama için kolaylık sağlamaktadır”. K11

7. Tasarruf Finansman Faaliyetini Tercih Eden Müşterilere Devlet Desteği Sağlanmakta Mıdır?

Araştırma sorularından yedincisi olan “Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih eden müşterilere devlet desteği sağlanmakta mıdır?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Tasarruf Finansman Faaliyetinde, Devlet Teşvikleri		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Devlet Teşvik Seçeneği	- Bulunmuyor	12

Tasarruf Finansman Faaliyetinde, devlet teşvikleri 1 kategoriden oluşmaktadır. Devlet teşvikleri kategorisi; bulunmuyor kodundan oluşmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyetinde, devlet teşviklerine dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“ Tasarruf Finansmanına devlet desteği, bizim de her an yürürlüğe girmesini beklediğimiz, son derece elzem bir uygulama. Çünkü halkımızın, “tasarruf” konusunda teşvike ve desteğe ihtiyacı var. Tasarruf bilincinin yaygınlaşması açısından bu tür teşviklerin çok önemli olacağını düşünüyorum. Almanya bu konuda model alınabilir. Almanya’da tasarrufların teşvik edilmesinin en önemli nedenlerinden biri, yapı tasarruf sandıklarının ekonomiye büyük katkı sağlamasıdır”. K1

“Hayır sağlanmamaktadır. Kesinlikle sağlanması gerektiğini düşünüyorum. BES de olduğu gibi vergi avantajı sağlayan argümanların Tasarruf Finansmanı şirketleri içinde hayata geçirilmesi gerekmektedir. Hem böylelikle müşteri tarafında da devlet destekli bir sektör olduğumuz algısı oluşacaktır”. K5

8. Sizce Müşteriler, Alternatif Finansman Kuruluşları Yerine Neden Tasarruf Finansman Faaliyetini Tercih Etmelidir?

Araştırma sorularından sekizincisi olan “Sizce müşteriler, alternatif finansman kuruluşları yerine neden Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih etmelidir?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Müşterilerin, Tasarruf Finansman Faaliyetini Tercih Etme Nedenleri		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Müşterinin Tercih Etme Nedeni	- Sistemin Faizsiz Olması	7
	- Maliyetin Düşük Olması	3
	- Esnek Ödeme İmkânı	3
	Bulunması	

Müşterilerin, Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih etme nedenleri 1 kategoriden oluşmaktadır. Müşterinin tercih etme nedeni kategorisi; sistemin faizsiz olması, maliyetin düşük olması ve esnek ödeme imkanı bulunması kodlarından oluşmaktadır. Müşterilerin, Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih etme nedenlerine dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“Konvansiyonel ve katılım bankacılığıyla birlikte alternatif bir finans kuruluşu olarak konumlanan tasarruf finansmanı faizsiz, düşük çalışma bedelleri ile ihtiyacı sağlamayı vadediyor.1 ev fiyatını konvansiyonel bankacılıktan sağlandığından geri bildiriminin 4 ev fiyatına tekabül etmesi de diğer bir faktör. Kendi öz kaynaklarını kullanarak yatırım tercih edenlerin birinci adresi tasarruf finansmanı oluyor”. K4

“Tasarruf Finansmanının en büyük avantajı, diğer finansman kaynaklarına göre finansman maliyetinin çok düşük olmasıdır. Ayrıca faiz hassasiyeti olan kesim için de tek alternatiftir”. K5

“Birçok etken vardır. Lakin en önemlisini söylemek gerekirse ödeme esnekliğidir. Ödemeleri müşterilerin ödeyebileceği rakamlarda ayarlayarak onların gözünü korkutmadan rahat bir şekilde ödeme planı çıkartıyoruz”. **K10**

9. Almanya Bauspar Sistemi ile İlgili Bilgiye Sahip Misiniz? Size Göre Bauspar Sistemi ile Tasarruf Finansman Faaliyeti Arasındaki Benzerlik ve Farklılıklar Nelerdir?

Araştırma sorularından dokuzuncusu olan “Almanya Bauspar Sistemi ile ilgili bilgiye sahip misiniz? Size göre Bauspar Sistemi ile Tasarruf Finansman Faaliyeti arasındaki benzerlik ve farklılıklar nelerdir?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Bauspar Sistemi İle Tasarruf Finansman Faaliyetinin Mukayesesi		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Benzerlikler	- Tasarrufların Birikimiyle Finansman Sağlanması	9
	- Bireysel/Geleneksel Yöntemin Sunulması	2
	- Düşük Maliyet Olanağı Sunulması	3
Farklılıklar	- Faiz Durumu	11
	- Çekilişli Yöntem	5
	Seçeneği	9
	- Devlet Teşvik Ödemeleri	

Bauspar Sistemi ile Tasarruf Finansman Faaliyetinin mukayesesi kategorisi; benzerlik ve farklılık kategorisinden oluşmaktadır. Benzerlikler kategorisini; tasarrufların birikimiyle finansman sağlanması, bireysel/geleneksel yöntemin sunulması ve düşük maliyet olanağı sunulması kodları oluşturmaktadır.

Farklılıklar kategorisini; faiz durumu, çekilişli yöntem seçeneği ve devlet teşvik ödemeleri kodları oluşturmaktadır. Bauspar Sistemi ile Tasarruf Finansman Faaliyetinin mukayesesine dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“Almanya Bauspar sistemindeki temel düşünce; ev sahibi olmak isteyen ailelerin her ay belirlenen bir hesaba düzenli ödeme gerçekleştirmek suretiyle tasarruf yapmalarıdır. Tasarruflar belirli bir noktaya ulaştığında, tasarruf sahibine kredi hakkı doğar. Temel fark, Bauspar Kredileri üzerinden kullandırılan finansman için uygulanan faizdir. Türkiye’de sistem tamamen faizsizlik esasına dayanırken; Almanya’daki yapı tasarruf sandıkları, önceden belirlenen, piyasa koşullarından bağımsız, sabit bir faiz oranı üzerinden işlem yapar”. K1

“Her ikisi de birlikte tasarruf mantığını içeriyor”. K2

“Sistemsal kurgu benzer olmasına karşın farklılık oluşturan kısım Bauspar sisteminde müşterilere ekstra olarak faiz ödemesi yapılmasıdır”. K5

“Almanya’da uygulanan bir model olup başarısı dikkat çekicidir. Sektörün işlem hacminin yaklaşık 900 Milyar Euro seviyelerine yükseldiği ve İkinci Dünya savaşı sonrasında günümüze kadar yaklaşık 13 milyon konutun finansmanında bu sistemden faydalanıldığı bilinmektedir. Tasarruf Finansman Faaliyeti ile arasında 2 fark vardır. İlki devlet desteği olan bir yapıda olmasıdır. Diğeri ise tasarruf ederken de sisteme girenlere yaptıkları birikimler üzerinden ufakta olsa bir faiz getirisi verilmesidir”. K8

“Her iki sistem de tasarruf sahipleri kolektifinin fikrini ve kredi almadan önce para biriktirmeniz gerektiği fikrini paylaşır. Ancak önemli farklılıklar vardır: Bausparkassen'ler bankacılık denetçisinin denetimi altındaki kredi kuruluşlarıdır. Çok sıkı denetlenen kuruluşlar bile vardı. Mali denetçideki özel bir departman Bausparkassen'i izler. Özel bir Bauspar yasası vardır. Çekiliş yoluyla tahsis mümkün değildir. Bu tahsis mekanizması 1920'lerde ilk düzenleme dalgasında zaten kaldırılmıştır. Bauspar kredisi yalnızca konut amaçlı kredi dağıtabilir. Bausparkassen şirketleri faiz alır ve öder. Ana gelir faiz ödemelerinden gelir”. K13

10. Tasarruf Finansman Faaliyetinin, Sözleşme İmzalama Ve Tahsisata Hak Kazanma Süreçlerindeki Prosedürün Neler Olduğundan Bahseder Misiniz?

Araştırma sorularından onuncu olan “Tasarruf Finansman Faaliyetinin, sözleşme imzalama ve tahsisata hak kazanma süreçlerindeki prosedürün neler olduğundan bahseder misiniz?” sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevaplara yönelik ortaya konulan tema, kategori ve kodlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tema: Tasarruf Finansman Faaliyetinin, Sözleşme İmzalama Ve Tahsisata Hak Kazanma Süreçleri		
Kategoriler	Kodlar	Görüş Sayısı
Sözleşme İmzalama Süreci	- Finansman Tutarının, Taksit ve Peşinat Rakamının Belirlenmesi	9
Tahsisata Hak Kazanma Süreci	- Tasarruf Aşaması, Tahsilat Aşaması, Tahsisat Aşaması ve Teminat Aşaması	12

Tasarruf Finansman Faaliyeti, sözleşme imzalama ve tahsisata hak kazanma süreçleri kategorisinden oluşmaktadır. Sözleşme imzalama süreci kategorisini; finansman tutarının, taksit ve peşinat rakamının belirlenmesi kodu oluşturmaktadır. Tahsisata hak kazanma süreci kategorisini; tasarruf aşaması, tahsilat aşaması, tahsisat aşaması ve teminat aşaması kodları oluşturmaktadır. Tasarruf Finansman Faaliyetinin, sözleşme imzalama ve tahsisata hak kazanma süreçlerine dair kodlara ait sektör yöneticilerinin görüşlerinden bazıları şu şekildedir:

“Müşteriyle görüşme sağlanır ve çıkan kampanyalar doğrultusunda müşteriye en faydalı olan yöntem seçilir karar verildikten sonra sözleşme imzalanma kısmına geçilir. Hem müşterinin lehine hem de şirketimizin lehine olan sözleşmemiz madde madde aşamalı bir şekilde okunur. Teslimat öncesi ve teslimat sonrası karışılacağı konular anlatılır tahsisata hak kazanması durumunda getirmesi gereken evraklar ve kefil süreçleri hakkında bilgilendirme yapılır”. K7

“Tasarruf sahibi ihtiyacı belirlenir. Tasarruf sahibi için bütçe planlaması yapılır. Uygun tasarruf planı oluşturulur. Tasarruf süreci gerçekleşir. Tahsisat süreci yaklaştığında aranılır evraklarla ilgili bilgi verilir. Evraklar tamamlanır. Almak istediği ürünün değerlemesi yapılır-Sigorta işlemleri tamamlanır. Teslimat gerçekleştirilir”. **K12**

“Sözleşme sürecinde belli bir tasarruf tutarı ve dönemine bağlı olarak faizsiz finansman esaslarına göre konut, çatılı işyeri veya taşıt edinimi için müşteriye bir çekiliş grubuna katılmak suretiyle finansman kullanma hakkını verilmektedir. Bunun beraberinde Şirket’in organizasyon ücretine hak kazanma ve müşteriye ait tasarruf miktarını yönetme ile diğer hak ve yükümlülükleri belirlenmesi düzenlenmekte ve karşılıklı olarak imzalanmaktadır. Bireysel tasarruf planında tahsisat tarihi ve geri ödeme dönemi Müşteri’nin talebi doğrultusunda belirlenmektedir. Tasarruf finans sözleşmesi uyarınca, tahsisata hak kazanılmasına ilişkin koşulların yerine gelmesi şartı ile ödemesi gerçekleşmektedir. Bu süreçte tahsisatın yapılabilmesi için organizasyon ücretinin tamamının ödenmesi, tasarruf dönemi boyunca ödeme planında belirtilen tasarruf tutarlarının ödeme gününde ve eksiksiz ödemesinin yapılması ve son olarak müşteri, edinilen konut, çatılı iş yeri veya taşıt üzerinde geri ödeme tutarının güvencesini teşkil etmek üzere teminat işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve bu işlemlere gerekli usul ve esasları yerine getirmesi ile gerçekleştirilmektedir”.

K13

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada Türkiye'deki Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Almanya'daki Bauspar Sistemi karşılaştırmalı olarak ele alınmış ve önemli bulgulara ulaşılmıştır. Her iki sistemin de kendi ülkelerinin finansal ihtiyaçlarına yanıt veren alternatif çözümler sunduğu görülmüş, ancak Türkiye'de bu alandaki çalışmaların sınırlı olması nedeniyle daha fazla araştırmaya ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Literatürde hem Türkiye'deki Tasarruf Finansman Faaliyeti hem de Almanya'daki Bauspar Sistemi üzerine yapılan analizlerin yetersizliği, bu çalışmanın önemini ve katkı sağlama potansiyelini artırmaktadır.

Türkiye'de tasarruf finansman sektörünün hızla büyümesi, 2021 yılında çıkarılan Tasarruf Finansman Kanunu ve düzenlemelerin sektörü daha güvenilir ve şeffaf hale getirmesiyle desteklenmiştir. Lisanslama süreci, sektörün işleyişinde önemli bir dönüm noktası olmuş, müşteri güvenini artırmış ve sektördeki şirket sayısında azalma olmasına rağmen sektörel büyüme kaydedilmiştir. Buna karşılık, Almanya'da 100 yılı aşkın süredir varlığını sürdüren Bauspar Sisteminin, güvenilirlik ve esneklik açısından başarı modeli oluşturduğu gözlemlenmiştir. Bu sistemin uzun ömürlü yapısı, sektörel düzenlemelerin köklü ve etkin bir şekilde yürütülmesinin etkisiyle gelişimini sürdürmüştür.

Lisanslama sürecinin sektörde müşteri memnuniyeti ve insan kaynakları açısından olumlu sonuçlar doğurduğu tespit edilmiştir. Ancak Türkiye'de getirilen bazı kısıtlamaların, sektörün işleyişini değiştirdiği gözlenmiştir. Nakit finansmanın yasaklanması ve edinim türlerinin belirli kategorilerle sınırlandırılması, sektörün esnekliğini etkilerken, lisanslama sonrası müşteri güveninin artması ve sektörel büyümenin hızlanması olumlu gelişmeler arasında yer almaktadır. Almanya'da Bauspar Sistemi ise köklü regülasyon süreçleri ve uyum mekanizmaları ile sürekli gelişmeye devam etmektedir. Alternatif finansman yöntemlerinin incelenmesi sonucunda, her iki ülkede de bu sistemlerin müşteri beklentilerini karşıladığı görülmüştür. Türkiye'de Tasarruf Finansman Şirketleri tarafından sunulan çekilişli ve bireysel yöntemler dikkat çekerken, Almanya'da geleneksel, köprü ve ön finansman yöntemlerinin müşteri portföyünü genişlettiği tespit edilmiştir. Almanya'da devlet teşviklerinin ve ürünlerin faiz getirisi sağlamasının, müşteriler açısından önemli bir tercih sebebi olduğu anlaşılmıştır.

Türkiye ve Almanya'daki Tasarruf Finansman Faaliyetlerinin geleceğine yönelik yapılan değerlendirmelerde, sektörel büyüme potansiyeli ve insan kaynakları politikalarının önemi vurgulanmıştır. Türkiye’de, özellikle lisanslama sonrası güvenin artmasıyla sektörel büyümenin hızlanacağı öngörüldürken, Almanya’da Bauspar Sisteminin dijitalleşme ve satış artırma stratejileriyle gelişimini sürdürmeye devam edeceği anlaşılmaktadır.

Enflasyonun etkilerine bakıldığında, Türkiye’de yaşanan enflasyonist süreçlerin tasarruf finansman sistemine olan talebi artırdığı tespit edilmiştir. Artan konut ve taşıt maliyetleri bu sistemleri cazip hale getirirken, Almanya’da sabit faiz oranlarıyla çalışan Bauspar ürünlerinin enflasyona karşı güvenli bir alternatif sunduğu gözlenmiştir.

Sonuç olarak, Türkiye ve Almanya’daki tasarruf finansman model uygulamaları, iki ülkenin ekonomik yapıları ve finansal düzenlemeleri çerçevesinde farklılıklar sergilese de her iki sistemin de kendine özgü güçlü yanları bulunmaktadır. Türkiye’de sektörün yeni regülasyonlarla şekillenmeye devam etmesi, daha kapsamlı ve derinlemesine çalışmaların gerekliliğini ortaya koyarken, Almanya’daki Bauspar Sistemi, başarılı bir uygulama örneği olarak öne çıkmaktadır. Gelecekte yapılacak çalışmalar, her iki sistemin daha iyi anlaşılmasına ve karşılaştırılmasına yönelik önemli katkılar sağlayacaktır. Bauspar Sisteminde müşteri, asgari değerlendirme sayısına ulaştığında tahsis için hak kazanmaktadır. Değerlendirme sayısı, Bauspar müşterilerinin tasarruf çabasını hesaplayan zaman ve miktar fonksiyonudur. Ne kadar uzun tasarruf edilirse değerlendirme sayısı o kadar yüksek olmaktadır. Çalışma verilerinden elde edilen sonuçlar doğrultusunda bazı önerilerde bulunulmuştur:

- Araştırma bulguları neticesinde sektörün pazar payının giderek arttığı tespit edilmiştir. Mevcutta sunulan finansman türlerine ek olarak arsa alımı, konut modernizasyonu, teslimat almayan müşteri tasarruflarının faizsiz yatırım araçlarında değerlendirilmesi gibi alanlarda da Tasarruf Finansman Faaliyetinin etkin kullanımının söz konusu olması gerekmektedir. Bu durum sektör gelişimine ve sermaye birikiminin artmasına kapı aralayacaktır. Ürün çeşitliliğinin arttırılmasının sektörün gelecek projeksiyonu açısından olumlu katkılar sunacağı kanaatindeyiz.

- Araştırma sonucunda tasarruf finansman sektöründe devlet teşvik ödemelerinin olmadığını tespit etmekteyiz. Tasarruf Finansman Faaliyeti Devlet destekli konut hesabına uygun bir modeldir. Konvansiyonel ve katılım bankalarına verilen desteklerin tasarruf finansman sektörüne de tanınması gerekmektedir. Devlet desteği durumunda sektörün canlanması Türkiye'deki tasarruf açığının kapanmasını ve tasarrufların artmasını beraberinde getirecektir. Devletin konut erişimini kolaylaştırmak ve hızlandırmak için konut merkezli çözümleri, BDDK. denetiminde Tasarruf Finansman Şirketlerine yönlendirmesinin sektör ve tasarruf sahipleri açısından son derece verimli sonuç üreteceği kanaatindeyiz. Tasarruf bilincinin yaygınlaşması açısından bu tür teşvikler önem taşımaktadır. Geçmişte yapılan Bireysel Emeklilik Sistemi uygulaması gibi teşviklerin tasarruf finansman sektöründe de uygulanması sektörün projeksiyonu açısından oldukça önemlidir. Bu teşvikler sayesinde duran birikimler sosyalleşerek paylaşım ekonomisine dahil olacaktır.
- Araştırma bulgularına göre sektörün tanınırlığı ve bilinirliği istenen seviyede olmadığı ortaya çıkmaktadır. Tasarruf finansman sektörünün tanınırlığının artırılmasına yönelik akademik çalışmalara ihtiyaç duyulmaktadır.
- Tasarruf Finansman Faaliyeti ile Bauspar Sistemi arasında faiz dışında keskin bir ayrım olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Almanya ve Türkiye arasında tasarruf finansman sektörüne yönelik ikili ilişkilerin iyileştirilmesi sektörün hak ettiği yere gelmesi açısından önemlidir.

KAYNAKÇA

Abozaid, A. (2013). Fıkıhın İslami Finanstaki Yeri. İçinde T. Eğri, O. Karasu, & N. Kızılkaya (Ed.), *İslam İktisadını Yeniden Düşünmek* (s. 225).

Aktepe, İ. E. (2013). *Sorularla Katılım Bankacılığı*. TKBB.

Aktepe, İ. E., & Deveci, M. (2021). İslam Hukukunda Akit Teorisi Ve Katılım Bankacılığında Akitler. İçinde *Yaşayan ve Gelişen Katılım Bankacılığı* (ss. 228-232). <https://tkbbegitim.org.tr/Documents/Yonetmelikler/Yasayan-ve-Gelisen-Katilim-Bankaciligi.pdf>

Albaraka Türk. (2023). <https://www.albaraka.com.tr/tr/hakkimizda/albarakayitaniyin/albaraka-hakkinda>

Albayrak, R. A., & Özsoy, Ş. (2021). Katılım Bankacılığı Ekosistemi: Paydaşlar, Kurumlar ve Piyasalar. İçinde *Yaşayan ve Gelişen Katılım Bankacılığı*. TKBB.YAYINLARI.

Alkış, A. (2018). İslam Hukukunda Katılım Bankacılığı Fon Toplama ve Kullandırma Yöntemleri. *Al- Farabi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi*, 2/3, 1-14.

Association of Private Bausparkassen. (2023). *The Bauspar System in Germany*.

Aybakan, B. (2001). Hibe. *İslam Ansiklopedisi*, 23, 488.

Aydın, F. M. (2019). Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fıkıhî Açısından Değerlendirilmesi. İçinde *Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı—VII*. Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları.

BAFIN. (2023). https://www.bafin.de/EN/Verbraucher/KrediteImmobilien/Immobilienfinanzierung/Bausparen/Bausparen_node_en.html

Bayındır, S. (2005). Bir Finansman Yöntemi Olarak Kullanılan Sermaye Ortaklığının İslâm Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. *Usul İslam Araştırmaları*, 3, 140-157.

BDDK. (2023a). İçinde *BDDK*. <https://www.bddk.org.tr/Sss/Liste/117>

BDDK. (2023b). *Faaliyet Raporu* (ss. 12-14). <https://www.bddk.org.tr/KurumHakkinda/EkGetir/5?ekId=262>

BDDK (s. 1). (2022).

Bedir, M. (2019). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sisteminin Faizsiz Finans İlkeleri Açısından Değerlendirilmesi. İçinde *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi* (s. 111). Ensar Neşriyat.

Birevim. (2023). <https://www.birevim.com/birevimi-taniyalim/>

Bozik, M. S., & Yücel, B. (2022). Finansal Sistemle İlişki ve Faiz Yasağı Duyarlılığı; Ampirik Analizi. İçinde *Tasarruf Finans* (ss. 112-137). Grius Yayınları.

Calomiris, W. C., & Rajaraman, I. (1997). The role of ROSCA's: Lumpy durables or event insurance? *Journal of Development Economics*, 56(1), 207-216. [https://doi.org/10.1016/S0304-3878\(98\)00059-5](https://doi.org/10.1016/S0304-3878(98)00059-5)

Çağatay, N. (1969). *Osmanlı İmparatorluğunda Riba- Faiz Konusu Para Vakıfları ve Bankacılık*.

Çatıkkaş, Ö., Ersoy, M., & Okur, M. (2018). Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10(4), 384-400.

Çekin, Ö. (2018). *Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi ve İslami Finans İlkeleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi*. 62.

Dinç, Y. (2019a). *Tasarrufa Dayalı Finans*. BETA.

Dinç, Y. (2019b). *Tasarrufa Dayalı Finans*. BETA.

Dinç, Y., Jahangir, R., Nagayev, R., & Çakır, F. (2022). Economics of savings-based finance: An interest-free model of rotating savings and credit association in Turkey. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 13(2), 340. <https://doi.org/10.1108/JIABR-04-2021-0115>

Döndüren, H. (2008). Osmanlı Tarihinde Bazı Faizsiz Kredi Uygulamaları ve Modern Türkiye’de Faizsiz Bankacılık Tecrübesi. *Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 17(1), 1-24.

Emin Grup. (2020). *Emin Evim*.

Ergüven, M., & Kaya, F. (2016). Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercih Nedenleri Üzerine Bir Araştırma. *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 13(3), 24-35.

Eskicioğlu, O. (1999). *İslam ve Ekonomi*. ANADOLU DAĞITIM LTD. ŞTİ.

FKB. (2023). *Faaliyet Raporu* (ss. 45-47). Finansal Kurumlar Birliği. https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/FKB_TR23_1206-3858.pdf

Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (2023). *Faaliyet Raporu*. https://www.fuzulev.com.tr/assets/uploads/faaliyet-raporlari/2023/2023_Yillik_Faaliyet_Raporu.pdf

Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (2024). *Kurumsal Tarihçe*. <https://fuzulholding.com/kurumsal/tarihce>

Görmüş, Ş., & Yabanlı, A. (2021). Katılım Bankacılığı Ekosisteminin Gelişimi. *İçinde Yaşayan ve Gelişen Katılım Bankacılığı*. <https://tkbbegitim.org.tr/Documents/Yonetcilikler/Yasayan-ve-Gelisen-Katilim-Bankaciligi.pdf>

Gülerci, A. F. (2022). Tasarruf Finansman Anonim Şirketlerinin Hukuki Yapısı, Faaliyetleri ve Bu Şirketlerde Menfaat Sahiplerinin Korunması. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. <https://doi.org/10.15337/suhfd.1071964>

Gürel, A., & Erkuş, Ş. (2020). Elbirliği (Faizsiz Konut Edindirme) Finans Sistemi ve Muhasebeleştirilmesi. *İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi*, 28, 20-22.

Hacak, H. (2019a). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Yapılan Akitlerin Analizi. *İçinde Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi* (ss. 86-100). Ensar Neşriyat.

Hacak, H. (2019b). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Yeni Yaklaşımlar. *İçinde Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII*, Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları.

Hazıroğlu, T. (2021). Katılım Felsefesi ve İnsani Bankacılık. *İçinde A. G. Ş. ALBAYRAK, R. A. , YABANLI (Ed.), Yaşayan ve Gelişen Katılım Bankacılığı* (ss. 33-40). TKBB YAYINLARI.

Henever, C. C. (2006). Alternative Financial Vehicles: Rotating Savings And Credit Associations (ROSCA's). *Federal Reserve Bank Of Philadelphia*. www.philadelphiafed.org/cca

Justiz, B. der. (2024). *Bundesamt Für Justiz*. <https://www.gesetze-im-internet.de/bausparkg/BJNR020970972.html>

Kaan, E. O. (2021). *İktisadın Fıkıhtaki Yeri ve Yapısı*. MÜ İlahiyat Fakültesi Vakfı.

Kahraman, A. (2019). Bir Faizsiz Finansman Yöntemi Olarak Müşâreke Akdi ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman. *İçinde Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi* (ss. 80-84). Ensar Neşriyat.

Karabalık, M., & Ustaoglu, M. (2023). İnovatif Bir Alternatif Finans Modeli: Tasarruf Finansın Kantitatif Algoritması. *Cumhuriyetin 100. Yılında Türkiye Ekonomisi*, 204-207. <https://doi.org/10.26650/B/SS10.2023.016.12>

Karakoç, S. (2013). *İslam Toplumunun Ekonomik Strüktürü*. Diriliş Yayınları.

Karaman, H. (1989). Akid. *İçinde İslam Ansiklopedisi* (ss. 251-256). Türkiye Diyanet Vakfı.

Katılım Finans Strateji Belgesi. (2023). Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi.

Katılimevim Tasarruf Finansman A.Ş. (2023). *Faaliyet Rapor* (ss. 33-36). <https://www.katilimevim.com.tr/wp-content/uploads/KATILIMEVIM-TASARRUF-FINANSMAN-A.S.-FAALIYET-RAPORU-2023.pdf>

Kavakcı, S. (2021). *Kurumsal Sosyal Sorumluluk Perspektifinden Tasarruf Bankaları ve Türkiye'deki Tasarruf Finansman Şirketleri*. İkam.

Khan, M. A. (2017). *İslam İktisadına Giriş*. İktisat Yayınları.

Kılıç, S. (2007). Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 14(1), 241-245.

Kızılkaya, N. (2022). *40 Soruda Sözleşmeler*. İktisat Yayınları.

Koç, İ. (2019). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminin İşleyişi. *İçinde Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII*. Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları.

Koç, İ. (2020). *Yapı Tasarrufu Sistemi ve Risk Modelleri*. 141.

Koç, İ. (2021). *Konut Finansmanında Yapı Tasarrufu Yöntemi ve Risk Modelleri*. www.tbb.org.tr

Kuveyt Türk Katılım Bankası. (2023). <https://www.kuveytturk.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-bilgiler/ortaklik-yapisi>

LBS. (2024). *LBS*. <https://www.lbs.de/bausparen/bausparvertrag/abschlussgebuehr.html>

Molterer, M., Amon, J., & Tyrell, M. (2017). *Specialized Financial Intermediaries and the Impact of Savings and Loan Contracts on Real Estate Finance*. <https://ssrn.com/abstract=2873919>

Öztürk, A. (2019). Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi. İçinde *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi* (s. 67).

Polat, İ. (2021). *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans (Elbirliği) Sisteminin Fıkhi Analizi*.

Resmi Gazete. (2019). 30666. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/01/20190125-11.htm>

Resmi Gazete. (2021a). 31447 Sayılı Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210407-20.htm>

Resmi Gazete. (2021b). 31447 Sayılı Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210407-20.htm>

Resmi Gazete. (2022). 31860 Sayılı Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/20220608-5.pdf>

Resmi Gazete. (2023). 32414. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/12/20231229-3.htm>

Schäfer, H. (2022). *Verkannte Nachhaltigkeitspotenziale im Bausparwesen—Bausparkassen als Ermöglicher der Nachhaltigkeit von Privathaushalten*. <https://papers.ssrn.com/abstract=4184392>

Scholten, U. (2000). Rotating Savings and Credit Associations in Developed Countries: The German-Austrian Bausparkassen System. *Karşılaştırmalı Ekonomi Dergisi*, 340-363.

Schrooten, M. (2023). *Rakamlarla Konut İnşaatı* (s. 69). Özel İnşaat Toplulukları Birliği.

Schwaebisch Hall. (2024). İçinde *Schwaebisch hall*. <https://www.schwaebisch-hall.de/foerderungen/bauen-und-modernisieren/foerderung.html>

Semiz, Y. (2016). Osmanlı Devleti'nde Para Vakıfları. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi*, 1(19), 1-13.

Şimşek, H., Çetinkaya, B., & Ustaoglu, M. (2022). Tasarruf Finans Modelinin Temel Prensipleri. İçinde *Tasarruf Finans* (s. 53). Grius Yayınevi.

Tekerek, S. (2013). *Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi Üzerinde Bir Çalışma*.

TKBB. (2023). *Faaliyet Raporu*. https://www.tkbb.org.tr/upload/TKBB_FRA_2023_MTB_uyg_44.pdf

TMSF. (2022). <https://www.tmsf.org.tr/tr/Basin/List/tasarruf-finansman-sozlesmelerinin-devir-duyurusu>

Türkiye Emlak Katılım Bankası. (2023). <https://www.emlakkatilim.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/hakkimizda>

Türkiye Finans. (2023). <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/hakkimizda/turkiye-finansi-taniyin/sayfalar/turkiye-finans-hakkinda.aspx>

Vakıf Katılım. (2023). <https://www.vakifkatilim.com.tr/tr/hakkimizda/yatirimci-iliskileri/kurumsal-bilgiler/ortaklik-yapisi>

Verband Der Privaten Bausparkassen. (2024). *Bausparkassengesetz*. <https://www.bausparkassen.de/en/bauspar-system/legal-background/>

Weinrich, M. (2015). *Contractual Savings for Housing Bausparen A Proven System of Housing Finance*. 7.

Yaman, A., & Çalış, H. (2018). *İslam Hukuku* (C. 9). Bilimsel Araştırma Yayınları.

Zaim, S. (2013). *İslâm Ekonomisinin Temelleri*.

Zehnder, A. (2013). *Chairman of the Board of the Association of Private Bausparkassen Warsaw*.

Zehnder, J. B. A. (2005). Bausparkassen and Globalisation. *Housing Finance International*.

Ziraat Bankası. (2023).

<https://www.ziraatbank.com.tr/tr/bankamiz/hakkimizda/bankamiz-tarihcesi>



EKLER

EK 1. Mülakat Soruları

1. Ne zamandan beri bu sektörde çalışıyorsunuz? Bu sektörde çalışmayı tercih etme nedeniniz nedir?
2. Tasarruf Finansman Şirketleri'ne lisans ne zaman verildi? Lisanslama öncesi ve sonrası süreçte gözlemlediğiniz, çalışanlar ve müşteriler açısından olumlu ve olumsuz süreçler nelerdir?
3. .Lisanslamanın tamamlanması sonrasında sözleşme kapsamında, sistem işleyişinde ve tercih eden müşteri portföyünüzde ne gibi değişiklikler oldu?
4. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin sunduğu alternatif finansman seçeneklerinden bahseder misiniz? Sunulan seçenekler müşteri beklentisini karşılıyor mu?
5. Tasarruf Finansman Faaliyetinin, gelecek projeksiyonu değerlendirir misiniz?
6. Tasarruf Finansman Şirketleri'nin sunduğu hizmetleri enflasyon bazında değerlendirir misiniz?
7. Tasarruf Finansman Faaliyetini tercih eden müşterilere devlet desteği sağlanmakta mıdır?
8. Sizce müşteriler, alternatif finansman kuruluşları yerine neden tasarruf finansman faaliyetini tercih etmelidir?
9. Almanya Bauspar Sistemi ile ilgili bilgiye sahip misiniz? Size göre Almanya Bauspar Sistemi ile Türkiye Tasarruf Finansman Faaliyeti arasındaki benzerlik ve farklılıklar nelerdir?
10. Tasarruf Finansman Faaliyetinin, sözleşme imzalama ve tahsisata hak kazanma süreçlerindeki prosedürün neler olduğundan bahseder misiniz?

EK 2. Etik Kurul İzin Belgesi

Evrak Tarih ve Sayısı: 20.12.2023-E.135397



T.C.
BİNGÖL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Sosyal ve Beşeri Bilimler Bilimsel Araştırma ve
Yayın Etiği Kurulu

Sayı :33117789/044/135397
Konu :Etik Kurul İzni-Rumeysa
ÇİFTÇİ

25.12.2023

ENSTİTÜLERE
(SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ)

İlgi :
08.12.2023 tarihli ve E-40711683-770-135006 sayılı yazınız.

Sosyal Bilimler Enstitüsü tarafından Kurulumuza sunulan "Finansman Aracı Olarak Tasarruf Finansman Faaliyeti: Türkiye Almanya Karşılaştırması" isimli araştırma Kurulumuz tarafından etik yönden değerlendirilmiştir. Değerlendirme sonucunda; söz konusu anket çalışmasının Üniversitemiz Etik Kurul Yönergesi ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmiş ve araştırma etiği açısından "UYGUN OLDUĞUNA" oy birliği ile karar verilmiştir.

e-imzalıdır
Prof. Dr. Hamza ALTIN
Kurul Başkanı

e-imzalıdır
Prof. Dr. Abdunnasır SÜT
Üye

e-imzalıdır
Prof. Dr. Ersin ERKAN
Üye

e-imzalıdır
Prof. Dr. Sahip BEROJE
Üye

e-imzalıdır
Prof. Dr. Sait PATİR
Üye

e-imzalıdır
Prof. Dr. Sıtkı ULUERLER
Üye

e-imzalıdır
Prof. Dr. Yaşar BAŞ
Üye

e-imzalıdır
Dr. Öğr. Üyesi Fatma GÖRGÜLÜ
Raportör

11.12.2023 Kur.Bşk

: Prof. Dr. H.ALTIN

Sosyal ve Beşeri Bilimler Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu Bingöl Üniversitesi Rektörlüğü Selahaddin-i Eyyübi Mah. Üniversite Cad.
No:1 BİNGÖL/TÜRKİYE
Tel:0426 216 00 12-13-14-15 Faks:0426 215 10 20
E-Posta :basinyayin@bingol.edu.tr Elektronik Ağ :www.bingol.edu.tr

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



