

**İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**TÜRKİYE VE DÜNYADA TASARRUF FİNANSMAN  
ŞİRKETLERİNİN GÖRÜNÜMÜ VE TÜRKİYE İÇİN BİR  
SWOT ANALİZİ ÖRNEĞİ**

**YAVUZ YILDIRIM**

**TEZ DANIŞMANI  
DR. ÖĞR. ÜYESİ NİHAT GÜMÜŞ**

**İSTANBUL, 2022**

**İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**TÜRKİYE VE DÜNYADA TASARRUF FİNANSMAN  
ŞİRKETLERİNİN GÖRÜNÜMÜ VE TÜRKİYE İÇİN BİR  
SWOT ANALİZİ ÖRNEĞİ**

**YAVUZ YILDIRIM**

**TEZ DANIŞMANI  
DR. ÖĞR. ÜYESİ NİHAT GÜMÜŞ**

**İSTANBUL, 2022**

## TEZ ONAY SAYFASI

Bu tez tarafımızca okunmuş olup kapsam ve nitelik açısından, İşletme alanında Yüksek Lisans Derecesini alabilmek için yeterli olduğuna karar verilmiştir.

### Tez Jürisi Üyeleri

Unvan – Ad Soyad

Kanaati

İmza

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Bu tezin İbn Haldun Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tarafından konulan tüm standartlara uygun şekilde yazıldığı teyit edilmiştir.

Teslim Tarihi

Mühür/İmza

## AKADEMİK DÜRÜSTLÜK BEYANI

Bu çalışmada yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, söz konusu kurallar ve ilkelerin zorunlu kıldığı çerçevede, çalışmada özgün olmayan tüm bilgi ve belgelere, alıntılama standartlarına uygun olarak referans verilmiş olduğunu beyan ederim.

Adı Soyadı: Yavuz YILDIRIM

İmza:

YILDIRIM

ÖZ

TÜRKİYE VE DÜNYADA TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİNİN  
GÖRÜNÜMÜ VE TÜRKİYE İÇİN BİR SWOT ANALİZİ ÖRNEĞİ

Yıldırım, Yavuz

İşletme Yüksek Lisans Programı

Öğrenci Numarası: 204036003

Open Researcher and Contributor ID (ORC-ID): 0000-0002-1031-1537

Ulusal Tez Merkezi Referans Numarası: 10435094

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Nihat Gümüş

Ocak 2022, 62 sayfa

Bu çalışma tasarrufa dayalı finansman sisteminin Türkiye örnekleri olan Tasarruf Finansman Şirketlerinin (TFŞ) işleyişini incelemek amacıyla yapılmıştır. Tasarrufa dayalı finans sisteminin dünya örnekleri araştırılmış ve TFŞ sistemi ile mukayese edilmiştir.

TFŞ sistemini incelemek amacıyla, literatür taraması ile birlikte sistem üzerine saha araştırılması yapılmış, firma yetkilileri ve müşteriler ile yapılan mülakatlar sistemi tanıma fırsatı sunmuştur. Mülakatlarda, sektörde faaliyet gösteren altı firmanın genel merkez ve şube yetkilileri ile çeşitli görüşmeler yapılmıştır. Alınan bilgiler stratejik yönetim alanının en önemli analiz tekniği olan SWOT analizinin bilimsel adımları takip edilerek analiz edilmiştir.

Sonuç olarak tasarrufa dayalı finansman piyasası değerlendirilmiştir. Sektörün daha iyi çalışması için yurt dışı örneklerinde görülen olumlu yanlar tavsiye niteliğinde sonuç bölümünde sunulmuştur. Bununla birlikte, tasarrufların enflasyonist piyasalarda zarara uğramaması için firmaların kendi imkanları ile geliştirebilecekleri taslak model önerileri sonuç kısmında yer almaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** İslami Finans, Swot Analizi, Tasarruf Finansman Şirketleri, Yapı Tasarruf Sistemi.

## ABSTRACT

### VIEW OF SAVING FINANCE COMPANIES IN TURKEY AND THE WORLD AND A SWOT ANALYSIS EXAMPLE FOR TURKEY

Yıldırım, Yavuz

MA in Management

Student ID: 204036003

Open Researcher and Contributor ID (ORC-ID): 0000-0002-1031-1537

National Thesis Center Reference Number: 10435094

Thesis Supervisor: Assist. Prof. Nihat Gümüş

January 2022, 62 Pages

The aim of this study to examine the functioning of Savings Financing Companies (SFC), which are Turkey examples of the savings-based financing system. The world examples of the savings-based finance system were researched and compared with the SFC system.

In order to examine the SFC system, field research was carried out on the system together with the literature review, and interviews with company officials and customers provided the opportunity to get to know the system. During the interviews, various meetings were held with the head office and branch officials of six companies operating in the sector. The information received was analyzed by following the scientific steps of SWOT analysis, which is the most important analysis technique in the field of strategic management.

As a result, the savings-based financing market has been evaluated. In order for the sector to work better, the positive aspects seen in foreign examples are presented in the conclusion section as a recommendation. Draft model proposals that companies can develop with their own means in order to prevent savings from being damaged in inflationary markets are included in the conclusion.

**Keywords:** Bauspar System, Islamic Finance, Savings Financing Companies, SWOT Analysis

## TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan değerli danışman Hocam Dr. Öğr. Üyesi Nihat Gümüş'e teőekkürlerimi sunarım.

Literatür araştırmalarımda fikirlerinden faydalandığım tüm saygıdeğer bilim insanlarına teşekkür ederim.

Tezimin her aşamasında beni yalnız bırakmayan ve büyük fedakârlık gösteren kıymetli eőime sevgi ve muhabbetlerimi sunarım.

Yavuz Yıldırım  
İSTANBUL, 2022

## İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	iv
ABSTRACT .....	vi
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
TABLolar LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	x
GÖRSELLER LİSTESİ .....	xi
SEMBOLLER VE KISALTMALAR.....	xii
<b>BÖLÜM I GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
<b>BÖLÜM II TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİ .....</b>	<b>4</b>
2.1. Türkiye’de Konut Finansmanı Ve Tasarruf Finansman Şirketleri Tarihiçesi	5
2.2. Tasarruf Finansman Şirketleri Finansman Uygulamaları.....	10
2.2.1. Peşinatlı Erken Teslim Yöntemi .....	11
2.2.2. Çekilişli Teslim Yöntemi.....	14
2.2.3. Vade Ortası Yöntemi.....	16
2.3. Tasarruf Finansman Şirketleri Yasal Statüsü.....	17
2.4. Tasarruf Finansman Şirketleri Uygulamalarının Faizsiz Finansman Açısından Uygunluğu .....	19
2.4.1. Vekalet.....	20
2.4.2. İcare/Kiralama.....	21
2.4.3. Müşareke.....	21
2.5. Bankacılık Ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin İşleyiş Karşılaştırılması ..	22
<b>BÖLÜM III TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKELERİNİN DÜNYA ÖRNEKLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....</b>	<b>25</b>
3.1. Dünya’da Yaygın Olarak Kullanılan Konut Finansman Sistemleri.....	27
3.1.1. Mevduata Dayalı Sistemler .....	27
3.1.2. İpotekli Konut Finansmanı .....	28
3.1.3. İpotek Bankacılığına Bağlı Sistemler .....	30
3.1.4. Küçük Ölçekli (Mikro) Konut Finansmanı.....	30

3.1.5. Kamu Finansmanına Bağlı Sistemler .....	31
3.1.6. Yapı Tasarruf Sandıkları.....	32
3.1.6.1. İngiltere.....	34
3.1.6.2. Almanya.....	34
3.1.6.3. Amerika Birleşik Devletleri .....	36
3.1.6.4. Diğer Ülkeler.....	36
<b>BÖLÜM IV ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ VE TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİ ÜZERİNE BİR DURUM ANALİZİ (SWOT).....</b>	<b>38</b>
4.1. SWOT (Durum) Analizi .....	38
4.2. Tasarruf Finansman Şirketleri SWOT Analizi .....	40
4.2.1. Güçlü ve Zayıf Yanlar .....	40
4.2.2. Fırsatlar ve Tehditler .....	45
<b>BÖLÜM V DEĞERLENDİRME VE SONUÇ .....</b>	<b>53</b>
<b>REFERANSLAR .....</b>	<b>58</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ .....</b>	<b>62</b>

## TABLULAR LİSTESİ

Tablo 2.1. Yönetmelik Sonrası Tasfiye Edilen Firmalar.....	9
Tablo 2.2. Peşinatlı Sistem Örnek Ödeme Planı – Teslimattan Sonra Artan Taksitli ..	12
Tablo 2.3. Peşinatlı Sistem Örnek Ödeme Planı – Teslimattan Sonra Sabit Taksitli...	13
Tablo 2.4. Çekilişli Sistem Örnek Ödeme Planı – Teslimattan Sonra Artan Taksitli..	15
Tablo 2.5. Vade Ortası Sistem – Sabit Taksitli.....	16
Tablo 3.1. YTS Sistemi; Tasarruf & Kredi Faiz Oranları ve Masrafları.....	37
Tablo 4.1. Yıllara Göre Türkiye Nüfusu ve Artış Hızı (2000-2020).....	47



## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1. Tasarruf Finansman Şirketleri Kuruluş Tarihleri.....	8
Şekil 2.2. Bankacılık Sektörü İşleyiş Modeli.....	23
Şekil 2.3. Tasarruf Finansman Şirketleri İşleyiş Modeli.....	24
Şekil 4.1. Konut Fiyatlarındaki Değişim ve Konut Kredisi Faizi.....	46
Şekil 4.2. Türkiye, Avrupa ve Dünya Kentleşme Oranı (1960-2018).....	49



## GÖRSELLER LİSTESİ

Resim 1.1. Emin Otomotiv, 1991 .....	7
--------------------------------------	---



## SEMBOLLER VE KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BES	Bireysel Emeklilik Sitemin
BM	Birleşmiş Milletler
GSYİH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
PESTEL	Politic, Economic, Socio-cultural, Technological, Ecological, Legal
SWOT	Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats
TEMFED	Türkiye Tüm Emlak Müşavirleri Federasyonu
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TFŞ	Tasarruf Finansman Şirketleri
TL	Türk Lirası
TMSF	Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
USD	United States Dollar
YTS	Yapı Tasarruf Sandıkları

# BÖLÜM I

## GİRİŞ

Konut arzı ve finansmanı problemi hala dünya genelinde yaygın bir sorun olarak görülmektedir. Gelişmiş ülkeler güçlü konut sektörü ve zengin finansal piyasaları sayesinde bu sorunun büyük ölçüde üstesinden gelmişlerdir. Avrupa, gelişmiş finansal piyasalarının yanında, Yapı Tasarruf Sandıkları (YTS) sistemi ile banka kredilerine alternatif bir konut sistemi geliştirmiş ve sistemi etkin şekilde kullanarak konut problemlerini aşmaya çalışmıştır.

Konut finansmanın en önemli sorunlarından bir tanesi kredilerin geri ödemelerinde yaşanan sorundur. Nitekim Amerika Birleşik Devletleri (ABD) gibi güçlü bir ekonomi, konut finansmanı kaynaklı 2008 küresel krize neden olmuştur. Mortgage krizi olarak bilinen bu kriz, konut kredilerin geri ödenebilirlik düzeyinin iyi saptanamaması kaynaklı dünya çapında bir krize yol açarak, konut sektörü ile birlikte birçok sektörde büyük zararlar ile sonuçlanmıştır.

Türkiye’de banka kredilerine alternatif olabilecek bir sistem sunan Tasarruf Finansman Şirketleri (TFŞ) tezimiz kapsamında değerlendirilecektir. TFŞ sistemi tasarrufa dayalı ürünleri ile finansmanın ödemesini kolaylaştırıcı bir sistem ortaya koymuştur. TFŞ konutun yanında taşıt için de finansman sağlamaktadır. Tarihsel arka plana bakıldığında Avrupa YTS’lerine benzeyen bu sistem tamamen faizsiz olması bakımında dünya örneklerinden ayrılmıştır.

Türkiye gibi hızlı nüfus artış oranına sahip, Avrupa’ya kıyasla genç bir nüfusu olan coğrafya için konut problemlerinin çözümüne yardımcı olacak her uygulama çok değerlidir. Konut, dünyada olduğu gibi Türkiye’de de yüksek maliyetli bir üründür. Bu sebeple konut arz ve stok sorunlarına ilaveten konut finansmanı da ülkelerin en önemli gündemleri arasındadır. TFŞ’nin sunduğu ürünler hem faizsiz olması hem de tasarruf temelli olması bakımından Türkiye için olumlu kazanımlar getirmesi

beklenmektedir. TFŞ bireyin tasarrufları oranında bireyi finanse edebilmektedir. Bu işlemler esnasında faiz uygulanmadığından dolayı geri ödemelerde riski az olan bir finansal araçtır. Bankacılık sektörünün uygulamış olduğu finansman siteminde anaparaya ilaveten, paranın maliyeti olan faizin ödenmesi söz konusu olduğundan, bireyler geri ödemelerde sorun yaşayabilmektedir. Geri ödeme seviyelerinin tam olarak ölçülemediği veya kredi pazarlamak adına göz ardı edildiği ekonomilerde büyük kredi balonları ekonominin gidişatını etkileyerek tüm sektör üzerine negatif etki bırakmaktadır.

Tezimiz kapsamında TFŞ'nin tarihsel gelişim süreci incelenerek, TFŞ'yi meydana getiren dinamikler araştırılmaya çalışılmıştır. Toplumun alternatif finansman arayışları TFŞ'nin ortaya çıkmasında en önemli tetikleyici unsur olarak görülebilir. Ancak bahsedilen bu motivasyon Avrupa YTS modeli gibi köklü bir geçmişe sahip değildir. Avrupa YTS modelinin geçmişi Sanayi Devrimine kadar uzanmaktadır. Sanayileşmenin hız kazandığı 18. yüzyıl Avrupa'sında, özellikle İngiltere ve Almanya gibi toplumların yoğun kentleşmesi ile "ihtiyaç" gibi derin motivasyonlar sonucu bu coğrafyalarda konut üretimi ve finansmanı için alternatif arayışlar ortaya çıkarak, bir asırlık bir tekâmül sürecinin sonrasında YTS modeli kurgulanmıştır. Bu model modern anlamda ancak 20. yüzyılın ortalarında çalışmaya başlamıştır.

Türkiye'nin tasarrufa yönelik finansman geçmişi yaklaşık 30 yıl kadardır. Bu sürecin ilk dönemi sadece taşıt finansmanı üzerine kurgulanmıştır. Son 15 yılda konut finansmanı alternatif çözümleri ile sistem toplumun hizmetindedir. Özellikle yüksek enflasyonist döneme girdiğimiz son yıllarda, konut ve taşıt fiyatlarının enflasyondan bağımsız olarak kat be kat artış göstermesi TFŞ sayılarının artmasına neden olmuştur. 2021 yılında çıkan yönetmelik sonrası çoğu firma kapanmış, sektör istikrarlı bir piyasa yapısına kavuşma gayreti içinde çalışmalarına devam etmektedir.

Avrupa YTS modeli ile TFŞ arasında benzer ve farklı yönler vardır. Teknik olarak modellerin yakın olması ile birlikte, bu modelleri ortaya çıkaran sosyal ve tarihi dinamikler çok farklıdır. Avrupa'da Sanayi Devrimi sonrası fabrika bölgeleri çevrelerinde yaşayan işçi grupları on aileye kadar bir daire içinde yaşamaktaydı. Bu noktada konut ihtiyaç seviyesi zirve konuma ulaşmıştır. Bu seviyedeki bir ihtiyaç motivasyonu ile hareket eden fabrika sahipleri fabrika bölgeleri yakınında "Factory

House” olarak inşa ettikleri konutları tasarruf modeli ile işçilerine satmaya başladılar (Berktaş,2021). Fabrikatörlerin o zaman ki girişimleri Avrupa YTS’lerinin ilk örnekleri olarak gösterilebilir.

Çalışmamız, TFŞ sisteminin durum analizi ile değerlendirilmesi üzerine kurgulanmıştır. Bu değerlendirme yapılırken Stratejik Yönetimin ilkeleri doğrultusunda, bilimsel araştırma disiplini içinde sorular hazırlanmış, TFŞ finans sektörü içinde konumlandırılarak durum analizi ortaya çıkarılmıştır. Şirketlerin henüz lisanslama işlemleri tamamlanmadığı için (Aralık, 2021) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) veya başka bir resmi kurumdan şirketler hakkında sayısal verilere ulaşamamıştır. Şirket yetkilileri, sektör uzmanları ve literatür araştırması ile bilgiler elde edilmiştir. Yapılan analizler ile birlikte değerlendirme ve önerilere hazırlanarak çalışma tamamlanmıştır. Şirketler nezdinde yapılan analiz, sektörün durumunu ortaya koyarak, finansal piyasalar içinde sektöre bir gelecek perspektifi çizdiği düşünülmektedir.

## BÖLÜM II

### TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİ

Tasarruf Finansman Şirketleri (TFŞ), Türkiye’de ev ve araç gibi insanlığın temel ihtiyaçlarına karşılamaya yönelik bireysel tasarrufların bir araya getirilmesi ile oluşan sermaye ile herhangi bir faizli işlem olmaksızın faaliyet göstermektedir. TFŞ, 07/04/2021 tarih ve 31447 sayılı yönetmeliğe göre resmi statü kazanmış, BDDK’ya tabi olarak operasyonlarına devam eden şirketlerdir. Özellikle konut gibi yüksek maliyetli ürünlerin satın alınması işlemlerinin, bireysel ihtiyat ve yardım severlik güdüleriyle bir araya kümelenen tasarruf sahiplerinin fonları ile gerçekleşmesi tasarrufa dayalı finansman sisteminin genel kapsamını göstermektedir. BDDK’nın TFŞ hakkında çıkardığı yönetmelik ile şirketler resmi statü kazanarak tasarruf sahipleri ve finans piyasası nezdinde güvenilir bir finansal piyasa faktörü olma yolunda sağlam bir adım atmıştır.

TFŞ’nin fon arz edenler ile fon talep edenleri buluşturması, onu finansal piyasa içinde bir aracı olarak tanımlanmasını sağlar. Ancak finansal piyasa içinde bulunan diğer araçlardan önemli farklılıkları vardır. Bunların başında gelen en önemli iki faktör;

- 1- Tasarruf yapmadan, fon talep edilemez,
- 2- Tasarruf yapan ve fon talep eden kişi aynıdır.

Bu iki maddeden anlaşılacağı üzere bireyin tasarrufu olmadan TFŞ’nin diğer finansal araçlar gibi bireye fon sağlaması söz konusu değildir. Bu noktada diğer finansal araçların kullandığı faiz, aracının geliri konumdayken, TFŞ’de gelir olarak konumlandırabilecek sadece operasyonel maliyeti karşılamaya yönelik ücretler talep edilmektedir. Sistem paranın ekonomi üzerine yükü olan faizi devre dışı bırakarak tamamen reel ekonomi ve reel kazançlar üzerine kurulmuştur.

Türkiye’de konut gibi yüksek maliyetli ürünler için bankacılık tarafından verilen krediler konutun ipotek edilmesiyle teminat altına alınmaktadır. Bankacılık ürünlerinin bu şekilde teminat altına alınması hem Türkiye’de hem dünyada yaygın bir kullanımdır. İpoteğe dayalı faizli kredi sistemine alternatif arayışlar dünya genelinde devam etmektedir. Küresel ekonominin kapitalist sistem argümanlarından kaynaklı faizin yol açtığı, yoksulluk, açlık ve bunlara benzer beşeri zafiyetlerden önemli ölçüde yara aldığı 20. yüzyıl çoktan geride kalmışken, yeni arayışlar, alternatifler bu sistemden en çok yara almış faiz hassasiyeti bulunan Müslüman coğrafyalarda yeşereceği ümit edilmektedir. Kıt kaynakların eşit şekilde dağıtılması İktisat biliminin temel amaçları arasındadır. Ancak bu bilimin teori ve uygulamalarının neredeyse tamamına yakını faize endekslendiği için gelenen noktada İktisat gibi önemli bir bilim dalının Müslümanlarca tekrar ele alınarak tüm teori ve uygulamalarıyla regüle edilmesi kaçınılmaz bir gerçek olarak gözler önünde durmaktadır.

## **2.1. Türkiye’de Konut Finansmanı ve Tasarruf Finansman Şirketleri Tarihçesi**

Türkiye’de bankacılık uygulamalarına alternatif olabilecek organizasyon 20. yüzyılın sonlarına doğru ortaya çıkmış, 90’lı yılların başından itibaren tasarrufa dayalı finansman sistemi olarak uygulanmaya başlanmıştır. Son zamanlarda geleneksel bankacılığın faiz ve enflasyon gibi faktörlerden etkilenmesiyle kredi olanaklarının daralması, paranın reel sektörden ziyade finansal piyasalarda kalmasıyla sonuçlanmış ve tasarrufa dayalı finansman sağlayan TFŞ’ye ilgi artmıştır. Özellikle son birkaç yıldır (2017-) TFŞ firma ve şube sayılı olarak önemli artışlar göstermiştir. Nihayetinde 2021 Nisan ayında çıkan 31447 sayılı yönetmelik ile TFŞ, BDDK’ya tabi yasal statü sahibi firmalar haline gelmiş, yetersiz alt yapıyla hızlı büyüyen sistem sağlam temellere oturtulmak istenmiştir. Sektörün bundan sonraki büyüme sürecinin daha sağlıklı olması beklenmektedir.

Türkiye, Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren konut finansman sistemi ile ilgilenmiş ama gelişmiş ülkelerde olduğu gibi yasal alt yapısı sağlam ve işlevsel bir konut finansman modeli kurulamamıştır. Türkiye’de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) faaliyetleri 1980 sonrasında başlamıştır. Ancak 2010 sonrasında etkili çalışmalar ortaya koymaya

başlayan TOKİ henüz konut stoku üretmede ve satış işlemlerinde tam bir istikrara ulaşamamıştır.

Konut finansmanında Türkiye ilk yıllardan itibaren çeşitli uygulamalar denemiştir. Bu doğrultuda, 1. Dünya Savaşı sonrasında yeni yapılanmalara giden Türkiye şimdiye nazaran çok daha küçük ölçekli konut talebi ve finansmanında ortaya çıkan sıkıntıları gidermek amacıyla çalışmalar başlatmıştır. Bu çalışmalar ile o güne kadar Şer'îye Mahkemeleri'nin yönetimindeki Eytam Sandıkları konut bankası olarak faaliyetlerine devam etmiştir. Sandıklarda bulunan tasarruflar 22.05.1926 tarihinde çıkarılan 844 sayılı yasa ile kurulan 'Emlak ve Eytam Bankası'na aktarılmış ve daha sonra bu banka Türkiye Emlak Kredi Bankası adını almıştır (Günel, 1982).

1950'li yıllara gelindiğinde Alman yapı tasarruf sandıkları örnek alınmasıyla, konut piyasasında yeni bir yapılanma başlatılmıştır. Emlak bankası bünyesinde tasarruf sandıkları kurulması için yapılan girişim ile Emlak Bankası 1951 yılında Almanya YTS örneğine göre sandıklar kurulması çalışmasını başlatmıştır. Oluşturulan bu yeni model yapı tasarruf sandıklarından kredi kullanmak isteyen tasarruf sahipleri belli miktar tasarruflarını bir yıl sandıkta tutmak mecburiyetindeydi (Baştürk, 1989). Kurulan bu sandıklar 1965'li yıllara kadar etkin şekilde faaliyet göstermiştir.

70'li yılların ortalarında Birleşmiş Milletler (BM) gelişmekte olan ülkelerin konut sorununa yardımcı olmak düşüncesiyle çeşitli çalışmalar yapmıştır. Konut finansmanında tasarruf uygulaması bu çalışmanın en dikkat çeken maddesi olmuştur. BM konut finansmanın sağlanması için zorunlu tasarruf uygulaması tavsiyesinde bulunmuştur. Bu tavsiyeleri dikkate alarak Türkiye 1980 sonrasında, aslında bir çeşit yapı tasarruf sandığı uygulaması olan zorunlu tasarruf kesintisini uygulamaya başlamıştır. Bu tarihten sonra çıkarılan 2487 sayılı yasa ile konut kredisinden

---

<sup>1</sup> Osmanlı Devletinde 1851 yılında Eytam Nezareti ve Eytam Sandıkları kurulmuştur. Bu kurumlar, tarihi süreç içerisinde birçok teşkilat değişikliği yaşamıştır. Bu kurumlar, dul, yetim, deli, yaşlı ve bakıma muhtaç kimselerin sosyal ve ekonomik haklarının korunması amacıyla faaliyet göstermekteydi. Devlet bu dönemde yetim konusuna, dini olmaktan çok sosyal ve ekonomik bir olgu olarak bakmıştır. Başlangıçta sadece sivil vatandaşlara yönelik olarak faaliyet gösteren bu kurumlar, 1860'ların ortalarından itibaren kurulmaya başlanan Tekaüd Sandıkları ile sosyal güvenliğin yaygınlaşması üzerine, resmi devlet görevlilerinin dul ve yetimlerini de kapsayacak şekilde faaliyet alanlarını genişletmiştir (Çanlı 2020).

yararlanmak isteyen bireylerin Emlak Kredi Bankası'nda yapı tasarruf hesabı açtırmak gerekliliğidir. Yasa ile konut kredisi talep eden bireyin konutun maliyetinin %25 civarını 3 yıl içinde tasarruf hesabında biriktirmesi beklenmektedir (Keleş, 1993). Ne yazık ki bu yasa kalıcı olamamış daha sonra çıkartılmış olan 2985 sayılı yasa ile yürürlükten kalkarak Türkiye'de konut finansmanı için elle tutulur bir politika ortaya konulamamıştır.

1990'lara gelindiğinde tasarrufa dayalı finans sistemi çalışmaya başlayan TFŞ'lerin ortaya çıkmaya başladığını görüyoruz. Sektörün ilk firmaları olan Eminevim ve Fuzulev şirketleri sırayla 1991 ve 1992 yıllarında kurulmuştur. Takip eden yıllarda 2016 yılında kurulan Birevim'e kadar başka kurulan bir firma olmamıştır. Tasarrufa dayalı finansman sektörünün öncü firmalarından olan Eminevim ve Fuzulev kuruluşlarından itibaren uzun bir süre tasarruflar üzerinden sadece araç alımı yapmışlar ve bu süreye kadar firmalar "Emin Otomotiv" ve "Fuzul Otomotiv" gibi ünvanlar ile anılmışlardır.



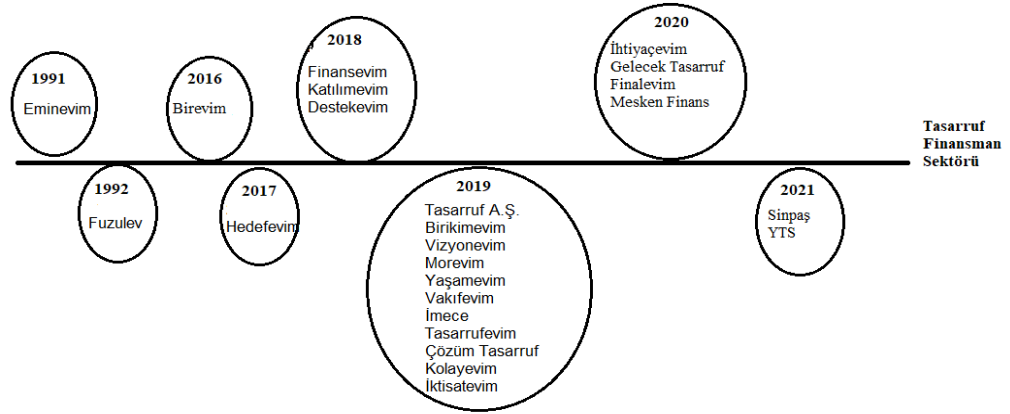
**Resim 2.1. Emin Otomotiv, 1991**

Kaynak: <https://www.eminevim.com/eminevimi-taniyalim>, 09/10/2021

1991 yılından bugünlere kadar (2021) tasarrufa dayalı finansman sektöründe 35'ten fazla firma kurulmuştur. Bu şirketlerin 3.'sü olma özelliği taşıyan Birevim'in

kuruluşundan sonra özellikle 2018 ve 2019 yılları itibariyle firma sayısında önemli ölçüde artış olduğu görülmektedir.

Tasarrufa dayalı finansman sektörü uzun yıllar boyunca 2 şirketli yapısı ile devam etmiştir. 2016 yılından itibaren faiz ve enflasyon oranlarında oluşan artıştan kaynaklı sektör hareketlenmiş ve çok sayıda şirketin bu sektör içinde faaliyete başlamasıyla neticelenmiştir. Şekil 2.1’de TFŞ’nin kronolojik olarak açılış tarihleri gösterilmiştir.



### Şekil 2.1. Tasarruf Finansman Şirketleri Kuruluş Tarihleri

Kaynak: İnternet sitelerinden alınan bilgiler ile yazar tarafından uyarlanmıştır, 15/10/2021

1991 yılında kurulan Emin Otomotiv, kendi tanımlamalarıyla birkaç arkadaşın bir araya gelmesi ile sırayla otomobil sahibi olmanın yolunu “elbirliği sistemi” adıyla kurumsallaştırarak faaliyetlerine sadece otomotiv sektöründe başlamıştır. Kuruluşundan 2005 yılına kadar geçen sürede otomotiv sektöründe kalan firma 2005 yılı itibariyle bugün bilinen şekliyle konut piyasasına giriş yapmış bulunmaktadır.

Sektörün 2. kurulan firması olan FuzulEv’de Eminevim’e benzer bir geçmişe sahip olup kuruluş aşamasından 2004 yılına kadar tasarrufa yönelik finansman uygulamasını sadece otomotiv sektöründe sınırlı tutmuştur. Bu tarih itibariyle konut piyasasına giriş yaparak sektörün öncü firmaları arasında yerini almıştır.

Eminevim ve FuzulEv şirketlerinin sonrasında kurulan her firma bu iki firmanın uygulama araçlarında işlemlerini sınırlı tutarak konut ve otomotiv piyasası üzerinden faaliyetlerine devam etmişlerdir. Şekil 2.1’de görüldüğü gibi son dönemde çok sayıda

firma açılmış ancak 07/04/2021-31447 tarih ve sayılı yönetmelikle birçoğu kapanmıştır. Yasadan sonra değerlendirme süreci devam eden TFŞ aşağıda listelendiği gibidir (<https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/89> , Erişim Tarihi 19.11.2021)

- Birevim Tasarruf Gayrimenkul Oto. Org. Paz. ve Tic. A.Ş.
- Çözüm Tasarruf Oto. Org. Paz. ve Tic. A.Ş.
- Emin Evim Emin Oto. İlet. Org. Paz. San ve Tic. A.Ş.
- Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
- İmece Yatırım Org. A.Ş.
- Katılımevim Oto. Org. Paz. San. ve Tic. A.Ş.
- Meskenfinans Gayrimenkul Yatırım Org. San. ve Tic. A.Ş. katılım
- Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.

İlgili yönetmeliğin yürürlüğe girmesiyle birlikte sektörde faaliyet gösteren çoğu firma tasfiye sürecine girmiştir.

**Tablo 2.1. Yönetmelik Sonrası Tasfiye Edilen Firmalar**

1	FİNANSEVİM	<a href="https://www.finansevim.com.tr">https://www.finansevim.com.tr</a>
2	GERÇEKEVİM	<a href="https://gercekevim.com.tr">https://gercekevim.com.tr</a>
3	HEDEFEVİM	<a href="https://hedefevim.com">https://hedefevim.com</a>
4	VARLIKEVİM	<a href="https://varlikevim.com.tr">https://varlikevim.com.tr</a>
5	İSTEK EVİM	<a href="https://istekevim.com">https://istekevim.com</a>
6	İKTİSATEVİM	<a href="https://www.iktisatevim.com.tr">https://www.iktisatevim.com.tr</a>
7	DEĞER TASARRUF	<a href="https://degertasarruf.com.tr">https://degertasarruf.com.tr</a>
8	VİZYONEVİM	<a href="https://www.vizyonevim.com.tr">https://www.vizyonevim.com.tr</a>
9	BİRİKİMEVİM	<a href="https://www.birikimevim.com">https://www.birikimevim.com</a>
10	DESTEKEVİM	<a href="https://www.destekvim.com">https://www.destekvim.com</a>
11	GELECEK TASARRUF	<a href="https://gelecektasarruf.com">https://gelecektasarruf.com</a>
12	BİRLİK BİRİKİM	<a href="https://www.birlikbirikim.com.tr">https://www.birlikbirikim.com.tr</a>
13	YAŞAMEVİM	<a href="https://www.yasamevim.com.tr">https://www.yasamevim.com.tr</a>
14	MOREVİM	<a href="https://www.morevim.com">https://www.morevim.com</a>
15	ÖNCEEVİM	<a href="https://www.onceevim.com">https://www.onceevim.com</a>
16	DOĞRUEVİM	<a href="https://www.dogruevim.com.tr">https://www.dogruevim.com.tr</a>
17	TASARRUF ORGANİZASYON	<a href="https://tasarruforg.com">https://tasarruforg.com</a>
18	İKİZLEREVİM	<a href="https://www.ikizlerevim.com">https://www.ikizlerevim.com</a>

**Tablo 2.1. devamı**

19	FİNALEVİM	<a href="https://finalevim.com.tr">https://finalevim.com.tr</a>
20	HH AYDIN YATIRIM	<a href="https://finalevim.com.tr">https://finalevim.com.tr</a>
21	İHTİYAÇEVİM	<a href="https://www.ihciyacevim.com.tr">https://www.ihciyacevim.com.tr</a>

Kaynak: <https://www.tmsf.org.tr/tr/Basin/List/tasarruf-finansman-sirketlerinin-tasfiye-sureci-basladi>,  
Erişim Tarihi:19.11.2021

Şuan faaliyetine devam eden 8 firmanın intibak süreçleri devam etmektedir. Ancak Çözüm Tasarruf firması Birevim’e, Meskenfinans Katılımevim’e intibak ederek tek firma olarak devam edeceklerdir. Son durumda aktif olarak faaliyet göstermesi düşünülen 6 firma tasarrufa yönelik finansman sektöründe adı geçen firmalardır.

## **2.2. Tasarruf Finansman Şirketleri Finansman Uygulamaları**

Türkiye’de faaliyet gösteren TFŞ, finansman uygulamalarına göre küçük farklılıklar gösterse de birbirine yakın öneriler ile müşterine seçenek sunmaktadırlar. Bilindiği üzere TFŞ, ev ya da araç almaya yeterli nakit parası olmayan ve faizli siteme alternatif olabilecek bir finansman uygulaması ile kendilerini tanıtmaktadır. Bu noktada dikkat edilmesi gereken konu “yeterli nakit paranın” tasarruf sahiplerinde olmaması durumudur. Sistem, faizsiz finansman modelleri ile çalıştığı için uygulama yöntemleri diğer sistemlerden tamamen bağımsız, enflasyon ve faiz değişkenlerinden doğrudan etkilenmeyen özerk bir yapıya sahiptir.

Tasarrufa yönelik finansman modelinin en önemli özellikleri arasında yer alan geri ödeme tutarının alınan malın maliyetine ilave olarak organizasyon ücreti ile sınırlı olmasıdır. Konut ve araç fiyatları ülkedeki genel fiyat seviyesine göre şekillenmesine rağmen, tasarrufa yönelik finansman sistemi faizden bağımsız olduğu için bu ürünlere olan talebi artıracaktır. Bu noktada sistemin hem sayı olarak hem de niteliksel bakımdan genişleyip büyümesi ülke ekonomisine kendi ölçüğüne göre katkı sunacaktır. Farklı bir yaklaşım ile bu sistem, faizli sisteme -genel piyasa dikkate alındığında- kısmen alternatif olarak algılandığı ve reklam çalışmalarının bu doğrultuda yapıldığı gerçeği ile gerek sisteme katılarak müşteri konumunda olan katılımcılar için gerekse toplum nezdinde bu iddianın arkasına dolduracak sağlam modeller üretmesi gerekmektedir. Bireylerin faizli sistem üzerinden sağladıkları kredilerin ödemelerinde

gösterdikleri davranışsal temayül tasarrufa yönelik finansmanın psikolojik boyutunu açıklayabilir.

Yardımlaşma, el birliği gibi güzel insani hasletlerden uzunca zamandır uzak kalan insanlık bu vesile ile tekrar bir araya gelme fırsatı bulmuştur. Ancak bu sistemin kurgusu duygusal ve yapay bir kurgu üzerine inşa edilmemelidir. Çünkü katılımcıların sistemi tercih etme nedenleri faizsiz olması ve reel kazanımlar ile açıklanabilir. Faizin dinen yasak olması gerçeğinin yanında, maddi olarak bakıldığında geri ödemede ana paraya kıyasla çok yüksek meblağların bireylerin ekonomisini zorlamasıdır.

TFŞ finansman uygulamaları aşağıdaki gibidir.

- Peşinatlı erken teslim yöntemi,
- Çekilişle teslim yöntemi,
- Vade ortası teslim yöntemi.

İlgili yönetmeliğin “finansman sınırlamaları” başlıklı 22. Maddesi 3. fıkrasına göre tasarruf finansman sözleşmelerinde finansman döneminin azami vadesi konut ve çatılı işyeri için yüz yirmi ayı, taşıt sözleşmelerinde altmış ayı geçemez. Hem TFŞ’nin hem de katılımcıların vade, ödeme planlamalarında bu sınırlılığı dikkate alması gerekir. Ancak 120 ve 60 ay vade ile sınırlandırılan bu sistem toplumun bir kesimini sistemin dışarısında bırakabilir. Bu noktada tasarrufa yönelik finansman sisteminin genel fiyat seviyesi ve gelir düzeyi dikkate alınarak tam kapsayıcı bir model ortaya koyması beklenebilir.

### **2.2.1. Peşinatlı Erken Teslim Yöntemi**

Peşinatlı erken teslim yönteminde katılımcı ödeyebileceği peşinat ile aylık taksitlerinin tutarını belirleyerek sisteme dahil olur. Katılımcının bir grup üyesi olarak hareket etmek zorunda kalmadığı bu sistemde vade ve taksit tutarı müşteri ve firma tarafından belirlenir. Satın alınması düşünülen konutun katılımcı tarafından kullanılmaya/satın alınmasına kadar taksitler sabit olur ve tercihen teslimattan sonra belirli oranda artarak daha kısa vadede borcun bitmesi sağlanır. Başka bir alternatif olarak taksit artış seçeneği ile evinizi alana kadar taksitleriniz her yıl belirli bir oranda artarak devam eder.

Böylece daha erken teslimat avantajı sağlanır. (<https://www.eminevim.com/pesinatli-sistem> Erişim Tarihi, 22.11.2021).

Peşinatlı sistemde ürünün teslim alınmasına kadar geçen sürede katılımcı herhangi bir gelir elde etmeksizin tasarrufunu firmaya aktarır. Ürün satın alınması ve müşterinin bu üründen faydalanmaya başlaması ile birlikte firma müşteriden herhangi bir gelir beklemez ve elde edemez. Karşılıklı alacak verecek ilişkisi gibi bir yaklaşım ile finansman sağlayan ve finansman alan taraflar hareket eder. Bu olumlu tarafı destekleyen en önemli güdü, tasarruf eden doğrudan reel bir ürünün kendi tarafından kullanılması amacıyla tasarruf ederek başka bir beklentisinin olmamasıdır. İnsanlığın en temel ihtiyacı olan barınma, konut edinme hakkı faiz gibi ezici ve vahşi bir finansal canavara kurban edilmemiş olacaktır. Bu noktada modern ekonomi teorilerinin söylediği gibi tasarrufun faize bağlı bir ekonomik değişken olduğu gerçekliğine kısmen müdahale edilmiş olmaktadır.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanuna dayandırılarak hazırlanan 07/04/2021-31447 tarih ve sayılı yönetmeliğin 21. madde, 2. fıkra (a) bendi ve 3. fıkrasında belirtilen hususlara göre;

- Şirketler tahsisat ödemesi yapabilmeleri için, müşteri bazlı sözleşmelerde, sözleşme tutarının % 40'ı kadar tasarruf yapılması ve sözleşme süresinin beşte ikisine ulaşması gerekmektedir.
- 2. Fıkranın (a) bendinde bahsedilen beşte iki süresi, müşteri tarafından yapılan peşinat ödemesinin toplam sözleşme tutarına oranla azaltılabilir. (<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=38500&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> Erişim Tarihi; 24.11.2021)

Aşağıda hazırlanan örnek ödeme tablolarından görüleceği üzere yönetmeliğin bu yöndeki ilkeleri dikkate alınmıştır.

**Tablo 2.2. Peşinatlı Sistem Örnek Ödeme Planı – Teslimattan Sonra Artan Taksitli**

Müşteri Bazlı Peşinatlı Sistem-Teslimattan Sonra Artan Taksitli (TL)	
Konut Değeri	200.000

**Tablo 2.2. devamı**

Peşinat		50.000
Vade		60
Teslim Öncesi Taksit Tutarı		2.500
Teslim Sonrası Taksit Tutarı		3.500
Evin Teslim Alındığı Ay	2.500*16	17 Ay
17. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	3.500*30	47 Ay
47. Ay Taksit Tutarı		5.000
Organizasyon Ücreti	11,33%	17.000
Toplam Maliyet		217.000

Kaynak: Şirket web siteleri ve mülakatlardan alınan bilgiler yazar tarafından uyarlanarak hazırlanmıştır.

Firmaların yayınladıkları örnek ödeme planlamasına göre yazar tarafından hazırlanan bu Tablo 2.2’de görüldüğü gibi 200.000 TL tutarında bir konut 17. ayda teslim olunması durumunda ve teslimattan sonra taksitlerdeki artış ile 47 ayda ödemesi tamamlanabiliyor. 200 bin TL değerindeki ev için 50 bin TL peşinat ve 150 bin TL’lik tasarruf miktarı ile 17 bin TL’lik organizasyon ücreti ödenerek eve sahip olunabiliyor. 50 bin TL peşinat + 40 bin TL 16 aylık tasarruf ile sözleşme tutarının %40 sağlanmış olmaktadır. Yönetmeliğin 21. maddesi 3. fıkrasında geçen toplam vadenin beşte ikisine ulaşılammış olsa da (60 ay vadenin 2/5’i 24 ay yapar) peşinat tutarı evin erken satın alınmasına olanak sağlıyor.

**Tablo 2.3. Peşinatlı Sistem Örnek Ödeme Planı – Teslimattan Sonra Sabit Taksitli**

Müşteri Bazlı Peşinatlı Sistem-Teslimattan Sonra Sabit Taksitli (TL)		
Konut Değeri		200.000
Peşinat		20.000
Vade		120
Teslim Öncesi Taksit Tutarı		1.500
Teslim Sonrası Taksit Tutarı		1.500
Evin Teslim Alındığı Ay	1.500*47	48 Ay
48. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	1.500*73	120
Organizasyon Ücreti	10,70%	19.300
Toplam Maliyet		219.300

Kaynak: Şirket web siteleri ve mülakatlardan alınan bilgiler yazar tarafından uyarlanarak hazırlanmıştır.

Tablo 2.3’de teslimat öncesi ve teslimat sonrasında ödemeler sabittir. Yönetmeliğin 21. maddesine göre toplam maliyetin %40 bu doğrultuda tasarruf edilmiş oluyor.

### **2.2.2. Çekilişli Teslim Yöntemi**

Çekilişli yöntem katılımcıları belirli sayılarda gruplayarak noter huzurunda yapılan çekilişle, her ay çekilişte çıkan katılımcıya finansman teslim edilmektedir. Bu sistemde grupta yer alan birey ve taksit sayısı birbirine eşittir ancak böyle bir zorunluk yoktur (31447, Madde 17, Fıkra 3) Tasarruf sahibi peşinat vererek veya vermeden kendi ödeme gücüne uyumlu bir gruba alınarak sisteme dahil edilmiş olur. Bu pencereden bakıldığında sistem, Türk toplumunun sosyal işleyişinde bir örneğini gördüğümüz “altın günü” mantığına yakın görünmektedir. Altın gününden tek farkı bireylerin satın aldıkları ürünün diğer katılımcılar ile aynı fiyatta olması zorunlu değildir. Zaten aynı fiyat seviyesini tüm üyelerce tutturulması zor bir durumdur.

Noter huzurunda herhangi bir aldanma ve aldatma hissine kapılmadan şeffaf olarak yapılan çekilişli yöntemde evin veya aracın erken teslim alınma ihtimali, bu yöntemi diğer yöntemlere nazaran daha cazibeli kılmaktadır. Bu yöntem diğer tasarrufa dayalı finansman yöntemlerinde olduğu gibi ihtiyacın karşılanmasına kadar yapılan ödemeler tasarruf, satın alma işlemi sonrasında yapılan ödemeler harcama olarak düşünüldüğünde firma ve birey arasında borç alacak ilişkisine dönüşmektedir.

Çekilişli sistemde ilk aylarda konut veya araç sahibi olma imkânından kaynaklı, ilk aylarda çekilişte çıkan katılımcılar diğer katılımcılara göre daha avantajlı durumda oluyorlar. Bunun sebebi her bireyin toplam maliyeti, alınacak ürün + organizasyon ücreti olarak sınırlı olduğundan ilk aylarda evini teslim alma fırsatı bulan katılımcı diğer katılımcılara göre daha az kira ödeyerek bir avantaj elde etmiş oluyor. Bu durumda en son çekilişlerde teslim hakkı kazanan katılımcılar kendileri ile aynı zamanda sisteme entegre olan diğer katılımcılardan fazla kira ödemesi sebebiyle daha fazla maliyet ile sistemden çıkmış oluyor.

Katılımcılar arasında bahsedilen bu olumsuz durumu aşmak için TFŞ kira yardımı adı altında bir uygulamayı bu sisteme dahil etmiştir. Kira yardımının karşılığı, sonraki

aylarda konutunu teslim alan üyeler daha düşük taksit ödeyerek aradaki denge sağlanmış oluyor.

Çekilişli sistem uygulamasında organizasyonu sağlayan firma katılımcıların toplam vadenin ortasına kadar konut sahibi olmalarını sağlıyor. Örneğin, 100 ay taksitli, 100 kişilik grupta ilk 50 ayda her katılımcının finansmanı ödenir. Ancak çekilişte teslim sırası gelmeyen katılımcıların tamamına 51. ayda şirket tarafından finansman desteği sağlanarak grubun tüm üyeleri konut sahibi olmuş oluyor (Erguvan, 2020). Çekilişli sistemde dikkat edilmesi gereken husus, 31447 sayılı yönetmeliğin 21. madde 2b fıkrasına göre kalan tüm katılımcılara finansman ödemesi yapılabilmesi için grubun toplam sözleşme tutarının %40'ı kadar tutarın şirketin tasarruf fon havuzuna toplanması ve toplam vade süresinin beşte ikisinin tamamlanması gerekmektedir. Ayrıca katılımcının ödeme alabilmesi için en az 3 ay tasarruf ödemesi yapması gerekmektedir.

Hem yasal hem de pratik uygulamalardan yola çıkarak çekilişli teslim yöntemi, alternatif seçenekleri ile örnek ödeme tabloları halinde aşağıda gösterilmiştir.

**Tablo 2.4. Çekilişli Sistem Örnek Ödeme Planı – Teslimattan Sonra Artan Taksitli**

Çekilişli Sistem - Teslimattan Sonra Artan Taksitli (TL)		
Konut Değeri		200.000
Peşinat		20.000
Gruptaki Kişi Sayısı		60
Teslim Öncesi Taksit Tutarı		3.000
Teslim Sonrası Taksit Tutarı		4.350
Evin Teslim Alındığı Ay		3-24 Ay Çekiliş
3. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	$2*3.000+40*4.350$	42 Ay
26. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	$24*3.000+25*4.350$	49 Ay
Organizasyon Ücreti	10,22%	18.400
Toplam Maliyet		218.400

Kaynak: Şirket web siteleri ve mülakatlardan alınan bilgiler yazar tarafından uyarlanarak hazırlanmıştır.

Çekilişli teslim yönteminde müşteri bazlı peşinatlı yöntemde olduğu gibi artan taksitli veya sabit taksitli ödeme planları mevcuttur. Tablo 2.4’de planlanan ödeme artan taksitli seçeneğine göre tasarlanmış olup 60 ay vade planı üzerinde taksitlerdeki artış sebebiyle ödeme ayı 42 veya 49’a düşürülmüştür. Aynı plan üzerinden sabit ödemeli seçenekte tasarlanabilir

### 2.2.3. Vade Ortası Yöntemi

Vade ortası sistemde katılımcı peşinat ödemek zorunda olmadığı gibi bir grup üyesi de değildir. Sözleşme şartları doğrudan müşteri ve firma arasında uygulanır. Kesin bir ödeme planı bulunmayan sistemde katılımcı dilerse kendi ödeme planını oluşturabilir. Bu sistemde katılımcı belirlenen vadesini takip eden ayda konutunu alır ve ödemelerine devam eder. Vade ortası sisteminin artan taksitli modelleri ile vade ortasından daha erken teslimatı alma imkânı sağlanabilir.

(<https://www.eminevim.com/vade-ortasi-sistem>, Erişim Tarihi, 28.11.2021)

Yönetmelik sınırları ile bu sisteme örnek olabilecek ödeme planı aşağıdaki gibi gösterilmiştir.

**Tablo 2.5. Vade Ortası Sistem – Sabit Taksitli**

Vade Ortası Sistem (TL)		
Konut Değeri		120.000
Peşinat		0
Vade		40 Ay
Teslim Öncesi Taksit Tutarı		3.000
Teslim Sonrası Taksit Tutarı		3.000
Evin Teslim Alındığı Ay	21*3.000	21. Ay
21. Ay Teslim Toplam Taksit Sayısı	19*3.000	40. Ay
Organizasyon Ücreti	7,8%	9.300
Toplam Maliyet		129.300

Kaynak: Şirket web siteleri ve mülakatlardan alınan bilgiler yazar tarafından uyarlanarak hazırlanmıştır.

Bu sistem bireyin kendi birikimi ile 40 ayda sahip olabileceği ürüne zaman olarak tam ortasına denk gelecek şekilde daha erken teslim alabilme imkânı sunmaktadır. Yönetmelikte geçen toplam ürün maliyetinin %40 'ı kadar tasarruf yapılma şartı da sağlanmış olduğu için firmanın kendi finansal varlıklarını kullanarak müşterilerine sunduğu bir imkândır.

TFŞ'nin kullandığı üç finansal yöntem örnek tablolar halinde sunuldu. Örnek finansal tablolardan anlaşılacağı üzere bu sistem evin değeri üzerine organizasyon ücreti dahil edilerek kişinin ödeme performansı ile çalışıyor. Sistem mevcut finansal durumu göz önüne alınarak bir ev veya taşıt alma imkânı bulunmayan bireylerin kullanmaya yöneldikleri alternatif bir finans uygulaması özelliği taşımaktadır. Bununla beraber kirada oturan bireylerin kira ödemelerini yaptıkları düşünülürse ilave olarak tasarruf edebildikleri miktarı TFŞ'ye aktarmaları koşulu ile ev sahibi olabilmelerinin yolu açılmış oluyor.

### **2.3. Tasarruf Finansman Şirketleri Yasal Statüsü**

1991 yılından bugünlere kadar faaliyetlerine devam eden tasarruf finansman şirketlerinin kuruluş ve faaliyetlerinin denetim ve gözetim altına alınması 07/04/2021 tarihinde çıkan 31447 sayılı yönetmeliğe göre uygulanmaya başlanmıştır. Bu yönetmelik 21/11/2012 tarihli 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun bu şirketler ile ilgili maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır. Yönetmelik ile birlikte şirketler hem finansal sektörde hem de ilgili paydaşları nezdinde muteber bir konuma yerleşmişlerdir. Özellikle yönetmelik ilkeleri doğrultusunda faaliyetlerine devam eden firmalar ve yönetmelik sonrası süreç içinde faaliyete başlayacak olanlar, bu yönetmelik referansıyla operasyonlarına yürütecekleri için yasanın maddeleri uyarınca daha profesyonel bir kurumsal organizasyon ile müşteri-firma ilişkisini yönetmek durumundadırlar.

Altı bölüm, 34 madde ve 5 geçici maddeden oluşan 31447 sayılı yönetmelik, genel olarak;

- Şirket kuruluşları,
- Faaliyet alanları,
- Müşteri hakları,

- Şube açma ve tasfiye işlemleri,
- Kurumsal yönetim standartları,
- Denetim raporları,
- Tasarruf finansman sözleşmesi,
- Öz kaynak oranları,
- Varlık edinimi,
- Risk yönetimi.

gibi alanları kapsayarak şirketlerin daha verimli çalışmasına olanak sağladığı gibi, katılımcıların hakları üzerine de önemli düzenlemeler getirmiştir. Yönetmelik maddeleri uyarınca faaliyet gösterecek olan TFŞ'ye yönetmeliğe intibak süreci boyunca geçici maddeler ile belirtilmiş olan durumlar için zaman imkanı sunulmuştur. Bu imkânları değerlendirerek faaliyetlerine devam eden TFŞ isimlerini daha önceki bölümlerde bildirmiştik.

Yasal düzenleme ile şirketlerin kurumsal yapısının düzenlenmesinin yanında şüphesiz en önemli konular müşterilerin şirket ile olan sözleşme şartlarıdır. Müşterilerden bağımsız şirket ile ilgili finansal gerekliliklere ilaveten uygulanan finansman sağlama araçları da yasa ile düzenlenmiştir. Cayma hakkı ve geri ödeme koşulları yönetmeliğin şartları altında yerini almıştır. Müşteri tahsisat süreleri de yönetmelikte düzenlenmiş olup mağduriyetlerin önüne geçilmiş durumdadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde yönetmelik, tasarruf finansman sektörü işleyişini düzenlemiş, finansal piyasada itibarlı konumda faaliyet göstermesi için olanak tanımıştır. Bundan sonraki süreçte şartların durumuna göre yasal düzenlemeler güncellenebilir veya değiştirilebilir. Ancak mevcut şartlarda operasyonel verimlilik bu yönetmelikle ile sağlanmış görülmektedir. Çalışmamız kapsamında TFŞ ile yaptığımız çeşitli mülakat ve görüşmeler neticesinde elde ettiğimiz analiz sonucu, hem yasal zeminde aranan beklentileri hem işleyiş bakımında optimum verimliliğin oluşması için ufuk açıcı bir değerlendirme olacaktır.

## 2.4. Tasarruf Finansman Şirketleri Uygulamalarının Faizsiz Finansman Açısından Uygunluğu

Finansal aracılık hizmeti ekonomik döngüde önemli bir yere sahiptir. Ekonominin işleyiş mekanizması bu kurumların uyguladıkları ekonomik modeller ile çalışmak mecburiyetindedir. Tamamen faizli sistem ile çalışan finansal kurumlar, sermayeyi korumak ve geliştirmek üzerine bir ekonomik model sunarlar. Kapitalist ekonomik modelin temel argümanı faiz ve faizi uygulayan ekonomik sistemdir. Modern ekonomi teorilerinin hemen hemen tamamı, maalesef, faize endekslenmiş durumdadır.

Ancak dünya, sermaye hegemonyasının baskısı altında bir kurtuluş ve çıkış yolu aramaktadır. Bu hareketliliğin başladığı bölgeler geçmişte ilahi dinlere ev sahipliği yapmış Asya ve Afrika'dır. Bu noktada finansal aracılık literatürüne farklı ve yeni bir kimlik kazandıran Afrika ve Asya, "Katılım Bankacılığı" ve "Faizsiz Bankacılık" diye adlandırılan faizsiz sistem ile çalışmak gayesiyle ortaya çıkan kurumları ekonomiye kazandırmışlardır.

20. yüzyıl öncesinde özellikle Müslüman coğrafyalarda çeşitli faizsiz finansman uygulamaları görülmektedir. Bununla birlikte merkezi Pakistan olan çağdaş faizsiz bankacılık düşüncesinin ilk olarak ortaya çıkışı 1942'lerden başlar. Uluslararası düzeydeki ilk faizsiz banka ise 20 Ekim 1975'te Türkiye'nin de içinde yer aldığı 29 İslam ülkesinin katılımıyla İslam Kalkınma Bankası adıyla kuruldu (Bayındır, 2007) İslami finansman uygulamaları her türlü finansal hizmet olarak İslam hukuku ilkeleri doğrultusunda işlemlerini gerçekleştirdiği için diğer finansal uygulamalarından ayrılmaktadır (Yanpar, 2015). İslami finans ilkeleri ayet ve hadis temelli Müslüman toplumların pratikleri ile şekillenerek kurumsal tanımlama kazanıp literatürde yerini almıştır.

Faizsiz bankacılık sisteminin ortaya çıkması ve gelişmesi ile İslami finansal sistemin kullandığı çeşitli finansal uygulamalar gelişmiştir. Bu doğrultuda faizsiz finansman sunma hedefi ile faaliyet gösteren TFŞ finansman uygulamalarını İslami finansman ilkelerine uygun olarak yürütmektedir. TFŞ'yi diğer finansal araçlardan ayırt eden en önemli özelliklerden bir tanesi operasyonlarını faizsiz olarak yürütmesidir. İslam'ın gelir ve kazancın helal olmasını değerlendirmesi, yapılan işlemlerin faizden uzak

durması ile ilgilidir. Alış-veriş, yatırım, sermaye kullanımı gibi iş, işlem ve faaliyetlerin getiri ve götürüsü faizsiz olduğunda genel olarak İslami ilke ve standartlar korunmuş olmaktadır.

Hızlı dönüşen dünya gibi ticaret hayatı da farklı boyutlar kazanmış; sermaye, emek gibi değerler yeniden yorumlanmaya ihtiyaç duymuştur. Modern hukuk kuralları çerçevesinde sürekli güncellemeler ile iş hayatının tüm paydaşları ile sosyal refaha sunulan katkının artırılması hedeflenmiştir. Ancak ekonomik sistemler faizli bir yapı üzerine inşa edildiği için İslami ekonomik modeller gelişmeye fırsat bulamamış ve ekonomiyle ilgili diğer İslami finans, İslam ekonomisi gibi yan dallar belirli bir zamanda yapılan yorumlar üzerine inşa edilmekle sınırlı kalmıştır. İslami ekonomi argümanlarının pratikte uygulamaları değerlendirildiğinde yeni yaklaşımlara ihtiyaç duyulmamasının sebebi, hali hazırda sunulan fıkhi görüşler mevcut uygulamalar için yeterli görünmektedir. Zamanla yeni uygulamalar ile İslami ekonomi alanı zenginleşir ve ilerleme kaydederse, mevcut fıkhi görüşler yeni uygulamaları karşılamada yetersiz kaldıklarında, bu alanda çalışma yapan uzmanlar genel kural olan “faizsiz” ilkesi doğrultusunda yeni görüşler ortaya koyabileceklerdir. Mevcut durumda TFŞ aşağıdaki İslami finansman uygulamaları üzerine faaliyetlerini şekillendirmişlerdir;

- Vekalet
- İcare/Kiralama
- Müşareke

#### **2.4.1. Vekâlet**

İslam’ın çeşitli pratiklerinde uygulanan vekâlet, belirli bir işi yapmak üzere kendi yerine başkasını vekil tayin etmesi, yetki vermesi işlemidir. İslami finansta bir çeşit acentelik sözleşmesi olan vekâlet, yatırım sermayesine sahip olan kurum ve kişilerin başka bir kurumu vekil/acente olarak yetkilendirmesi şeklinde uygulanmaktadır. Vekâlet yöntemiyle acente olarak yetkilendirilen kurum, bunun karşılığında sabit bir işletme ücreti alır (Ergüven, 2019). Bu işletme ücreti haricinde faaliyette oluşabilecek kar veya zarar sermayedarındır. İslami finansal yöntemlerin kullanılması için ilk adım olarak vekâlet sözleşmesinin yapılması gerekmektedir.

### 2.4.2. İcare/Kiralama

İcare, belirli bir malın belirlenen bir fiyat karşılığında kullanım hakkının satın alınmasıdır. Bir malı satın almaya gücü yetmeyen kişi veya kurumlar, kiralama usulü ile maldan faydalanır ve kira süresinin dolması sonrasında malın mülkiyetine, önceden belirlenmiş fiyatını da ödeyerek sahip olur. Katılım bankaları tarafından yaygın olarak kullanılan bu yöntem müşteriler tarafından İngilizce karşılığı olan “leasing” olarakta bilinir.

### 2.4.3. Müşareke

Müşareke, ortaklık esaslı bir finansman yöntemidir. Oluşturulacak işin neticesinde elde edilecek karın veya zararın ortaklar tarafından paylaşılması esasına dayanır. Mudarebede taraflardan biri sermaye diğeri emek ortaya koyarken müşarekede taraflar hem emek hem sermaye ortaya koyabilirler (Ergüven, 2020).

Müşareke ortaklığı “sürekli müşareke” ve “azalan müşareke” başlıkları altında uygulama ve literetürde kendine yer bulmuştur. Sürekli müşarekede iş devam ettiği sürece ortaklık devam eder. Azalan müşareke usulüne göre sermaye sahibine düzenli yapılan ödemeler ile sermaye sahibinin hisseleri satın alınır ve sermayecinin ortaklığı sona erer (Bayındır, 2015).

TFŞ sistemi üzerine belirtilen fıkhi görüşler zaten toplumun bir kesiminin pratiklerinde yer alan İslami finansman uygulamalarıdır. Bu uygulamaların TFŞ ile örtüştüğü maddeler hususunda tasarrufa dayalı finansman sisteminde en az iki hatta bazen üç akdın bir arada bulunduğu için bunun mürekkep mali akitler açısından değerlendirmek mümkündür. Farklı işlemler dikkate alındığında bu sistemde “bey, icare, mudarebe, vekâlet, karz, şartlı hibe” gibi akitlerin yere yer aynı işlem bünyesinde birleştiğini belirtilmektedir (Ergüven, 2019). Genel olarak TFŞ uygulamaları; müşareke, icare ve vekâlet üzerine temellendirildiği söylenebilir.

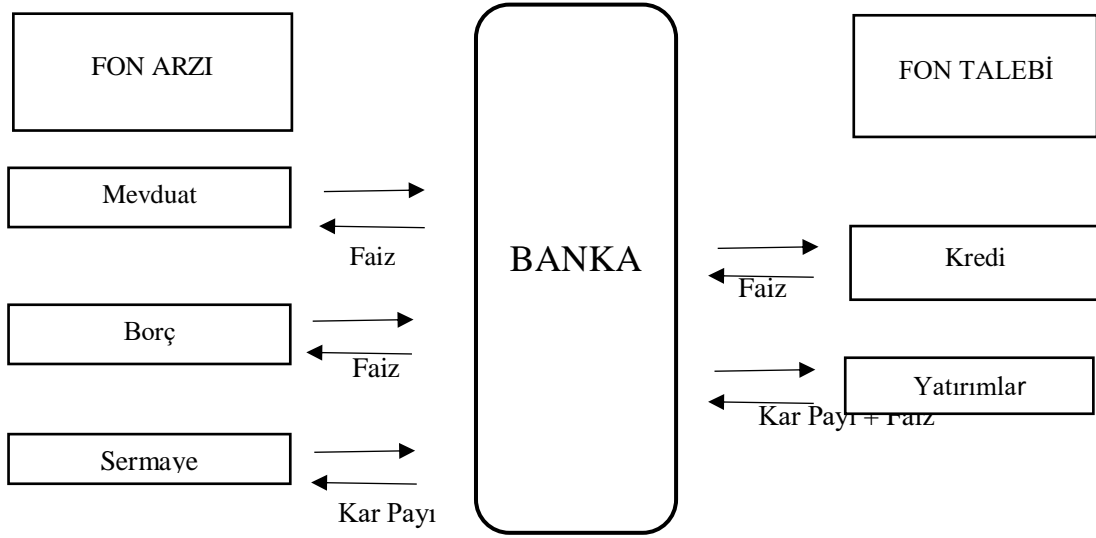
Sifil (2013), TFŞ'nin sistemini “vekâlet” ve “icare” olmak üzere iki ayrı uygulamanın bir araya getirilmesi ile açıklamıştır. Buna göre şirketin müşteriler ile yaptığı sözleşmeyi umumi bir “vekâlet” akdi olduğunu başka bir ifadeyle firmanın başlangıçta

üyeler tarafından, “Ben taksitle, şu fiyatla bir ev almak istiyorum. Bu iş için firmaya umumî vekâlet verdim. Firma, benim bu maksadımı gerçekleştirmek, taksitle uygun bir ev satın almak üzere beni zarara uğratmayacak her türlü meşru tasarrufta bulunabilir.” diyerek “vekil” kılındığını ifade etmektedir (Ergüven, 2019) Aynı şekilde işlemlerde taraflar hem emek hem sermayeden yana katılım gösterdikleri için müşareke usulü de TFŞ işlemleri için söz konusudur. Müşteriler tarafından yapılan ödemelerin aydan aya azalması ve alacaklı konumda olan TFŞ'nin de mülkiyetten aynı oranda vaz geçmesi işlemleri azalan müşareke akdine örnek olarak gösterilmektedir. Görüldüğü gibi İslami finansman uygulamalarının oturduğu zemin, İslam fihhına göre meşru olarak görülmektedir. Zaten temel yaşamsal ihtiyaca binaen kısıtlı araçlar ve faizsiz finansman iddiası ile finansman sunabilen TFŞ finansman sistemini, İslami finansman ilkeleri düzleminde değerlendirmek çok zor değildir.

Tasarruf sahipleri tasarruflarını TFŞ kuruluşuna aktararak sözleşme ile TFŞ şirketini vekil kılmaktadır. Bu vekâlet sözleşmesi ile fihhi uygunluğu zaten tescil edilmiş olan yöntemler seçilerek TFŞ-müşteri ilişkisi başlamış olmaktadır. Bu işleyişin faizli finansman uygulamalarından temel farkı sağlanan finansmanın faizden uzak olması ve müşterinin bu yönde faydasıdır.

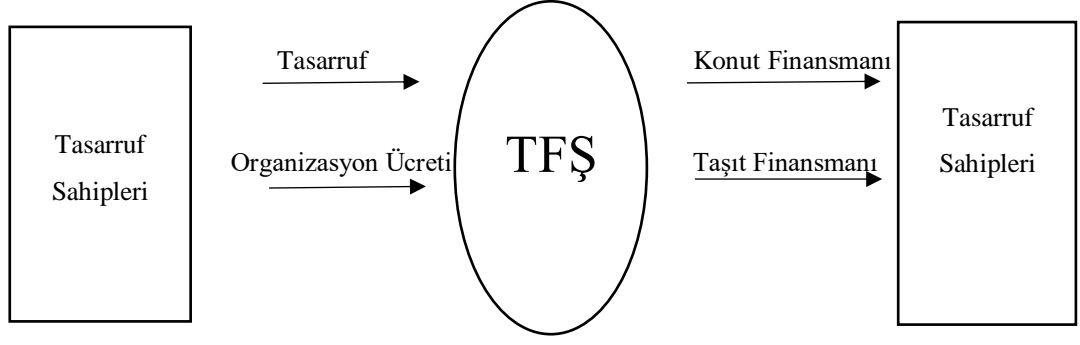
## **2.5. Bankacılık ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin İşleyiş Karşılaştırılması**

Dünya üzerinde finansman talebi olan bireylerin ilk başvuracağı nokta şüphesiz bankalardır. Türkiye’de de finansman talepleri bankalar üzerinden karşılanmaktadır. Bankaların finansal aracılık misyonu ile yaptıkları işlemler genel çerçevede değerlendirildiğinde fon fazlası olanlardan fonları alıp fon talep edenlere aktarmaktır. Bankacılık veya benzeri finansal aracılık sistemlerinin işleyişi faiz getirisi ile sermaye paylaşımı üzerine kurulmuştur. Bu döngüde aşağıdaki gibi bir ilişki vardır.



**Şekil 2.2. Bankacılık Sektörü İşleyiş Modeli**

Şekil 2.2’de görüldüğü gibi fon sahiplerinin fonların fazla kalan miktarı bankaya faiz karşılığı aktarmasıyla finansal işleyişte ilk adım atılmış oluyor. Banka mevduatına aldığı parayı daha fazla bir faiz oranıyla fon talep edenlere sunuyor. Fon talep edenler aldıkları kredi ile yatırım veya harcamalarını karşılıyor. Ancak yapılan yatırımın getirisinin faiz ödemesinden düşük kaldığı veya kalabileceği unutulmamalıdır. Bu durumda bankada kredi olarak yatırım yapan kişi hem faiz üzerinden hem de yatırım üzerinden zarar ederek önemli finansal kayıplara uğramaktadır. Ancak sistemin işleyişi doğrultusunda fon talep edenler ödemelerini bankaya faizli bir şekilde aktarmak durumundadırlar. Bankanın bu işleyişte kazancı hem faizden aldığı fark hem de operasyon ücreti ve dosya masrafı adı altında müşterilerinden aldığı ödemelerdir. TFŞ’nin finansman sağladığı konut, taşıt ve çatılı iş yeri ürünleri bankalar tarafından da fonlanabilmektedir. Ancak TFŞ finansman sistemi uygulama ve paranın değerlendirilmesi açısından makro düzeyde bankacılıktan farklıdır. Banka finansal piyasa argümanları üzerinden kaydi para yaratma fonksiyonunu yerine getirirken bu TFŞ’de olmayan bir uygulamadır. TFŞ parayı tamamen reel sektör üzerinde kullanmakta paydaşlarına reel kazanımlar sunmaktadır. Bu noktada TFŞ işleyişi şekil üzerinde aşağıdaki gibi gösterebilir.



**Şekil 2.3. Tasarruf Finansman Şirketleri İşleyiş Modeli**

TFŞ'nin finansman sağladığı konut, taşıt ve çatılı iş yeri ürünleri bankalar tarafından da fonlanabilmektedir. Şekil 2.3'de görüldüğü gibi TFŞ sisteminde tasarruf sahibi, aynı zamanda fon talep eden bireydir. Fon talebi olan kişinin öncelik olarak tasarruf yapmaya razı olması beklenir. Bu sistemi tercih eden bireyler faiz ödemesinden de kurtulmuş olacaklardır. Ancak bu noktada TFŞ'de katlanılması gereken, tasarruf sürecinde paranın değer kaybı göz önünde bulundurulmalıdır.

## BÖLÜM III

### TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKLERİNİN DÜNYA ÖRNEKLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Dünya nüfusunda yaşanan hızlı artış ve modernleşmenin yaygınlaşması nedeniyle konut arzı, stoku ve finansmanı, gelişmiş ve gelişmekte olan tüm dünya devletleri açısından problem teşkil eden faktörler haline gelmiştir. Her ülke kendi finansal piyasa zenginliğine göre konut sektörü bazlı çalışmalar yaparak bu sorunun üstesinden gelmek için faaliyetler yürütmektedir. Bu kapsamda dünya üzerinde uygulanmakta olan konut finansman modelleri genel hatları ile bu bölümde açıklanmaktadır. TFŞ finansman sistemine benzeyen YTS modeli farklı ülkelerdeki uygulama örnekleri ile bu bölümde ele alınmıştır.

Konut fiyatlarının hızlı artış gösterdiği son yıllarda, konut finansmanı tüm dünyada önemli bir konu haline gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin yanında Almanya gibi gelişmiş ülkelerde de son yıllarda yaklaşık %50 oranında fiyat artışı yaşanmıştır (Carter, 2021). Türkiye’de son yıllarda konut fiyatlarındaki artış %80 civarında olmuştur. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerde %90-%100 seviyelerinde artışlar meydana gelmiştir. Türkiye Tüm Emlak Müşavirleri Federasyonu (TEMFED) Genel Başkanı Ali Taylan, Türkiye’de konut sahipliği oranı yüzde 67 olduğunu, orta ve alt gelir grubu bireylerin önemli bir konut problemi yaşadıklarını bildirmiştir. Aynı zamanda deprem kuşağında yer alan Türkiye için gelecek 20-30 yıl nitelikli konut problemi yaşanacağını tahmin edilmektedir (<https://emlakkulisi.com>, 27/11/2021). Bu göstergeler dikkate alındığında Türkiye için gelişmiş, modern ve birey odaklı konut finansman modellerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Çalışmamız kapsamında değerlendirdiğimiz TFŞ kendine özgü tasarruf modeli ile faizsiz olması bakımından dünyadaki örneklerinden ayrılmıştır. Tasarrufa dayalı finansmanın Türkiye örnekleri, tarihçe bölümünde anlatıldığı üzere, dünya ve Türkiye’de bu yönde ortaya çıkmış gelişmelerden ilham aldığı söylenebilir. Dünya

üzerinde tasarruf modeli ile konut finansmanı uygulanırken, taşıt için finansman çoğunlukla konvansiyonel sistem üzerinden sağlanmaktadır. Bu nokta da TFŞ benzer organizasyonlardan ayrılmaktadır.

Gelişmekte olan veya gelişmiş ülkeler için konut farklı seviyelerde her zaman ekonominin önemli bir değişkeni olmuştur. Gelişmiş ülkelerde nitelik bakımından konut sektörü önem kazanırken, gelişmekte olan ülkelerde konut nicelik olarak ekonomik gündemdeki yerini korumuştur. Her iki ülke grubunun ortak olduğu problem, konut arzının gelir durumu iyi olan bireylere yönelik olmasıdır. Dar gelirli, ekonomisi mevcut sistemde konut almaya müsait olmayan bireylere yönelik konut arzı sınırlıdır. Bununla beraber, yüksek kentleşme oranı ile karşı karşıya kalan devletler dar gelirli vatandaşlarının konut problemlerini çözmek durumundadırlar.

Konut, kullanıma hazır nihai ürün olarak ekonomide önemli bir paya sahip olduğu gibi, bu sektöre bağlı birçok alt sektörün mekanizması konut piyasasına bağlıdır. Bu açılardan değerlendirildiğinde ülkelerin etkin bir konut finansman sistemi kurmaları beklenir. Toplam tasarruflardan konut finansmanına yeterince pay ayrılması, konut üzerine uzmanlaşmış finansal kuruluşların varlığı, dar gelirli kesimlerin konut edinmesine öncelik verilmesi gerekmektedir (Berberoğlu, 2005). Bu, başarılı olabilirse toplumun toplam genel refah seviyesi artacağı için huzur ve güven ikliminin kalkınmaya olumlu yansımaları olacaktır.

Konut ihtiyaç seviyesinin her ülke için farklı olması, ülkelerin ekonomilerinin diğer ülkelere göre önemli oranda farklılaşması, örf ve geleneklerin bu yönde tezahürü, dini inançlar, kültürel arka plan ve bunlara benzer nedenler ile konut finansman sistemleri ülkelere göre değişiklik göstermektedir. TFŞ, faaliyet alanı ile ilgili olan konut finansmanının dünya üzerindeki uygulamaları sistemsal işleyiş olarak değerlendirilmesi çalışmanın bütünlüğü açısından önemli görülmektedir. Bu noktada dünyadaki farklı sistemlerin açıklanması ile TFŞ'nin ortaya koyduğu sistemsel değer daha belirgin şekilde ortaya çıkarılmış, bu piyasa ve finansman sistemi özelinde bundan sonra yapılacak değerlendirme ve değişiklikler için veya bilimsel çalışmalar açısından ulaşılmaları gereken hedefler belirginleşmiş olacaktır.

Bununla birlikte alternatif finansman modelleri temsiliyeti altında literatürde ve uygulamada kendine yer bulan veya bulmaya çalışan İslami finansman modelleri, gerek uygulanabilirliği gerekse teoriksel gelişim süreci açısından kendine yaşam alanı oluşturma sürecinde olduğu gözlemlenmektedir. Zaten, geleneksel konut finansman modellerinde gelişmiş ülkelerin bazısı hariç optimum seviyede bir sistem kurulamamışken, tasarrufa dayalı finansman sistemini bu noktada değerlendirmek ve piyasada temsil konumunda olacak bir model ortaya koyabilmek uzun vadede getiri ve götürülerin düşünülmesi açısından makro ekonomik yaklaşımlar gerektirmektedir.

### **3.1. Dünya’da Yaygın olarak Kullanılan Konut Finansman Sistemleri**

Dünyada hâlihazırda kullanılmakta olan konut finansman yöntemlerinin en önemlileri şu şekilde sıralanmıştır. Bu bölümde bu yöntemler kısaca ele alınacaktır.

- Mevduata Dayalı Sistemler
- İpotekli Konut Finansmanı
- İpotek Bankacılığına Bağlı Sistemler
- Mikro Konut Finansmanı
- Kamu Finansmanına Bağlı Sistemler
- Yapı Tasarruf Sandıkları

#### **3.1.1. Mevduata Dayalı Sistemler**

Mevduata dayalı konut satışı, dünya konut piyasasında en çok kullanılan sistemdir (Kılıç, 2007). Bu sistem, yaygın olarak bilinen konut kredilerinin banka tarafından müşteriye sağlanması ve müşterinin konutunu bu kredi ile satın alması ile açıklanabilir. Genel bankacılık mantığı ile çalışan bu sistemin temel araçları; bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları ve yapı topluluklarının olduğu söylenebilir (Ergüven, 2020). İşleyiş içinde yer alan finansal kurumlar genellikle piyasa faiziyle, bazen de piyasa faiz oranının üzerinde bir oranla piyasadan topladıkları mevduatları piyasanın altında bir faiz oranıyla konut talebi olan ve fon açığı bulunanlara kredi olarak verirler. Gelişmiş ekonomilerde stabil faiz politikaları olduğu için sistemin bu ekonomiler için uygun olduğu görülmektedir. Aynı zamanda Avrupa, Amerika gibi bölgelerde başarılı olarak uygulanmaktadır (Arslan, 2007).

Ancak konut finansmanı yüksek ödeme gerektirdiği için gelişmiş ekonomilerde dahi mevduata dayalı sistem zaman zaman sekteye uğramaktadır. Bunun sebepleri arasında gelişmiş ekonomiler içinde yer alan dar gelirli bireylerin ödeme sorunları ve bankacılığın işleyişinden kaynaklandığı düşünülebilir. Bankalar konut finansmanından daha karlı bir alternatif bulduklarında o sektöre yönelebilmektedirler. Bu yöneliş özellikle dar gelirli vatandaşların konut alımlarını zora sokarak piyasada dar boğaz oluşturmaktadır. Bu noktadan bakıldığında gelişmiş ekonomilerde piyasanın büyük çoğunluğunu elinde tutan mevduata dayalı sistem, temelde bir model olarak değil bankaların karlarına göre değişen sınırlı bir seçenek olarak karşımıza çıkmaktadır.

### **3.1.2. İpotekli Konut Finansmanı**

İpotekli konut finansmanı, finansman sağlayan bir aracı kuruluşun konut kredilerini ikincil piyasalarda satması işlemi ile yapılır. Kredileri menkul kıymete dönüştüren bu sistem, ikincil piyasa işlemleri sonucunda kredilerin yerini yeniden parasal olarak doldurabilmektedir. Bunun için de etkin bir menkul kıymet piyasasına ihtiyaç duyulmaktadır. Finansal piyasaların gelişmişlik seviyesinin zirve olduğu Amerika ve İngiltere gibi ülkelerde bankalar tarafından verilen konut kredileri genelde uzun vadeli kaynağa sahip olmaları ile bilinen sigorta şirketleri tarafından fonlanmaktadır (Dübel, 2011).

İpotekli konut finansmanı sistemi, 2008 küresel finansal krizinin ortaya çıkmasına neden olan dünya çapında tanınan “mortgage” olarak bilinen sistemdir. Mortgage temel ihtiyaç olan evin satın alınmasına imkân tanımış olsada ikincil bir piyasa ile bağıntılı olduğu için finansal piyasaların, sağlanacak finans şartlarının ve gayrimenkul piyasasının iyi bilinmesini gerektirmektedir. Bu piyasa küçük yatırımlardan büyük yatırımlara, planlı ve serbest fonlardan beslenmektedir. Mortgage piyasasının ikincil piyasaya endeksli bir sistem olması çeşitli spekülasyonlara açık bir yapıyı meydana getirmiştir.

Mortgage kredi süreci, yatırımcının gayrimenkul almak için mortgage kredisi veren finansal kuruma başvurması ile başlar. Uzman değerlendirmesi ile belirlenen sözleşme ile kredi ihtiyaç sahibine aktarılır. Bu sözleşmedeki teminat gayrimenkulün kendisidir.

ABD Hükümeti dar gelirli vatandaşı ev sahibi yapmak amacıyla teşvik ettiği bu krediler zaman içinde ev ihtiyacı olanlar için bir devlet yasası gibi anlaşılmış ve bu yönde davranış tarzı benimsenmiştir. Ancak mortgage kredilerinin farklı araçları olduğu ve bu araçların bireylerin durumuna göre değerlendirilmesi gerektiği gözden kaçırılmıştır. Örneğin, bireyin uzun vadeli aldığı evde kaç yıl yaşamayı planlaması ve gelirini bu yönde düzenlemesi gibi gereklilikler ilk aşamadan sonra dikkatlerden kaçarak herkesin ev sahibi olma hakkı var yaklaşımı ile pratikte uygulanmaya başlanmıştır. Bu sisteme fon sağlayan birimler öncelikle kendi karlılıklarını düşünerek hareket ettikleri için ikincil piyasada meydana gelen dalgalanmalar birincil piyasayı önemli ölçüde etkilemiş ve finansal krize yol açmıştır. Faiz üzerine kurulu finansal sistemlerin – kendi argümanları ve operasyonları ile- tutarlı kalabilmesi için sadece kredi vermek amacıyla değil aynı zamanda bilinçli veya bilinçsiz tavırlar ile finansal sistemin istikrarını engelleyici girişimlerden uzak durması gerekmektedir. Makroekonominin konularından olan para talebi ve faiz dengesi bu belirtilen husus için önem taşımaktadır. Mortgage kredilerinin yapısı itibari ile bu krediler yüksek risk grubundadır. Yüksek risk grubu müşterilerine yüksek faiz uygulaması yapılmış, artan faiz yükünü kaldıramayan sınırlı gelire sahip bireyler ödemelerini yapamaz duruma gelmişlerdir. Finansal sistemi etkileyen ödenmeyen krediler diğer kredi seçeneklerini de etkileyerek tüm sistemin derinden etkilenmesine neden olmuştur. Aynı zamanda yüksek talep ile karşı karşıya kalan konut piyasasında fiyatlar yükselmiş sonucunda daha fazla kredi ihtiyacı duyulmuştur. Ancak bütün bu olumsuzlukların temelinde ABD Hükümeti'nin iyi niyetle dar gelirli vatandaşın ev sahibi olması fikri yatmaktaydı.

Kredi veren kurumlarında hatada büyük pay sahibi olduğu mortgage krizi, kredi veren kuruluşların, karşılaştıkları riskleri bilanço dışına transfer etme konusunda abartılı davranışlara yöneltmiştir. Maruz kaldıkları riskleri kaydileştirdiklerinde ise bilançolarında önemli baskı oluşmuştur (IMF, 2008).

2006 yılına gelindiğinde kredi döngüsünün doyum noktasına ulaşmasıyla birlikte, piyasada yatırım amaçlı kullanılacak büyük miktarlarda likiditenin varlığı dar kar marjlarının oluşmasına yol açmış, agresif bir şekilde kredi kullandırımında artışa neden olmuş ve zaman zaman kredi kullandırımı ile bu krediler karşılığı alınan teminatlarda gevşek politikalar izlenmesi sonucunu doğurmuştur. Hem kredi verenler

hem de kredi kullananların karşılıklı çıkmazları neticesinde mortgage krizi büyük bir finansal krize evrilmiş ve küresel çapta tüm piyasalara etki eden, reel sektörde faaliyet gösteren birçok firmanın iflasıyla sonuçlanan dünya genelinde bir krize yol açmıştır. Önceki bölümde bahsettiğimiz, krizin akabinde Jummin Wan'ın 2011 yılında sunduğu, köpüklü (balon) tasarruf kuramı olarak isimlendirdiği hipotezi mortgage krizi sonucu kendini ispat etmiştir.

Mortgage krizinin temelinde yatan finansal piyasa argümanları, faiz ile işlem yapmaktadır ve tasarruf olmaksızın yatırım olanakları sunması sonucu ortaya çıkmıştır. Devlet teşvikli olmasına rağmen makro dengeler sağlanamamış, finans piyasa dengesi bozulmuştur.

### **3.1.3. İpotek Bankacılığına Bağlı Sistemler**

İpotek bankacılığına bağlı konut finansmanı, bir bankanın verdiği kredileri karşılığında aldığı ipoteklere dayalı tahvil ihraç etmesi ile sağlanan fonlardan oluşur. İpoteğe dayalı konut finansmanı ile ipotek bankacılığına dayalı konut finansmanı arasında önemli bir fark bulunmamaktadır (Koç, 2021).

İpotek bankacılığında belirli bir sektörün finansman ihtiyacını karşılamak üzere, o sektörün faktörleri üzerine uzmanlık ve geniş bilgi sahibi olarak fon oluşturma işlemleri yapılır. Bu sistemde 3 ana işlem sonra fon tahsisatı yapılır. Bu işlemler; kredilendirme, menkulleştirme ve kredi hizmetleridir (Uludağ, 1997, s: 37-38). Gelişmiş bir finans sistemi bulunan Avrupa, özellikle Danimarka ve İsveç, toplam konut kredilerinin % 88-95'i bu sistemle sağlanmaktadır (Tekerek, 2013). İpoteğe bağlı konut finansmanı ve ipotek bankacılığına bağlı konut finansmanı işleyiş bakımından birbirine benzemekle birlikte farklı ülkelerdeki uygulama şekli ile birbirinden ayrılmaktadır.

### **3.1.4. Küçük Ölçekli (Mikro) Konut Finansmanı**

Mikro konut finansmanı daha çok gelir düzeyi düşük az gelişmiş ülkelerde görülen bir uygulamadır. Bu finansmanın kullanıcıları dünya üzerinde yaygın finansman

modellerine ulaşamayan, gelir düzeyi alt seviyelerde olan bireylerdir. Afrika, Asya ve Güney Amerika ülkelerinde bu modele rastlamak mümkündür (Merril, 2006).

### **3.1.5. Kamu Finansmanına Bağlı Sistemler**

Bir ülkede yaşayan vatandaşların barınma ihtiyacının giderilmesini ön önemli kamu hizmetlerinden bir tanesi olarak görülmektedir. Bireylerin barınmaya dair problemleri hayatlarının bütün yönlerini etkilediği için, milli refah ve sosyal huzur gibi bir toplum için çok önemli ekonomik ve sosyal göstergeler barınma ihtiyacının çözüme kavuşturulması ile olumlu yönde kamu lehine yansıyacaktır. Bu yaklaşımla, her ne kadar yeterli ve uygun uygulamalar olduğu tartışılmakta olsa da, dünya üzerinde çeşitli ülkeler kamu kaynaklı konut finansmanını 3 şekilde gerçekleştirmektedir (Koç, 2021). Birincisi, kamu tarafından doğrudan uygulanan finansman yöntemidir. Bankacılık sistemi üzerinden, bilinen şartlar ile yürür. Bunun yanında kamu konut firmaları menkul kıymetleştirme yoluyla oluşturdukları fonları konut kredisi için sunarlar.

İkincisi, kamunun doğrudan kredi vermek yerine alınacak konut kredisine garanti vermesidir. Bu tür uygulamalarda kamu fon sağlamak için kaynak aramak zorunda kalmıyor. Ancak konut kredilerine garanti veya teminat oluşturabiliyor. İki uygulamaya alternatif üçüncü bir uygulama ise bankalar tarafından verilen kredilere faiz sübvansiyonu uygulanmasıdır (UNECE, 2005: 19).

Dünyada, özellikle finansal piyasaları iyi çalışan Avrupa ve ABD gibi ülkeler uzun vadeli konut finansmanı sağlamada gayet iyi performans göstermektedirler. Bunun en önemli sebebi bankacılık sektörüne aktarılan uzun vadeli tasarrufların varlığıdır. Ancak ABD 'de yaşanan 2008 finansal krizi bu tarz sistemlerin ekonominin uzun vade de sürdürülebilirliği açısından sorun oluşturduğu unutulmamalıdır. Avrupa ülkelerinin konut finansmanında kullandıkları tasarrufların başında emeklilik fonları gelmektedir. Emeklilik fonları ve benzeri fonlar ile uzun vade krediye imkan tanınmış olmaktadır. Türkiye'de uzun vadeli fon sağlama girişimleri sonucu bireysel emeklilik uygulaması sisteme girmiştir. Bununla beraber uzun vadeli tasarruf aktarımı ve dolayısıyla kredi imkanları sınırlı kalmaktadır. Çünkü Türkiye'de bankacılık sektörü kredi finansmanında mevduatının %90'ının 3 aydan kısa vadeli olması uzun vadeli

gayrimenkul finansmanının önünde önemli bir engel oluşturmaktadır (www.bddk.org.tr, 2019).

Bankacılık gibi kurumsal finansman sağlayan kurumların dışında Türkiye, geçmiş dönemlerden beri kurumsal olmayan finansman metotları ile de konut alış verişi yapmıştır. Yaygın olarak kullanılan bu yöntemler;

- Yapı kooperatifleri
- Konut müteahhitleri olarak tanımlanabilir.

Bu yöntemlerin kullanıldığı bölgeler genellikle orta ve üst gelir grubunun ikametine olanak tanıyan, nispeten gelir durumu yüksek yerleşim alanlarıdır. Türkiye’de dar gelirli vatandaşın konut ihtiyacını karşılamak üzere faaliyet gösteren tek kurum olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) göz önüne çıkmıştır (Koç, 2021). TOKİ 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal’ın talimatları ve 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur (TOKİ, 2021). Fakat 2000’li yıllara kadar önemli bir çalışma ortaya koyamayan TOKİ, özellikle 17 Ağustos depremi sonrası ortaya çıkan konut sorununun da tetiklemesiyle bu tarihten itibaren çok önemli işlere imza atmıştır. TOKİ, kurulduğu günden bu yana konut sektöründe düzenleyici, üretici ve fon sağlayıcı olarak aktif rol almış ve günümüzde Türk konut sektörünün en önemli aktörlerinden biri haline gelmiştir (Gülter ve Bastı, 2014).

### **3.1.6. Yapı Tasarruf Sandıkları**

Tasarrufa dayalı finansman sistemi ile konut edinimi için dünya üzerinde en yaygın ve bilinen uygulama YTS’dir. TFŞ sisteminin de mantık ve temeli, Türkiye’deki tekâmül süreci dikkate alındığında YTS’ye dayanmaktadır. YTS sistemleri konut alımı için banka kredilerine ulaşım imkânı olmayan, düşük gelirli insanlara konut edindirmek amacıyla ortaya çıkmış, temelinde karşılıklı yardımlaşma gibi insani duyguları barındıran ve toplum refahını önceleyen bir tasarrufa dayalı konut edindirme sistemidir. Bu sistem sadece konut edindirmek amacıyla finansman sağlayan

kuruluşlardan ibaret olup, faiz oranları piyasa faiz oranlarının altındadır ve bankacılık sektöründen bağımsız olarak faaliyet gösterir (Ergüven, 2020).

YTS sisteminde bireylerden toplanan küçük tasarruflar, büyük tahsisatlara çevrilerek konut alımı için çekiliş ve sırayla ihtiyaç sahiplerine sunulmaktadır. Bu kapsamda YTS, finansal sektöre ulaşım imkanı olmayan, başka bir ifadeyle gelir durumu finansal sektörün ürün ve hizmetleri dışında kalan bireylerin refahını artırmasında önemli rol oynayan bir organizasyondur (Besley vd.,1993). YTS'nin öncü ve etkin kullanıcısı Almanya ikinci dünya savaşı akabinde bu sistemi kullanarak toplumun konut sorunlarını büyük ölçüde gidermiştir.

Toplumun büyük kesimleri için sorun olan konut gibi herhangi bir sorunun çözüme kavuşturulması, toplam refahı etkilediğinden toplam çıktıya, yani bir anlamda GSYİH'ya önemli oranda katkısı yansıyacaktır. Asgari şartlarda, temel ihtiyaçlardan olan barınma sorununun çözülmesi bireylerin huzur ve motivasyonunu olumlu yönde etkiler. Hali hazırda YTS, küçük ölçekli tasarruflar ve uzun vadeli kredi sistemi ile çalıştığı için yüksek maliyetli konutlar için değil düşük maliyetli konutlar için kredi sağlama yeteneğine sahiptir (Dübel, 2009: 219). Gelişmiş devletler özellikle ikinci dünya savaşı sonrası hızlı bir gelişim sürecine girmişken, tüm alanlar ve sektörlerde kümülatif şekilde iyimser ve pozitif katkılar ile toplam refaha odaklanmışlar ve bunu büyük ölçüde başararak 20. yüzyılı geride bırakmışlardır.

Tasarruf kaynaklı finansman organizasyonunun en belirgin temsilcisi olan YTS, dar gelirli bireylerin fon temininde kullandıkları bir aracı kuruluş olmalarının yanında, bankacılık sektörü kredilerin ulaşmada sorun yaşamayan üst gelir grubu için de tercih edilen bir yol olduğu görülmektedir. Bunun sebepleri, resmi olmayan bu aracı kuruluşlara ödenen tasarruflar ve buradan sağlanan fonlar kayıt dışı olması ve YTS sisteminde faiz oranları bankacılık sistemine göre daha düşüktür (Aredo, 2004).

Dünya üzerinde tasarrufa dayalı konut finansmanında göz önüne çıkan uygulama YTS'dir. Farklı ekonomik koşullarda uygulama olarak farklılık gözlenmiş olsa da genel işleyiş bakımından YTS dünya çapında birbirine benzer şekilde uygulanmaktadır.

### 3.1.6.1. İngiltere

Genel koşullar dikkate alındığında konut ihtiyacı insanların bir bölgeye kümelenmesi sonucu ortaya çıkan bir insani ihtiyaçtır. Sanayi devrimi sonrasında sanayi kentlerinin artan nüfusu o bölgelerde konut ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. İlk YTS uygulamaları 18. Yüzyılın sonlarına doğru İngiltere’de ortaya çıkmıştır (Kılıç, 2007). Sanayideki hızlı artış kentleşmeyi ve dar gelirli şehir insanı figürünü oluşturmuştur. İngiltere’de yaşanan sosyolojik değişim sonucu oluşan barınma ihtiyacı insanları dayanışmaya yöneltmiştir. Dar gelirli insanların bir arada, karşılıklı dayanışma ile oluşturdukları tasarruf havuzları YTS mantığının tarihsel süreçte ilk adımı olarak görülmektedir. 19. yüzyılda hızlı bir sanayileşme ve benzeşme dönemine giren, özellikle birbirileri ile ticari ilişkileri olan Avrupa devletleri ve Avrupa ile koloni tabanlı ilişki içinde olan Afrika ülkelerinde YTS uygulamaları yaygınlaşmıştır. YTS 1950’lerden sonra Avrupa’da yaygın olarak kabul görmüş bir sistem olarak karşımıza çıkmaktadır (Ergüven, 2020). YTS uygulaması ile faaliyet gösteren firma sayısı 20. yüzyılda önemli ölçüde artış göstermiştir. Ancak devletlerin bu sektör için çıkardıkları yasalar ile Türkiye’deki firma kapanmaları sürecine benzer bir süreç yaşanmış, 20. yüzyılın başlarında 3.000’e yaklaşan kuruluş sayısı 1980’lere gelindiğinde 300 civarına kadar düşmüştür (Barnes ve Dodds, 2006).

Bugün İngiltere’de 43 firma aktif olarak bu sektörde faaliyet göstermektedir. 2021 yılı itibari ile 453.6 Milyar Pound olan toplam sektör büyüklüğü, 1 Milyar Pound üzeri 18 firmanın faaliyetleri bakımından dünyanın en gelişmiş konut finansmanı organizasyonları arasındadır. 254 milyar pound ile ilk sırada yer alan Nationwide’ı, 51 milyar pound’luk hacmi ile Coventry firması izlemektedir (BSA, 2021).

### 3.1.6.2. Almanya

YTS uygulamalarının ilk adımları İngiltere’de atılmış olsa da sistem modern işleyişine Almanya uygulamaları ile kavuşmuştur. YTS dünyada Alman yapı tasarruf sandıkları olarak tanınmaktadır. “Bausparkassen” olarak adlandırılan Alman yapı tasarruf sandıkları Avrupa Merkez Bankası ve Federal Mali Denetim Otoritesi tarafından denetlenir (Bausparkassen, 2021). İngiliz YTS modeli örnek alınarak kurgulanan Alman YTS sistemi 19. yüzyılın sonlarına doğru ortaya çıkmış, 20. yüzyılın ilk

çeyreğinde faal bir şekilde çalışmaya başlamıştır (Dübel, 2009). Mevcut finansmanın sanayileşmeye ayrıldığı 20. yüzyıl Almanyası'nda uzun vadeli konut kredisi sağlamak amacıyla faaliyet gösteren YTS, ilk dönemlerinde küçük ölçekli konut inşası ve alımı üzerine krediler sağlarken, özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında tüm konut sektörünün ihtiyaçlarına yönelik uygulamalar ortaya koymuştur. Dünyaca bilinen Alman disiplini bu sektörde faaliyet gösteren firmalarda da tezahür etmiş, sektör bugünlere kadar alternatif konut finansman modelini başarılı şekilde uygulamıştır.

Konut fiyat endeksinin en sabit ülkeleri arasında olan Almanya'da Türkiye'de olduğu gibi, konut fiyatlarında son on yılda önemli artışlar görülmüştür. Bununla birlikte şehirlerde konut yapımına uygun arsa fiyatlarında da yaklaşık % 50 üzeri bir artış yaşanmış olup, metrekare fiyatları 50 ile 350 Euro arasında değişkenlik göstermektedir (Carter, 2021). Covid-19 kaynaklı fiyat artışlarından etkilenen her sektör gibi konut sektörü de Almanya'da büyük ölçüde etkilenmiştir. Arsa fiyatlarında ki artışa ilave olarak 2020-2021 kıyaslamasına bakıldığında inşaat malzemelerinde de % 50 civarı artışlar görülmüştür (Carter, 2021).

YTS sisteminde tek sözleşme ile konut alımına imkan tanınmayan bireyler birden fazla sözleşme yaparak sisteme dahil olabilmektedir. Aynı zamanda konutun kalan ödemesini başka kredi imkânları ile karşılayabilmektedirler. Bu sistemde aile üyelerinin çoklu sözleşme ile YTS sistemine girmesi sıkça rastlanan bir durumdur (Dübel, 2011). Türkiye'de TFŞ'de bu tarz bir uygulama bulunmamaktadır. TFŞ sistemine dahil edilmesi ve teşvik edilmesi gereken tasarruf ödemeleri için çoklu sözleşme, finansman ödemeleri için tek sözleşme yapılmasıdır. Bahsedilen bu uygulama TFŞ sistemi içinde önemli kazanımlar oluşturacaktır.

2021 yılı verileri dikkate alındığında, Alman YTS sektör büyüklüğü 919.4 milyar Euro ile İngiltere'nin yaklaşık 2 kat hacmindedir. Toplam sözleşme sayısı 25 milyonu bularak, her yıl ortalama 1,5 milyon yeni sözleşme imzalanmaktadır. Sektörde faaliyet gösteren 16 firmadan bazıları şunlardır; Alte Leipziger Bauspar AG, Bausparkasse Mainz AG, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, BHW Bausparkasse AG .  
(<https://www.bausparkassen.de>, 2021)

### 3.1.6.3. Amerika Birleşik Devletleri

ABD’de yapı tasarruf kurumları olarak tasarruf finansman birlikleri görülmektedir. Bu kuruluşlar “Saving and Loan Associations” –S&L- olarak adlandırılmışlardır. ABD’de faaliyet gösteren yapı tasarruf firmaları dar gelirli ve kırsal nüfusa yönelik hizmet vermekteydi. 1980-1990 arasında yaşanan yüksek enflasyon şartları altında bu firmalara faaliyetlerine devam edemediler. Bu organizasyonun katılımcıları yaklaşık 132 milyar USD toplam zararlar tasarruflarını başka finansal araçlara aktarmak durumunda kaldılar (www.bankrate.com, 2021).

ABD’de finansal piyasaların güçlenmesi ile 2000’lerin başında büyük ölçüde etkinliklerini yitirmiş olan bu kuruluşlar, belirli bir zaman konut finansmanı piyasasında önemli bir yere sahip olmuşlardır (Kohn, 2004). Ancak bilindiği üzere 2008 “Mortgage Krizi” bu kuruluşlardan boşta kalan faaliyet sahasının mortgage kredileri ile doldurulması ile ortaya çıkmıştır. Bugün ABD’de tasarrufa dayalı konut finansmanında faaliyet gösteren kuruluşlara örnek olarak “Mountaintop Savings Bank” verilebilir. Mountaintop Savings Bank tasarrufa dayalı finansman sağlamasıyla birlikte, konut finansmanının nispi bir oranını tahsis edebilmekte, kalan kısmı için bankacılık sektörü ile ortak faaliyet yürütmektedir (www.bankrate.com, 2021).

### 3.1.6.4. Diğer Ülkeler

Avrupa Birliği organizasyonunun genişlemesi, Avrupa’da yer alan birlik dışı devletlerin birliğe katılmasıyla, tasarrufa dayalı konut finansmanı uygulaması olan YTS sistemi bu ülkelerde de uygulanmaya başlanmıştır. Özellikle Çek Cumhuriyeti, Avusturya ve Slovakya YTS’yi başarılı şekilde uygulamışlardır. Bu ülkelerde 90’lı yılların başında YTS ile tanışmış ancak 2000’lere doğru bu sistemi tam anlamıyla kullanmaya başlamışlardır.

YTS sisteminin başarısının altında yatan en önemli noktalardan bir tanesi bu sistemin devlet desteği ile desteklenmesidir. Örneğin, Çek Cumhuriyeti’nde devlet desteği %25 iken Avusturya ve Slovakya’da bu oran, sırayla %30 ve %40 seviyelerindedir (Ergüven, 2020). Ancak verilen destekler zamanla devlet bütçesini zorlayacak bir hal almıştır. Çek Cumhuriyeti’nde 1993 yılında devlet desteği 10,5 milyon Euro olarak

hesaplanmışken, 2004 yılında bu hesap 15 milyar Euro'ya ulaşmıştır (Sunega ve Lux, 2007). 2004 yılı için Çek Cumhuriyeti GSYİH'nın yaklaşık 1/10'una tekabül eden bu rakam, toplam konut işlemleri içinde %55 civarı bir orana karşılık gelmektedir (Dübel, 2011).

Literatür ve ülke bazlı uygulama araştırmaları dikkate alındığında görülen, dünya üzerinde alternatif konut finansmanı modeli olarak YTS göz önüne çıkmaktadır. YTS uygulaması kredi modeli olarak tasarrufu benimsediği için araştırmamıza da konu olmuş bir modeldir. YTS, Avrupa'da, sadece konut alımı için değil, modernizasyon ve yenileme çalışmaları için de kullanılır (<https://www.alte-leipziger.de/>, 2021). YTS'de ister konut alımı, ister modernizasyon için kullanılan tarifeler oransal olarak birbirine yakındır. Almanya'da YTS sistemi kapsamında uygulanan faiz ve ücretler Tablo 3.1'de gösterilmiştir.

**Tablo 3.1. YTS Sistemi; Tasarruf & Kredi Faiz Oranları ve Masrafları**

<b>Tasarruf Şartları</b>	
Tasarrufa Uygulanan Faiz Oranı (Yıllık Basit)	0,20%
Aylık Tasarruf Tutarı (Konut Tasarruf Tutarının Yüzdesi)	0,50%
Dosya Masrafı (Konut Tasarruf Tutarının Yüzdesi)	1%
Asgari Tasarruf Oranı (Konut Tasarruf Tutarının Yüzdesi)	40%
Tahsisata Kadar Tasarruf Tutarı	40%
Sözleşme Ücreti (Yıllık)	15 Euro
<b>Kredi Şartları</b>	
Kredi Faiz Oranı (Yıllık Basit)	2,45%
Azami Kredi Tutarı (Konut Tasarruf Hesabı Tutarının Yüzdesi)	60%

Kaynak: <https://www.alte-leipziger.de/>, 2021

## BÖLÜM IV

### ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ VE TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİ ÜZERİNE BİR DURUM ANALİZİ (SWOT)

Bu çalışmada, TFŞ sistemi hakkında bilgi edinmek, mevcut koşullarda sistem işleyişini anlamak amacıyla firmaların çeşitli kademelerde çalışan personelleri ve müşterileri ile yarı biçimsel mülakatlar yapılmıştır. Yarı biçimsel mülakatlar, literatür taraması ve araştırmalar ile elde edilen bilgilerin şirket işleyişi üzerine sorulara dönüştürülmesi ile yapılır (Karagöz, 2019). Mülakat sırasında lüzumsuz görülen sorular elenmiş ve bir sonraki mülakat için daha anlamlı sorular oluşturulmuştur.

Mülakat soruları kurgulanırken durum analizi (SWOT) çalışmasına göre hareket edilmiştir. Bu kapsamda şirketlerin iç ve dış çevre analizi üzerine sorular tasarlanmıştır. İç ve dış çevre analizi ile güçlü, zayıf yanlar; fırsatlar ve tehditler ortaya çıkarılmıştır. Firmalar bazında elde edilen veriler sektör analizi ile değerlendirmeye alınmıştır.

SWOT analizi aşamalarında Stratejik Yönetim bilim alanının ilkelerine bağlı kalmıştır. İç çevre analizi, Porter'ın değer zinciri analizi adımları doğrultusunda, destek hizmetleri ve ana faaliyetler başlıkları altında hazırlanan sorular ile yapılmıştır. Dış çevre analizi PESTEL (Politik, Ekonomik, Sosyo kültürel, Teknolojik, Ekolojik ve Yasal durumlar analizi) ve Porter 5'lisi (Olası rakipler, İkame ürünler, Tedarikçiler, Müşteriler, Rakipler arası rekabet) dikkate alınarak yapılmıştır.

#### 4.1. SWOT (Durum) Analizi

Organizasyonların değişken dünya şartlarında kendi varlıklarını sürdürebilmeleri ve hedeflerine ulaşabilmeleri için yönetim anlayışlarını stratejik bir bakış açısı ile sürekli geliştirmeleri gerekmektedir. Yönetim Bilimleri alanında bir disiplin olarak ortaya

çıkan “Stratejik Yönetim” 1960’lı yıllardan itibaren sanayici, akademisyen ve bu alanda çalışan uzmanların uygulamaları neticesinde literatüre girmiştir (Üsdiken ve Çetin, 2001, s.119).

Stratejik Yönetimin en güçlü uygulamaları arasında SWOT analizi bulunmaktadır. SWOT güçlü (Strengths), zayıf (Weaknesses), fırsat (Opportunities) ve tehdit (Threats) sözcüklerinin İngilizce karşılıklarının baş harflerinden oluşmuştur (Cebecioğlu, 2006). Son dönemde kullanımı daha da yaygınlaşmış olan SWOT bir analiz ve planlama aracı olarak kullanılmaktadır.

SWOT analizi organizasyonların güçlü ve zayıf yanlarının belirlenmesi ile dış çevrede gelişen fırsatların değerlendirilmesi, tehditlerden kaçınılması olarak da tanımlanabilir. Güçlü yanlar ile fırsatlar ve tehditler eşleştirilir. Fırsatların, organizasyona faydası saptanarak bu yönde hareket planlaması yapılır. Aynı şekilde organizasyon dış çevresinde meydana gelen tehditler güçlü yanlar dikkate alınarak yok edilmeye çalışılır. Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler ile organizasyon için bir gelecek vizyonu belirlenir. Gelecekteki durumun ne olacağını tespit ve tahmin etmeye yarayan SWOT analizi bir gelecek durum analizi olarak görülmektedir.

SWOT analizi kapsamında yapılan değer zinciri analizi güçlü ve zayıf yönlerin belirlenmesine olanak sağlayacağından firmaların altyapısının tespitini gerektirir (Porter,1985). Çalışmamızda TFŞ’nin alt yapısını değerlendirmek amacıyla ana faaliyetler ve destek faaliyetleri üzerine sorular tasarlanarak, temel faaliyetlerin göstergelerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Her sektörün değer zinciri kendi hizmet ve faaliyetlerine göre değerlendirilmektedir. Tezde TFŞ’nin içinde bulunduğu finans sektörü dikkate alınmıştır.

Sektörün iç çevresini anlama ve yorumlamaya yönelik oluşturulan sorular ile birlikte dış çevreyi değerlendirmeye yönelik sorular mülakatlar kapsamında ilgililere yöneltilmiştir. Bu amaçla dış çevre analizi aşamasında stratejik adımlar takip edilerek organizasyonun genel ve yakın çevresini analiz etmeye imkan tanıyan PESTEL ve Porter 5’lisi sınırları içinde sorular ile SWOT analizi tamamlanmıştır.

## 4.2. Tasarruf Finansman Şirketleri SWOT Analizi

### 4.2.1. Güçlü ve Zayıf Yanlar

TFŞ yetkilileri ve müşterileri ile yapılan mülakatlar sonucu, sektörün yurt dışı örnekleri ve bankacılık sektörü mukayesesi ile şirketlerin temel ve destek faaliyetleri kapsamında hazırlanan güçlü ve zayıf yanlar bu bölümde değerlendirilmiştir.

Güçlü Yanlar:

- Yasal Statü ve Kurumsallaşma
- Öz Sermaye
- Personel Ücretleri ve Yeterli Personel Sayısı
- Şirket İçi Eğitim
- Uzman Satış Personeli
- Müşteri İlişkileri
- Standart Ürün Tarifeleri

Sektörde faaliyet gösteren firmaların kurumsal yapılarına bakıldığında bazı alanlarda güçlü, bazılarında zayıf oldukları görülmektedir. Ancak 31447 sayılı yönetmelik gereği şirketler gerekli kurumsallık aşamalarını tamamlamaları zorunlu olarak beklenmektedir. Kurumsallık açısından; şirket içi iş bölümü, departman ayrımı ve genel merkez yetkinliği ve koordinasyonu güçlü olunan alanlardır. Personellerin iş bölümü ve görev tanımları özellikle yönetmelik sonrasında belirginleşmiştir. İş bölümünün net ve belirgin olması işlerin aksamadan yapılmasını sağlamaktadır. İş bölümü ile birlikte kurumsal bir şirkette olması gereken departmanlar şirket bünyelerinde mevcuttur. Yönetmeliğin 5. madde 1. fıkrasında şirket bünyesinde risk yönetimi, muhasebe, bilgi işlem, iç kontrol ve raporlama sistemlerinin ve bu yönde çalışacak yeterli personelin bulunması istenmektedir (www.mevzuat.gov.tr, 31447/5-1). Yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları için lisans seviyesinde istenen eğitim ve genel müdür yardımcılıklarına atanan bölüm sorumlulukları şirket yönetimini daha etkin kılmaktadır. Şubelerin genel işleyişle ilgili ve potansiyel sorunların çözümünde ulaşacakları genel merkez birim ve yetkilileri belirlenmiştir.

Şirketler 07/04/2021-31447 tarih ve sayılı yönetmelik ile önemli değişikliklere gitmek durumunda kalmışlardır. Bu değişiklikler tezin ilgili alanında açıklanmıştır. Şirketlerin 31447 sayılı yönetmelik ile BDDK'ya bağlanmaları, faaliyetlerinin denetlenmesi ve kurumsal yapılarının modernize edilmesi ile finansal sektör içinde değerli aracı kuruluşlar olma yolunda ilerlediğini göstermektedir. Gerek çalışanlar nezdinde gerek müşteriler gözünden bakıldığında daha itibarlı şirketler konumuna yükselerek önemli bir pozitif avantaj elde etmişlerdir. BDDK tarafından sürekli denetim altında olan firmalar, yıllık sunulacak olan faaliyet raporları ile bir finans kurumu olarak faaliyetlerini kontrollü ve disiplin içinde devam ettireceklerdir.

Yönetmelikle “finans kuruluşu” statüsünde olan bu şirketlerin ödenmiş sermayelerinin asgari 100 milyon TL olması zorunludur. Bu miktar faaliyetlerinde muhtemel sıkıntı ve dar boğazların aşılmasına yardımcı olacak düzeydedir. Her yeni şube için 1 milyon TL sermaye zorunluğu bulunmaktadır (31447, Madde 5/1). Ödenmiş sermaye düzeyi ve şube açma için gerekli sermaye, TFŞ'nin nitelikli finansal kurumlar olması için yapılan düzenlemeler arasındadır. Madde 22/1'de belirtilen hususa göre şirketlerin toplam sözleşme parasal karşılığı, sermaye+fon havuzu toplamalarının yüzde yetmiş beşine aşamayacağını belirtmesi, bu şirketleri sürekli sermaye artırımını yapmak durumunda bırakarak finansal risklerin önüne geçmeyi amaçlamaktadır (31447, Madde 22/1).

Personellerden alınan doğrudan bilgiler ile personel ücretleri konusunda genel bir memnuniyetin olduğu gözlemlenmiştir. Yeterli düzeyde ödenen ücretlerin yanında şubelerin aylık sözleşme hedeflerine göre prim ödemeleri yapılmaktadır. Özellikle bankacılık ile kıyaslandığında bu sektörde çalışan satış personellerinin gelirlerinden memnun oldukları görülmüştür. Aynı zamanda genel merkez ve şubelerin kurumsal yapılarının gereği personel sayılarının yeterli olduğu bildirilmiştir.

Firmaların güçlü oldukları konulardan bir tanesi satış personellerinin yetkinliğidir. Firmaların temel ürünleri olan bina ve araç sözleşme işlemlerine tam hakim olan bu personel grubu, geçmişinde satış deneyimi olan satışçılardan oluşur. Yapılan görüşmeler doğrultusunda özellikle şube müdürleri tarafından, şuan sektörün satış personellerinin özverili çalışmaları sayesinde ayakta kaldığı bildirilmiştir. Aynı zamanda personel ihtiyaçlarına göre eğitim verilmektedir. Özellikle personel,

işlemlerin temelini oluşturan TFŞ finansal ürünlerinin fihki uygunluğu üzerine eğitimlere tabi tutulmaktadır. Ancak bu personellerin lisans düzeyinde eğitim alma mecburiyetleri yoktur.

TFŞ personeli müşteri ile samimi ilişki içine girerek bir danışman tavrında güven üzerine kurulu iletişimi benimsemişlerdir. Karar aşamasında olan müşterileri ziyaret ederek tasarrufa yönlendirmeler yapılmaktadır. Sanayi bölgelerine yapılan ziyaretler ile büyük sermaye sahibi iş adamları da bu sektör üzerinden tasarrufa yönlendirilmektedir. Bu ziyaretler planlı bir şekilde genel merkezin yönlendirmesiyle de yapılmaktadır. Bu ziyaretlerin için kullanılmak üzere şubelere taşıt imkânları sağlanmıştır.

#### Zayıf Yanlar:

- İnsan Kaynakları (İK) Politikaları
- Pazarlama Kanalları
- İç Mevzuat
- Finansal Sürdürülebilirlik
- Ürün ve Hizmetlerin Sınırlılığı
- Finansal Piyasalar ile İlişki
- Yurtdışı Hizmetleri
- Sektöre İlişkin Toplumsal Farkındalık
- Tasarruflarda Kamu Güvencesi Yoksunluğu

İK politikaları TFŞ'nin önemli bir zayıf yönüdür. Çalışan maaşlarının yeterli ve memnuniyet verici olmasının yanında çalışanların haftalık izin günleri ve sosyal hakları noktalarında önemli eksikler gözlenmiştir. Hafta sonları açık olan bu firmalar 7 gün hizmet vermektedir. Bu nedenle personelin önemli bir bölümü hafta sonu da çalışmak durumunda kalmaktadırlar. Bu hususun ilerleyen zamanda düzenleneceği beklentisi şube yöneticilerinin yorumları arasındadır. Ancak mevcut sistem için genel merkezlerin bir düzenleme girişimi bulunmamaktadır.

TFŞ pazarlama kanallarına bakıldığında birebir müşteri görüşmeleri dışında bir pazarlama ve satış ağı kurulamamıştır. Örneğin, internet sayfaları çok sınırlı bilgiler

ile müşterilerine bilgi sunmaktadır. Web sayfalarına üyelik ile bağlantı olsa da müşteriler hesap takibi dışında başka bir hizmet alamamaktadırlar. Bu alan piyasa bilgilendirmeleri, tavsiyeler gibi çeşitli hizmetler ile güçlendirilmesi gerekmektedir. Konut ve taşıt önerileri, fiyat kıyaslaması gibi hizmetlerle müşteriler yönlendirilebilir. Pazarlama kanalları başlığı altında geliştirilebilecek alanlar bu firmalar ile müşteriler arasında daha sıkı ve profesyonel bir iletişimi kurmak amacıyla özellikle dijital pazarlama olanakları olarak görülmektedir.

Yönetmelikten sonra hızlı bir değişim sürecine giren firmalar, faaliyetlerine devam ederken problem teşkil edebilecek işlemler için genel merkezin anlık yönlendirmelerine ihtiyaç duymaktadırlar. Belirli bir iç mevzuatın olmadığı bu firmalar lisans süreçlerinin tamamlanmasıyla iç mevzuatın oluşturulacağını bildirmişlerdir. 07/04/2021 tarihli 31447 sayılı yönetmeliğin yürürlüğe girmesi üzerinden yaklaşık beş ay geçmesine rağmen iç mevzuat hazırlanamamıştır. İç mevzuat eksikliği TFŞ kapsamında faaliyet gösteren 6 firma için de büyük bir problemdir.

Firmalarda göze çarpan bir başka zayıf taraf finansal sürdürülebilirlik sorunudur. Bilindiği üzere TFŞ'nin gelir kaynağı sadece organizasyon ücretidir. Müşteriler, yüksek enflasyon, istikrarsız döviz kuru gibi makroekonomik problemlerden dolayı paralarını TL cinsinden tasarruf etmek istemezler. Yüksek enflasyonist ortamlarda TL olarak tasarruf edilen para günden güne değer kaybetmektedir. Dolayısıyla, yeni sözleşme yapılamayan bu dönemlerde TFŞ'nin gelirleri azalmaktadır. Ancak geçmiş dönem imzalanan sözleşmelerden dolayı personel ve kira giderleri firmaların öz kaynaklarından karşılanmaktadır.

Sürdürülebilir finansal istikrar sonunun yanında TFŞ'nin müşterilerine sunduğu ürün ve hizmetlerin sınırlılığı da söz konusudur. Yönetmeliğe göre ancak "konut ve taşıt" için finansman sağlanabilmektedir. Bankalar ile kıyaslandığında gelir kalemleri oldukça sınırlıdır. İlerleyen dönemde, sektörün yapısal sorunları giderildikten sonra ürün ve hizmetlerin genişletilmesi bu sektörde faaliyet gösteren firmalar için hayati bir önem taşıdığı öngörülmektedir.

Konut finansman modelinin dünya örneklerine bakıldığında genel amaç; dar gelirli bireylere uzun vadeli konut finansmanı sunarak toplam refahı artırma çabasının olduğu görülmektedir. Devletler farklı uygulamalar geliştirerek bu amacın gerçekleşmesine çaba göstermektedirler. Türkiye’de tezimize konu olan TFŞ’de benzer motivasyon ile bireylere ulaşmaya çalışmaktadırlar. Ancak doğrudan makroekonomik dengelere bağlı olan tasarruflar, firmaların elinde olmayan nedenlerden dolayı sektörde değerlendirilememektedir. Bu aşamada faizsiz finansman uygulamaları ile öne çıkan, önemli başarılar göstererek kendilerini kanıtlamış olan Katılım Bankaları ile iş birliğine gidilmesi ve uygulamaların zenginleştirilmesi gerekli görülmektedir. TFŞ tarafından fonların Sukuk ile değerlendirilip TFŞ müşterileri arasında oranlarına göre pay edilmesi en azından enflasyon kaynaklı değer kaybını önlemeye yardımcı olacaktır.

TFŞ’nin yurt dışında temsilcilikleri bulunmamaktadır. Türkiye, Avrupa ülkelerinde özellikle Almanya’da önemli bir göçmen nüfusa sahiptir. Türkiye’ye oranla yüksek gelir grubu içinde yer alan bu nüfus, aynı zamanda potansiyel bir TFŞ müşterisi olabilir. TFŞ’nin bu alanda yapması gerekli çalışmaların olduğu düşünülmektedir.

TFŞ için ortaya çıkan bir başka olumsuz taraf, sektöre ilişkin güven krizi ve farkındalığın yoksunluğudur. Özellikle yönetmelik sonrasında kapanan firmalar ve bu kapanmalardan kaynaklı yaşanan mağduriyetler TFŞ’nin müşteriler nezdinde itibarını sarsmıştır. İnsanların bir finansal kuruluştan ilk beklentileri “güven” hissidir. Şuan tüm kadrosuyla samimiyetle müşteriler ile iletişim kurmaya çalışan TFŞ imaj problemini aşmak mecburiyetindedir. Ancak TFŞ’nin tek başına verdiği bu mücadele TFŞ’yi olması gereken konuma yükseltmeyecektir. Bu noktada, devletin desteği veya bu yönde yapılacak açıklamalar TFŞ’nin güvenilir bir finans kurumu kimliği kazanmasına yardımcı olacaktır. Bu yönde özellikle devlet tarafından yapılacak açıklamalar, toplum nezdinde sektöre farkındalığı artıracığı gibi güven tesisinin yeniden inşa edilmesine yardımcı olacaktır.

Devletin TFŞ için atacağı önemli adımlardan biri şüphesiz tasarrufların devlet garantisi altına alınması olacaktır. Banka ve benzeri kurum müşterilerine verilen mevduat garantisi, TFŞ müşterileri için de verilmelidir. 7/11/2006 tarihli ve 26339 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Sigortaya Tabi Mevduat ve Katılım Fonları ile

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunca (TMSF) Tahsil Olunacak Primlere Dair Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “100 bin Türk Lirasına” ibaresi 25/09/2019 tarihli kararda “150 bin Türk Lirasına” olarak değiştirilmiştir (25/09/2019 Tarih ve 30889 Sayılı Yönetmelik). Mevduatların 150 bin TL’lik kısmı için TFŞ müşterileri için devlet garantisi verilmesi durumunda katılımcılar daha güvenli bir şekilde tasarruflarını TFŞ aracılığı ile değerlendireceklerdir.

Tasarruf Finansman Şirketleri’nin destek ve ana faaliyetleri üzerinden yapılan değerlendirmeler sonucu iç çevre analizi tamamlanmış, güçlü ve zayıf yanlar ortaya çıkarılmıştır. Doğrudan yetkililer ile yapılan görüşmeler ile birlikte, müşteri görüşmeleri ve finansal piyasaların diğer aracı kuruluşları ile yapılan kıyaslamalar da güçlü ve zayıf yanların ortaya çıkarılmasında yardımcı olmuşlardır. TFŞ’nin faaliyetleri, finansal sektördeki yeri ve bireyler nezdinde algısı bu analiz ile daha belirgin hale gelmiştir.

Türkiye’de alternatif finans modellerinin geliştirilmesi ve faaliyete geçirilmesi için önemli bir yeri olan TFŞ’nin güçlü oldukları ve zayıf kaldıkları alanlar finansal piyasa paydaşları için çok önemli görülmektedir. Finansal piyasalarda rekabet ortamında varlığını devam ettirme mücadelesi verecek olan TFŞ kendi konumlarını bu analizler ile daha iyi görebileceklerdir. TFŞ güçlü yanların avantajını kullanarak sektör içinde potansiyelini yükseltme amacı gütmek zorundadır. Belki bilinen, ama sektör yetkililerince görülmesi zor olan veya bulanık kalan zayıf yanların ortaya çıkarılması ilgililerce yapılacak müdahalelerin belirlenmesine yardımcı olacaktır.

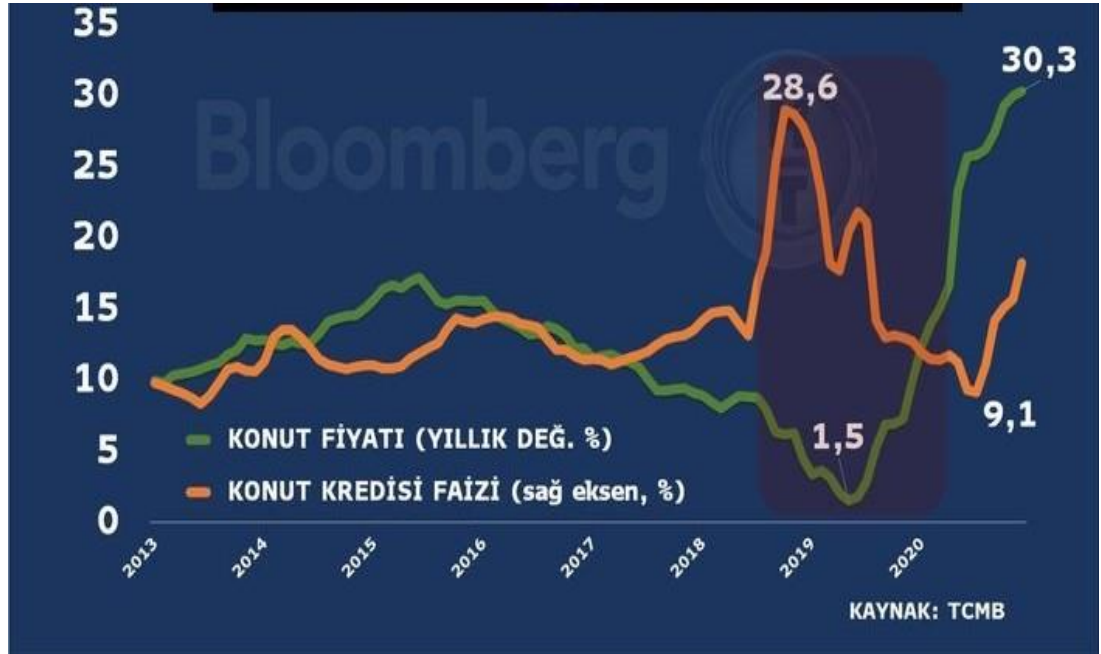
#### **4.2.2. Fırsatlar ve Tehditler**

Şirketlerin iç çevre analizi kapsamında ana ve destek faaliyetleri üzerinden detaylı durum analizi tamamlanması sonrasında dış çevre analizine geçilmiştir. Bu adımda daha önce belirtildiği gibi Stratejik Yönetim’in bilimsel metodu vasıtası ile PESTEL ve Porter 5’lisi dikkate alınarak dış çevre analizi hazırlanmıştır. Fırsatlar ve tehditlerin değerlendirildiği bu aşama, TFŞ’nin dış çevre koşullarını analiz etme imkânı sunmuştur. Stratejik yaklaşımlar ile yapılan analizler ile tezin sonuç ve değerlendirme adımına geçilmiş olacaktır.

Fırsatlar:

- Teşvik Edici Hükümet Politikaları
- Bankacılık Sektörünün Maliyetlerindeki Artış
- Sektöre Giriş İçin Yüksek Öz Sermaye Gerekliliği
- Konut Talebinde Hızlı Artış
- Hızlı Nüfus Artışı
- Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Projeleri
- Yüksek Pazar Potansiyeli
- Az Sayıda Firma ile Rekabetten Uzak Çalışma Sahası

Fırsatlar adımımda değerlendirilecek ilk başlık teşvik edici hükümet politikalarıdır. Hükümetin alternatif finansmana yönelik yaptığı açıklamalar, faizsiz finansman vurgusu alternatif finansal araçlar için önemli fırsat doğurmuştur. TFŞ, finans sektörü içinde faizsiz finansman modelleri ile alternatif finans kuruluşları adına temsiliyet konumundadır. 31447 Sayılı yönetmelik ile bu temsiliyeti güçlendiren TFŞ, BDDK gözetiminde faaliyetlerini güçlendirmesi, pazarlama ve satış ağlarını sağlamlaştırması fırsatları kullanma adına büyük önem arz etmektedir.



**Şekil 4.1. Konut Fiyatlarındaki Değişim ve Konut Kredisi Faizi**

Kaynak: www.bloomberght.com, 2021

Özellikle 2017 ve sonrasında bankacılık aracılığı ile sunulan krediler yüksek faizlerden dolayı tercih edilmemektedir. Bölüm 2’de bankacılık sektörünün sunduğu kredilerin 120 aylık bir vade ile yaklaşık 2 katı bir geri ödeme ile tahsil edildiği görülmektedir. Bu yaklaşım ile TFŞ’nin faizsiz finansman uygulamaları, finansman sektörü için önemli bir alternatif olma yolunda ilerlemektedir. Uygulamaların zenginleştirilmesi ile yüksek faizsin bu sektör için fırsatlar doğurabileceği öngörülmektedir. Şekil 4.1’de Türkiye’de 2013 ile 2020 yılları arasındaki konut kredi maliyetleri ve konut fiyatlarındaki değişim gösterilmiştir. Kredi faizleri yükseldikçe konut talebi ve fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. 2017 yılı ile birlikte kredi faizlerindeki artış hızlanmış, 2019 yılında zirve noktasına ulaşmış bu tarihten sonra özellikle pandemi sürecindeki hükümet politikalarıyla yeniden inişe geçmiştir. Kredi faizlerinde 2017 ile 2020 arasında yaşanan dalgalı seyir aynı zamanda yeni TFŞ’lerin açılış dönemine denk gelmektedir. Buna göre, bankacılık sektörünün sunduğu finansman maliyetlerinde görülen artışlar TFŞ sektörü için önemli bir fırsat doğurmaktadır.

TFŞ için fırsat olarak görülen bir diğer konu yüksek öz sermaye gerekliliğidir. 31447 Sayılı yönetmelik gereği hem şirket kuruluşu hem de yeni şube açma işlemleri için belirli miktarda öz sermaye varlığı talep edilmektedir. Bu sınırlama sektörün işleyişi bakımından çok önemli görülmektedir. Finansal alt yapısı güçlü olan firmaların sektörde var olması sektörün gelişmesi açısından önemli bir noktadır.

**Tablo 4.1. Yıllara Göre Türkiye Nüfusu ve Artış Hızı (2000-2020)**

Yıl	Toplam Nüfus	Artış Yüzdesi
2020	83.614.362	↑ %0,55
2019	83.154.997	↑ %1,40
2018	82.003.882	↑ %1,48
2017	80.810.525	↑ %1,25
2016	79.814.871	↑ %1,36
2015	78.741.053	↑ %1,35
2014	77.695.904	↑ %1,34
2013	76.667.864	↑ %1,38
2012	75.627.384	↑ %2,20
2012	73.997.128	↑ %1,28

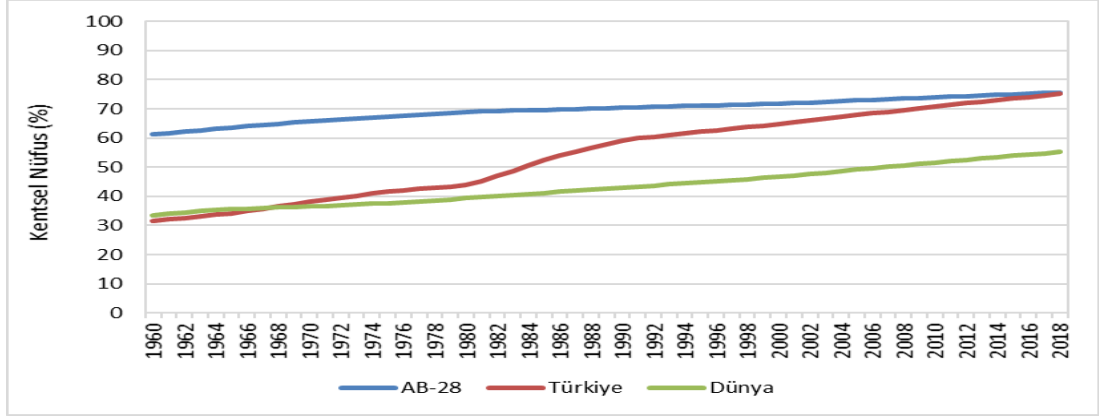
**Tablo 4.1. devamı**

2011	73.058.638	↑ %1,28
2010	72.137.546	↑ %1,26
2009	71.241.080	↑ %1,25
2008	70.363.511	↑ %1,25
2007	69.496.513	↑ %1,27
2006	68.626.337	↑ %1,30
2005	67.743.052	↑ %1,34
2004	66.845.635	↑ %1,38
2003	65.938.265	↑ %1,41
2002	65.022.300	↑ %1,44
2001	64.100.297	↑ %1,47
2000	63.174.483	↑ %1,50

Kaynak: www.nufusu.com, 2021

Türkiye sürekli olarak nüfus artışı yaşayan bir topluma sahiptir. Tablo 4.1’de görüldüğü gibi 2000’li yıllarda 63 milyon seviyesinde olan nüfus, 2020 yılında 83 milyonu geçmiştir. Son 20 yılda yaklaşık %40 oranında nüfus artışı olmuştur. Artan nüfus aynı oranda konut ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Yeni konut talebi ile birlikte eskimiş konutların modernizasyonu da konut talebi artışını etkileyen faktörler arasındadır.

Türkiye’de artan nüfus artışının yanında nüfusunun yaklaşık % 93’ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır (www. data.tuik.gov.tr, 2021). 2000’li yıllardan sonra hızlı bir kentleşme sürecine giren Türkiye, 20 yılda %20 oranında kentlerde yaşamaya başlamıştır. Kentlerde meydana gelen bu artış konut talebini meydana getirmiştir. Bu durum TFŞ için fırsat olarak görülmektedir.



**Şekil 4.2. Türkiye, Avrupa ve Dünya Kentleşme Oranı (1960-2018)**

Kaynak: Dünya Bankası (Dünya Bankası Göstergeleri, 2021)

Kentsel nüfusun hızla yükselmesi, insanların daha kalabalık şehirlerde yaşamalarına yol açmıştır. Türkiye gibi üç büyük fay hattı üzerinde bulunan bir coğrafya için büyük ölçüde şehirlerde yapılan konutların modernize edilmeye ihtiyacı vardır. Dolayısıyla özellikle büyük şehirlerde konut stokunun yanında nitelikli konut ihtiyacı günden güne artmaktadır. 1960 yılında Avrupa’da kentleşme oranı %60 iken bu oran Türkiye’de %30 seviyesindedir. Ancak Türkiye’de 1980 sonrası hızlı sıçramalar ile sürekli kentleşme oranı artmıştır. Özellikle iş koşullarının değişimi nedeniyle yaşanan kentleşme, son dönemde sosyo kültürel yapının da bu yönde değişimi sonrası ivme kazanarak %90 seviyesini aşmıştır. Şekil 4.2’de Türkiye, Avrupa ve dünyanın yıllara göre kentleşme oranları gösterilmektedir.

TFŞ için fırsat olan başka bir husus yüksek pazar potansiyelidir. Türkiye’de bankacılık sektörünün maliyetlerinde yaşanan artışlara ilaveten, toplum olarak faizsiz finansman arayışları pazar potansiyelini yükseltmektedir. TFŞ’nin sağladığı faizsiz finansman ürünleri mevcut pazarda finansman arayışı içinde olan bireyleri bu sektöre yönlendirmektedir. Yaşanan makroekonomik istikrarsızlıkla beraber finansman ihtiyacı için şart gözetmeksizin TFŞ’yi tercih edecek ve bu tercihini faizli başka bir alternatif ile hiç değiştirmeyecek insan sayısı oldukça fazladır. TFŞ’nin uzun vadede kalıcı finansal aracı konumunu sağlamlaştırması için, müşterilerin gösterdiği bu sadakate karşılık verip ürün ve hizmetlerinde kazan kazan politikası ile hareket etmesi beklenmektedir.

Potansiyel pazar, aynı zamanda TFŞ'ye rekabetten uzak bir çalışma alanı sunmaktadır. Bankacılık sektöründe olduğu gibi faiz indirimleri ve buna benzer müşteri kazanıma yönelik çalışmalar TFŞ'nin pazarlama ve satış departmanlarının konu edeceği hususlar değildir. Rekabetten uzak çalışma sahasının avantajlı yönleri TFŞ için önemli bir fırsat olduğu düşünülmektedir.

Bu doğrultuda sektörde faaliyet gösteren firmaların sayısının az olması sektörün genel kimliğinin şekillendirilmesi açısından çok önemli görülmektedir. Ancak firma yöneticilerinin iletişim halinde olmaları, ortak bir algı ve imaj oluşturma gayreti içine girmeleri bu anlamda TFŞ için bir fırsat oluşturacaktır. TFŞ'nin kendi aralarında bir birlik kurarak sektörün sürekli gelişmesi için birlikte hareket etme mecburiyeti olduğu görülmektedir. Mevcut durumda faaliyetine devam eden firmalar oligopol piyasa örneğini temsil ettiği düşünülmektedir. Kısa ve orta vadede bu durumun değişmeyeceği veya yeni birkaç firmanın sektöre dâhil olması beklenebilir. Sektörün bu kapsamı dikkate alarak gelişme göstermesi, faaliyetlerini temellendirmesi ve müşteri odaklı karşılıklı kazanç ilişkisi içinde operasyonlarını yürütmesi gerekmektedir. Sektör içinde yer alan firmaların kendi içinde rekabete girmesi şuan için hem firmalar hem de sektörün lehine bir adım olmayacaktır. Oligopol piyasa koşulları sınırları ile hareket edilmesi durumunda, bankacılık sektörü ile hem ulusal hem de küresel çapta bir rekabet hattı oluşturulması muhtemeldir.

Tehditler:

- Politik ve Ekonomik Değişimler
- Sosyo Kültürel Algı
- Konut ve Taşıt Fiyatlarındaki Hızlı Artış
- İmaj Problemi

Dış çevre analizi kapsamında ele alınan tehditler, organizasyonların müdahale edemedikleri dış çevre koşullarının organizasyonlar için oluşturabilecekleri potansiyel zararlardan oluşmaktadır. Türkiye'de tasarruf finansman şirketleri özellikle faizsiz finansman modeli ortaya koydukları için muhafazakâr bireylerin tercihleri arasındadır. Mevcut hükümetin muhafazakâr kökenli olması, faizsiz alternatif finansman modellerini teşvik etmesi bakımında TFŞ'nin gelişimine büyük katkı sunmuştur.

Herhangi bir iktidar değişimi ile yasal sınırlamalar aracılığı ile TFř'nin varlığının tehlikeye dūřme ihtimali bu firmalar için tehdit oluşturmaktadır.

Son dönemde pandemi koşulları altında tüm dünyada etkisini gösteren ekonomik istikrarsızlık Türkiye'de de kendini hissettirmiştir. Enflasyonun yüksek seviyelerde seyretmesinin yanında döviz kurlarında da beklenmedik artış ve azalışlar yaşanmaktadır. Bu tarz makroekonomik dengelerin hızlı değiştiği ekonomik koşullardan altında TL cinsinden tasarruf yapmak bireyler için rasyonel görünmemektedir. Sadece TL cinsinden tasarruf kabul eden TFş için bu olumsuzluklar en büyük tehdit olarak gösterilebilir.

TFş için bir başka tehdit unsurunun sosyo kültürel algı olduğundan bahsedilebilir. Faizsiz finansman uygulamaları ile toplumda karşılık bulmuş olan TFş toplumun bazı kesimleri için henüz alternatif bir finansal aracı konumunda değildir. TFş'nin sadece finansman ihtiyaçlarında faizi tercih etmeyen bireylere hizmet verdiği algısı vardır. Firma yetkilileri TFş'nin alternatif bir finansal aracı olmak ve toplumun her kesimine hitap etmek istediklerini bildirmişlerdir. Bu noktada tanınmış medyatik insanlar ile reklam çalışmaları yürüttükleri ve kendilerini daha iyi anlatmaya çalıştıklarını vurgulamışlardır.

TEMFED tarafından bildirilen oranlara göre son yıllarda özellikle İstanbul gibi büyükşehirlerde konut fiyatlarının %100 üzerinde artış göstermiştir. Bulunduğu semt ve bölgeye göre bu artışların çok daha fazla olduğu düşünülmektedir. Aynı şekilde pandemi koşulları nedeniyle üretim hatlarında oluşan dar boğazlar sıfır ve ikinci el araç fiyatlarında da büyük artışlara neden olmuştur. Pandeminin ilk ortaya çıktığı dönemden bu zamanlara kadar yaklaşık %200 artış gösteren taşıt fiyatları, 2021 yaz dönemi boyunca %40 artış göstermiştir (www.indyturk.com, 2021). TFş'nin finansman sağladığı konut ve taşıtta bu derece fiyat artışlarının yaşanması ekonomik istikrarsızlık ile birlikte sektörü en çok tehdit eden iki unsurdur. Bu şartlar altında faaliyetlerine çok dar kapsamlı devam edecek olan TFş'nin operasyonlarını sürdürmeleri çok zor olduğu söylenebilir.

Tasarruf Finansman şirketleri'ni tehdit eden bir diğer unsur son dönemde yaşanan imaj problemidir. 2021 Nisan ayında çıkan yönetmelik sonrasında kapanan bazı

şirketler bu sektörün tamamı için bir güvensizlik problemi oluşturmuştur. Sektörde faaliyet gösteren firmaların %80'inden fazlasının kapanması, faaliyetlerine devam eden firmalarda sözleşme iptallerine yol açtığı gibi yeni sözleşme sayılarında da önemli azalışlar ile firmaların varlıklarını tehdit eder hale gelmiştir. Firma yetkilileri bu noktada ellerinden bir şey gelmediğini, oluşan bu olumsuz algının ancak devlet müdahalesi ve desteği ile değiştirilebileceğini bildirmişlerdir.

Tasarruf Finansman Şirketleri hakkında yapılan iç ve dış çevre analizleri ile SWOT analizi tamamlanmıştır. Şirketlerin faaliyetleri üzerine genel perspektife ulaşılmış olup işleyişleri hakkında bilgiler edinilmiştir. Dış çevre analizi ile firmaların buldukları sektör kapsamında fırsat ve tehdit unsurları açıklanmıştır. TFŞ Nisan 2021'de çıkarılan yönetmelik sonrası bu zamana (Aralık 2021) kadar henüz resmi lisanslarını alamamışlardır. Sürekli yapılan denetimler ile yönetmeliğe uygun kurumsal kimliğe ulaşmaları beklenmektedir. Bu aşamadan sonra tezde değerlendirme ve sonuç bölümüne geçilecektir.

## BÖLÜM V

### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Değerlendirme bölümü olan son bölümde SWOT'un devamı niteliğinde olan sonuçların analizi ve geleceğe yönelik öneriler yapılacaktır. Güçlü yanlar ile fırsatların değerlendirilmesi, tehditlerin bertaraf edilmesi bu analizin son ve en önemli adımları arasındadır. Aynı zamanda değiştirilmesi veya geliştirilmesi ön görülen zayıf yanlar hakkında fikirler bu bölümde açıklanmaktadır.

31447 sayılı yönetmelik ile hali hazırda önemli bir kurumsallaşma yoluna giren firmalar yasal zorunluluk gereği istenen kurumsal performansı göstermişlerdir. Ancak kurumsallık açısından göstergelerini güçlendirmeleri tehdit olarak görülen imaj problemlerini aşmaları için önemli bir adım olacaktır. Aynı zamanda olası politik değişimlerden etkilenmemek için yasal gerekliliklerin mecbur kıldığı kurumsal yapının sürdürülebilir hale getirilmesi zorunluluğu kaçınılmazdır.

Şirketler mevcut bilançoları ile yasal olarak faaliyetlerine devam etmeleri neticesinde güçlü oldukları öz sermaye yeterliliği sayesinde ekonomik istikrarsızlık süreçlerini daha az zararla atlatabilirler. Bundan dolayı hem içinde bulunduğumuz zaman dilimi, hem bundan sonraki olası ekonomik bunalımlarda varlıklarını devam ettirebilmeleri için öz sermayelerinin sürekli güçlendirme yoluna gitmek mecburiyetindedirler.

TFŞ'nin maruz kaldığı toplumsal algı ve imaj problemleri doğrudan müşteriler ile iletişim halinde olan personellerin çabası ve firmaların benimsedikleri güçlü müşteri ilişkileri ile aşılabılır. TFŞ özellikle bu noktada bahsedilen tehditlerin yok edilmesi için personel eğitimi ve müşteri ilişkileri alanlarına yönelik projeler geliştirmek durumundadırlar. Olumsuz kabul edilen bu algılar her ne kadar yapısal gibi görünse de stratejik planlama ile üstesinden gelinebilecek tehditlerdir.

Şirketlerin güçlü oldukları alanlar ile tehditlerin etkisinin azaltılması veya tamamen yok edilmesi üzerine fikirler açıklanmıştır. Bu aşamada TFŞ'nin güçlü olduğu alanların geliştirilip ortaya çıkarılması ile fırsatların değerlendirilmesi üzerine görüşler beyan edilecektir.

TFŞ güçlü olduğu alanlar ile bir kurumsal kimlik ortaya koymaktadır. Mevcut hükümetin politikaları olan faizsiz ve alternatif finansman vurgusu TFŞ için yeni fırsatlar doğuracaktır. Öncelikle beklenen finans kurumu kimliği kazanılarak müşteriler nezdinde cezbedici bir sektör olma yolunda çalışmaların yapılması gerekmektedir. İçinde yaşadığımız dönemde yüksek faizlerden kaynaklı bankacılık sektöründen kredi temini oldukça zor hale gelmiştir. Bu açıdan bakıldığında TFŞ'nin topluma kendilerini daha iyi tanıtmaları gerekmektedir. Tasarruf sahiplerinin veya finansman ihtiyacı olan bireylerin yüksek faiz ortamında TFŞ'ye yönelmeleri beklenmektedir. Aynı zamanda sektörde az sayıda firmanın bulunması sektör içinde mevcut hali ile faaliyet gösteren altı firma için önemli avantajları beraberinde getirecektir. Potansiyel müşteri kitlesi, hedef pazar bu firmalar için yetirince büyük olduğu düşünülmektedir.

Bu fırsatlarla beraber, Türkiye'de nüfusun, konut talebinin hızlı artışı ve deprem kuşağı olan bir coğrafya üzerinde yürütülen faaliyetler TFŞ için çok önemli fırsatlar olduğu düşünülmektedir. Artan hızlı talebin sektörde kendini göstermesi ve efektif olabilmesi için finansman çeşitliliğinin zengin olması gerekmektedir. Türkiye üzerinde özellikle önümüzde ki on yıllarda devam edecek olan konut talebi veya modernizasyonu TFŞ için zengin piyasa durumunu göstermektedir. TFŞ sahip oldukları kurumsal yapılarını ve öz sermaye güçlerini kullanarak sektörde meydana gelen fırsatları değerlendirmelidir.

TFŞ'nin mevcut işleyişlerinde zayıf ve yetersiz oldukları alanları imkânları dâhilinde güçlendirmeleri gerekmektedir. Özellikle kısa zamanda düzeltilebilecek olan konulara eğilmeleri gerekmektedir. Bu kapsamda, şubelerin ofis görünümünde benzer bir tasarım benimsenmeli, standart ve modern görünüme kavuşmaya çalışmalıdırlar. Şube içinde yer alan departmanlar, şube isim levhaları standartlaştırılarak, modernizasyon bağlamında bankacılık sektörü referans alınabilir. Aynı zamanda İK politikaları kapsamında, çalışan mesai saatleri düzeltilmelidir. Bu düzenleme çalışan performansı

ve motivasyonu için önemli görülmektedir. Ancak mevcut şartlar için de şubelerin hafta sonu çalışmaları gerekmektedir. İK bu yönde geliştirecekleri düzenlemeler ile çalışan motivasyonunu yüksek tutabilirler. Yakın zamanda düzenlenebilecek bir başka zayıf yan olarak iç mevzuat eksikliği görülmektedir. Firmaların yasal düzenlemeler referansı eşliğinde oluşturacakları iç mevzuat faaliyetlerin hızlı ve hatasız yapılması için gereklidir.

Tasarrufa dayalı finansman sektöründe faaliyet gösteren bu firmalar kurumsal yapılarını güçlendirip, son dönemde yaşadıkları olumsuz algıyı pozitifçe çevirdikleri takdirde alternatif finansal aracı konumlarını sağlamlaştıracaklardır. Türkiye'nin faizsiz finansmana sosyolojik yatkınlığı çok yüksek seviyededir. Ancak müşterilerin bu sektöre yönelmeleri için manevi motivasyonlarını tetikleyen unsurlarda olduğu kadar maddi olarak da bu sektör tercih edilebilir konumda olmalıdır. Mevcut durumda, yüksek enflasyon ve istikrarsız kur dalgalanmaları ile sektör çalışamaz hale gelmiştir. Tasarruf edilecek miktarın satın alma gücü her geçen gün azalmaktadır. Bu noktada TFŞ'ye yatırılan tasarrufların değeri enflasyondan kaynaklı azaldığı gibi, konut ve taşıt fiyatlarında da yaşanan artışlar sektör için büyük olumsuzlukları beraberinde getirmişlerdir.

Dünya çapında yaşanan makroekonomik dalgalanmaların tezahürü olarak görülen yüksek enflasyon her ülke ve her sektörü etkilediği gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Türkiye'de faaliyet gösteren TFŞ'nin daha etkin ve verimli çalışabilmeleri adına kendi içlerinde yeni ürünler geliştirmeleri gerekmektedir. Mevcut yasal düzenlemenin bu yönde sunduğu en önemli adım tasarrufların;

a) Hazine ve Maliye Bakanlığının ihraç etmiş olduğu TL cinsi kira sertifikalarının alımında,

b) Türkiye'de faaliyet gösteren katılım bankalarında açılacak TL cinsi katılma hesaplarında,

c) Türkiye'de faaliyet gösteren varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen TL cinsi yurt içi kira sertifikaları alımında ve diğer faizsiz araçların kullanılmasının uygunluğu bildirilmiştir (31447 Sayılı Yönetmelik, Madde 23). Ancak TFŞ tarafından

bu araçların kullanılmadığı görülmüştür. Bu firmaların öncelikle ürünlerinde bu çerçevede seçenekler geliştirmesi müşteriler açısından cezbedici olacağı kesindir. Yatırılan tasarruflar sermaye piyasaları araçları ile değerlendirilmesi ile her katılımcıya tasarrufu oranında katkı sunması yasal çerçevede uygundur. Bu noktada firma kendi adına da bir oran belirleyerek organizasyondan kaynaklı hakkını alabilir. TFŞ'nin kendi içlerinde geliştirebilecekleri en önemli ürün mevcut koşullarda bahsedilen bu değerlendirme olacaktır.

Bunun yanında tasarrufa dayalı konut finansmanın Dünya üzerindeki tek başarılı uygulaması olan YTS sistemi dâhilinde katılımcılara sunulan devlet desteği TFŞ'de değerlendirilen tasarruflar için de uygulanabilir. Devletin tıpkı bireysel emeklilik sisteminde (BES) sunduğu %30 devlet katkısına benzer bir oranda TFŞ'de değerlendirilen tasarruflara katkı yapmaları sektör için hayati bir önemde görülmektedir. YTS sisteminde özellikle Avrupa ülkelerinde devlet desteği %40'lara ulaşmış konumdadır. BES'te olduğu gibi devlet imkânlarının bu yönde bireylere sunulmasının birçok açıdan getirisi olacaktır. Bireyler tasarrufa özendirilecek, daha büyük yatırımlar için finansman sağlanmış olacaktır.

Yönetmelik ile yasal statülerini güçlendirmiş olan TFŞ, mevcut ekonomik koşullar altında faaliyetlerine devam etmekte zorlanmaktadırlar. Ancak belirtilen BES desteğine benzer bir destek ve faizsiz finansman araçlarında tasarrufların değerlendirilmesi ile bu sektör çalışabilir ve güçlü bir konuma yükselecektir. Türkiye için çok önemli olan alternatif finansal piyasaların güçlenmesi konusunda TFŞ'nin varlığını devam ettirmesi, mevcut faaliyetlerinin nitelik ve niceliksel bakımında güçlenmesi ve yeni faaliyet sahaları oluşturulması toplam refahı güçlendirerek makroekonomik açıdan büyük önem arz etmektedir. TFŞ faaliyetleri ile Türkiye'nin etkin bir konut finansman modeli geliştirebileceği düşünülmektedir. Hem TFŞ'nin hem de devletin bu tasarruflara sunacağı katkılar ile kredi büyümesi olmadan ve diğer makroekonomik göstergelere zarar vermeden dengeli ve sürdürülebilir bir yapının tesis edilmesi beklenmektedir.

Bu akademik çalışma kapsamında yapılan değerlendirmeler burada son bulmaktadır. Bundan sonra yapılacak çalışmalar TFŞ'nin faaliyet sahalarının zenginleştirilmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Sektör ile karşılıklı iletişim halinde yapılacak

alışmalar alternatif finansman sektörünün gelişimine katkı sunacaktır. Aynı zamanda çalışmamız zamanın dar olmasından kaynaklı istatistiksel analizlere tabi tutulamamıştır. Şirketlerin kurumsal işleyişlerinin ve müşteri portföyünün belirginleşmesi sonrası, çalışmamızın devamı niteliğinde olacak bir çalışmanın şirketler üzerine yapılacak anket çalışması ve istatistikî analizler ile desteklenerek oluşturulması planlanmaktadır.



## REFERANSLAR

- Aredo, D. (2004). Rotating Savings and Credit Associations: Characterization with Particular Reference to the Ethiopian IQQUB. *Savings and Development*, Vol. 28, No. 2, pp. 179-200.
- Arslan, İ. (Kasım-2007). *Konut Ekonomisi*. Sakarya: Sakarya Yayıncılık
- Barnes, P., Dodds, C. (2006). “The Structure and Performance of the UK Building Society Industry 1970–78”. *Journal of Business Finance & Accounting*, December, 10(1), pp:37 – 56.
- Baştürk, Z. H. (1989). Türkiye’de Konut Politikası – Finansman Tedariki ve Kullanma Metodolojisi Üzerine Optimal Bir Yaklaşım, DPT, Ankara.
- Bayındır, S. (2015). *Fıkıh ve İktisadî Açından İslâmi Finans* (Para ve sermaye Piyasaları), İstanbul: Süleymaniye Vakfı Yayınları.
- Berberoğlu, M.G. (2005). *Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Besley, T., Coate, S., Lounçy, G. (1994). “Rotating Savings and Credit Associations, Credit Markets and Efficiency”. *The Review of Economic Studies*, Vol. 61, No. 4 (Oct., 1994), pp. 701-719
- Carter, A. (2021). <https://www.iamexpat.de/housing/real-estate-news/cost-building-land-reaches-record-high-germany> (Erişim Tarihi: 23/10/2021)
- Cebecioğlu, C. (2006). *SWOT Analizi ve Bir İşletme Üzerine Uygulama*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gebze: Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çanlı, M. (2020). Tarihî süreç içerisinde eytam sandıklarının hukuki mevzuatı ve karşılaştığı sorunlar. (1851-1920). *Uluslararası Türkçe Edebiyat Kültür Eğitim Dergisi*, 9(3), 1301-1321.
- Dübel, H. J. (2009). Contractual Savings for Housing. In Loic Chiquier & Michael Lea (Eds.) *Housing Finance Policy in Emerging Markets*, DOI: 10.1596/978-0-8213-7750-5, World Bank, Washington, DC.
- Dübel, H. J. (2011). Back to the Roots: Can Contractual Savings for Housing Help Terminating the High-Leverage Housing Finance System? A Missing Piece in the U.S. Housing Finance Reform Debate. Study Comissioned by Bausparkasse Schwäbisch Hall, [https://www.bausparkassen.de/fileadmin/user\\_upload/international/Duebel\\_US\\_Leverage\\_and\\_Savings\\_for\\_Housing\\_1\\_21\\_11.pdf](https://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/international/Duebel_US_Leverage_and_Savings_for_Housing_1_21_11.pdf).

- Ergüven, M. (2020). Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi İle Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi Üzerine Karşılaştırmalı Bir Araştırma. *Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi Cilt5/Sayı4*, DOI : 10.29106/fesa.803808
- Gülter, H., Bastı, E. (2014). The Housing Finance System in Turkey. *International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 7 Issue: 3*, pp.363-382, <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2013-0001>.
- Günel, G. (1982), Konut Kurultayı, Nisan 1982, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, Ankara.  
<https://www.alte-leipziger.de/> (Erişim Tarihi: 25.11.2021)
- <https://www.alte-leipziger.de/privatkunden/wohnen-bauen/bausparen> (Erişim Tarihi: 15.11.2021)
- <https://www.bausparkassen.de/en/bauspar-system/legal-background/> (Erişim Tarihi: 18.10.2021)
- <https://www.bausparkassen.de/en/about-us/members/> (Erişim Tarihi: 23/10/2021)
- <https://www.bankrate.com/glossary/s/savings-and-loan-association/> (Erişim Tarihi: 23.10.2021)
- (<https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/89> , Erişim Tarihi 19.11.2021)
- <http://www.bddk.org.tr/Veriler/Aylik-Bulten/12> (Erişim Tarihi: 17/10/2021)
- <https://www.bloomberght.com/tcmb-arastirmasi-kredi-kampanyalari-konut-fiyatlarini-artirdi-2276070> (Erişim Tarihi: 15/12/2021)
- <https://www.bsa.org.uk/statistics/sector-info-performance/sector-information> (Erişim Tarihi, 18.10.2021)
- <https://cevreselgostergeler.csb.gov.tr/kentsel---kirsal-nufus-orani-i-85670> (Erişim Tarihi: 18/12/2021)
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2020-37210> (Erişim Tarihi: 10/12/2021)
- <https://www.eminevim.com/vade-ortasi-sistem>, (Erişim Tarihi, 28.11.2021)
- <https://emlakkulisi.com/konut-fiyatlari> (Erişim Tarihi: 27.11.2021)
- <https://www.findevgateway.org/sites/default/files/publications/files/mfg-en-paper-expanding-microfinance-for-housing-dec-2006.pdf> adresinden erişim tarihi: 5/10/2021
- <https://www.indytrk.com/araç> (Erişim Tarihi: 11/12/2021)

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=38500&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 24.11.2021)

<https://www.nufusu.com/ulke/turkiye-nufusu> (Erişim Tarihi: 18/12/2021)

<https://www.tmsf.org.tr/tr/Basin/List/tasarruf-finansman-sirketlerinin-tasfiye-sureci-basladi> (Erişim Tarihi:19.11.2021)

<http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> (Erişim Tarihi, 17/10/2021)

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/04/20210407-20.htm> (Erişim Tarihi: 10/09/2021) , 31447 Sayılı Yönetmelik

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/09/20190925-4.htm> (Erişim Tarihi: 15/11/2021), 30889 Sayılı Yönetmelik

Keleş, R. (1993), Kentleşme Politikası, İmge Yayınları, Ankara.

Kılıç, S. (2007). Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları: Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi. Manisa: Celal Bayar Üniversitesi İİBF, 14(1)*, 233.

Koç, İ. (2021). *Konut Finansmanında Yapı Tasarrufu Yöntemi ve Risk Modelleri* (Syf.33-34) [https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/8789/Kitap-Konut\\_Finansmani\\_s.pdf](https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/8789/Kitap-Konut_Finansmani_s.pdf) adresinden erişim 14/10/2021.

Kohn, M. (2004). *Financial Institutions and Markets. 2nd edition*, Oxford University Press, 2004, chapter 6, pp.128–168.

Merrill S.(2006). Expanding Microfinance for Housing,

Porter, M.E. (1985). Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance, Simon and Schuster, Syf.40-50

Sifil, E. (2013). Eminevim, Elbirliği sisteminin Fıkhî Temelleri. Yayınlanmamış makale taslağı.

Sunega, P., Lux, M. (2007). Market-Based Housing Finance Efficiency in the Czech Republic. *European Journal of Housing Policy Vol. 7, No. 3*, 241–273, September 2007

Türker, H.(2010). İslami Finans Sisteminde Finansal Aracılık (Yeterlilik Etüdü), Sermaye Piyasası Kurulu Aracılık Faaliyetleri Dairesi, Ankara.

Uludağ, İ. (1997). Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansal Sistemleri ve Teknikleri., *İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları. Syf.27-37-38*

UNECE. (2005). Housing Finance Systems for Countries in Transition - Principles and Examples. United Nations, Economic Commission for Europe, Geneva.

Üstdiken B., Çetin D. (2001) *From Betriebswirtschaftslehre to Human Relations: Turkish Management Literature before and after the Second World War*, Business History, 43:2, 99-124, DOI: 10.1080/713999221

Yanpar, A. (2015). İslâmi Finans, İlkeler, Araçlar ve Kurumlar, 2. Baskı. İstanbul: Scala Yayıncılık.



## ÖZGEÇMİŞ

Ad ve Soyad:

Yavuz Yıldırım

Eğitim:

2006 – 2011 İktisat (İngilizce) Lisans, İstanbul Üniversitesi, Türkiye  
2015 – 2018 İşletme Yüksek Lisans, Ahmet Yesevi Üniversitesi, Türkiye  
2020 – 2022 İşletme Yüksek Lisans, İbn Haldun Üniversitesi, Türkiye

İş Deneyimi:

2012 – 2015 Tuğba Giyim  
2017 – 2019 Kervan Gıda  
2019 – İbn Haldun Üniversitesi

Yayımlar :

1. Kongre kitabında basılı bildiri: “Analysis of Higher Education in Turkey From The Strategic Management Perspective and Application of Ibn Haldun University”