

Araştırma Makalesi / Research Article

**FAİZ OLMAMASI MEŞRUIYET İÇİN YETERLİ Mİ?
TASARRUFA DAYALI FAİZSİZ KONUT FİNANSMAN
SİSTEMİNİN EKONOMİK ANALİZİ***

A. Ömer TOPRAK¹ , Cem EYERCİ² , Ömer DEMİR³ 

ÖZET

Konut sahipliği hemen her toplumda en önemli refah göstergelerinden biridir. Uzun süreli birikim gerektiren konut edinme süreci genellikle uzun vadeli banka kredileriyle karşılanır. Günümüzde faizli işlem yasağına ilişkin dini hassasiyetin yaygın olduğu Müslüman toplumlarda ise faize alternatif çeşitli araçlar geliştirilmiştir. Tasarrufa dayalı faizsiz konut finansman sistemi (FKFS) faizli işlemlere alternatif bu araçlardan biridir. FKFS Türkiye’de 1990’lı yıllarda başlayan, gittikçe yaygınlaşan ve 2021 yılında yasal çerçeveye kavuşturulan bir sistemdir. Bu çalışmada Türkiye’de faaliyet gösteren bu yeni tür işletmelerin önerdikleri modelin reel ekonomik getiri ve maliyetleri yönünden analizi ve alternatif sistemlerle karşılaştırılması yapılmıştır. Modelin, fon toplama ve kullandırmada belirsizlikleri artırıp, katılımcılara hiç faydası olmayan batık maliyet oluşturarak onları bu yolla sistem içinde kalmaya zorlayan; yüksek tutarda organizasyon ücretini zorunlu kılan; katılımcıların büyük kısmına faizli veya faizsiz alternatif fon temin yöntemlerinden daha fazla maliyet yükleyen; reel olarak eşdeğer olmayan parasal fonları kura yoluyla, bir nevi şansa bağlı servet transferine yol açan sonuçları dikkate alınmadan sadece faizle işlem yapıp yapmama gibi tek bir faktöre indirgenerek değerlendirilemeyeceği sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Faizsiz Finansman, Konut Finansmanı, Tasarrufa Dayalı Faizsiz Konut Finansmanı.

**IS BEING INTEREST-FREE SUFFICIENT TO BE LEGITIMATE?
ECONOMIC ANALYSIS OF SAVING-BASED INTEREST-FREE HOUSE
FINANCING SYSTEM**

ABSTRACT

Housing ownership is one of the most important indicators of welfare in almost every society. The housing process, which requires long-term savings, is usually covered by long-term bank loans. In Muslim societies, where religious sensitivity regarding the prohibition of interest is widespread, various alternatives, one of which is the savings-based interest-free housing finance system (FKFS), have been developed. In this study, the model proposed by these new types of businesses, which was not legalized until 2021, operating in Turkey has been analyzed in terms of real economic returns and costs and

* Makale taslağı “Nominal Faiz Olmaması Meşruiyet İçin Yeterli mi? Tasarrufa Dayalı Faizsiz Konut Finansman Sistemi” başlığıyla yazarlardan birinin kişisel web sayfasında üzerinde çalışılan makale (working paper) olarak erişime açılmış gelen öneriler ve son gelişmeler ışığında revize edilerek son hali verilmiştir.

¹ Dr. Öğr. Üyesi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi, İşletme Fakültesi, Ankara, mraotoprak@gmail.com

² Dr., Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Ankara, eyericem@hotmail.com

³ Prof. Dr., Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ankara, omer.demir@asbu.edu.tr

compared with alternative systems. The model increases the uncertainties in fund raising and utilization and creates sunk costs that do not benefit the participants, forcing them to stay in the system in this way; necessitating a high amount of organization fee; that imposes more costs on the majority of the participants than alternative fund methods with or without interest; It has been concluded that monetary funds that are not equivalent in real terms cannot be evaluated by drawing only one factor, such as whether or not to trade with interest, without taking into account the consequences that lead to a kind of Chance-based wealth transfer.

Keywords: House Financing, Interest-Free Financing, Saving-Based Interest-Free House Financing System.

JEL Classification Codes: G23, G51, D61.

EXTENDED SUMMARY

Purpose

In practically every community, home ownership is one of the most significant measures of welfare. Long-term bank loans are typically used to finance the housing process, which calls for long-term savings. A number of solutions, like the savings-based interest-free house financing system (FKFS), have been developed in Muslim societies where there is substantial religious sensitivity over the prohibition of interest. The paradigm put out by these novel corporate entities functioning in Turkey has been examined in this study in terms of actual economic costs and returns and compared to alternative systems.

Literature Review

In this system, which was started by a company in Istanbul in the early 1990s and was called the cooperation system, a house was bought to one of the participants every month with the monthly payments made by each individual participant being free from any interest-bearing transaction, and the company received an organization fee from the participants in return for this service. In the course of time, the companies that made this organization have increased in number, reaching 35, and gained a general visibility and awareness. Along with the increase in the number of companies working with FKFS, there have been studies examining this system from various aspects. In almost all of these studies, the functioning of the system has been introduced, albeit at different levels, and some of them have been compared with FKFS, bank loans, cooperatives and other different housing finance models. The reasons for choosing the system (Tekerek, 2013; Ergüven & Kaya, 2016; Ergüven, 2021, 2021a; Tursun, 2022), its legal legitimacy (Kumbasar, 2016; Birsin & Ötegeçeli, 2019; Korkmaz, 2019; Seçkiner, 2022), Islamic Compliance with financial principles (Çekin, 2018; Seçkiner, 2022), usability by participation banks (Kurt, 2019) and the risks of the system, the need for surveillance and audit (Okur et al., 2018; Yazıcı, 2019; Beybur & Çetinkaya, 2021) are the main topics examined.

Although comparisons were made between the FKFS and the costs of various housing finance instruments in the studies carried out, the differences in the fund usage dates, maturity numbers and payment amounts of these different instruments led to the comparisons being made mostly over nominal values. Although the analysis with nominal values gives an idea about the cost differences, they make detailed evaluations difficult, and sometimes they can lead to the

opposite of the real situation. In this study, an analysis of the model proposed by these new types of businesses operating in Turkey, in terms of real economic returns and costs before and after the Law is calculated. The differences created by this time differentiation among those who use the same financing method, the advantageous and disadvantageous situations that this method developed to avoid interest-bearing applications, largely due to chance, as well as the earnings situation of the organizer enterprise from this business are also discussed.

Data and Methods

Since the real economic returns and costs of housing finance made with FKFS will be examined with the information compiled from public sources and especially the websites of the companies operating this system, unlike a few similar studies where mostly nominal sizes are used, the long-term savings and the funds used will correspond to the values in the month entered into the system. have been effectively adjusted for inflation. There is a difference in nominal values between the data compiled before the law and the data compiled after the legal regulation (in January 2023). The reason for this is the increase in housing prices over time and the changes in the campaign values organized by the companies as a result. In order to make an effective comparison of both the cost inequalities among the participants and the costs of FKFS with the costs of alternative housing finance tools, they are realized according to the month of entry to the system for each user. Participation bank housing finance profit rate was used for the remaining debts. The reason why the return and profit rates of participation banks are used instead of deposit and loan interest rates of deposit banks as the discount rate is that, it would be more appropriate to compare the two interest-free systems, since the main motivation for choosing the examined system is the desire to make interest-free transactions.

Results and Conclusions

Our analysis revealed that the model necessitates a high amount of organization fee, which imposes more costs on the majority of participants than alternative fund methods with or without interest; it also increases the uncertainties in fund raising and utilization and creates sunk costs that do not benefit the participants, forcing them to remain in the system in this way; It has been determined that decisions on whether or not to trade with interest cannot be made solely on the basis of one aspect without also considering the outcomes that could result in a chance-based wealth transfer.

1. Giriş

Konut sahibi olmak hemen her toplumda refahın en önemli göstergelerinden biridir. Refaha bu ölçüde katkı sağlayan bir varlığın edinilmesi için beklenebileceği gibi, fertlerin büyük çoğunluğu için uzun yıllar süren birikim sağlayıp peşin satın alma ya da borçlanarak uzun yıllar geri ödeme zorunluluğu söz konusudur. Türkiye'deki ailelerin %57,5'i kendi evinde yaşadığını beyan ederken, %26,8'i oturduğu evde kiracı durumundadır (TÜİK, 2021) ki bu durum konut edinme talebinin hacmi ile ilgili yaklaşık bir fikir vermektedir. Bu süreçlerde kullanılmak üzere çeşitli konut finansman sistemleri geliştirilmiş olmakla beraber, bu sistemlerin kabul edilebilirliği, erişilebilirliği ve ekonomikliği toplumlar arasında sosyal normlara ve genel ekonomik koşullara bağlı olarak değişiklik gösterir.

Yakın çevre ile yardımlaşma veya karşılıksız borç alma dışında çoğunlukla finansman kaynağı kredi kullanımımızdır. Konut kredileri genellikle bankacılık sistemi içinde faiz karşılığı toplanan mevduatın yine faiz karşılığı uzun vadeli kredi verilmesi suretiyle sağlanmaktadır. Faiz, emek karşılığı olmadığı, muhtaçların sömürülmesine yaradığı, servet dağılımındaki eşitsizliği arttırdığı, insanların maneviyatını zayıflattığı ve girişimciliği azalttığı gibi birçok sebeple tarih boyunca tüm İbrahimi dinler tarafından kınanmış, kısıtlanmış ve/veya yasaklanmıştır. Bu yasaklamalara ve faize dayalı işlemlerin idareler tarafından düzenlenmiş olmasına rağmen (Homer, 1963; Durkin, 1993; Rougeau, 1996; DeLorenzo, 2006; Farooq, 2012; Eyerci, 2021), faiz kullanımını, az veya çok, her zaman var olmuştur (Kuran, 1995). Öte yandan, diğer birçok din (Visser & McIntosh, 1998) gibi İslam da faizi yasaklamıştır. Temel kaynaklarla açıkça yasaklandığı konusunda bir mutabakatın varlığından şüphe olmayan (Khan, 2013) ribanın anlamı, kapsamı (Ahmad, 1978; Farooq, 2007) ve faizle aynı şey olup olmadığı konularında farklı görüşler varsa da ana akım İslam düşüncesinde riba borçlunun alıcıya anaparaya ek olarak ödediği fazlalık şeklinde tanımlanmakta (Chapra, 2006) ve faizle aynı kabul edilmektedir. Bu sebeple, günümüzde faizli işlem yasağına ilişkin dini hassasiyetin en yaygın olduğu Müslüman toplumlarda faize alternatif çeşitli araçlar geliştirilmiştir. Uzun süreli birikim gerektiren konut edinme sürecinde başvurulmuş bu çalışmaya konu tasarrufa dayalı faizsiz konut finansman sistemi, faizli işlemlere alternatif olarak kullanılan söz konusu faizsiz araçlardan biridir.

Ülkemizde, 1990'lı yılların başlarında İstanbul'da bir firmanın organize ederek başlattığı ve önceleri *elbirliği sistemi* olarak anılan uygulamada, her ay katılımcılardan birine sistem üyelerince faizli işlem yapılmaksızın bir konut alınmakta ve firma bu hizmeti karşılığında katılımcılardan organizasyon ücreti almaktaydı. Geçen süre içinde, bu organizasyonu yapan firmalar hem sayı olarak çoğalmış hem de televizyon programlarının en çok izlendiği saatlerdeki TV reklamları arasına girecek kadar genel bir görünürlük ve bilinirlik kazanmışlardır. 2021 başından itibaren çok çeşitlenmiş uygulamalarla hizmet veren bu bağlamdaki firma sayısı 35'i bulmuş, bu işletmeleri 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamına alan ve 7 Mart 2021 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7292 sayılı Kanun (RG, 2021) ile sistem üzerinde BDDK'nın denetim ve gözetiminin getirilmesinin ardından firma sayısı Kanun kapsamında tasfiyeler sonrasında 6'ya düşmüş (BDDK, 2023) (8 firma İradi Tasfiye, 21 Firma BDDK tarafından tasfiye), sistem isim değişikliği ile tasarrufa dayalı *faizsiz konut finansman sistemi* (FKFS) şeklinde adlandırılmıştır.

FKFS ile çalışan firma sayısındaki artışla beraber, bu sistemi çeşitli yönlerden inceleyen çalışmalar da yapılmıştır. Bu çalışmaların tamamına yakınında, farklı düzeylerde de olsa, sistemin işleyişi tanıtılmış, bunların bir kısmında FKFS, banka kredisi, kooperatif ve diğer farklı konut finansman modelleri ile karşılaştırılmıştır. Sistemin tercih edilme sebepleri (Tekerek, 2013; Ergüven & Kaya, 2016; Ergüven, 2021a; 2021b; Tursun, 2022), fıkhi yönden meşruiyeti (Kumbasar, 2016; Birsın & Ötegeçeli, 2019; Korkmaz, 2019; Seçkiner, 2022), İslami finans ilkelerine uygunluğu (Çekin, 2018; Seçkiner, 2022), katılım bankaları tarafından kullanılabilirliği (Kurt, 2019) ve sistemin riskleri, gözetim ve denetim ihtiyacı (Okur vd., 2018; Yazıcı, 2019; Beybur & Çetinkaya, 2021) başlıca incelenen konulardır. Yürütülen çalışmalarda FKFS ile çeşitli konut finansman araçlarının maliyetleri arasında karşılaştırmalar yapıldıysa da, bu farklı araçların fon kullanım tarihi, vade sayısı ve ödeme tutarlarındaki farklılıklar, karşılaştırmaların çoğunlukla nominal değerler üzerinden yapılmasına yol açmıştır. Nominal değerlerle yapılan incelemeler oluşan maliyet farklılıklarına ilişkin fikir vermekle beraber, detaylı

değerlendirmeleri zorlaştırmakta, bazen gerçek durumun tersi kanaatlerin oluşmasına yol açabilmektedirler. Bu çalışmada Türkiye’de faaliyet gösteren bu yeni tür işletmelerin önerdikleri modelin, 7292 sayılı Kanun öncesinde ve sonrasında konut finansmanı özelinde, reel ekonomik getiri ve maliyetleri yönünden bir analizi yapılmakta, sisteme katılım ücreti ve konutun sahiplenilmesi için her bir katılımcının zaman maliyeti dikkate alınarak ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Bu zaman farklılaşmasının aynı finansman yöntemini kullananların arasında yarattığı farklılaşmalar, faizli uygulamalardan kaçınmak için geliştirilen bu yöntemin, katılımcı kişilere büyük oranda şansa bağlı olarak sağladığı avantajlı ve dezavantajlı durumlar yanında organizatör işletmenin bu işten elde ettiği kazanç durumu da ele alınmaktadır.

İzleyen bölümde, FKFS’nin işleyişi ve temel nitelikleri özetlenmiş, sonrasında, çalışmada kullanılan veri ve yöntem tanıtılmıştır. Takip eden bölümde, en çok tercih edildiği belirtilen bir FKFS modelindeki fon kullanma maliyeti; ilk olarak zamana yayılmış olarak kullanılan ve enflasyona bağlı değer kaybına uğrayan fonların reelleştirilmiş maliyetiyle, ikinci olarak da katılım bankası konut finansman maliyeti ile karşılaştırılmıştır. Ardından *vade ortası* fonlama modeli, katılım bankası birikim ve fonlaması ile karşılaştırılmış, sonrasında incelenen ilk modelde gerçekleşen işletme fon akışı ele alınmış ve bölümün son kısmında yukarıda yapılan hesaplamalar kanuni düzenleme sonrasındaki parametreler kullanılarak yeniden hesaplanmıştır. Son bölümde çalışmada elde edilen bulgular iktisadi olarak değerlendirilmiştir.

2. Faizsiz Konut Finansman Sistemi

Tasarrufa dayalı faizsiz konut finansman sistemi, *elbirliği sistemi* adıyla işletilmeye başlandığı 1990’lı yıllardan bu yana yaygınlaşmış, son birkaç yılda oldukça görünür olmuş, başta görsel medya olmak üzere birçok mecrada yaygın tanıtım ve reklamı yapılır hale gelmiştir. Başlangıçta otomobil finansmanı için sisteme özel herhangi bir yasal düzenlemeye ve kamu denetimine tabi olmayan bir firma tarafından kurumsal hale getirilen bu ‘yardımlaşma’ sistemi kısa süre içinde, çoğunlukla konut finansmanında kullanılır olmuştur. Sistemin kullanımına olan talebin artmasıyla hem mevcut organizatör firmaların katılımcı sayıları hem de bu sahada faaliyet gösteren firma sayıları artmıştır. 2021 başı itibarıyla bir kısmı sadece büyük şehirlerde, bir kısmı ise tüm illere yayılmış şubeleriyle bu alanda faaliyet gösteren firma sayısı 35 iken, 2021 yılı Mart ayında yapılan kanuni düzenlemeyle bu sektörde faaliyet gösteren firmaların 6361 sayılı Kanun kapsamına alınması sonucu anılan Kanundaki şartları sağlamayan 29 firmasının tasfiyesiyle faal firma sayısı 6’ya düşmüştür.

Kanuni düzenleme öncesinde herhangi bir yasal düzenleme olmaksızın sistemin işletilebilmesinin nedeni, ideal modelin oldukça sade, kolay anlaşılabilir ve birbirlerine yeterli güvene sahip grup fertlerinin sıkı düzenlemelere tabi bir firma organizasyonuna ihtiyaç duymaksızın işlemlerini yürütebilecekleri nitelikte olmasıdır. Buna göre, her grup üyesine sırayla (örn. haftada veya ayda bir) grubun diğer üyelerinin belirlenmiş miktarda altın aldığı altın günü gibi, her dönemdeki (genellikle ay) ödemelerinin toplamı bir konut almaya yeterli olacak sayıda üyesi olan bir grup, sırasıyla her üyesine aynı nitelikte birer konut almaktadır. İdeal modelde, grup üyelerinin konut alma sırası çekiliş ve mümkün olduğu hallerde grup içi mutabakatla belirlenmekte, konutu teslim alan üyeler, diğer üyelerden daha erken faydalanmaya başladıklarından, önceden belirlenmiş bir kira bedeli kadar fazla ödeme yapmakta ve bu fazlalık henüz konutunu teslim almamış üyelerin toplam katılımcı sayısından daha az ay içinde fon kullanmalarına katkı sağlamaktadır (Ergüven & Kaya, 2016; Ergüven, 2021b). Bununla birlikte, konut alımında bu

tür bir dayanışma çabası içine girenlerin çok yüksek ödeme gücü olmaması ve sınırlı dönemsel ödemelerle konut gibi oldukça yüksek bedelli bir varlığın alımının uzun süre ve doğal olarak büyük bir grup gerektirmesi, sistemin bir araya gelen fertlerin birbirini şahsen tanıyan ve güvenen kişiler tarafından işletilmesini zorlaştırmaktadır. Bu aşamada devreye, grupların oluşmasını sağlayan, sistemin işletim sürecini takip eden ve işleyiş sırasında ortaya çıkan olumsuzlukların çözümüne ilişkin kurallar belirleyen ve uygulayan firmalar girmektedir. Firmalar bu hizmetleri toplam finansman maliyetini arttıran bir *organizasyon ücreti* karşılığında yürütmektedirler.

2.1. Sistemin Tercih Edilme Sebepleri

Konut edinmek isteyenlerin bir kısmının banka kredisi, katılım bankası konut finansmanı ve kooperatif gibi araçlar varken bir tür ‘gölge bankacılık’ olarak nitelendirilen (Okur vd., 2018) FKFS’yi tercih etmelerinin üç temel sebebi olabilir: İlki, fertlerin diğer sistemlerdeki fona erişebilecek niteliğe sahip olmamaları, yani kendilerine fon kullanılmaması nedeniyle FKFS’ye mahkum olmaları; ikincisi, diğer sistemleri dini, ahlaki veya başka bir gerekçeyle meşru görmemeleri; üçüncüsü de FKFS’nin diğerlerinden daha düşük maliyetli olduğunu düşünmeleridir.

Gerek ortaya çıkışında ve gerekse bugünkü tanıtımlarda FKFS’nin işleyişinin herhangi bir aşamasında nominal olarak faizli bir işlem yapılmadığının ve grup üyelerinin, sisteme, kullandıkları fon tutarından daha fazla (organizasyon ücreti hariç) ödeme yapmadıklarının en çok vurgulanan husus olması, tercih edilmesindeki temel sebebin *sistemin faizsiz olması* olduğuna işaret etmektedir. Nitekim FKFS ile konut edinen fertlerle yapılan alan çalışmalarında, sistemin tercih edilmesindeki (%80’e varan oranda) en önemli sebebinin faizsiz olması olduğu görülmektedir (Tekerek, 2013; Ergüven & Kaya, 2016). Sistemin *esnek bir ödeme yapısına sahip olması* ve alan çalışmalarında sistemin tercih edilmesindeki bir diğer sebep olarak öne çıkan *finansmanın daha düşük maliyetli olması* hususunun ne ölçüde geçerli olduğu bu çalışma ile ortaya konulmuş olacaktır.

2.2. Sistemin Temel Nitelikleri

FKFS’nin incelenmesi amacıyla yapılan araştırma ve kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler sonucundabu sistemde faaliyet gösteren firmalar arasında sürecin yönetimi ve işlemlerin niteliği bakımından belirgin bir fark bulunmadığı tespit edilmiştir. Firmaların kamuya açık dokümanlarından anlaşıldığı üzere sistem kapsamında kullanılan modeller çok çeşitlenmiştir. İdeal sistemin üzerine kurulu olduğu *çekilişli* modelde çekilişlerin, genellikle, organizasyon başında tüm dönemler için toplu olarak yapılmayıp, sonraki birkaç dönemde fon kullanacakların belirlendiği aralıklı çekilişler şeklinde yapılması, fon kullanım tarihini belirsiz hale getirmektedir. Bu belirsizlikten kaçınmak isteyen katılımcılar için alternatif olarak ve bir grup kurulmasını gerektirmeyen, fon kullanım döneminin belli olduğu *vade ortası* modeli kullanılmaktadır. Kanuni düzenleme öncesinde standart uygulamada tüm organizasyon boyunca eşit dönemsel ödemelerin yapıldığı her iki modelin *peşinatlı* ve *peşinatsız* varyasyonları geliştirilmiş, peşinatlı modeller ile daha düşük dönemlik ödemeler ve/veya erken fon kullanımı sağlanmaktadır.

Kullanılmakta olan *peşinatlı* ve *peşinatsız* çekilişli modellerin büyük çoğunluğu vade ortasına gelindiğinde hala ismi çekilmemiş katılımcılara (grup toplamının yarısına), vade orta-

sını takip eden ayda toplu olarak fon kullanılması şeklindeki işlemektir. Bu modellerin ödemelerin aylık veya *yıllık arttığı* çeşitleri vardır. Söz konusu modellerin çoğunda fon kullanımını sonrasındaki ödemelerde kira bedeline benzer bir artış yapılmıyorsa da bu artış, çoğunlukla, orijinal modelde olduğu şekliyle kullanılan toplam fonun fazlası olan bir kira ödemesi değil, erken fon kullananların, borcunu diğerlerine göre daha erken bitirmelerini sağlayan bir düzenlemedir.

Bu sayede Kanuni düzenleme öncesi bir uygulama örneğinde 60 ortaklı bir grubun üyelerinin hepsi, en geç 25 ay sonra fon elde etmektedirler. Aksi takdirde sistem, yaptığı aylık ödemelere ek olarak bir de organizasyona katılım maliyeti ödeyeceğinden kendisine son aylarda kura çıkan kişi için cazip bir fon elde etme yöntemi olmaktan çıkacaktır. Bu nedenle sistem şansa göre erken fon elde edenlerin aylık ödemelerini artırarak, kullandıkları fon tutarını daha erken geri ödemelerini sağlamakta, bu yolla elde edilen fazlalıklarla (aylık katılımcı ödemesi ve fon kullanımı arasındaki pozitif fark) fonun en son kişiye olabildiğince erken aylarda teslimini amaçlanmaktadır. Ancak daha sonra somut örnekler üzerinden gösterileceği üzere, bu ilave artışlarla vade ortasında tüm katılımcılara fon kullanılması mümkün olmadığı için sistemi çalıştırmak başlangıç sermayesi veya sistem dışından kaynak temini gerekmektedir.

İzleyen bölümde yasal düzenleme öncesi dönemde ve sonrasında sistemin nasıl işlediği ele alınmaktadır.

2.3. Sistemin İşleyişi: Kanun Öncesi Dönem

Kanun öncesinde FKFS çerçevesinde hizmet sunan firmalar arasında küçük farklar olmakla birlikte sistem genel olarak şöyle işlemekteydi (Birsin & Ötegeçeli, 2019; Koç & Çekin, 2017; Kumbasar, 2016):

Sisteme giriş. Konut almak üzere fon kullanmayı talep eden katılımcı, kullanmak istediği toplam fon tutarını, bu fonu kullanmak istediği tarih aralığını ve her dönem (genellikle aylık uygulama yapıldığından, bundan sonra *dönem* yerine *ay* kullanılacaktır) yapmak istediği ödeme tutarını belirleyerek sistemi işleten bir firmaya başvurur. Firma, talep sahibini, talep ettiği fon büyüklüğü, fon kullanım tarih aralığı ve aylık ödeme tutarına uygun, genellikle, 40 kişilikten 200 kişiliğe kadar olan gruplardan birine dahil eder. Grup büyüklüğü geri ödeme vadesi ile muhtemel fon kullanım zaman aralığını belirler. Talep sahibi, belirli bir tarihte fon kullanma tercihinin olması durumunda uygun bir vade ortası modele dahil edilir. Talep sahibinin tercihinin göre dahil olacağı model peşinatlı veya peşinatsız olabilir. Peşinatlı modeller daha düşük aylık ödemeler ve/veya daha erken fon kullanımı sağlar.

Üyelik sürecinin başlaması. Katılımcıyla sözleşmenin yapılması ve katılımcının genellikle kullanılacak fonun %7-12'si kadar olan organizasyon ücretini ve girdiği model gerektiriyorsa, peşinatı ödenmesiyle üyelik süreci başlar. Katılımcı, sürecin başlamasından sonraki aydan itibaren her ay modelde belirlenmiş ödemeyi yapar.

Fonun kullandırılması. Fon, çekiliş ile kendisi için belirlenen ayda, vade ortası modele kayıtlı ise vade ortasında, katılımcıya teslim edilir. Katılımcı tarafından belirlenmiş konutun, yaptırılacak uzman incelemesi sonucu verilecek uygunluk kararının ardından satın alınması ve üzerine, katılımcının kalan borcu tutarında, firmaca ipotek konulmasının ardından fon teslimatı yapılır.

Sürecin devamı ve son aşama. Katılımcı kullandığı fon tutarı tamamlanıncaya kadar aylık ödemelerini yapmaya devam eder. Modellerin çoğunluğunda, fon kullanımı sonrası ödemelerde, borcun daha sonra fon kullananlardan önce bitmesini sağlayan bir artış olur. Bazı çekilişli modellerde, fon kullanımı sonrası, kullanılan fona karşılık gelen ödemelerden ayrı olarak belirlenmiş bir kira bedeli ödenir. Belirlenen ödemeleri süresi içinde tamamlayan katılımcının konutu üstündeki ipotek kaldırılır ve süreç o katılımcı için tamamlanır.

Tablo 1’de bir firmanın kamuoyuna duyurduğu üç örnek FKFS modelinin 2021 yılında kullanılan parametreleri özetlenmiştir.

Tablo 1: Faizsiz Konut Finansman Sisteminde Farklı Model Parametreleri

	Peşinatlı çekiliş	Kira destekli çekiliş	Vade ortası
Talep edilen fon (TL)	200.000	200.000	200.000
Grup büyüklüğü	100	100	-
Başlangıç taksiti (TL)	1.800	1.300	2.000
Fon kullanımı sonrası taksit (TL)	2.900	2.600	3.000
Organizasyon ücreti (TL)	19.600	15.200	13.800
Peşinat (TL)	20.000	20.000	-
İlk teslim ayı	1. ay	1. ay	42. ay
Son teslim ayı	42. ay	34. ay	-
İlk teslimin son taksit ayı	66. ay	100. ay	81. ay
Son teslimin son taksit ayı	77. ay	100. ay	-
İlk teslimin toplam maliyeti (TL)	219.600	294.400	213.800
Son teslimin toplam maliyeti (TL)	219.600	252.800	-

Kaynak: (Eminevim, 2021a)

Sistem işletilirken ortaya çıkan sıra dışı durumlar için de firmalar tarafından birbirlerine benzer uygulamalar geliştirilmiştir:

Sistemden ayrılma. Sisteme giriş yaptıktan sonra ayrılmak isteyen katılımcılar, eğer henüz fon kullanmamışlarsa, o zamana kadar yaptıkları organizasyon ücreti dışındaki ödemeleri geri alarak sistemden ayrılabilirler. Yaptıkları ödemelerin ayrılan katılımcıya iadesi genellikle ayrılma işleminden 6 ay sonra gerçekleşmektedir. Organizasyon ücreti genellikle iade edilmemekle beraber, bazı firmalar, vade ortası teslimat modellerinde, bu ücretin yarısını da iade ettiklerini belirtmektedirler. Doğal olarak fon kullanımı sonrasında sistemden ayrılmak söz konusu değildir. Artık, konut alınmış, ipotek edilmiş ve katılımcının kalan borçlarını ödemesi beklenmektedir.

Ödemelerde aksama. Fon kullanımı öncesinde meydana gelen ödeme aksaklıklarında sistem katılımı dondurulmakta, aksama yaşanan aylar için toplu bir ödeme alınmamakta, sonraki ödemeler ileri kaydırılmaktadır. Bunun sonucu olarak, model çerçevesinde çekilişle ya da vade ortası olarak belirlenen fon kullanım tarihi ödeme yapılmayan ay kadar ertelenmektedir. Fon kullanımından, yani konut satın alındıktan sonraki ödeme aksaklıklarında doğrudan takip başlatılmakta, önce kefillerden geciken ödeme tahsil edilmeye çalışılmakta, tahsilat gerçekleşmediğinde, satın alınan konutun haczi yoluna gidilmektedir.

Firma yükümlülüklerinde aksama. Firmanın yükümlülüklerini yerine getirmesinde meydana gelebilecek aksaklıklara önlem olarak, bazı firmalar, talep edilmesi halinde organizasyon ücreti karşılığında banka teminatı vermektedirler. Yapılan aylık ödemelerle ilgili, resmi yollarla yapıldığında belgelenebilen sözleşme çerçevesindeki ödemelerin, firma yükümlülükleri yerine gelmediğinde katılımcıların alacağı olduğu dışında herhangi bir karşılık gösterilmekte veya teminat verilmemektedir.

3. Veri ve Yöntem

Bu çalışmada FKFS ile yapılan konut finansmanının reel ekonomik getiri ve maliyetleri inceleneceğinden, çoğunlukla nominal büyüklüklerin kullanıldığı kısmen benzer birkaç çalışmadan farklı olarak, uzun döneme yayılmış birikim ve kullanılan fon tutarları sisteme girilen aydaki değerlere karşılık gelecek şekilde enflasyondan arındırılarak reelleştirilmiştir. Kanun öncesinde derlenen verilerle Kanuni düzenleme sonrasında (2023 Ocak ayında) derlenen veriler arasında nominal değerlerde farklılık vardır. Bunun nedeni aradan geçen zaman içinde konut fiyatlarındaki yükseliş ve bunun sonucu olarak firmaların düzenlediği kampanya değerlerinde meydana gelen değişimlerdir.

Kanuni düzenleme öncesi için yapılan hesaplamalarda gerek sistem katılımcıları ve gerekse organizatör firma yönünden incelenen büyüklükler, parametreleri Tablo 2’de verilen, sektörün en eskilerinden olan bir firmanın ‘en çok tercih edilen’ olarak tanıttığı *kısaltılmış vadeli çekilişli model* ile *vade ortası model* esas alınarak hesaplanmıştır. Çalışma kapsamında görüşülen firmalardan, ilk çekilişinin sisteme girişin yapıldığı aydan bir sonraki, 1. ödemenin yapıldığı ayda yapıldığı ve ilk fon kullanımının da bir ay sonra, 2. ödemeler yapılırken gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Bununla birlikte, aşağıdaki analizlerde, hesaplamaları daha izlenebilir kılmak için fon kullanımının gerçekte olduğundan bir ay önce, yani sisteme giriş ayından sonraki ay yapılmaya başlandığı varsayılmıştır. Bu yaklaşımın, yani fonların olduğundan birer ay daha erken kullanılıyormuş gibi hesaplama yapılmasının, reel maliyetlerin olduğundan daha düşük hesaplanmasına sebep olacağını belirtelim.

Tablo 2: Kısaltılmış Vadeli Çekilişli ve Vade Ortası Modeller: Kanun Öncesi

	Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Model	Vade Ortası Model
Kullanılan fon	200.000 TL	200.000 TL
Grup büyüklüğü	60 kişi	-
Başlangıç taksiti	3.000 TL	2.000 TL
Yıllık taksit artış oranı	%10	-
Fon kullanımı sonrası taksit artışı	900 TL	1.000 TL
Organizasyon ücreti	18.400 TL	13.800 TL
Peşinat	20.000 TL	-
İlk teslim ayı (1 katılımcının fon kullanımı)	1. ay	42. ay
Son teslim ayı (35 katılımcının fon kullanımı)	26. ay	-
İlk teslimin son taksit ayı	41. ay	81. ay
Son teslimin son taksit ayı	46. ay	-
İlk teslimin nominal toplam maliyeti (TL)	218.400 TL	213.800 TL
Son teslimin nominal toplam maliyeti (TL)	218.400 TL	-

Kaynak: (Eminevim, 2021b)

3.1. Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Modelde Hesaplamalar

60 katılımcının her birinin 200.000 TL fon kullanmak üzere, 20.000 TL peşinat ve 18.400 TL organizasyon ücreti ödeyerek girdiği *kısaltılmış vadeli çekilişli modelde*, sisteme girişten sonraki ay başlamak üzere her ay 3.000 TL ödeme yapılmakta, aylık ödemeler 12 ayda bir %10 artmaktadır. İlk aydan başlamak üzere çekilişle belirlenen bir katılımcı 200.000 TL'lik fon kullanmakta ve her fon kullanan bir sonraki aydan itibaren aylık ödemelerini 900 TL arttırarak yapmaktadır. 26. ayda, ilk 25 ay içinde çekilişlerde adı çıkmayan 35 katılımcının tamamı fon kullanmaktadır. Kullanılan fondan peşinat sonrası kalan 180.000 TL'lik geri ödeme, başlangıç taksitiyle her üye için grup büyüklüğü olan 60 ayda tamamlanacak gibi başlasa da, yıllık taksit artışları ve fon kullanımı sonrasındaki artışlar sebebiyle, fonun kullanıldığı aya göre değişen, 41. ila 46. aylar arasında tamamlanmaktadır. Bu modelde 1, 6, 12, 18 ve 26. aylarda fon kullananların ödeme planları Tablo 3'te verilmiştir.

Gerek katılımcılar arasındaki söz konusu maliyet eşitsizliklerinin ve gerekse FKFS maliyetlerinin alternatif konut finansman araçlarının maliyetleri ile sağlıklı bir karşılaştırmasının yapılması amacıyla yukarıdaki modelde oluşan maliyetler her bir kullanıcı için sisteme giriş ayına göre reelleştirilmiştir. Bu yapılırken, tüm ödeme ve kullanılan fonlar genel fiyat düzeyindeki yükselmeyi telafi edecek şekilde enflasyon oranıyla iskonto edilebilirse de, daha gerçekçi bir değerlendirme yapmak amacıyla, enflasyon oranı sadece konut fiyatındaki değişim reelleştirilirken kullanılmış, fon kullanımına kadarki birikimler için, katılım bankalarının getiri oranı, fon kullanımı sonrası kalan borçlar için de katılım bankası konut finansmanı kar oranı kullanılmıştır. İskonto oranı olarak mevduat bankalarının mevduat ve kredi faiz oranları yerine katılım bankalarının getiri ve kar oranlarının kullanılmasının sebebi, incelenen sistemin tercih edilmesindeki esas motivasyonun faizsiz işlem yapma arzusu olması nedeniyle iki faizsiz sistemin karşılaştırılmasının uygun olacağı düşünülmesidir. Faizli bir sistemin oranlarıyla yapılacak karşılaştırmada oluşacak maliyet farkı katılımcılarca faizden kaçınma bedeli olarak görülebilecekken benzer bir durum faizsiz bir sistemdeki getiri ve kar oranlarının oluşturacağı fark için söz konusu değildir. Bu yolla, FKFS'nin faizsiz bankacılık sisteminden nasıl farklılaştığı ortaya konmaktadır.

Bu çerçevede iki yaklaşım kullanılmıştır. İlk yaklaşıma göre her katılımcı için, farklı zamanlarda yaptıkları ödemelerin sisteme girdikleri günkü değerler ile reel maliyetleri bulunmuş ve bu maliyetler, kullandıkları fonların sisteme girdikleri aya iskonto edilmiş reel tutarları ile karşılaştırılmıştır. Bunun için aşağıda detayı verilen hesaplamalarda, iskonto oranı olarak bir katılım bankasının 03.02.2021 tarihi itibarıyla duyurduğu (KuveytTurk, 2021) 50,000 TL'lik katılma hesabının bir aylık net getiri oranı olan %0,93 katılımcıların birikim yaptıkları dönemlerdeki tutarlar için ve 60 aylık vadeli 200.000 TL konut finansmanı kar oranı olan %1,52 ise katılımcıların fon kullandıktan sonra borçlu oldukları dönemlerdeki tutarlar için kullanılmıştır. Diğer yandan, kullanılan fon sisteme girilen aya iskonto edilirken %14,60 olan 2020 yılı Tüketici Fiyat Endeksi (TÜİK, 2021) artışına karşılık gelen aylık %1,14 enflasyon oranı kullanılmıştır. Sisteme giriş ayında ödenen organizasyon ücreti firmalarca birkaç taksitte tahsil edilebilmekteyse de hesaplamaları basitleştirmek için bu modelde ödemenin bir defada yapıldığı varsayılmıştır. Hesaplamanın bu şekilde yapılması, organizasyon ücretinin taksitle tahsil edilmesine göre, reel finansman maliyetinin çok az da olsa daha fazla bulunmasına sebep olacaktır.

Tablo 3: Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Model Örnek Ödeme Planları

							(TL)
		Fonun kullanıldığı ay				Fon kullanımına kadar	
		1.Ay	6.Ay	12.Ay	18.Ay	26.Ay	yapılan ödeme
<i>Organizasyon ücreti</i>		18.400	18.400	18.400	18.400	18.400	
<i>Peşinat</i>		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
Ödeme Ayı	1	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	41.400
	2	3.900	3.000	3.000	3.000	3.000	
	3	3.900	3.000	3.000	3.000	3.000	
	4	3.900	3.000	3.000	3.000	3.000	
	5	3.900	3.000	3.000	3.000	3.000	
	6	3.900	3.000	3.000	3.000	3.000	56.400
	7	3.900	3.900	3.000	3.000	3.000	
	8	3.900	3.900	3.000	3.000	3.000	
	9	3.900	3.900	3.000	3.000	3.000	
	10	3.900	3.900	3.000	3.000	3.000	
	11	3.900	3.900	3.000	3.000	3.000	
	12	3.900	3.900	3.000	3.000	3.000	74.400
	13	4.290	4.290	4.200	3.300	3.300	
	14	4.290	4.290	4.200	3.300	3.300	
	15	4.290	4.290	4.200	3.300	3.300	
	16	4.290	4.290	4.200	3.300	3.300	
	17	4.290	4.290	4.200	3.300	3.300	
	18	4.290	4.290	4.200	3.300	3.300	94.200
	19	4.290	4.290	4.200	4.200	3.300	
	20	4.290	4.290	4.200	4.200	3.300	
	21	4.290	4.290	4.200	4.200	3.300	
	22	4.290	4.290	4.200	4.200	3.300	
	23	4.290	4.290	4.200	4.200	3.300	
	24	4.290	4.290	4.200	4.200	3.300	
	25	4.719	4.719	4.620	4.200	3.630	
	26	4.719	4.719	4.620	4.620	3.630	121.260
27	:	:	:	:	4.530		
:	:	:	:	:	:		
41	5.228	9.728	:	:	:		
42	0	0	:	:	:		
43	0	0	7.668	:	:		
44	0	0	0	7.986	:		
45	0	0	0	0	:		
46	0	0	0	0	6.993		
<i>Toplam Ödeme</i>		218.400	218.400	218.400	218.400	218.400	

Kaynak: Tablo yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Her katılımcı için, sisteme girilen aydaki reel finansman maliyeti denklem 1 ve kullanılan reel fon tutarı denklem 2 ile bulunmuştur.

$$M_r = 0 + P + \sum_{i=t+1}^s \frac{T_i}{(1+r_k)^{i-t}(1+r_g)^t} + \sum_{i=1}^t \frac{T_i}{(1+r_g)^i} \quad (1)$$

$$F_r = \frac{F_n}{(1+r_e)^t} \quad (2)$$

Bu denklemlerdeki değişkenler şöyle tanımlanmıştır:

F_n : Kullanılan fon tutarı

F_r : Kullanılan reel fon tutarı

M_r : Reel finansman maliyeti

O : Organizasyon ücreti

P : Peşinat

T_i : i . ay ödemesi

t : Fon kullanım ayı

s : Son ödeme ayı

r_g : Katılım hesabı getiri oranı

rk : Konut finansmanı kar oranı

r_e : Aylık enflasyon oranını

İkinci yaklaşımda her bir katılımcının sisteme girmek yerine, bunu planladığı aydan, sisteme girseydi fon kullanacağı aya kadar yaptığı birikimleri bir katılım hesabında değerlendirdiği durum incelenmiştir. Katılımcıların, sistemde olsalardı fon kullanacakları ayda, kullanacakları fon ile katılım hesabındaki birikimlerinin farkı kadar katılım bankası konut finansmanı kullandığı; oluşan borçları sistemde olsalardı yapacakları aylık tutarlarla ödedikleri varsayılmıştır. Sistemde tanımlı son ödeme yapıldığı halde katılım bankası borcu hala bitmemiş olanlar, katılım bankasıyla çalışmakla, FKFS'ye göre o ayda kalan borcu kadar fazla maliyete katlanmaktadırlar. Tersine, son ödeme yapıldığında katılım bankası borcu negatif düşenler, FKFS'ye göre o tutar kadar az ödeme yapmakta ve katılım bankası ile çalışmakla daha az maliyete katlanmaktadırlar.

Hesaplamalarda, ilk yaklaşımda olduğu gibi katılım hesabındaki birikimlerin net getiri oranları için aylık %0,93 ve konut finansmanı kar oranları için aylık %1,52 kullanılmıştır. Başlangıçtaki değerler ile karşılaştırılabilirliğin sağlanması için, sistemde olunsaydı tanımlanan son ödeme ayında bankaya yapılan ödemenin ardından kalan borç ve fazla yapılan ödeme (negatif kalan borç) başlangıç ayına aylık %1,14 enflasyon oranı kullanılarak iskonto edilmiştir.

Katılımcıların fon kullanım ayındaki birikimleri denklem seti 3 ve son ödeme ayındaki kalan borçları denklem seti 4 ile hesaplanmıştır.

$$\begin{aligned} B_1 &= (0 + P)(1 + r_g) + T_1 \\ B_2 &= B_1(1 + r_g) + T_2 \\ B_3 &= B_2(1 + r_g) + T_3 \\ &\dots \\ B_t &= B_{t-1}(1 + r_g) + T_t \end{aligned} \quad (3)$$

$$\begin{aligned} K_t &= F_n - B_t \\ K_{t+1} &= K_t(1 + r_k) - T_{t+1} \\ K_{t+2} &= K_{t+1}(1 + r_k) - T_{t+2} \\ &\dots \\ K_s &= K_{s-1}(1 + r_k) - T_{s-1} \end{aligned} \quad (4)$$

Son ödeme ayında kalan borcun başlangıç ayına ıskonto edilmiş reel kalan borç tutarı denklem 5 ile bulunmuştur. Son ödeme ayındaki nominal kalan borç tutarının, dolayısıyla başlangıç ayındaki reel kalan borç tutarının negatif olması, FKFS’de yapılan ödemenin katılım bankasına göre yapılandan bu tutar kadar fazla olduğu anlamına gelmektedir.

$$K_r = \frac{K_s}{(1 + r_e)^s} \quad (5)$$

Denklemlerdeki değişkenler şöyle tanımlanmıştır:

B_t : Fon kullanım ayındaki birikim

B_i : i . ay birikimi

K_s : Son ödeme ayında kalan borç

K_i : i . ayda kalan borç

K_r : Başlangıç ayına göre reelleştirilmiş kalan borç

F_n : Kullanılan fon tutarı

O : Organizasyon ücreti

P : Peşinat

T_i : i . ay ödemesi

t : Fon kullanım ayı

s : Son ödeme ayı

r_g : Katılım hesabı getiri oranı

rk : Konut finansmanı kar oranı

r_e : Aylık enflasyon oranını

3.2. Vade Ortası Modelde Hesaplamalar

Her katılımcının aynı ayda fon kullandığı bir modelin dayanışma niteliği taşımayacağından bir gruba ihtiyacın olmadığı örnek *vade ortası modelde* katılımcı 200.000 TL fonu 42. ayda kullanmak üzere, 13.800 TL organizasyon ücreti ödeyerek sisteme girmektedir. Katılımcı, her ay, fonun kullanıldığı 42. aya kadar 2.000 TL, sonrasında 80. aya kadar 3.000 TL ve 81. ayda ise kalan tutar olan 2.000 TL ödeme yapmaktadır.

Bu modelde katılımcının katlandığı maliyet, yukarıdaki ikinci yaklaşımda olduğu gibi birikimlerini katılım bankasında %0,93 getiri oranıyla değerlendirdiği ve 42. ayda eksik kalan fonu da katılım bankasından %1,52 kar oranıyla konut finansmanı kullanarak sağladığı durum ile karşılaştırılmıştır. Analizde fonun kullanıldığı 42. aydaki birikim, denklem seti 3; FKFS'de son ödemenin yapıldığı 81. ayda katılım bankasına kalan borç, denklem seti 4; başlangıç ayına iskonto edilmiş kalan reel borç tutarı ise denklem 5 ile hesaplanmıştır.

3.3. Organizatör Firma Fon Akışı Hesaplamaları

FKFS kapsamında konut finansmanı sürecini organize eden bir firmanın Tablo 2'de parametreleri verilen *kısaltılmış vadeli çekilişli modelini* işletirken, aylar itibarıyla, toplanan ödemeler ve kullanılan fonlara bağlı olarak oluşan kasa hareketi, nominal tutarlarla listelenmiş ve hangi düzeyde sistem dışı fon ihtiyacı olduğu ortaya konulmuştur. Sisteme girerken alınan peşinat ve organizasyon ücretleri ile aylık ödemelerden fon kullanımı sonrası kalan fazla tutarlar kasada tutulmak yerine aylık %0,93 getiri oranlı bir katılma hesabına yatırıldığı, öte yandan, ihtiyaç duyulan sistem dışı finansmanın aylık %1,52 konut finansmanı kar oranıyla bir katılım bankasından sağlandığı durumda oluşan kasa hareketi farklılığı incelenmiş, her iki durumda oluşan firma karı %1,4'lük aylık enflasyon oranı ile başlangıç ayına iskonto edilmiştir.

4. Analiz

Tablo 2'de detay parametreleri verilen *kısaltılmış vadeli çekilişli 60 kişilik modele* göre yapılan ödemeler ile kullanılan fonların reel değerleri iki ayrı yaklaşımla yukarıda tanıtılan yöntemlerle incelenmiştir. Bu bölümün ilk kısmında farklı aylarda fon kullanan katılımcıların, reel maliyet-fon kullanımı farkları karşılaştırılmış ve ikinci kısımda, sistemde yapılan reel ödeme ve kullanılan fon tutarları bir katılım bankasından alınan katılma geliri ve konut finansman tutarları ile mukayese edilmiştir. Üçüncü kısımda FKFS kapsamındaki diğer bir model olan *vade ortası* maliyeti, katılım bankası maliyeti ile karşılaştırılmış, dördüncü kısımda ise *kısaltılmış vadeli çekilişli modele* göre organizatör işletmenin fon akışı incelenmiştir.

4.1. Reel Maliyet ve Fon Kullanım Tutarları Yönünden Karşılaştırma

Tablo 4: Başlangıç Ayı İtibariyle Kişi Başı Reel Maliyet ve Fon Kullanımı

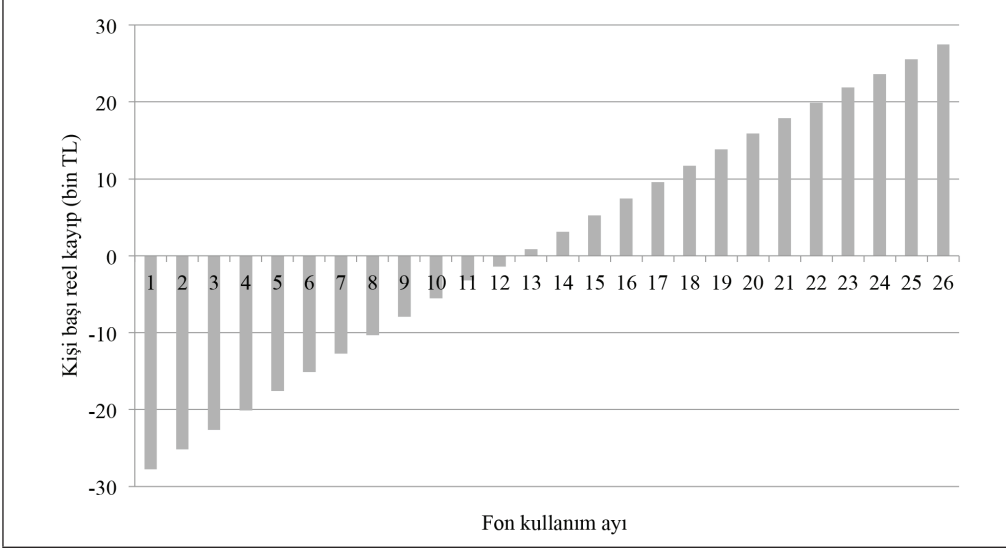
							(TL)
Fon kullanım ayı	Fon kullanan kişi sayısı	Kişi başı toplam fonlama	Kişi başı reel fonlama	Kişi başı toplam ödeme	Kişi başı reel maliyet	Kişi başı reel kayıp	
1	1	200.000	197.746	218.400	169.988	-27.757	
2	1	200.000	195.517	218.400	170.347	-25.170	
3	1	200.000	193.313	218.400	170.702	-22.611	
4	1	200.000	191.134	218.400	171.053	-20.081	
5	1	200.000	188.980	218.400	171.400	-17.580	
6	1	200.000	186.850	218.400	171.742	-15.107	
7	1	200.000	184.744	218.400	172.036	-12.708	
8	1	200.000	182.661	218.400	172.363	-10.298	
9	1	200.000	180.602	218.400	172.687	-7.915	
10	1	200.000	178.567	218.400	173.007	-5.559	
11	1	200.000	176.554	218.400	173.324	-3.230	
12	1	200.000	174.564	218.400	173.165	-1.399	
13	1	200.000	172.596	218.400	173.464	868	
14	1	200.000	170.651	218.400	173.758	3.107	
15	1	200.000	168.727	218.400	174.002	5.275	
16	1	200.000	166.826	218.400	174.278	7.453	
17	1	200.000	164.945	218.400	174.550	9.604	
18	1	200.000	163.086	218.400	174.816	11.730	
19	1	200.000	161.248	218.400	175.078	13.830	
20	1	200.000	159.430	218.400	175.335	15.905	
21	1	200.000	157.633	218.400	175.539	17.905	
22	1	200.000	155.857	218.400	175.778	19.922	
23	1	200.000	154.100	218.400	176.014	21.914	
24	1	200.000	152.363	218.400	176.011	23.648	
25	1	200.000	150.646	218.400	176.228	25.583	
26	35	200.000	148.948	218.400	176.440	27.492	

Kaynak: Tablo yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

İncelenen modelde tüm katılımcılar farklı aylarda ancak aynı tutarda fon kullanmışlar (200.000 TL) ve toplamda aynı tutarda ödeme (218.400 TL) yapmışlardır. Bununla birlikte kullanılan fon ve yapılan ödemenin sisteme girişteki reel değerlerine bakıldığında, ilk 12 ayda fon kullanan katılımcılar, başlarda daha fazla, sonra gittikçe azalan bir reel kazanç sağlamaktadırlar. Reel fonlama ve maliyet tutarlarının yaklaşık eşit olduğu 13. aydan sonra fon kullanan

katılımcıların düşük bir düzeyde başlayan reel kayıpları giderek artmakta ve 35 kişinin fon kullandığı 26. ayda kişi başına 27.492 TL'ye ulaşmaktadır. Fonu ilk aylarda kullanmak ne kadar avantajlıysa, son aylarda kullanmak o kadar dezavantajlı gözükmektedir (Şekil 1). Burada dikkat çeken husus, en fazla dezavantajlı olunan 26. teslimat ayında 35 kişilik büyük grubun fon kullanıyor olmasıdır.

Şekil 1: Fon Kullanım Aynaya Göre Kişi Başı Reel Kayıp



Grafiğe göre 12. aya kadar fon kullananlar reel kazanç, 13-26 ay arası fon kullananlar reel kayıp içindedir. En büyük kayıp 26. ay için sözkonusudur ve bu aya kadar her ay bir kişi fon kullanmasına karşın 26. ayda 35 kişi fon kullanmaktadır.

Bu aşamada, konut edinmek amacıyla alınan fonun daha erken kullanılmasının sadece konut fiyatlarının zaman içinde artıyor olması sebebiyle avantaj sağlamadığı, aynı zamanda daha erken konut edinmenin kira vermektan kurtarması veya kira getirmesi gibi bir getirisinin de olduğunu ve bir başka maliyet farklılaşması oluşturan bu parametrenin analize dahil edilmediği. Kira kaynaklı maliyet azaltıcı bir kalemin hesaplamaya dahil edilmesinin, fonu erken ve geç kullanmak arasındaki avantaj farkını daha da büyüteceğini belirtmek gerekir.

4.2. Katılım Bankası Getirisi ve Finansman Maliyeti ile Karşılaştırma

Önceki kısımda reel fonlama-maliyet farkları birbirleriyle karşılaştırılan katılımcıların birikim ve fon kullanımlarını, incelenen FKFS modeli üzerinden değil, bir katılım bankasında yapmaları durumunda oluşan farklılaşma incelenmiştir. Bu amaçla, *kısaltılmış vadeli çekilişli 60 kişilik modelde* yapılan ödemelerin bir katılma hesabında biriktirildiği ve modelde belirlenen fon kullanma ayında, o aya kadarki birikimi toplam fonlama tutarına tamamlayacak konut finansmanının katılım bankasından sağlanarak, bu şekilde oluşan borca karşılık modelde belirlenmiş aylık ödemelerin gerçekleştiği durum için hesaplamalar yapılmıştır. Denklem seti 3 ile

katılımcıların fon kullanım ayındaki birikimleri, denklem seti 4 ile son ödeme ayındaki kalan borçları hesaplanmış, denklem 5 ile kalan borcun başlangıç ayına iskonto edilmiş reel kalan borç tutarı bulunmuştur. Her bir katılımcı için bulunan sonuçlar, fon kullanım ayı ayrımında Tablo 5’de verilmiştir.

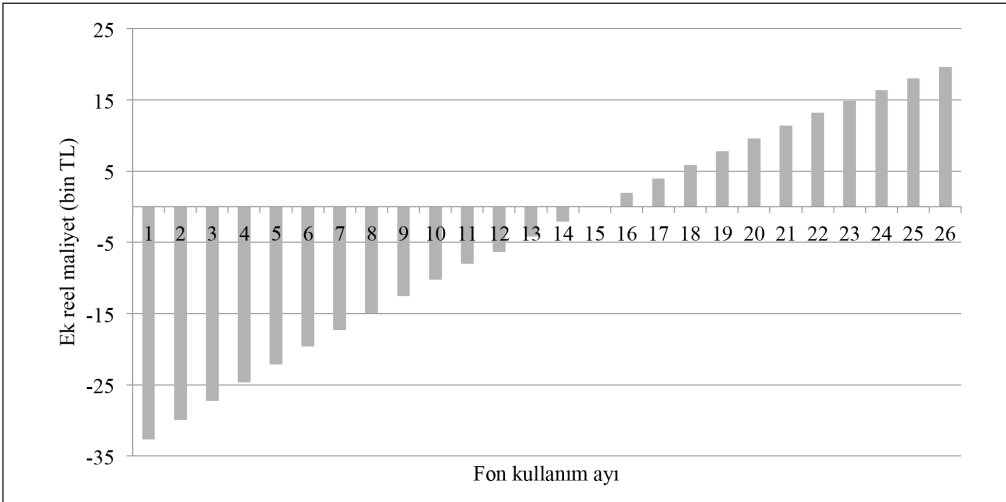
Tablo 5: Katılım Bankası Alternatifinin Katılımcı Ayrıntısında Maliyet Farkı

								(TL)
Fon Kullanım Ayı	Toplam Fon İhtiyacı	Fon Kullanım Ayı Birikimi	Konut Finansman Tutarı	Son Ödeme Ayı	Son Ödeme Sonrası Borç	Kalan Reel Borç	FKFS'nin Katılım Bankasına Göre Ek Reel Maliyeti	
1	200.000	41.757	158.243	41	51.982	32.660	-32.660	
2	200.000	45.145	154.855	41	47.672	29.952	-29.952	
3	200.000	48.565	151.435	41	43.448	27.298	-27.298	
4	200.000	52.017	147.983	41	39.309	24.697	-24.697	
5	200.000	55.501	144.499	41	35.254	22.149	-22.149	
6	200.000	59.017	140.983	41	31.280	19.653	-19.653	
7	200.000	62.566	137.434	42	27.887	17.323	-17.323	
8	200.000	66.148	133.852	42	24.029	14.927	-14.927	
9	200.000	69.763	130.237	42	20.251	12.580	-12.580	
10	200.000	73.412	126.588	42	16.550	10.281	-10.281	
11	200.000	77.094	122.906	42	12.925	8.029	-8.029	
12	200.000	80.811	119.189	43	10.359	6.363	-6.363	
13	200.000	84.863	115.137	43	6.844	4.204	-4.204	
14	200.000	88.952	111.048	43	3.405	2.092	-2.092	
15	200.000	93.079	106.921	44	122	74	-74	
16	200.000	97.245	102.755	44	-3.205	-1.946	1.946	
17	200.000	101.449	98.551	44	-6.459	-3.922	3.922	
18	200.000	105.693	94.307	44	-9.640	-5.854	5.854	
19	200.000	109.976	90.024	44	-12.752	-7.744	7.744	
20	200.000	114.299	85.701	44	-15.793	-9.591	9.591	
21	200.000	118.661	81.339	45	-18.967	-11.388	11.388	
22	200.000	123.065	76.935	45	-21.904	-13.152	13.152	
23	200.000	127.510	72.490	45	-24.774	-14.875	14.875	
24	200.000	131.995	68.005	46	-27.593	-16.381	16.381	
25	200.000	136.853	63.147	46	-30.361	-18.025	18.025	
26	200.000	141.756	58.244	46	-33.063	-19.629	19.629	

Kaynak: Tablo yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

FKFS'nin 60 kişilik kısaltılmış vadeli çekilişli modeline göre belirlenmiş aylık ödemeler katılma hesabına yatırılarak, yine aynı modele göre belirlenmiş ayda, aynı miktar fon (birikim ve kullanılan konut finansman tutarının toplamı 200.000 TL) katılım bankasından kullanıldığında önceki kısımda değerler reelleştirilerek yapılan inceleme sonucuna benzer bir tablo ortaya çıkmaktadır. Katılım bankası ile çalışmak FKFS'den ilk 15 ayda fon kullananlar için gittikçe azalan şekilde daha maliyetli iken, FKFS 16. aydan itibaren katılım bankasına göre her ay artan ek bir maliyet oluşturmaktadır. Katılım bankasına göre en büyük ek maliyete yine 35 kişinin fon kullandığı 26. ayda fon kullananlar katlanmaktadır. İlk aylarda fon kullanıldığında katılım bankasına göre daha az maliyetli olan FKFS, son aylarda fon kullananlar için daha maliyetli hale gelmektedir (Şekil 2).

Şekil 2: FKFS'nin Katılım Bankasına Göre Ek Reel Maliyeti



Grafiğe göre 14 ay kadar fon kullananlar reel olarak avantajlı sonrasındakiler dezavantajlı durumdadır.

FKFS ve katılım bankası karşılaştırması yapılırken, firmanın almış olduğu organizasyon ücretinin firmaca sürecin işletim giderleri için kullanıldığı ve bu sebeple FKFS'nin alternatif araçlarla karşılaştırılmasında bir maliyet unsuru olarak kullanılmaması gerektiği düşünülebilir. Ancak aynı durum, işlettiği benzer süreçler için yapılan harcamaları müşterisine yansıyan toplam maliyetten ayrı olarak talep etmeyen katılım bankası için de geçerlidir.

4.3. Vade Ortası Model Ödeme Planının Katılım Bankasındaki Maliyeti

Tablo 2'de verilen parametrelere göre vade ortası modelde oluşturulan ödemeler bir katılım bankasının katılma hesabına yatırıldığında, fon kullanım ayı olan 42. aydaki birikim 122.522 TL olmaktadır. Katılım bankasından, vade ortası modele göre bu ayda kullanılmasa planlanan 200.000 TL'lik fon ile oluşan birikimin farkı tutarında (77.448 TL) konut finansmanı kullanılarak modelde planlanmış ödemeler yapıldığında, son ödemenin yapıldığı 81. ayda kalan borç tutarı -17.607 TL olmaktadır. Bu, konut finansmanı kullanıldığında, katılım banka-

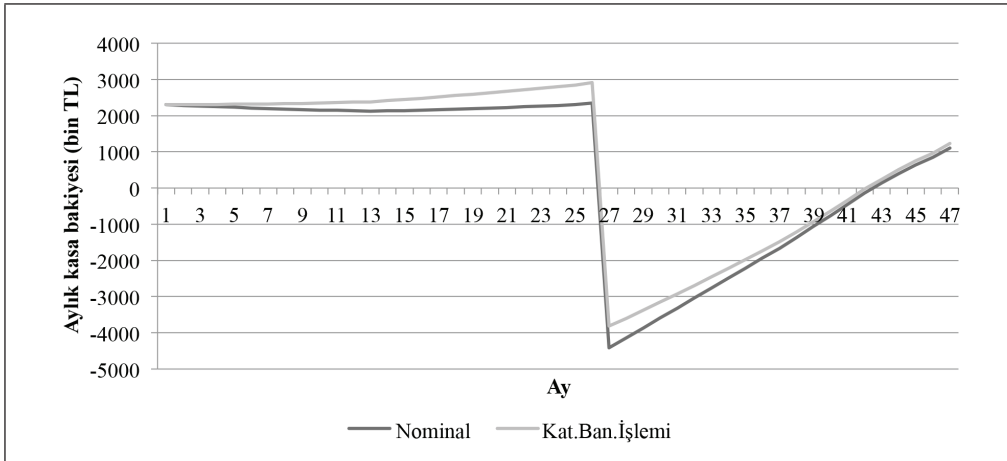
sının belirlediği geri ödeme planından 17.607 TL fazla ödeme yapıldığı anlamına gelmektedir. *Vade ortası modelin* kullanılmasının, katılım bankasına göre, söz konusu parametrelerle yapılan işlemde, başlangıç ayına iskonto edilmiş haliyle 7.030 TL fazla maliyeti vardır.

4.4. Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Model Örneğinde Organizatör Firma Fon Akışı

FKFS kapsamında, aynı anda birçok grubun çeşitli modellerle konut finansman sürecini işleten firmaların, bu süreçteki rollerinin daha iyi anlaşılması için, Tablo 2’de parametreleri verilen *kısaltılmış vadeli çekilişli modelin* işletilmesi sonucu oluşan fon akışı incelenmiştir. Çalışma kapsamında kanuni düzenleme öncesinde yapılan firma ziyaretlerinde, ilgililer, ellerinde biriken fazla fonları nasıl değerlendirdiklerine ilişkin sorularımıza açık cevaplar vermemişlerdir. Bu sebeple, hem ödeme fazlası birikimlerin olduğu gibi tutularak ileriki aylarda oluşan finansman ihtiyacının yeni ödemeler gelinceye kadar maliyetsiz şekilde kendilerince karşılandığı, hem de birikimlerin katılma hesabında değerlendirilerek finansman ihtiyacının bir katılım bankasından karşılandığı durumlardaki firma kasa hareketleri Tablo 6’da verilmiştir.

Bu modelde, tüm fon hareketlerinin nominal olarak yapıldığı, herhangi bir yatırım yapılmadığı ve finansman kullanılmadığı, işletim giderlerine ilişki harcama olmadığı varsayıldığında, son ödemenin yapılarak ilgili grubun sürecinin tamamlandığı 46. ayda firma kasasında, beklendiği gibi, grubu oluşturan 60 kişinin başlangıçta ödediği organizasyon ücretlerinin toplamından oluşan 1.104.000 TL kalmaktadır. Birikimler katılım hesabında değerlendirildiğinde ve fon ihtiyacı katılım bankasından karşılandığında ise, aynı ayda, kasa bakiyesi 1.233.588 TL olmaktadır. Bu iki tutarın başlangıç ayına iskonto edilmiş karşılıkları sırasıyla 655.411 TL ve 732.343 TL’dir. Her iki yaklaşımla hesaplanan modele ilişkin sürecin işlediği 46 aydaki firma kasa hareketleri Şekil 3’te gösterilmiştir.

Şekil 3: Organizatör Firmanın Aylık Kasa Hareketleri



Tablo 6: Organizatör Firmanın Nominal ve Katılım Bankası İşlemleriyle Fon Akışı

(TL)									
Ay	Toplanan tutar	Kullandırılan fon tutarı	Nominal Kasa Toplamı	Kat. Ban. İşlemi ile Kasa Toplamı	Ay	Toplanan tutar	Kullandırılan fon tutarı	Nominal Kasa Toplamı	Kat.Ban. İşlemi ile Kasa Toplamı
Giriş	2.304.000	-	2.304.000	2.304.000					
1	180.000	200.000	2.284.000	2.305.427	24	219.690	200.000	2.300.280	2.848.283
2	180.900	200.000	2.264.900	2.307.768	25	242.559	200.000	2.342.839	2.917.331
3	181.800	200.000	2.246.700	2.311.030	26	243.459	7.000.000	-4.413.702	-3.812.078
4	182.700	200.000	2.229.400	2.315.222	27	274.959		-4.138.743	-3.595.063
5	183.600	200.000	2.213.000	2.320.354	28	274.959		-3.863.784	-3.374.749
6	184.500	200.000	2.197.500	2.326.433	29	274.959		-3.588.825	-3.151.086
7	185.400	200.000	2.182.900	2.333.469	30	274.959		-3.313.866	-2.924.024
8	186.300	200.000	2.169.200	2.341.470	31	274.959		-3.038.907	-2.693.510
9	187.200	200.000	2.156.400	2.350.446	32	274.959		-2.763.948	-2.459.492
10	188.100	200.000	2.144.500	2.360.405	33	274.959		-2.488.989	-2.221.917
11	189.000	200.000	2.133.500	2.371.357	34	274.959		-2.214.030	-1.980.732
12	189.900	200.000	2.123.400	2.383.311	35	274.959		-1.939.071	-1.735.880
13	209.790	200.000	2.133.190	2.415.265	36	274.959		-1.664.112	-1.487.306
14	210.690	200.000	2.143.880	2.448.417	37	302.455		-1.361.657	-1.207.458
15	211.590	200.000	2.155.470	2.482.778	38	302.455		-1.059.202	-923.357
16	212.490	200.000	2.167.960	2.518.358	39	302.455		-756.747	-634.937
17	213.390	200.000	2.181.350	2.555.168	40	302.455		-454.292	-342.133
18	214.290	200.000	2.195.640	2.593.221	41	316.180		-138.112	-31.153
19	215.190	200.000	2.210.830	2.632.528	42	281.543		143.430	249.916
20	216.090	200.000	2.226.920	2.673.101	43	255.813		399.243	508.053
21	216.990	200.000	2.243.910	2.714.951	44	244.833		644.076	757.611
22	217.890	200.000	2.261.800	2.758.090	45	203.883		847.959	968.539
23	218.790	200.000	2.280.590	2.802.530	46	256.041		1.104.000	1.233.588

Kaynak: Tablo yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

İncelenen *kısıtlanmış vadeli çekilişli modelde*, her ay bir katılımcının fon kullanacağı şekilde ödemelerin yapıldığı ideal model dışındaki tüm diğer modellerde olduğu gibi, bazı aylarda fonlamada kullanılan tutarda ödeme toplanmakta ve organizasyon döneminin bir ayında da (bu örnekte 26. ayda) dış finansman gerekmektedir. Organizasyon ücretinin işletim giderleri için alındığı ve fonlama fazlası birikim olarak değerlendirilemeyeceği söylenebilirse de bu ücretin gerek düzeyi ve gerekse işletim giderlerinin kullanılan fon tutarının büyüklüğü ile hemen hiç ilgisi olmadığı halde organizasyon ücretinin fonlama tutarının belirli bir oranı ola-

rak belirleniyor olması bu ücretin mahiyetini değiştirmektedir. Kaldı ki, birikim fazlasının tek kaynağı organizasyon ücreti değildir. Fon kullanım ayını erkene çekse ve/veya aylık ödeme tutarlarını düşürse bile bazı modellerde alınan peşinat ve ilk aylarda fonlama tutarından fazla toplanan ödemeler biriktirmektedir.

Dayanışma temelli bir sistem olarak uygulanmaya başlanan FKFS'nin bu ve benzeri modellerinde katılımcıların birbirlerini fonlamak suretiyle dayanıştıkları söylenemez. Zira bu modelin 26. ayında olduğu gibi toplu fon kullanımının yapıldığı zamanlarda büyük bir dış finansman ihtiyacı oluşmaktadır. Peşinatların ve ilk aylarda katılımcıların yükünü artıracak şekilde aylık fonlama tutarından fazla alınan ödemelerin olduğu gibi kasada tutulduğunu, bunun karşılığında daha erken fon kullanım imkanı verildiğini düşünmek mümkün değildir. Çoğunluğu faize duyarlı olduğu için bu sisteme dahil olan katılımcılardan toplanan bu fazla tutarların nasıl değerlendirildiğinin açık şekilde ortaya konulması sistemin işleyişine olumlu katkı sağlayacaktır.

Fonlama tutarından fazla toplanan ödemelerin daha önce oluşturulmuş gruplardaki toplu fon ihtiyacının karşılanmasında kullanıldığı, toplu fon kullanımı sırasında oluşan ihtiyacın da daha sonra oluşturulmuş grupların ilk aylardaki fazla ödemeleriyle karşılandığı düşünülebilirse de, bu yaklaşım üç ayrı yönden sorun oluşturabilir. İlk olarak, bu kadar çeşitli modeli, farklı büyüklükte gruplar için, farklı fonlama tutarlarıyla, en önemlisi talebi kendileri yönetmeden işleten firmaların fazla birikimleri verimli şekilde kullanacakları bir planlama yapabilmeleri söz konusu olamayacaktır. İkincisi, farklı gruplar arası fon transferi, sistemin grup içi dayanışma niteliğini ortadan kaldıracaktır. Üçüncü sorun ise grupların birinde oluşabilecek bir sorunun diğer grupları da etkileyecek sistemik bir olumsuzluğu tetikleme riskine sahip olmasıdır.

4.5. Kanuni Düzenleme Sonrası Durumun İncelenmesi

Önceki bölümlerde bu alanda bir kanuni düzenleme yapılmadan önceki dönemdeki parametreler ışığında gerçekleştirilen hesaplamalar, varsa sistemde yeni durumda meydana gelen değişiklikler de vurgulanarak bu bölümde yeni dönem parametreler ışığında tekrarlanacaktır. Hesaplama ve değerlendirmeler öncesinde anılan kanunun hangi alanda ne tür düzenlemeler içerdiğini ana hatlarıyla belirtmek faydalı olacaktır. 07.03.2021 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7292 sayılı kanun ve buna dayalı olarak BDDK tarafından çıkarılan yönetmelik (RG, 2023) sistemin genel işleyişinde önemli bir değişikliğe sebep olmaksızın daha ziyade işletmelerin mali yapıları, sistemin denetim ve gözetimi ve tüketicinin korunması merkezli düzenlemeleri içermektedir.

Kanuni düzenleme ile bu sistemi uygulayan işletmelerle ilgili olarak yeni bir lisans türü ihdas edilmiş, lisans dışı uygulamalar için yaptırım mekanizması oluşturulmuş, şirketlerin organizasyon yapıları, özkaynak ve likidite koşulları, fon toplama ve toplanan fonların kullanım alanları ile ilgili sınırlama ve kurallar belirlenmiş, tüketici mağduriyetinin önlenmesine yönelik olarak karşılık ve itiyat fonu mecburiyeti getirilmiş, sistemin tercih edilme sebebi olan faizsizlik prensibine uygun çalışması esaslara bağlanmış, müşterinin fesih ve cayma hakkı konusundaki belirsizlikler giderilmiş, tüm bu konular BDDK'nın denetimine tabi kılınmış, işletmelerin bu koşulları sağlaması için süre verilmiş, süre sonunda koşulları sağlamayanların tasfiyesine ilişkin süreç ve düzenlemeler hükme bağlanmıştır.

Başta da belirtildiği gibi, bu düzenlemeler sonrasında daha önce sistemdeki firma sayısı 35 iken, mali yükümlülük ve yapısal şartları taşıyan 6 firma sistemde kalmış, daha önce bu alanda faaliyet gösteren 29 firma tasfiye sürecine girmiştir. Düzenlemeler sonrasında yapılan yeniden incelemeler neticesinde sistemin işleyişinde önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Bu nedenle önceki bölümlerde kanun öncesi yapılan hesaplamalar ilgili firmaların son dönemde kullandığı parametreler ışığında yeniden yapılmıştır.

Tablo 7’de bir firmanın kamuoyuna duyurduğu örnek FKFS modelinin hesaplamaların takibini kolaylaştıracak küçük farklılıklarla güncel parametreleri özetlenmiştir.

Tablo 7: Kanun Sonrası Dönemde FKFS Sistemiyle 500.000 TL Değerindeki Ev İçin Tavsiye Edilen

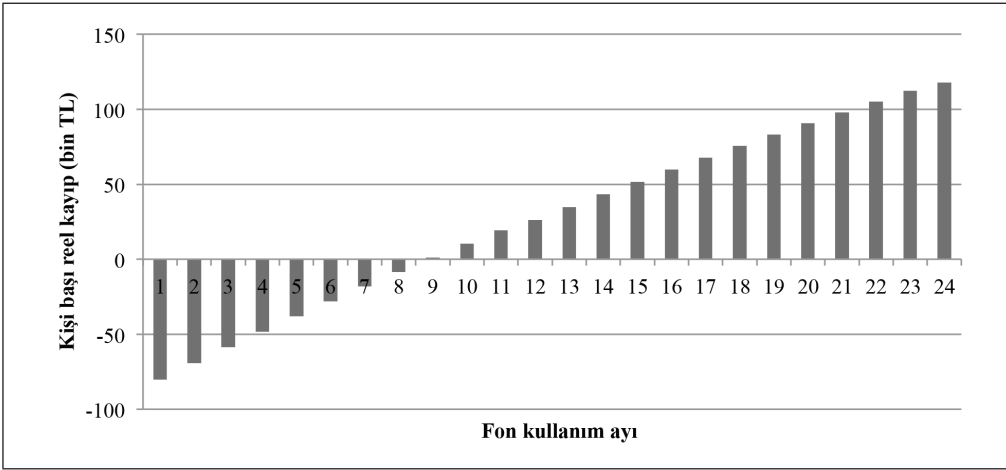
	Peşinatlı Kira Destekli Çekiliş
Talep Edilen Fon (TL)	500.000
Grup Büyüklüğü	80
Peşinat	100.000
Başlangıç Taksiti (TL)	5000
Fon Teslimi Sonrası Artış	2500
Organizasyon Ücreti (TL)	54.000
İlk Teslim Ayı	1. Ay
Son Teslim Ayı	24. Ay
İlk Teslimin Son Taksit Ayı	46. Ay
Son Teslimin Son Taksit Ayı	53. Ay
İlk Teslimin Toplam Maliyeti (TL)	554.000
Son Teslimin Toplam Maliyeti (TL)	554.000

Kaynak: (Eminevim, 2023)

Tablo 7’de verilen parametreler çerçevesinde 80 katılımcının her birinin 500.000 TL fon kullanmak üzere, 100.000 TL peşinat ve 54.000 TL organizasyon ücreti ödeyerek girdiği *peşinatlı taksit artışı* çekilişli modelde, sisteme girişten sonraki ay başlamak üzere her ay 5000 TL ödeme yapılmakta, aylık ödemeler 12 ayda bir %12 artmaktadır. İlk aydan başlamak üzere her ay çekilişle belirlenen bir katılımcı 500.000 TL’lik fon kullanmakta ve her fon kullanan bir sonraki aydan itibaren aylık ödemelerini 2.500 TL arttırarak yapmaktadır. 24. ayda, ilk 23 ay içinde çekilişlerde adı çıkmayan 57 katılımcının tamamı fon kullanmaktadır. Kullanılan fondan peşinat sonrası kalan 400.000 TL’lik geri ödeme, başlangıç taksitiyle her üye için grup büyüklüğü olan 80 ayda tamamlanacak gibi başlasa da, yıllık taksit artışları ve fon kullanımı sonrasındaki artışlar sebebiyle, fonun kullanıldığı aya göre değişen, 46. ila 53. aylar arasında tamamlanmaktadır. Bu model açısından bakıldığında katılımcılar bakımından kişi başı reel kayıp grafiği aşağıda Şekil 4.’te verilmiştir. Şekilden de görüleceği gibi sistemin genel işleyişinde talep ettiği fonu ilk aylarda alanlar ile sonraki aylarda alanlar arasındaki servet transferi olarak yorumlanabilecek farklar veya diğer bir ifadeyle meydana gelen reel kayıp açısından kanun sonrası dönemde de önemli bir değişiklik olmamıştır. Bu modelde iskonto oranı olarak

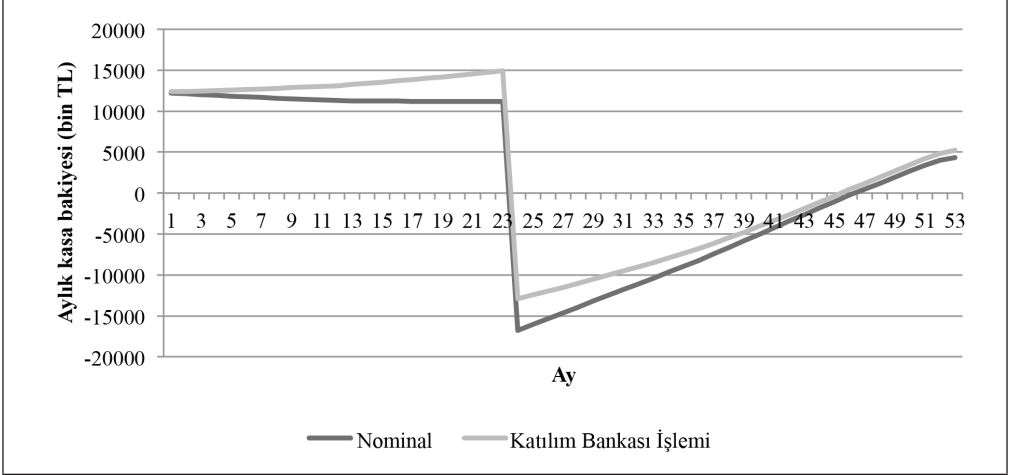
kanuni düzenleme öncesindeki durum için yapılan yukarıdaki analizde kullanılan parametrelerin alındığı katılım bankasının 31.01.2023 tarihi itibarıyla duyurduğu (KuveytTürk, 2023) 250.000 TL'lik katılma hesabının bir aylık net getiri oranı olan %1,21 katılımcıların birikim yaptıkları dönemlerdeki tutarlar için ve 60 aylık vadeli 500,000 TL konut finansmanı kar oranı olan %1,99 ise katılımcıların fon kullandıktan sonra borçlu oldukları dönemlerdeki tutarlar için kullanılmıştır. Öte yandan, kullanılan fon sisteme girilen aya iskonto edilirken, son dönemde yaşanan enflasyon şokundan dolayı 2018-2022 arası dönemdeki yıllık ortalama %29,42 olan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜİK, 2023) artışına karşılık gelen aylık %2,172 enflasyon oranı kullanılmıştır.

Şekil 4: Kanuni Düzenleme Sonrası Parametrelerle Fon Kullanım Ayna Göre Kişi Başı Reel Kayıp



Şekilde açıkça görüldüğü gibi, ilk 8 ay fon kullananlar reel kazanç, sonrakiler reel kayıp içindedirler. Benzer şekilde Firma Kasa Hareketleri yeni parametreler ışığında hesaplanmış ve Şekil 5.'te gösterilmiştir.

Şekil 5: Kanuni Düzenleme Sonrası Parametrelerle Organizatör Firmanın Aylık Kasa Hareketleri



5. Bulgular ve Tartışma

Faizsiz Konut Finansman Sistemi (FKFS) çeşitli sebeplerle, ama en çok da, adından da anlaşılacağı üzere, faizli işlem yapmak istemedikleri için mevcut kredili konut finansman araçlarını kullanmayan ve gün geçtikçe büyüyen bir kitlenin önemli bir ihtiyacını karşılamak için geliştirilmiş, önceleri yasal dayanak sorunu olan ama zaman içinde yasal niteliğe kavuşturulmuş bankacılık sistemine alternatif bir fonlama biçimidir. Sistemin katılımcılarını büyük oranda dini inançları gereği faizli işlem yapmak istemeyen veya bu sistemin dışındaki kredi kullanım araçlarının şartlarını sağlayamayacaklarını düşünenler oluşturmaktadır. Ancak yapılan analizlerden de anlaşılacağı üzere sistemin işleyişindeki süreçlerde bütün işlemlerin nominal değerler üzerinden yapılması, erken fon kullanan ile sonra kullanan arasında ödenen toplam tutar açısından bir farkın olmaması, sistemin diğer fon kullanma biçimlerine göre daha adil, rasyonel ve hakkaniyetli olmasını garantilememektedir.

Firma sahipleri tarafından FKFS'nin vurgulanan en önemli özelliklerinin başında, faizli mevduat bankacılığı ve faizsiz katılım bankacılığında farklı olarak, konut finansmanında ihtiyaç duyulan fonu arz eden bir kurum/kuruluşun olmaması, bunun yerine fon ihtiyacı olanların belli kurallar çerçevesinde her dönem dönüşümlü olarak birbirlerini fonladığı bir sistem olması gösterilmektedir. Ancak toplanan aylık tutarlardan artırılan meblağın vade ortasında tüm katılımcılara fon kullandırmaya yetmemesi halinde sistemin işlemesi için bir dış kaynak kullanımı zorunlu hale gelmekte, bu durum da, aslında yukarıda belirtildiği üzere ayrıştırıcı bir özellik olarak tanımlanan dışsal destek almadan ihtiyaç sahiplerinin dönemsel olarak birbirini fonladığı bir finansman modeli olma özelliğini büyük ölçüde ortadan kaldırmaktadır.

Gerek ortaya çıkışında ve gerekse bugünkü tanıtımlarda FKFS'nin işleyişinin herhangi bir aşamasında nominal olarak faizli bir işlem yapılmadığının ve grup üyelerinin, sisteme, kullandıkları fon tutarından daha fazla (organizasyon ücreti hariç) ödeme yapmadıklarının en çok vurgulanan husus olması, tercih edilmesindeki temel sebebin *sistemin faizsiz olması* olduğuna

işaret etmektedir. Faiz olmaması yanında sistemin *esnek bir ödeme yapısına sahip olması* bir tercih sebebi olarak ifade edilse de, mesela banka kredisi ile karşılaştırıldığında, fon kullanımı sonrasında bir esneklik farkı olmadığı açıktır. Öncesindeki ödeme gecikmelerinin, fon kullanımının ertelenmesi dışında bir yaptırımının olmaması esneklik şeklinde görülebilirse de, henüz fon kullandırmamış firma açısından planlamadaki kısmi bir aksamaya yol açan bu durum fon teslimatının geciktirilmesi ile telafi edilmekte ama diğer taraftan gecikmiş fon kullanımı katılımcının finansman maliyetini arttırmaktadır.

FKFS'de aynı gruptaki katılımcıların finansman maliyetlerini farklılaştıran durumlardan biri, erken fon kullanıp konut satın alan kişinin elde ettiği kira avantajıdır. Diğerlerinin desteği ile ilk sıralarda konut satın alan kişiler, sırada bekleyenlere göre cari kira bedeli kadar fazla mali kazanç elde etmektedirler. Kira destekli olanlar dışındaki modellerde, bunun telafisi için fon kullanımından sonra aylık ödemenin arttırılmasının henüz kendilerine fon çıkmayanların daha erken fon kullanmasını sağladığı iddia edilmekteyse de, bu uygulama, teslim süreci içinde kira ödeyen ve evinde oturan arasındaki farkı telafi edecek bir sonuç üretmemektedir. Çünkü ödeme tutarını arttırarak borcu birkaç ay daha erken bitirmenin ödeme yapana maliyeti, fonu geç kullananın katlandığı kira maliyeti ile karşılaştırılamayacak düzeyde düşüktür.

Bir diğer önemli husus, ideal sistemde tarif edildiği gibi, her katılımcıya işlem bittiğinde tümüyle aynı nitelikteki bir konutun alınmıyor olmasıdır. Çünkü aslında sistem konut temin etmeyi değil, konut için kullanılacak nominal parasal kaynak sağlamayı amaçlamaktadır. Dönem sonunda sistemden fon kullananların sahip olduğu konutun eşdeğer olduğunu temin eden bir ayarlama söz konusu değildir. Katılımcılar, sadece satın almak istedikleri konut için ihtiyaç duydukları fonun tamamını veya bir kısmını buradan temin etmektedirler. Konut alımı, işin başında değil, fon teslim aşamasında, kalan taksitlerin ödemesinin yapılmasını garantilemek için teminat alınması amacıyla devreye girmektedir. Sistemde, altın günlerinde olduğu gibi, tüm katılımcılara tümüyle aynı nitelikte birer konut alınabiliyor olsa, konut fiyatlarında olabilecek dalgalanmalar doğrudan katılımcılardan toplanan ödemelere yansiyacak, her ne kadar her bir katılımcının nominal toplam ödemesi farklı olsa da katılımcılara yapılan reel fonlamanın, dolayısıyla katılımcıların reel ödemelerinin eşit olması söz konusu olabilecektir. Ancak uygulamada bunun sağlanamaması, her katılımcının nominal olarak aynı tutarda fon kullanmasına yol açmakta, bu da farklı zamanlarda aynı tutarda fon kullanan katılımcıların benzer nitelikteki konutları farklı fiyatlarla satın almalarına sebep olmaktadır. Bu farklılaşma genellikle artış yönünde olduğundan, daha sonra fon kullananlar, aynı nominal tutarla görece daha niteliksiz konut almak veya aynı nitelikte konut için ek kaynak temin etmek zorundadırlar. Bu durumda, sistemin tanıtımının konut üzerinden yapılmasına rağmen işlemlerin ipotek karşılığı fon temin etmekten pek fazla farklı özelliğinin olmadığını söylemek mümkündür.

Ayrıca kanuni düzenleme öncesinde sistemin işleyişi ile ilgili bir güvence sorunu söz konusuydu. 2021 yılı Mart ayında yürürlüğe giren Kanuni düzenleme öncesinde, faizsiz konut finansman organizasyonu yapan firmalara dönük, bu faaliyet alanına özgü bir yasal düzenleme yoktu. Bunun sonucu olarak, sistemin sağlıklı işlemlerini sağlayacak ve özellikle hizmet alan katılımcıların olası mağduriyetlerini önleyecek kamu gözetim ve denetimi söz konusu değildi. Firmalar ve sistem katılımcıları arasında yapılan sözleşmelere göre işletilen süreç Borçlar Kanunu ve benzeri genel mevzuat çerçevesinde yürütülmekteydi. Fon kullanımı sırasında satın alınan eve ipotek konulması ve katılımcılara üçüncü şahısların kefaletinin istenmiş olması fir-

malar açısından güvence sağlamaktaydı. Ancak organizasyon ücretini peşin ödeyen ve aylık taksitlerini ödemeye başlayan, fakat henüz fon kullanmamış katılımcılar açısından, firmayla aralarında çıkabilecek bir ihtilaf veya firmanın iflas etmesi halinde, firmanın herhangi bir alacaklısı olmak dışında, o zaman kadar yapılan ödemelerin tamamen ya da kısmen geri alınmasını sağlayacak özel bir sigorta ya da garanti düzenlemesi yoktu. Yasal düzenleme sonrası, FKFS sistemini işleten şirketlerin 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamına alınmasıyla anılan şirketlere BDDK denetimi getiren değişikliklerle tüketicinin korunacağı güvencesi getirilmiştir.

Yasal düzenleme sonucu ortaya çıkan düzenlemeler, katılımcılar arası şans faktörüne bağlı avantaj/dezavantajların giderilmesi ile ilgili bir dengeleme veya düzenleme içermemekle birlikte daha önce yalnızca karşılıklı kişisel güvene dayalı olarak yürütülen bu faaliyetleri bir yasal çerçeveye oturttuğu, denetim sağladığı ve katılımcıların cayma hakkını kullanırken bir mağduriyete uğramalarına engel olacağı ve sistem yürütücülerinin tasfiyesi durumunda oluşturulacak sigorta fonu ile olası mağduriyetlerin önüne geçileceğine dönük düzenlemelerin FKFS sisteminde özellikle katılımcılar açısından olumlu katkı yapacağı söylenebilir. Nitekim kanuni düzenleme sonrasında bu alanda faaliyet gösteren ve yasadaki şartları taşımayan 21 şirket BDDK tarafından tasfiye edilmiş (BDDK, 2021), 8 işletme ise iradi tasfiye yoluna gitmiştir. Bu durumun yasal düzenleme öncesinde katılımcılar açısından yüksek riskli bir piyasanın varlığına işaret ettiği, düzenlemenin bu riskleri büyümeden azalttığı görülmektedir.

Bütüncül bir değerlendirme için erken fon kullananların avantajlı, geç kullananların ise dezavantajlı duruma düşmelerinin hangi gerekçelerle meşru sayıldığı yanında, sistemin işlemesi için ihdas edilen kurallarının birçoğunun arkasındaki gerekçelerin meşruluğunun da açıklığa kavuşturulmasına ihtiyaç vardır. Bu bağlamda birçok tartışma alanı söz konusudur.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, bu çalışmanın büyük bölümü konuyla ilgili yasal düzenleme yapılmadan önce gerçekleştirilmiştir. Çalışma sırasında ilgili firmaların neyi niçin yaptıklarına dair kamuoyu ile paylaştıkları bilgilerin çok sınırlı olduğu görülmüş, işlem detayları konusunda veri toplamada zorluklar yaşanmış, firmalardan isme özel somut teklifler alınarak bu sorun aşılmıştır. Müşteri olarak yapılan görüşmelerde süreç ve kurallara ilişkin neyin niçin o şekilde yapıldığına dair soruların çoğu cevapsız kalmıştır. Yapılan işlemlerin şeffaf ve açık biçimde değerlendirilebilmesi için aşağıdaki tartışma konularının tatmin edici biçimde açıklığa kavuşturulması gerektiği düşünülmektedir.

Nominal işlemler nedeniyle oluşan yanlılık. FKFS ile diğer konut finansman yöntemlerini mukayese ederken ortaya çıkan zorlukların başında, tüm işlemlerin nominal değerler üzerinden yapılmasının yarattığı yanlılık gelmektedir. Bu yanlılık, katılımcıların reel maliyetlerinin farklı olmasının göz ardı edilmesine yol açmaktadır. Tablo 4 ve 5'te açıkça görüldüğü üzere işin sonunda tümüyle aynı koşullarda ve aynı miktarda fon kullananların katlandığı reel maliyetlerin birbirinden farklı olması (bazılarının diğerlerine göre avantajlı olması) sisteme katılan herkes için geçerli ve tek tip bir değerlendirmenin yapılmasını imkânsız kılmaktadır. Kaç katılımcı varsa o kadar farklı reel maliyet söz konusudur. Sistem bazıları için çok avantajlı iken bu avantajlılık diğerlerinin katlandığı maliyetleri artırmaktadır.¹

1 Avantajlılığın kaynağı her katılımcı için geçerli olan nesnel bir hesaplama dayalı diğerkâm veya erdemli bir beklenti değil, çoğu kimse için tam tersine bencilce “diğerlerine değil de bana erken çıkar” beklentisidir.

Her şeyden önce bu sistem, esinlendiği düşünülen tasarruf amaçlı “altın günü” sisteminde de birçok açıdan farklılaşmaktadır. “Altın gününde” arada zaman farkı olsa da sürenin sonunda üyelerin hepsi aynı gram altına sahip olmaktadır. FKFS modelinde satın alınan evlerin zaman farkı yüzünden ortaya çıkan enflasyon nedeniyle aynı miktar fonun aynı değerinde ev satın alınmasına imkân vermemesi nedeniyle dönem sonunda edinilen maddi varlık, altında olduğu gibi eşdeğer olmamaktadır. Yani aynı miktarda parasal fon, gruba üye olanların her biri için günün sonunda aynı reel malın edinilmesine imkân vermemekte, benzer mal cinsinden ifade etmek gerekirse, bazıları az bazıları çok almaktadır. Nominal sabitlik nedeniyle reel olarak birilerine az diğerlerine çok olacak şekilde sonuçlanan bir paylaşım faizden kaçınmanın gerekçesiyle pek uyumlu gözükmemektedir.

Düşük maliyet yanılıgısı. Sistemin tercih edilme sebebinin alternatiflerine göre daha düşük maliyete sahip olduğu ileri sürülmektedir (Katılımevim, 2023). Çalışmada incelenen çekilişli modelde, ilk aylarda fon kullananlar için hem aynı modelde daha sonra fon kullananlara göre, hem de alternatif araçlara göre daha düşük maliyetin söz konusu olduğu görülürken, fon kullanım ayı ilerledikçe bu maliyetin hızla arttığı ve katılımcıların büyük çoğunluğunun, örneğin incelenen modelde 60 kişinin 35’inin, daha yüksek maliyete katlandığı anlaşılmaktadır. İncelenen *vade ortası modeldeki* katılımcı maliyeti de katılım bankasında işlem yapmaya göre daha yüksektir. Katılımcıların alternatif araçlarla ilgili çekinceleri, bu sistemin maliyet yüksekliğini bir ölçüye kadar katlanılabilir kılsa da, özellikle ilerleyen aylarda artan bu maliyet farkı varken sistemin düşük maliyetli fonlama yaptığı şeklinde tanıtılması ciddi bir çelişki oluşturmaktadır.

Dayanışma ve peşinat. Dayanışma temelli olarak işlediği sürekli vurgulanan sistemin neredeyse tüm modellerinde, bazı aylarda fonlama tutarını aşan ödeme toplanmakta, başka bazı aylarda da o zamana kadar toplanan ödemeler yetmediği için fon kullanımı, grup dışı bir finansman kaynağı veya firmanın kendi sermayesi ile sağlanmaktadır. Bu durum, sistemi dayanışma ilkesinden uzaklaştırıp, önceden birikmiş sermayenin peşinat adı altında bedeli karşılığı fonlama amaçlı kullanıldığı bir yapıya dönüştürmektedir. Alınan peşinatın bir kısmı erken kullandırılan fonun karşılığı ise, bu, sistemin faizsiz bir finansman sistemi olma iddiasıyla çalışmaktadır. Örneğin Tablo 6’da açıkça görüldüğü üzere, incelenen modelde, 25. ay sonunda firma kasasında peşinat, organizasyon ücreti ve o döneme kadar artırılmış ödemelerin toplamı olan nominal 2.342.839 TL var iken, 26. ayda kalan üyelerin tamamına kullandırılan 7.000.000 TL fon için, firmanın herhangi bir işletme gideri kullanmadığı varsayıldığında bile ek olarak 4.413.702 TL’lik ilave finansmana ihtiyaç olmaktadır.

Şansa bağlı yardımlaşma (servet transferi). Sistemin çekilişli modellerinin birçoğunda, bu çalışmada incelenen *kısaltılmış vadeli çekilişli modelde* olduğu gibi fonu ilk aylarda kullanan katılımcılar ile sonlarda kullanan katılımcıların maliyetleri arasında oldukça büyük sayılabilecek farklar vardır (Tablo 4, Tablo 5, Şekil 1, Şekil 2, Şekil 4). Servet transferine dönüşmüş söz konusu maliyet farkının kimin lehine oluşacağı, kura ile belirleniyor olması, işletilen sürecin adalet ve hakkaniyete göre yürütüldüğü iddiasıyla çalışmaktadır. Kimin kime yardımcı olacağı, yardıma en çok ihtiyacı olan merkezli değil de şans merkezli olarak belirlenmesi yardımlaşmanın mantığı ile uyumlu değildir. Bu durum, beş birimlik yardıma muhtaç 10 kişinin olduğu yerde yardıma muhtaç olanların aralarında en çok ihtiyaç sahiplerinin ayrıştırılmasının zor olması nedeniyle yardımın kura ile dağıtılmasına benzememektedir. Bilindiği

gibi kura, karar süreçlerinde genelde daha uygun meşru yöntemler olmadığında veya bilinen yöntemlerin işlem maliyeti çok yüksek olduğunda zorunluluktan başvuru bir karar verme yöntemidir. Maliyet farkının çok arttığı bir tahsis yönteminde şans faktörüne bu kadar merkezi bir rol atfedilmesinin dini gerekçelerle ortaya çıkarılmış bir sistemde dinin diğer ilkeleri ile ne düzeyde uyumlu olduğu sorusu, üzerinde hiç durulmayan ve hiç dokunulmayan bakir bir soru olarak ortadadır. Şans oyunlarıyla (milli piyango ve bahis oyunları gibi) elde edilen kazancın meşruiyeti tartışmasız biçimde sorgulanırken, ihtiyaç durumu gözetilmeksizin tamamen şansa bağlı olarak bir grup insanın kendi aralarında (rızalarına dayalı da olsa) servet transferine yol açan uygulamanın meşruiyetinin hiç gündeme gelmemiş olması,² sistemin meşruiyeti bağlamındaki tartışmalarda önemli bir eksiklik olarak görülmektedir.

Yardımlaşmanın kurumsal kazanca dönüşümü. Fon işlemlerini gerçekleştiren firmaların yardımlaşma amaçlı kurulmuş birer vakıf değil de kar amaçlı ticari firma olmaları, dikkatlerin “organizasyon ücreti” olarak aldıkları miktarlara çevrilmesine yol açmaktadır. İşletim giderlerinin kullanılan fon tutarının büyüklüğü ile doğrudan bir ilgisi olmadığı halde, organizasyon ücretinin kullanılan fon tutarının belirli bir oranı olarak belirleniyor olması ve bazen indirim kampanyaları yapılması, bu ücretin işletim giderlerini karşılamak ve firma karını sağlamak yanında faize alternatif bir maliyet düzenleyici unsur gibi kullanıldığını göstermektedir. Zira eğer dışarıdan ödünç fon alınmayacak veya bu amaçla kullanılan öz sermayenin alternatif maliyeti hesaplanmayacaksa, organizasyon gideri olarak oluşacak harcamaların, daha çok sabit maliyetler (kira, personel gideri, diğer cari giderler, varsa sigorta vb.) kategorisinde yer alması makuldür. Ayrıca yeni kanuni düzenlemeyle firmalara tasarruf fon havuzu oluşturma yükümlülüğü getirilmiştir. Oluşturulan bu fonun maliyetinin organizasyon ücreti olarak tahsil edilmesi, sistemi “el birliği” ile “yardımlaşma” yaklaşımından uzaklaştırmakta, ortaya konan başlangıç sermayesinin makul bir getiri elde etmesini sağlayan firma faaliyetine dönüştürmektedir. Bu durumda firma kurucu sermayesini, birbiri ile yardımlaşmak isteyen kişilerin işlerini kolaylaştırmak için değil, yapılan işlemlerden belirli bir kazanç elde etmek amacıyla tahsis etmektedir. Bunun, aynı amaçla faizle ödünç veren alternatif fonlama biçimlerinden nasıl farklılaştığı açık değildir. Çarkın dönmesi ve güvence için oluşturulan başlangıç fonunun karşılığında organizasyon ücreti olarak alınan miktar örtük biçimde kullanılan sermayenin alternatif maliyetini de içerdiğine göre, bunun paradan para kazanmadan farkının olmadığı açıktır. Nitekim, yukarıda Vade Ortası Model Ödeme Planının Katılım Bankasındaki Maliyeti başlıklı bölümde gösterildiği üzere, katılım bankası, analizde kullanılan mevduat ve fon kullanım oranları aynı finansmanı firma tarafından alınan 13.800 TL’lik organizasyon ücreti yerine 7.030 TL eksiği olan 6.770 TL ile sağlayabilmektedir. Tersinden ifade edilecek olursa, firmanın almış olduğu organizasyon ücreti tutarında ödeme alan bir banka, mevcutta kullandığı fonlama modeline göre çok daha karlı olacaktır.

Peşinatı artırıp erken fon kullanma. Bazı modellerde peşinat ödeniyor olmasının, faizsiz bir sistemde fon kullanımını neden ve nasıl erkene çektiğinin makul bir açıklamasının yapılması gerekmektedir. Ödenen peşinatın “yardımlaşma” ilişkisinde nasıl bir işlev gördüğü

2 Firmaların web sayfalarında bu konuyla ilgili açıklamalarda, yapılan işlemin kura olmadığı, bir “sıra tespit işlemi” olduğu, kura işlemlerinde, talebin arzdan fazla olduğu için bazı kişilere hiç hak doğmadığı haldeki sıra tespit işleminde herkese aynı fonun eksiksiz verildiği dile getirilmektedir. Bu açıklamada önce ve sonra fon elde etmenin herhangi bir farklılık içermediği, yani elde edilen fonun aynı olduğu varsayımı yapıldığı görülmektedir. Halbuki her bir farklı ayın üyelere sağladığı kazanç ve kayıp birbirinden farklıdır. Bkz. (Birevim, 2023)

belirsizdir. Peşinat ve aylık ödeme şeklinde toplanan fazla fonların değerlendirilme şekli ile vadesinden önce yapılan fon kullanımlarının finansmanının nasıl sağlandığı, farklı finansman araçlarının (özellikle faizli olanların) kullanılmasına duyarlı oldukları için bu sistemi tercih eden katılımcılar açısından daha önce belirsizken kanuni düzenleme sonrasında buna ilişkin tedbirlerin alınması ve bu alandaki belirsizliğin giderilmesi, sistemi özgünlük iddialarından uzaklaştırmış ve konvansiyonel bankacılık sistemine yakınlaştırmıştır. Kuruluş sermayesine ek finansmana ihtiyaç duyulmadığı organizasyonların başlangıç dönemlerinde atıl olarak kasada tutulup özellikle enflasyon ortamında eritmeyeceğine, enflasyonun sıfır olduğu ortamda da atıl tutulmasının rasyonel bir gerekçesi olmadığına göre ne kadar büyük sermaye bloke edilirse birim başına örtük maliyet o kadar yüksek olacaktır. Bu da organizasyon ücreti miktarına veya oranına yansıtacaktır.

Homojen grup oluşturma zorluğu. Sistemin yerleşmesinde önemli yeri olan üyeler arasında dayanışma prensibi bulunduğu halde *vade ortası modelde* bir grup oluşturulması gerekmemektedir. Dahası, çok esnek olduğu ifade edilen, yani farklı fon tutarlarının, farklı büyüklükteki gruplarda, farklı peşinat ve aylık ödemelerle kullanıldığı sistemde, bu kadar çeşitlenmiş grupların, başvurur vurmaz sisteme girilecek şekilde oluşturulabildiğini düşünmek mümkün değildir. Bu, ya grupların tam üye sayısı ile oluşturulmaması ya da farklı parametrelerle sisteme giren üyelerin aynı gruplarda toplanmasıyla sağlanabilir. Modellerin birçoğunda tüm fonlamanın grup üyelerinin elbirliği ile yapılmıyor olması sebebiyle, grupların tam oluşturulmaması veya farklı parametrelerle sisteme üye olan katılımcıların aynı gruplara alınması mümkün gibi gözükse de, bu durumlarda fon kullanım sırası çekişmelerinin nasıl yapıldığı açık değildir. Tüm bu belirsizlikler, sistemin birbiriyle yardımlaşan bireylerin bir araya geldiği bir sistem yerine, bir sabit getiri karşılığında kişilere ortak havuzdan fon kullandırılan bir sisteme evrildiği intibayı vermektedir.

Belirsizlik oluşturarak bireyleri sistemde tutma. Çekilişli modellerde fon kullanım sırasının belirlenmesi için yapılan çekilişin ilk başta toplu değil de sonraki birkaç ayda fon kullanacak katılımcıların belirlendiği çok defada yapılması, katılımcılar nezdinde belirsizliği arttırmaktadır. Genel olarak belirsizlik sisteme olan güveni zedeleyen bir unsurdur ve kurumsal düzenlemelerin çoğu belirsizlikleri azaltmayı amaçlar. Çekilişe ilişkin bu uygulamanın, bazı katılımcıların son aylarda fon kullanacaklarının belli olması durumunda sistemden ayrılacakları ihtimaline binaen yapıldığı, belki bir sonraki kurada erken çıkar umudu ile sistemde kalmayı artırdığı için tercih edildiğini akla getirmektedir. Özellikle faiz konusundaki dini hassasiyetleri nedeniyle bu sisteme yönelen insanları sistemde tutmak için meşruiyeti tartışmalı şans faktörü yanında, bir de belirsizliğin ilave bir araç olarak kullanılması dikkat çekicidir.

Batık maliyet oluşturarak katılımcıları sistemde tutma. Yeni kanuni düzenlemeyle sistemden çıkma iki şekilde gerçekleşmektedir. İlki sözleşmenin yapıldığı tarihten sonraki 14 gün içinde müşterinin cayma hakkı ki bu durumda düzenleme cayma kararının firmaya tebliğinden itibaren 14 gün içinde organizasyon ücreti dahil tüm ödemelerin iadesini öngörmektedir; ikincisi ise daha sonraki bir tarihte müşterinin sistemden ayrılma arzusudur ki bu durumda düzenleme o aya kadar yapılan organizasyon ücreti dışındaki ödemelerin en geç 6 ay içinde müşterinin belirteceği bir banka hesabına iadesini öngörmektedir. Sistemden çıkanlara yapılacak geri ödemenin 6 ay sonra yapılabilecek olmasının ekonomik bir izahı yoktur. Uygulamanın herhangi bir sebeple sistemden ayrılanları cezalandırıyor olması makul değildir. Burada

katılımcının tasarrufunu ona hiçbir yarar sağlamadan kullanma gibi haksız bir kullanım söz konusudur. Bu uygulama ile bireylere ayrılmalari halinde kasıtlı ilave *batık maliyet* oluşturup bu yolla sistemde kalmalarının sağlanmasının amaçlandığı akla gelmektedir.

Tüm bu konular açığa kavuşturulduğunda, FKFS sisteminin etkinliği ve uygulamaların yerindeliği konusunda daha sağlıklı değerlendirme yapmak mümkün olacaktır.

6. Sonuç

Faizsiz Konut Finansman Sistemi (FKFS) uygulamalarının yasal bir çerçeveye kavuşmuş olması ve sistem üzerinde kamu gözetim ve denetiminin getirilmesi ile sistemi daha önceki kırılığa kavuşturulmuş ve katılımcı açısından olası bir krizde meydana gelebilecek hak kayıplarının büyük ölçüde önüne geçeceği tedbirler alınmış görülmektedir. Ancak sistemle ilgili açıklığa kavuşturulması gereken birçok sorun alanı vardır. Bu çalışma sonunda açıkça ortaya konduğu üzere bu model fon temininde düşük maliyetli olması nedeniyle değil, faizsiz olması nedeniyle gündeme gelmiştir. Bir fon toplama sisteminin şeklen faizsiz olması, faizli işlemlerden kaçınanlar nezdinde meşruiyet kazanmak için yeterli sayılmaz. Her bir işlem kaleminin ve aşamalarının gerekçelerinin meşruiyetinin açıklığa kavuşturulması gerekir. Faiz, “haksız” kazançta yol açtığı gerekçesiyle eleştiriliyorsa, önerilen sistemin sadece nominal olarak faizsiz olmasının değil aynı zamanda “haklı” bir kazanç dağılımı sağladığının da gösterilmesi beklenir. Zira finansal işlemlerde “faiz” adı altında bir ödemenin yapılmıyor olmasının, olası her türlü maliyetlendirmeyi meşru kılabilen söyleyemez. Dolayısıyla uygulamanın meşruiyet kazanması için, her bir işlem aşamasının dayandığı teorik model ve işlem gerekçelerinin açıklığa kavuşturulması gerekir.

FKFS modelini, fon toplama ve kullandırmada belirsizlikleri artırıp, katılımcılara hiç faydası olmayan batık maliyet oluşturarak onları bu yolla sistem içinde kalmaya zorlayan; sisteme katılım için bir katılım bankasının denk uygulamasına göre bile oldukça yüksek miktarda organizasyon ücretini zorunlu kılan; bu suretle katılımcıların büyük kısmına faizli veya faizsiz alternatif fon temin yöntemlerinden daha fazla maliyet yükleyen; parasal fonları kura yoluyla ve reel karşılığı olarak eşdeğer olmayacak biçimde dağıtan, bir nevi şansa bağlı servet transferine yol açan sonuçları dikkate alınmadan, sadece nominal olarak faizle işlem yapıp yapmama gibi tek bir faktöre indirgeyerek değerlendirmek isabetli olmayacaktır.

Çıkar Çatışması Beyanı

Makalemiz ile ilgili herhangi bir kurum, kuruluş, kişi ile mali çıkar çatışması yoktur ve yazarlar arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Katkı Beyanı

Araştırmanın yazarları araştırmanın tüm süreçlerine eşit derecede katkı sağlamıştır.

Kaynakça

Ahmad, Z. (1978). The theory of ribā. *Islamic Studies*, 17(4), 171-185.

BDDK (2021). 01.07.2021 ve 9647 sayılı BDDK Kararı. <https://www.bddk.org.tr/Mevzuat/DokumanGetir/1039>. Erişim Tarihi: 26.02.2023

- BDDK (2023). <https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/89>, Erişim Tarihi:27.02.2023.
- Beybur, M. & Çetinkaya, M. (2021). Tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemine jak bankacılık ve karz-ı hasen sistemi önerisi. *The Journal of Social Science*, 5(9), 269-281.
- Birevim (2023). <https://www.birevim.com/merak-ettikleriniz/>, Erişim Tarihi: 28.02.2023.
- Birsin, M. & Ötegeçeli, H. (2019). Tasarrufa dayalı faizsiz finansman sistemi ve fikhî meşruiyeti üzerinde yapılan değerlendirmeler. *Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi*, 10(1), 85-114.
- Chapra, M. U. (2006). The nature of riba in Islam. *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, 2(1), 7-25.
- Çekin, Ö. (2018). Tasarrufa dayalı finansman sistemi ve İslami finans ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi.
- DeLorenzo, Y. T. (2006). Introduction to understanding riba. In A. Thomas (Ed.), *Interest in Islamic economics: Understanding riba* (pp. 1-9). Routledge.
- Durkin, T. A. (1993). An economic perspective on interest rate limitations. *Georgia State University Law Review*, 9(4).
- Eminevim (2021a). <https://www.eminevim.com/faizsiz-ev-alma-cozumleri>, Erişim Tarihi: 31.01.2021.
- Eminevim (2021b). <https://www.eminevim.com/kisaltilmis-vadeli-cekilisli-sistem>, Erişim Tarihi: 31.01.2021.
- Eminevim (2023). <https://www.eminevim.com/cekilisli-finansman-taksit-artisli>, Erişim Tarihi: 31.01.2023.
- 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, 24-39.
- Ergüven, M. (2021a). *Tasarrufa dayalı finans sistemi*. İstanbul: Beta Yayınları
- Ergüven, M. (2021b). *Tasarrufa dayalı finans sistemi ve yapı tasarrufu sandığı sistemi*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Eyerci, C. (2021). *The causes and consequences of interest theory: Analyzing interest through conventional and islamic economics*. Palgrave Macmillan.
- Farooq, M. (2007). The riba-interest equivalence: Is there an ijma (consensus)? *Transnational Dispute Management*, 4(5).
- Farooq, M. (2012). Interest, usury and its impact on the economy. *Dialogue*, 7(3), 265-276.
- Homer, S. (1963). *A history of interest rates*. Rutgers University Press.
- Katılmevim (2023). <https://www.katilmevim.com.tr/merak-edilenler/>, Erişim Tarihi 27.02.2023.
- Khan, M. A. (2013). *What is wrong with islamic economics? Analysing the Present State and Future Agenda*. Edward Elgar.
- Koç, İ. & Çekin, Ö. (2017). Tasarrufa dayalı faizsiz finansman sistemi: İşleyiş, değerlendirme ve tasarım. İçinde H. M. Günay, Ş. Görmüş, İ. Koç, Ö. Çekin (ed.), *Tasarrufa dayalı faizsiz finansman sistemi* (ss. 9-39). İstanbul: Ensar Neşriyat.
- Korkmaz, S. (2019). Hfile-i Şer'iyeye bağlamında Türkiye'deki faizsiz konut finansman sistemi üzerine bir araştırma (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi.
- Kumbasar, M. (2016). Ev sahibi olmak ve Eminevim örneği. *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 3(5), 155-166.
- Kuran, T. (1995). Islamic economics and the Islamic subeconomy. *Journal of Economic Perspectives*, 9(4), 155-173.

- Kurt, G. D. (2019). Gayrimenkul finansmanında katılım bankacılığının rolü: Elbirliği Modeli (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi.
- KuveytTurk (2021). <https://kuveytturk.com.tr>, Erişim Tarihi: 03.02.2021.
- KuveytTurk (2023). <https://kuveytturk.com.tr>, Erişim Tarihi: 31.01.2023.
- Okur, M., Çatıkkaş, Ö. & Ersoy, 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.
- RG (2021). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/03/20210307-10.htm> 6361 de değişiklik yapan 7292 sayılı Kanun, 7 Mart 2021 tarih ve 31416 sayılı Resmi Gazete, Erişim Tarihi 27.02.2023.
- RG (2023). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210407-20.htm> Değişen 6361 sayılı Kanuna dayalı olarak Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik, 7 Nisan 2021 tarih ve 31447 sayılı Resmi Gazete, Erişim Tarihi: 27.02.2023.
- Rougeau, V. D. (1996). Rediscovering usury: An argument for legal controls on credit card interest rates. *University of Colorado Law Review*, 67(1), 1-46.
- Seçkiner, M. H. (2022). Konut finansmanı sistemlerine alternatif bir model olarak faizsiz yapı sisteminin temellendirilmesi. *Hitit İlahiyat Dergisi* 21(1), 133-176.
- Tekerek, S. (2013). Konut finansmanında banka kredilerine alternatif modellerden “Elbirliği Sistemi” üzerinde bir çalışma (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi.
- Tursun, A. (2022). Alternatif konut finansman sistemi olarak tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemleri: Gölge bankacılık ve özün önceliği kavramları çerçevesinde sistemin değerlendirilmesi. *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 40(1), 164-183.
- TÜİK (2021). <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=37378>, Erişim Tarihi:03.02.2021.
- TÜİK (2021). İstatistiklerle aile 2021 haber bülteni. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2021-45632>. Erişim Tarihi: 26.02.2023.
- TÜİK (2023). <https://tuikweb.tuik.gov.tr>, Erişim Tarihi: 31.01.2023.
- Visser, W. A. & McIntosh, A. (1998). A short review of the historical critique of usury. *Accounting, Business & Financial History*, 8(2), 175-189.
- Yazıcı, M. (2019). Konutta alternatif finans yöntemi olarak tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi. *Academic Review of Humanities and Social Sciences*, 2(3), 224-235.