

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Alt ve Orta Gelir Grubunun
Konut Edinimi Sorununun Çözümünde
Bankacılık Sisteminin Rolü

K.Serdar Yılmaz

İstanbul, 2010

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
ALT VE ORTA GELİR GRUBUNUN
KONUT EDİNİMİ SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE
BANKACILIK SİSTEMİNİN ROLÜ

K.Serdar Yılmaz

Danışman: Doç. Dr. Ebru Çağlayan

İstanbul, 2010



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü

Aşağıda belirtilen lisansüstü tez, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen esaslar çerçevesinde jüri önünde savunulmuş ve jüri tarafından başarılı bulunmuştur.

TEZ BAŞLIĞI : Alt ve Orta Gelir Grubunun Konut Edinimi Sorununun
Çözümünde Bankacılık Sisteminin Rolü

TÜRÜ :Yüksek Lisans

TEZİ HAZIRLAYAN : Kemal Serdar YILMAZ

ANABİLİM DALI : Bankacılık

SAVUNMA TARİHİ :25.02.2010

JÜRİ ÜYELERİ :

GÖREVİ

ADI SOYADI

İmza

Danışman

Doç.Dr.Ebru ÇAĞLAYAN

Üye

Prof.Dr.Selahattin GÜRİŞ

Üye

Prof.Dr.Erişah ARICAN

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No.
TABLolar LİSTESİ	v
ŞEKİLLER LİSTESİ	viii
KISALTMALAR LİSTESİ	x
GİRİŞ	1
1.BÖLÜM	
KONUT TANIMI, EKONOMİK BİR MAL OLARAK	
KONUT VE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİ	
İÇERİSİNDEKİ YERİ	
1.1 Konut Tanımı	4
1.2 Ekonomik Bir Mal Olarak Konut	4
1.3 Konut Sektörünün Ekonomi İçindeki Yeri: Dünya Örnekleri	5
1.3.1 Konut Yatırımları ve Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	6
1.3.2 Konut Fiyatları ve Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	8
1.3.3 Konut Satışlarının Spekülatif Etkileri	11
1.3.4 Konut Finansman Sistemlerinin Ekonomi İçerisindeki Yeri	11
1.4 Konut Sektörünün Ekonomi İçerisindeki Yeri: Türkiye Örneği	14
1.4.1 İnşaat Sektörü ve Konut Sektörü İlişkisi	14
1.4.1.1 İnşaat Sektöründe Üretim ve Konut Sektörü İlişkisi	15
1.4.1.2 İnşaat Sektöründe İstihdam ve Konut İlişkisi	19
1.4.1.3 İnşaat Sektörü Katma Değeri ve Yatırımları ile Konut İlişkisi	20
1.4.1.3.1 1993-2003 Yılları İnşaat Sektörü ve Konut Yatırımları	21
1.4.1.3.2 2003 Yılından İtibaren İnşaat Sektörü ve Konut Yatırımları	24

2.BÖLÜM

İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE KÜRESEL EKONOMİK KRİZ

2.1 İpotekli Konut Finansman Sistemi	27
2.2 İpotekli Konut Finansman Sisteminin Fonksiyonları ve Piyasaları	28
2.2.1 Birincil Piyasalar	28
2.2.1.1 İpotekli Konut Kredisi Türleri	29
2.2.1.1.1 Sabit Faizli Konut Kredileri	29
2.2.1.1.2 Değişken Faizli Konut Kredileri	30
2.2.1.1.2.1 Fiyat Düzeyine Ayarlı İpotek Kredileri	32
2.2.1.1.2.2 İki Oranlı İpotek Kredileri	32
2.2.1.1.2.3 Dönüştürülebilir İpotek Kredileri	33
2.2.1.1.2.4 Diğer İpotek Kredi Türleri	33
2.2.1.2 İpotekli Konut Kredilerinde Riskler	34
2.2.1.2.1 Erken Ödeme Riski	34
2.2.1.2.2 Faiz Riski	34
2.2.1.2.3 Vade Uyumsuzluğu Riski	35
2.2.1.2.4 Kredi Riski	35
2.2.1.2.5 Likidite Riski	36
2.2.2 İkincil Piyasalar	35
2.2.3 İpoteğe Dayalı ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetleştirme	36
2.2.3.1 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	37
2.2.3.1.1 Ödeme Aktarmalı Menkul Kıymetler	38
2.2.3.1.2 Teminatlı İpotek Yükümlülükleri	39
2.2.3.1.3 Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	39
2.2.3.2 İpoteğe Dayalı Tahviller	40
2.2.4 Uygulama Modelleri	41
2.2.4.1 Avrupa Modeli	41
2.2.4.2 ABD Modeli	41
2.3 Küresel Kriz ve Konut Finansmanı	43
2.3.1 Yaşanmış Krizler ve Konut Sektörü	43
2.3.1.1 Güneydoğu Asya Ülkeleri	45
2.3.1.2 Japonya Örneği	47
2.3.1.3 Kuzey Avrupa Ülkeleri ve İsveç Örneği	50
2.3.2 Küresel Kriz Öncesi Gelişmeler ve Balonun Oluşumu	52
2.3.3 Krizin Ortaya Çıkışı	56

3.BÖLÜM

TÜRKİYE’ DE KONUT İHTİYACININ TALEBE DÖNÜŞÜMÜ, ALT VE ORTA GELİR GRUPLARININ KONUT SORUNU

3.1 Konut İhtiyacının Belirlenmesindeki Unsurlar	61
3.2 Türkiye’de Konut İhtiyacı Tahminleri	64
3.3 Türkiye’de Konut Talebi	67
3.4 Ülkemizde Alt ve Orta Gelir Grubunun Konut İhtiyacının Karşılanması	76
3.4.1 Kamu Sektörünün Konut Üretiminde Yeri	76
3.4.1.1 Toplu Konut Kanunu ve Toplu Konut Fonu	77
3.4.1.2 Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	78
3.4.1.3 Belediyeler ve Konut Üretimi	79
3.4.2 Özel Sektörün Konut Üretiminde Yeri	81
3.4.3 Kooperatifçilik Sektörü	82
3.5 Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretiminde Dünya Uygulamaları	83
3.5.1 AB Ülkeleri	84
3.5.2 ABD Örneği	87
3.5.3 Başarılı Olmuş Gelişmekte Olan Ülke Örnekleri	89
3.6 Ülkemizde Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik Uygulanan Konut Politikalarında Sorunlar	90
3.6.1 Arz Tarafında Yaşanılan Sorunlar	91
3.6.2 Talep Tarafında Yaşanan Sorunlar	96

4.BÖLÜM

BANKACILIK SİSTEMİ VE KONUT SEKTÖRÜNÜN FİNANSMANI

4.1 Bankacılık Sektörünün Doğrudan İlişkili Olduğu Finans Kurumları ve Konut Sektörü İlişkisi	101
4.1.1 Tüketici Finansman Şirketleri ve Konut Sektörü	103
4.1.2 Finansal Kiralama Şirketleri ve Konut Sektörü	103
4.1.3 Sigortacılık ve Konut Sektörü	104
4.1.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Konut Sektörü	106
4.2 Bankacılık Sektörü ve Konut Sektörü İlişkisi	110
4.2.1 Arz Yönünden Bankacılık ve Konut Sektörü İlişkisi	112
4.2.2 Talep Yönünden Bankacılık ve Konut Sektörü İlişkisi	123
4.2.2.1 Konut Kredileri ve Bankacılık Sektörü	123
4.2.2.2 İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bankacılık Sektörü	128

5.BÖLÜM

KONUT ALIMINDA TÜKETİCİ PROFİLİ VE FİNANSAL TERCİHLERİ

5.1 Uygulamanın Amacı	131
5.2 Uygulamanın Alanı ve Örnek Kütle	132
5.3 Uygulama Yöntemi	134
5.4 Uygulamada Kullanılan Analiz Yöntemleri	135
5.4.1 Faktör Analizi	135
5.4.1.1 Bartlett Küresellik Testi	137
5.4.1.2 Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) Testi	138
5.4.2 Kümeleme Analizi	138
5.4.2.1 Hiyerarşik Kümeleme	139
5.4.2.2 Hiyerarşik Olmayan Kümeleme	139
5.4.3 Korelasyon Analizi	140
5.4.4 t Testi	141
5.4.5 χ^2 (Ki-kare) Analizi	142
5.5 Uygulamanın Bulguları	143
5.5.1 Örnek Kütle İle İlgili Demografik Bilgiler	143
5.5.2 Konut Sahipliği ve Konut Talebi İle İlgili Bulgular	144
5.5.3 Finansal Tercihler ile İlgili Bulgular	155

6.BÖLÜM

SONUÇ	166
EK	172
KAYNAKÇA	178

TABLolar LİSTESİ

	Sayfa No.
Tablo 1: ABD’de Konut Yatırımlarının GSYİH’ ya Oranı	6
Tablo 2: Yıllara Göre Yapı Ruhsatı Değerleri	16
Tablo 3: Yıllara Göre Yapı Kullanma İzin Değerleri	17
Tablo 4: GSMH ve İnşaat Sektörü Büyüklükleri ve Değişim Oranları	22
Tablo 5: Yıllar İtibarı ile GSMH içinde Sabit Sermaye Yatırımları	24
Tablo 6: Sektörler ve Özel Kesim Sermaye Yatırımları İçerisinde Aldıkları Pay	26
Tablo 7: ABD Konut Kredilerinde Kriz Süresince Oluşan Gecikme Sayıları	57
Tablo 8: Küresel Krizin Gelişimi	58
Tablo 9: Yıllar İtibarı ile Türkiye Nüfusu	61
Tablo 10: Türkiye’de Konut Stoku	63
Tablo 11: Türkiye’de Konut İhtiyacı Öngörülerİ 2015	66
Tablo 12: Türkiye’de Hane Halkları ve Konut Sahipliği	67
Tablo 13: Türkiye’de Hane Halkları ve Konuta Sahip Olma Nedenleri	69
Tablo 14: Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Gelir ve Harcama Yapıları	70
Tablo 15: 2009 Yılı Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Gelir ve Harcama Yapıları	71
Tablo 16: 2015 Yılı Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Gelir ve Harcama Yapıları	71
Tablo 17: 2009 ve 2015 Yıllarında Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Ödenebilecek En Yüksek Aylık Kredi Tutarı	71
Tablo 18: 65.000 TL İçin Ödenecek Aylık Kredi Tutarı	72
Tablo 19: Ülkeler Bazında Kamunun Konut Politikalarındaki Yeri	83
Tablo 20: Türk Mali Sistem Kuruluşları ve Aktif Büyüklükleri	102

Tablo 21: 1998 Yılı GYO Şirketleri ve Portföy Dağılımı	108
Tablo 22: 2008 Yılı GYO Şirketleri ve Portföy Dağılımı	109
Tablo 23: TOKİ Alt Gelir Grubu Konut Satışları ve En Fazla Aylık Gelir	117
Tablo 24: Konut Üreticisi İçin Maliyet ve Getiri İncelemesi	122
Tablo 25: Konut Kredileri Kullandırım Tablosu	124
Tablo 26: Dönemler İtibarı İle Konut Kredisi Kullanımı	125
Tablo 27: Katılımcıların Cinsiyeti, Medeni Hali, Eğitim Durumu	143
Tablo 28: Kendi Konutunda Oturanların Sayısı	144
Tablo 29: Bir Adetten Fazla Konut Sahipliği	144
Tablo 30: Konutun Yatırım Aracı Olarak Görülüp Görülmediği	145
Tablo 31: Konutun Alınma Sebebi	145
Tablo 32: Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya Çıkarmaya Yönelik Korelasyon Matrisi	146
Tablo 33: Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya Çıkarmaya Yönelik KMO ve Bartlett Küresellik Testi	147
Tablo 34: Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya Çıkarmaya Yönelik Faktör Sayısı Tespiti	147
Tablo 35: Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya Çıkarmaya Yönelik Döndürülmüş Bileşen Matrisi	149
Tablo 36: Oturulan Evin Depreme Dayanırılığı Hakkında Düşünce	149
Tablo 37: Oturulan Evin Büyüklüğü	150
Tablo 38: Konut Alma Kararına Etki Eden Faktörler	150
Tablo 39: Konut Satın Alımında Üretici Tercihi	151
Tablo 40: Satın Alınacak Dairede Olması İstenen Özellikler	152
Tablo 41: Satın Alınacak Dairenin Hangi Aşamada Satın Alınabileceği	152
Tablo 42: Satın Alınması Düşünülen Daire Büyüklüğü	153
Tablo 43: Küme Merkezlerindeki Değişim Sonuçları	153

Tablo 44: Küme Merkezleri	154
Tablo 45: Küme Merkezleri Arasındaki Uzaklık	155
Tablo 46: Her Bir Kümedeki Gözlem Sayısı	155
Tablo 47: Konut Alımında Tercih Edilen Borçlanma Yöntemi	156
Tablo 48: Konut Alımı İçin Borçlanmada Tercih Edilen Para Birimi	156
Tablo 49: Konut Alımı İçin Ödenebilecek Peşinat	157
Tablo 50: Konut Alımı İçin Ödenebilecek Aylık Taksit Tutarı	158
Tablo 51: Kullanılacak Konut Kredisinin Geri Ödeme Süresi	158
Tablo 52: Yatırım Amaçlı Alınan Konutlardan Beklenen Kira Getirisi	159
Tablo 53: Aylık Net Gelir ve Ödenebilecek Peşinat Arasındaki İlişki Düzeyi	160
Tablo 54: Konutun Aylık Aidatı ve Aylık Net Gelir Arasındaki İlişki Düzeyi	160
Tablo 55: Konutun Peşin Fiyatı ve Ödenebilecek Peşinat Arasındaki İlişki Düzeyi	161
Tablo 56: Konutun Peşin Fiyatı ve Kredi İçin Ödenebilecek Aylık Taksit Arasındaki İlişki Düzeyi	162
Tablo 57: Konutun Peşin Fiyatı ve Alınacak Kredinin Vadesi Arasındaki İlişki Düzeyi	162
Tablo 58: Grup İstatistikleri	163
Tablo 59: Medeni Duruma Göre Ödeme Yöntemi Tercihi İle İlgili Levene Testi ve t Testi Sonuçları	163
Tablo 60: Medeni Duruma Göre Ödeme Yöntemi Tercihi İle İlgili Ki Kare Testi	165
Tablo 61: Medeni Durum ve Ödeme Yöntemi Tercihi	165

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa No.

Şekil 1: ABD’de 1945-1980 Yılları Arasında GSYİH ve Konut Değerleri Arasındaki İlişki	7
Şekil 2: Yıllar İtibarı ile ABD’ de Konut Yatırımlarının GSYİH’ ya Oranları	8
Şekil 3: OECD Ülkelerinde Konut Fiyatları ve Ekonomik Büyüme İlişkisi	9
Şekil 4: Seçilmiş Bazı Ülkelerde Konut Fiyat Değişim Grafiği	10
Şekil 5: Bazı Avrupa Ülkelerinde Tutsat Kredilerinin GSYİH’ya Oranları	12
Şekil 6: İnşaat Sektörü Üretim Endeksi Değişim Grafiği	18
Şekil 7: İnşaat Sektörü Ciro Endeksi Değişim Grafiği	18
Şekil 8: İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi	20
Şekil 9: İnşaat Sektörü Katma Değeri, Yatırımlarının ve GSYİH Büyümesi	20
Şekil 10: 3 Ay Vadeli Ağırlıklandırılmış Mevduat Oranları	22
Şekil 11: TCMB ABD Doları Kur Grafiği (Döviz Alış)	23
Şekil 12: İnşaat Sektörünün GSYİH’daki Payı	25
Şekil 13: İpotekli Kredilere Bağlı Menkul Kıymetleştirme Süreci	42
Şekil 14: Japonya’da Bankalar Tarafından Gayrimenkul Sektörüne Kullandırılan Krediler(%)	48
Şekil 15: Amerikan Merkez Bankası Gecelik Faiz Oranları	53
Şekil 16: ABD’de Mortgage Kredileri Faiz Oranları	54
Şekil 17: ABD Konut ve Varlık Fiyat Endekslerinde Değişim	54
Şekil 18: Tüketici Eğilim Anketi Açısından Konut Alma İsteği (Yok Cevabı)	73
Şekil 19: Ülkemizde İpotekli Konut Finansman Sistemi	75
Şekil 20: İnşaat ve Emlak Sektörleri Finansal Kiralama Payları	104
Şekil 21: YİD Projelerinin Yapısı ve İşleyişi	121

Şekil 22: Konut Sorununun Çözümünde YİD Modeli	121
Şekil 23: Toplam Krediler İçerisinde Konut Kredileri Payı	126
Şekil 24: Yıllar İtibarı ile Konut Kredi Bakiyesi	127
Şekil 25: Haftalık Konut Kredi Bakiyesi Gelişimi	127

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
CDO	Collateralized Debt Obligations
DASK	Doğal Afet Sigortaları Kurumu
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
FANNIE MAE	Federal National Mortgage Association
FED	The Federal Reserve Board of Governors
FREDDIE MAC	Federal Home Mortgage Corporation
GDP	Gross Domestic Product
GINNIE MAE	Government National Mortgage Association
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HFA	Housing Finance Associations
IMF	International Monetary Fund
IRR	Internal Rate of Return
İDMK	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İFK	İpotek Finansmanı Kuruluşu
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İTMK	İpotek Teminatlı Menkul Kıymet
KDV	Katma Değer Vergisi

KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
KMO	Kaiser-Meyer-Olkin
LTV	Loan to Value
MBB	Mortgage Backed Bonds
MBS	Mortgage Backed Securities
NAHB	National Association of Husing Builders
OECD	Organization for Economic Co-operation and Development
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
PALM	Price Level Adjusted Mortgage
PTI	Payment to Income
RMBS	Residential Mortgage Backed Securities
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPSS	Statistical Package for Social Sciences
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TCK	Türkiye Cumhuriyeti Karayolları
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TEK	Türkiye Elektrik Kurumu
TEKB	Türkiye Emlak Kredi Bankası
TKB	Türkiye Kalkınma Bankası
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TSPAKB	Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
VDMK	Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
VTMK	Varlık Teminatlı Menkul Kıymet

YEM	Yapı Endüstri Merkezi
YİD	Yap İşlet Devret
YPK	Yüksek Planlama Kurulu
YTS	Yapı Tasarruf Sandıkları

GİRİŞ

Konut, insanların en temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacını karşılamasının yanı sıra yatırım aracı olarak kabul edilmesi, ekonomiye katkıda bulunması, sosyal ve ekonomik açıdan gelişmişlik göstergesi olarak değerlendirilmesinden dolayı hem sosyal hem ekonomik olarak üzerinde ayrıntıları ile durulması gereken bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Bireylerin ihtiyaçları çerçevesinde konut edinmemesi ise konut sorununu doğurmakta; sorunun çözümü ise tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de öncelikli hedeflerin başında gelmektedir. Bireylerin konut sorunlarını çözmek üzere ihtiyaç duydukları finansman ne yazık ki sadece kendi imkanları ile çözülememektedir. Sorunun çözümünde kamu ve özel sektör desteğinin gerekliliği göz ardı edilemeyecek boyutlardadır. Toplumun büyük kısmını oluşturan alt ve orta gelir gruplarının konut sorunun çözümü de bu kapsamda önem verilmesi gereken bir konu olmaktadır. Çözüm; asıl itibarı ile üreticinin finansmanı veya tüketicinin doğrudan finansmanı şeklinde olmakla beraber etkin bir konut finansman modelinin uygulanmasını gerektirmektedir.

Ülkemizde günümüze kadar alt ve orta gelir gruplarının konut sorunun çözümüne yönelik kamu ve özel sektör kaynaklı birçok çalışma yapılsa da sorunun çözümünde uygulanabilecek kalıcı bir model geliştirilememiştir. Ülkemizde uzun yıllar boyunca görülen istikrarsız ekonomi, yüksek faiz oranları ve yüksek enflasyon nedeni ile uzun vadeli borçlanma mümkün olamamıştır. Bu süre içerisinde bankalar uzun vadeli kredi kullandıramazken tüketicilerin çoğu geliştirilen kat karşılığı model, konutun kendi imkanları ile yapılması, kooperatif sistemi gibi yöntemler ile konut sahibi olmuşlardır. Doğal olarak finans kurumlarının etkin rol almadığı konut sektörü denetimsiz ve kayıt dışı bir sektör olmuş, gerek şehircilik, gerek sosyal, gerekse de ekonomik olarak birçok sorunu bünyesinde taşımıştır. Kısa bir zaman öncesinde yürürlüğe giren konut finansman sisteminin alt ve orta gelir gruplarının konut edinmesinde yararlı olmayacağı, sistemin daha üst gelir gruplarına yönelik olduğu konusunda eleştiriler bulunmaktadır. Gerçekten de bu gelir gruplarının konut sorunun çözümünde kamu kurum ve kuruluşlarının devreye etkin

olarak girerek hem konut üreticilerini desteklemesi hem de konut talep edenleri yani tüketicileri desteklemesi gerekmektedir. Bununla beraber; bankacılık sistemi etkin konut finansman modelinin içerisinde yer almalıdır.

Etkin finansman sisteminin, elinde fon fazlası olan hane halkı ve şirketler gibi ekonomik birimlerin elinde bulunan kaynak fazlasını toplayabilmesi ve bu kaynakları konut ihtiyacı olan alt ve orta gelir gruplarına uygun koşullarda aktarabilmesi gerekmektedir. Ancak bu şekilde büyük boyutlarda olan konut ihtiyacının konut talebine dönüştürülmesi mümkün olabilecek, sosyal sorunların yanı sıra ekonomik sorunların çözümüne de katkı da bulunulacaktır. Etkin konut finansman sisteminin temeli ise menkul kıymetleştirmeye dayanmaktadır. Konut kredisi faiz oranlarının düşürülmesi, vadenin uzun yıllara çıkarılması, yeni yatırım araçlarının meydana getirilmesi ipotéğe dayalı menkul kıymetlerin oluşturulması ve yaygınlaştırılması ile meydana getirilebilecektir.

Çalışmanın temel amacı hali hazırda bankacılık sisteminin konut finansman sisteminin içindeki yerini tespit ederek alt ve orta gelir gruplarının konut sorunun çözümünde hem üretici tarafında hem de tüketici tarafında nasıl aktif rol oynaması gerektiğinin ortaya konulmasıdır. Bu kapsamda çalışma beş ayrı bölümde ele alınmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde “konut tanımı, ekonomik bir mal olarak konut ve konut sektörünün ekonomi içerisindeki yeri” başlığı altında konut kavramının Dünya ve Türkiye ekonomileri içerisindeki yeri incelenmeye çalışılmıştır. Dünya ekonomileri içerisinde konut yatırımlarının ve fiyatlarının ülke GSYİH’sı ile olan ilişkisi, konut satışlarının spekülâtif etkileri ve ülkeler bazında konut finansman büyüklüklerinin ekonomik tablolar içerisindeki yeri detaylandırılmıştır. Türkiye örneğinde ise konutun bir üst sektörü olan inşaat sektörü ile istihdam, üretim, katma değer ve yatırım açısından ilişkisi incelenmiştir.

İkinci bölümde ise “ipoteekli konut finansman sistemi ve küresel ekonomik kriz” başlığı altında ipoteekli konut finansman sistemi incelenmiş, ülke örnekleri ile beraber sistemi oluşturan piyasalara değinilmiştir. Bu bölümde ayrıca konut kaynaklı ortaya çıkan

ekonomik krizler merceek altına alınmıştır. Son olarak yaşanmakta olan küresel ekonomik krizin ipotekli konut finansman sistemi ile olan ilişkisi incelenerek kriz süreci ve sonuçları irdelenmiştir.

Üçüncü bölüm “Türkiye’de konut ihtiyacının talebe dönüşümü, alt ve orta gelir gruplarının konut sorunu” başlığı altında konut ihtiyacı, konut talebi ve alt ve orta gelir gruplarının konut sorunu üzerinde durmaktadır. Ülkemizdeki hane halkı yapısı, sayısı, gelir durumları incelenirken, hane halklarının konut ihtiyaç ve talepleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Hane halklarının konut talebinin karşılanmasına yönelik kamu ve özel sektör tarafından yapılan çalışmalar ve TOKİ’ nin konut üretimi ayrıntılı olarak incelenmiştir. Ayrıca; alt ve orta gelir gruplarına yönelik yurtdışı uygulamaları örnek ülkeler vasıtası ile ortaya konulmuştur. Bölümün son kısmında ise ülkemizde alt ve orta gelir grubunun konut sorununda üretim ve tüketici finansmanı boyutları incelenmiştir.

Dördüncü bölümde “bankacılık sistemi ve konut sektörünün finansmanı” başlığı kullanılmış; bankacılık ve ilişkide olduğu finansal kurumların konut finansmanına katkıları üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu katkılar üretim tarafında ve talep tarafında ayrı ayrı incelenmiştir. Üretim tarafında, bankacılık sisteminin üretim tarafına olabilecek katkılarının yansıtıldığı yap-işlet-devret modeli benzeri bir model üzerinde durulmuştur. Talep tarafında ise bankacılık sisteminin ipotekli konut finansman sistemi içindeki yeri incelenmiştir.

Beşinci bölüm yapılan anket çalışmasının değerlendirildiği bölümdür. “Konut alımında tüketici profili ve finansal tercihleri” başlığı ile tüketicilerin konut alımındaki tercihlerinin değerlendirildiği anket çalışmasında SPSS (Statistical Package for Social Sciences) programı kullanılmıştır. Yapılan araştırmada tamamlayıcı istatistikler, Bartlett Küresel Testi, Kaiser-Meyer-Olkin Testi, Kümeleme Analizi, Korelasyon Analizi, t Testi ve Ki-Kare Analizi ile değerlendirmeler yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT TANIMI, EKONOMİK BİR MAL OLARAK KONUT VE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİ İÇERİSİNDEKİ YERİ

1.1 Konut Tanımı

Konut en basit tanımı ile insanların içinde ikamet ettikleri yer, ev, mesken, ikametgah anlamına gelmektedir.¹ Konut, insanların en temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacını karşılar. Daha teknik bir ifade ile konut; etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü olarak adlandırılabilir.² Konut kelime anlamlarının yanında ekonomik, sosyal ve çevresel etkiler ile yeni anlamlar kazanır. Toplu konut, sosyal konut, rezidans gibi kavramlar bu etkiler ile meydana gelir. Dolayısı ile konut sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir araç olmaktan ziyade, içinde yaşayan insanlara ve toplumun bütününe sağladığı ekonomik ve sosyal işlevlerin bir bütünü olarak görülmelidir.

1.2 Ekonomik Bir Mal Olarak Konut

Konut ihtiyaca yönelik üretim ile elde edildiğinden, sınırlı olmasından, piyasası içinde alınıp satılmasından dolayı ekonomik mal; uzun süre kullanımı sebebi ile de dayanıklı tüketim malı olarak kabul edilir. Konutun ekonomik bir mal olması konut üretimi ve talebi arasındaki ilişkiyi önemli kılmaktadır. Konut üretiminde arazi-arsa üretimi, konut yapı malzemelerinin temini ve gerekli finansmanın bulunması önemli bileşenlerdir.

Konut talebi ise içerisinde konut ihtiyacı gibi önemli kavramı ve sosyo demografik birçok bileşeni bulundurur. Konut ihtiyacından farklı olarak konut talebinden söz edebilmek için demografik, sosyal veya ekonomik koşulların bir bütün halinde oluşması gereklidir. Konut talebini konut ihtiyacı ile karıştırmamak gerekir. Konut talebi bireylerin

¹ *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*, “Konut”, İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, 1995, s. 269.

² DİE, *Konut Sayım Kitabı*, Ankara, 2000, s.30 Aktaran: Elif Karakurt Tosun, “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”, [Elektronik Versiyon] *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, Yıl 2, Sayı: 2, http://www.paradoks.org/makale/yil2_sayi2/ekarakurt.pdf (14 Mart 2009), s. 1.

konut ihtiyaçlarını karşılamak, konutun mülkiyeti veya kirasını ödemek için yeterli mali güce ve isteğe sahip olmasıdır.

Ancak; konut talebi ile konut ihtiyacı farklı anlamlar taşısa da bu iki kavramı kesin ifadeler ile ayırmak mümkün değildir. Zira konut ihtiyacını belirleyen etmenler konut talebini de büyük ölçüde belirleyebilirler.³

1.3 Konut Sektörünün Ekonomi İçindeki Yeri: Dünya Örnekleri

Bu bölümde konut sektörünün temel bileşenleri olan konut yatırımları, konut fiyatları ve konut finansman sistemlerinin genel ekonomiye etkileri incelenecektir. Gelişmişlik düzeylerine bakılmaksızın, dünya üzerindeki ülkelerin tamamında konut, ülke ekonomisinin en önemli unsurlarının başındadır. Konut sektörü ulusal ekonomiye ve ülkelerin gelişmişliğine büyük ölçüde katkıda bulunur. Gelişmiş bir konut sektörü sadece basit insan ihtiyaçlarını karşılamaktan öte, ülkelerin daha müreffeh bir yapıya sahip olmasını da sağlar. Gerek kendi piyasasındaki alım satımların yarattığı ekonomik hareketlilik gerekse de ilişkide olduğu sektörlerle yaptığı katkı konut sektörünün önemini ortaya koymaktadır. Uluslararası düzeyde yapılan çalışmalar, konut sektörüne yatırılan bir doların öteki sektörlerde ortalama iki dolarlık bir gelişme yarattığını göstermiştir.⁴ Etkileşim içerisinde olduğu sektör sayısı ise dünya genelinde 250 üzerinde kabul edilir. Konut bu sebeplerden dolayı rahatlıkla bir ülkenin büyüme makinesi olarak adlandırılabilir.⁵

Konut sektörünün ekonomiye en büyük katkısı dolaylı veya dolaysız olarak sağladığı iş gücüdür. Mühendisinden taş ustasına, dekoratöründen danışmanına kadar iş gücü katkısı geniş bir yelpazeyi kapsar. Sektör içindeki işgücü katkısı konjonktür devrelerinde (business cycle) önemli yer tutar. Resesyon dönemlerinden önce inşaat

³ Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikaları**, 7. Baskı, Ankara: İmge Kitap Evi, 2002, s.415.

⁴ Yapı Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008**, İstanbul, 2008, s. 48.

⁵ S.C.Jain, *Housing and GDP*, 2002, www.naredco.org/7_scjain_housinggdp_lic.doc (17.03.2009), s. 2.

sektöründe çalışan işgücünün yoğun olduğu ülkelerde konut yatırımlardaki azalmanın GSMH' ya etkisinin daha yüksek olduğu görülmüştür.⁶

1.3.1 Konut Yatırımları ve Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Konut Sektörü ve ülkelerin Gayri Safi Yurt İçi Hasılları (GSYİH) arasında sıkı bir bağ vardır ve birbirlerinin gelişmesine katkıda bulunurlar. GSYİH ülke içerisinde tüketilen veya ileride tüketilmek üzere üretilen mal ve hizmetlerin toplamıdır şeklinde tanımlanabilir. Konut yatırımları, halihazır tüketimin ve özel yatırımların en önemli parçası olurken yeni konut inşaları da GSYİH' nın yatırım kalemini oluşturan parçalardan bir tanesidir. Tablo 1' de konut sektörünün ekonomisi içerisinde önemli yer tutan ABD' de yıllara bağlı olarak konut yatırımlarının GSYİH' nın içerisindeki yeri görülmektedir.

Tablo 1.

ABD'de Konut Yatırımlarının GSYİH' ya Oranı

Yıllar	1990	1995	2000	2005	2008
Sabit Konut Yatırımları	4,2	4,4	4,6	5,4	3,1
Dolaylı Konut Harcamaları	11,3	11	10,3	10,2	10,1
Sabit Konut Yatırımları + Dolaylı Konut Harcamaları	15,5	15,4	14,9	15,6	13,2

Kaynak: www.nahb.org, (20.03.2009).

2008 yılındaki dikkat çekici azalma dünya üzerinde yaşanan ekonomik krizin etkileri olarak adlandırılabilir. Kriz sebebi ile ABD' de konut yatırımlarının azalması sektörün GSYİH içerisindeki payının da azalmasına sebep olmuştur. Konut yatırımlarındaki azalmanın GSYİH' ya etkisi 2005 yılından itibaren kesin bir şekilde

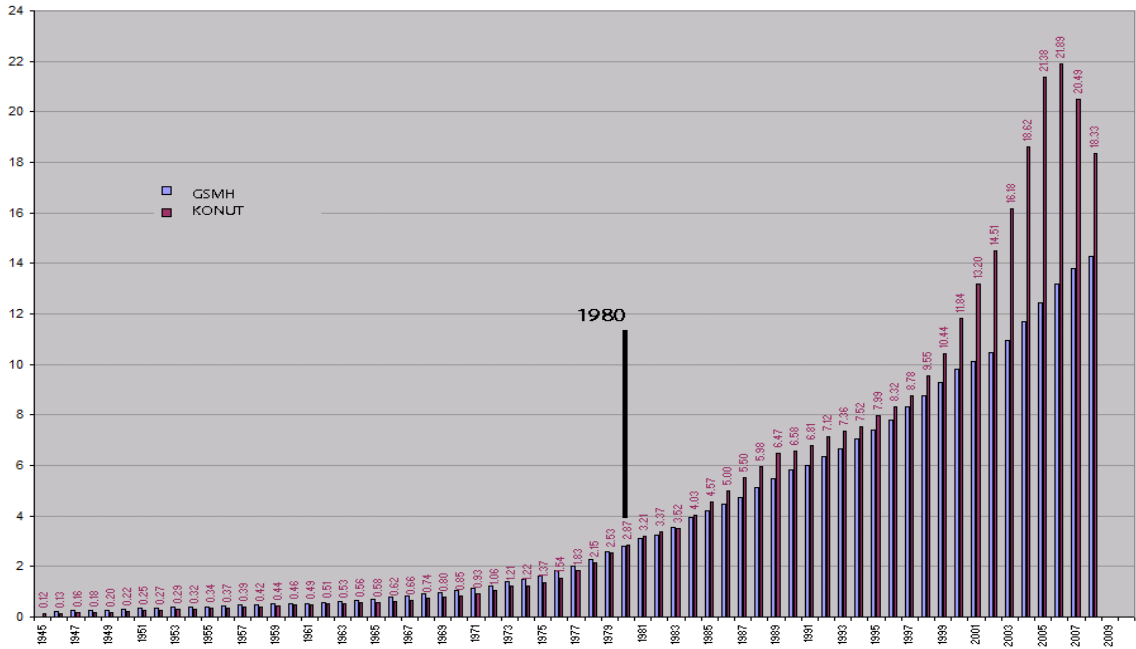
⁶ IMF, Housing and the Business Cycle, Nisan 2008, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2008/01/pdf/text.pdf> (17.03.09), s. 111.

görülmektedir. ABD’ de 2005 yılından itibaren görülen konut yatırımlarındaki 1,5 puanlık azalış 2006 ve 2007 GSYİH’ larında yaklaşık 0,75 puanlık azalışa sebebiyet vermiştir.⁷

Şekil 1’ de ise ABD’ de GSYİH ve konut sektörünün toplam değeri arasındaki ilişki görülmektedir.

Şekil 1.

ABD’de 1945-1980 Yılları Arasında GSYİH ve Konut Değerleri Arasındaki İlişki



Kaynak: <http://www.housingbubblebust.com/Fed/GDPvsHSG.html> (14.04.2009).

1980’ e kadar GSYİH değerinden düşük olan toplam konut değeri bu tarihten sonra GSYİH’ yı geçmektedir. 1980’ de 2,9 trilyon dolar olan toplam konut değeri 2008 yılı sonunda 18,4 trilyon dolara yükselirken GSYİH 14,2 trilyon dolara yükselmiştir. Konut yatırımlarının uzun süreli yatırımlar olması etkisi ile bu tarihten itibaren Amerikan halkının

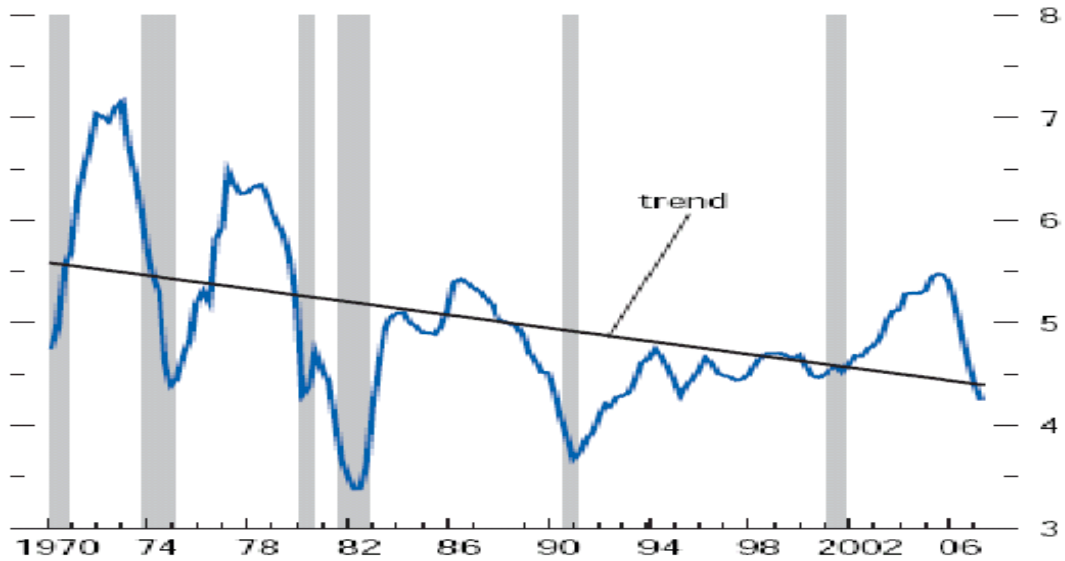
⁷ IMF, *Housing and the Business Cycle*, s. 114.

artan şekilde konutu ihtiyaçtan ziyade artık bir yatırım aracı olarak görmeye başlaması toplam konut değerinin GSYİH' yı geçmesine etken faktörlerdendir.⁸

Ülkeden ülkeye farklılık gösterse de konut yatırımlarının GSYİH ve dolaylı olarak ekonomik gelişmeye etkisi ihmal edilemez ölçülerdedir. Şekil 2' de ABD' de konut yatırımlarının GSYİH' ya olan oranı ve ABD' de yaşanan resesyon dönemleri arasındaki ilişki görülmektedir. 1970, 1974, 1982, 1990, 2002 yıllarındaki resesyonlarda GSYİH ve konut yatırımları arasındaki oransal düşüş dikkat çekicidir.

Sekil 2.

Yıllar İtibarı ile ABD' de Konut Yatırımlarının GSYİH' ya Oranları



Kaynak: IMF, *Housing and the Business Cycle*, s. 115.

1.3.2 Konut Fiyatları ve Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

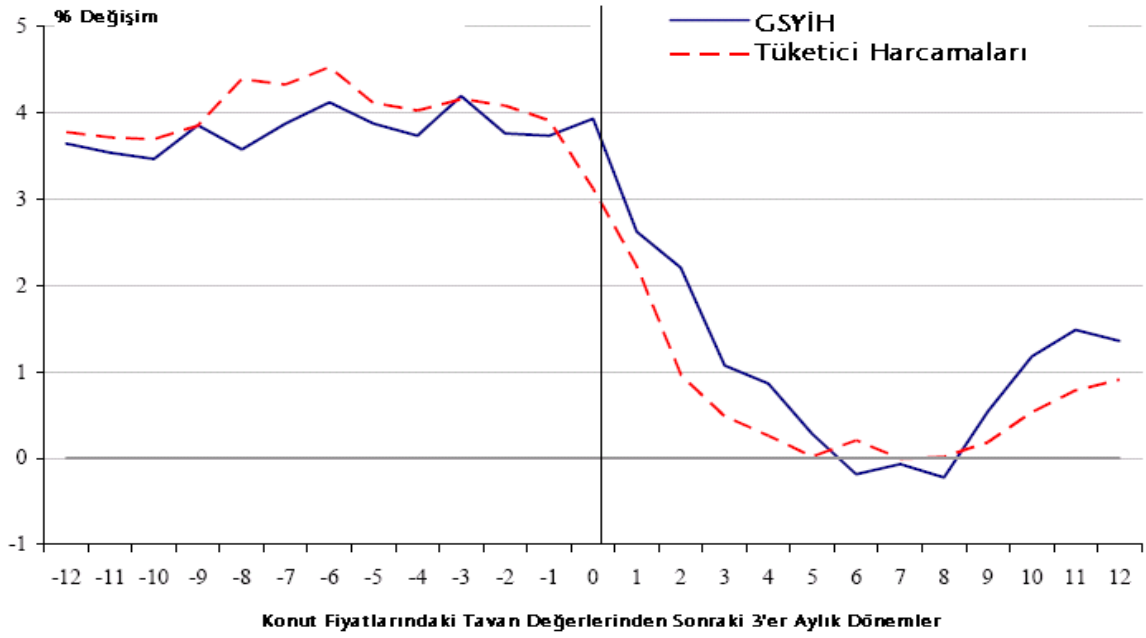
Konutun yatırım amacı olarak kullanılmasında en büyük etken konutun önemli bir teminat ve güvence sağlamasıdır. Konut fiyatlarındaki dalgalanmalar yatırım isteğini ve dolayısı ile tüketici harcamalarını etkilemektedir. Bu etkilenme esasında Konut fiyatlarındaki artış konut sahiplerinin borçlanabilme yeteneği ve dolayısı ile harcama

⁸ Michael Carliner, "Housing and GDP", *Housing Economics*, Ekim 2001, <http://www.michaelcarliner.com/HE0110-Hous-GDP.pdf>, (16.04.09), s. 7.

kapasitesini artırmaktadır. Genel itibarı ile konut fiyatlarının tepe yaptığı dönemlerde tüketim harcamalarının ve GSYİH' nin da en tepe noktalarına yakın olduğu izlenebilir. Konut fiyatlarının tepe yapmasından sonraki yaşanan düşüşün en yoğun olduğu 2 yıl içinde tüketim harcamaları ve GSYİH' lardaki dibe dokunuş dikkat çekicidir.

Şekil 3.

OECD Ülkelerinde Konut Fiyatları ve Ekonomik Büyüme İlişkisi



Kaynak: Christophe Andre ve Nathalie Girouard "Housing Market, Business Cycles and Economic Policies"

Austrian National Bank Workshop - Challenges in Europe and US - Any Solutions Available?, Viyana, 29

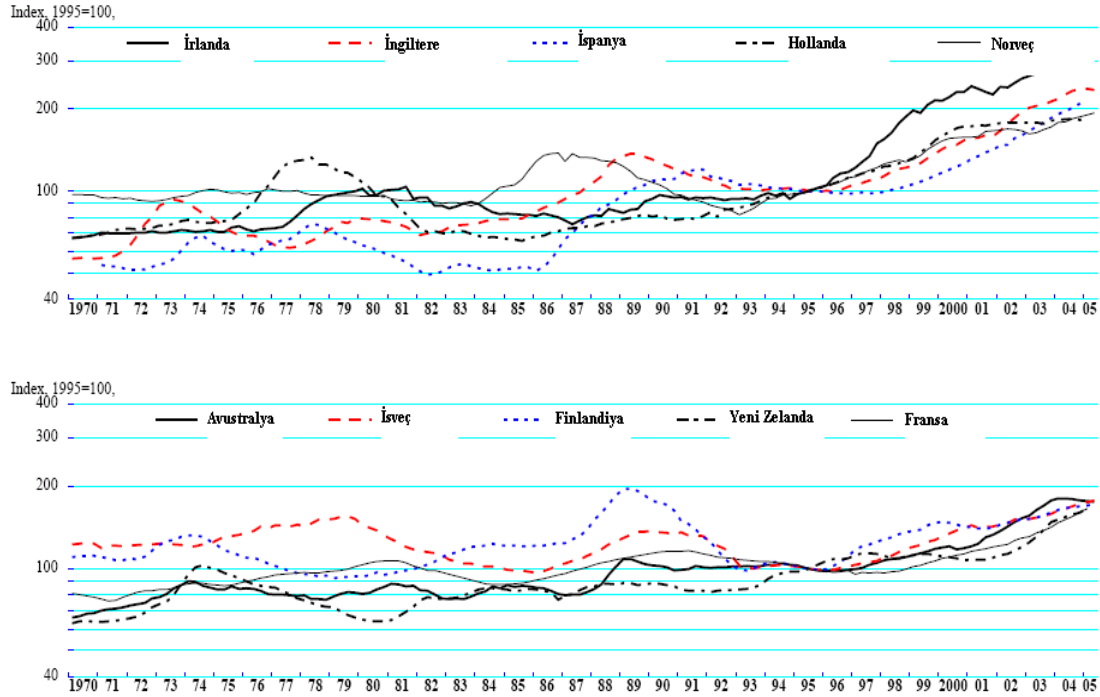
Eylül 2008, http://www.oenb.at/de/img/andre_christophe_tcm14-89923.pdf (20.04.2009), s. 18.

1990' ların ikinci yarısından itibaren dünya üzerinde yaşanan konut sektöründeki fiyat patlamasının sebep olduğu ekonomik canlanma ve genişleme dikkat çekicidir. Ancak son yıllarda birçok ülkede konut fiyatlarında ciddi gerilemeler görülmektedir. Fiyatlardaki gerilemeye bağlı olarak da konut yatırımlarında yavaşlama kaçınılmazdır. İrlanda, Avustralya ve İngiltere bu ülkelerin başında gelmektedir ki, bu ülkelerde yaklaşık olarak GSMH'nin % 3,5' i kadar konut yatırımlarında azalma görülmektedir. Bu ülkelerin ortak özelliği 1997 yılları ve 2007 yılları arasındaki spekülasyon olan konut fiyat şişkinliğinin %30

mertebelerinde olmasıdır. Bu şişkinlik zaman içerisinde fiyat azalışlarına sebebiyet vermiştir. Azalış ile beraberinde konut yatırımlarının GSYİH içindeki payları azalmıştır.⁹

Şekil 4.

Seçilmiş Bazı Ülkelerde Konut Fiyat Değişim Grafiği



Kaynak: Nathalie Girouard ve Diğerleri, *Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals*, Ocak 2006,

[http://www.oecd.org/olis/2006doc.nsf/2533e770464b9bc0c125685e00562845/857e92111575744fc1257106002d97b6/\\$FILE/JT00197301.PDF](http://www.oecd.org/olis/2006doc.nsf/2533e770464b9bc0c125685e00562845/857e92111575744fc1257106002d97b6/$FILE/JT00197301.PDF) (22.04. 2009), s. 5.

Konut fiyatlarından doğan ekonomik krizlerin diğer unsurların sebep olduğu krizlere göre daha kayda değer olması muhtemeldir. Konut fiyatlarındaki “köpüğün” sönmesi ve fiyatlarda yaşanan ani azalış hisse senetlerindeki ani fiyat azalışlarına göre daha derin etkilere sebep olmaktadır. Bu etkiler şu şekilde sıralanabilir:

- Tüketim harcamalarının azalmasında hisse senetlerindeki ani fiyat azalışına göre daha etkilidir.

⁹ IMF, *Housing and the Business Cycle*, s. 115.

- Bankacılık sistemi üzerinde bankaların kredi verme kapasitesi ve isteğinin azalmasına sebep olduğu için etkisi daha fazladır.
- Fiyatlarda yeni bir balon oluşturmaya dolayısı ile gelecekte daha karmaşık sonuçlara sebebiyet vermektedir.¹⁰

1.3.3 Konut Satışlarının Spekülatif Etkileri

Konut piyasalarının para piyasaları ve döviz kurları üzerindeki spekülatif etkileri de bulunmaktadır. Son dönemde etkili olan finansal kriz ile ilgili takip edilen en önemli parametrelerden bir tanesi konut satışlarıdır. Özellikle ABD’ de ve İngiltere’de yayınlanan Konut satış sayılarının ve konut endeksleri piyasalar tarafından dikkatlice takip edilmektedir. ABD konut piyasasındaki gelişmelerin beklentiler doğrultusunda gerçekleşmemesi dolarda satışları tetiklemesi ve piyasa aktörlerinin diğer yatırım araçlarına özellikle diğer para birimlerine yatırım yapmasını beraberinde getirmektedir. EURO/USD paritesinin bu gelişmelerden nasıl etkilendiğini anlatan bir yazıdan alıntı aşağıda verilmiştir.

Özellikle, mevcut konut satışlarının mayıs ayında beklentilerin altında artış kaydetmesi piyasada sert yükselişi beraberinde getirdi. Ayrıca, toparlanma sinyallerinin zayıflaması beraberinde teknik alımları da güçlendirdi. Nitekim gün içinde 1,3829-1,4110 seviyeleri arasında hareket yaşanan piyasada Euro Dolar karşısında yaklaşık %1,56 oranında değer kazandı. Bugün, Euro Bölgesi cari işlemler dengesinin yanı sıra ABD mayıs ayı dayanıklı mal siparişleri, yeni konut satışları ve Fed Açık Piyasa Komitesi faiz kararı piyasada yakından takip edilecektir.¹¹

1.3.4 Konut Finansman Sistemlerinin Ekonomi İçerisindeki Yeri

Konut sektörünün ekonomi üzerindeki etkisi sadece kendi içerisindeki alımı, satımı, üretimi, üretiminde yer alan diğer sektörler ile olan ilişkisi veya para piyasalarındaki spekülatif etkilerden kaynaklanmamaktadır. Belki de en önemli etki son yarım yüzyıldır

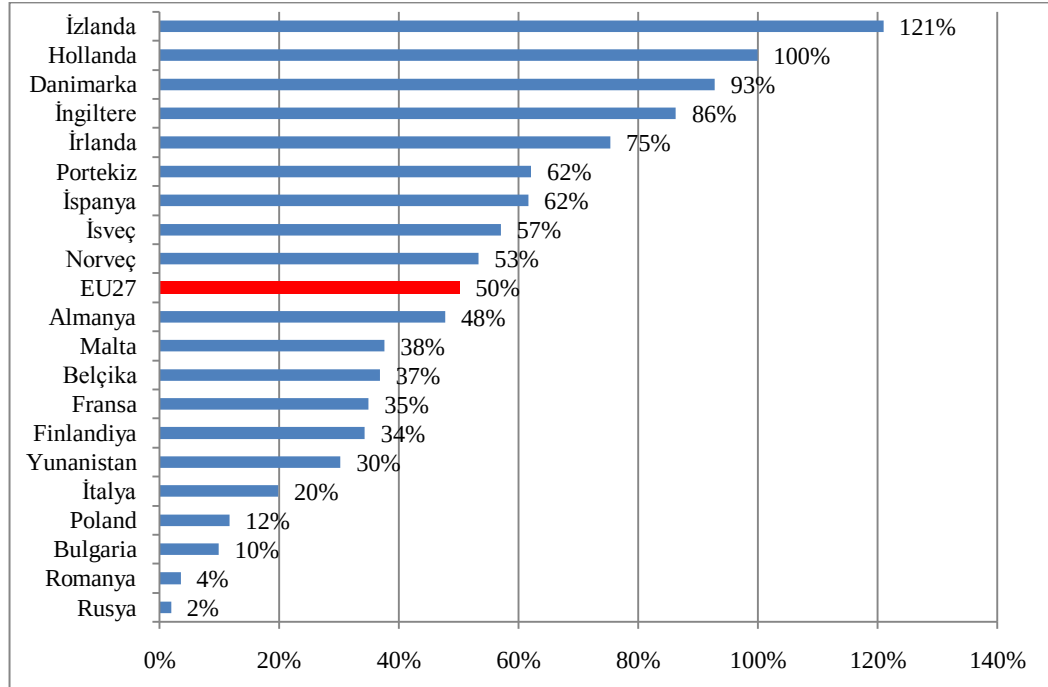
¹⁰ IMF, **World Economic Outlook**, Nisan 2003, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2003/01/pdf/chapter2.pdf> (24.04.2009), s. 71.

¹¹ Fatih Yeğenoğlu, ” Paritede Konut Yükselişi: 1.40 Aşıldı” http://www.bilgeyatirimci.com/fatih_yegenoglu/?y=2009&m=6 (24.06.2009).

kullanılmakta olan konut finansman modelleri sayesinde gerçekleşmektedir. Bundan sonra tutsat kredileri olarak da isimlendirilecek mortgage kredileri ve bu krediler ile oluşturulan finansal sistemler gelişmiş ülkelerin ekonomileri içerisinde önemli yer tutmaktadır (Konut finansman sistemleri ileriki bölümlerde ayrıntılı olarak incelenecektir). Özellikle 1980'lerin başından itibaren gelişen sistemler ile ülkelerin tutsat kredileri ekonomileri içerisinde hatırı sayılır boyuta gelmiştir. Avrupa Birliğinde tutsat kredilerinin GSYİH' ya oranı %50 iken ABD' de bu oran %80' i bulmaktadır (Şekil 5).

Şekil 5.

Bazı Avrupa Ülkelerinde Tutsat Kredilerinin GSYİH'ya Oranları



Kaynak: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=202> (26.04.2009).

1980'lere kadar tutsat pazarı sektöre hakim olan uzman kuruluşlar sebebi ile düzenli bir yapıya sahipken, bu dönemden sonra geleneksel olmayan kredi kurumlarının etkisi ile beraber pazara kontrol edilmesi daha zor ve düzensiz bir yapı hakim olmaya başlamıştır. 1980'lerden önce gerçekleştirilen yasal düzenlemeler faiz oranlarındaki artışı, verilecek kredi tutarını ve geri ödeme sürelerini kontrol altında tutarak tüketim harcamaları

kontrol edilmiştir. Bununla beraber 1980’den sonraki dönemdeki farklılaşma ile tüketiciler çok daha rahat koşullarda kredi kullanma imkanına sahip olmuşlardır.¹² Bu dönemde ikincil kredi pazarının oluşması ile tutsat pazarı sermaye piyasaları ile fonlanmaya başlanmıştır. Böylece 1980 öncesindeki destekleyici ve birçok bakımdan garantili kuruluşların (konut edindirme sandıkları) yerini bankalar ve finansal kurumlar almaya başlamıştır. ABD, Kanada, Avustralya, gibi ülkelerde bu değişim çok hızlı biçimde gerçekleşmiştir. Bu ülkelerde piyasaya rekabetin girmesi ile banka dışı finansal kurumlar ana kredi tedarikçisi haline gelmişlerdir. Buna karşın Avrupa ülkelerinin bir kısmında bu değişim daha yavaş olmuş, kamu sektörü finansal kuruluşları 1990’lara kadar piyasaya hakim olmaya devam etmişlerdir.¹³

Sistemdeki bu değişiklik yeni teknolojik değişimler ile beraber konut finansman pazarının küreselleşmesini ve yeni finansman yöntemlerini de beraberinde getirmiştir. Tüketiciler konut finansman modellerini artık geçici gelir şoklarına karşın bir güvence olarak kullanmaya başlamış, dolayısı ile tüketim parasal politikalar ile oluşan gelir şoklarına daha az duyarlı hale gelmiştir.¹⁴ Aynı dönemlerde dünya üzerinde etkili olan faiz oranlarındaki düşüş, küreselleşen konut finansman sisteminin de bundan yararlanmasına olanak tanımıştır. 1990’lardan itibaren düşen konut kredisi faiz oranları konut talebinin canlanmasına ve de konut fiyatlarının artmasına sebep olmuştur. Her ne kadar bazı ülkelerde yerel faktörlerin etkisinin konut fiyatlarındaki artışa neden olduğu gözlemlense de son dönemlere kadar (2005 yılı ortalarına kadar) devam eden konut balonunun küreselleşen konut finansman sistemi ile ilintili olduğunu söylemek hatalı olmayacaktır. Normal şartlar altında ülke nüfusunun konut edinmesinde ciddi zorluklar olan İrlanda’da süreç içerisinde görülen konut talebinin artması bu tespiti iyi bir örnek olacaktır.¹⁵ IMF ye göre İrlanda’nın

¹² Nathalie Girouard ve Sveinbjörn Blöndal, “House Prices And Economic Activity”, *OECD Economic Departments Working Paper*, 2001, No: 279, s. 9.

<http://lysander.sourceoecd.org/vl=3064796/cl=28/nw=1/rpsv/cgi-bin/wppdf?file=5lgsjhvj8023.pdf> (2.05.2009)

¹³ IMF, **Housing and the Business Cycle**, s. 114.

¹⁴ Erik Hurst ve Frank Stafford “Home is Where the Equity Is: Mortgage Refinancing and Household Consumption,” **Journal of Money, Credit and Banking**, Vol. 36, No. 6, 2004, s. 985-1014, Aktaran: Frederic S. Mishkin, *Housing and Monetary Transmission Mechanism*, <http://www.federalreserve.gov/Pubs/feds/2007/200740/200740pap.pdf> (2.05.2009), s. 22.

¹⁵ Richard K. Green ve Susan M. Wachter, *The Housing Finance Revolution*, <http://www.kc.frb.org/publicat/sympos/2007/PDF/2007.08.21.WachterandGreen.pdf> (03.05.2009), s. 9.

son ekonomik krizden en fazla etkilenen ülke olması, işsizliğin %15,5 e çıkabileceği, GSMH' sının %20'sinin (35 milyar Avro) kaybedilebileceği öngörülerini konut piyasaları ve son küresel krizi ciddi anlamda ilişkilendirmektedir.¹⁶ Bu çalışmanın amacı her ne kadar küresel kriz ve konut sektörü arasındaki ilişkiyi detayları ile tespit etmek olmasa da, 2007 yılının ikinci yarısından itibaren ABD düşük gelir grubu konut kredilerinde yaşanan sorunların finansal bir krize dönüşmesi ve uluslararası piyasalara sıçraması sonucunda tüm dünyada görülen ekonomik krize temel teşkil etmesi üzerinde bir sonraki bölümde durulacaktır.

1.4 Konut Sektörünün Ekonomi İçerisindeki Yeri: Türkiye Örneği

Konut sektörünün genel ekonomik yapı içerisinde etkilerinin dünya ülkelerinde olduğu gibi ülkemiz ekonomisi üzerinde de önemli yeri bulunmaktadır. Konut sektörünün Ülkemiz ekonomisi içerisindeki yerini incelerken inşaat sektörü ve finans sektörü ile ilişkileri kapsamında incelemek yararlı olacaktır.

1.4.1 İnşaat Sektörü ve Konut Sektörü İlişkisi

3,5 trilyon dolar toplam büyüklüğü ile Dünya toplam GSMH' sının yaklaşık yüzde 8'ini oluşturan inşaat sektörü ekonomimiz içerisinde de önemli yer tutmaktadır. Konut sektörünün ekonomi içerisindeki yerini incelerken sektörün inşaat sektörünün bir alt bileşeni olduğunu da göz önünde tutulmasında fayda olacaktır.

Bünyesinde çok farklı piyasalar barındıran inşaat sektörü yarattığı katma değer ile ülkemizin lokomotif sektörü olarak adlandırılmakta, ilişkide bulunduğu sektörler itibarı ile işgücü kapasitesine ciddi katkıda bulunmaktadır. İnşaat sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Bu sebepten ilişkide olduğu sektörlerin de katkısını dikkate aldığımızda Ülkemiz GSMH içerisindeki yeri zaman zaman %30'lu değerleri bulmaktadır. İnşaat sektörü gıda ve tekstilden sonra ülke ekonomimizin üçüncü büyük sanayi koludur. Bu önemli sanayi kolu yatırımlarının ise %60'ını konut sektörünün

¹⁶ IMF: *Gelişmiş Ülkeler Arasında En Ağır Resesyon İrlanda'da*, 2009, www.referansgazetesi.com (25.06.2009).

oluşturması ülkemizde inşaat sektörü ile konut sektörü arasındaki ilişkinin ne kadar önemli olduğunu göstermektedir.¹⁷ İnşaat sektörünün konut sektörü ile olan ilişkisi üretim, istihdam, katma değer ve yatırım açılarından değerlendirilecektir.

1.4.1.1 İnşaat Sektöründe Üretim ve Konut Sektörü İlişkisi

İnşaat sektörünün üretim değerinin hesaplanmasında çeşitli tahminler kullanılmaktadır. Üretim değeri tespit edilirken yapı ruhsatları, yapı kullanım izin ruhsatları (iskan belgeleri), tapu değerleri gibi veriler kullanılsa da, yapı ruhsatı olmayan veya olsa da yapımı gerçekleşmemiş inşaatların varlığı veya tapu değerlerinin gerçeği yansıtmaması ihtimali ile bu verilerin inşaat sektörü değerini belirlemede yetersiz kaldığı düşünülmektedir.¹⁸

İnşaat yapımı öncesinde ilgili kurumlardan inşaatın yapımı ile ilgili çalışmaların tamamlanmasını takiben alınan ve inşaatın başlamasına engel olmadığını gösteren belge yapı ruhsatı olarak adlandırılır. Bina inşaatları yapı ruhsatı alındığı tarihten itibaren iki tam yıl içerisinde başlayabilmektedir. Dolayısı ile üretim değerinin hesabında yapı ruhsatının, alındığı yıl içerisinde değerlendirilmesi doğru olmayacaktır. Yapı kullanım izin belgesi (iskan belgeleri) ise yapının yapı ruhsatına uygun yapıp, kullanıma hazır hale geldiğinde alınan belgelerdir. Ülkemizde ne yazık ki birçok bina iskan belgesi olmadan kullanılmaktadır. Bu nedenle; üretim değerinin hesabında yapı kullanım izin değerlerinin alınması eksik ve hatalı bir hesaplama neden olabilecektir. Yapı ruhsatı değerleri ile yapı kullanım değerleri karşılaştırması yapılırken inşaat süresi ile iskan alımı arasında geçen sürenin ortalama 36 ay olduğu kabulünü göz ardı etmemek gerekmektedir. Ayrıca yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren iki yıl geçerli olması, yapı ruhsatları değerleri ile yapı iskan değerleri arasında beş senelik bir farkı gündeme getirebileceği gibi, iptal olan yapı ruhsatlarının değerlendirilmeye alınmaması sağlıklı bir değerlendirmeyi etkileyebilecektir.

¹⁷ Yapı Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu**, 2003, s. 14.

¹⁸ TCMB, **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, Ocak 2009, s. 5.

Her ne kadar yapı ruhsat değerleri ve kullanım değerleri incelemeleri değer hesabında eksik kalsa da, yıllık bazda konut değerlerinin yapı değerleri içerisindeki değerinin önemini göstermede etkili bir yöntem olabilecektir. Üretim değerlerinin yapı ruhsatı ve/veya kullanım iznine bağlı olarak yapıldığı değerlendirmelerde 2004 yılından itibaren konut değerlerinde önemli artışlar olduğu görülmektedir. Konut satışlarında artışların görüldüğü 2005 ve 2006 yılında konut yapımı için ruhsat alımındaki artışlar dikkat çekicidir. Ruhsat değerleri ile konut değerlerinin toplam değer içerisindeki payının ise yıllar içerisinde %70 ile %77 arasında değiştiği gözlenmektedir (Tablo 2 ve Tablo 3).

Tablo 2.

Yıllara Göre Yapı Ruhsatı Değerleri

Yıllar	Toplam Değer (Milyon TL)	Konut(*) Değeri (Milyon TL)	Konut Payı (%)
2002	8.945.190.204	6.269.821.817	70%
2003	13.626.845.773	9.666.981.664	71%
2004	24.108.198.467	17.586.264.682	73%
2005	40.529.421.744	31.363.771.785	77%
2006	56.195.862.967	42.522.195.384	76%
2007	61.300.286.560	44.888.282.041	73%
2008	59.006.449.177	42.492.549.305	72%

Kaynak : www.TUIK.gov.tr (20.03.2009),

(*) Konut kavramı ikamet edilen yapılar olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 3.

Yıllara Göre Yapı Kullanma İzin Değerleri

Yıllar	Toplam Değer (Milyon TL)	Konut Değeri (Milyon TL)	Konut Payı (%)
2002	7.634.637.406	5.386.756.598	71%
2003	9.037.065.131	6.804.075.618	71%
2004	10.306.575.645	7.666.126.502	73%
2005	18.445.263.149	13.201.917.703	77%
2006	25.050.689.452	18.576.043.990	76%
2007	30.416.729.696	22.534.605.287	73%
2008	39.002.256.405	28.861.969.817	72%

Kaynak : www.tuik.gov.tr (20.03.2009)

(*) Konut kavramı ikamet edilen yapılar olarak değerlendirilmiştir.

İnşaat sektörünün diğer sektörler ile bağlantısı ve üretimini tespit için diğer bir yöntem olarak kullanılan ve TÜİK tarafından milli gelir hesabında kullanılmak üzere açıklanan girdi çıktı rakamları daha güvenilir olabilecektir.¹⁹ 2002 yılında cari fiyatlar ile 32.747 milyon TL olan üretim değerine karşılık sektörün 14.143 milyon TL gayrisafi katma değeri bulunmaktadır.²⁰ 2008 yılında sektörün yarattığı katma değer 44.792 milyon TL olarak hesaplanmıştır. Bu durumda 2002 yılı yaratılan katma değer/üretim değeri oranı (0,4319) sabit varsayılırsa 2008 yılında sektörün üretim değeri 103.709 milyon TL olarak hesaplanabilecektir.²¹

İnşaat üretim değeri içerisinde konut üretim değerinin tespitinde TÜİK tarafından hazırlanan üretim endeksleri önemli yer tutmaktadır. 2008 yılı itibarı ile bir önceki yıla göre bina dışı inşaatı üretim endeksi artarken büyük bölümünü konut yatırımlarının oluşturduğu bina inşaatı sektörüne ait üretim endeksi yaşanan kriz etkisi ile %10,6 azalmıştır (Şekil 6).

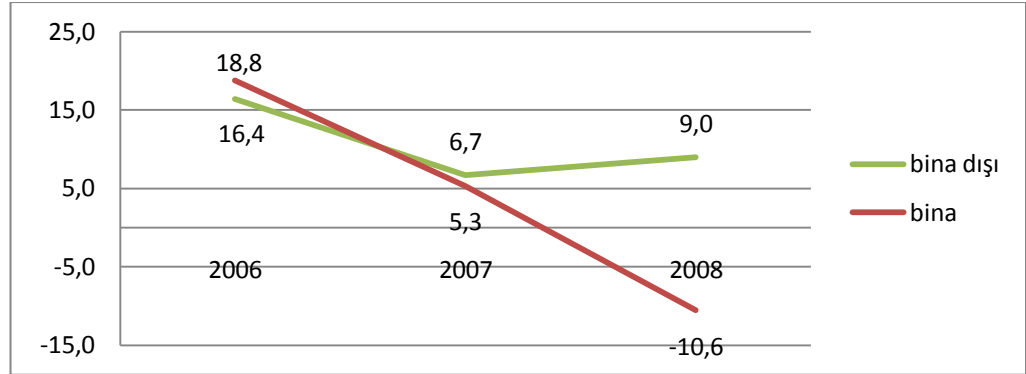
¹⁹ Türkiye Kalınma Bankası, **Türkiye’de İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme**, Ağustos 2008, s. 3.

²⁰ TCMB, **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, s. 5.

²¹ TCMB, **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, s. 6

Şekil 6.

İnşaat Sektörü Üretim Endeksi Değişim Grafiği

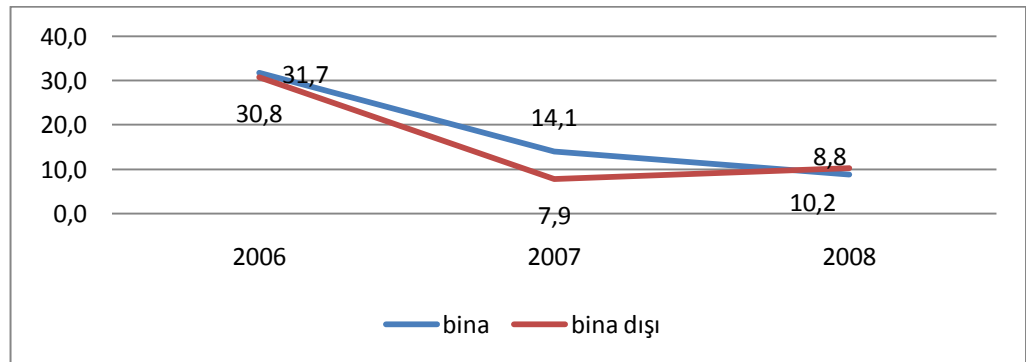


Kaynak: www.tuik.gov.tr (24.06.2009).

Aynı yıllar itibarı bina ciro endeksindeki artış, bina dışı ciro endeksinin altında kalsa da pozitif yönde değişmiştir. Bunun sebebi olarak konut satışlarında 2008 yılının ikinci döneminde meydana gelen artışın endekse olumlu yansıdığı gösterilebilir. 2009 ilk çeyreğinde ise bina ciro endeksi geçen yılın aynı dönemine göre %61 azalmıştır (Şekil 7).

Şekil 7.

İnşaat Sektörü Ciro Endeksi Değişim Grafiği



Kaynak: www.tuik.gov.tr (25.06.2009).

1.4.1.2 İnşaat Sektöründe İstihdam ve Konut İlişkisi

İstihdam açısından inşaat sektörü barındırdığı yoğun işgücü sayesinde her zaman önemli bir konuma sahip olmuştur. İlişkide olduğu sektörlerle beraber düşünüldüğünde istihdama olan katkısı %15 civarındadır.²² TÜİK tarafından yayınlanan Mart 2008 verilerine göre inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısı 1.067.844 kişidir. İnşaat sektörünün işgücü payı içerisindeki payı ise %5,3 olarak gerçekleşmiştir.

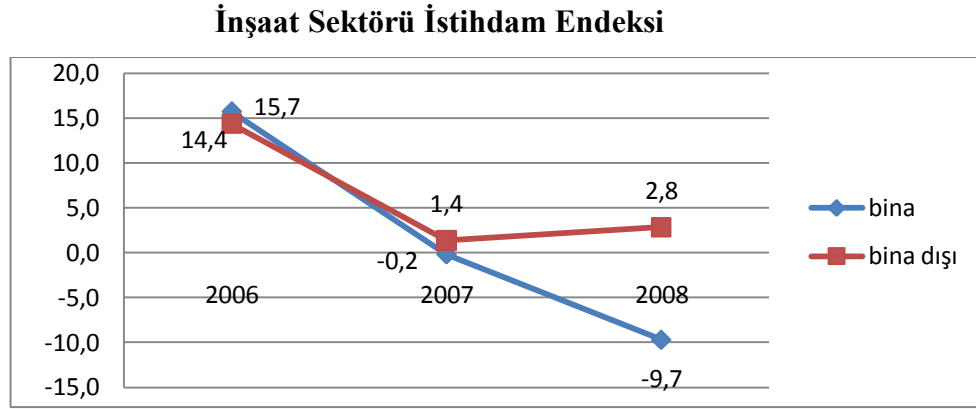
Ekonomik durgunluk dönemlerinde istihdamda görülen kayıplarda inşaat sektöründeki kayıplar dikkat çekicidir. Ocak 2009 verileri önceki yılın aynı dönemi istihdam verileri ile karşılaştırıldığında, istihdam içinde tarım sektörünün payının 1,2 puan, hizmetler sektörü payının ise 0,7 puan arttığı, buna karşılık sanayi sektörünün payının 1,7 puan, inşaat sektörünün payının ise 0,2 puan azaldığı görülmektedir. 2009 yılı ilk üç aylık verilerine göre ise inşaat sektöründe istihdam bir önceki senenin aynı dönemine göre % 8,4 azalmıştır.²³

İnşaat sektöründe istihdamın konut sektörü ile ilişkisini gösteren Şekil 8'e göre 2008 yılında bina istihdam endeksi bir önceki yıla göre %9,7 düşmüştür. Aynı dönemde bina dışı istihdam artışı ise %2,8 olarak gerçekleşmiştir. 2009 yılı ilk çeyreğine göre ise bina istihdam endeksi bir önceki yıla göre %29 azalmıştır. 2008 yılında bina dışı istihdam endeksindeki artışın 2009 ara seçimleri öncesindeki belediyeler tarafından yapılan istihdama yönelik politikalar olduğu öne sürülebilir.

²² Yapı Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu**, 2008, s. 38.

²³ <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=4070> (25.06.2009).

Şekil 8.



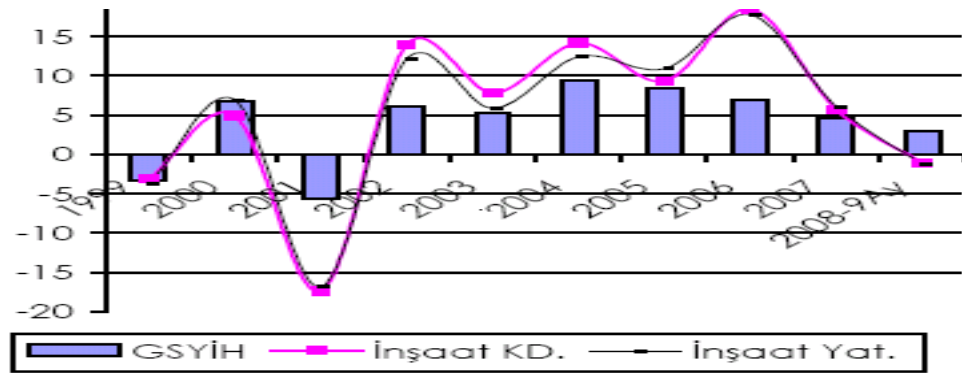
Kaynak: www.tuik.gov.tr (25.06.2009).

1.4.1.3 İnşaat Sektörü Katma Değeri ve Yatırımları ile Konut İlişkisi

Sektör içerisindeki durgunluk ve genişleme zamanları ve bağlı olarak sektörün yarattığı katma değer, milli gelir ile doğrudan ilintilidir. Şekil 9 yıllar itibarı ile inşaat katma değeri ve yatırımların büyümesinin GSYİH ile ilişkisini ortaya koymaktadır. 2007 ve 2008 yıllarında yatırım ve katma değerdeki düşüşü GSYİH’ daki azalış takip etmektedir.

Şekil 9.

İnşaat Sektörü Katma Değeri, Yatırımlarının ve GSYİH Büyümesi



Kaynak: TCMB, Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar, s. 8.

GSYİH ve inşaat sektörleri arasındaki ilişkiyi tahmine yönelik Türkiye Kalkınma Bankası'nca yapılan bir çalışmada korelasyon ilişkisi 0,86 olarak bulunmuştur.²⁴ Aynı şekilde inşaat sektörünün diğer sektörler olan ilişkisine yönelik Türkiye Kalkınma Bankası'nca yapılan çalışmada; sektörün 100 birimlik talebi olduğunda demir çelik sektöründe 17.21, çimento, kireç, alçı vb imalat 9.36, karayolu ve boru hattı taşımacılığında ise 6.32 birimlik artışlar meydana geldiği ortaya konmaktadır. Aynı çalışmada inşaat sektöründeki talebin en fazla konut sahipliği sektöründeki talebinin artışından kaynaklandığı ortaya konmuştur. Çalışmaya göre inşaat sektöründeki üretim artışı neticesinde konut sahipliği 5.08 birim artmaktadır. İnşaat sektörü ilintide olduğu tüm sektörlerle olan nihai talep artışı neticesinde üretimini %17.09 artırmakta iken sektör kendi içerisindeki artış ile diğer sektörlerin üretimini %100'e yakın artırmaktadır.²⁵

1.4.1.3.1 1993-2003 Yılları İnşaat Sektörü ve Konut Yatırımları

Ülkemizde konut yatırımlarının uygulanan politikalar etkisi ile belli dönemlerde artmakta belli dönemlerde ise genel ekonomik durum çerçevesinde azalmakta olduğu görülmektedir. 1989 yılından itibaren konut kredi faaliyetlerinde duraklama görülen Türkiye Emlak Bankası ve diğer bankalar bireysel krediler açarak konut finansmanına katkıda bulunmuşlar ve ülkemizde önemli bir konut hamlesine olanak tanımışlardır.²⁶ Bu gelişmeler 1994 yılında yaşanan ekonomik krize kadar konut yatırımlarında artışa sebebiyet vermiş daha sonra ise krizle beraber kesintiye uğramıştır. 2001 ve 2002 krizlerinde de konut sektörü genel itibarı ile aynı özellikleri göstermektedir. Dolayısı ile inşaat sektörümüz içerisinde konut yatırımlarının incelenmesini 1993 – 2003 ve 2003 sonrası olarak gruplandırmak olasıdır.

1993 -2003 dönemlerinde Türkiye ekonomisi sabit fiyatlarla %26 oranında büyürken aynı dönemler içerisinde inşaat sektörü %29 oranında küçülmüştür (Tablo 4). Daralmanın en büyük nedeni olarak bu dönemdeki kamu inşaat yatırımlarındaki düşüş

²⁴ TKB, **a.g.m.**, s. 2.

²⁵ TKB, **a.g.m.**, s. 7.

²⁶ Belgin Akçay, *Bankacılık Sistemi İçerisinde Konut Finansmanının Yeri*, http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/137fdd1f79d56c7_ek.pdf (17.06.2009), s.41.

olarak gösterilebilir. İnşaat sektörünü oluşturan 4 ana kalemden (konut inşaatları, konut dışı yapı inşaatları, alt yapı inşaatları ve sanayi yapıları) biri olan konut inşaat yatırımlarının bu dönem içerisindeki payının düşük olması kamu yatırımlarının ağırlığını etkilemektedir.

Tablo 4.

GSMH ve İnşaat Sektörü Büyüklükleri ve Değişim Oranları

Sabit Fiyatlarla (Milyon TL)	1993	2003	Değişim Oranı
GSMH	97.676.58	123.164.990	%26
İnşaat Sektörü	6.271.779	4.865.799	%-29

Kaynak: www.tuik.gov.tr (20.06.2009).

Konut yatırımlarının payının düşük olmasının nedenleri arasında ise tüketicilerin yüksek döviz ve faiz getirisi sebebi ile yatırımlarını bu alana yöneltmiş olması gösterilebilir.

Şekil 10.

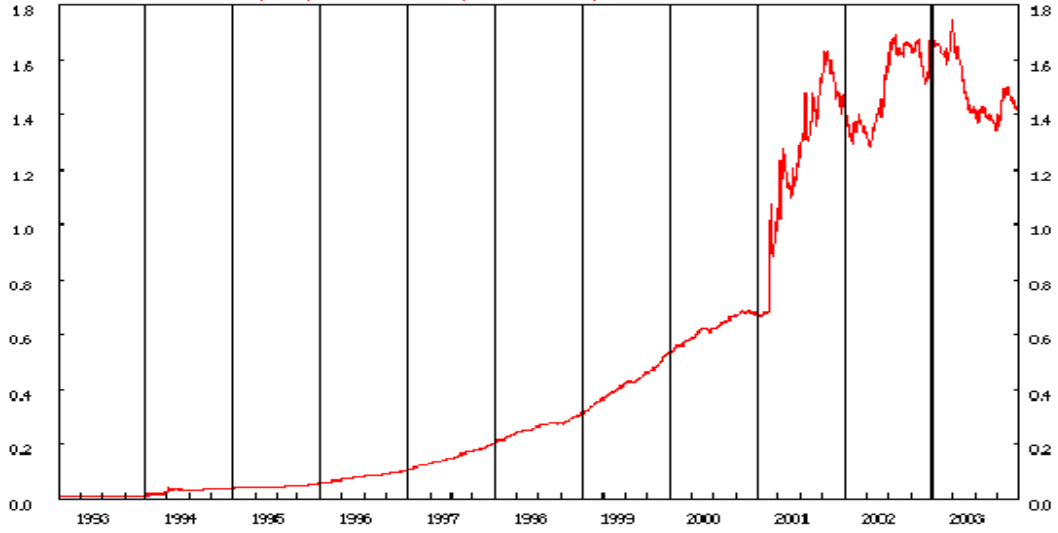
3 Ay Vadeli Ağırlıklandırılmış Mevduat Oranları



Kaynak: www.tcmb.gov.tr (22.06.2009).

Şekil 11.

TCMB ABD Doları Kur Grafiği (Döviz Alış)



Kaynak: www.tcmb.gov.tr (22.06.2009).

Şekil 10 ve Şekil 11’ de görüldüğü üzere 1994 Krizi ve takip eden dönem, 1998-1999 Uzakdoğu ve Rusya Krizleri, 2000-2001 Türk Bankacılık Sektörü Krizleri konut yatırımlarını ikame eden diğer yatırım araçlarının getirilerinin arttığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde sabit sermaye yatırımlarında düşüşle beraber konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı da hızla azalmıştır. 1993 yılında %32,8 olan konut payı 2003 yılında %9,4 olarak gerçekleşmiştir. 1993 ile 2003 dönemi arasında 2000 - 2003 yılları dikkat çekicidir (Tablo 5). 2001 Krizi öncesi uygulamaya konulan enflasyonu baskılamaya yönelik inşaat yatırımlarını azaltma politikası sonucunda ve kriz sonrası dönemde ekonominin küçülmesi ile inşaat sektörü de küçülmüştür. Bu dönemde inşaat sektörü azalan yatırımlardan olumsuz etkilenmiş ve büyüme hızında düşüş olmuştur. Artan inşaat malzemeleri fiyatı neticesinde inşaat birim maliyetleri arttırmış, menkul kıymetlere olan talep artışı ile beraber konut yatırımlarına talep azalmıştır.

Tablo 5.

Yıllar İtibari ile GSMH içinde Sabit Sermaye Yatırımları

Yıllar	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Sabit Sermaye Yatırımları / GSMH	6,3	4,5	4	5,1	6,3	4,3	2,1	2,8	9,0	7,4	7,6

Kaynak: www.tuik.gov.tr (27.06.2009),

1.4.1.3.2 2003 Yılından İtibaren İnşaat Sektörü ve Konut Yatırımları

2003 -2007 yılları arasında inşaat sektörünün GSYİH’den aldığı pay %5,5 - %6,5 arasındadır. İnşaat sektöründeki artış GSYİH’ ye göre daha belirgindir. 2008 yılında ise inşaat sektörü en durgun geçen sektörlerden biri olmuştur. 2008 yılında ise GSYİH bir önceki yıla göre %1 mertebesinde artarak sabit fiyatlar ile 102.308.098.000 TL’ ye ulaşmıştır. Bu dönem içerisinde inşaat sektörü %7,6 küçülerek diğer sektörler arasında en fazla küçülen sektör olmaya devam etmiştir. 2009 yılı ilk çeyrek sonuçlarına göre durum inşaat sektörü açısından daha kötüdür. GSYİH bir önceki döneme göre %13,8 azalırken inşaat sektörü %18,9 küçülme göstermiştir (Şekil 12). 2007 yılından sonra sektörün GSYİH’ dan aldığı pay da azalmaya başlamıştır.²⁷

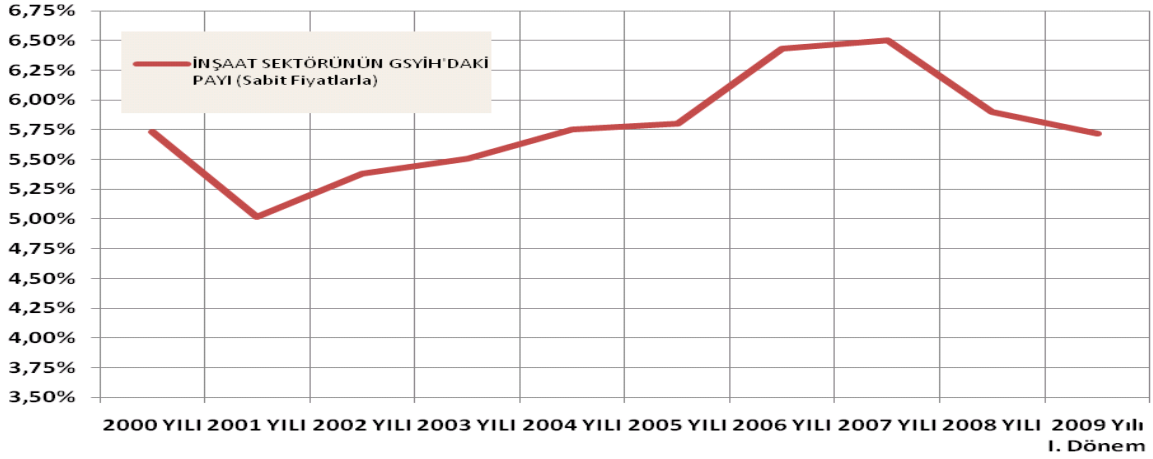
2008 yılının ilk dokuz ayında inşaat yatırımlarının %29’u kamu sektörü, %71’i ise özel sektör tarafından üstlenilmektedir.²⁸ Görüldüğü üzere özel sektörün yatırımlar içerisinde payı büyüktür. Özel sektörün payının fazla olmasında konut yatırımlarının özel sektör yatırımları içinde payının ağırlıklı olması etkindir.

²⁷ www.turkstat.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=993 (24.05.2009).

²⁸ YEM, a.g.m.,2008, s. 34.

Şekil 12.

İnşaat Sektörünün GSYİH' daki Payı



Kaynak: www.tuik.gov.tr (27.06.2009)

Enflasyon ve faiz oranlarının düşürülmesine yönelik uygulanan ekonomik programın ve uluslararası likidite bolluğunun etkisi ile konut yatırımları 2004 yılı itibarı ile canlanmaya başlamış ve 2007 yılına kadar bu canlılık devam etmiştir. 2007 yılında hız kesen sektörün toplam sabit sermaye yatırımlarından aldığı pay 10,4 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün 2008 yılı içinde %10,3 pay aldığı tahmin edilmektedir. DPT tarafından 2009 yılı için planlanan oran %10 mertebesinde dir.²⁹

Konut sektörüne ilişkin özel sektör yatırım payları incelendiğinde, 2000 yılında % 22,2 olan konut sektörü yatırım payının 2001, 2002, 2003 ve 2004 yıllarında düştüğü, bu eğilimin 2006 ve 2007 yıllarında tersine dönerek, konut sektörünün toplam özel kesim sabit sermaye yatırımlarında aldığı payın tekrar artmaya başladığı görülmektedir. Ancak küresel krizin etkileri ile 2008 ve 2009 yıllarında tekrar düşüş eğilimine gireceği görülmektedir.³⁰

Konut sektörü, toplam özel kesim sabit sermaye yatırımları içerisinde imalat sanayi ve ulaştırma sektöründen sonra üçüncü sırada bulunmaktadır. Dolayısı ile konut

²⁹ DPT, **Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar 2009**, Ekim 2008, <http://ekutup.dpt.gov.tr/program/2009/hedef.pdf> (3.06.2009), s. 20.

³⁰ DPT, **a.g.m.**, s. 24.

sektörü özel kesim sabit sermaye yatırımlarını sürükleyici sektörlerin basında gelmektedir (Tablo 6).

Tablo 6.

Sektörler ve Özel Kesim Sermaye Yatırımları İçerisinde Aldıkları Pay

Sektörler	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008(*)	2009(**)
Tarım	2,1	2,1	2,7	4,0	3,1	3,4	3,5	3,0	3,0
Madencilik	1,6	1,8	2,2	2,0	1,9	1,7	1,7	1,6	1,6
İmalat	24,8	35,6	39,2	42,2	42,1	42,2	41,4	45,5	45,2
Enerji	9,8	4,5	3,1	1,7	2,1	2,7	2,6	3,3	3,4
Ulaştırma	23,6	18,4	16,8	18,8	17,4	16,3	15,6	18,0	18,4
Turizm	6,3	6,9	8,5	7,6	7,9	7,4	7,4	6,7	6,6
Konut	19,6	17,2	15,1	13,3	15,1	15,6	16,9	12,0	11,6
Eğitim	1,9	1,5	1,6	1,2	1,1	1,0	1,1	1,0	1,1
Sağlık	4,0	4,0	4,0	4,1	5,0	5,7	5,8	4,4	4,6
Diğer Hzm.	6,4	8,1	6,8	5,2	4,3	4,0	4,0	4,4	4,4
Toplam	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Kaynak : www.dpt.gov.tr (4.06.2009).

(*)Gerçekleşme tahmini, (**) Program

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE KÜRESEL EKONOMİK KRİZ

2.1 İpotekli Konut Finansman Sistemi

Yurtdışında mortgage olarak adlandırılan ve ülkemizde de son dönemlerde tutsat kredileri olarak anılan ipoteğe dayalı konut kredileri ile konut finansmanı; dünya finansal sistemi içerisinde önemli yeri olan konut finansman yöntemidir. Bu krediler uzun vadeyi, düşük faizi ve düşük ödeme tutarlarını bünyesinde barındırır.³¹ Sistemde borç verenler kredi konusu konut üzerine ipotek tesis ederek alacağını teminat altına alır ve konutun değerinin belli oranında kredi vererek konut finansmanını sağlar. Finansman sağlanması sonrasında borç veren tarafından kullanılan kredi alacakları ve alacak teminatları ipotek havuzları oluşturularak menkul kıymetler şeklinde ihraç edilir. Bu yolla elde edilen fonlar tekrar konut finansmanında kullanılır. İşleyiş genel itibarı ile tüm ipotekli finansman türlerinde aynı ilkeye dayanır. Sistemin özünde tasarruf fazlası olan kesimlerin sahip oldukları fonların konut sahibi olmak isteyen kesime aktarılması bulunmaktadır.

Tutsat sistemi kredi kullanımına konu olan gayrimenkulün türüne göre adlandırılabilir. Uygulamalara bakıldığında, ipotekli konut kredilerinin sadece konutlar için verilmediği, apartmanlar, ticaret merkezleri, eski konutun onarımı ve hatta çiftlikler için de söz konusu olduğu görülmektedir.³² Ana itibarı ile ticari ve konut olarak ayrılan sistemde ABD baz alındığında ticari tutsat' ların payı konut tutsatlarının ¼ 'ü mertebesinde dir.³³

Konumuz gereği bu çalışmamızda ağırlıklı olarak konut tutsat kredileri ele alınacak ve sistem ipotekli konut finansman sistemi olarak adlandırılacaktır.

³¹ Mustafa Topaloğlu, **İpoteğe Dayalı ve İpotek Teminatl Menkul Kıymetler**, 1. Basım, Adana: Karahan Yayınevi, 2007, s. 6

³² Yücel Ayırcay ve Uğur Yıldırım, "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşleyişi", *Selçuk Üniversitesi Karaman İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Sayı 12, Haziran 2007, s. 53.

³³ <http://www.federalreserve.gov/econresdata/releases/mortoutstand/current.htm> (26.08.2009)

2.2 İpotekli Konut Finansman Sisteminin Fonksiyonları ve Piyasaları

Bir konut kredisinin tutsat kredisi olarak adlandırılabilmesi için, ikincil piyasalar aracılığıyla sermaye piyasalarından fonlama yapılıyor olması gerekmektedir. Tutsat için “uzun vadeli konut kredisidir” demek doğru olmadığı gibi, “***bir konut kredisinin vadesi ne kadar uzarsa o kadar tutsat’a benzer***” demek de doğru değildir.³⁴ Ayrıca sistemin işleyebilmesi için bazı fonksiyonların yerine gelmesi gerekmektedir. Bu fonksiyonlar ipoteğin tesisi edilmesi, kredinin yönetilmesi, yatırım, dönüşüm ve sigorta hizmetleridir. Süreç kısaca kredi verenin gayrimenkul üzerinde ipotek tesis etmesi, kredi verenin krediye bağlı alacaklarını bünyesinde tutması veya bir yatırımcıya satması, satılan veya bünyede tutulan kredilerin likit hale dönüştürülerek satılması, satılan alacakların sigorta ettirilmesi olarak gerçekleşmektedir.³⁵

2.2.1 Birincil Piyasalar

Birincil piyasalar tüketicilerin banka gibi finansal kurumlardan konut kredisi kullanımı ile oluşmaktadır. Tüketici alacağı yeni veya ikinci el konut için finansal kurumlara başvurur. Finans şirketleri konutun piyasa şartlarındaki değerinin belirlemek üzere bünyelerinde veya değerlendirme konusunda uzman kuruluşlara değerlendirme yaptırırlar. Finans kuruluşları kredilerini bu değer üzerinden kullanarak kredi riskini en aza indirmeye çalışırlar. Bu değer, kredi tutarının mülkün değerine oranı (Loan to Value, LTV) ölçütü olarak bilinir.³⁶

Finans kuruluşu kredi tutarını belirledikten sonra tüketicinin taksit ödeme gücüne göre taksit tutarını ve süresini belir. Bu süreç içerisinde kullanılan ölçüt ise, Kredi Ödemelerinin Gelire Oranı (Payment to Income, PTI) ’dır. Bu oran kredi borçlusunun ödeyeceği taksit tutarının gelirine oranıdır. Finans kuruluşları bu ölçütleri belirlerken kredi

³⁴ Cengiz Özübek, “Konut Finansman Yönteminde Riskler: Hane Halkının Konut finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma”, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 2008, s. 21.

³⁵ Feyzullah Yetgin, **Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori – Uygulama)**, 1. Basım, İstanbul: Dünya Yayıncılık, Şubat 2007, s. 14.

³⁶ Ali Alp ve Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, 1.Baskı, İstanbul: İMKB Yayınları, 2000, s. 45.

talebinde bulunan kişiler bazında değerlendirme yaparlar. Çünkü birçok kredi borçlusunun geri ödeme yapamamaları halinde kredi kurumu iflas tehlikesi ile karşı karşıya kalır. Kredilerin geri ödenmemesi durumunda haczedilen konutların maliyetlerinin altında satılması gündeme gelecek ve konut piyasalarında arz fazlası yaratılarak önemli ekonomik sorunlara sebebiyet verilebilecektir.³⁷

2.2.1.1 İpotekli Konut Kredisi Türleri

Tüketicilerin sahip oldukları gelir düzeyi, ön ödeme yapma gücü, kredi vadesi, faiz oranları, kredi kurumlarınca gerekli hizmetlerin veriliş şekli kredi kullanımında belirleyici özelliklerdir. Bu özelliklerin her bir tüketiciye uygun şartlarda sunulabilmesi için kredi kuruluşlarınca birçok ipotek kredisi türü geliştirilmiştir. Bu geliştirme süreci de ekonomik hayatın ve kredi taraflarının dinamikliği sebebiyle devam etmektedir.³⁸ Verilen kredilerin türleri ile beraber asıl önemlisi tüketiciyi riske sokmayacak şekilde verilen kredilerin vadelerinin uzunluğudur. Vade uzunlukları sistemin yerleşmiş olduğu ekonomik istikrarın sağlandığı enflasyonun ve faiz oranlarının düşük olmasına bağlı olarak artar. Birçok gelişmiş ülkede 15-30 yıl gibi süreler görülmektedir.³⁹ Konut kredileri, sabit faizli, değişken faizli ve diğer ipotek kredileri başlıkları altında incelenebilir.

2.2.1.1.1 Sabit Faizli Konut Kredileri

Sabit faizli ipotekli konut kredilerinin belirleyici özelliği kredinin vade sonuna kadar aynı tutarda aylık ödeme yapılmasıdır.⁴⁰ Dönem sonunda kredinin tamamen amortize olduğu bu kredilerde faiz oranları kamu menkul kıymetlerine yapılan yatırımların getirilerinden elde edilen faiz oranlarının üzerinde belirlenir. Ödeme yapılacak aylık tutarlar mevcut ipotek bakiyesi üzerinden hesaplanacak faiz tutarı ve anapara ödemesinin toplamından oluşur. Doğal olarak başlangıçta sabit geri ödeme içerisinde faiz kısmı yüksek

³⁷ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 46.

³⁸ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 63.

³⁹ Topaloğlu, **a.g.e.**, s. 14.

⁴⁰ Hayati Eriş, **Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları**, 1.Baskı, İstanbul: Arıkan Basım Yayım Dağıtım, Şubat 2008, s. 65.

iken, sona yaklaştıkça geri ödemelerdeki anapara payı artmaktadır. Aylık taksitler aşağıdaki formül ile hesaplanmaktadır.⁴¹

$$MB = MP \frac{1-(1+i)^n}{i}$$

Burada, MP aylık kredi geri ödemelerini, n vadeyi, MB başlangıçtaki kredi tutarını, i ise aylık basit faiz oranını göstermektedir.

Bu tip kredilerin diğeri bir özelliğı de kredi kullanıcısının vade içerisinde kredi bakiyesini ödeyerek kapatma hakkı olmasıdır. Faiz oranlarının düşmesi durumunda kredi kullanıcıları kredilerini kapatarak uygun koşullarda tekrar borçlanacaklardır. Tüketiciler açısından bu işlemin yapılabilmesi için faiz oranlarındaki düşüş miktarının kredi kapama ve yeniden kullanım sırasında ödeyecekleri masrafları karşılayacak boyutta olması gerekmektedir.

Sabit faizli konut kredileri kendi içerisinde de:

-aylık yerine iki haftalık kredi ödemelerinin yapıldığı **çabuk ödemeli ipotek kredileri**,

-vade sonuna doğru aylık ödemelerin arttığı **artan ödemeli ipotek kredileri**,

-aylık ödemelerin belli dönemlerde arttırıldığı **değişken geri ödemeli ipotek kredileri**,

-başlangıçta düşük sonraki dönemlerde kademeli artışların olduğu **dereceli artan ipotek kredileri** ve

-belli dönemlerde faiz oranlarının düşük tutularak kullanıcının belli dönemlerde daha az ödeme yapmasının sağlandığı **indirimli ipotek kredileri** olarak çeşitlenmektedir.

⁴¹ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 69.

2.2.1.1.2 Değişken Faizli Konut Kredileri

Değişken faizli konut kredileri sabit faizli konut kredilerinin aksine adından da anlaşılacağı üzere kredi dönemi içinde belli dönemlerde faiz oranlarının değiştirildiği kredilerdir. Genelde faiz oranındaki değişiklikler kredi sözleşmesinde belirlenen gösterge niteliğindeki endeksler çerçevesinde belirlenir. Endeks olarak hazine menkul kıymetleri üzerindeki faiz oranı veya konut finansman kurumlarının fon maliyetleri gibi ölçütler kullanılmaktadır.⁴² Konut finansman kurumlarının kredi kullananlar tarafından kabul görmüş endeksler dışında endeksler kullanmaları halinde bu araca duyulan güvenin azalacağını göz önünde bulundurmaları gerekmektedir.

Değişken faizli krediler özellikle faiz oranlarındaki değişikliklerin çok sık olduğu dönemlerde kredi kurumları tarafından tercih edilmiştir. Bu tercihlerin ortaya çıkmasında kredi riskinin tüketicilere geçmesi önemli rol oynarken diğer etken aktif pasif yönetiminin daha kolay olması olarak gösterilebilir. Sabit faizli kredilerin verildiği dönemlerde kurumların topladıkları fonların vadelerinin kısa olması toplanılan fonlar ile kullandırılan kredilerin faiz oranlarının uyumsuzluğunu ortaya çıkaracaktır.

Yüksek ve değişken enflasyon dönemlerinde değişken faizli krediler sadece kredi kurumları için değil, kredi kullanıcıları açısından da faydalı olmaktadır. Düşen faiz ortamlarında tüketicilerin katlanacağı faiz oranları da düşmekte, ödeyecekleri taksit tutarları da azalmaktadır. ABD’ de faiz oranlarının yüksek olduğu 1983-1984 yıllarında faiz oranlarının düşme beklentisinden dolayı değişken faizli kredilere talep artmıştır. 1985-1986 yıllarında ise sabit faizli kredilere talep artmıştır.⁴³

Finans kurumları kredi kullanıcılarını değişken faizli kredilere yönlendirmek üzere çeşitli yöntemlere başvurabilmektedirler. Bu yöntemlerden bir tanesi faiz oranının başlangıçta düşük alınması ve faiz oranının zamanla arttırılması yöntemidir. Ayrıca dönemsel veya kredinin vade süresince belirli sınırlamalar konulması yöntemleri de

⁴² Topaloğlu, **a.g.e.**, s. 22.

⁴³ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 82.

uygulanan yöntemlerdir. Bu yöntemler kapsamında kredi sözleşmelerine dönemsel veya vade süresince faiz oranının veya ödemelerinde belli sınırın üzerine çıkılamayacağı, belli sınırın da altına inilemeyeceği şartları konulmaktadır.

Değişken faizli konut kredileri; fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredileri, iki oranlı ipotek kredileri, dönüştürülebilir ipotek kredileri, diğer ipotek kredi türleri olarak sınıflandırılabilirler.

2.2.1.1.2.1 Fiyat Düzeyine Ayarlı İpotek Kredileri

Kısaca uygulandığı ülkelerde PALM olarak adlandırılan kredi türünde geri ödemelerinin reel faiz oranı çerçevesinde yapılması söz konusu olduğundan, enflasyon riskinin ortadan kaldırılması ile satın alma gücü riski de tamamıyla elimine edilir. Değişken faizli kredilerin bir türevi olan kredide faiz oranı nominal faiz olarak değil, reel faiz oranı olarak kabul edilmekte ve vade sonuna kadar geçerliliğini korumaktadır.⁴⁴ Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri her ne kadar değişken faizli krediler içerisinde gruplandırılırsa da reel olarak ödemelerin sabit olması sabit faizli kredi özelliğini taşıdığını da göstermektedir.⁴⁵

2.2.1.1.2.2 İki Oranlı İpotek Kredileri

İki oranlı ipotek kredilerinin özünde iki endeks oranının varlığı yatmaktadır. Birinci endeks sözleşmede belirtilmek üzere kredi bakiyesini düzenleyen enflasyon oranı, ikinci endeks ise kredi kullanıcısının gelir durumundaki artış oranıdır. Enflasyonun gelir artışının üzerinde olduğu ülkelerde enflasyon ile gelir artışı arasındaki farktan doğan ödeme tutarı kredi bakiyesine eklenerek tüketicilerin kredilerini öderken zorluk yaşamamasını hedeflemektedir.⁴⁶

⁴⁴ Özübek, **a.g.e.**, s. 47.

⁴⁵ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 87.

⁴⁶ [http://www.iceg.org/NE/policybriefs/P_B_\(E\)9.PDF](http://www.iceg.org/NE/policybriefs/P_B_(E)9.PDF) (30.08.09).

2.2.1.1.2.3 Dönüştürülebilir İpotek Kredileri

Dönüştürülebilir krediler faiz oranlarının çok hareketli olduğu dönemlerde tüketiciye değişken faizli kredi kullanımı ile başlayıp, faizlerin düştüğü ortamlarda sabit faizli kredilere geçme imkanı veren kredilerdir.

2.2.1.1.2.4 Diğer İpotek Kredi Türleri

- **Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri**

Yüksek ödemeli krediler geri ödeme başlangıcında düşük geri ödemelerin yapıldığı, bununla birlikte kredi vadesi süresince bir veya birkaç kez ara ödemelerin yapılmasının gerekli olduğu kredilerdir.⁴⁷ Düşük aylık geri ödemeler kredinin amortize edilmesini olanaksız kılabileceğinden ara ödemeler yapılmalıdır. Bu kredilerde daha çok vade sonunda krediyi kapatmak için yüksek tutarlı ödemeler gerekeceğinden, tüketicileri başka kredi kurumlarından yeni krediler almak zorunda kalabilirler.

- **İki Aşamalı İpotek Kredileri**

İki aşamalı ipotek kredilerinde kredinin vadesi boyunca sadece bir kere faiz oranı değişikliği yapılabilir. Aslında sabit faizli sisteme benzeyen bu kredi türünde, faiz oranı değişikliği daha önce belirlenen bir endekse dayanılarak yapılmaktadır. Bu şekilde kredi veren kurum üzerindeki faiz riskini azaltmış olacaklardır.⁴⁸

- **Sabit Oranlı Basamaklı Ödemeli İpotek Kredileri**

Çok düşük bir ön ödeme ile kullandırılan bu tip kredilerde başlangıçtaki faiz oranları da piyasa koşullarının oldukça altındadır. Faiz oranlarının yılda en fazla bir kez belirlenebildiği kredide faiz oranının alt ve üst limitleri sözleşmeye belirtilir. Bu kredilerde

⁴⁷ Hülya Demir ve Vildan Kurt Palabıyık, “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, *Jeodezi Jeoİnformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2005, Sayı: 92, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/CBNZ_9cb3ea317a_ek.pdf (27.08.2009), s. 8.

⁴⁸ İstanbul Ticaret Odası, **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, 2005, s. 86.

ödemeler basamaklı olarak artar ve ödeme planı daha önceden belirlenmiştir.⁴⁹ Sabit oranlı basamaklı ödemeli ipotek kredileri faiz oranlarının yüksek olduğu dönemlerde kredi kullanımını özendirmek amacı ile sıklıkla kullanılmaktadır.

- **Kazanç Paylaşımli İpotek Kredileri:**

Bu kredi türünde, kredi kullandıran kurum konutun satılması aşamasında elde edilecek gelire %30 ile %50 arasında ortak olarak tüketiciye uygun koşullar sağlamaktadır.⁵⁰ Enflasyonist ortamlarda sıkça başvurulanan bir tür kredidir. Vade süresi en fazla 10 yıl olarak uygulanmaktadır.

2.2.1.2 İpotekli Konut Kredilerinde Riskler

Klasik konut kredileri vade ve faiz oranlarının sabit olması sebebi ile faiz oranlarında yaşanan değişikliklerden dolayı hem kredi kullanıcılarına hem de kredi kullandıran kurumlara riskler yaratmaktadır.

2.2.1.2.1 Erken Ödeme Riski

Tüketicilerin kredilerini uygun koşullar altında kapatarak yeni kredi kullanmaları kredi kurumları açısından risk yaratmaktadır. Özellikle bu tip kredilere dayandırılarak çıkarılan menkul kıymetlerin yapısında aksamalara sebep olmaktadır.⁵¹

2.2.1.2.2 Faiz Riski

Faiz oranlarının yükselmesi durumunda kredi kullandıran kurumlar kredileri vadesinden önce sona erdirmeye ve faizleri arttırma hakkına sahip değildir. Dolayısı ile kredi kurumları faizler yükseldiğinde göreceli olarak zarar görmektedirler.⁵²

⁴⁹ Ali Alp, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorunun Çözümünde Bir Model Önerisi**, Ankara: SPK Yayınları, 1996, s. 100.

⁵⁰ Ali Hepşen, *Gayrimenkul Piyasalarında Diğer Konut Kredisi Türleri*, http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_digerkonut.htm (28.08.2009).

⁵¹ Özübek, **a.g.e.**, s. 41.

⁵² Özübek, **a.g.e.**, s. 41.

2.2.1.2.3 Vade Uyumsuzluğu Riski

Vade uyumsuzluğu sorunu kredi kurumlarının kullandırmış oldukları kredilerinin vadesi ile bu kredilerin verilmesi için toplanan fonların vadelerinin farklı olmasından doğmaktadır.⁵³

2.2.1.2.4 Kredi Riski

Kredi alan kişinin ödeme güçlüğü içerisine düşmesi durumunda kredi kurumunun yaşadığı risk olarak adlandırılabilir. Bu riskin ortadan kaldırılması kredi kullandırımı sürecinde yapılan değerlendirme ve sigorta işlemleri ile olabilecektir.⁵⁴

2.2.1.2.5 Likidite Riski

Yatırımların istenildiği an nakite dönüştürülememesi, nakite dönüştürülmek üzere belli bir süre beklenilmesi, bu süre içerisinde piyasa değerinin altında nakite dönüştürülmesi riskidir.⁵⁵

2.2.2 İkincil Piyasalar

Birincil piyasalarda büyük miktarlarda kredi ve menkul kıymet yaratılırken ikincil ipotek piyasalarında ipotek belgesine dayalı olarak menkul kıymet ihraçlarının yapıldığı ve bu menkul kıymetlerin alınıp satıldığı piyasalar olarak tanımlanabilir.⁵⁶ Menkul kıymet ihraç eden kuruluşlar menkul kıymetleri yatırımcılara satmakta yatırımcılar da bu menkul kıymetleri ya vade sonuna kadar ellerinde tutmakta veya ikinci piyasalarda diğer yatırımcılara satmaktadırlar.

Finansal kuruluşlar uzun vadeli krediler vermek üzere mevduat toplamayı, düzenlenen kredilerin ikinci piyasalarda satılmasına oranla daha az tercih etmektedirler.

⁵³ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 75.

⁵⁴ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 56.

⁵⁵ Murat Berberoğlu, "Mortgage İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği", *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, 2009, Cilt 1, Sayı 2, http://www.kenancelik.com/documents/7MURAT_BERBEROGLU.pdf (25.08.2009), s. 124.

⁵⁶ Yetgin, **a.g.e.**, s. 15.

Bunun temel sebebi vade uyumsuzluğu sorunlarının ortaya çıkmasını engellemek ve böylece riske girmemektir.⁵⁷ Uzun vadeli kredi vermek üzere mevduat yoluyla fon toplanması durumunda ancak kısa vadeli mevduatlar toplanabilmekte, bu durum kredi verenler için risk teşkil etmektedir. Riskin az olmasının yanında faiz oranlarının düşük olduğu ülkelerde ikincil piyasada işlem gören menkul kıymetlerin getirileri hazine kağıtlarına göre daha yüksektir. İkincil piyasaların cazip hale gelmesinde ipoteğe dayalı menkul değerlerin pazarlanabilmesi ve likit hale getirilebilmesi önemli yer tutar. Özellikle A.B.D’ de devletin de piyasa içinde bulunması bu gelişmeleri sağlamıştır.

Başarılı bir ikincil piyasa için iki önemli kredilendirme ölçütünün sağlanması gerekmektedir. Bunlardan ilki kredilendirmenin standart hale gelmesi ve ürünün tek tip olmasıdır. İkinci ölçüt ise, ipotek sigortasının mevcut olmasıdır. Özellikle kamu kuruluşlarınca sigortalı menkul kıymetler herhangi bir hükümet yatırımı kadar güvenceli hale gelecektir.⁵⁸ İkincil piyasaların belirli kurallar içerisinde işlemesi ve alım satım kolaylığının sağlanması sonucunda, tüm dünyadaki gayrimenkul yatırımcıları bu piyasalar kanalı ile gayrimenkul yatırımı ve finansmanı yapabilmektedirler.

2.2.3. İpoteğe Dayalı ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetleştirme

İkincil piyasaların temelini oluşturan menkul kıymetleştirme, farklı ve yeni finansman kanallarından uygun fonların akışını sağlamasının yanı sıra;

- Menkul kıymetleştirmeyi yapan kurumlara aktiflerini likit haline getirme imkanı verirken kredi riskini transfer etme imkanı sağlamaktadır.
- Kaynakların uzun dönemli kullanılması için çok önemli bir faktör olan bir aktifin makul bir süre ve değerde tasarruf edilmesine imkan tanıyan bir hizmet sunmaktadır.

⁵⁷ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 95.

⁵⁸ Yetgin, **a.g.e.**, s. 16.

- Sermaye piyasasının gelişmesine ve dolayısı ile tüketicilerin daha ucuz maliyetle konut edinmelerine yardımcı olmasını sağlamaktadır.⁵⁹

İhraç edilen menkul kıymetlere yatırım yapan yatırımcılar ise getirisi birçok finansal araca göre yüksek ve oluşturulan güvence mekanizmalarına göre risksiz yatırım yapmış olacaklardır. İhraç edilen menkul kıymetlere olan talep menkul kıymeti ihraç eden kurumun yapısına bağlı olarak değişmektedir. İhraççı kurum hükümet garantisi taşıyan kurum ise ihraç edilen menkul kıymetler özel sektör tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere göre daha fazla talep görmektedir.

İkincil piyasalarda menkul kıymetleştirme iki temel sisteme dayanmaktadır. Bunlardan birincisi ipoteğe dayalı menkul kıymetler (MBS / Mortgage Backed Securities) ikincisi ise ipotek teminatlı menkul kıymetler (MBB / Covered Bonds) olarak adlandırılmaktadır. İpotek teminatlı menkul kıymetler birçok yönden ipoteğe dayalı menkul kıymetlere benzese de aralarında yapısal ve yasal açılardan önemli farklılıklar bulunmaktadır.⁶⁰ Bu iki sistem aşağıda ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

2.2.3.1 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

İpoteğe dayalı menkul kıymetler, düzenlenmiş olan ipotek kredilerinin bir araya getirilmesi ile oluşturulan havuzlara dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymetler olarak adlandırılabilirler.⁶¹ Bu tip menkul kıymetleştirme bilanço dışı menkul kıymetleştirme temeline dayandığından, ipotekli alacaklar krediyi açan kuruluşun bilançosu dışında uzman bir kuruluş veya doğrudan satışlar ile menkul kıymetleştirilmektedir. Bu şekilde kredi kullandıran kuruluşlar ipotek alacaklarından ortaya çıkacak kredi taksitlerinde erken ödeme veya temerrüde düşme gibi riskleri yatırımcılara aktaracaklardır.

⁵⁹Topaloğlu, **a.g.e.**, s. 25.

⁶⁰ Ersin Özince, “İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler”, *Bankacılar Dergisi*, 2005, No:55, www.tbb.org.tr/Dosyalar/.../ipotek_teminatli_menkul_kiymetler.pdf (10.08.2009), s. 47.

⁶¹F.J Fabozzi ve F.Modigliani, **Mortgage Backed Securities**, 3. Baskı, Chicago: Probus Publishing Company, 1992, s. 145 Aktaran: Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 101.

İpoteğe dayalı menkul kıymetleştirme sürecinde çeşitli aktörler rol alırlar. Bu aktörler, ipotek kredisi açan kuruluşlar, ihraç eden kuruluşlar, garanti veren kurumlar, yeddieminler ve yatırımcılardır. İpotek kredisi açan kuruluşlar; federal ipotek kuruluşları, tasarruf bankaları, kredi birlikleri, ticaret bankaları, büyük sanayi kuruluşlarının finans şirketleri ve sigorta şirketleridir. İhraç eden kurumlar ise aracı kurumlardır. Bu kurumlar ipotek kredisi açan kuruluşların açtıkları kredileri alarak havuz oluşturan ve yatırımcılara satan şirketlerdir. İhraç işlemleri genellikle yatırım bankaları tarafından yapılmaktadır. Yatırım bankaları menkul değerleri arz ederek veya doğrudan yatırımcılara satarlar. Garanti veren kurumlar oluşturulan menkul kıymetlere garanti veren kurumlardır. Garanti veren kurumlar ihraççı kurumlar olabileceği gibi, dışarıdan da şirketler olabilir. Yeddieminler ise garanti kurumları, kredi kuruluşu ve yatırımcılar arasında aracıdır. Bu kurumlar ihraççı kurumdan varlıkları satın alarak yatırımcılara sertifikalarını ihraç etmektedirler.⁶²

İpoteğe dayalı menkul kıymetler; ödeme aktarmalı menkul kıymetler, teminatlı ipotek yükümlülükleri ve getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetler olmak üzere üç türdür.

2.2.3.1.1 Ödeme Aktarmalı Menkul Kıymetler

Ödeme aktarmalı menkul kıymetler, ipotekli konut kredilerinden oluşturulan havuzlara dayalı ihraç edilen menkul kıymet türleridir.⁶³ İpotek kredilerinden oluşturulan havuzlar vade ve faiz oranı bakımından birbirine benzer varlıklar düzenlenerek oluşturulan portföyleri kapsamaktadır. Dolayısı ile yatırımcılar tek bir ipoteye yatırım yerine ipotekli krediler havuzuna yatırım yaparak risklerini en aza indirirler; ancak bu durumda yatırımcılar ipotek kredileri havuzuna bağlı olarak erken ödeme riski ile karşı karşıya kalacaktır. Erken ödeme riski ödeme aktarmalı menkul kıymetlerin nakit akımlarında belirsizlik olarak adlandırılabilir. Faiz oranlarındaki düşme ve artma nakit akımlarındaki belirsizliği ortaya çıkarır. Faiz oranlarındaki düşme sonucunda ipotek kredisi kullanan tüketiciler kredilerini daha düşük faiz oranlarından finanse etme yoluna gidebilirler. Bu

⁶² Yetgin, **a.g.e.**, s. 20-21.

⁶³ Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı**, Ankara: SPK Yayınları, 2000, s. 112 Aktaran: Topaloğlu, **a.g.e.**, s. 30.

durum da menkul kıymet sahiplerini yeniden yatırım yapma riski ile karşı karşıya bırakabilir. Faiz oranlarındaki yükselme ise menkul kıymet sahipleri açısından daha yüksek faiz getiren menkul kıymetlere yatırım yapma isteğini doğurmaktadır.

Bu risklere karşın, ipotek piyasalarında ödeme aktarmalı menkul kıymetler sıklıkla ve ağırlıkla kullanılmaktadır. Hatta bu sebepten dolayı ipoteğe dayalı menkul kıymetler ile ipotekten geçen menkul kıymetler aynı anlamda veya bir birinin yerine de kullanılmaktadır.⁶⁴

2.2.3.1.2 Teminatlı İpotek Yükümlülükleri

Teminatlı ipotek yükümlülükleri ipoteğe dayalı menkul kıymetlerden doğan vade problemlerini azaltmak üzere kullanılmaya başlanılmıştır. Bu tip menkul kıymetlerin nakit akımları doğrudan dayalı oldukları ipotek gruplarından veya ödeme aktarmalı menkul kıymetlere bağlıdır.⁶⁵ Bu sebeple türev menkul kıymetler olarak adlandırılırlar. Teminatlı ipotek yükümlülükleri daha kısa vadeli olmaları, erken ödeme riskine karşı korumalı olmaları ve ödeme dönemlerinin altı aylık periyotlarda olması nedeniyle tercih edilmektedirler. İpotek havuzlarında ipotekli krediler vade yapıları, riskleri ve getirileri açısından gruplara ayrılırken bu gruplara dayalı olarak hızlı, orta ve yavaş ödemeli tahviller ihraç edilmektedir. Tahvillerin bu yapısı faiz getirisi açısından önemli olurken, yatırım vadesi diğer bir ölçüt olmaktadır.

2.2.3.1.3 Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

Getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetler Amerika'da Federal National Mortgage Association (FNMA) tarafından piyasaya sürülen ve ipotek havuzunda yer alan ipotek kredilerinin faiz ve anapara nakit akımlarını birbirinden ayırarak menkul kıymet ihracına olanak sağlayan menkul kıymet türüdür. Bu şekilde yatırımcıların erken ödeme ve faiz oranlarına karşın pozisyon alması hedeflenmektedir. Genelde iki çeşit getirisi ayrılan

⁶⁴ Frank J. Fabozzi (Ed.), **The Handbook of Mortgage Backed Securities**, 3.Baskı, MA,USA: Probus Publishing Company, 1992, s. 59 Aktaran: Alp, Yılmaz , **a.g.e.**, s. 104.

⁶⁵ Topaloğlu,**a.g.e.**, s. 33.

ipoteğe dayalı menkul kıymet türü kullanılmaktadır.⁶⁶ Bunlardan birincisi ihraç aşamasında faiz ve anapara nakit akımları üzerinde farklı gruplar oluşturularak değişik getiri oranlarının belirlendiği yapay getirili menkul kıymetler, ikincisi ise anapara ödemelerinin bir sınıfa faiz ödemelerinin ise diğer sınıfa tahsis edildiği menkul kıymetler olan yalnız faiz / yalnız anapara ödemeli menkul kıymetlerdir.

2.2.3.2 İpoteğe Dayalı Tahviller

Normal bir tahvilin bütün özelliklerini taşıyan İpoteğe dayalı tahvillerin en önemli özelliği ipotek kredilerinden oluşan bir teminat grubuna sahip olmasıdır⁶⁷. Teminat tutarları da ihraç edilen tahvillerin tutarından daha fazladır. Tutarın fazla olması erken ödemeler ve faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak teminatın değer yitirmesi durumunda dahi teminat özelliğinin kaybedilmemesini sağlamaktadır.

İpoteğe dayalı tahviller ipoteye dayalı menkul kıymetlerden bazı özellikleri ile ayrılırlar bunlar;

- İpoteğe dayalı tahvillerde ihraç eden, teminattaki varlığın performansından bağımsız olarak geri ödemelerden sorumludur. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerde ise ödeme karşılık olan varlıktan sağlanan nakit akış ile gerçekleştirilir.
- İpoteğe dayalı tahvillerde varlıklar kamu kesimi veya ipotekli varlıklar tarafından sınırlandırılmaktayken ipoteye dayalı menkul kıymetlerde varlık türlerinde bir kısıtlama yoktur.
- İpoteğe dayalı tahviller sadece fon sağlamak için kullanılırken ipoteye dayalı menkul kıymetler fon sağlamak veya risk transferi için kullanılabilir.

⁶⁶ Topaloğlu, **a.g.e.**, s. 35.

⁶⁷ Alp ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 128.

2.2.4 Uygulama Modelleri

Dünya üzerindeki uygulamalarına bakıldığında ipotekli konut finansman sistemi Avrupa sistemi ve ABD sistemi olarak ikiye ayrılabilir.

2.2.4.1 Avrupa Modeli

Avrupa modelinde ipotek bankaları menkul kıymet ihraç ederek fon yaratmaktadır. Bu sistemde riskin bankalar üzerinde kalması veya riskin menkul kıymet yatırımcıların üzerinde kalması durumları belirleyicidir. Almanya’da uygulanan sistemde bankalar kredi havuzlarını oluşturarak tahvil ihraç ederler. Yeni krediler işte bu havuzdan ihraç edilen tahviller ile finanse edilirler. Bu sistem Pfandbrief modeli olarak adlandırılır. Pfandbrief modeli ihraç edilen kredilerin bilanço içinde kalması ile farklılaşır. Yatırımcılara anapara ödemeleri kredilerin vade sonunda ödenir. Bu şekilde tüm risk bankalar üzerinde kalır. Danimarka modelinde ise ipotek bankaları tahvil ihraççısı olmayıp sadece aracılardır. İpotek bankalarının görevi kredi havuzları oluşturarak tahvil ihracına aracılık etmektir. Risk tahvil yatırımı yapan yatırımcılar üzerinde kalır.

2.2.4.2 ABD Modeli

ABD modelinde bankalar ellerindeki kredileri belli komisyonlar keserek ipotek merkezlerine satarlar. İpotek merkezleri bu kredilere dayanarak tahvil çıkarır ve garanti komisyonu adı altında yatırımcılara satarlar. Bu sistemde alınan teminatlar bilanço dışına çıkarılarak yeni krediler için sermaye yeterliliği sağlanması mümkün kılınır. Ayrıca geri ödenmeme riski krediyi kullandıran bankalardan ipotek merkezlerine aktarılır.

ABD piyasasına tarihsel süreç içerisinde gelişimlerini sürdürmüş üç adet ipotek merkezi hakimdir. Bunlar Government National Mortgage Association (Ginnie Mae), Federal Home Mortgage Corporation (Freddie Mac) ve Federal National Mortgage Association (Fannie Mae)’dir.⁶⁸ Ginnie Mae ipotek grupları oluşturarak bunlara dayalı menkul ihraç eden özel kurumların ihraç etmiş olduğu menkul kıymetlerden kendi

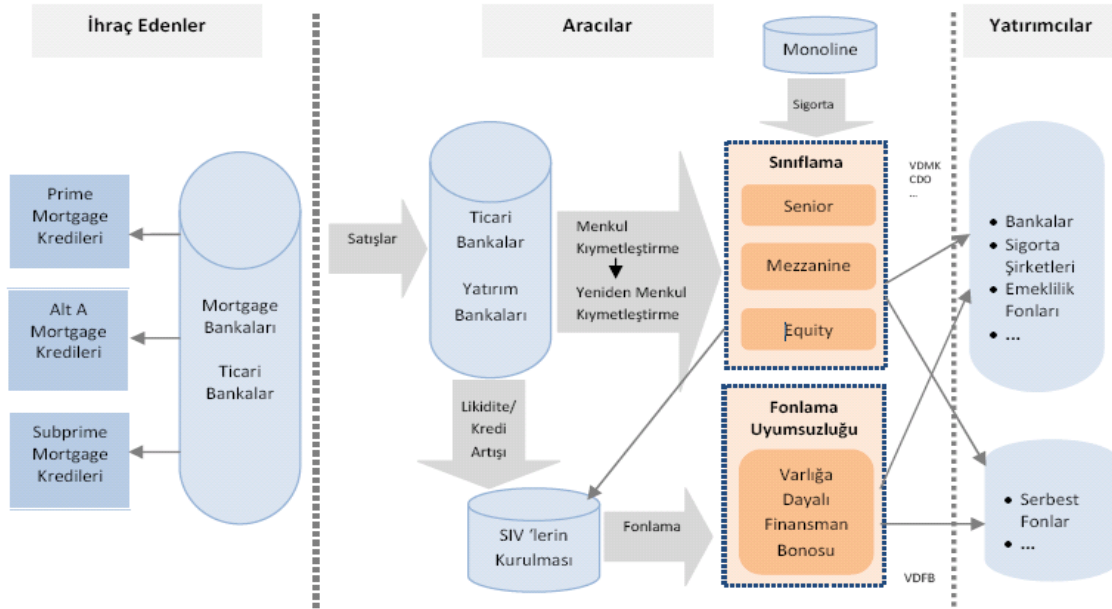
⁶⁸ Yetgin, **a.g.e.**, s. 59.

standartlarına uygun olanlara garanti vererek ikinci el ipotek piyasasının oluşumu ve gelişimine destek vermektedir. Freddie Mac ve Fannie Mae ise düzenlenmiş olan ipotek kredilerinden satın alıp ipotek grupları oluşturmakta ve bunlara dayalı menkul kıymet ihraç etmektedir.

Yukarıda bahsedilen üç kurum haricinde de özel bankalar veya kurumlar tarafından ihraç edilen menkul kıymetler bulunmaktadır. Genel itibarı ile kamunun menkul kıymetleştirmede büyük rolü bunun yanında özel sektörün kamu ile rekabet içinde olması ABD modelinin birleştirilmiş bir model olmasını ortaya çıkarmıştır.⁶⁹ Model ipotek kredilerini menkul kıymetleştirerek finansal sistemi tabana yaymış ve elde edilen fonlarla birincil piyasada konut kredilerinin finansmanını ve sürekliliğini sağlamıştır (Şekil 13).

Şekil 13.

İpotekli Kredilere Bağlı Menkul Kıymetleştirme Süreci



Kaynak: Bank of Japan, **Financial System Report**, Mart 2008, s.5. Aktaran: BDDK, **ABD Mortgage Krizi**, Ağustos 2008, s. 7.

⁶⁹ Yetgin, **a.g.e.**, s.68.

2.3 Küresel Kriz ve Konut Finansmanı

Dünya ekonomisi, 2008 yılının ikinci yarısından itibaren, kaynağı ABD’ de ortaya çıkmış kredi geçmişleri iyi olmayan riskli müşterilere verilen kredilerin (subprime mortgage kredileri) geri dönüşlerinde yaşanan sorunlar tarafından tetiklenmiş küresel finansal ve ekonomik bir krizi yaşamaktadır.⁷⁰ Kriz, önceleri her ne kadar mortgage krizi olarak etkisini gösterse de zamanla dünya üzerinde finans sektörünü etkileyerek likidite krizine dönüşmüştür. Krizin başlangıcında birçok kesim 6,3 trilyon ABD Doları tutarındaki menkul kıymetleştirilmiş mortgage kredisi içerisinde %14’ lük pay alan subprime (eşik altı) mortgage kredilerinin piyasayı etkilemeyeceğini düşünmüştür. Ancak parasal politikalar ile birbiri ile sıkı bir şekilde bağlantılı hale gelen finansal sistem ve ekonomik yapı özellikle ABD Merkez Bankası’nca parasal sistemi kontrol altına almak üzere yapılan faiz artırımları etkisi ile kredi krizi haline dönüşmüştür.⁷¹

ABD’ de başlayıp bütün dünyayı artan bir şekilde etkisi altına alan ekonomik kriz her ne kadar mortgage krizi veya likidite krizi olarak adlandırılrsa da Ege Cansen Hürriyet gazetesindeki makalesinde krizi para kriz olarak adlandırmaktadır. Cansen’ e göre krizin sebebi para sistemidir, yani küresel ekonomi para birimleri uyumsuzluğudur. O’na göre kurulacak ve tedavülde olacak yeni bir para sistemi krizden çıkış için gereklidir.⁷² Süregelen krizin tanımı ile ilgili değişik görüşler olsa da mortgage krizi ve arkasından gelen likidite krizi küresel krizin derinleşerek devam etmesine sebep olmuş, dünya üzerinde hatırı sayılır ekonomik sonuçlara sebebiyet vermiştir.

2.3.1 Yaşanmış Krizler ve Konut Sektörü

Yaşanmakta olan kriz ve süreci elbette ki kendine has özellikler ve yapı arz etse de sürecin diğer finansal krizler ile ortak özellikleri dikkat çekicidir. Genel anlamda finansal

⁷⁰ Sayuri Shirai, *The Impact of the US Subprime Mortgage Crisis on the World and East Asia* , Nisan 2009, http://mpira.ub.uni-muenchen.de/14722/1/MPRA_paper_14722.pdf (16.06.2009).

⁷¹ <http://www.hktcd.com/info/mi/a/ef/en/1X0022N7/1/Economic-Forum/The-Aftermath-Of-Subprime-And-Credit-Crisis-The-World-Economy-Needs-Profound-Adjustments.htm> (16.06.2009).

⁷² Ege Cansen, "Otomatik Portakal", *Hürriyet Gazetesi*, 24.06.2009, <http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=11931036&yazarid=260&tarih=2009-06-24> (24.06.2009).

krizler varlık fiyatlarında oluşan balonların çökmesini takip etmektedirler. Günümüze kadar meydana gelen büyük balonlara Hollanda Tulipmania, İngiltere Güney Deniz, Fransa Misisipi balonu ve 1929'da Amerika Büyük Depresyon'u örnek verilebilir. Yakın tarihte ise Japonya'da 1980 sonunda gayrimenkul ve hisse senedi piyasasında oluşan balon ve takip eden kriz, Norveç, İsveç gibi Kuzey Avrupa ülkeleri krizleri, Arjantin, Şili, Meksika Endonezya, Malezya, Tayland ve Güney Kore gibi ülkelerdeki 1980 yılından sonra meydana gelen finansal krizler bu konudaki örnekler arasında sayılabilir. Bu krizlerde ortak özellik; öncelikle piyasada başlayan serbestleşme ve borçlanmanın cazip hale gelmesinin yarattığı kredi genişlemesi ve bunun sonucunda gayrimenkul ve hisse senetleri fiyatlarında yıllarca süren yükselme, daha sonra kısa bir süre içinde fiyatlardaki aşırı düşüş ve son olarak da bu aktiflere yatırım yapan şirketlerin iflas etmesi olmaktadır.⁷³ Gerçekten de 1980 sonrasında yaşanan finansal liberalizasyon ile uluslararası para hareketleri artarken, faiz oranları düşmüş, gayrimenkul fiyatları hızla tırmanmıştır. Birçok ülkede kredi kullandırımına yönelik sınırlandırmalar kaldırılmış, dolayısı ile finansal kurumlar arasındaki rekabet artmıştır. Bu eğilim bankaların ve finans kurumlarının riskli yatırımlara kredi vermelerine neden olmuştur. Düşük faizle borçlanabilen hane halkları bu kredileri kullanarak gayrimenkule talebi arttırmıştır. Sonuç kaçınılmazdır; gayrimenkul fiyatlarında aşırı şişme ve takip eden finansal krizler. Bu durum ABD'de ise diğer ülkelere göre daha belirgindir. Birçok ülke tarihsel süreci içerisinde ulusal bazda konut balonları ve krizleri yaşamış olsa da konut piyasalarının derinleşmiş olduğu ABD'de görülen tüm konut balonu ve krizleri son kriz haricinde ulusal bazda gerçekleşmemiş sadece bölgesel ve yerel bazda etkisini göstermiştir.⁷⁴ Günümüzde yaşanan ekonomik krizi anlamak için konut balonu ve krizlerini yaşayan diğer ülke deneyimlerini incelemek mevcut krizin yapısını anlamamızda yardımcı olacaktır. Devam eden bölümde varlık fiyatları şişmesi sonucunda oluşan Güneydoğu Asya ülkeleri, Japonya, Kuzey Avrupa ülkeleri ve İsveç ülke krizlerinden bahsedilecektir.

⁷³ Franklin Allen ve Douglas Gale, *Bubbles and Crises*, Ağustos 1998, <http://fic.wharton.upenn.edu/fic/papers/98/9801.pdf> (27.06.09), s. 2.

⁷⁴ Michael D. Bordo, *U.S. Housing Price Boom-Busts In Historical Perspective*, Ekim 2005, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=923865 (27.06.2009), s. 3.

2.3.1.1 Güneydoğu Asya Ülkeleri

Gelişmekte olan Asya ülkelerinde gayrimenkul piyasalarında 1990'lı yılların ortalarından itibaren görülen gelişmeler bu ülkelerde yaşanan 1997 finansal krizinde önemli etkilerde bulunmuştur. 1980'lerden itibaren yaşanan finansal serbestleşmenin sermaye akımlarını bu ülkelere yöneltmesi sonucunda gayrimenkul piyasalarında özellikle de konut piyasasında balonlar oluşmuştur. Krugman 1998 yılında kaleme aldığı "What Happened to Asia" adlı makalesinde varlık fiyatlarında yaşanan balonların daha sonra para krizleri ile son bulduğunu belirterek gayrimenkul piyasalarındaki balonların etkisini değerlendirmiştir.⁷⁵ Gerçekten de bu dönemde bankalar konjonktürün etkisi ile düşük maliyetli borçlanmışlar, borçlandıkları bu sermayeyi de özellikle de gayrimenkul piyasası oyuncularına düşük faizli krediler olarak kullanırmışlardır. Öyle ki; Tayland'da 1996 yılında tüm banka kredilerinin yaklaşık %40'ı (160 milyar ABD Doları) gayrimenkul sektörüne kullanılan kredilerden oluşmaktaydı. Yine aynı şekilde Hong Kong'ta banka kredilerinin %40-%55'i, Endonezya'da %25-30'u, Malezya'da %30-40'ı, Güney Kore'de %15-25'i gayrimenkule yönelik verilen kredilerden oluşmaktaydı.⁷⁶ Bu kredilerin çok büyük bir bölümü ise kısa vadeli borçlardan meydana gelmektedir. Balonun sönmesi ile beraber satış ve kira getirilerine yansımış bu da banka borçlarının ödenmesini güç hale getirmiştir. Yabancı sermayenin de bankalardan çıkış ile döviz talebi artmış, döviz rezervleri azalmış ve neticesinde yerel paralar devalüe edilmiştir. Bu durumda döviz ile borçlanan kesim döviz fiyatlarının artması ile borçlarını ödeyemez hale gelmiş, böylece özellikle banka yapısı güçlü olmayan ülkelerde finansal krizler meydana gelmiştir. Bu tip krizlere Tayland ve Endonezya krizleri örnek olarak gösterilebilir. Tayland'daki dış açıkların büyüyerek döviz kuru riski yaratması Asya ülkelerinde görülen krizin önemli sebepleri arasında gösterilmektedir.

Kriz sürecinde Asya ülkelerinde görülen ortak özellikler şu şekilde sıralanabilir:

⁷⁵ Paul Krugman, *What Happened To Asia*, <http://web.mit.edu/krugman/www/DISINTER.html> (28.06.2009).

⁷⁶ Winston T.H.Koh ve Diğerleri, *Bank Lending and Real Estate in Asia: Market Optimism and Asset Bubbles*, Kasım 2004, http://www.smu.edu.sg/centres/wsrc/pdfs/WinstonKoh-RSM_RealEstateBubbles.pdf (28.06.2009), s. 19.

- Yatırım için gelen yatırımcıların yüksek kalitede ofislere ve konutlara talebinin artması, talep artışı ile beraber ofis ve konutlarda kira ve satış fiyatlarının yükselmesi, fiyatlardaki artışın yatırımcıyı daha çok cezp etmesi ve daha fazla gayrimenkul yatırımına yöneltmesi.

- Oluşan arz fazlası ile hem konut piyasalarında hem de ofis piyasalarında yüksek oranlarda boşluk oranları meydana gelmiş olmasına rağmen kentsel alanlarda yeni konut yatırımları da rekor düzeye ulaşmıştır. Malezya Klang Vadisi konut alanı bu duruma güzel bir örnektir. 1999 yılında boşluk oranları 1996 yılının üç katına ulaşırken konut yatırımları aynı yıllara göre iki kat artış göstermiştir.⁷⁷

- Aynı zamanda konut ihtiyacı ile talebin artması fiyatları yukarı doğru çekmiş piyasaya daha çok firma konut yapmak üzere girmiştir. Bu firmalar ile beraber inşaat patlaması ithalatın artmasına sebep olmuş, artan ithalat döviz rezervlerinde ciddi azalmalara yol açmıştır. Düşen döviz rezervleri ile birlikte Asya ülkeleri krize daha dayanıksız hale gelmiştir.

- Bankaların teminat yapısının yeterli olmayışı krizin derinleşmesine sebebiyet vermiştir. Esasında bankaların sadece teminat yapılandırmasındaki eksikliklerinin yanında konut portföylerinin denetlenmemesi, nakit akışlarının kontrol edilmemesi, fonların belli gruplara yöneltilmesi gibi hataları krize sebebiyet vermiştir. Krugman Asya krizinin ağırlıklı olarak kötü bankacılık sebebi ile ortaya çıktığını ifade etmektedir.⁷⁸

- Finansal kurumların daha fazla pazar payı ve kar amacı ile kredi kullanıcılarını yanlış yönlendirmesi ve hatta hilelere başvurmaları Asya ülkelerinde sıklıkla görülmüştür.⁷⁹

⁷⁷ John M. Quigley, "Real Estate and Asia Crisis" University of California, Working Papers, W99'008, 1999 <http://repositories.cdlib.org/cgi/viewcontent.cgi?article=1011&context=iber/bphup> (29.06.2009), s. 14.

⁷⁸ Krugman, **a.g.m.**, s. 1

⁷⁹ Quigley, **a.g.m.**, s. 22.

- Kriz süresince firmalar iflas etmiş, işsizlik artmış, harcamalar kısılmış ve ekonomiler durağan hale gelmiştir. Birçok ülke kredi kuruluşlarından borçlanmaya yönelmiştir.

Ortak özelliklerin yanı sıra ülkeden ülkeye krizin etkileri farklılaşmıştır. Aşağıda Güneydoğu Asya krizinin ülkeler üzerindeki etkileri ayrı ayrı açıklanmıştır:

- **Tayland:** Varlık fiyatlarındaki olağanüstü artış ve zayıf finansal sistemi sebebi ile krizden oldukça fazla etkilenmiştir. Kayıplar özellikle yerel bankalardan borçlanarak gayrimenkul sektörüne yüksek oranlarda kredi veren finans kurumlarında yoğunlaşmıştır. Bu ülkede gayrimenkul fiyatlarında tepe olan Aralık 1993'ten itibaren gayrimenkul sektörüne verilen krediler kriz çıkana kadar artarak devam etmiştir.

- **Malezya:** Malezya'da da Tayland gibi gayrimenkul fiyatlarında ciddi düşüşler yaşansa da düzenli finans sektörü sebebi ile ekonomik altyapı sağlam kalmıştır. Kur üzerindeki baskı da Tayland kadar değildir. Ayrıca 1997 yılında mevduata garanti getirilmesi bankalardan yoğun para çekimini engellemiştir.

- **Endonezya ve Kore:** Her iki ülke de çok ciddi olarak döviz ve bankacılık krizi yaşamışlardır. Yaşanılan bankacılık krizlerine özellikle ABD doları cinsinden kullandırılan krediler sebep olmuş, varlık fiyatlarındaki artış nispeten daha az etkili olmuştur.

- **Filipinler:** Diğer ülkelere nazaran ekonomik krizden daha az etkilenmiştir. Krizde gayrimenkul piyasalarının rolü Endonezya ve Kore gibi daha az etkili olmuştur.

2.3.1.2 Japonya Örneği

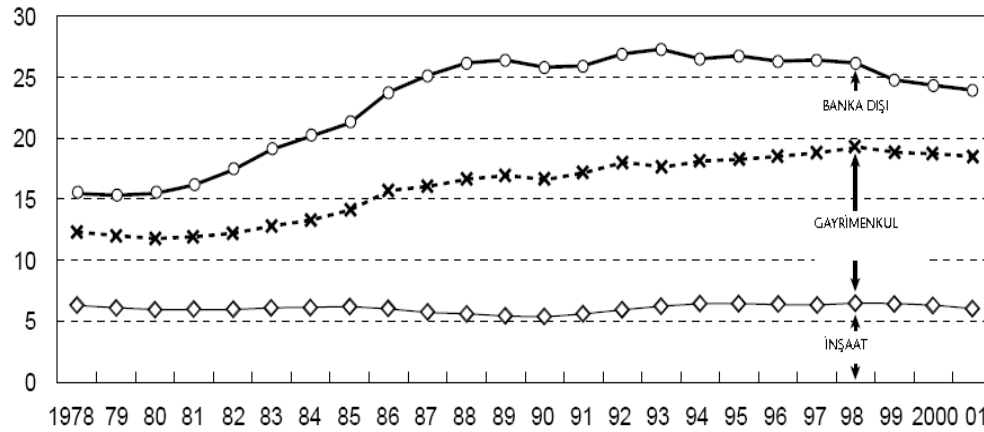
1980'li yıllar itibarıyla, dünyanın en güçlü ekonomilerinin arasında olan Japonya'da bu dönemlerde görülen yüksek büyüme hızı, dış ticaret fazlası ve yüksek tasarruf oranları ülke içerisinde gayrimenkul ve hisse senetleri piyasasına önemli derecede sermaye akışına sebebiyet vermiştir. Bu sermaye akışı özellikle Tokyo Borsasının yabancı

yatırımcılara serbest hale getirilmesi ile Tokyo'ya akın eden uluslararası yabancı şirketlerin ofis ve kaliteli konut talebini arttırması, artan ofis ve konut talebinin neticesinde arsa sahiplerinin arsaları için yüksek bedeller istemesi ile belirginlik kazanmıştır. 1988 yılı itibarı ile tavan değerine ulaşan konut değeri Japonya'nın birçok bölgesinde özellikle de Tokyo'da üç kata yakın artmış, diğer bölgeler de Tokyo'yu takip etmiştir.⁸⁰

Gayrimenkul fiyatlarındaki artışa sebep olan diğer bir faktör ise finansal kesimin kullandırmış olukları krediler olarak gösterilebilir. Yüksek kar beklentileri bankaların gayrimenkul sektörüne yönelik düşük faiz oranları ile kredi kullandırışlarında artışlar meydana getirmiştir (Şekil 14). Yine aynı şekilde Japon Hükümetinin de teşviki ile bankalara göre kontrolleri daha gevşek olan finansal kurumlar gayrimenkul sektörüne yüklü miktarda krediler kullandırmışlardır. Yetersiz ekspertiz çalışmaları değerlemelerin hatalı olmasına sebep olurken kredilerin teminatı olan arsaların fiyatlarında gerçek olmayan ciddi artışlar meydana getirmiştir.

Şekil 14.

Japonya'da Bankalar Tarafından Gayrimenkul Sektörüne Kullandırılan Krediler(%)



Kaynak: Kunio Okina ve Shigenori Shiratsuka, "Asset Price Bubbles, Price Stability, and Monetary Policy: Japan's Experience", *Monetary and Economic Studies*, 2001, Vol.20, No.3, <http://www.imes.boj.or.jp/english/publication/mes/2002/me20-3-2.pdf> (30.06.2009), s. 55.

⁸⁰ Koichi Mera ve Eric J.Heikkila, *The Linkage of Land Price with the Economy Policy Making Failures of the Japanese Government in the 1990s*, Haziran 1999, http://www.usc.edu/schools/sppd/lusk/research/pdf/wp_1999_102.pdf (30.06.2009), s. 5.

Esasında Japonya’da kredi teminatı olarak alınan yüksek değerli arsa ipotekleri Japon Borsasında şirketlerin aşırı değerli görünmesine de sebep olmuştur. Her ne kadar hisse senetleri fiyatlarındaki artışının arsa fiyatlarının artmasından kaynaklandığından kesin olarak bahsedilemez ise de arsa fiyatlarındaki artışın hisse senetlerinin aşırı değerlenmesine sebep olan faktörler arasında olduğu düşünülebilir.

Arsa fiyatlarındaki artış aynı zamanda konut fiyatlarına doğrudan etki etmektedir. Artan fiyatlar konut alacak kesimin konut almasını engellemekte, ayrıca konut sahibi kesiminde artan konut değerleri sebebi ile refah artışlarından dolayı çalışma isteklerinin kırılmasını sağlamakta idi. Japon hükümeti artan gayrimenkul fiyatlarının ekonomi için problem yaratabileceğini öngörerek çeşitli komisyonlar ve çalışma grupları oluşturmuş, yasal çeşitli önlemler almaya gayret etmiştir. 1986 ile 1992 yılları arasında alınan önlemler neticesinde konuta yönelik arsa fiyatları Tokyo’da %16, Osaka’da %19 kadar düşme eğilimi göstermiştir. Bu eğilim 1999 yılına kadar devam etmiş, konut arsalarında %61’e varan fiyat düşüşleri gözlemlenmiştir.⁸¹

Japon Hükümeti kabul etmese de gayrimenkul piyasaları üzerinde alınan özellikle vergisel önlemler ekonomi üzerinde yavaşlatıcı etkide bulunmuş, hem tüketici kesiminin hem de kurumsal kesimin harcamaları düşmeye başlamıştır.⁸² 1993 yılı itibarı ile ekonomide başlayan durgunluk etkisini finansal kesimde göstermeye başlamıştır. Özellikle gayrimenkul şirketlerinin malvarlıklarının fiyatlarının düşmesi sonucunda oluşan gayrimenkul sektörüne verilen kredilerin kalitesinin hızla düşmesi, teminatların değerinin düşmesi, banka hisse senetlerinin düşmesi ve kredi borçlarının ödenmemesi faktörleri finansal kesimde görülen krizin nedenleri arasında gösterilebilir.

1970’li yıllarda bankalar ve diğer finansal şirketlerce konut kredisi vermek üzere kurulan Jusen şirketleri esas faaliyet alanlarından kayıp ticari gayrimenkullere de kredi vermeye başlamışlardı. Bu şirketler 1993 yılına gelindiğinde finansal sorunlar yaşamaya başlamışlardır. 1995 yılı itibarı yedi adet Jusen şirketinin zararı 6,4 trilyon Japon Yeni

⁸¹ Mera ve Heikkilä, **a.g.m.**, s. 8.

⁸² Mera ve Heikkilä, **a.g.m.**, s. 9.

mertebesindedir. Ekonomik istikrar için sorun haline gelen Jusen'ler için hükümet ekonomik paket açıklamış ve şirket zararları kurucu bankalar, kredi ve finansman kuruluşları ve kamu arasında paylaştırılmıştır.⁸³

Finansal kesimdeki istikrarsızlık 1997 yılından itibaren derinleşmeye başlamıştır. Bankalar bu tarihten itibaren kredi kullandırmayarak aktiflerini azaltma yönüne gitmiş, Azalan kredi talebi ile beraber de ekonomi resesyona girmiştir. Devlet 1999 yılı itibarı ile bankalara sermaye artırımını yapmak üzere 20 trilyon Yen tutarında destek paketi oluşturmuş ancak bu aktarımlara rağmen negatif büyüme engellenememiştir.

2.3.1.3 Kuzey Avrupa Ülkeleri ve İsveç Örneği

Finlandiya, Norveç, Danimarka ve İsveç 1980'lerin ortalarından itibaren yaklaşık 10 yıl süresince varlık fiyatlarının artışa sebep olan kredi genişlemesi sonucunda ortaya çıkmış derin bir finansal kriz yaşamıştır. Kriz öncesinde diğer varlığa dayalı krizlerde olduğu gibi karakteristik olarak kredi genişlemesi ile beraber özellikle ticari gayrimenkullere yatırım yapılması ve bu gayrimenkullerde ciddi fiyat artışlarının görüldüğü durumlar meydana gelmiştir. 1980 ile 1990 arasında Stokholm'de ofis fiyatlarında 4,2 kat, konut fiyatlarında ise iki kata varan artışlar gözlemlenmiştir.⁸⁴ Finlandiya' da görülen genişlemeci bütçe politikaları kredilerin artmasına sebep olmuş, konut fiyatları 1987 ve 1988 yılında %68 kadar artmıştır. 1989 yılında Merkez Bankası kredi genişlemesini durdurmak üzere faizleri yükseltse de 1990 ve 1991 yılında Sovyetler Birliği'nin dağılması ile ticaretin zarar görmesi ekonomik kriz olarak neticelenmiştir. Aynı dönemlerde Norveç'te kredi pazarı genişlemiş pazar 1985 ve 1986 yılında %40 büyümüştür. Durum Danimarka'da da farklı değildir. Kredi genişlemesi finansal kesim için kaldırılamayacak riskler ortaya çıkarmıştır. Krizin patlaması ile beraber Danimarka'da iki büyük sigorta şirketi ve birçok küçük banka batmıştır. Kriz Danimarka'nın ikinci büyük

⁸³ Hiroshi Nakaso, The Financial Crisis in Japan During the 1990s: How the Bank of Japan Responded And The Lessons Learnt, 2001, <http://www.bis.org/publ/bppdf/bispap06.pdf> (30.06.2009), s. 6.

⁸⁴ Finn Ostrup, Lars Oxelheim ve Clas Wihlborg , *Origins and Resolution of Financial Crises; Lessons from the Current and Northern European Crises*, 2009, <http://www.ifn.se/wfiles/wp/wp796.pdf> (30.06.2009), s. 25.

bankasını tehdit eder duruma gelince Hükümet mevduat garantisi getirmiştir. Finlandiya’da iki büyük bankaya devletçe el konulurken mevduatlara devlet garantisi verilmiştir. Norveç’te ise hemen hemen tüm bankacılık sistemi kriz sonucunda devletleştirilmiştir.

İsveç gerek krizinin yapısı gereği gerekse krizden çıkış yöntemleri açısından ekonomi çevreleri tarafından model olarak gösterilmektedir. Bu sebeple İsveç krizini ayrı olarak ele almak doğru olacaktır.

İsveç finansal sistemi, 1970’li yıllarda uygulanan kontrollü sabit faiz ve kur politikaları ile kredi miktarını ve yapısını kontrol altında tutmak üzere yapılandırılmış idi. Ancak 1980’lerde tüm Dünya üzerinde görülen serbestleşme ile beraber finansal kuruluşların rekabet gücünün arttırılmasına yönelik tedbirler alınmaya başlanmıştır. Serbestleşme ile beraber finansal kuruluşlar karlarını arttırmak üzere devlet kağıtlarından almaktan ziyade kredi vermeye odaklanmışlardır. Öyle ki bankacılık sektörünün kullandığı krediler toplamının GSYİH’ya oranı 1986 yılında %43 iken 1990 yılında %68’e yükselmiştir.⁸⁵ Kredi kullandırımının ticari binalara yönelik olmasının yanı sıra konut kredileri ve üniversite öğrencilerine yönelik krediler olması da dikkat çekicidir. Bu kesimin sabit kur sistemi sayesinde para birimlerine karşı aşırı değer kaybetmiş yabancı para birimleri ile borçlanmayı tercih etmesi özellikle özel kesimin kur riski ile karşı karşıya kalmasını sağlamıştır. Artan kredi kullandırımı ile beraber görülen ekonomik rahatlama servis sektörüne yönelik ofis ve konut talebini de beraberinde getirmiştir. Talep ile beraber fiyat artışları meydana gelmiş 1985 ile 1989 yılları arasındaki fiyat artışı 4,5 kat seviyelerine ulaşmıştır.

1990 yılına kadar iyi giden ekonomide uygulamaya konulan vergi reformları ve yüksek faiz politikası varlık fiyatlarının hızlı şekilde düşmesine sebep olmuştur. Zamanla işsizlik artmış, iflaslar ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda sıkı ekonomik ilişki içerisinde olunan Almanya’nın birleşme süreci de ekonomiyi olumsuz etkilemiştir. Soğuyan ekonomi

⁸⁵ Richard J. Herring ve Susan Wachter , “Real Estate Booms and Banking Busts:An International Perspective” **Wharton Conference on Asian Twin Financial Crises**, Tokyo: 9-10 Mart 1998, <http://knowledge.wharton.upenn.edu/papers/510.pdf> (30.06.2009), s. 35.

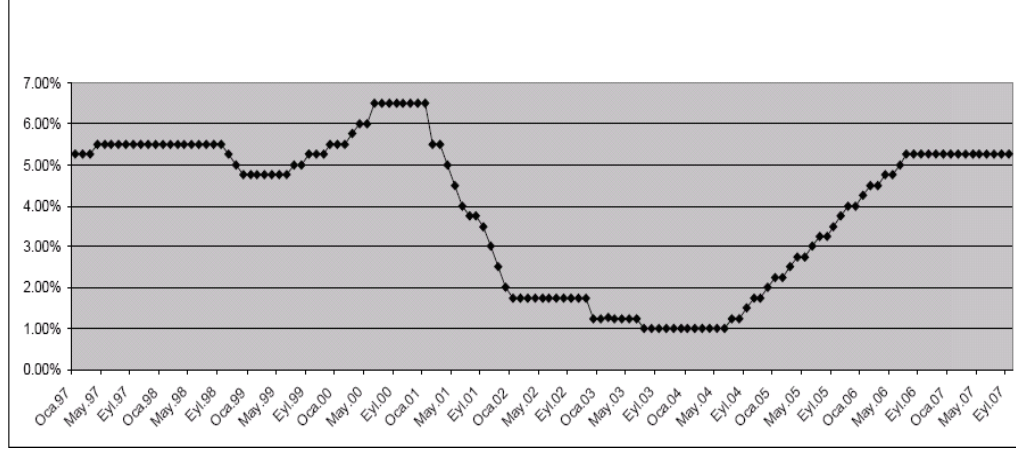
ile beraber ticari gayrimenkullere talep azalmış, fiyatlarda düşüş hızlanmıştır. Bu düşüş ilk olarak ticari gayrimenkul kredilerinde uzmanlaşmış ve birçok bankanın ortak olduğu Nyckeln adlı finansal kuruluşta etkisini göstermiştir. Nyckeln' in üretmiş olduğu menkul kıymetlerin değerinin düşmesi altı İsveç bankasının yasal zorunlulukları yerine getiremeyerek hükümetten destek istemesine sebep olmuştur. 1991 yılı sonunda ise iki banka zor duruma düşmüş İsveç Hükümeti bir bankaya fon desteğinde bulunarak, diğerine de ödeme garantileri vererek destek sağlamıştır. Bu dönemde batan bir banka ise devletleştirilmiştir. İsveç Hükümeti bankalara yönelik olarak, bankalardaki zararlı varlıkların ekonomiyi daha fazla etkilemesine izin vermemek üzere her bankayı ikiye bölen bir operasyon gerçekleştirmiştir. Bu operasyonların finansal sistem içerisinde başarılı olduğu görülmüş ve 1990' ların ikinci yarısından itibaren İsveç ekonomisi tekrar canlanmaya başlamıştır.

2.3.2 Küresel Kriz Öncesi Gelişmeler ve Balonun Oluşumu

Küresel krizin ilk belirtilerinin çıkışı ve daha sonra etkisini göstermesi her ne kadar 2007 ve 2008 yıllarında meydana gelse de 2000 yıllarının başından itibaren görülen gelişmeler küresel krizin meydana gelişinde önemli etkiye sahip olmuş, bazı kesimlere göre krizin tetikleyici, bazı kesimlere göre ise krizin temel sebebi etkisini göstermiştir. Teknoloji alanında 1990 yıllarında görülen gelişmeler, internet ve kişisel bilgisayar kullanımını mümkün kılmış, bu alanlarda yatırım yapan ve kısaca dot.com olarak adlandırılan şirketler ekonomik büyümenin lokomotifine haline gelmiştir. Giderek artan şekilde bu şirketlere yatırım yapılması neticesinde ABD Teknoloji Endeksi (NASDAQ) 1996 senesinde 600 puan iken 2000 senesinde 5000 puan seviyelerine ulaşmıştır. Ancak 2000 yılından itibaren balonun patlaması neticesinde endeks 2002 yılında 800 seviyelerine kadar gerilemiştir. Bu balonun patlaması ile beraber Amerikan Merkez Bankası'nın 2001 yılında faiz oranlarında indirimine gitmesi sonucunda faizler %6,5 seviyelerinden %1 seviyelerine kadar düşmüştür (Şekil 15).

Şekil 15.

Amerikan Merkez Bankası Gecelik Faiz Oranları



Kaynak: Murat Birdal, “Bir Krizin Anatomisi: ABD Mortgage Piyasasının Kurumsal Yapısı ve Krizin Dinamikleri”, **EconAnadolu2009:Anadolu International Conference in Economics**, Eskişehir, 17-19 Haziran 2009, http://econ.anadolu.edu.tr/fullpapers/Birdal_econanadolu2009.pdf (2.07.09), s. 18.

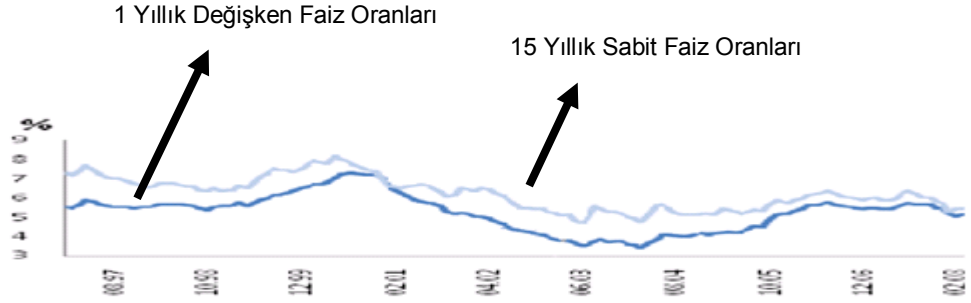
FED in yapmış olduğu faiz indirimlerin konut kredisi faiz oranlarına olumlu etkisi neticesinde özellikle orta ve dar gelirli kesim sabit faizli krediler yerine değişken faizli kredilere yönelmişlerdir. Ayrıca finans kurumlarının sunmuş olduğu başlangıcı düşük faizli, faizi sonradan artan krediler beklentilerinde faizlerin daha da düşeceği beklentisiyle daha çok kullanılmaya başlanılmıştır. Bu krediler elbette yüksek riskli kredilerdi ve zaten FED’ in faizleri 2004 yılı itibarı ile arttırması sonucunda konut kredisi faizleri artmış, zamanla ödenmeyen krediler artarak krizin başlangıcını oluşturmuştur (Şekil 16).

Faiz oranlarının düşmesi ile beraber atıl fonların gayrimenkul sektörüne yöneldiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörüne yönelen fonlar ise bir süre sonra fiyatlarda artışa sebep olmuştur. Aynı zamanda bu dönemde Bush yönetiminin ekonomi politikasının fonların gayrimenkul sektörüne akışını yönlendirdiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Bush yönetiminin konut üretimi ile ekonomiyi canlandırarak yeni iş sahaları açmak ve mal ve hizmet talebini arttırmak üzere 2003 yılında Amerikan Rüyası Peşin Ödeme Kaynağı Yasasını çıkarması konut talebini arttıran önemli bir adım olmuştur. Geniş kitlelerin konut

talebini arttırması ile beraber 2006 yılı ortalarına kadar fiyatlar yaklaşık %100 oranında artmıştır (Şekil 17).

Şekil 16.

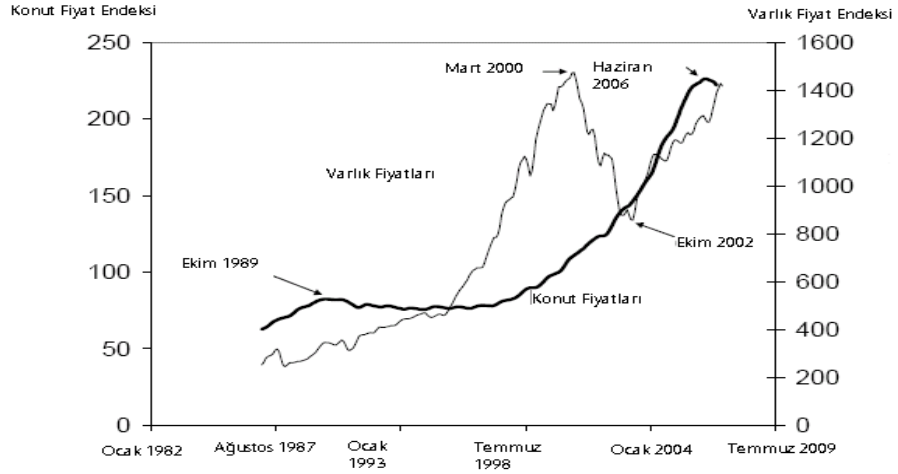
ABD’de Mortgage Kredileri Faiz Oranları



Kaynak: BDDK, **ABD Mortgage Krizi**, Çalışma Tebliği, No.3, Ağustos 2008, s. 47.

Şekil 17.

ABD Konut ve Varlık Fiyat Endekslerinde Değişim



Kaynak: Robert J.Shiller, *Historic Turning Points in Real Estate*, 2007,
<http://cowles.econ.yale.edu/P/cd/d16a/d1610.pdf> (2.07.09), s. 26.

Case & Shiller (2003), Cecchetti (2005), Aliber (2005) Bu dönemde oluşan fiyat artışlarının temele dayanmadığı aksine bir balon olduğunu daha sonraki dönemlerde bu balonların sönme olasılığının bulunduğunu çalışmalarında belirtmişlerdir.⁸⁶

Konut fiyatlarında balonun oluşumuna yol açan önemli faktörlerden bir tanesi yüksek riskli krediler olarak gösterilebilir. Finansal kurumların ellerindeki fonları kullanırmak üzere ödeme gücü düşük, kredibilitesi zayıf olan kişilere kredi kullandırması sonucunda eşik altı ipotekli ev kredilerinin sıkça kullanılıyor olması alt gelir gruplarının da rahatlıkla konut sahibi olmasını kolaylaştırmıştır. Özellikle bu krediler içerisinde yer alan no-doc-loan adı verilen belgesiz krediler popülerlik kazanmıştır.⁸⁷ Bu krediler kredi kullananın sözlü beyanına dayalı ve belli bir sabit ücret karşılığı verilmiştir. Bu tipte kredilerin de dahil olduğu yüksek riskli kredilerin kullandırımı ile ABD’de 1980 yılında %64 olan ev sahipliği oranı 2000’in ikinci yarısında %69.2’ ye yükselmiştir.⁸⁸ Bu dönemlerde eşik altı kredi kullanıcılarının edindikleri konutların fiyatlarının artması kendileri için önemli bir gelir kaynağı olmuştur. Evlerini aldıkları değerin üzerinde satıp kredi borçlarını ödeyerek önemli karlar elde edilebiliyordu. Ayrıca kaynağı yüksek riskli ürünler olan türev ürünler de balonun oluşmasında etkiye sahip olmuştur. Şöyle ki; bankalar tarafından yeni fonlar yaratma amacı ile yüksek riskli krediler havuzda toplanarak RMBS (Residential Mortgage Backed Securities) kağıtlar üretilmiş, fakat yatırımcıların ilgi göstermemesi ile daha fazla teminatlandırılmış CDO (Collateralized Debt Obligations) lar üretilmiştir. Bu araçlar ile riskli krediler daha az riskli krediler ile birleştirilmiş ve fonların yatırım yapmalarına olanak sağlanmıştır. Yaratılan bu fonlar ile daha çok kredi verilmiş, verilen krediler ile de ev fiyatları daha çok artmış, balon şişmeye devam etmiştir.⁸⁹

⁸⁶ Bordo, **a.g.m.**, s. 3.

⁸⁷ Birdal, **a.g.m.**, s. 16.

⁸⁸ Özübek, **a.g.e.**, s. 167.

⁸⁹ Özübek, **a.g.e.**, s. 166

2.3.3 Krizin Ortaya Çıkışı

2006 yılından itibaren enflasyonun ABD için ciddi olarak endişe vermesi neticesinde FED faiz oranlarını yükseltmeye başlamıştır. Faiz oranların yükselmesi kredi kullanımına olumsuz etki yaparak talebin daralmasına sebep olmuştur. ABD’de 2005 yılında 1,4 milyon adet olan yıllık konut satışı 2008 yılının ilk çeyreğinde 500 bin adete kadar gerilemiştir. Ayrıca değişken faizli kredi kullanan tüketiciler faiz maliyetinin artması ile ödeme zorluğuna girmişlerdir. Bu gelişmeler ile beraber düşen konut fiyatları tüketiciler için yüksek bedelden aldıkları evlerin kredi taksitlerini de ödemelerini anlamsız hale getirmiştir. Bu sebepten tüketiciler sistemin verdiği avantajı da kullanarak evlerini bankalara geri vermeye başlamışlardır. Konut fiyatlarının düşmesi bankalar için teminat değerinin de düşmesini beraberinde getirmiştir. Bankaların elinde satılmayan veya değerinde satılmayan konutlar birikmeye başlamış; bankaların, emeklilik fonlarının, sigorta şirketlerinin ve hedge fonlarının ellerindeki gayrimenkul destekli tahviller değer kaybetmiştir. Aktiflerin değer kaybına uğraması finansal sektör için büyük bir likidite darlığının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Likidite darlığının ortaya çıkmasında yüksek riskli kredilerin geri dönüşlerinde yaşanan sıkıntının önemli rol oynadığı görülmektedir. 2007 yılı sonu itibarı ile 53,4 milyon mortgage sözleşmesinin olduğu ABD piyasasında bu rakamın yaklaşık %87’si yüksek riskli kredilere geri kalan kısmı ise kaliteli (prime) kredilere aittir.⁹⁰ Krizin etkilerini arttırması ile bu dönemde 545.000 eşik altı ipotekli ev kredisi, 324.000 kaliteli kredi borçlusu kredilerini yeniden yapılandırmak üzere destek almıştır. Ayrıca tutsat kredilerin geri dönüşlerinde Tablo 7’ de görüldüğü üzere eşik altı ipotekli ev kredilerin ağırlığı kaliteli kredilere göre daha belirgindir. 2007 yılının son çeyreğinde 60 günlük gecikme oranlarında eşik altı ipotekli ev kredilerinin payı %12,37’yi bulmuştur (Tablo 7).

⁹⁰ Bill Longbrake , *Prime and Subprime Residential Mortgages 2007 Loss Mitigation Activity*, 2008, <http://www.fsround.org/media/pdfs/NationaldataFeb.pdf> (2.07.2009), s. 5.

Tablo 7.

ABD Konut Kredilerinde Kriz Süresince Oluşan Gecikme Sayıları

Krediler / Çeyrek Yıllar	2007/ 1	2007/ 2	2007/ 3	2007/ 4
60 Günlük Gecikme Sayısı(Bin)				
Toplam	1082	1158	1339	1553
Kaliteli(Prime)	492	505	585	698
Eşik altı(Subprime)	590	653	754	855
60 Günlük Gecikme / Toplam Kredi Sayısı(%)				
Toplam	2,15	2,2	2,51	2,91
Kaliteli(Prime)	1,14	1,12	1,26	1,5
Eşik altı(Subprime)	8,23	8,85	1,58	12,37

Kaynak: BDDK, **ABD Mortgage Krizi**, Çalışma Tebliği, No.3, Ağustos 2008, s. 48.

Yüksek riskli krediler içinde yer alan değişken faizli kredilerde de bu dönemde gecikme oranları sabit faizli kredilere göre daha yüksektir. Değişken faizli kredilerde gecikmeye sebep olan en büyük etkenin değişken faizli kredi kullanan tüketicilere kullandırılan kredilerin riskleri ile ilgili yeterli bilgi verilmemesi olarak gösterilebilir.

Likidite krizinin oluşmasında aktiflerin değer kaybetmesinin yanı sıra tutsat kredilerine dayalı ihraç edilen menkul kıymetlerin toplam değerlerinde de azalışın etkisi bulunmaktadır. 2003 yılında 3.071 milyar ABD Doları olan menkul kıymet ihracının 2008 yılının ikinci çeyreğinde sadece 151,1 milyar ABD Dolarına gerilemesi dikkat çekicidir. Menkul kıymet ihracının azalışı ile finans kurumlarının fon yaratma kapasitelerinde ciddi azalışlar meydana gelmiş, vadesi gelen yükümlülüklerini ödeyememe riski doğmuştur.

ABD’ de yaşanan finansal krizin, süreç içerisinde ihraç edilen menkul kıymetlere yatırım yapan diğer ülkeleri de etkilemesi beklenen bir sonuçtur. Birçok ülke finansal sistemi bu menkul kıymetlere yatırım yapmış olduğundan krizden ciddi olarak etkilenmiştir. Bununla beraber finansal sistemdeki sorunların tetiklemesi ile üretim azalmış, işsizlik artmış, tüketici taleplerinde ciddi gerilemeler yaşanmıştır. Sonuçta ABD’ de yaşanan talep daralmasının tüm dünya üzerinde etkisi olması kaçınılmaz hale gelmiştir.

Temmuz 2007’ de ABD’ de başlayan iflas ve kurtarmalar Eylül 2007 itibarı ile Avrupa’daki finansal kurumlarda da görülmeye başlamıştır (Tablo 8).

Tablo 8.

Küresel Krizin Gelişimi

17 Temmuz 2007 Mortgage şirketi Bear Stearns’in subprime yatırımları yapan hedge fonu yıkılmıştır.
17 Ağustos 2007 FED faiz oranlarını 50 baz puan indirmiştir.
18 Eylül 2007 FED, Fonlarının oranını 50 baz puan indirmiştir.
11 Aralık 2007 FED faiz oranlarını 25 baz puan düşürerek piyasaları hayal kırıklığı yaratmıştır.
22 Ocak 2008 FED 75 baz puanlık acil faiz indirimi yapmıştır.
29 Ocak 2008 ABD’de Temsilciler Meclisi, Başkan Bush’un resesyon iddialarıyla çalkalanan 146 milyar dolarlık paketini kabul etmiştir.
31 Ocak 2008 FED 50 baz puanlık daha indirim yapmıştır.
07 Mart 2008 FED 200 milyar dolarlık tahvil vermiştir.
14 Mart 2008 FED, mortgage şirketi Bear Stearns’in JP Morgan’a satışı için acil kredi açmıştır.
17 Mart 2008 Bear Stearns’in hisseleri 2 dolardan JP Morgan’a satılmıştır.
11 Temmuz 2008 ABD’nin TSMF’si Indymac’e el koydu. Mevduat sahipleri kapılarında kuyruk oluşturmuştur.
14 Temmuz 2008 Hazine Bakanı Paulson, Amerika’da ödenmemiş mortgage kredilerinin yarısını elinde bulunduran Fannie Mae ve Freddie Mac için bir kurtarma planı hazırlamıştır.
7 Eylül 2008 Hükümet her iki kuruma da 100 milyar dolar enjekte etmeyi göze alarak Freddie Mac ve Fannie Mae’ye el konulmuştur.
14 Eylül 2008 158 yıllık yatırım bankası Lehman Brothers, FED’den yardım alamayınca ve alıcı da bulunamayınca iflas başvurusunda bulunmuştur.
14 Eylül 2008 Bank Of America, Merrill Lynch’i 50 milyar dolara satın almıştır.
17 Eylül 2008 FED, ABD’nin en büyük sigorta şirketi AIG için iki yıllığına 85 milyar dolarlık acil kredi açmıştır.
17 Eylül 2008 Reserve Primary Fund hisselerinin 1 dolar altına inmesiyle piyasalar yatırımcıların güvenini kazanmak için yarışa girmiştir.
17 Eylül 2008 Morgan Stanley hisselerin yüzde 33 değer yitirmesiyle sermaye pozisyonu konusunda korkular artmış, Lehman’ın etkisiyle tüm dünya borsalarında düşüş sürmüştür.
18 Eylül 2008 Hazine Bakanı Paulson, FED Başkanı Bernanke ve SEC Başkanı Cox önderliğinde sorunun köküne inen bir kurtarma planının hazırlandığı açıklanmıştır.
18 Eylül 2008 Açıklama tüm dünya borsalarında olumlu etki oluşturmuştur.
22 Eylül 2008 ABD Merkez Bankası (FED) yeni kurtarma operasyonu kapsamında ABD’nin en büyük iki yatırım bankası Goldman Sachs ve Morgan Stanley’yi desteklemek için her iki bankanın da statüsünü değiştirmiştir.
22 Eylül 2008 ABD’de Bush yönetimi, zor durumdaki şirketleri iflastan kurtarmak için Kongre’ye 700 milyar dolar önermiştir.
25 Eylül 2008 ABD Kongresinde Demokratlarla Cumhuriyetçilerin, 700 milyar dolarlık ekonomiyi kurtarma planının temel ilkelerinde anlaştıkları açıklanmıştır.
29 Eylül 2008 ABD’de Kongre’nin alt kanadı Temsilciler Meclisi, 700 milyar dolarlık finans sektörünü kurtarma paketini az farkla da olsa reddetmiştir.
29 Eylül 2008 Almanya ‘da Hypo Gayrimenkul kurtarılmıştır.
29 Eylül 2008 İngiltere’de Bradford&Bingley kurtarılmıştır.
29 Eylül 2008 Citibank Washoiva’yı almıştır.
30 Eylül 2008 Belçika ‘da Dexia kurtarılmıştır.

30 Eylül 2008 İrlanda Bankaları kurtarılmıştır.
03 Ekim 2008 ABD Kongresi'nde Senato tarafından finans sektörünü kurtarmak için hazırlanan kurtarma planı 150 milyar dolar daha eklenerek 850 milyar dolara çıkarılmış ve yapılan oylamayla 435 sandalyeli Temsilciler Meclisi'nden geçmiştir.
7-9 Ekim 2008 İzlanda 'da Lansbanki ve Kaupthing devletleştirilmiştir.
12 Ekim 2008 İngiltere 'de HBOS, Royal Bank of Scotland, Llyods TSB ve Barclays kurtarılmıştır.
16 Ekim 2008 İsviçre'de UBS kurtarılmıştır.
19 Ekim 2008 Hollanda' da ING Sermaye desteği almıştır.
20 Ekim 2008 Fransa'da Hükümet 6 Bankaya kredi desteği vermiştir.
4 Kasım 2008 Avusturya'da Constantine Privatbank ulusallaştırıldı ve 5 Avusturya bankasına 1 euro karşılığı satılmıştır.
11 Kasım 2008 Kazakistan'da Hükümet 4 büyük bankaya sermaye enjekte etmiştir.
24 Kasım 2008 ABD'de Citigroup sermaye desteği almıştır.
22 Aralık 2008 İrlanda'da Anglo Irish Bankası ulusallaştırılmıştır. 3 büyük bankaya fon aktarılmıştır.
11-17 Ocak 2009 Avrupa Merkez Bankası faiz indirimi yapmıştır. Danimarka'da 18 Milyar ABD doları tutarında kurtarma planı hazırlanmıştır.
25 Ocak – 30 Ocak 2009 Japonya'da 16,7 Milyar ABD Doları tutarında paket hazırlanmıştır.
15 Şubat – 20 Şubat 2009 ABD'de 787 Milyar ABD Doları kurtarma paketi yürürlüğe girmiştir.

Kaynak: Bank for International Settlements, **Yıllık Ekonomik Rapor**, Haziran 2009, <http://www.bis.org/publ/arpdf/ar2009e2.pdf> (2.07.2009) s. 18-19.; Pelin Erdönmez, "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **TBB Dergisi**, Mart 2009, No. 68, <http://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Dergiler/Dokumanlar/68.pdf> (2.07.2009) s. 91.

IMF tarafından yapılan son tahminlere göre Amerikan kaynaklı ipotekli konut kredileri ve diğer kredilerden kaynaklanan zararların 1,4 trilyon dolara ulaşması beklenmektedir. Bu zarar İkinci Dünya Savaşından beri ulaşılan en büyük zarar olmuştur.⁹¹ Zararın bu seviyelerde olmasına karşın dünya üzerinde açıklanan ekonomik programların büyüklüğü 7 trilyon ABD Dolarını bulmuştur. Açıklanan paketler öncelikle mevduat garantisine yönelik tedbirler olmuştur. Tüm Avrupa'da en alt limit 50.000 AVRO olarak belirlenmiş, Hollanda ve Belçika gibi ülkelerde bu limit 100.000 AVRO'ya kadar çıkarılmıştır. Mevduat garantisinin yetersiz olduğu anlaşıldıktan sonra, önlemler bankaların elinde bulunan ve yerelden çok küresel bir sorun olan toksik varlıkların⁹² satın alınması, bankalara nakit enjeksiyon yapılması ve banka borçlarına garanti getirilmesinde yoğunlaşmıştır. Makroekonomik açıdan da birçok merkez bankası faiz oranlarını sıfıra

⁹¹ Erdönmez, **a.g.m.**, s. 87.

⁹² Taner Berksoy, "Temel sorun toksik varlık", *Radikal Gazetesi*, 28.2.2009, <http://www.radikal.com.tr/Default.aspx?aType=RadikalYazarYazisi&ArticleID=923773&Yazar=TANERBERKSOY&Date=28.02.2009&CategoryID=101> (3.07.2009).

yaklařtırmıř ve dūřūk faiz politikası uygulamıřtır. Ayrıca birēok hūkūmet tarafından istihdamı ve yatırımı artırıcı ōnlemler alınmıř teřvik paketleri ortaya konmuřtur.

Kūresel Kriz etkisini tūm dūnyada gōsterdiēi gibi ūlkemizde de gōstermektedir. Krizin etkilerinin derin olarak hissedildiēi 2008 yılının Ekim ayından itibaren konut kredisi bakiyesinde dūřūř yařanmıř Ekim 2008 sonunda 39.860.000 milyon TL olan kredi bakiyesi, Ocak 2009 sonunda 38.650.000 milyon TL'ye gerilemiřtir. Bu dōnemde faiz oranlarının artması konut talebinin de azalmasına neden olmuřtur. Ocak 2009 itibarı ile dūřen faiz oranları ile konut piyasası tekrar hareketlenmeye bařlamıřtır. Kūresel Krizin etkileri ile beraber TCMB ve BDDK bankaların zorunlu karřılık oranlarını dūřürmek ve kredi yapılandırmasını teřvik etmek gibi dūzenlemeler yaparak finans piyasalarını rahatlatmaya ēalıřmıřtır. Ayrıca Hūkūmet reel sektōre yōnelik vergi affı, vergi indirimi ve sicil affı gibi ōnlemler almıřtır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’ DE KONUT İHTİYACININ TALEBE DÖNÜŞÜMÜ, ALT VE ORTA GELİR GRUPLARININ KONUT SORUNU

3.1 Konut İhtiyacının Belirlenmesindeki Unsurlar

Birinci bölümde kısaca konut ihtiyacı ile konut talebi arasında ilişkiden bahsedilmiş, konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen faktörlerin birçok bakımdan aynı olduğu ifade edilmiştir. Ülkemizde konut ihtiyacı önemli boyutlarda olmasına karşın talebe dönüşüm ne yazık ki çeşitli etmenler sebebi ile yeterli düzeyde gerçekleşmemektedir. Ülkemizde konut ihtiyacını belirleyen dört temel unsur bulunmaktadır. Bu unsurlar hane halkı sayısındaki artış, kentler arası göç, yenileme ihtiyacı ve kentsel dönüşüm kaynaklı ihtiyaçlar olarak sıralanabilir.⁹³

Hane sayısındaki artış temel itibarı ile nüfus artışından doğan ihtiyacı yansıtmakla beraber, yeni ailelerin kurulması ile oluşan ihtiyaç ve göç ile oluşan ihtiyaçlarda hane halkı sayısını etkileyen ihtiyaçlar arasındadır.

Tablo 9.

Yıllar İtibarı ile Türkiye Nüfusu

Yıllar	Nüfus (000)	Dönemler	Nüfus Artış Hızları (‰)
1970	35.605	1970-1975	25,01
1975	40.348	1975-1980	20,65
1980	44.737	1980-1985	24,88
1985	50.664	1985-1990	21,71
1990	56.473	1990-2000	18,28
1995	61.532	2000-2005	13,6
2000	67.804	-	-
2007(*)	70.586	-	-
2008(*)	71.517	-	13,1
2009(**)	71.897	-	11,3
2010(**)	72.698	-	11

Kaynak: www.tuik.gov.tr, (20.09.2009).

(*) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile bulunan sonuçlar, (**) Tahmin

⁹³ Özübek, a.g.e.,s. 95.

Tablo 9’ de nüfus bilgileri ve nüfus artış oranları verilmektedir. Son kırk yıl içerisinde Türkiye nüfusu iki kattan fazla artarak 72 milyon mertebesine ulaşmıştır. Bu dönemi kapsayan 1970 ile 2000 yılları arasında doğurganlığın yüksek olması sebebi ile hızlı nüfus artışı yaşanmıştır; ancak 2000 yılından itibaren nüfus artış hızının yavaşlaması ile beraber istikrarlı bir nüfus artış hızına ulaşılacağı tahmin edilmektedir.⁹⁴ Nüfus artışının yavaşlamasının yanı sıra kentleşmede de süre gelen artış oranının devam etmesi beklenmektedir. 2000 yılında %64,9 olan kentleşme oranının 2010 yılında %72, 2015 yılında %75 olması öngörülmektedir. Nüfus artış hızındaki yavaşlama ve kentleşme ile beraber, zaman içerisinde toplumsal yapıdaki gelişmelerin de etkisi sonucu ailelerin küçülmesi, hane halkı kişi sayısının 2000 yılında 4.39 iken 2010 yılında 4.16, 2015 yılında ise 4.05 olarak gerçekleşmesini sağlayacaktır. Kentleşme oranı, kent nüfusu ve hane halkı varsayımlarına bağlı olarak 2000 yılında 10.024.000 olan kentsel hane halkı sayısının 2010 yılında 13.352.000, 2015 yılında ise 15.120.000 olması beklenmektedir.⁹⁵

Konut ihtiyacının belirlenmesinde diğer önemli unsurlardan bir tanesi de kentsel alanlarda yaşayanların şehirlerarası göçüdür. 1995-2000 yıllarında arasında göç eden nüfus 3.867.979 kişi olmuştur. Bu yaklaşık 860.000 hane halkına denk gelmektedir. 2010 yılında bu rakamın 110.000, 2015 yılında ise 60.000 olması beklenmektedir.⁹⁶

Konut ihtiyacı belirlenirken yukarıda bahsedilen demografik etkenlerin yanı sıra konut stoku da belirleyici olmaktadır. Konut stoku belirlenirken mevcut hane halkı karşısında konut ihtiyacının veya fazlasının olup olmadığı ve mevcut konut stokunun fiziki ve hukuki yapısı nedeni ile yenilenme ihtiyacı olup olmadığı göz önüne alınmalıdır. Dolayısı ile konut stoku, mevcut durumda konut olarak tanımlanan yaşama alanlarının

⁹⁴ DPT, 9.Kalkınma Planı, 2006,
<http://www.dpt.gov.tr/PortalDesign/PortalControls/WebContentGosterim.aspx?Enc=51C9D1B02086EAFB654E1718CECE5A14> (20.09.2009), s. 61.

⁹⁵ Can Fuat Gürlelel, **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**, İstanbul: GYODER, , Aralık 2006, s. 19.

⁹⁶ Gürlelel, **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**, s. 21

toplam sayıdır. Başka bir deyişle, konut stoku bir ülkedeki konut varlığının tamamı olarak tanımlanabilir.⁹⁷

Ülkemizde konut stokunun belirlenmesinde 2000 yılında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan bina sayımı önemli yer tutmaktadır. Bununla beraber süreç içerisinde konut stokunun artışı sayısal olarak ancak tahmin yöntemleri ile saptanabilmektedir. Bunun nedeni ülkemizde yapılan konutların büyük bölümünün hala ruhsatsız olarak yapılması veya ruhsatları olsa da yapı kullanma izinleri (oturma izinleri) alınmadan kullanıma alınmalarıdır. 2000 yılında yapılan bina sayımı ile birlikte inşaat ve yapı kullanım ruhsatı olsun veya olmasın her türlü yapı ve konut sayımı yapılmış ve 2000 yılı itibarı ile konut stoku hesaplanmıştır.

Tablo 10.

Türkiye’de Konut Stoku

Başlıklar	Sayılar
Bina Sayısı	7.838.675
Konut Sayısı	16.235.830
Konut Sayısı (İl -İlçe)	13.597.676
İnşaat Ruhsat İzni (İl -İlçe)	8.566.428
Yapı Kullanma İzni (İl -İlçe)	4.524.170

Kaynak: Gürlesel, Türkiye’de Konut _İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015., s. 21.

Bina sayımı ile Türkiye ‘de konut sayısı 16,2 milyon adet olarak belirlenmiştir. Kentsel alanlarda ise (İl- İlçe) toplam konut sayısı 13,6 Milyon adettir (Tablo 10). Sayıma göre ülkemizde konutların sadece %62 si yapı ruhsatına sahiptir. Yapı kullanma izni olanların oranı ise %33’tür. Toplamda 5 milyon konut yapı ruhsatına, 9 milyon konut ise yapı kullanma izin belgesine sahip değildir.

⁹⁷ Konut Müsteşarlığı, **2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması**, Ankara: Mayıs 2002, s. 5.

Konut stokunun belirlenmesi konut ihtiyacının belirlenmesinde yeterli etken olmamaktadır. Sağlıksız ve kaçak üretilmiş konutlarda konut ihtiyacı içinde değerlendirilmelidir. Sağlıksız ve kaçak konutların yenilenmesi de ihtiyacın belirlenmesi arasındaki faktörler arasında bulunmaktadır. 2000 yılından sonra kentsel konut stokunun tahmin edilmesine yönelik önemli çalışmalardan bir tanesi GYODER tarafından yaptırılan “Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015 “ adlı raporda yapılmıştır. Raporda 2000 yılı konut stokuna izleyen yıllarda alınan inşaat ruhsat izni sayısı ile ruhsatsız konut inşaatı varsayımı eklenmekte ve konut kullanımından çıktığı varsayılan konut sayısı düşülerek 2005 yılı konut stoku tahminine ulaşılmaktadır. Ruhsatsız konut adedi bu dönemde 250.000 adet olarak hesaplanmış, bu sayı 2000-2004 yılı arasında alınan inşaat izni sayısı olan 1.289.998’ e ilave edilmiştir. Ayrıca bu dönem içinde kullanımdan çıkan konut sayısı 67.988 olarak belirlenerek toplam konut stoku içinden çıkarılmıştır. Neticede 2005 yılı kentsel konut stoku 15.069.686 olarak hesaplanmıştır.⁹⁸ 2000 yılında yapılan bina sayımında 1.359.767 konut, esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı veya yıkılması gereken konut olarak belirlenmiştir.

3.2 Türkiye’de Konut İhtiyacı Tahminleri

Konut ihtiyacı tahminleri elde edilen verilere ve yapılan varsayımlara göre değişiklik gösterebilecektir. Ülkemizde ağırlıklı olarak Beş yıllık kalkınma planlarına temel olarak konut ihtiyacına yönelik analiz ve çalışmalar DPT tarafından yapılmıştır. DPT bu çalışmalarını ağırlıklı olarak nüfus artışından doğacak konut ihtiyacı, doğal afetler, yenileme vb ihtiyaçlardan kaynaklanacak değişimi de dikkate alarak Türkiye’de toplam konut ihtiyacını illere göre belirlemektedir.

Son dönemde konut ihtiyacını belirlemeye yönelik olarak yapılan çalışmalardan bir tanesi olan 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması Raporunda 2010 yılı için 4 adet varsayım incelenmiştir. Varsayımlara temel olarak DİE tarafından 2000 yılında yapılan çalışma incelenmiştir. DİE raporuna göre 36.831 konut açığı bulunmaktadır, ancak

⁹⁸ Gürlel, *Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015.*, s. 22.

konut stoku kavramı içine tüm yapılar ruhsatlı ve ruhsatsız, yenileme ihtiyacı olsun olmasın girmektedir. Bu yaklaşım ihtiyacı belirlemek için yeterli olmayacak ve farklı yaklaşımlara gereksinim duyulacaktır.

Gerçekleştirilen çalışmaya göre yapılan varsayımlar ve çıkarılan sonuçlar aşağıdadır.⁹⁹

Varsayım 1- “2000 Yılı konut stokunun 2000-2010 döneminde artmaması (sabit kalması) durumu”, buna göre 2010 Yılı konut ihtiyacı tahminleri ve 2000 yılı konut stoku karşılaştırıldığında 2000-2010 döneminde üretilmesi gereken toplam konut miktarının 771.568 adet olduğu gözlenmektedir.

Varsayım 2- “2000 Yılı DİE konut stokunun 2000-2010 döneminde ruhsat artış oranında artması durumu” konut stoku tahminleri içinde en yüksek konut stoku değerlerini veren bir varsayım olarak görülmektedir. Bu durumda 2010 yılında konut açığının 14.642 olması öngörülebilir.

Varsayım 3- 2000 Yılı konut stokuna ruhsatsız konutlar dahil edilmeyip, 2000-2010 dönemi ruhsatlı konut stokunun ruhsat artış oranında artması durumudur. Bu varsayım, ruhsatsız konut stoku konut politikalarına dahil edilmediğinde niceliksel olarak ciddi bir konut problemi olduğunu göstermektedir. Bu varsayıma göre üretilmesi gereken ruhsatlı konut miktarı 2.755.168 adettir.

Varsayım 4- 2000-2010 döneminde ruhsatsız konut stokunun artmaması, 2000 Yılı ruhsatlı konut stokunun ruhsat artışı oranında artması durumudur. Bu varsayıma göre bugüne kadar yapılmış ruhsatsız konutların konut ihtiyacına cevap verebildiği kabul edilmekte ancak bundan sonra konut üretiminin sadece yasal çerçevede gerçekleşeceği düşünülmektedir. Buna göre üretilmesi gereken ruhsatlı konut miktarı 177.103 adettir.

⁹⁹ Konut Müsteşarlığı. **a.g.e.**, s. 18-25.

Konut ihtiyacının belirlenmesine yönelik bu çalışmalar genel itibarı ile nicelik açısından değerlendirmelerde bulunurken nitelik açısından da değerlendirmelerin yapılması gerekmektedir. Konut ihtiyacı belirlenirken ülkemizdeki konut stokunun nitelik açısından da değerlendirilmesi önemli olacaktır. Konut ihtiyacı belirlenirken konut stokunun nitelik açısından da değerlendirildiği bir çalışma olan ve GYODER tarafından yaptırılan “Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015” çalışması son dönemlerde yapılan önemli çalışmalardan bir tanesi olmuştur. Çalışma kapsamında hane halkı sayısındaki artış, kentsel alanlar arası göç, yenileme ve kentsel dönüşüm açılarından konut ihtiyacı incelenmiştir.

Tablo 11.

Türkiye’de Konut İhtiyacı Öngörülleri 2015 (000)

Yıllar	Hane Halkı Artış Kaynaklı	Kentsel Alanlar Arası Göç	Yenileme Kaynaklı	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı	Toplam
2006	368	150	76	125	719
2007	347	140	77	130	694
2008	354	130	78	135	697
2009	391	120	79	140	730
2010	367	110	80	150	707
2011	337	100	81	155	673
2012	375	90	82	160	707
2013	346	80	83	165	674
2014	353	70	84	170	677
2015	357	60	85	175	677
TOPLAM	3.595	1.050	805	1.505	6.955

Kaynak: Gürlel, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, s. 25.

Konut ihtiyacını belirleyen en önemli unsur olan hane halkı sayısındaki artış yıllık ortalama 360.000 bin adet olarak tahmin edilmektedir. İhtiyacın belirlenmesinde diğer bir unsur olan kentsel alanlar arası göçe bağlı olarak yıllara bağlı olarak azalan şekilde bir ihtiyaç olması öngörülmüş, bu kapsamda ortalamada yıllık yaklaşık 100.000 adet konut ihtiyacının olması öngörülmüştür. Yukarıda bahsedildiği şekilde niteliğe bağlı ihtiyacın belirlenmesine yönelik de bir çalışma olan bu çalışmada yenileme kaynaklı ve kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacının yıllık ortalama 230.000 mertebesinde olması

varsayılmıştır. Bu çerçevede ülkemizde 10 yıllık süreç içerisinde yıllık 700.000 konut ihtiyacının ortaya çıkması beklenmektedir (Tablo 11).

Ülkemizdeki konut ihtiyacının önemli bir bölümünün İstanbul ili genelinde ortaya çıkması beklenmektedir. İstanbul için 10 yıllık süre içerisinde ortalama yıllık 213.000 adet konuta ihtiyacın meydana gelmesi bu ihtiyacın da büyük bölümünü hane halkında meydana gelen artışın tetiklemesi varsayılmaktadır.¹⁰⁰

3.3 Türkiye’de Konut Talebi

Konut ihtiyacının yıllı yaklaşık 700.000 adet olduğu ülkemizde esas sorun ihtiyacın talebe dönüşmesinde yaşanmaktadır. Genel itibarı ile kullanım, yenileme ve yatırım saikleri ile oluşan konut talebinin oluşmasında iki temel faktör etkili olmaktadır. Bu faktörler hane halkı eğilim ve alışkanlıkları ile hane halkı gelirleri ve tasarruflarıdır.¹⁰¹ Hane halkı eğilim ve alışkanlıkları açısından bakıldığında Türk insanının konut edinmeye yönelik olarak vazgeçilmez bir eğiliminin olduğu görülmektedir. Bu eğilim TÜİK tarafından 2000 yılında yapılan genel sayım sonuçlarında da görülmektedir. Sonuçlara göre konut sahipliği oranı ülkemizde hiç de azımsanmayacak boyutlardadır. Tablo 12 Ülkemizde konut sahipliğini açıklamaktadır.

Tablo 12.

Türkiye’de Hane Halkları ve Konut Sahipliği

Konut Sahipliği	Hane Halkı	Hane Halkı (%)
Ev Sahibi	6.205.927	59,8%
Kiracı	3.282.853	31,6%
Lojmanda Oturan	228.085	2,2%
Ev Sahibi Değil / Kira Ödemiyor	568.192	5,5%
Diğer	79.825	0,8%
Bilinmeyen	8.981	0,1%
Toplam	10.373.863	100,0%

Kaynak: TÜİK, **Türkiye Konut Araştırması**, 1999; Aktaran: Gürlehel, **a.g.e.**, s. 26

¹⁰⁰ Can Fuat Gürlehel, **Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015**, İstanbul: GYODER, Mayıs 2006, s. 37

¹⁰¹ Özübek, **a.g.e.**, s. 95.

Tablo 12’ de görüldüğü üzere Ülkemizde hane halklarının %60’ına yakını ev sahibidir. Bu oranlara %5,5’ lik ev sahibi değil / kira ödemiyor grubunu katarsak ki bu grubun aile fertlerinin evlerinde oturduğu varsayılabilir, ülkemizde hane halklarının üçte ikisine yakının ev sahibi konumunda olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu oran İngiltere’de %67, Almanya’ da %40 mertebesindedir.¹⁰² Görüldüğü gibi ev sahipliği oranı hiç de azımsanmayacak boyutlardadır. Her ne kadar ev sahipliği oranının yüksek olması önemli bir sonuçsa da ülkemizde nitelikli konuta sahip olma oranı sorunu önemli bir gündem yaratmaktadır. Ruhsatsız ve yapı kullanım izinsiz konutların fazlalığı bu sorunu ortaya koymaktadır. Önümüzdeki dönemlerde niteliksiz konuta sahip olan ev sahibi kitlesinin kat karşılığı model ile konut talebinde bulunması beklenebilecektir.

Konut sahibi olma eğilimi Mastercard tarafından her altı ayda bir düzenlenen Masterindex araştırmasında da ortaya konmaktadır. Araştırmaya göre son 10 yılda bu eğilim giderek arttığı tespit edilmiştir. 11 ilde 1000 kişi üzerinde yapılan çalışmaya göre “Fazladan 40.000 TL elinize geçse ne yaparsınız?” Sorusuna; “Ev alırım” diyenlerin oranı %33, “Borçlarımı öderim” diyenlerin oranı %22, “Eğitim için harcarım” diyenlerin oranı %17, “Sağlık harcamalarımda kullanırım” diyenlerin oranı %16, “Otomobil alırım” diyenlerin oranı ise %12 olmuştur.¹⁰³ Bu eğilimin oturmak amaçlı eğilimin yanında geleceği garanti altına almak veya aile bireyleri için bir yatırım düşüncesi ile ortaya çıktığı varsayımı öne sürülebilir.

¹⁰² Doğan Cansızlar, “Açılış Konuşması”, **Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı**, İstanbul, Kasım 2006
<http://finans.turk.net/mortgage/8.asp> (5.07.2009)

¹⁰³ http://www.emlakkulisi.com/15722_turk_halkinin_en_buyuk_hayali_ev_almak (15.10.2009).

Tablo 13.

Türkiye’de Hane Halkları ve Konuta Sahip Olma Nedenleri

NEDENLER	HANE HALKI SAYISI	PAY (%)
İkamet Etmek İçin	489.584	17,8%
Sezonluk veya Mevsimlik Amaçlı	250.186	9,1%
Kira Geliri Amaçlı (1)	663.160	24,1%
Hane Halkından Birisinin Oturması İçin (2)	690.428	25,0%
Onarım Yapıp Satmak İçin (3)	7.257	0,3%
Yatırım Yapmak İçin (4)	438.641	15,9%
Miras Yolu İle	179.436	6,5%
Diğer	38.325	1,4%
Toplam	2.757.017	100,0%

Kaynak: TÜİK, **Türkiye Konut Araştırması**, 1999; Aktaran: Gürlesel, **a.g.e.**, s. 27

Tablo 13’ deki sonuçlara göre ev almak düşüncesinde olan hane halklarının yaklaşık %65’ inin yatırım amaçlı (1,2,3,4) konut sahibi olmak istediği ortaya çıkmaktadır. Bu sonuç Türk hane halkının konutu önemli bir yatırım aracı olarak gördüğünü ortaya koymaktadır.

Konut talebinde hane halklarının gelirleri ve tasarrufları ikinci önemli unsurdur. Hane halklarının gelir ve harcama yapıları ile tasarruf etme kapasiteleri hem doğrudan konut taleplerinde belirleyici olmakta hem de konut finansmanı için kredi kullanma yolunda talebi ortaya çıkartmaktadır. Ülkemizde hane halklarının yaptığı toplam tüketim harcamalarının içinde en yüksek payı % 29,1 oranıyla konut ve kira harcamaları almaktadır. Konuta yapılan harcamaların % 9,6’sı birinci % 20’lik grupta yer alan hane halklarına ait iken % 33,1’i beşinci % 20’lik grupta yer almaktadır.¹⁰⁴ Gelişmiş ülkelerde ortalama olarak konuta ayrılan harcama aile bütçesinin 1/6 sınırı aşmazken bu oran gelişmekte olan ülkelerde 1/3 ile 2/5 gibi seviyelere ulaşmaktadır. Bu nedenle konuttan gelen maliyetlerin refah düzeyinde önemli etki yaptığı görülmektedir.¹⁰⁵

¹⁰⁴ TÜİK, **2008 Hane Halkı Tüketim Harcaması Sonuçları**, Ankara, Eylül 2009, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?tb_id=22&ust_id=7, (7.11.2009).

¹⁰⁵ Özcan Altaban, **Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme**, Konut Araştırma Dizisi, Ankara: T.K.İ., 1996, s. 81. Aktaran: Kömürlü, **a.g.e.**, s. 58.

Türkiye İstatistik Kurumunun 2004 yılında kentsel ve kırsal alanları kapsayacak şekilde yaptırmış olduğu Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi sonuçlarına göre; Türkiye’de toplam 17,1 milyon adet hane halkı mevcut olup, bunların %20’lik gelir grupları itibariyle hane halkı başına gelir, harcama ve tasarruf yapıları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 14.

Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Gelir ve Harcama Yapıları (TL)

Göstergeler	En Alt	Alt	Orta	Yüksek	En Yüksek	Ortalama
Aylık Gelir	322	570	811	1.167	2.462	1.066
Aylık Harcama	409	574	765	1.009	1.690	889
Aylık Tasarruf	-87	-4	46	158	772	177

Kaynak: Özübek, a.g.e., s. 99.

Tablo 14’ den görüldüğü üzere en alt ve alt gelir grupları tasarruf edememekte orta gelir grubu ise çok sınırlı değerde tasarruf etmektedir. Yüksek ve en yüksek gelir grubundaki kesimin, gelirlerinin harcamalarının üzerinde olması sebebi ile tasarruf etme yetisine sahip oldukları böylece kredi kullanarak konut talebinde bulunabilecekleri düşünülmektedir.¹⁰⁶ Bununla birlikte yakın tarihli bir çalışma olan ve GYODER tarafından yaptırılan Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015 adlı çalışmada hane halklarının 2015 yılına kadar gelir durumları ve tasarruf etme kapasiteleri tahmin edilmiştir. Bu çalışmanın 2009 ve 2015 yıllarını kapsayan bölümleri Tablo 15 ve Tablo 16’ da özetlenmiştir.

¹⁰⁶ Özübek, a.g.e., s. 99.

Tablo 15.

2009 Yılı Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Gelir ve Harcama Yapıları (TL)

Göstergeler	En Alt %20	Alt %20	Orta %20	Yüksek %20	En Yüksek %20
Aylık Gelir	512	890	1.237	1.709	3.529
Aylık Harcama	659	925	1.209	1.577	2.621
Aylık Tasarruf	-147	-35	28	132	908

Kaynak: Gürlesel, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015., s.70-71

Tablo 16.

2015 Yılı Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Gelir ve Harcama Yapıları (TL)

Göstergeler	En Alt %20	Alt %20	Orta %20	Yüksek %20	En Yüksek %20
Aylık Gelir	932	1.295	1.709	2.175	4.246
Aylık Harcama	929	1.282	1.691	2.044	3.344
Aylık Tasarruf	3	13	18	131	902

Kaynak: Gürlesel, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, s. 25.

Çalışma sonuçlarına göre en alt, alt ve orta gelir grubuna dahil hane halklarının tasarruf etme kapasiteleri bulunmamakta; yüksek ve en yüksek gelir grubu tasarruf edebilmektedir. Elbette dikkat edilmesi gereken durum, harcamalar içerisinde kalan konut harcamalarıdır. Tablo 17 konut harcamalarının genel harcamalar içerisindeki payının 2008 yılı değeri olan %29,1 seviyesinde kalması durumunda ve hane halklarının konut harcamalarını tamamen tasarruf ederek konut finansman sistemi içerisinde kullanabilmesi durumundaki en fazla ödeyebilecekleri aylık kredi rakamını ortaya koymaktadır.

Tablo 17.

2009 ve 2015 Yıllarında Hane Halkları Gelir Gruplarına Göre Ödenebilecek En Yüksek Aylık Kredi Tutarı (TL)

Yıllar	En Alt %20	Alt %20	Orta %20	Yüksek %20	En Yüksek %20
2009	45	234	380	591	1.671
2015	195	282	370	590	1.665

Tablo 18 çeşitli faiz oranlarında ülkemizde ortalama kredi tutarı olan 65.000 TL için ödenecek aylık kredi taksitlerini göstermektedir.

Tablo 18.

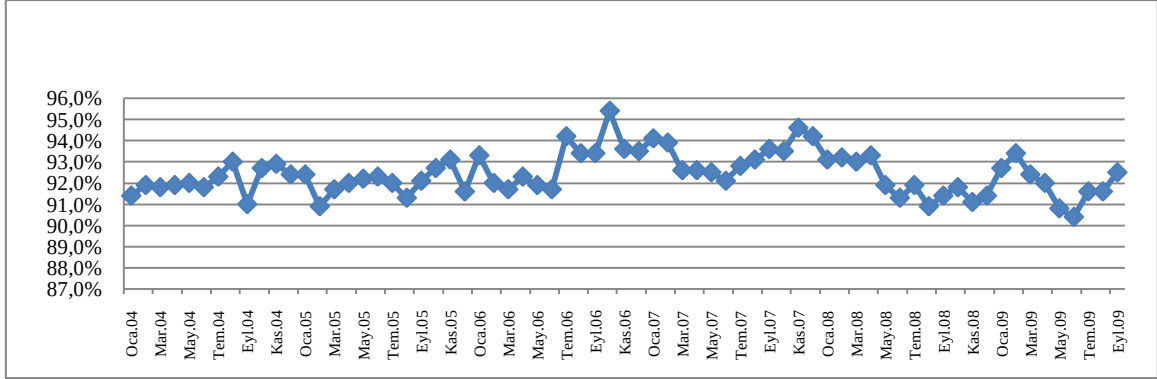
65.000 TL İçin Ödenecek Aylık Kredi Tutarı

Vade(Ay) / Faiz Oranı	1,35%	1,10%	0,80%	0,60%
60	1.587,59 TL	1.485,61 TL	1.368,30 TL	1.293,22 TL
120	1.096,95 TL	978,20 TL	844,65 TL	761,42 TL
180	963,73 TL	830,98 TL	682,67 TL	591,53 TL
240	914,08 TL	770,80 TL	610,14 TL	511,78 TL

Ülkemizde faiz oranlarının düşmesi ile birlikte aylık kredi faizlerinin masraflar ile beraber %1,10 seviyelerine geldiği 2009 yılının son yarısında bankaların büyük kısmının kullandığı kredilerin vadesi en fazla 120 ay olmaktadır. Bu durumda 65.000 TL’ lik kredinin en yüksek %20’lik gelir grubuna dahil hane halkları tarafından kullanılabileceği, yüksek gelir grubuna dahil diğer %20’lik dilimin bu miktarda konut kredisi kullanabilmesi için faiz oranlarının aylık % 0,60’ a inmesi, vadenin de 180 ay olması gerektiği ortaya çıkmaktadır. En alt, alt ve orta gelir grubuna dahil toplam hane halklarının %60’ını oluşturan grubun ise bu koşullarda konut kredisi kullanması mümkün gözükmemektedir. Bu sonuç GYODER tarafından yaptırılmış olan Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015 başlıklı çalışma ile de örtüşmektedir. Rapora göre; kredi kullanma kapasitesine sahip olan hane halkları en yüksek gelir gruplarına dahil olup; bu grubun konut sahipliği yüksek, konut ihtiyacı ise sınırlıdır. Bu nedenle konut ihtiyacı olanlar ile konut kredisi kullanma kapasitesine sahip olanlar arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Ayrıca TCMB ve TÜİK tarafından her ay yapılan Tüketici Eğilim Anketinde ankete katılanlara “Gelecek 12 aylık dönem içerisinde, sizin veya hane halkınızın konut satın alma ya da inşa ettirme (kendiniz yaşamak için, aile fertlerinden birisi için kiraya vermek için, tatil amaçlı vb.) ihtimaliniz var mı? “ Sorusu sorulmaktadır. Anket cevapları arasında çok yüksek, olabilir, pek sanmıyorum, yok ve fikrim yok seçenekleri bulunmaktadır. Şekil 18, 2004 yılından itibaren ankete “Yok” cevabı verenlerin sayısal grafiğini vermektedir.

Şekil 18.

Tüketici Eğilim Anketi Açısından Konut Alma İsteği (Yok Cevabı)



Kaynak: <http://evds.tcmb.gov.tr/> (11.11.2009).

Görüldüğü üzere konut talebinin yoğun olarak görüldüğü 2004 yılı Eylül Ay'ı ve 2009 Yılı Haziran Ay'ında dahi anket sorusuna “Yok” cevabı verenlerin oranı %91 mertebesinin altına inmemiştir. Konut talebinde bulunabilecek kesimin en fazla %9 mertebesinde olması, konut ihtiyacının yüksek seviyelerde olduğu ülkemizde özellikle gelir seviyesinden dolayı konut talebinin sınırlı kalması sonucunu doğurmaktadır. Talebin yetersizliği ise kalitesiz konut stokunun yenilenmesini geciktirmekte ve kalite sorununu gün geçtikçe kronikleştirmektedir.

Talebin canlandırılması amacı ile finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemine ilişkin ilk adımlar, 6 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5582 sayılı Kanun (Konut Finansman Sistemine ilişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) ile atılmıştır.¹⁰⁷

İpotekli konut finansman sisteminin temelleri olan 5582 Kanun ile:

- Konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi,
- Konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması,

¹⁰⁷ <http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=137&fn=137.pdf>, (10.11.2009).

- Konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması,
- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi,
- Konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi,
- Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi,
- Çeşitli vergi teşvikleri ile sistemin desteklenmesi amaçlanmıştır.

Bu amaçlar gerçekleştirilmek üzere, İcra İflas Kanunu, SPK Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu ve KDV Kanunlarında değişiklik yapılmış, yönetmelikler ile alt değişiklikler gerçekleştirilmiştir.¹⁰⁸ Değişiklikler ile beraber; hem Amerika'daki sistemin hem de Avrupa'daki sistemin özellikle Almanya ve Danimarka uygulamalarının gerçekleşmesine olanak tanınmıştır. Bu sistemle finans kuruluşları ipoteklerini ikincil piyasada ipotekli sermaye piyasası araçları ile değerlendirebilmektedirler.¹⁰⁹ İpotekli sermaye aracı; 5582 sayılı kanunda İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçları olarak tanımlanmıştır.¹¹⁰ Mevcut sistemin işleyişi Şekil 19' daki gibi olmaktadır.

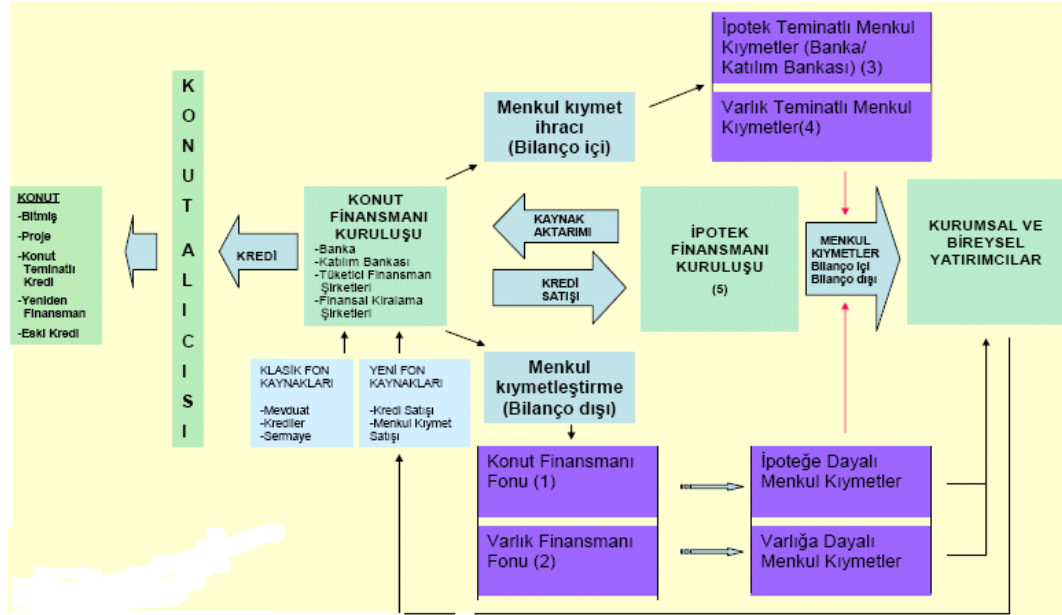
¹⁰⁸ Özübek, **a.g.e.**, s. 121.

¹⁰⁹ Berberoğlu, **a.g.e.**, s.126.

¹¹⁰ “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (5582 S.K)” Resmi Gazete, 26454, 6.03.2007

Şekil 19.

Ülkemizde İpotekli Konut Finansman Sistemi



Kaynak: Türkiye Katılım Bankaları Birliği, “Mortgage Yasasının Getirdikleri ve Konut Finansman Sistemi”, İstanbul, 2007, www.tkbb.org.tr/download/MORTGAGE%20YASA-MUSIAD-s.pps, (13.11.2009).

Sistem ile finans kuruluşlarının konut karşılığında almış oldukları ipotekleri ikincil piyasada iki şekilde değerlendirebilme imkanı bulunmaktadır, bunlardan birincisi ipotekler karşılığında ikincil piyasalarda tahvil veya bono gibi kağıtlar çıkartarak yatırımcılara satılması, ikincisi ise ipoteklerin fon kuruluşlarına satılarak fon elde edilmesidir. Bununla birlikte konut finansmanında kullanılmak üzere sadece ipotekli veya ipoteğe dayalı menkul kıymetler değil varlık teminatlı veya varlığa dayalı menkul kıymetler kuruluşlarca ihraç edilebilecektir.

Dünya üzerinde gelişmiş ülkelerde uygulanan ipotekli konut finansman sisteminin ülkemizde uygulanması henüz tam olarak gerçekleşmemiş, son dönemde yaşanan küresel mali krizde sistemin uygulanabilirliği konusunda şüpheler doğurmuştur. Özellikle sistemin konut ihtiyacının yüksek olarak hissedildiği alt ve orta gelir grubunda talebi

canlandıramayabileceği sistemin faiz oranlarındaki düşme ve ekonomik istikrara bağlı olduğu konusunda değerlendirmeler bulunmaktadır.¹¹¹

3.4 Ülkemizde Alt ve Orta Gelir Grubunun Konut İhtiyacının Karşlanması

Alt ve orta gelir grubuna yönelik konut üretiminde bulunulması gerek kamu kesiminin gerekse özel sektörün faaliyet alanları içinde olması gerekmektedir. Bu gelir gruplarına yönelik üretilecek konutların ve politikaların sosyal unsurlar içermiş olduğundan ihtiyacın karşılanmasında hükümet politikalarının büyük önemi bulunmakta, talebin ortaya çıkmasında belirleyici faktör olmaktadır.

Ülkemizde genel itibarı ile konut üretiminde üç ana sektör bulunmaktadır.¹¹²

- Kamu sektörü,
- Özel sektör,
- Kooperatifçilik sektörü

Her ne kadar bu üç sektör tüm kesimlere yönelik olarak konut üretimini gerçekleştirmekte ise de konut sorununun var olmasında neden olan alt ve orta gelir gruplarına konut üretimi kamu dışındaki sektörlerce sağlıklı ve planlı düzeyde gerçekleştirilememektedir. Kamu’da dar gelirliilerin konut gereksinmesinin karşılanmasının bir ilke olarak benimsenmesine karşın, uygulamada devletin görevi; finansman kuruluşlarının oluşturulması, sınırlı sayıda doğrudan üretim ve bu üretimi gerçekleştirecek örgütlerin oluşturulması ile sınırlı kalmıştır.

3.4.1 Kamu Sektörünün Konut Üretiminde Yeri

Günümüze kadar kamu sektöründe konut üretimi genel olarak Toplu Konut Ortaklığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası

¹¹¹ Yunus Bahadır Güler, “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri” **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Finans Ana Bilim Dalı, Ankara, 2007

¹¹² Kömürlü, a.g.e.s. 68

tarafından gerçekleştirilmiştir. Bunların yanı sıra, T.C. Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve O.Y.A.K. kendi personeline yönelik üretimde bulunmuştur. Günümüzde Kamu adına TOKİ kanalı ile dar ve orta gelirli kesimlere yönelik politikalar yürütülmektedir.

3.4.1.1 Toplu Konut Kanunu ve Toplu Konut Fonu

1981 yılında kabul edilen 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu; konut ihtiyacının toplu konut inşası suretiyle karşılanması, yasadan yararlanmak isteyenlerin alt ve orta gelir grubuna tabi olması ve düzenlenecek konut fonunun tanımlandığı önemli maddeleri kapsamıştır.¹¹³ Bununla beraber Kanun özel sektör ve kooperatifçiliğin alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacına yönelik talebini sağlamakta yetersiz kalmış, bunun üzerine 1984 yılındaki 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve Toplu Konut Fonu gibi uygulamalar gündeme gelmiştir. Toplu Konut Kanunu ile bütçe dışı kaynakların kullanılması ve Toplu Konut Fonu'na aktarılması esası getirilmiştir. Fon'un temel amacı, ülkenin konut gereksinmesinin karşılanabilmesi ve düzenli kentleşmenin gerçekleştirilebilmesi için gereken kamusal desteklerin bu amaca hizmet edecek gelirler yoluyla sağlanması ve hizmetlerin söz konusu amaç için örgütlenmiş bir idare eliyle yerine getirilmesidir.¹¹⁴

Fon, önceleri sektörde önemli bir canlanma yaratmışsa da hem sektörel (inşaat girdi fiyatları ve arsa fiyatlarının hızla yükselmesi), hem de bünyesel (fon kaynaklarının amaç dışı kullanımı) gelişmeler sonucu etkinliğini giderek kaybetmiştir. 1979 yılında yapı kullanma izinleri esas alındığında % 87,3 olan özel sektörün payı, 1984 yılında Toplu Konut Fonu'nun konut kooperatiflerine verdiği destekle % 79,7'ye, 1990 yılında ise % 71,3'e düşmüştür; ancak oran hiçbir zaman 2001 yılındaki % 56,5'in altına inmemiştir. 2003 yılında bu oran % 62,9 olarak gerçekleşmiştir.¹¹⁵

¹¹³ Mithat Arman Karasu, "Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım Belediye Toplu Konut İdaresi, Konut Kooperatifleri, İşbirliği Modeli" **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, Sayı:2, Güz 2005, s. 60.

¹¹⁴ T.K.İ. , **Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü**, Ankara, 1996, s. 27 Aktaran: Kömürlü, **a.g.e**, s.126.

¹¹⁵ Karasu, **a.g.m.**, s. 60.

3.4.1.2 Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

1984 tarih ve 2985 sayılı kanun ile kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, genel bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.¹¹⁶ Toplu Konut Fonunun 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınmasıyla, İdarenin konut sektörüne yaptığı katkı azalmıştır. 2001 yılında 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş, arsa ve konut üretimi ve kredilendirilmesi konularında deneyim sahibi olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve TOKİ Müsteşarlığına bağlanmıştır. 2002 yılında ise 4684 sayılı kanunla Toplu Konut Fonu tamamen yürürlükten kaldırılarak, TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının bağlı kuruluşu haline getirilmiştir.¹¹⁷ 2004 yılında tekrar Başbakanlığa bağlanan TOKİ' ye 2003 yılında 4966 sayılı yasa ile bazı ek görevler verilmiştir. Bu görevler;

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermenin yanı sıra köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri kredilendirmek; gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerekli görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,

¹¹⁶ www.toki.gov.tr (12.11.2009).

¹¹⁷ Erdoğan Bayraktar, **Gecekondulu ve Kentsel Yenileme**, 1. Baskı, Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayını, 2006, s.170-171.

- Hazineye ait arazileri, Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları'nın teklifi ve Başbakan'ın onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmak, olarak sıralanabilir.¹¹⁸

2003 yılından itibaren TOKİ etkinliğini artırarak konut sektöründe önemli rol oynamıştır. TOKİ 2003 yılından bugüne kadar 397.927 konut üretmiş bu konutların 344.919'u sosyal konut niteliğinde gerçekleştirilmiştir. Geri kalan 53.008'i ise kaynak geliştirme kapsamında üst gelir gruplarına yönelik gerçekleştirilmiştir.¹¹⁹ 1984 – 2003 yılı arasında üretilen 43.145 konut ile karşılaştırıldığında TOKİ' nin son yıllardaki etkinliği net olarak ortaya çıkmaktadır. TOKİ aynı zamanda Kentsel Yenileme Programı kapsamında 145 belediye ile 157 bin konutluk gecekondu dönüşüm protokolü imzalamış, 76 bölgede 38 bin konutluk uygulama başlatmıştır. Konut yapımının yanı sıra süreç içerisinde çok sayıda eğitim kurumu, spor ve sağlık merkezi, ticari merkez, kültür merkezi, dini alan geliştirilmiştir.¹²⁰ Tüm bu faaliyetlere karşın TOKİ konut üretiminde yeterli düzeylere gelmemiş, toplam konut üretimi içerisinde TOKİ payı sadece %7-%7,5 civarında kalmıştır.¹²¹

3.4.1.3 Belediyeler ve Konut Üretimi

Ülkemizde belediyelerin konut üretiminde katkıda bulunması özellikle kooperatifler ile beraber yürütülen ortak çalışmalar ile kendisini göstermiş zaman içerisinde TOKİ'nin de kredi desteği vererek katkıda bulunduğu projeler gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmalara Ankara Belediyesi ve kurucusu olduğu Kent Koop. tarafından yürütülen yaklaşık 30 bin konutluk Batıkent Projesi güzel bir örnek teşkil etmektedir. Aynı şekilde Malatya Belediyesi'nin "Yakınkent", Van Belediyesi'nin "Mavikent", Bursa Belediyesi'nin "Değirmenlikızık", Görüklü Belediyesi'nin "Görkent", Narlidere Belediyesi'nin "Narkent", Elazığ'da "Doğukent" ve "Hilalkent", Erzurum'da "Yenişehir" ve "Dadaşkent",

¹¹⁸ Mustafa Kara ve Hamit Karabıyık, *1980 sonrası Türkiye'de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları*, www.idc.sdu.edu.tr/tammetinler/yonetim/yonetim28.pdf (25.11.2009), s. 8.

¹¹⁹ www.toki.gov.tr/ozet.asp (12.11.2009).

¹²⁰ Erdoğan Bayraktar, "Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği", <http://www.toki.gov.tr/page.asp?ID=102> (13.11.2009).

¹²¹ http://www.emlakkulisi.com/27182_erdogan_bayraktar_bizim_derdimiz_konut_fiyatlarini_dusurmek (27.11.2009).

Burdur'daki "Burkent", Kütahya'da "Yeşilkent", Urla ve Silivri'deki toplu konut uygulamaları belediye ve kooperatif işbirliğinin diğer örnekleridir.¹²² Belediyeler aynı zamanda kendileri de şirket veya işletmeler oluşturarak konut üretimine girmişler ancak zamanla sosyal nitelikli konutlar yerine kendilerine kaynak oluşturacak lüks konut projelerine yönelmişlerdir. İstanbul Belediyesi iştiraklerinden Kiptaş bu kapsamda çok sayıda konut üretiminde bulunmuştur. Yine aynı şekilde Ankara Büyükşehir Belediyesi iştirakleri Portaş ve Metropol A.Ş. Portakal ve Dikmen Vadisi Projelerini gerçekleştirerek, kentsel dönüşüm kapsamında bir önemli bir başlangıç gerçekleştirmişlerdir.

Günümüzde belediyelerin konut üretimi ve kentsel dönüşüm içerisindeki yerleri 03.07.2005 tarih ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile belirlenmiştir. Yasanın 14(a) maddesi ile mahalli müşterek nitelikte olmak kaydı ile belediyelerin konut üretiminde bulunabileceği, Madde 69 ve 73 ile de kentsel dönüşüm konusunda çalışmalarda bulunabileceği tanımlanmıştır. Madde 69 ve Madde 73 sırasıyla;

...Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

*...Belediye; kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.*¹²³

demektedir.

16.6.2005 tarih 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun ile de kentlerdeki yenileme alanlarının tespiti ile teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesi, projelerin oluşturulması, uygulama, örgütleme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına

¹²² Karasu, a.g.m., s. 73

¹²³ "Belediye Kanunu (5393 S.K.)", Resmi Gazete, 25874, 13.07.2005

ilişkin konularda il özel idareleri ve belediyelerin TOKİ ile ortak uygulama yapabilmeleri ya da TOKİ' ye uygulama yaptırabilecekleri hükme bağlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen yasaların da katkısı ile belediyelerin TOKİ ile işbirliği imkanları artmış, 2003 ile 2009 yılları arasında çerçevesinde 148 belediye ile TOKİ arasında yaklaşık 163 bin konutluk gecekondü dönüşüm çalışması gerçekleştirilerek, 79 bölgede 39 bin konutluk uygulama gerçekleştirilmiştir.

3.4.2 Özel Sektörün Konut Üretiminde Yeri

Türkiye'de konut üretiminde en büyük pay özel sektöründür. TOKİ' nin aktif hale geldiği 2003 Yılı Temmuz Ayı ile 2009 Haziran Ayı arasında alınan toplam 2.904.677 konut yapı ruhsatının 2.465.073' ü özel sektör tarafından alınmıştır.¹²⁴ Kar amacıyla konut üretiminde bulunan sektör, genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri ve kendi konutunu yapanlardan oluşur. Bu kesimler arasında ağırlığı oluşturan müteahhitlerdir. Türkiye'de yaklaşık 300.000 adet müteahhit bulunmaktadır.¹²⁵ Bu müteahhitlerin birçoğunun kayıt dışı olmaları sebebi ile yaratılan rekabet avantajları üretilen konutların alt ve orta gelir grubunca tercih edilmesini sağlamaktadır. Ancak denetimden uzak ve kayıt dışı sektörün kalite sorunları doğuracağı şüphesizdir.

Özel sektörün yaşadığı problemlerin başında arsa temini gelmektedir. Arsa fiyatlarının yüksek olması, müteahhitlerin konuta uygun, maliyeti düşük arsa bulmasını zorlaştırmakta, dolayısı ile sektörün konut üretimini sınırlamaktadır. Özellikle kayıt içi çalışan müteahhitlerin ürettikleri konutların yapım maliyetlerinin üzerine kar konularak yüksek bedellerle satılması hedef müşteri kitlesinin üst gelir gruplarına dahil kişilerden oluşmasını sağlamaktadır.

Özel kesim son dönemlerde eskimiş konut stokunun kat karşılığı yöntemler ile yenilenmesi yönünde önemli işlev görmektedir. Bununla birlikte birçok bölgede imar haklarının en üst seviyelerde kullanılmış olması, kat karşılığı yenileme projelerinde ilave

¹²⁴ <http://evds.tcmb.gov.tr> (15.11.2009).

¹²⁵ http://www.emlakkulisi.com/14451_turkiye_deki_muteahhit_sayisi_avrupa_dan_fazla (09.11.2009).

imar hakkının elde edilememesine bu nedenle de mevcut imar koşulları çerçevesinde yenilemelerin gerçekleşmesine imkan tanımaktadır. İmar hakkının arttırılmaması; mevcut konut sahiplerine verilecek konutların da dahil olduğu inşaat maliyetlerinin, müteahhit elinde kalan dairelere yansıtılmasına sebep olmakta, yüksek maliyetler talepte daralma ve düşük satış hızı ortaya çıkarmaktadır.

3.4.3 Kooperatifçilik Sektörü

Kooperatifçilik sektörü 1980'den sonra kentli alt ve orta gelir grubunun konut edinmesinde önemli roller üstlense de 2000'li yıllardan sonra eski ağırlığını kaybetmiştir. Türkiye'de konut kooperatifçiliği 1934 yılında kurulan ilk konut kooperatifiyle başlamış, 1969 yılında yürürlüğe giren Kooperatifler Yasası ile yaygınlaşmıştır.

Özellikle, 1984 yılındaki Toplu Konut Kanunu sonrasında Toplu Konut Fonunun işletilmesi ve Toplu Konut İdaresinin kurulması, konut kooperatifçiliğinin kurumsallaşmasında önemli bir dönüm noktası olmuştur. 1984 öncesi yılda ortalama 140 kooperatif kurulurken, Toplu Konut Fonundan sağlanan krediler sonucu 1984 sonrası dönemde yılda ortalama 2.700 kooperatif kurulmuştur. Toplu Konut Fonundan kredilendirilen konutların %84'ü kooperatifler ve konut yapımcıları eliyle üretilmiştir. TOKİ, ayrıca yerel yönetimlere de toplu konut üretimi için kredi vermiş; iki kooperatif merkez birliğine ve bir sosyal yardımlaşma vakfına da alt yapılı ucuz arsa tahsisi yapmıştır. TOKİ tarafından kooperatiflere, belediyelere, şahıslara ve şehit ailelerine yönelik olarak 950 bin konuta kredi sağlanmıştır. İlerleyen yıllarda ise kooperatif inşaatlarının tamamlanması 84-96 aya kadar çıkmış, taksitler ödenemez duruma gelmiş ve kooperatifçiliğe duyulan güven azalmıştır.¹²⁶ Bu konuda yapılan çalışmalarda da ortaya konulduğu üzere kooperatif yolu ile konut üretimi özellikle süre yönünden avantaj sağlamamakta aksine kooperatif üretimleri çok yavaş ilerlemektedir.¹²⁷

¹²⁶ Bayraktar, **a.g.e**, s.173-174

¹²⁷ Karasu, **a.g.m**, s.75

3.5 Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretiminde Dünya Uygulamaları

Alt ve orta gelirliilerin konut sorunu ülkemizde olduğu kadar tüm dünyada da önemli bir yer tutmaktadır. Gelişmiş ülkeler bu sorunu daha çok talep tarafında iyileştirmeler yaratarak diğer bir ifade ile hane gelirleri ve konut fiyat denklemini dengelemek üzere finansal piyasalar ve ipotekli konut kredileri ile çözümlemeye çalışırken; gelişmekte olan ülkeler toplu konutlar yaparak, arz tarafında yapılan çalışmalar ile soruna çözüm aramaktadırlar. Ülkelerin yapıları ve alt ve orta gelir gruplarına yönelik politikaları değişkenlik gösterse de genel itibarı ile kamunun rolü tüm dünya üzerinde yadsınamayacak boyutlardadır. Tabii olarak unutulmaması gereken nokta bir ülkede uygulanan modelin diğerinde başarılı olmasını gerektirmemektedir.¹²⁸

Tablo 19.

Ülkeler Bazında Kamunun Konut Politikalarındaki Yeri

	Kredi Kontrolü	Kamu Kredileri	Sübvansiyonlar	İnşaat
Avustralya	O	D	O	D
Kanada	D	D	Y	D
Finlandiya	Y	Y	Y	Y
Fransa	Y	O	Y	O
Almanya	O	O	Y	Y
Yunanistan	Y	D	Y	D
Japonya	O	Y	O	D
Lüksemburg	Y	D	D	D
Hollanda	O	Y	Y	Y
Yeni Zelanda	D	D	D	D
Portekiz	D	O	O	D
İspanya	O	O	O	O
İsveç	Y	Y	Y	O
Türkiye	Y	O	O	D
İngiltere	O	Y	Y	Y
USA	D	Y	Y	D

Y: Yüksek, O: Orta, D:Düşük

Kaynak: Feyzullah Yetgin, “Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme”, Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt 23. Sayı 2. 2007, s. 313

¹²⁸ Richard Arnott, *Housing Policy In Developing Countries, The Importance Of the Informal Economy*, March 2008, s. 19.
http://www.growthcommission.org/storage/cgdev/documents/gc-wp-013_web.pdf (20.11.2009).

Tablo 19’ da görüleceği üzere birçok gelişmiş ülkede sübvansiyonlar ve kamu kredileri yüksek derecede kullanılmaktadır. Bununla birlikte inşaat faaliyetleri genel olarak kamunun faaliyet alanı içerisinde daha az bulunmaktadır.

Aşağıda örnek teşkil edecek ülke modelleri ele alınmış, özellikle kamunun konut üretimindeki yeri ve uygulanan mali sistemlerin model olabileceği ülkeler açısından incelemeler yapılmıştır.

3.5.1 AB Ülkeleri

AB ülkelerinde konut politikaları, Avrupa Birliği’nin hedefi olan dinamik ve büyüyen ekonomi ve Avrupa sosyal modeline olan katkısı bazında değerlendirilmektedir. Bu kapsamda ülke politikalarının birbirleri ile olan etkileşimleri önemlidir. Amaç ülkeler arasındaki rekabetin kaldırılması ve ipotek piyasalarının uyumunun sağlanmasıdır.¹²⁹

Her ne kadar sosyal konut kiralama ve satışlarında üye ülkelerin farklı uygulamaları görülse de, KDV indirimi, borçlara garantörlük, düşük fiyatlarla arsa temini, yerel vergilerden istisna, gelir vergisi muafiyeti gibi ortak noktalar görülebilmektedir. Kamu, konut üretiminde piyasanın arz ve talebinin birbirini dengeleyememesinden dolayı yapısal ve düzenleyici rol üstlenmektedir. Konut edinmeyen gelir grupları için destekleme politikaları yürütülmesi kararı Avrupa Birliği Komisyon kararlarında bulunmaktadır.¹³⁰

İngiltere’de, birçok Avrupa ülkesinde olduğu gibi sınırlı nüfus artışı bulunmaktadır. İş gücünün yüksek oranlarda artmaması sebebi ile daha çok konut üretmekten çok, düşük gelirli hane halkları için uygun fiyatlı konutlar üretilmektedir. Kamu kesimi özel sektörün hem konut üretimine (inşaat, mülk sahipliği, konut yönetimi) hem de konut finansmanına (kredi olanakları, ikincil pazar yaratılması) katılımlarını kolaylaştırıcı roller üstlenmiştir. İngiltere, kaliteli sayıda uygun fiyatlı konut üretimi sorununu kar amacı olmayan kiralık konut birlikleri ile ve bu birliklerin oluşturduğu sektörün büyümesi ile

¹²⁹ John Doling ve Nick Horsewood, Economic and Social Development In The New EU,, http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/konference/02/05_Doling.pdf, (30.11.2009) s. 2

¹³⁰ Darinka Czischke, *Social Housing In The EU*, Mart 2005, www.iut.nu/EU/Soc%20housing%20in%20the%20EU%202005_CECODHAS.doc (30.11.2009), s.3.

aşmıştır. İngiliz hükümeti tarafından 2001 - 2002 yılında uygulamaya konulan ve yüksek ev fiyatları sebebi ile konut edinemeyen kilit görevdeki kamu çalışanlarının konut sorununu çözmeyi hedefleyen program ile 250 milyon Sterlin destek paketi açıklanmıştır. Bu paketle uygun kredi kullanımı desteklenmiş, çalışanların evlerin en az %25 paylarına sahip olarak geri kalan kısmı için uygun kira ödemeleri sağlanmıştır. Yine 2005 yılında ortaya konan paket ile 3 değişik model ile hane halklarının konut edinimi kolaylaştırılmaya çalışılmıştır. Modellerin ortak özelliği hükümet tarafından uygun finansman koşullarının sağlanması olmuş, geri ödemelerde kolaylıklar sağlanmıştır.¹³¹ Son yıllarda hükümetler stok transferi veya özel finansman girişimleri gibi araçları kullanarak konut sektöründe özelleştirme ve kamunun elindeki konut stoklarını konut birliklerine aktarma politikalarını sürdürmektedir.

Fransa'da tutsat sistemi içerisinde vergi indirimi gibi konular uygulanmakta olup düşük gelir grupları için sıfır faizli tutsat kredileri kamu tarafından sağlanmaktadır.

Hollanda'da konut, devletin önemli müdahale alanlarından biridir. İkinci Dünya Savaşı sonrası oluşan konut açığını kapamak için yaygın olarak başlatılan sosyal konut politikası, bu sorunun çözülmesinde en önemli araç olmuş, kiracılık her dönem desteklenmiştir. Halen Avrupa'daki en büyük sosyal konut stoklarından birine sahip olan ülkede kiracılık baskın mülkiyet türüdür. Örneğin Amsterdam'daki konutların % 79'u kiralık konutlardan oluşmaktadır. 1990 sonrası ev sahipliği oranını artırmaya yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Hane halkını koruyucu, Ulusal İpotek Garanti Kurumu aracılığı ile devlet müdahalesine olanak veren ve oldukça çeşitlenmiş bir ipotekli kredi sistemine sahiptir. Hollanda, bir yandan kira yardım politikası, diğer yandan da ipotekli kredi sistemiyle hane halklarının konut sorununa çözüm üretmeye çalışmıştır. Her iki sistem de yerleşmiş ve başarılı örneklerdir.¹³²

Almanya'da konut sorununun çözümünde birçok ülkede kullanılmakta olan Yapı Tasarruf Sandıkları önemli rol oynamaktadır. YTS düşüncesinin temelinde konut yapmak

¹³¹ *Affordable Housing In England, House of Commons*, <http://www.parliament.uk/commons/lib/research/rp2006/rp06-041.pdf> (1.12.2009) s. 53-57

¹³² Pelin Sarıoğlu, *Hollanda'da Konut Politikaları ve İpotekli Konut Sistemi*, http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/1-16.pdf (30.11.2009), s.12-13

isteyen birden fazla kişinin ortak tasarruflarını yardımlaşma aracı olarak kullanma vardır. İnşaat yapmak isteyen ortak bir hesaba düzenli olarak ödeme yapmakta ve bu hesaptaki ödeme belli bir miktara ulaştığında kredi kullanma hakkı doğmaktadır. Almanya’da özel sandıklar yanında eyalet yönetimlerinin kontrolü altında kamu sandıkları ya da diğer adı ile eyalet sandıkları da bulunmaktadır. Kamu sandıkları eyalet hukukunun bir parçasıdır ve görevleri, sorumluluk alanları iç örgütlenmeleri ve denetimleri söz konusu eyalet hukuku çerçevesinde düzenlenmiştir. Tasarruf sandıkları, Alman bankacılık sisteminde özel ticari bankalar ve kooperatiflerle birlikte sistemin diğer önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Kurulan sandıklar yerel yönetimlere yönelik kredi faaliyetlerinin yanında diğer bankacılık hizmetlerini de sürdürmektedir. Özel sandıklar, sadece konut üretimini artırmak amacı ile kurulmamışlardır. Bu kuruluşlar konut üretimine kredi sağlamak dışında danışmanlık, bankacılık ve sigortacılık gibi alanlarda da faaliyette bulunmaktadır.¹³³

Polonya, Estonya, Çek Cumhuriyeti, Bulgaristan ve Romanya’da kamunun konut sektöründe gerek arz tarafında gerekse talep tarafında bir takım destekler ile rol aldıkları görülmektedir. Bununla beraber bütünleşme süreci içerisinde merkezi ve yerel hükümetlerce henüz konut politikaları kesinleşmemiş olsa da konut ihtiyacı ve sorununun çözümüne yönelik çalışmalar yürütülmektedir.¹³⁴

Avrupa Birliği’nin konut politikaları erişebilirlik, satın alabilme, bütçe yeterliliğinin sağlanması unsurlarına dayalı ve tüm sektörleri kavrayan bir yaklaşımdır. AB uyum sürecine bağlı olarak konut sistemlerinin ve sübvansiyon seviyelerinin ülkeler arasında oldukça farklı olduğu, tadilatlar, yeni ev alımlarına uygulanan katma değer vergisi oranlarında damga vergilerinde kira gelir vergisi oranlarında faiz sübvansiyonlarında ve gayrimenkul satış gelirlerine uygulanan vergilerde farklılıklar mevcuttur.

¹³³ Selim Kılıç, “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki Uygulamaları”, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 2007, Cilt 14, Sayı 1, <http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdf/C14S12007/SK.pdf> (2.12.2009), s. 239

¹³⁴ Martin Lux, *Local Government And Housing*, 2002, http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/enhr2002.pdf#search=housing%20policy%20comparison%20between%20countries (1.12.2009) s.5.

Avrupa Birliği'ne üye ülkelerde uygulanan konut politikalarının ortak yönleri aşağıda belirtilmiştir.¹³⁵

- Avrupa Birliğinde sosyal bütünleşmeyi sağlamak için uzun süredir kabul gören husus, herkese yeterli, kaliteli, ulaşılabilir ve bireylerin geliri ile yaşanabilir konut sunumunu sağlamaktır.
- Özel konut kiralamalarında kira kontrolü kaliteyi ve bu tür konutlara yatırımı azaltmıştır. Düşen enflasyon ve işgücü esnekliği konut talebini arttırmaktadır. Son yıllarda konut sahipliği artsa da yaşlılar ve alt gelir grupları için sorunlar devam etmektedir.
- Düşük gelir gruplarına uygulanan Kuzey ve Batı Avrupa'da sosyal konut yatırımları azalmakta olsa da ihtiyaç azalmadığı ortaya çıkmaktadır. Kiralama politikaları ve önceliklerin alt gelir gruplarına verilmesi zorunluluğu devam etmektedir.
- Artan kiracı yoksulluğu ve kiralara en azından Kuzey Avrupa'da tüm kiralamalarda artan şekilde konut yardımları ve gelir ile ilişkili kira destekleriyle karşılanmaktadır.
- Artan bir oranda konut politikalarının bütünleşme düşüncesi oluşmaktadır.
- Almanya ve İrlanda hariç konut politikaları için vergi destekleri ve sosyal yardımlar azalmaktadır. Güney Avrupa'da mali destek aynı fakat oransal olarak azdır.

3.5.2 ABD Örneği

ABD'de hükümet destekli kurumlar dar gelirliilerin konut ediniminde aracılık etmektedirler. Bu kurumlar konut sahibi olmak isteyenlerin maliyetlerini aşağıya çekmek üzere talep tarafında yer alıp, kredi koşullarını uygun düzeye getirerek finansal ürünler ve kolaylıklar sunan araçlardır.

¹³⁵ European Parliament, **Housing Policy In The EU Member States**, 1996, Aktaran: Yetgin, **Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme**, s. 324.

ABD’de kamu kesiminin desteklediği kurumlar şunlardır;¹³⁶

- **Gaziler İdaresi ve Federal Konut İdaresi:** 1937 yılında kurulan bu iki kurum uzun vadeli konut kredileri veya ipotekli konut kredisi sigortaları sunmaktadır. Bu iki kurum alt ve orta gelir grupları hane halklarının uygun faiz oranlarında ve uygun ödeme koşullarında da konut alabilmeleri için işlevlerini sürdürmektedir.¹³⁷
- **Fannie Mae ve Freddie Mac:** 1968 yılında kurulan Fannie Mae ve 1970 de kurulan Freddie Mac özelleştirilmiş olsalar da ABD hükümetlerinin desteğine sahiptir ve ipotekli konut kredilerinin çok büyük bölümüne teminat oluşturmaktadır. Bu iki kurumun sermaye piyasalarındaki güvenilir konumları ve önemli taahhüt seviyelerine sahip olmaları konut finans sisteminde önemli yere sahip olmalarını sağlamaktadır.¹³⁸
- **Eyalet Konut Finansman Kurumları (HFA):** ABD’de her bir eyaletin konut finansman kurumu bulunmaktadır. Yarı kamusal bir şirket olan bu kurumların yönetim kurulları eyalet yönetimi tarafından atanmaktadır. Bu kuruluşlar eyalet içinde konut kiralalarının finansmanı için uzun vadeli tahviller ihraç etmektedir.

ABD’de ipotek piyasalarının çok sayıda kuruma sahip olması ve karmaşık yapısı içerisinde temel nokta kamunun konut üretiminden ziyade talep tarafında yer alarak kullanıcılara uygun koşullar hazırlamasıdır. Bununla birlikte sistemin zayıf yanı olan bu karmaşıklık ve çok başlılık yaşanan küresel krizde olduğu gibi devlet müdahalesini gerektirmekte ve merkezi otoritenin talep tarafında düzenleyiciliğini arttırmaktadır.

¹³⁶ GYODER , *Türkiye’de Konut Sektörü Değerlendirme ve Öneriler*, İstanbul, 2009, s. 19.

¹³⁷ http://www.fha.com/fha_article.cfm?id=35 (2.12.2009).

¹³⁸ BDDK, *ABD Mortgage Krizi*, Ağustos 2008, s. 27.

3.5.3 Başarılı Olmuş Gelişmekte Olan Ülke Örnekleri

Ülkemizde uygulanabilecek konut finansman sistemlerinin tespitine yönelik son dönemde yapılan çalışmalardan biri olan GYODER tarafından yapılan çalışmada Meksika ve Tayland ülke örneklerinin başarıları ortaya konmuştur.¹³⁹

Özellikle Meksika birçok bakımdan ülkemiz ile benzer özellikler göstermektedir. Uzun yıllar süresince yüksek enflasyonlu ortamda yaşamış olması, ağır ve derin sonuçlar içeren ekonomik kriz, hızlı nüfus artışı ve artan konut ihtiyacı gibi hususlar ülkemiz ile benzer özellikler içerir. 2001 yılı itibarı ile geliştirmiş olduğu konut finansman modeli ile kamunun talep tarafında yer almasında gösterilecek önemli bir örnek olmuştur.¹⁴⁰

1990'lı yıllarda bankacılık sektöründeki özelleştirme furyası sonucunda konut kredilerinde çok hızlı bir artış olmuş 1994 yılında yaşanan Tekila Krizi sonrasında ise hızla yükselen faiz oranları kredi geri dönüşlerinde ciddi sorunlar çıkararak bankacılık sektörünü tamamen iflas etme noktasına getirmiştir. Krizden sonra birincil piyasaların oluşturulması çabaları ile geçmiş, 1994 yılında birincil piyasalarda aktif rol oynayan SOFOLE adlı banka dışı finansman kurumları oluşturularak hükümet kaynaklı dar gelirliilere kaynak sağlayan (FOVI) ve dar gelirliilere konut yapımı finansmanında görev alan kurumlara (INFONAVIT) kaynak oluşturulmuştur. 2001 yılında ise ikincil piyasaları oluşturmak amacı ile Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) kurulmuştur. Esasında SHF ABD'deki Fannie Mae ve Freddie Mac gibi kredi garanti kurumu olarak SOFOLE kredilerine garanti veren bir kurum olarak işlev görmektedir. Aynı zamanda bu kurum dar gelirliilerin konut alımında ödemelerinin enflasyondan etkilenmesi üzere de faaliyet göstermektedir. 2006 yılına kadar tek başına kredi garanti kurumu olarak görev yapan SHF'ye yapılan yasal düzenlemeler ile iki adet özel kuruluş ikincil piyasalarda garanti kurumu olarak katılmıştır. Uygulanan programlar

¹³⁹ GYODER, **a.g.e.**, s. 19

¹⁴⁰ Gökben Altaş, "İpotekli Konut Finansman Sistemi", TSPAKB *Sermaye Piyasasında Gündem*., Sayı 60, Ağustos 2007, <http://www.tspakb.org.tr/tr/DesktopDefault.aspx?tabid=151> (10.12.2009). s. 24.

sayesinde dar gelirliilere ait kredilerin payı ikincil piyasalarda sıklıkla işlem görerek tüm konut kredileri içerisinde % 0,2' den %7' ye yükselmiştir.¹⁴¹

Tayland da Meksika gibi yaşadığı finansal kriz sonrasında iyileşme ve normalleşme dönemine girmiştir. Bu süreç içerisinde konut politikalarına yönelik yapısal reformlar yapılmış, konut finansal sistemi yerleştirilmeye çalışılmış ve önemli konut arzı gerçekleştirilmiştir. Tayland' da Ulusal Konut İdaresi, Kamusal Konut Bankası ve Toplum Birlikleri Geliştirme Enstitüsü dar gelirliilere yönelik konut politikaları yürütmektedir. Bugün itibarı ile Ulusal Konut İdaresi dar gelirliilere yönelik en önemli konut üretim şirketi durumundadır. 2003 yılında bir milyon konut hedefi konulmuş bu doğrultuda 2008 yılında Ulusal Konut Stratejisini yürürlüğe koymuştur. Ülkede konut finansmanı açısından önemli yeri olan Kamusal Konut Bankası 1998 krizinden sonra tekrar yapılandırılarak 30 yıla varan sabit faizli konut kredileri kullanmıştır. 2001 yılından itibaren Kamu Emeklilik Fonu ile ortak çalışma yürütmüş, fona üye olanlara konut değerinin %100 üne kadar kredi kullandırımı yapmıştır. Yürütülen aktif politikalar sayesinde 2008 sonu itibarı ile Tayland'da kullandırılan tüm konut kredilerinin %37,5 ini kullandırmış, ikinci el ipotek piyasasının gelişmesinde önemli yer edinmiştir. Bankanın aktifleri bu dönem içerisinde 19 milyar ABD Doları mertebesine ulaşmıştır.¹⁴²

3.6 Ülkemizde Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik Uygulanan Konut Politikalarında Sorunlar

Sorunları arz (üretim) ve talep tarafında yaşanan sorunlar olarak ele almakta fayda olacaktır.

¹⁴¹ Luisa Zanforlin ve Marco Espinoza, *Housing Finance and Mortgage Backed Securities In Mexico*, Nisan 2008 <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2008/wp08105.pdf> (3.12.2009), s. 6.

¹⁴² National Housing Authority of Thailand, **Pro-Poor Housing Finance**, Haziran 2009, http://www.ghb.co.th/th/files/Country_Report/country_eng.pdf (3.12.2009)

3.6.1 Arz Tarafında Yaşanılan Sorunlar

- TOKİ'nin Rekabeti Bozucu Etkisi

Konut üretiminde önemli rolü olan TOKİ uygulamaları zaman zaman ciddi eleştiriler almaktadır. Özellikle TOKİ'nin konut üretiminde aktif rol oynamasının özel sektör ve kooperatif uygulamalarının önünü kapadığı, konut üretiminde bulunmasından ziyade konut üreticilerinin önünü açacak kredi kullandırımı, kentsel planlama ve arazi tahsis gibi uygulamalar yapması gerektiği dile getirilmektedir. Gerçekten de TOKİ'nin sahip olduğu arazilerin bedelsiz devri, TOKİ'nin sahip olduğu arsa ve arazilerden emlak vergisi alınmaması, TOKİ'nin ihale kanununa tabi olmaması gibi başlıklar haksız rekabeti gündeme getirmektedir.¹⁴³

TOKİ'nin eleştirilen yetkilerinden birisi olan İmar yapma yetkisini 24.07.2008 tarih ve 5793 sayılı kanun ile elde etmiştir. Kanunun 7. Maddesi şu şekildedir.

“Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.”

144

Kanunda yapılan bu değişiklik ile TOKİ'nin inşaatçılık ve arsa ticareti gibi konularda yetkilendirilmesi söz konusudur. Bu şekilde devletin direkt olarak ticari hayatın

¹⁴³ http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=8035 (8.12.2009).

¹⁴⁴ <http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/2985SAYILIKANUN.pdf> (8.12.2009).

içine girmesi ve ülkemizde özel sektörün başarılı ve lider konumda olduğu müteahhitlik sektörü içerisinde yer alması rekabet koşulları açısından soru işaretleri yaratmaktadır. Aynı zamanda Kanunun 8. maddesi ile getirilen; TOKİ tarafından gerçekleştirilen taşınmaz devirlerini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde şekil şartının ortadan kaldırılması özel sektöre karşı rekabet avantaj getiren hususlardır.

Elbette ki TOKİ'nin sosyal konut yapma görevleri içerisinde Kanunla tanınmış olan veya olması gereken ayrıcalık taşıyan hakları bulunacaktır. Genel itibarı ile sorun TOKİ'nin özel sektörün faaliyet sahasına içine girmesi ve buradaki rekabeti kaldırmasıdır. Özel sektöründe çeşitli teşvik ve desteklemelerle altından kalkabileceği alanlara girmek yerine Özel sektörün ticari riskler sebebi ile faaliyet gösteremeyeceği alanlarda TOKİ'nin faal olması alt ve orta gelir grubuna yönelik konut sunumunda yarar getirebilecektir.

- **Kentsel Alanlarda Dönüşüm Temelli Konut Üretiminde Sınırlamalar**

Ülkemizde şehir nüfusu hızla artmaktadır. Dolayısı ile kentsel konut talebinde artış yaşanmaktadır. Kentsel alanlarda ihtiyacı karşılarken planlı yapılaşma öne çıkarılmalıdır. Ülkemizde büyük şehirlerin birçok kesiminde plansız yerleşim ve kalitesiz yapılaşma söz konusudur. Mevcut konut stokunun iyileştirilerek yeni konutlar yapılması kentsel konut talebini uygun maliyetler ile karşılayabilecektir. Bununla birlikte; mevcut konut alanlarında yeni konutlar üretmenin önünde birçok problem bulunmaktadır.

- **Mülkiyette Çok Sahiplilik**

Mülkiyet haklarının çeşitliliği veya çok sahiplilik, yıkım sırasında karşılaşılabilecek önemli engellerdendir. Yıkılacak konutların mülkiyetlerinin birçok kişiye ait olması hatta maliklerin tam olarak belli olmaması uzun hukuki süreçleri beraberinde getiren sorunlardandır.

- **Arsa Toplulaştırma**

Yıkılan ve üzerinde yeniden yapılaşma olacak arsaların toplulaştırılması diğerk önemli problemdir. Arazilerin bir kısmının TOKİ, Milli Emlak, Vakıflar, Bakanlıklar, Belediyeler gibi kamu kurum ve kuruluşlarına ait olması diğerk kısmının ise özel mülkiyete ait olması arazilerin toplulaştırılmasında sorun teşkil etmektedir.

- **Arsa Düzenlemesi ve İmar**

Toplulaştırma sonrasında arazi ve arsa düzenlemesi yapılması gerekmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi, bir yerleşmeye ilişkin planın uygulanması amacıyla taşınmazların iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi (hamur edilmesi) ve planın gerektirdiğı kamusal hizmet alanlarının oluşturulması sonrasında eski taşınmaz sahiplerine yeniden dağıtılmasına yönelik bir süreçtir.¹⁴⁵ Bu şekilde imar hakları düzenlenerek yoğun; ancak düzenli imar haklarının kullanıma sunulması gerekmektedir.

- **Hak Tahsisi**

Mevcut konutların yıkılarak yeni konutların yapılmasında hak tahsisi konusu birçok itiraza sebebiyet vermektedir. Maliklerin haklarının eşit ve adil biçimde paylaştırılmasında yaşanacak problemler süreci uzatacak projelerin neticelenmemesi sonucunu doğuracaktır.

- **Finansman**

Yıkım ve inşaat süreçlerinin finansmanı önemli sorunların başındadır. Projelerden yeterli karlar elde edilebilmesi için uzun vadeli finansman bulunması, gelir elde edilinceye kadar geri ödemelerin yapılmaması gereklidir. Uzun vadeli finansmanın en önemli kaynağı yurtdışı kurumlardır. Yurtdışı kurumların spekülatif projeler yerine düzenli ve sürekli gelir getiren projelere yönelmesi bu tip dönüşüm projeleri için dezavantaj teşkil etmektedir.

¹⁴⁵ Mehmet Çağlar Meşhur, *Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi*, http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2008/cilt25/sayi_2/21-38.pdf (8.12.2009) s. 24

Ülkemizde ise gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç bu tip yatırımları yapabilecek kurumsal firmalar bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları'nın rolü oldukça önemlidir.¹⁴⁶ Ancak hukuki ve idari sürecin karmaşıklığı ve bilinmezliği sebebi ile GYO' ların dönüşüm projelerine ilgi göstermedikleri görülmektedir.

- **Kaçak Yapılaşma Temelli Sorunlar**

Ülkemizde konut stokunun büyük bölümünün ruhsatsız ve kaçak olarak oluştuğu bilinmektedir.¹⁴⁷ Aynı zamanda konut stokunda tapu ve mülkiyet sorunları da önem yer tutmaktadır. Bu unsurlar birbirini tetiklemekte ve güçlendirmektedir. Konutların kaçak olması, konutların fiziksel durumu için gerekli finansmana ulaşmayı da zorlaştırmakta ve yasa dışı yapı konutun yasal hale getirilmesini, fiziki iyileştirmeyi ve bunun için finansman olanaklarından yararlanmayı zorlaştırmaktadır. Bu şartlar özel kesimin tek başına süreç içerisinde bulunmasını engellemekte, kamunun aktif rolünü şart koşmaktadır. Kamunun zaman zaman popülist uygulamaları kaçak konut üretimini durdurmak yerine teşvik etmektedir. Ülkemizde kentsel nüfusun %30'una yakınının gecekondur alanlarında yaşadığı düşünüldüğünde sorunun boyutları ortaya çıkmaktadır.¹⁴⁸ Kaçak yapılaşmayı yok etmek hükümet politikalarının yanında devlet politikası haline gelmeli ve üzerinde kararlılıkla durulmalıdır.

Kaçak yapılaşma sorunu aynı zamanda deprem gerçeğini de beraberinde taşır. Konut stokunun kontrolsüz gerçekleşmesi sebebi ile kaçak yapıların büyük bölümü yıkılma ve zarar görme riski altındadır. Bu yapıların onarılarak yerleşime açılması ve konut talebini karşılaması için finansman kaynaklarının harekete geçmesinde sorunlar vardır. Özel sektörün sigortasız ve güvencesiz yapılara yönelik bu kaynakları kullanmayacağı ortadır; kamu kesiminin sigorta gibi seçenekleri devreye sokarak özel kesimi hareketlendirmesine ihtiyaç vardır.

¹⁴⁶ http://www.tmmmb.org.tr/uploadimg/pdf/H_Sur_sunum.pdf (8.12.2009)

¹⁴⁷ <http://www.milliyetemlak.com/Default.aspx?aType=HaberDetay&articleID=4684> (7.12.2009).

¹⁴⁸ Ruşen Keleş, **a.g.e.**, s. 561.

- **Yerel Yönetimlere Arazi-Arsa Tahsisinin Yeterli Olmaması**

Toplulaştırma ve imar planlarının yapılarak konut üretiminin temelini ortaya konmasında yerel yönetimler devreye girmektedir. ABD, İngiltere ve Hindistan'da sürdürülen çalışmalarda en uygun planları tasarlama yeteneğine sahip olanlar, arazi ve konut sahiplerini yenileme ve dönüşüm süreçlerine katılmayı ikna edenler ve uygun koşullar oluştuğunda planlarda değişiklik yapanlar yerel yönetimler olarak tespit edilmiştir.¹⁴⁹

Ülkemizde Hazineye ait taşınmaz adedi 2.031.187 olup, toplam yüzölçümü 116.305 km² 'dir. Bu rakam Türkiye yüzölçümü ile kıyaslandığında % 14'lük alanının Hazinesin özel mülkiyetinde olduğu sonucuna varılmaktadır. Buna, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 315.000 km² yüzölçümlü yerler de dahil edildiğinde, Türkiye yüz ölçümünün yaklaşık % 51'inin yönetim görevinin Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne ait olduğu anlaşılmaktadır.¹⁵⁰

Milli Emlak'ın sahip olduğu taşınmazları belediyelere projeler üretmesi amacı ile devretmesi yoğunlukla gerçekleşmemektedir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu tasfiye ıslah alanlarında taşınmazları alma ve kamulaştırma yetkisi, 1580 sayılı Belediyeler Kanunu ile taşınmaz bağışı kabulü ve alma yetkisi verilmiş olsa da belediyelerin büyük ölçekli projeleri gerçekleştirmek üzere finansman bulmasındaki zorluklar, hazine arazilerinin belediyelere tahsisini zorunlu kılmaktadır.

- **Özel Sektöre Yansıyan Konut Geliştirme ve Yapım Maliyetleri**

Alt ve orta gelir grubuna yönelik konut yapımında özel sektörün önünde önemli bir engel, alt ve orta gelir grubu ödeme kapasitesinin konut maliyetlerini karşılamada yetersiz kalmasıdır. Konut maliyetleri, geliştirme ve proje maliyetlerinin de dahil olduğu inşaat yapım maliyetleri, arsa maliyetleri, vergi ve harçlar olarak gruplandırılabilir. İnşaat yapım maliyetlerinin kamu ve özel sektör için aynı kabul edilmesinde sakınca olmamakla

¹⁴⁹ GYODER, a.g.e., s. 15.

¹⁵⁰ <http://www.milliemlak.org/cmakale/detay/15> (9.12.2009).

birlikte, esas farklılık arsa maliyetlerindeki farklılıklardan gelmektedir. Türkiye’ de özel kesimin ruhsatlı konut üretimi içinde arsa payı %50’ lere ulaşırken TOKİ’ ye tahsis edilen arsalarda bu oran sıfırlanmakta, kamulaştırılan alanlarda ise en fazla %15’e ulaşmaktadır.¹⁵¹ Özel kesimin ucuz arsa temini sorunu çözümlenmediği sürece alt ve orta gelir grubuna yönelik konut üretiminin bu sektörece karşılanması mümkün görünmemektedir.

Konut maliyetlerini etkileyen diğer önemli bir kalem de vergi ve harçlar kalemleridir. Konut maliyetlerini ilgilendiren vergi ve harçlar damga vergisi, tapu şerh harçları, ipotek harçları, tevhit, ifraz ve terkler için harçlar, alım satım harçları, cins tashihi harcı, emlak vergisi, KDV, inşaat ruhsat harçları, yapı kullanım izin harçları olarak sayılabilir. Bu vergi ve harçların genel konut maliyetleri içerisindeki payları ise %15-%20 arasında değişmektedir.¹⁵² Bu oranların düşmesi ile özel sektörün maliyetlerindeki azalış konut üretiminin önünü açmakta önemli rol oynayacaktır.

3.6.2 Talep Tarafında Yaşanan Sorunlar

6 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5582 sayılı Kanun ile temelleri atılan konut finansman sisteminin (Konut Finansman Sistemine ilişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) uygulamada işlerlik kazanması amacı ile

- İpotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin esaslar hakkında tebliğ (Seri: III, No: 33),
- Konut finansmanı fonlarına ve ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ilişkin esaslar hakkında tebliğ (Seri: III, No: 34),
- Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ve bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri: VIII, No: 53)

¹⁵¹ http://www.emo.org.tr/ekler/cf04b5eb0f3ae53_ek.doc?tipi=2&turu=X&sube=9 (11.12.2009).

¹⁵² <http://sektoreel.zaman.com.tr/sektoreel/detaylar.do?load=detay&link=52> (11.12.2009).

düzenlenerek yürürlüğe girmiştir. 33 numaralı tebliğ ile Kıta Avrupası'nda konut finansmanında sıkça kullanılan İTMK (İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler / Mortgage Covered Bonds) ların etkinleştirilmesi hedeflenmektedir. 34 numaralı tebliğ ise Anglo-Sakson sistemlerde yaygınlıkla kullanılan ve işletmelerin sahip oldukları alacak ve kredileri ihraç edecek, özel amaçlı finansman şirketlerinin kurulması ve bu şirketlerin ihraç ettiği İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin (İDMK) yapılandırılmasını hedeflemektedir. 53 No'lu tebliğ ise değerlendirme şirketlerinin esaslarını belirlemektedir.¹⁵³

Yukarıda sayılan düzenlemeler ve diğer kanunlarda yapılan değişiklikler ve düzenlemeler süreç içerisinde gerçekleşmiş olsa da sistemin ülkemizde tam olarak işlemeye başlamadığı, süreç öncesinde görüldüğü üzere sadece bankaların konut kredisi kullandırmaya devam ettikleri gözlenmektedir.

Konut finansmanı içinde kredi kullandıranların kurumsal yatırımcılar aracılığı ile sağladıkları fonları ağırlıklı olarak kullandırması söz konusudur. Kredi kullandıranların nakit kullandırmalarını arttırdıkça ilave nakit ihtiyaçları ortaya çıkmakta ve bu ilave nakit ihtiyacının karşılanması için de kullandırılan kredilerden oluşan alacakların satışı veya teminat olarak gösterilmesi yöntemleri kullanılmaktadır. Konut finansman sisteminde bu şekilde ilave nakit ihtiyacının karşılanması için genellikle ikincil pazarların likiditesi kullanılmaktadır. İkincil pazar likiditesinin var olması halinde finansal kurumlar ipotekli konut kredilerini satarak veya teminat göstererek ilave finansman olanaklarına kavuşabilmektedir.

- **Konut Finansman Şirketlerinin Kurulamaması**

Konut finansman sisteminin tam olarak çalışmaya başlamamış olmasında ikincil pazarın en önemli aktörlerinden olan konut finans kuruluşlarının henüz kurulamamış olması yatmaktadır. 5582 sayılı kanun ilk aşamada konut kredileri ile ilgili düzenlemeler getirmekte, ikinci aşamada ise ikincil piyasaların düzenlenmesini hedeflemektedir. İkincil piyasaların temel kuruluşları olan konut finans kuruluşları bugüne kadar yasal mevzuattaki

¹⁵³ <http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=144> (12.12.2009).

eksiklik sebebi ile kurulamamıştır. Konut finans kuruluşlarının yasal mevzuata kavuşması maksadı ile SPK tarafından tebliğ taslağı oluşturulmuş, kamuoyunun dikkatine sunulmuştur.

Tebliğ taslağında İFK'ların aşağıda belirtilen faaliyetleri yapması öngörülmektedir:¹⁵⁴

- Münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini, bu amaçla müşteri kuruluşların alacaklarının, alacağın satın alındığı kuruluşa geri satım hakkı ile birlikte veya bu hak olmaksızın devralınması,
- Tahvil ihracı,
- İTMK tebliği çerçevesinde İTMK ihracı,
- İTMK tebliğinden farklı olarak, alacakların teminat olarak alınması kapsamında geri satım hakkı ile devraldığı, dolayısıyla müşteri kuruluşun bilançosunda kalan alacaklara dayalı olarak İTMK ihracı,
- İDMK tebliği çerçevesinde İDMK ihracı,
- Kurulca yayımlanacak düzenlemeleri yürürlüğe girdiği zaman VDMK ve VTMK ihracı,
- Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi' dir.

• **Likidite Sorunu:**

Konut finans şirketlerinin kurulması ipotekli finansman sistemi için ne kadar önemli ise Konut finans şirketinin faaliyet gösterebilmesi için kredi kullandırımı yapan kurumların üretmiş oldukları kredilerin veya bu kredilere bağlı çıkarılan menkul kıymetlerin alınması ve ikincil piyasalarda işlem görmelerinin de gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde doğrudan satış veya menkul kıymetlerin satışı için gerekli yapı henüz oluşmamıştır.

¹⁵⁴ <http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=2008430&subid=0&ct=c> (12.12.2009).

Dünya uygulamalarına bakıldığında, ABD’de Fannie Mae ve Freddie Mac tarafından kredi kullandıran kurumların başvuru kabulü, kredi verme, sigorta gibi işlemleri yaptıktan sonra kullandırdıkları kredilerin tamamının satın alındığı görülmektedir. Bu modelde kredi kurumları öz kaynaklarını kullanmayarak kredi verme işlemleri yürütmektedirler. Diğer bir uygulamada ise kredi kurumları kullandırdıkları kredileri kendi özkaynakları ile karşılamaktadırlar. Oluşturulan kredi portföyleri bir süre elde tutulmakta uygun zaman beklenilerek kurumsal yatırımcılara satılmaktadır. Kredi veren kurumlar bu portföylerin satışında faiz ve risk primi farkından gelir elde etmektedirler. Sıklıkla kullanılan bir yöntem de menkul kıymetlendirme işlemleridir. Kredi kullandıran kurumlar kullandırılan kredilerden oluşturulan portföylerinin alacaklarına dayalı olarak menkul kıymet ihraç etmekte ve bu ihraçtan ilave fon yaratma imkanına ulaşmaktadır. Kullandırılmış olan ipotekli konut kredileri ihraç edilen menkul kıymetler için teminat oluşturmakta ve piyasa faiz oranlarından ihraç edilmektedir.¹⁵⁵

- **Sigorta Sistemi ve Uzun Vadeli Finansman Sorunu**

5582 Sayılı ipotekli konut yasasında kredi kullanan kişinin iş göremezliği, hastalığı, işsizliği vefatı gibi durumlarda kredi taksitlerinin ödenememesi ve tapu sorunlarından dolayı ipoteğin nakde çevrilmesinde meydana gelen sorunların çözümünde kredi kullananlar olsun kredi verenler olsun etkin bir sigorta sistemi ile korunmamaktadır. Konut kredisi verenler kredi taksitlerinin ödenememesi durumunda sadece konutu haczedebilmekte veya konutu nakite çevirebilmektedir. Yasada bahsedildiği şekilde sigorta işlemlerinin gönüllülük esasına bağlı olması kredi verenleri birçok risk ile karşı karşıya bırakabilecektir.¹⁵⁶

¹⁵⁵ GYODER, **a.g.e.**, s. 20.

¹⁵⁶ Yaşar Kabataş, ”İpotekli Konut Finansman Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası”, *Marmara Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt 12. No:1, 2007, http://iibf.marmara.edu.tr/dosya/fakulte/iibfdergi_2007_1/189-199-MORTGAGE.pdf (12.12.2009) s.197.

Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde yerleşebilmesi için en önemli etkenlerin başında uzun vadeli finansman sorunu gelmektedir.¹⁵⁷ Bankaların uzun vadeli borç verebilmesi için uzun vade ile hane halklarının daha çok kredi kullanabileceklerinin bilincinde olması ve gerekli teminatların alınmış olması gerekmektedir. Teminatlar esas itibarı ile gayrimenkulden ve genel ekonomik risklerden dolayı alınabilir. Bankaların gayrimenkule ait olan risklerden fiyat dışmesi, ödenmeme sorunu gibi riskleri aldıkları gözlense de genel ekonomik riskleri finansal araçlar ile yönetebilirler. Değişken faizli kredilerin yerleşmemesi, alacakların satılmasında yaşanan zorluklar, devlet iç borçlanma senetlerinin ipoteğe dayalı yatırım araçlarından daha yüksek getiri sağlaması gibi riskler bankalar açısından sorun teşkil etmektedir.

¹⁵⁷ *Mortgage’de sorun Uzun Vadeli Kaynak*, 2006, <http://www.stargazete.com/ekonomi/mortgage-da-sorun-uzun-vadeli-kaynak-55869.htm> (13.12.2009).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BANKACILIK SİSTEMİ VE KONUT SEKTÖRÜNÜN FİNANSMANI

Alt ve orta gelir gruplarının konut sorununun çözümünde bankacılık sektörünün rolü ile beraber bankacılık sektörünün dolaylı ve direkt olarak ilişkide bulunduğu finans sektörü aktörlerinin de konut sektörü içindeki yerine değinmek gerekmektedir. Zira bankaların ortaklıkları durumunda da olabilecek bu finansal kurumlarının bankalar ile beraber sorunun çözümünde rol oynayacağı açıktır.

4.1 Bankacılık Sektörünün Doğrudan İlişkide Olduğu Finans Kurumları ve Konut Sektörü İlişkisi

Konut sektörünün sağlıklı gelişimi için, öncelikle finansman sorununun sağlıklı bir çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Büyük çaplı, kalıcı gelişme ve yenilenme ancak sağlam finansal temeller üzerinde gerçekleşebilecektir.¹⁵⁸ Bu kapsamda gerek üretimin sağlandığı inşaat sektörünün finansmanı gerekse de konut alıcılarına sağlanan finansal enstrümanlar konut finansmanının gelişmesinde önemli rol oynayacaktır.

Türk mali sistemi TCMB, bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktöring şirketleri, tüketici finansman şirketleri, sigorta şirketleri, menkul kıymet aracı kurumları, menkul kıymet yatırım fonları, menkul kıymet yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları'ndan oluşmaktadır (Tablo 20).

Konut sektörü açısından bankalar, finansal kiralama şirketleri, tüketici finansman şirketleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları konut finansmanında rol oynarlar. GYO'lar sadece konut üretimine yönelik finansman sağlarken tüketici finansman şirketleri konut alıcısına yönelik finansman, bankalar ve finansal kiralama şirketleri ise hem konut üreticisine hem de konut alıcısına yönelik finansman sağlamaktadırlar. Sigorta şirketleri ise konut sigortası ve deprem sigortası gibi ürünler ile konut sektörü içerisinde yer almaktadırlar.

¹⁵⁸ Mortgage Nedir, <http://finans.turk.net/mortgage/8.asp> (5.07.2009)

Tablo 20.**Türk Mali Sistem Kuruluşları ve Aktif Büyüklükleri**

Milyar TL \ Yıllar	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/03	% Dağılım (2009/3)
TCMB	74,1	76,5	74,7	90,1	104,4	106,6	113,4	122,7	12,8%
Bankalar	216,7	255,0	313,8	406,9	499,5	581,6	732,8	754,2	78,7%
Finansal Kiralama Şirketleri	3,8	5,0	6,7	6,1	10,0	13,7	17,2	16,9	1,8%
Faktöring Şirketleri	2,1	2,9	4,1	5,3	6,3	7,4	7,8	7,2	0,8%
Tüketici Finansman Şirketleri	0,5	0,8	1,5	2,5	3,4	3,9	4,7	4,8	0,5%
Sigorta Şirketleri	5,4	7,6	9,8	14,4	17,4	22,1	26,5	14,8	1,5%
Emeklilik Şirketleri	0,0	3,3	4,2	5,7	7,2	9,5	12,2	12,9	1,3%
Men.Kıy.Aracı Kurumlar	1,0	1,3	1,0	2,6	2,7	3,8	4,2	4,2	0,4%
Men.Kıy.Yatırım Ortaklıkları	0,1	0,2	0,3	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,1%
Men.Kıy.Yatırım Fonları	9,3	19,9	24,4	29,4	22,0	26,4	24,0	28,7	3,0%
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	1,1	1,2	1,4	2,2	2,5	3,9	4,3	4,3	0,4%
Toplam	314,1	370,4	437,7	560,0	668,7	770,1	935,5	958,4	100,0%

Kaynak: BDDK, **Finansal Piyasalar Raporu**, Mart 2009, s. 15.

Ülkemizde konut sektörünün finans sektörü ile ilişkisi tarihsel süreç içerisinde üreticilere yönelik finansman sistemleri ile başlamış, günümüzde tüketici finansmanı ağırlık kazanmış, tüketici finansmanı ile de dolaylı olarak üretici finansmanının sağlanmasına doğru bir eğilim göstermiştir. Ülkemizde mali sektörün konut finansmanında ağırlıklı olarak yer almasından önce sosyal güvenlik kurumları bu görevi yerine getirmiştir. SSK, 1984 yılında Toplu Konut Kanunu çıkıncaya kadar konut kredisi faaliyetinde bulunmuştur. Toplanan sigorta primlerinin bir kısmı sigortalıların kurduğu kooperatiflere aktarılmıştır. Konut kredileri 20 yıl vadeli ve %4 faiz oranlı olarak kullanılmış, ferdi kredi verilmemiştir. 1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının %10 kadarı SSK tarafından finanse edilmiştir. Bağ-Kur da benzer şekilde 1980 yılına kadar, en az 5 yıl sigortalı olan, kuruma borcu olmayan, kendi ve ailesinin konutu olmayan ve en az 15 üyesinin oluşturduğu kooperatiflere 15 yıl vadeli %5 faizli kredi kullanırmıştır. OYAK ise, üyelerinin oluşturduğu kooperatiflere kredi vermenin yanında, bireysel kredi

verebildiği gibi kendi mülkiyetinde olan arsalar üzerinde inşa ettiği konutları peşin veya taksitle satmıştır.¹⁵⁹

4.1.1 Tüketici Finansman Şirketleri ve Konut Sektörü

Konut finansmanı sistemini düzenlemek üzere çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki 5582 sayılı kanun ile ipotekli konut kredilerinin çerçevesi netleştirilmiş, bankaların yanı sıra tüketici finansman şirketlerinin de bu alanda faaliyet göstermesinin önü açılmıştır. Mart 2009 itibarı ile 10 adet tüketici finansman şirketi faaliyette bulunmaktadır.¹⁶⁰ Tüketici finansman şirketlerinin aktif büyüklüğü 4,8 milyar TL ile toplam mali sistem içinde %0,5 paya sahiptir. Mart 2009 itibarı ile tüketici finansman şirketlerinden sadece bir tanesi aktif olarak konut kredisi vermektedir. Bu şirket 2008 yılında toplam 113 adet kredi ile 26.271.000 TL kredi kullandırmıştır. 2009 Yılı 1. döneminde kullandığı 83 adet kredinin toplam değeri ise 9.181.000 TL'dir. Tüketici finansman şirketlerinin toplam konut kredileri içindeki payı 2008 yılında % 0,16 mertebesinde kalmıştır. Bu oran 2009 1. Döneminde ise % 0,36 ya yükselmiştir.¹⁶¹

4.1.2 Finansal Kiralama Şirketleri ve Konut Sektörü

Mali sistem içerisinde toplam 16,9 milyar TL aktif büyüklüğü ile %1,8 payı olan finansal kiralama şirketleri inşaat sektörüne yönelik makine ve ekipman kiralama, finansal kiralama yöntemi ile konut kiralama ve 5582 Kanun ile tanınan konut finansmanı yetkisi çerçevesinde konut sektörü ile ilişkilidir.

Her ne kadar henüz konut finansmanı işlemleri sektör içerisinde gerçekleşmese de özellikle konut üretiminin büyük pay aldığı inşaat sektörüne yönelik finansal kiralama işlemleri sektör içerisinde en büyük payı almaktadır.¹⁶² Dikkat çekici husus 2009 1. Döneminde inşaat sektöründeki genel küçülmeye bağlı olarak sektörünün payının %10,67'

¹⁵⁹ TKB, **İpoteğe Dayalı Konut Kredisi**, Şubat 2007

www.tkb.com.tr/.../GA-07-06-29_Ipotege_Dayali_Konut_Kredisi.pdf (10.07.2009), s.13.

¹⁶⁰ www.bddk.org.tr (26.06.2009)

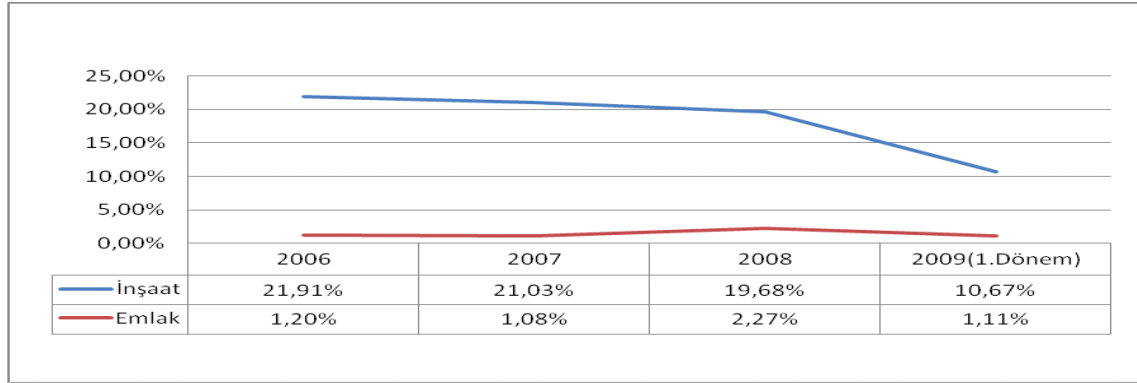
¹⁶¹ www.bddk.org.tr, <http://tufider.org> (26.09.2009)

¹⁶² www.fider.org.tr (27.06.2009)

ye gerilemiş olması ve büyüklük açısından metal sanayisi ve taşımacılık sektöründen sonraya yerleşmesidir.

Şekil 20.

İnşaat ve Emlak Sektörleri Finansal Kiralama Payları



Kaynak: www.fider.org.tr (27.06.2009)

Finansal kiralama yöntemi ile konut kiralaması ise 2008 yılında diğer yıllara göre artış gösterse de 2009 yılı 1. Döneminde tekrar düşüşe geçmiştir (Şekil 20).

4.1.3 Sigortacılık ve Konut Sektörü

Sigortacılık sektörü içerisinde 272.771.343 TL’lik pirim değeri açısından %2,67 payı olan deprem sigorta poliçeleri sektörün konut sektörü ile ilişkileri açısından önemli yer tutmaktadır. Ülkemizde 17 Ağustos 1999 Depreminde sonra 587 sayılı kararname ile 27 Eylül 2007 itibarı ile deprem sigortası zorunlu hale gelmiş ve bu sigortayı sunmak üzere kamu tüzel kişiliğine haiz DASK kurulmuştur. Dünya üzerinde herhangi bir ülkede bu tip bir zorunlu konut sigortası sistemi olmayışı sistemin konut sektörü açısından önemini ortaya koymaktadır.¹⁶³

¹⁶³ Yılmaz Gürlek, “Türkiye’de ve Dünya’da Deprem Sigortacılığı”, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2006, s.55.

Özellikle 2009 yılı ilk 6 ayında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişikliğe bağlı olarak kat irtifaklı olup da kat mülkiyetine geçmeyen konutlara ceza uygulaması sebebi ile ciddi ölçüde zorunlu konut sigortası poliçeleri üretilmiştir. 2009 yılı ilk altı ayında üretilen poliçe sayısı 2.084.000 adettir. Bu rakam 2008 yılı toplamında ise 2.844.000 adet olmuştur.¹⁶⁴ TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde 12.988.669 adet olan konut'un 3.366.064'ü DASK kapsamında sigortalıdır. Zorunlu konut sigortalı konut payının %25 mertebelerinde olması sigorta sektörü açısından sigortasız konutlar açısından ciddi bir potansiyelin varlığını işaret etmektedir. Ancak 5912 sayılı kat mülkiyeti kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun ile kat mülkiyetine geçişte DASK dahil hiçbir belge istenmeyeceği yönündeki düzenleme bu potansiyeli ortadan kaldıracaktır.

Diğer bir kalem olan özel konut sigortası üretimi açısından ise 2007 yılı genelinde özel konut sigortasında kesilen poliçe sayısı 1.649.857 adettir. 2008 yılının ilk yarısında ise bu rakam 881.976 adet olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılının tamamlanma tutarının 2007 yılına yakın olmasında bankaların kullandıkları konut kredilerinde yaşanan azalmanın etkisi olduğu düşünülebilir.¹⁶⁵ Konut kredilerindeki azalış aynı zamanda bankaların kredi kullandırırken yaptıkları kredi sigortalarında ve hayat sigortalarında azalışa sebebiyet verecektir. Sektörün elinde kesin bilgiler olmamasına rağmen, yapılan tahminler kredi kaynaklı hayat sigortalarının toplam prim üretimi içindeki payının yüzde 1,2-1,4 arasında değiştiği yönündedir.¹⁶⁶

Sigorta sektörünün konut sektörü ile ilişkisi sadece zorunlu konut sigortası, özel konut sigortası, kredi sigortası, hayat sigortası ile ilgili değildir. Sigorta kalemleri arasında yer alan yapı denetim sigortası, makine kırılımı, inşaat sigortası gibi kalemler konut sektörünün sigorta sektörü ile dolaylı ilişkisini sağlamaktadır. Ayrıca 5582 sayılı konut finansmanı kanununun getirdiği düzenlemeler henüz ülkemizde derinlik kazanmasa da sistemin işleyişinde kilit rol oynayan kuruluşlardan biri de sigorta şirketleridir. Sistemin

¹⁶⁴ <http://www.dask.gov.tr/istatistik1.html> (2.07.2009).

¹⁶⁵ Özgür Zeybek, "Global Kriz ve Konut Sigortasına Etkileri", 11.11.2008, www.kurumsalhaberler.com, (2.07.2009)

¹⁶⁶ Belgin Bayır Levent, "Mortgage Hayat Katakacak", *Capital Dergisi*, 01.05.2005, http://www.capital.com.tr/haber.aspx?HBR_KOD=2758 (2.07.2009).

daha iyi işleyebilmesi ve risklerin kontrol altına alınabilmesi gerekmektedir. Sigorta şirketleri, ipotēge dayalı konut kredisi sözleşmelerini tüketicinin ödeyememe risklerine karşı sigortalayarak ikincil piyasalarda sistemin sağlıklı işleyişine katkıda bulunacaklardır.¹⁶⁷ Aynı zamanda sigorta şirketlerinin tapu sicil sigortası, değer kaybı sigortası, konut sigortası gibi ürünler ile kredi verenlere yönelik ürünler ile de piyasada aktif olarak rol alması önümüzdeki dönemde beklenmektedir.¹⁶⁸

4.1.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Konut Sektörü

Finansal yeterliliği olmayan konut üreticilerinin inşaatlarının finansmanı için en önemli kaynakları bankalardan kullandıkları kredilerdir. Bununla beraber ürettikleri gayrimenkullerinin menkul kıymetleştirilmesi yöntemi ile gayrimenkul finansmanı sağlamak üzere kurulan gayrimenkul yatırım ortaklıkları tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de konut üretiminde önemli bir yer tutmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş kaynağı Sermaye Piyasası Kanunu'dur.¹⁶⁹ Bununla birlikte 22.7.1995 tarihli 22351 sayılı Seri VI. No. 7 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile GYO'ların kurulmasına imkan sağlanmıştır. Tebliğ zaman içerisinde değişikliğe uğramış, günün gerektirdiği düzenlemeler yapılmıştır. Bugün yürürlükte olan tebliğ 8.11.1998 tarih ve 23517 sayılı Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğidir. Tebliğe göre GYO'lar;

....Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası araçlarıdır.

Mevzuata göre GYO'ların faaliyetleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

¹⁶⁷ Ayriçay ve Yıldırım, **a.g.m.**, s. 58

¹⁶⁸ Suna Oksay, "Konut Finansmanında Sigortanın Yeri", **GYODER Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı III**, İstanbul, 15.11.2006

¹⁶⁹ Ali Erten, "Açış Oturum Sunumu", **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Semineri**, İstanbul, 1999.

-Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri yurtdışı gayrimenkuller de dahil olmak üzere satın alabilir ve satabilirler,

-Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerini kullanarak proje geliştirmek maksadıyla arsa ve araziler alabilirler,

-Hasılat paylaşımlı projeler ve yapı işlet devret projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla yatırım yapabilirler,

-Kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,

8.11.1998 tarih ve 23517 sayılı Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar tebliği GYO'ların yukarıda özetlenen faaliyetleri yürütebileceklerini belirtmenin yanı sıra, diğer bazı faaliyetlerin yapılmasını ise özellikle yasaklamıştır. Buna göre GYO'lar;

-Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar,

-Açıkça izin verilenler dışında ticari, sınıai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar,

-Müteahhitlik yapamazlar,

-Portföyünde yer alan kira geliri elde ettiği gayrimenkullerin temel hizmetleri hariç olmak üzere otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemezler,

-Başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

Ülkemizde ilk GYO 1996 yılında kurulmuş, ilk halka arz ve İMKB'de işlem görme ise Aralık 1997 tarihinden sonra olmuştur. Ülkemizde ilk kurulan GYO'lar GYO çeşitlerinden özvarlığa dayalı GYO'lar ve portföy kapsamı tam olarak tanımlanmamış

ortaklıklar gurubuna girmektedir.¹⁷⁰ Aynı zamanda bu şirketlerin yapacakları maksimum yatırım tutarı belli ve ihraç edecekleri hisse senetlerinin sayısı da sınırlıdır. Bu GYO'lerden sadece Alarko ve Yapı Kredi Koray GYO konut projesi ve konut projesine yönelik arsa arazi geliştirme çalışması yapmıştır. Osmanlı, Vakıf ve EGS GYO ise tamamıyla ticari gayrimenkullere yönelik bir portföy oluşturmuşlardır. Kurulan ilk GYO'ların portföylerinde konut ve konuta yönelik portföylerin payının %10 mertebesinde olması dikkat çekicidir (Tablo 21). GYO'ların ilk dönemlerinde ABD'deki örneklerine uygun olarak ağırlıklı ticari gayrimenkullere, dolayısı ile sürekli ve düzenli gelir getirici portföylere yönelim hedeflenmiştir. Ancak zamanla, konut yatırımlarının yaratmış olduğu yüksek getiri potansiyeli sebebi ile konut ve konuta yönelik yatırımların toplam portföy değeri içersindeki yeri artmıştır. 2008 yılı içerisinde borsada işlem gören 14 GYO'nun portföy değeri toplamı yaklaşık 4,5 milyar TL iken konut veya konuta yönelik arsa, arazi portföyleri toplamı yaklaşık 1,3 milyar TL'ye ulaşmıştır (Tablo 22).

Tablo 21.

1998 Yılı GYO Şirketleri ve Portföy Dağılımı

GYO	Bina, Arsa - Araziler	Gayrimenkule Dayalı Projeler	Menkul Kıymetler	Ters Repo	Portföy Değeri
	%	%	%	%	TL
Alarko GYO	36,15	32,96	9,46	21,43	3.761.645
EGS GYO	97,34	2,10		0,56	87.754.926
Osmanlı GYO	96,22	-	-	3,78	3.333.958
Vakıf GYO	100	-	-	-	2.676.553
Yapı Kredi GYO	41,45	42,18	12,63	3,75	23.237.364
Toplam	84,71	10,67	2,72	1,90	120.764.446

Kaynak: SPK, **Aylık Bülten**, Aralık 1998, <http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx> (29.07.2009).

¹⁷⁰ Belgin Akçay, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, İktisat İşletme ve Finans Yayınları, Ankara, Ekim 1999, s.17.

Tablo 22.

2008 Yılı GYO Şirketleri ve Portföy Dağılımı

GYO	Konut ve Konuta Yönelik Arsa, Arazi Portföyü	Konut Dışı Portföy (TL)	Toplam Portföy (TL)
AKMERKEZ GYO	-	937.000.673	937.000.673
ALARKO GYO	48.903.906	213.710.333	262.614.239
ATAKULE GYO	-	175.534.701	175.534.701
DOĞUŞ GE GYO	-	37.447.280	37.447.280
EGS GYO	-	184.922.885	184.922.885
İŞ GYO	57.840.000	1.169.710.406	1.227.550.406
NUROL GYO	16.087.000	36.750.811	52.837.811
ÖZDERİCİ GYO	18.000.000	2.627.000	20.627.000
PERA GYO	41.000.000	90.524.449	131.524.449
SAĞLAM GYO	21.606.866	104.611.720	126.218.586
SİNPAŞ GYO	1.009.764.394	107.744.458	1.117.508.852
VAKIF GYO	14.570.000	76.624.713	91.194.713
Y ve Y GYO	11.320.000	7.325.458	18.645.458
YAPI KREDİ KORAY GYO	71.200.000	104.891.120	176.091.120
TOPLAM	1.310.292.166	3.249.426.007	4.559.718.173

Kaynak: SPK, **Aylık Bülten**, Aralık 2008; <http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx> (29.07.2009).

Her ne kadar borsaya açık 14 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bulunsa da SPK tarafından kuruluş izni almış 12 Adet GYO daha bulunmaktadır. Bu GYO'lar Tebliğ'in 10. Maddesi ile düzenlendiği şekilde;

- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon TL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden bir yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon TL ve üzerinde olup 100 milyon TL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 100 milyon TL ve daha fazla olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden beş yıl içinde,

ödenmiş sermayelerinin asgari % 49'unu temsil eden halka arz edilecek payların kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunludur. Önümüzdeki dönemde borsaya kote olacak 12 şirketten bir tanesi olan TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO 4,2 milyar TL portföy büyüklüğü ile Türkiye'nin en büyük GYO' sudur. Emlak Konut GYO'nun portföyünün tamamına yakını konut ve konuta bağlı projelerden oluşmaktadır. Dolayısı ile Emlak Konut GYO'nun portföyünün de dikkate alınması durumunda konut yatırımlarının GYO sektörü içerisinde payı daha da yükselecektir. Zira 2008 yılı itibarı ile Emlak Konut GYO tarafından satılan konut sayısı 3.643 olarak gerçekleşmiş, bu konut satışlarından da 960.858.582 TL gelir elde edilmiştir.¹⁷¹ Aynı yıl itibarı ile halka açık şirketler konut satışlarından yaklaşık 95 milyon TL gelir elde etmişlerdir. Görüldüğü üzere toplam konut satışları içerisinde GYO sektörünün payı oldukça düşüktür. Her ne kadar GYO'ların sürekli ve düzenli gelir getirecek projelere yatırım yapması yönünde bir eğilim olsa da; konut sektörünün kurumsallaşması ve kayıt altına alınması ülke ekonomisi için önem teşkil eder. Bu kapsamda Ülkemizde konut üreticilerinin GYO haline dönüşmesi ve kayıt altına alınması, küçük yatırımcıların da gayrimenkule dayalı spekülative yatırımlar yerine profesyonelleşmiş GYO'lar aracılığı ile yatırımlarını gerçekleştirmesi artan şekilde teşvik edilen bir konu olmaya devam etmelidir.

4.2 Bankacılık Sektörü ve Konut Sektörü İlişkisi

Bankacılık sektörü birçok gelişmekte olan ülkede mali sistemin temelini oluşturmaktadır. Ülkemizde de mali sistem kuruluşları içinde aktif büyüklüğü açısından birinci sırada gelen bankaların konut finansmanı yolu ile ekonomik istikrarın sağlanması, istikrarlı büyüme, kalkınma ve refah düzeyini artırmak gibi fonksiyonları bulunmaktadır. Bu kapsamda bankalar toplam konut finansmanı kapasiteleri açısından ekonominin aynası görünümündedir.

Bankalar etkin bir finansman sistemi içerisinde bulunmalı, bu etkin finansman sistemi fon fazlası ekonomik birimlerden fon toplayarak bunları fon talebinde bulunan orta

¹⁷¹ Feyzullah Yetgin, (fyetgin@emlakkonut.com.tr), Emlak Konut GYO Konut Satış Rakamları, Serdar Yılmaz, [serdar.yilmaz@ym.com.tr], (15.07.2009).

ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmalıdır. Sistem bu fonksiyonu yerine getirirken elindeki tasarrufu borç olarak verebilecek kişilere getiri sağlamalı diğer yandan bu fonları alarak borçlanan kişilere geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını temin edebilmelidir.¹⁷²

Ülkemizde de konut kredilerinin önemi Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren kavranmış, 1927 yılında konut kredisi vermek üzere Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Süreç içerisinde devlet bankaları aracılığı ile yürütülen bankacılık kaynaklı konut finansmanı zaman içerisinde özel bankacılığın gelişmesi ile özel bankalar tarafından da yürütülmeye başlanmıştır. 1980 sonrasında görülen finansal serbestleşme ile bankacılık sektörü teknolojik yenilikler etkisi önemli büyümeler kaydetmiş, rekabetin artması ile kredilerde ve hizmetlerin kalitesinde önemli değişiklikler görülmüştür.

Alt ve orta gelir gruplarının konut sahibi olmasında en başta gelen sorun olan finansman sorunu gelişmiş ülkelerde görüldüğü gibi sağlam mali sistemlerin kurulması ve yaşatılması ile mümkün olabilecektir. Ülkemizde mali sistemler içinde bankacılık sektörünün yapısı ve geldiği konum itibarı ile bu gelir gruplarının konut edinimi sorununun çözümünde önemli rol alacağı açıktır. Bankacılık sisteminin;

- Yeni konut üretimine sağlanacak finansman desteği ile konut arz talep dengesinin sağlanması ve konut fiyatlarının istikrarlı bir yapıya kavuşturulması,
- Mevcut konutların refinansmanı yolu ile reel sektör ve yeni konut alımlarının finansmanına aracılık etmek,
- Konut alımında en uygun finansman yönteminin seçilmesi için aracılık etmek,
- Konut sektörüne ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme suretiyle özellikle uluslar arası sermaye piyasalarından sağlanacak cazip şartlar ile kaynak yaratmak ve konut kredisi

¹⁷² İlhan Uludağ, **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları, , 1997, s. 27.

kullandırım aşamalarında şeffaflığı sağlayarak yatırımcıların sisteme kolayca ulaşmalarını sağlamak gibi görevleri bulunmaktadır.¹⁷³

Devam eden bölümde bankaların konut sektörü ile ilişkisi arz ve talep tarafları yönünden incelenmeye devam edilecektir. Arz tarafında bankacılık sisteminin konut üretimine yönelik durumu, talep tarafında ise konut alıcılara yönelik kredi faaliyetleri ön plana çıkarılacaktır.

4.2.1 Arz Yönünden Bankacılık ve Konut Sektörü İlişkisi

Daha önce de belirtildiği üzere; ülkemizde bankaların konut sektörü ile sistematik ilişkisi konut üreticilerine yönelik kredilerin kullandırılması ile başlamaktadır. Üretime yönelik kredi kullandırımı ile ilgili olarak 1958 yılında çıkarılan 7129 Sayılı Bankalar Kanunu'nda ticari bankaların gayrimenkul alım satımı ile ilgilenenlere kredi kullandırımı sınırlandırılmıştır. Kanunun 50. Maddesi “ Bankalar ticaret maksadı ile gayrimenkul alım satımı ile uğraşamazlar veya gayrimenkul ipoteği mukabilinde kredi açamazlar” demektedir. Daha sonra çıkarılan kararname ile bankalara bazı koşullarda gayrimenkul ipoteğine bağlı olarak kredi açabilme hakkı tanınmıştır. 1989 Yılında çıkarılan 3182 Sayılı Kanunda ise kısıtlamalar bulunsa da istisnalar getirilmiş, bankaların inşaat üretimine yönelik kredi uygulamasına izinler verilmiştir. Bu istisnalar ile her çeşit taşınmaz mal yapımının taahhüdü ve inşaat işleriyle uğraşan gerçek ve tüzel kişilere verilen nakdi kredi ve teminat mektupları, sosyal konut edinme ve bu konutları inşa etmek veya ettirmek üzere açılan krediler serbest bırakılmıştır. 1999 tarihli 4389 Sayılı Bankalar Kanunu ile de bankaların gayrimenkul yatırım ortaklıklarına yatırım yapabilme imkanları getirilmiştir.¹⁷⁴

Süreç içerisinde 1979 yılına kadar sadece T.Emlak Kredi Bankası (TEKB), Öğretmenler Bankası ve Vakıfbank taşınmaz mal, yapım işleri ya da ticareti yapan ortaklıklara katılmak ve bu konuda iş yapan gerçek veya tüzel kişilere kredi açabilmek

¹⁷³ İbrahim Arslan, **Konut Ekonomisi**, İstanbul: Sakarya Yayıncılık, Kasım 2007, s. 33.

¹⁷⁴ Türkiye Kalkınma Bankası, **İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Mortgage**, Ankara, Şubat 2007, s. 15.

yetkisine sahiptir. 1979 yılından itibaren ise yasada yapılan değişiklik ile her bankanın ipotek karşılığı konut kredisi açmasına olanak tanınmıştır.¹⁷⁵

Kuruluş amacı konut sektörünü kredilendirmek, konut bankası görevini yürütmek olan Emlak Bankası konut üretimine yönelik olarak 1947 ile 1987 yılları arasında yapı tasarruf kredisi, kooperatif kredisi, konut kredisi, hazır bina kredisi gibi krediler vermiştir. Özellikle alt ve orta gelir gruplarına yönelik olarak çalışmalarını sürdürmüş olan Emlak Bankası'nın bu süreç içerisinde fon kaynakları aşağıdaki şekilde olmuştur¹⁷⁶:

- Ticari bankacılık faaliyetleri kapsamında topladığı fonlar,
- Bütçe ödenekleri,
- Satışı yapılan inşaatlardan elde edilen gelirler,
- Tahvil ihracı ile sağlanan fonlar,

Bu kapsamda toplamda 451.184 adet konuta kredi açılmıştır. Açılan kredilerden bina inşaat kredileri 10 yıl vadeli ve %45 faizli, diğer krediler ise 15 yıl vadeli kredilerdir. Emlak Bankası finans desteği dışında kendisi de konut üretimi gerçekleştirmiş 1996 yılı başına kadar 620.103 konut üretip satmıştır. Ankara, İstanbul, İzmir, Tekirdağ, Antalya ve İzmit kentlerinde konut üretiminde bulunmuştur. Ürettiği konutların bedellerinin %20-%25' ini peşin almış geri kalan tutara ise 10 yıl vadeye kadar aylık %4,5 ve %6 arasında faiz oranları ile taksitlendirilmiştir. Emlak Bankası 1993 yılından itibaren konut yapı kooperatiflerine de kredi açmış ve bu kurumları desteklemiştir. Kooperatif inşaatı “su basman” seviyesi hariç %70 seviyesine geldiğinde ortak başına 50 milyon TL' ye kadar kredi açmıştır. Ancak zaman içerisinde alt ve orta gelir grupları yerine üst gelir gruplarına yönelik lüks konut üretimine önem veren bankanın esas faaliyet alanından böylece uzaklaştığı görülmektedir.

¹⁷⁵ Mehtap Karakoç, “Ekonomik Gelişmeler Perspektifinde Türkiye’de Konut Kredisinin Gelişmesi ve İncelenmesi”, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyon, 2008, s.67.

¹⁷⁶ Uludağ, **a.g.e.**, s. 181-186.

Özel bankalar arasında ise Pamukbank konut üretimine finansman katkısı sağlamış ve bu konuda özel sektörün öncüsü olmuştur. 1989 yılına kadar Toplu Konut Fonu'ndan kooperatif, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarına açılan toplu konut kredilerine aracılık eden Pamukbank bireysel konut kredisi haricinde 1991 yılından itibaren arsa destek kredisi uygulaması başlatmıştır. 3 yıl vade ve %9,5 aylık faiz ile açılan kredi arsa rayiç değerinin %60'ına kadardır. Ayrıca 1993 yılından itibaren kooperatif destek kredisi uygulanmış, inşaat %70 seviyeye gelince 3 yıl vadeli ve %9,5 aylık faiz oranı ile kullandırım yapılmıştır.¹⁷⁷

Günümüzde konut sektörünün inşaat sektörü içindeki payı dikkate alındığında inşaat sektörüne bankalarca kullanılan kredilerin önemi ortaya çıkmaktadır. 1999 yılında inşaat kredileri toplamı 1.877 milyon TL iken 2004 yılına kadar 2,5 kat artış göstererek 4.639 milyon TL'ye ulaşmıştır. Sonraki 4 yılda ise inşaat kredileri yaklaşık 6 kat büyüyerek 2008 yılında 27.115 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu artışa 2004 yılından sonra konut piyasalarında görülen canlanma ve birçok inşaat şirketinin konut projesi yapımına başlaması sebep olarak gösterilebilir.

Bankaların konut üretimine yönelik etkin rol oynamasında iki önemli uygulama bulunmaktadır. Bunlardan birincisi inşaatı devam eden ve proje halindeki konutların finansmanı, ikincisi ise konut yapı kooperatiflerinin finansmanıdır.¹⁷⁸

İnşaatı devam eden ve proje halindeki konutların finansmanı genel itibarı ile konut kredisi kullanılacak konut projesinde kullanıcıların finansmanı çerçevesinde konut yapımcısına da finansman olanağı yaratılmasıdır. Bu modelde kullanılan ve konut üreticisinin hesabına geçen kredi tutarları konut üreticisinin serbest kullanımına bırakılır. Riskin gerçekleşmesi yani kredinin ödenmemesi durumunda kredi üreticiden tahsil edilir ve alacaklar konut üreticisine temlik edilir. Diğer taraftan kullanılan konut kredi tutarları bloke edilir ve üretici ile yapılan anlaşmaya göre inşaat ilerleme seviyesine göre üreticiye

¹⁷⁷ Akçay, a.g.m.,s.41-42.

¹⁷⁸ Türkiye Bankalar Birliği **Konut Kredileri Hakkında Yararlı Bilgiler**, İstanbul, 2008, s.13-21.

ödenir. Kredinin ödenmeme durumunda risk bloke hesaptan tahsil edilir ve alacaklar üreticiye temlik edilir.

Diğer uygulama olan ve özellikle alt ve orta gelir grubunun konut ediniminde önemli rol oynayan kooperatif modelinin bankalarca finanse edilmesi iki türlü olabilmektedir. Bunlardan ilki konut yapı kooperatif üyelerine tamamlama kredisi ikincisi de konut yapı kooperatif inşaat kredisidir.¹⁷⁹

İlk model olan tamamlama kredisi genel anlamda konut edinimine yönelik her kredinin konut finansman kredisi olarak tanımlanması sebebi ile bu kapsamda değerlendirilmektedir. Bankaların kooperatif üyelerine finansman sağlaması uzun yıllar boyunca bitmeyen inşaatların tamamlanarak alt ve orta gelir grubunun konut edinimine büyük fayda sağlamaktadır. Birçok banka tarafından tamamlanma seviyesi %20 seviyelerine gelen kooperatif inşaatları için kullanılır. Bu modelde kredi borçlusu konut yapı kooperatifi ve/veya ortaklarıdır. Banka kat irtifakı tapularının üzerine ipotek koyarak kendisini teminatlandırır. Ayrıca kefalet inşaat süresince konut yapı kooperatifidir. Kooperatif hesabına bloke konularak inşaatın bitirilme durumuna göre blokenin çözülmesi ve ödemelerin yapılması bankalar açısından önemli bir teminattır. Genel anlamda süreç aşağıdaki şekilde olmaktadır:

- İnşaat Maliyet Bedelinin Belirlenmesi: Halihazırda yapımı devam eden bir konut yapı kooperatifine ait ruhsat, proje ve diğer tüm teknik bilgilerin derlenerek, yapılan inşaatların brüt metrekare inşaat maliyet tutarları (ihale bedeli ya da emanet komisyonuna yaptırılmasına göre) üzerinden kooperatifin tüm inşaatları tamamlaması için gerekli olan inşaat maliyet bedelleri belirlenir ve kooperatifin kalan iş inşaat maliyet bedeli belirlenir.
- Talep Edilen Bilgi ve Belgeler: Genel olarak kooperatif tüzel kişiliğine ve projeye ilişkin belgeler talep edilir.

¹⁷⁹ http://www.turkiyemillikoop.org.tr/konusmametni_leventiseri.htm (25.12.2009).

- Kat İrtifakı ve Kur'a Zaptı: Bu kredi modelinde kooperatif tarafından kat irtifakı tesis edilmiş olmalıdır. Kredi kullandırılan üyelerin kredilerinin teminatı için ferdileşme döneminde üyenin sahip olacağı halihazırda yapımı devam eden ve kooperatif üzerine kayıtlı bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmektedir.
- Kredi Kullandırım ve Kooperatif Hesabına Virman: Her bir ortağa kullandırılan ve kooperatif in kefaleti alınarak ipotek tesis edilen kredileri kredi kullanan ortağın virman talimatına istinaden kooperatifin bankadaki blokeli hesabına virman edilir. Blokeli hesaptaki tutarlar kooperatif ve banka arasında yapılan protokole istinaden inşaat yapım seviyelerinin banka eksperlerince tespit edilmesiyle birlikte, kontrollü olarak kooperatife ya da kooperatifçe ödeme yapılacak müteahhide vb. ödenecektir.
- Ferdileşme: Her bir üye baştan konut kredisi kullanmış olduğu ve sahip olacağı bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edildiği için ferdileşme, tapu devri aşamasında ilave bir işlem yapılmasına gerek kalmayacak, tüm krediler normal konut kredisi hüviyetine bürünecektir.

İkinci model olan konut yapı kooperatifi inşaat kredisi ile konut yapı kooperatifi tüzel kişiliğine doğrudan kredi kullandırılması ve çoğunlukla %40 ve daha üst tamamlama seviyesine gelmiş olan konut yapı kooperatiflerine kredi açılmasıdır. Yine inşaatların tamamlanması için gerekli olan inşaat maliyet tutarının hesaplanarak bu defa kooperatife açılacak kredi tutarı toplam olarak belirlenerek açılır.

Talep edilen bilgi ve belgeler ve inşaat maliyet bedellerinin belirlenmesi açısından bir fark olmayan bu yöntemde, kredi kooperatif tüzel kişiliğine kontrollü hakedişlerle inşaat yapım süreçlerine paralel olarak kullandırılarak inşaatların tamamlanması sağlanır. Bu yöntemde ferdileşme aşamasında kooperatif adına devam eden krediler her bir üye adına paylaştırılarak, ferdi sözleşme ve ferdi ipotek alınmak suretiyle ferdi konut kredilerine dönüştürülür. Bu kredi modelinde kooperatif tarafından kat irtifakı tesis edilmemiş ise kooperatif kredilerinin teminatı için projenin gerçekleştirileceği konut inşaatlarının devam ettiği gayrimenkul üzerinde ipotek tesis edilmektedir.

Görüldüğü üzere bankacılık sisteminin üretim tarafında konut sorunun çözümüne katkısı, ya bireysel konut kredisi kullandırdığı projelere yönelik olarak üretici şirketlere bireysel kredilerin aktarımı ve bu kredilerin inşaatla ilgili olarak kullandırımı ya da konut yapı kooperatiflerine ve/veya konut yapı kooperatif üyelerine tamamlama kredisi vererek olmaktadır. Özel sektörün konut üretiminin desteklenmesi böylece alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut sorunun çözümü içerisinde bankacılık sisteminin etkin rol oynaması uzun vadeli fon kaynaklarının yaratılması, alternatif fon getirilerinin üzerinde getirinin oluşması ve gerekli teminat yapısının güvence altına alınabilmesi ile mümkün olabilecektir. Ancak tüm bunlardan önce alt gelir grubuna yönelik olarak konut üretiminin yaygın olarak üreticiler tarafından gerçekleştirilmesi ve daha sonra bankalar tarafından bu üreticilerin finanse edilmesi gerekmektedir. Alt ve orta gelir gruplarına yönelik olarak konut üretimi yapan TOKİ' nin alt gelir grubuna yapmış olduğu konut projelerinde başvuru koşulu olarak belirlemiş olduğu aylık hane halkı gelir şartı Tablo 23'te verilmektedir.

Tablo 23.

TOKİ Alt Gelir Grubu Konut Satışları ve En Fazla Aylık Gelir

Proje İsmi	En Fazla Aylık Hane Halkı Geliri (TL)	Konut Büyüklüğü (m ²)	Bedel (TL)	Peşinat (TL)	Vade (Ay)	Taksit (TL)
İstanbul-Kayabaşı	2.550	85	79.950	20.000	144	416
Erzincan-Üzümlü	1.600	94	54.901	6.588	180	268
Bingöl-Karlıova	1.600	79	50.997	6.120	180	249
Ardahan - Merkez	1.600	85	71.364	8.564	180	349
Aksaray - Merkez	1.600	85	64.931	7.792	180	317

Kaynak. www.toki.gov.tr (15.12.2009).

TOKİ tarafından satışı yapılan konutlar için Ziraat Bankası ve Halk Bankası tarafından TOKİ adına kredilendirme işlemi yapılmakta, dolayısı ile gerçekte aracı rolünü üstlenmektedirler. Taksitler Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez bir önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı, ÜFE ve TÜFE oranlarından en düşük

olana göre artırılacaktır. Konut bedellerin bu gelir gruplarınca erişilebilir olması sebebi ile başvurular yüksek olmuştur. Kayabaşı konutlarında şartların ağırlaştırılmış olmasına karşın ilk etapta 20.000 üzerinde başvuru gerçekleşmiş ve konut sahipleri kura ile belirlenmiştir.¹⁸⁰

Konut üreticilerinin üretimini yaptıkları konutlar açısından aldıkları risklerin ve kazançlarının dengeli olması ilkesi ve kar etme düşüncesi kapsamında hareket etmesi kaçınılmazdır. Bu kapsamda maliyetlerin özellikle de arsa maliyetlerinin TOKİ seviyelerine yani “0” a indirilmesi gerekmektedir.

- ***Yap-İşlet-Devret Modeli ile Konut Üretimi ve Bankacılık Sektörü***

Hazine arazilerinin özel sektöre kullanımına açılması ülkemizde konut sorunun çözümünde önemli rol oynayacaktır. Bu kapsamda Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli çerçevesinde hazine arazilerinin belli süreler ile özel sektöre bırakılması, özel sektörün de bu araziler üzerinde konut üreterek tüketicilere kiraya vermesi önerilebilir. Mevcut yapı içerisinde birçok belediye ve kamu kurumu tarafından turistik tesis ve ticaret merkezlerinde uygulanan modelin gerçekleştirilecek yapılanma sonucunda bankalar tarafından gerek proje finansmanı sağlanarak gerekse iştirakleri olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile konut üretimi ve finansmanında bulunması mümkün olabilecektir.

YİD modeli, İngilizceden dilimize çevrilen Build-Operate-Transfer (BOT) kavramının karşılığı olarak ifade edilmektedir. YİD bir finansman, ileri teknoloji veya yüksek finansman ihtiyacı sebebiyle yatırım programlarına alınmamış önemli altyapı projelerinin ilgili kamu kuruluşu ve yabancı sermaye katılımı ile gerçekleştirilmesine yönelik bir modeldir.

Genel olarak kamu kurumlarınca üretilen bir malın ya da hizmetin ilgili kamu kuruluşunca verilecek satın alma garantisi kapsamında, özel sektörce üretilmesi ve kamu kuruluşuna veya doğrudan tüketiciye satılması amacına yöneliktir. Modelde kurulan bir

¹⁸⁰TOKİ Kayabaşına Başvurular Yetersiz,2009, http://www.emlakkulisi.com/23499_erdogan_bayraktar_toki_kayabasi_na_basvurular_yetersiz (18.12.2009).

ortak girişim şirketi'nin finansmanını da kendi sağlayarak tüm yatırımı yapması, işletme ve bakım giderlerini üstlenmesi, varsa aldığı kredileri geri ödemesi, belirli bir yatırım çerçevesinde sermayesini geri alması ve önceden anlaşılmış olan işletme süresi sonunda yatırımı bedelsiz olarak ilgili kamu kuruluşuna devretmesi esastır.¹⁸¹

Bu konuda ilk yasal düzenleme enerji sektöründe gerçekleşmiştir. 4.12.1984 tarih ve 3096 sayılı yasayla Türkiye Elektrik Kurumunun (TEK) monopolistik yapısı değiştirilmiş, elektrik enerjisi alanında özel sektöre de üretim, iletim, dağıtım ve ticaretiyle ilgili yatırım yapma ve bu konularda faaliyette bulunma olanağı tanınmıştır. Yap-İşlet-Devret modeli çerçevesinde yapılmış yasal düzenlemeler ağırlıklı olarak enerji sektörüne yönelik olmakla birlikte diğer önemli bir altyapı yatırımı olan otoyollar bu model kapsamında dikkate alınmıştır. 2.6.1988 tarihinde yayımlanan 3465 sayılı yasa ile özel sektöre T.C. Karayolları (TCK) dışında otoyol yapımı, bakımı ve işletilmesi ile görevlendirilmesi olanağını sağlamıştır. 13.6.1994 tarihinde 3996 sayılı bir yasa çıkarılarak daha geniş bir yasal altyapı oluşturulmaya çalışılmıştır. 3996 sayılı yasanın kapsamına giren yatırım ve hizmetler: köprü, tünel, baraj, sulama, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, haberleşme, maden işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, otoyol, demiryolu, yer altı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanımına yönelik deniz ve havalimanları vb. yatırım ve hizmetler görüldüğü gibi birçok belediye hizmetinin bu yasa çerçevesinde YİD modeli ile gerçekleştirilmesi olanağı doğmuştur. 3096 sayılı yasadaki farklı olarak bu yasa çerçevesinde bir yatırım veya hizmeti gerçekleştirmek isteyen idare öncelikle Yüksek Planlama Kurulu'ndan (YPK) bu konuda yetki almak zorundadır. YPK'ya başvuru ilgili bakanlık kanalıyla yapılmalıdır. Bu yasada, yapılacak olan sözleşme süresi 49 yıl ile sınırlandırılmıştır. 3996 sayılı yasa 20.12.1999 tarih ve 4492 sayılı yeni bir yasa ile yeniden değişikliğe uğramış “elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticareti” ibaresi ile taraflar arasında yapılacak sözleşmelerin özel hukuk hükümlerine tabi olduğu maddesi eklenmiştir.¹⁸²

¹⁸¹http://www.yayed.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=719&tipi=7&sube=0 (20.12.2009)

¹⁸² Erol İmre, “Türkiye’de Yap İşlet Devret Modeli, Yasal Çatısı Uygulaması”, **Yüksek Denetleme Kurulu Semineri**, Ankara, 10-11.01.2001, http://www.ydk.gov.tr/seminerler/turkiyede_yid_modeli.htm#t3, (20.12.2009)

Belediyeler kendi yasalarından kaynaklanan bir olanakla (5393 Sayılı Yasa) sahip olduğu gayrimenkulleri üzerinde dar kapsamlı (işhanı, otogar, turistik tesis, otel, motel gibi) YİD sözleşmeleri yapmakta ve bu tesislerin işletilmesi için yetki vermektedir.¹⁸³

9.5.2008 tarih 5762 Sayılı Kanun ile trafiği yoğun olan karayolu, sınır kapıları, gar, lojistik merkezi, yük, yolcu ve yat limanı ile bunların kompleksleri de yap-işlet-devret modeliyle yapılabilme imkanı getirilmiştir. Bu modelle üretilen mal veya hizmet bedelinin, yararlananlar tarafından ödenmesi öngörülmeleyen yatırımlar için devlet, ihaleyi kazanan şirkete katkı payı ödeyecektir. Katkı payı kapsamında; görevli şirketin ürettiği mal veya hizmet bedelinin, mal veya hizmetten yararlananlar tarafından ödenmesi öngörülmeleyen veya mümkün olmayan yatırımlarla ilgili yapılacak görevlendirmelerde, mal veya hizmetten yararlananların tüketim veya kullanım miktarları da dikkate alınarak belirlenen bedel, idare tarafından görevli şirkete tamamen veya kısmen ödenecektir. Yatırım ve hizmetlerini yap-işlet-devret modeliyle yaptırmak isteyen idare, projeye ilişkin fizibilite raporuyla, Yüksek Planlama Kurulu'na müracaat edecektir.¹⁸⁴

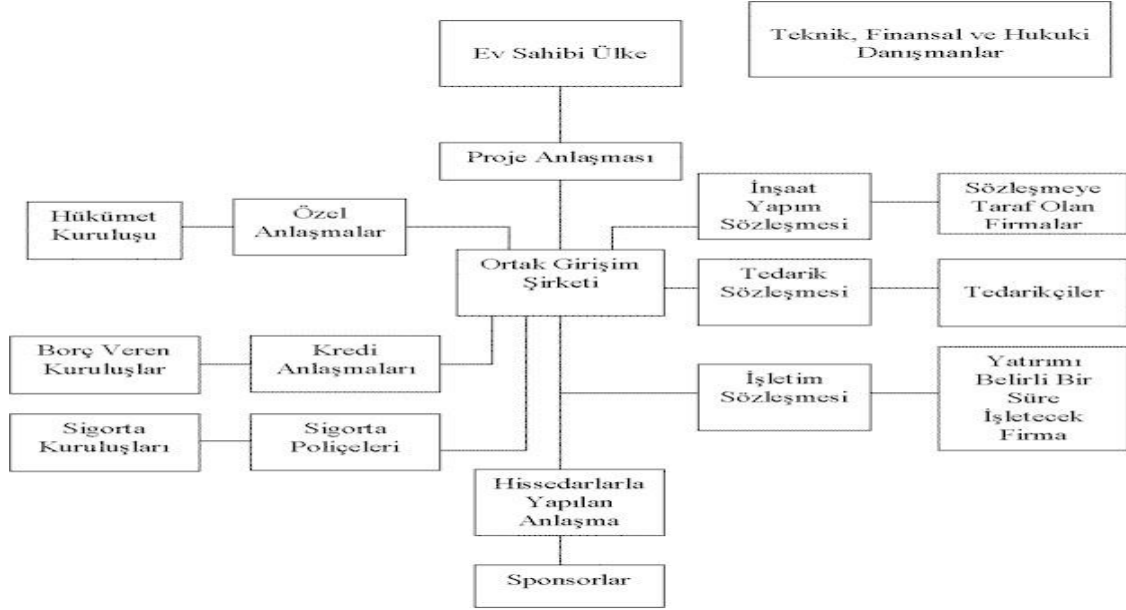
YİD modeliyle yatırım projelerinin gerçekleştirilmesinde birçok taraf vardır. Tipik bir YİD projesinde, ev sahibi ülke, projenin sahibi konumunda olan hükümet kuruluşu, borç veren kuruluşlar, sigorta kuruluşları, teknik, finansal ve hukuki danışmanlar, projeyi gerçekleştirecek olan şirket (ortak girişim şirketi) ve sponsor firmalar bu kuruluşlara örnek olarak gösterilebilir. YİD modelinin yapısı, modelde yer alan taraflar ve bunlar arasındaki ilişkiler Şekil 21'de gösterilmiştir.

¹⁸³ “Belediye Kanunu (5393 S.K.)”, Resmi Gazete, 25874, 13.07.2005

¹⁸⁴ “Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun İle Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilat Ve Vazifeleri Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (5762 S.K.), 26882, 21.05.2008

Şekil 21.

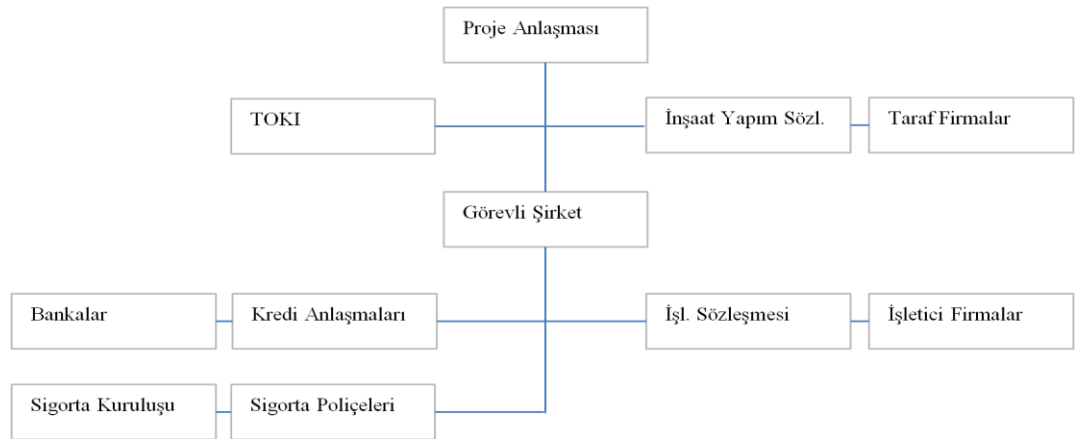
YİD Projelerinin Yapısı ve İşleyişi



Kaynak: Güven Sevil, *Yap İşlet Devret Modelinde Karşılaşılan Riskler ve Finansal Riskin Önlenmesinde Swap Tekniğinin Kullanımı*,
<http://209.85.229.132/search?q=cache:UvqXvUC3Km8J:www.dtm.gov.tr/dtmadmin/upload/EAD/TanitimKoordinasyonDb/yapislet.doc+Yap+%C4%B0%C5%9Flet+bankac%C4%B1%C4%B1k&cd=5&hl=tr&ct=clnk> (26.12.2009), s.3.

Şekil 22.

Konut Sorununun Çözümünde YİD Modeli



Konu modelde (Şekil 22), Hazine arazilerinin TOKİ tarafından arsa haline getirilmesi ve belirli süre karşılığında bedelsiz veya düşük bedeller ile özel sektör konut üreticilerine devredilmesi temel koşuldur. Konut üreticisi devir aldığı arsalar üzerinde konut projesi geliştirerek ve de projenin finansmanını bankalar ve veya diğer finansal kuruluşlar aracılığı ile sağlayarak kiralama yöntemi ile değerlendirir. Kiralama döneminde tüm bakım onarım masrafları da üretici tarafından karşılanan konutlar belirli süre sonunda arsa üzerindeki yapılar ile beraber TOKİ' ye devredilirler. Yöntemin avantajı, özel sektörün maliyetleri içinde önemli yer tutan arsa maliyetlerinden büyük ölçüde kurtularak konut üretimini gerçekleştirmesi, bankaların ve finans kuruluşlarının sağladıkları krediler ile yapım için gerekli finansmanın bulunacak olmasıdır. TOKİ' nin bankalarca sağlanacak krediye garantör olması da finansman açısından kolaylık getirecek; bankaların ve finans kuruluşlarının projelere kredi vermesini kolaylaştıracaktır.

Modelin bir konut üreticisi için maliyetler ve getiri yönünden incelenmesi Tablo 24'te örneklendirilmektedir. Bu kapsamda Bayındırlık Bakanlığı yapı yaklaşık birim maliyeti olarak 4. Sınıf A Grubu yapılarda asansörlü, kaloriferli, 21.50 m' den yüksek konutların maliyeti 561 TL/m² olarak alınmıştır.¹⁸⁵ Kira bedeli olarak da İstanbul genelinde Hürriyet Emlak Yaşam Gazetesi tarafından gerçekleştirilen Hürriyet Emlak Endeksine göre en düşük aylık kira bedeli olan m² başına 6 TL alınmıştır.¹⁸⁶

Tablo 24.

Konut Üreticisi İçin Maliyet ve Getiri İncelemesi

Ev Büyüklüğü	100 m ²
Aylık Kira	6 TL /m ²
Aylık Kira	600 TL / Konut
İnşaat Maliyeti	561 TL /m ²
Toplam Maliyet	56.100 TL
Yıllık Kira Artışı	10%

¹⁸⁵“ Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2009 Yılı yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”, Resmi Gazete, 27174, 19.03.2009

¹⁸⁶ Beşiktaş m² Kralı, 2009, <http://www.arkitera.com/h39351-besiktas-m2-krali.html> (22.12.2009)

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7
Yatırım	- 22.440	- 33.660					
Kira Gelirleri			7.200	7.920	8.712	9.583	10.542
Net Nakit Akış	- 22.440	- 33.660	7.200	7.920	8.712	9.583	10.542
Yıllar	8	9	10	11	12	13	14
Yatırım							
Kira Gelirleri	11.596	12.755	14.031	15.434	16.977	18.675	20.542
Net Nakit Akış	11.596	12.755	14.031	15.434	16.977	18.675	20.542
Yıllar	15	16	17	18	19	20	21
Yatırım							
Kira Gelirleri	22.597	24.856	27.342	30.076	33.084	36.392	40.031
Net Nakit Akış	22.597	24.856	27.342	30.076	33.084	36.392	40.031

IRR	19%
-----	-----

Yukarıdaki örnekte 21 yıllık iç verim oranı (IRR) %19 seviyelerine ulaşmaktadır. %19 iç verim oranı yatırımcılar açısından alternatif getiri kaynakları ile rekabet edebilecek oran olup bu tip bir yatırıma ilgi duyabileceklerini ortaya koymaktadır.

4.2.2 Talep Yönünden Bankacılık ve Konut Sektörü İlişkisi

4.2.2.1 Konut Kredileri ve Bankacılık Sektörü

Talep yönünden bankacılık sektörünün konut sektörü ile ilişkisi bireysel konut kredilerinin bankalar tarafından kullandırılması ile ilişkilendirilir. Konut ediniminde bireysel finansman açısından konut kredileri 1980’li yıllardan sonra bankacılık kredileri içinde önemli konuma gelmiştir. 1994 yılındaki 5 Nisan Kararları’na kadar özellikle dövize endeksli krediye yoğun talep olsa da ülkemizde konut alımında finans sektörünün payı 1990 Yıllarının başında oldukça düşük kabul edilebilir. 1993 Yılında 118.835 kişiye ait konut kredisi toplamının 6.038.660 milyon TL ile bir önceki yıla göre 5,3 kat artmasına karşın konut kredilerinin toplam bankacılık sektöründe kredilere oranı %1,5 seviyesinde kalmıştır (Tablo 25).

Tablo 25.

Konut Kredileri Kullandırım Tablosu

Yıllar	Bakiye Tutar (Milyon TL)	Bakiye Kişi Sayısı
1989	6.345	3.044
1990	272.327	46.603
1991	440.783	51.741
1992	1.141.759	69.685
1993	6.038.660	118.835
1994	11.416.833	137.955
1995	14.052.150	174.048

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği

1990’lı yılların başında konut alımında finansal piyasalardan yararlanma oranı oldukça düşüktür. Ev satın almak isteyenlerin sadece % 3’ lük bir bölümü finansal piyasalardan yararlanma durumundadır. Bu oranın tamamına yakını bankacılık sektöründen sağlanmıştır. Bunun dışında konut sahibi olmak isteyen konut alıcılarının ya kendi kaynaklarıyla ya yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle ya da konut kooperatifleri aracılığı ile konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir.¹⁸⁷ Ancak bu eğilimin 2000’li yıllarda değiştiği görülmektedir. Cengiz Özübek tarafından yapılan doktora çalışmasında 315 kişiye yapılan ankette katılımcıların yüzde 16,5’i banka kredisi kullanarak, yüzde 14,6’sı tutsat kredisi kullanarak alacakları konutları finanse edebileceklerini belirtmişlerdir.¹⁸⁸

Tapu Kadastro ve Bankalar Birliği’nce açıklanan rakamlar da bu verileri doğrulamaktadır. 2008 yılı itibarı ile Türkiye’de satılan konut sayısı 427.105 adettir.¹⁸⁹ Tüketici açısından konut finansmanı sağlayan en önemli finansal kurumlar olan bankalar (mevduat ve katılım bankaları) 2008 yılında 250.000 adet konut kredisi kullandırmışlardır.¹⁹⁰ Görüldüğü üzere ülkemizde son yıllarda konut edinme yöntemlerinde

¹⁸⁷ PIAR-Gallup, **Consumer Attitude Survey Housing Finance**, İstanbul, 1991, s.29., Aktaran: Murat G.Berberoğlu ve Suat Teker, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, *İTÜ Dergisi*, Cilt 2., Sayı .1, Aralık 2005 http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-b_2005_2_1_M_Berberoglu.pdf (20.06.2009) s.59.

¹⁸⁸ Özübek, **a.g.e.**,s.193.

¹⁸⁹ http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=6146&tb_id=1 (10.07.2009)

¹⁹⁰ http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx; <http://evds.tcmb.gov.tr> (12.07.2009)

ciddi değişiklik olmuş konut alımında banka kredisini kullananların sayısının oranı toplam konut alıcılarının %59’u mertebesine çıkmıştır. Ancak 2009 yılı ilk çeyreğinde satılan konut sayısı 108.861 adet olurken bankacılık (mevduat ve katılım) sektörünün kullandığı kredi adedi 43.000 adette kalmıştır. Dolayısı ile kullanım oranı %39 mertebesindedir.

Tablo 26.

Dönemler İtibarı İle Konut Kredisı Kullanımı

	Kullanıcı Sayısı	Kullanım Tutarı	Ortalama Kredi	Bakiye Kredi	Bakiye Kişı	Ortalama Bakiye Kredi
2004-1	19.642	636.448	32.402	1.245.684	69.404	17.948
2004-2	29.173	890.937	30.540	1.925.840	87.135	22.102
2004-3	16.394	528.625	32.245	2.169.757	97.879	22.168
2004-4	35.240	656.621	18.633	2.439.096	118.789	20.533
2005-1	29.670	1.331.007	44.860	3.307.364	129.952	25.451
2005-2	72.398	3.070.679	42.414	6.073.167	209.104	29.044
2005-3	90.844	4.085.883	44.977	8.994.246	249.818	36.003
2005-4	79.340	4.478.967	56.453	12.388.716	315.780	39.232
2006-1	89.076	5.225.733	58.666	16.202.311	381.367	42.485
2006-2	106.223	6.167.372	58.061	20.474.812	449.193	45.581
2006-3	32.819	1.733.237	52.812	21.041.215	460.564	45.686
2006-4	40.156	2.477.814	61.705	22.136.700	491.455	45.043
2007-1	40.721	2.445.708	60.060	23.206.746	526.844	44.049
2007-2	65.141	4.122.338	63.283	25.470.745	564.193	45.145
2007-3	64.938	4.279.965	65.908	28.132.286	629.200	44.711
2007-4	69.999	4.686.533	66.951	30.735.007	681.433	45.103
2008-1	78.431	5.338.118	68.061	33.930.286	729.208	46.530
2008-2	72.750	4.736.859	65.111	36.202.690	730.512	49.558
2008-3	58.661	3.704.384	63.149	37.649.141	757.917	49.674
2008-4	27.441	1.577.885	57.501	37.537.675	762.393	49.237

Kaynak: www.tbb.org.tr (12.07.2009).

Yine aynı şekilde konut değeri açısından yapılacak diğer bir değeriendirme de konut alımında banka kredilerinin payını ortaya koyabilecektir. Ülkemizde bankalarca kullandırılan konut kredi ortalaması 64.000 TL mertebesindedir.¹⁹¹ Ortalama kredi kullandırım (LTV) oranı ise genel itibarı ile ülkemizde %65 mertebesindedir.¹⁹² Dolayısı ile ortalama konut değeri 96,000 TL olarak hesaplanabilir. 2008 yılı toplam konut satış değeri bu durumda 41.000 milyon TL’dir. Bankaların kullandığı kredi toplamı ise 2008

¹⁹¹ http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx (12.07.2009)

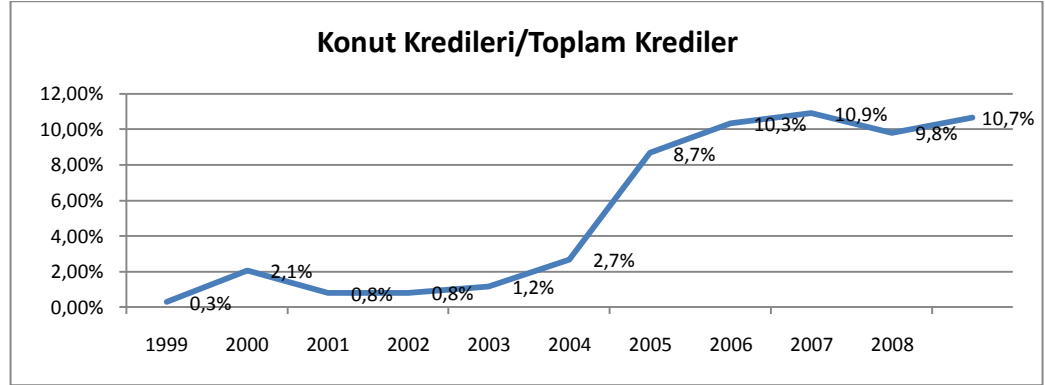
¹⁹² İsmet Erdem, -Yapı Kredi Bankası Konut Finansmanı Bölüm Başkanı-, “Bankalarca Kullandırılan Konut Kredileri” konulu görüşme, İstanbul: 25.06.2009

yılında 16.100 milyon TL’dir (Tablo 26). Görüldüğü üzere son 20 senede tüketicinin konut edinme yöntemleri açısından önemli bir değişiklik olmuştur. 1991 yılında yaklaşık %3 olan bankalardan yararlanma oranı günümüzde %39 gibi seviyelere çıkmış ve AB üyesi ülke standartlarına ulaşmıştır.¹⁹³

Mart 2009 itibarı ile bankalar 754,2 milyar TL aktif büyüklüğü ile mali sistem toplam aktiflerinin %78,7 sine sahiptir. Sektör içerisindeki krediler büyüklüğü 366,2 milyar TL’dir. Tüketici kredileri ise toplam kredilerin %22,5’ini oluşturur (82,5 milyar TL). Tüketici kredileri içerisinde ise konut kredileri %47,3 (39,01 milyar TL) ile en yüksek payı alır. Konut kredilerinin toplam krediler içerisindeki yeri bu dönemde %10,7’dir. Konut kredileri toplam krediler içerisindeki en yüksek değerini 2007 yılında almıştır, bu dönemde konut kredilerinin toplam kredilere oranı %10,9’ dur (Şekil 23).

Şekil 23.

Toplam Krediler İçerisinde Konut Kredileri Payı



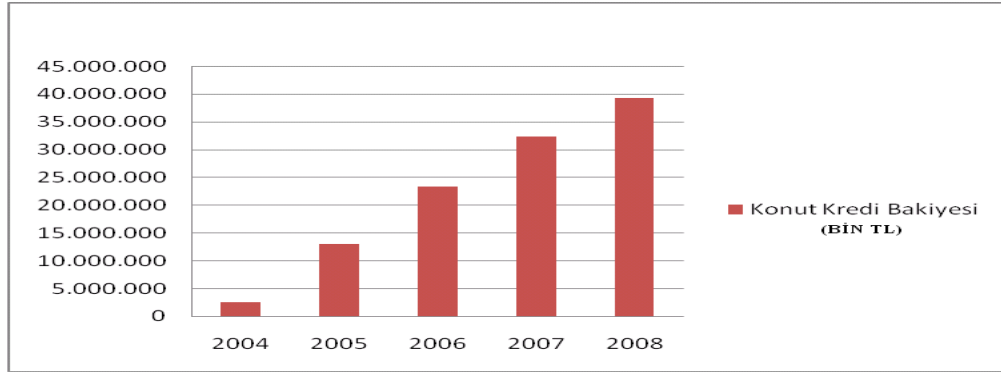
Kaynak: www.tcmb.gov.tr (13.07.2009).

Konut kredilerinin toplam krediler içerisindeki payı artarken, aynı zamanda kullanım değeri de 2004 yılından 2008 sonuna kadar artış göstermiştir (Şekil 24). Kredi bakiyesi 2008 Yılı Ekim ayından itibaren düşüşe geçmiş ancak 2009 yılı başından itibaren ise tekrar yükselişe geçmiştir (Şekil 25).

¹⁹³ Bahadır Teker, “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi”, **GYODER Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı**, İstanbul, 9- 10 Kasım 2004,

Şekil 24.

Yıllar İtibarı ile Konut Kredi Bakiyesi



Kaynak: www.tcmb.gov.tr (13.07.2009).

Şekil 25.

Haftalık Konut Kredi Bakiyesi Gelişimi



Kaynak: www.tcmb.gov.tr (13.07.2009).

Bankacılık riskleri açısından önemli olan tahsili gecikmiş alacaklar ve takibe düşen krediler açısından bakıldığında konut kredilerinin bankacılık sistemi içerisinde büyük risk teşkil etmeyecek durumda olduğu görülmektedir. 2008 Aralık ayı ile 2009 Mart ayı verilerine bakıldığında konut kredilerinin takibe dönüşüm oranı %1,2'den %1,6'ya, taşıt kredilerinin takibe dönüşüm oranı %5,6'dan %7,6'ya, ihtiyaç kredilerinin takibe dönüşüm

oranı %2,6'dan %3,4'e, kredi kartlarının takibe dönüşüm oranı ise %6,7'den %8,3'e yükselmiştir. Özellikle taşıt kredileri ve kredi kartlarının takibe dönüşüm oranlarında gözlenen yükselişler, konut kredilerinden daha fazla dikkat çekicidir.¹⁹⁴

Genel itibarı ile konut kredilerinin geri ödemeleri özellikle yabancı paranın değer kazandığı 1994 ve 2001 finansal krizleri dışında ülkemiz bankacılık sektörü açısından ciddi tehlikeler yaratmamıştır. 1994 yılında yürürlüğe konan 5 Nisan Kararları ile yüksek oranda dövizle borçlanan konut kesim yüksek kredi taksitlerini ödeyememiş ve Türk ekonomi tarihinde “konutzedeler” denilen bir kesim oluşmuştur.¹⁹⁵ Yine aynı şekilde 2001 yılında yaşanan kriz ve TL'nin devalüasyonu takibe dönüşüm oranlarında %11 gibi bir oranın görülmesine sebebiyet vermiştir. Takip oranı bu yıldan itibaren hızla düşmüş 2008 yılı sonunda finansal krizin etkisine rağmen %2,5 seviyelerinde kalmıştır.

4.2.2.2 İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bankacılık Sektörü

Ülkemizde Konut finansmanı yaklaşık son on yıl itibarı ile yaygın olarak ipotekli konut kredileri aracılığı ile gerçekleştirilmektedir. İpotekli konut finansman sisteminin birincil piyasasını oluşturan ipotekli konut kredileri bankalar tarafından kullanılmakla birlikte zamanla diğer aktörlerin devreye girmesi sistemin daha da etkinleşmesini sağlayacaktır. Türkiye’de konut piyasası alıcı, satıcı ve fiyat ekseninde gelişmektedir. Bundan dolayı satın alma gücü düşük olan alt ve orta gelir grupları gerek doğrudan gerekse de dolaylı yünden konut finansman kaynağına erişememekte dolayısı ile de konut sahibi olma hatta sağlıklı konutlarda yaşama sorunu ile karşılaşmaktadırlar. İpotekli konut finansman sistemi sayesinde daha geniş bir kitlenin konut finansman kaynağına erişme imkanı yaratılacak ve buna bağlı olarak da bireylerin konut satın alma gücü artacaktır. Konut kredisi kullandıran kesimlerin kredi vadelerini uzatmaları ve maliyetlerini azaltmaları sistemin daha geniş kitlelerce kullanılmasını sağlayacaktır.¹⁹⁶

¹⁹⁴ BDDK, **Finansal Piyasalar Raporu**, Sayı 13, Mart 2009, s. 30.

¹⁹⁵ Akçay, **a.g.m.**, s. 4.

¹⁹⁶ Aslan, **a.g.e.**, s.131

Konut kredileri genel anlamda sosyal boyutlar içermezler; ancak bu krediler kamusal teşvike açık bir alandır. Konut kredileri belirli bir gelir düzeyinde olan ve de bu gelir düzeyini kredi vadesi boyunca devam ettireceği düşünülen kimselere kullandırılmaktadır. Burada bir açmaz ile karşı karşıya kalınmaktadır. Gerçekten konut sorunu yaşayan kesimler sistemden yararlanamamakta, gelir düzeyi yüksek kesim konut alımı için daha kolay borçlanabilmektedir. Bu açmazın ortadan kaldırılmasına yönelik kamu tarafından kredi kurumlarına teşvik desteklerinin yapılarak sosyo-ekonomik ve politik yaklaşımlar ile ipotekli konut finansman sistemin birçok gelir grubu tarafından rahatlıkla kullanılmasına olanak verilmelidir. Teşviklerin alt ve orta gelir gruplarına yönelik kamusal garantiler şeklinde olması ve kurumsallaştırılması bu kredilerin menkul kıymetleştirilerek rahatlıkla satılması sonucunu doğuracaktır.¹⁹⁷

Bankacılık sisteminin karşılaştığı riskler alt ve orta gelir grubuna yönelik kredi kullandırımı önünde de önemli engel teşkil etmektedir. Bankacılık sisteminin karşılaştığı riskler enflasyon riski, kredi riski, faiz oranı riski, kur riski, likidite riski, sermaye yeterliliği riski olarak adlandırılabilir.¹⁹⁸ Bu risklerin bertaraf edilmesi ve konut kredilerinin alt ve orta gelir grubuna daha yaygın kullandırılması için önemli bir araç ipotekli konut kredilerinin türev ürünlere dönüştürülerek yani menkul kıymetleştirilerek likiditenin sağlanmasıdır.

Menkul kıymetleştirme ülkemiz için yeni olmamakla beraber bugüne kadar uygulamada çok ilgi görmemiştir. Bankalar açısından aktiflerin satılması, satışlardan kar elde edilmesi ve serbest kalan sermayenin daha fazla kredi tahsisinde kullanılması ile sermaye yeterliliği ve risk yönetimi konularında bilanço yapılarına önemli katkıları bulunan menkul kıymetleştirme düşük fon maliyeti, kredi formlarının seçimlerinin artması ve düzenli fon imkanı ile kredi kullanıcılarına faydalar sağlamaktadır.

¹⁹⁷ Eriş, **a.g.e.**, s.31, s. 56

¹⁹⁸ Esin Okay, “Türk Bankacılık Sektöründe Risk ve Kriz”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi*, 2002, Sayı 2, <http://www.iticu.edu.tr/kutuphane/dergi/d2/m00026.pdf> (15.12.2009), s.101-119

Menkul kıymetleştirme kredi veren kuruluşun özellikle uzun dönemli ipotek kredilerinde aktifleri ve pasifleri arasındaki vade uyumunu sağlamaktadır. Menkul kıymetleştirme bankanın bilançosundan kredilerini kaldırmak suretiyle bankanın tutmak zorunda olduğu sermaye gereksinimlerini de azaltmakta, böylelikle bankanın daha fazla kredi verme ve yatırım yapma imkanı doğmaktadır. Menkul kıymetleştirme yapan bankalar için sermaye gereksiniminin düşürülmesi alt ve orta gelir grubu için daha fazla kredi tahsisinin yolunu açmakta önemli bir araç olmaktadır.¹⁹⁹

¹⁹⁹ Pelin Ataman Erdönmez, “Aktif Menkul Kıymetleştirilmesi”, *Bankacılar Dergisi*, 2006, Sayı 57, <http://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Dergiler/Dokumanlar/57.pdf> (29.12.2009) , s. 78.

BEŞİNCİ BÖLÜM

KONUT ALIMINDA TÜKETİCİ PROFİLİ VE FİNANSAL TERCİHLERİ

5.1 Uygulamanın Amacı

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de konut talebi artan bir şekilde devam etmektedir. Konutun insani bir ihtiyaç olmasının yanı sıra yatırım amacı olarak değerlendirilmesi konuta talebi hızla attırmaktadır. Talep hızla artarken arzın aynı hızla artmaması konut sorununu orta çıkarmakta, çıkan sorun sosyal boyutun yanı sıra ekonomik boyutlar da taşımaktadır. Konut alımı için kullanılan yöntemler zaman içerisinde değişebilmektedir. 15-20 yıl öncesine kadar banka kredilerinin sınırlı sayıda kullanıldığı ülkemizde bankaların konut kredilerine yaklaşımlarının değişmesi, kayıt içi ekonominin her alanda olduğu gibi konut sektöründe de yaygınlaşmaya başlaması, tüketicinin bilinçlenerek konut alımında banka kredisi kullanmanın verdiği avantajları daha iyi anlaması neticesinde konut alımında banka kredilerinin kullanılması oldukça yaygınlaşmıştır.

Ülkemizde bankacılık sisteminin konut ihtiyacının konut talebine dönüşümündeki rolü her geçen gün artsa da, konutun ekonomik bir mal olması dolayısı ile fiyatının piyasa dinamikleri çerçevesinde belirlenmesi alt ve orta gelir gruplarının hatta bazı üst gelir gruplarının konut ediniminde zorluklar yaratmaktadır. Bu zorluklar daha başlangıçta alt ve orta gelir grubunun konut talebini engellemektedir. Çalışmamız genel itibarı ile hali hazırda konut talebinde bulunmaya yakın ve bulunan kesimin beklentilerini ve bu beklentilerin finansal olarak karşılanıp karşılanamayacağını belirlemeye yöneliktir. Bu beklentilerin mevcut konut finansman sisteminde karşılanıp karşılanamayacağı, alt ve orta gelir grupları için üretilecek yöntemlerin belirlenmesinde önemli rol oynayacaktır. Ayrıca kullanıcıların konut üreticisi seçimi, konut fiyatı, konut ile beraber istenebilecek sosyal ve sportif olanaklar, konut alırken ödenebilecek peşinat, kredi vadesi gibi konut alımını belirleyen konularda taleplerin ortaya çıkarılması bankacılık sisteminin dolaylı olarak alt ve orta gelir gruplarına yönelik politikalarının belirlenmesinde etkili olacaktır.

5.2 Uygulamanın Alanı ve Örnek Kütle

Bir anket çalışmasında ana kütlenin çok büyük ve ulaşılmasının da imkansız olması örnek kütle seçimini vazgeçilmez kılmaktadır. Bu amaçla küçük bir grup örnek kütle olarak tespit edilerek anket uygulanmış ve elde edilen bulgular genellenmiştir. Araştırma İstanbul genelinde konut alma olasılığı yüksek olan, konut üretimini takip eden ve konut alımında finansal yöntemleri en az ortalama düzeyde bildiği tahmin edilen bir kütle ile gerçekleştirilmiştir. Ayrıca kütlenin alt ve orta gelir grubunu da temsil etmesi için kamu çalışanları ve bu gelir grubuna dahil olduğu düşünülen diğer sabit gelirli çalışanlar örnek kütle olarak düşünülmüştür.

Örnek sayısının belirlenmesi oranlar yoluyla yapılmıştır. Bu yöntemde;

- **N bilinmiyorsa;**

Ana kütleyi gösteren bir listemiz yoksa yani örneklememiz ihtimalsiz bir örnekleme ise, örnek hacmini tahmin için en doğru yöntem oranlar yoluyla tahmindir. Çünkü burada varyans ya da standart sapmaya gerek yoktur. Formülü şöyledir:

$$n = \frac{Z^2(pq)}{E^2}$$

- **N biliniyorsa;**

Bazı hallerde ana kütle büyüklüğü belli ise, örnek hacminin belirlenmesi daha dakik olabilir. Bu durumda, aşağıdaki formülü kullanmak daha doğru bir yol olacaktır.

$$n = \frac{N(pq)Z^2}{(N - 1)E^2 + (pq)Z^2}$$

Burada;

n = Hesaplanması düşünülen örnek hacmi

Z=Standart hata şeklinde ifadelendirilen güven düzeyi

E=Kabul edilebilen örnekleme hatası(ya da hata yapma düzeyi)

Güven düzeyi Z ve hata miktarı E, araştırmacı tarafından belirlenmesi gereken meçhullerdir. Bu iki kavram sadece birer istatistik kriteri olmayıp, aynı zamanda birer mali ve idari kriterlerdir. İdeal olarak güven düzeyinin yüksek ve örnek hatasının küçük olmasını arzularız.

Örnek dağılımları (yani bir ana kütleden çok sayıda örnek çekme) söz konusu olduğunda bu ortalamaların oluşturduğu dağılımın standart sapmasına, ortalamanın standart hatası denilmektedir. Bunu da σ_{ort} ile gösteriyoruz. Ortalamanın standart hatası önemlidir. Çünkü herhangi iki limit arasında bulunan örnek ortalamalarının oranı, standart hatalar şeklinde ölçülen bu limitlerin ana kütle ortalamasından uzaklıklarıyla belirlenir.²⁰⁰

Z standart hatalar olarak ifade edilen anakütle ortalamasından uzaklığı gösterir. Bu durumda üç değerimiz vardır. 1, 2, 3, Güven aralıklarını oluştururken araştırmacılar herhangi iki Z değeri arasına düşen örnek ortalamaları oranını kullanırlar.

Hata yapma düzeyini 0.05 ve güven düzeyini 0.95 olarak belirleyelim. Bu durumda, E=0.05 ve Z=2'dir. İstanbul'da, 2008 yılının son çeyreğine ait konut satışlarının %21 civarında olduğu, ayrıca İstanbul'da 2008 in son çeyreği için konut talebinde bulunanların da 21.386 kişi olduğu bilinmektedir. Buna göre, üzerinde çalışılması gereken örnek hacmini hesaplayalım.

$$n = \frac{N(pq)Z^2}{(N - 1)E^2 + (pq)Z^2}$$

N=21.386

p =0.21

q=0.79

Z=2

²⁰⁰ Mahir Nakip, **Pazarlama Araştırmaları Teknikler ve (SPSS Destekli) Uygulamalar**, Genişletilmiş 2. Basım, İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 423.

E=0.05 ise,

$$n = \frac{21386 * (0.21 * 0.79)^2}{(21386 - 1)0.05^2 + (0.21 * 0.79)^2} = 262.198 \text{ yani yaklaşık 262 kişi}$$

Bu sonuca göre, örnek hacmi 262 olmalıdır. Üzerinde uygulama yapılan örnek hacmi ise 454'tür. Bu da örnek hacminin ana kütleyi yeterince temsil ettiğini ve elde ettiğimiz bulguların da güvenilir olduğunu göstermektedir.

5.3 Uygulama Yöntemi

Uygulama verileri anket yöntemi kullanılarak elde edilmiştir. Anket yönteminde önemli olan husus doğru kitleye doğru sorular sorulmasıdır. Anket uygulaması iki farklı yöntem ile gerçekleştirilmiştir. Birinci yöntemde anketin örnek kütle tarafından kolaylıkla doldurulması amacı ile internet üzerinden elektronik posta ile dağıtımı yapılmış ve cevaplar yine elektronik posta ile alınmıştır. İkinci yöntem ise yüz yüze anket yöntemi olarak uygulanmıştır.

Sorular oluşturulurken konut firmaları tarafından yapılan araştırmalarda da sıklıkla kullanılan sorular taranmış ve çalışmaya uygun sorular belirlenmeye çalışılmıştır. Ayrıca soruların oluşturulmasında konusunda uzman kişilerden de destek alınmaya çalışılmıştır. Soruların katılımcılar tarafından rahatlıkla cevaplanması amacı ile sorular ve cevap seçenekleri kısa ve öz tutulmaya çalışılmıştır. Anket soruları Ek'te sunulmaktadır.

Anket formunda 29 soru bulunmaktadır. 2. Soru, kullanıcının ankete devam edip etmemesini belirlemek üzere planlanmıştır. Bu soruya evet cevabı veren 454 kişi ankete devam etmiş ve örnek kütleyi oluşturmuştur. Ankette genel olarak katılımcıların demografik bilgileri, hangi tip konutu kaç TL'ye hangi vade ve peşinat seçenekleri ile alabilecekleri, tercih ettikleri konut tipleri ve konutların özellikleri sorulmuştur. Ayrıca 20. Soruda konut alımında hangi yöntemin tercih edildiği sorulmuş, banka yolu ile borçlanmanın boyutları öğrenilmeye çalışılmıştır.

5.4 Uygulamada Kullanılan Analiz Yöntemleri

5.4.1 Faktör Analizi

Faktör analizi, bir grup değişken arasında ilişkilere dayanarak verilerin daha anlamlı ve özet bir biçimde sunulmasını sağlayan çok değişkenli bir analiz türüdür. Aslında bir tür sınıflandırma yöntemi olan faktör analizi, değişkenler arası ilişkileri inceler, daha az sayıda değişkene dönüştürülmesine yardımcı olur. Bu az sayıdaki değişkenler(faktörler) kendi içlerinde homojen, aralarında da heterojen yapıdadırlar. Faktör analizi aracılığıyla çok sayıdaki değişkeni makul sayıya düşürerek bu yeni yapıdaki değişkenleri regresyon, korelasyon ve diskriminant gibi bir sonraki analizlerde kullanabiliriz.

Faktör analiziyle ilgili olarak bilinmesi gereken önemli bir husus da sınıflandırılacak olan nesnenin kişiler değil, kişilerin belli özellikleri olduğudur. Bu özellikler de sorular yoluyla ölçülür ve değişken olarak değerlendirilir. Eğer bütün değişkenler, faktör analizi sonucunda sadece bir faktörle açıklanıyorsa, faktör analizinin anlamı kalmaz ve herhangi bir gruplandırma veya yorum yapılmaz.²⁰¹

Faktör Analizinin iki temel amacı vardır. Bunlar; değişken sayısını azaltmak ve değişkenler arasındaki ilişkiden yararlanarak bazı yeni yapılar ortaya çıkarmaktır.²⁰² Faktör analizi p değişkenli bir olayda birbiri ile ilişkili değişkenleri bir araya getirerek, az sayıda yeni ilişkisiz değişken bulmayı amaçlayan, bir başka ifade ile temel amacı boyut indirgeme ve bağımlılık yapısını yok etme olan çok değişkenli analiz tekniklerinden biridir.

Faktör analizi ile ilgili temel kavramlar aşağıdaki gibi ele alınabilir: ²⁰³

Korelasyon Matrisi: Gözlenen değişkenlerden üretilen korelasyon matrisine gözlenen korelasyon matrisi, faktörlerden üretilen korelasyon matrisine üretilmiş

²⁰¹ Nakip, a.g.e, s. 423.

²⁰² Kazım Özdamar, **Paket Programları ile İstatistiksel Veri Analizi-2(Çok Değişkenli Analizler)**, Eskişehir: Kaan Kitapevi, 2002, s.234.

²⁰³ *Faktör Analizi*,

<http://epidemioloji.org/moodle/mod/wiki/view.php?id=741&page=Fakt%C3%B6r+analizi&MoodleSession=08950548f56ee5445dd5945ca83a1d7d> (5.01.2010).

korelasyon matrisi adı verilir. Gözlenen ve üretilmiş korelasyon matrislerinin arasındaki fark ise, hata (artık) korelasyon matrisi olarak isimlendirilir. Hata korelasyon matrisi, önemli faktörlerce açıklanamayan varyansa ilişkindir. İyi bir faktör analizinde artık matristeki korelasyonlar küçüktür ve bu durum gözlenen ve üretilen matrisler arasındaki yakınlığı, uyumu gösterir.

Özdeğer: Öz değer, her bir faktörün faktör yüklerinin kareleri toplamı olup, her bir faktör tarafından açıklanan varyansın oranının hesaplanmasında ve önemli faktör sayısına karar vermede kullanılan bir katsayıdır. Özdeğer yükseldikçe, faktörün açıkladığı varyans da yükselir.

Ortak Faktör Varyansı: Faktör analizinde varyansın açıklanmasıyla ilgili olarak şu üç varyanstan söz edilebilir: Ortak faktörlerce açıklanabilen varyansa ortak varyans ya da ortak faktör varyans, bir testte ya da değişkende gözlenen varyansı tanımlayan özgül varyans, veri setine ilişkin varyansın açıklanamayan kısmını gösteren hata varyansıdır. Ortak faktör varyansı olarak da isimlendirilen ortak varyans ile özgül varyansın toplamı, testin güvenilirliğini yorumlamada kullanılır. Bir değişkene ilişkin faktörlerin açıkladıkları ortak varyans, değişkenin faktör yük değerlerinin kareleri toplamına eşittir. Ortak faktör varyansı, maddelerin faktörlerle olan çoklu korelasyonunun karesi ile de açıklanmaktadır. Ortak faktör varyansının yüksek olmasının, modele ilişkin açıklanan toplam varyansı artıracak dikkate alınmalıdır.

Faktör Yük Değeri: Faktör yük değeri, maddelerin faktörlerle olan ilişkisini açıklayan bir katsayıdır. Maddelerin yer aldıkları faktördeki yük değerlerinin yüksek olması beklenir. Bir faktörle yüksek düzeyde ilişki veren maddelerin oluşturduğu bir küme var ise bu bulgu, o maddelerin birlikte bir kavramı-yapıyı-faktörü ölçtüğü anlamına gelir. Bir değişkenin 0,3'lük faktör yükü, faktör tarafından açıklanan varyansın %9 olduğunu gösterir. Bu düzeydeki varyans dikkate çekicidir ve genel olarak, işareti bakılmaksızın 0.60 ve üstü yük değeri yüksek; 0.30-0.59 arası yük değeri orta düzeyde büyüklükler olarak tanımlanabilir ve değişken çıkartmada dikkate alınır. Faktör yük değerleri, bir korelasyon

değeri olarak istatistiksel anlamlılık bakımından da incelenebilir. Ancak, düşük korelasyon miktarlarının da, örneklem arttıkça anlamlı çıkma olasılığının artacağı unutulmamalıdır.

Maddelerin faktörle ilişkisinin tespiti farklı rotasyon yöntemleriyle yapılmaktadır. Genelde, dikey (orthogonal) ve yatık (oblique) yöntemler şeklinde iki gruba ayrılan rotasyon yöntemleri, Varimax, Equmax, Promax ve Quartimax yöntemlerinden ibarettir. Dikey yöntemlerde araştırmacı, faktörler arasında teorik olarak herhangi bir ilişki (korelasyon) beklemez. Yatık yöntemlerde ise, faktörler arası korelasyonlara izin verilecek bir şekilde eksenleri döndürdükleri ve dolayısıyla faktörlerin birbirleriyle ilişkide olmaları beklenir.²⁰⁴

Faktör analizi dört temel aşamada gerçekleştirilmektedir. Bunlar, faktör analizi için verilerin uygunluğunun değerlendirilmesi, faktörlerin elde edilmesi, faktörlerin rotasyonu ve faktörlerin isimlendirilmesidir.²⁰⁵ Veri setinin uygun olup olmadığını değerlendirmek amacıyla kullanılan testlerden Bartlett Küresellik Testi ve Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) testleri aşağıda açıklanmaktadır.

5.4.1.1 Bartlett Küresellik Testi

Bartlett küresellik testi, korelasyon matrisinin bir birim matris olduğu hipotezini test etmek için kullanılır. Yani bu durum, tüm köşegen elemanların 1, köşegen olmayan elemanların ise 0 olması durumudur. Küresellik için test istatistiği değeri (korelasyon matrisinin determinantının X2 transformasyonu esasına göre) büyük ve ilişkili olduğu önem seviyesi küçük ise, bu durumda ana kitle korelasyon matrisinin birim matris olma olasılığı görünmemektedir. Gözlemlenen önem seviyesinin büyük olmasından dolayı, ana kitle korelasyon matrisinin birim matris olduğu hipotezi reddedilemez ise faktör modelinin kullanımının yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.²⁰⁶

²⁰⁴ Nakip, a.g.e., s.433.

²⁰⁵ Sait Patır,, “Faktör Analizi İle Öğretim Üyesi Değerleme Çalışması”, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2009, Cilt 23, Sayı 4, <http://194.27.49.253/iibf/J65.pdf> (5.01.2010), s.73

²⁰⁶ Erkan Aktaş ve Diğerleri, *Adana İli Karataş İlçesi Yemişli Köyünde Arazi Topulaştırması Kararını Etkileyen Sosyo-Ekonomik Faktörlerin Belirlenmesi*, http://mpa.ub.uni-muenchen.de/8659/1/MPRA_paper_8659.pdf, (07.01.2010), s.4.

5.4.1.2 Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) testi Faktör analizinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Faktör analizinin geçerliliğini daha baştan gösteren bir testtir. KMO örneklem yeterliliği ölçütü, gözlenen korelasyon katsayıları büyüklüğü ile kısmi korelasyon katsayılarının büyüklüğünü karşılaştıran bir indekstir. KMO ölçütü 0,9 ile 1 arasında olduğunda mükemmel, 0,8 ile 0,89 arasında olduğunda çok iyi, 0,7 ile 0,79 arasında olduğunda iyi, 0,6 ile 0,69 arasında olduğunda orta, 0,5 ile 0,59 arasında olduğunda zayıf ve 0,5'in altında olduğunda veri setinin faktör analizi için uygun olmadığını göstermektedir.²⁰⁷

5.4.2 Kümeleme Analizi

Kümeleme Analizi, X veri matrisinde yer alan ve doğal gruplamaları kesin olarak bilinmeyen birimleri, değişkenleri ya da birim ve değişkenleri birbirleri ile benzer olan alt kümeler ayırmaya yardımcı olan yöntemler topluluğudur. Kümeleme analizi; birimleri, p değişkene göre hesaplanan ve benzerlik ölçüsü olarak kullanılan bazı ölçüler kullanarak homojen gruplara bölmek amacıyla kullanılır. Kümeleme analiz, temel olarak dört değişik amaca yönelik olarak uygulanan bir yöntemdir.²⁰⁸

- N sayıda birimi, nesneyi, oluşumu, p değişkene göre saptanan özelliklerine göre olabildiğince kendi içinde türdeş (homojen) ve kendi aralarında farklı (heterojen) alt gruplara (küme) ayırmak,
- P sayıda değişkeni, n sayıda birimde saptanan değerlere göre ortak özellikleri açıkladığı varsayılan alt kümeler ayırmak ve ortak faktör yapıları ortaya koymak,

²⁰⁷ Patır, **a.g.m.**, s. 73.

²⁰⁸ Zeliha Kaygısız, Sinan Saraçlı ve Kerim Ulaş Dokuzlar, “İllerin Gelişmişlik Düzeyini Etkileyen Faktörlerin Path Analizi ve Kümeleme Analizi İle İncelenmesi”, **VII. Uluslararası Ekonometri ve İstatistik Sempozyumu**, İstanbul, 26-27 Mayıs 2005, s. 18.

- Hem birimleri hem de değişkenleri birlikte ele alarak ortak n birimi p değişkene göre ortak özellikli alt kümelere ayırmak,
- Birimleri, p değişkene göre saptanan değerlere göre, izledikleri biyolojik ve tipolojik sınıflamayı ortaya koymak

Bireylerin veya nesnelerin kümelenmesinde pek çok teknik kullanılabilir. Bununla birlikte kümeleme teknikleri hiyerarşik ve hiyerarşik olmayan teknikler olmak üzere iki grupta incelenmektedir.

5.4.2.1 Hiyerarşik Kümeleme

Hiyerarşik kümeleme teknikleri, kümeleri peş peşe birleştirme sürecidir ve bir grup, diğeri ile bir kez birleştirildikten sonra, daha sonraki adımlarda kesinlikle ayrılamaz. Hiyerarşik tekniklerin ağaç diyagramları ile gösterilen sonuçlarına dendogram denir. Hiyerarşik yöntemler birimler arasındaki uzaklık matrisi ile başlar. Hiyerarşik kümeleme teknikleri, tek bağlantılı kümeleme yöntemleri, ortalama bağlantı kümeleme yöntemi, tam bağlantı kümeleme yöntemi olarak üçe ayrılabilir.²⁰⁹

5.4.2.2 Hiyerarşik Olmayan Kümeleme

Küme sayısı konusunda bir ön bilgi varsa ya da araştırmacı anlamlı olacak küme sayısına karar vermişse bu yöntem tercih edilmektedir. Diğer tercih sebebi ise kuramsal dayanaklarının daha güçlü olmasıdır. Bu yöntemler arasında en çok kullanılanlardan bir tanesi Mac Queen tarafından geliştirilmiş olan K-ortalama yöntemleridir.²¹⁰

• K-Ortalama Yöntemi

Hiyerarşik olmayan kümelemede kullanılan yöntem, k-ortalamlar kümelemesi yöntemidir. Burada önce küme sayısı belirlenir. Bu da araştırmacının ön bilgisine ve

²⁰⁹ Fatma Urfalıoğlu ve Ayhan Seyfullahoğulları, “İllerin Bazı Sosyo Ekonomik Kriterleri Altında Gelişmişlik Sınıflaması”, *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 2004, Cilt 9, Sayı 1, http://iibf.marmara.edu.tr/dosya/fakulte/iibfdergi_2004/2004_12_urfalioglu_seyfullahogullari.pdf, (8.01.2010), s. 221.

²¹⁰ Kaygısız, **a.g.m.**, s.18

tecrübesine dayanarak yapılır. Sonra, her kümenin tipik bir gözlemi seçilir. Benzer gözlemler, tipik gözlemin etrafında birer birer kümelenir. Burada ANOVA tipi testler kullanılarak her kümeyi oluşturan gözlemlerin değişkenlere göre ortalamalarına bakılır. Güvenilir olması en belirgin üstünlüğüdür.²¹¹

5.4.3 Korelasyon Analizi

İki değişken arasındaki birlikteliği ve yönü belirlemek için en sık kullanılan istatistik yöntemi, korelasyon analizidir. Doğrusal ilişkileri ortaya çıkaran bu analiz, doğrusal olmayan bir ilişkide anlamlı çıkmayabilir. Korelasyon katsayısı, bir değişkendeki değişimin diğer bir değişkendeki değişimin ne kadarını açıkladığını gösterir. Karşılıklı ilişkiyi gösteren korelasyon, sebep-sonuç ilişkisini göstermediği için, bir bağımlı ve bir bağımsız değişken arasında aranabildiği gibi, iki bağımlı ya da iki bağımsız değişken arasında da aranabilir. Saçılım grafikleri iki değişken arasındaki ilişki hakkında genel bir bilgi edinmemizi sağlar. Ancak, ilişkinin miktarı konusunda yorum yapabilmek için korelasyon katsayısının hesaplanması gerekmektedir.

N birimden oluşan bir ana kütledeki her birimde x ve y gibi iki değişkenin değerleri olsun. Bu iki değişkenin birlikte değişme derecesini ifade eden Pearson korelasyon katsayısı $\rho(r)$ ile gösterilir ve aşağıdaki gibi hesaplanır:

$$P = \text{Cov}(x,y) / \sigma_x \sigma_y$$

Burada, σ_x σ_y terimleri, X ve Y'nin standart sapmaları olup, $\text{Cov}(x,y)$, X ile Y arasındaki varyansı göstermektedir.

²¹¹ Nakip, a.g.e., s. 459.

Korelasyon katsayısı (r), iki değişken arasındaki ilişkinin ölçüsüdür ve -1 ile +1 arasında değişim gösterir. Korelasyon katsayısının gücü ile ilgili olarak aşağıdaki tanımlamalar yapılmıştır.²¹²

0.00 - 0.25	Çok zayıf ilişki
0.26 - 0.49	Zayıf ilişki
0.50 - 0.69	Orta ilişki
0.70 - 0.89	Yüksek ilişki
0.90 - 1,0	Çok yüksek ilişki

Korelasyon katsayısı, örneklem büyüklüğünden etkilenmektedir. Küçük hacimli örneklemelerde, elde edilen korelasyon katsayısı büyük bile olsa istatistiksel olarak önemli bir değer olmayabilir. Dolayısıyla, elde edilen değer in hipotez testinin yapılması gereklidir.

5.4.4 t Testi

T testi iki örnek ortalaması arasındaki farklılığın istatistiksel önemini test eder. t testi aralıklı ölçeğin kullanıldığı durumlarda ortalamalar arasındaki farklılığı inceler. Gruplar arası farklılığı test etmede kullanılan t testi için iki koşulun sağlanması gerekir:

- Analiz edilecek verinin normal dağılmış olması,
- İki gruba ait verinin aynı varyans değerine sahip olması

Örnek hacmi küçüldükçe, örnek dağılımı normallikten uzaklaşmaya başlar. Bununla birlikte, normal dağılım koşulu 30'dan az örnek büyüklüklerinde bile sorun yaratmadan göz ardı edilebilir. Ayrıca, grupların örnek hacimleri benzer olduğunda varyans koşulu da göz ardı edilebilir.

²¹²Kanonik Korelasyon Analizi ve Uygulaması,
http://www.stat.hacettepe.edu.tr/turkce_yeni/indir.php?dosya=468407Kanonik_KorelasyonAnalizi_ve_Uygulaması.doc
(8.01.2010), s. 2.

Bir dağılıma ait ortalamanın diğer dağılıma ait ortalamadan farklı olup olmadığı test edilirken çift kuyruk testi, bir dağılımın diğer dağılımdan belirli bir yönde olup olmadığı araştırıldığında ise tek kuyruk(sol veya sağ kuyruk) testi uygulanır.

t testinde sıfır hipotezi gruplar arasında farklılık olmadığını ifade eder. Alternatif hipotez ise, grup ortalamaları arasında fark olduğunu ifade eder.²¹³

5.4.5 χ^2 (Ki-kare) Analizi

Ki-kare testi, gözlenen frekanslar(G) ile beklenen frekanslar(B) arasındaki farkın istatistik olarak anlamlı olup olmadığı temeline dayanır. Ki-kare testinde, niteliksel olarak belirtilen veriler kullanılır. Ayrıca, ölçümle belirtilen sürekli değişkenler de belli bir dereceden az veya çok olarak nitelendirilerek ki-kare testi uygulanabilir. Veriler, oranlar veya yüzdelikler olarak ifade edilmişse testin uygulanması mümkün değildir. Ki-kare dağılımı, genellikle iki bağımsız niteliksel kriteri test etmek için kullanılır. Sıfır hipotezi (H_0), iki kriterin bağımsız olduğunu; araştırma hipotezi(H_A) ise, iki kriterin arasında ilişki olduğunu ifade eder.²¹⁴

Ki-kare testi genellikle,

- İki veya daha çok grup arasında fark olup olmadığının testinde,
- İki değişken arasında bağ olup olmadığının testinde,
- Gruplar arası homojenlik testinde,
- Örneklemde elde edilen dağılımın istenen bir teorik dağılıma uyup uymadığının testinde (uyum iyiliği testinde),
- Varyans için ki-kare testinde,
- Varyansla ilgili aralık tahmininde,
- Kontenjans katsayısının hesabında kullanılır.

²¹³ A.Ercan Gegez, **Pazarlama Araştırmaları**, 1.Basım, İstanbul: Beta Basımevi, 2005, s. 286.

²¹⁴ Mehmet Güngör ve Yunus Bulut, *Ki-Kare Testi Üzerine*, [http://web.firat.edu.tr/daum/docs/71/14%20Kikare-Yunus%20Bulut\(05055358319\)-%C3%B6dendi-6%20syf-84-89.DOC](http://web.firat.edu.tr/daum/docs/71/14%20Kikare-Yunus%20Bulut(05055358319)-%C3%B6dendi-6%20syf-84-89.DOC) (9.01.2010), s. 84-85.

5.5 Uygulamanın Bulguları

5.5.1 Örnek Kütle İle İlgili Demografik Bilgiler

Anket çalışmasına 498 kişi cevap vermiş, ancak bu kişilerden 44 tanesi ankette 2. Soru olarak yer alan “Ev almayı düşünüyor musunuz?” Sorusuna “hayır” cevabı verdikleri için sonuçları değerlendirmeye alınmamıştır.

Tablo 27.

Katılımcıların Cinsiyeti, Medeni Hali, Eğitim Durumu

Değişken		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Kadın	138	30,4	30,4	30,4
	Erkek	316	69,6	69,6	100
	Toplam	454	100	100	
Geçerli	Evli	326	71,8	71,8	71,8
	Bekar	128	28,2	28,2	100
	Toplam	454	100	100	
Geçerli	İlköğretim	2	0,4	0,4	0,4
	Lise	29	6,4	6,4	6,8
	Üniversite	308	67,8	67,8	74,7
	Y.Lisans ve üstü	115	25,3	25,3	100
	Toplam	454	100	100	

Ev almayı düşünenlerin yüzde 30,4’ü kadın, 69,6’sı erkektir. Evli olanların oranı 71,8 iken, bekarlar yüzde 28,2’lik bir pay almaktadır. Evli nüfusun yüksek olması konut talebinde ileride görüleceği üzere etkili bir faktördür. Örnek kütlenin yüzde 0,4’lük kısmı ilköğretim, yüzde 6,4’lük kısmı lise, 67,8’lik kısmı üniversite, yüzde 25,3’ lük kısmı ise yüksek lisans ve üstü düzeyinde öğrenim görmüştür (Tablo 27). Üniversite ve üstü öğrenim görenlerin ağırlıkta olması mevcut durumda daha rahat bir şekilde konut sahibi olması beklenen kesimin konut tercihleri ile ilgili veriler toplamamızı ve bu grubun beklentileri çerçevesinde konut sahibi olup olamayacaklarını öğrenmemizi sağlayacaktır.

5.5.2 Konut Sahipliği ve Konut Talebi İle İlgili Bulgular

Tablo 28.

Kendi Konutunda Oturanların Sayısı

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Kendi Konutu	232	51,1	51,1	51,1
	Kendi Konutu Değil	222	48,9	48,9	100
	Toplam	454	100	100	

Ev satın almayı düşünenlerin %51,1'i şu anda kendi evlerinde otururken,%48,9'u kendi evinde oturmamaktadır (Tablo 28). Ülkemizde konut sahipliğinin %60 seviyelerinde olduğu bilgisi bulunan sonuçlar ile paralellik göstermektedir. Ayrıca soruya verilen yanıtla göre her iki oran da birbirine çok yakın olduğundan ev satın almak isteyenlerin sadece oturum amaçlı ev satın almak istemeyeceği sonucunu çıkarabiliriz. Birden fazla evi olanlar ile ilgili analiz ise Tablo 29' da verilmektedir.

Tablo 29.

Bir Adetten Fazla Konut Sahipliği

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Evet	58	12,8	25,6	25,6
	Hayır	169	37,2	74,4	100
	Toplam	227	50	100	
Kayıp		227	50		
Toplam		454	100		

227 kişi kendi evinde oturmadığı için ilgili soruya cevap vermemiş, kalan 227 kişinin %12,8'i 1'den çok evi olduğunu belirtmiştir (Tablo 29). Birden çok konut sahipliği konutun yatırım amacı ile alınıp satıldığını veya kiraya verildiğini gündeme getirmektedir. Ülkemizde konut bir yatırım aracı olarak görülmekte ve tasarruf edilen gelirin konut ile

değerlendirilmesi ilk sıralarda yer tutmaktadır. Tablo 30’da da bu eğilim ortaya konmaktadır. Ankete katılanların %80,4’ ü konutu yatırım aracı olarak görmektedir.

Tablo 30.

Konutun Yatırım Aracı Olarak Görülüp Görülmediği

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Yatırım Aracı	365	80,4	80,4	80,4
	Yatırım Aracı Değil	89	19,6	19,6	100
	Total	454	100	100	

Katılımcıların alacakları evleri hangi sebeple almak istedikleri sorulmuştur. Sonuçlara göre oturmak amacı ile almak isteyenlerin oranı %70,9 yatırım amacı ile almak isteyenlerin oranı ise %29,1’dir (Tablo 31). Ev sahipliğinin yüksek oranlarda olduğu örnek kütlede oturmak amacı ile ev satın almak isteği dikkat çekicidir.

Tablo 31.

Konutun Alınma Sebebi

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Oturum Amaçlı	322	70,9	70,9	70,9
	Yatırım Amaçlı	132	29,1	29,1	100
	Toplam	454	100	100	

Özellikle oturulan evden memnuniyetsizlik katılımcıların yeni bir konut alıp bu konutta oturmak istediklerini ortaya koyabilir. Kendi evinde oturanların, yeni konut talebine temel teşkil eden, oturdukları evden memnun olmadıkları hususlarının ortaya konulması amacı ile faktör analizi çalışması yapılmıştır. Ancak faktör analizine başlamadan korelasyon matrisine bakmak şarttır (Tablo 32).

Tablo 32.

**Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya
Çıkarmaya Yönelik Korelasyon Matrisi**

		Ulaşım Problemleri	Sosyal ve Spor Olanakları Az	Güvenlik Sistemi Az	Semt Kötü	Otopark Problemleri Var	Diğer Sebepler	Dairenin Küçük Gelmesi	Depreme Dayanıksız
Korelasyon	Ulaşım Problemleri	1,000	0,039	0,063	0,072	0,116	0,009	0,209	0,029
	Sosyal ve Spor Olanakları Az	0,039	1,000	0,585	0,398	0,356	-0,008	0,230	0,378
	Güvenlik Sistemi Az	0,063	0,585	1,000	0,475	0,395	0,006	0,232	0,488
	Semt Kötü	0,072	0,398	0,475	1,000	0,351	0,121	0,313	0,278
	Otopark Problemi Var	0,116	0,356	0,395	0,351	1,000	0,054	0,248	0,440
	Diğer Sebepler	0,009	-0,008	0,006	0,121	0,054	1,000	0,120	0,074
	Dairenin Küçük Gelmesi	0,209	0,230	0,232	0,313	0,248	0,120	1,000	0,255
	Depreme Dayanıksız	0,029	0,378	0,488	0,278	0,440	0,074	0,255	1,000
Anlamlılık Düzeyi (Tek Taraflı)	Ulaşım Problemleri		0,204	0,910	0,064	0,007	0,424	0,000	0,267
	Sosyal ve Spor Olanakları Az	0,204		0,000	0,000	0,000	0,432	0,000	0,000
	Güvenlik Sistemi Az	0,091	0,000		0,000	0,000	0,450	0,000	0,000
	Semt Kötü	0,064	0,000	0,000		0,000	0,005	0,000	0,000
	Otopark Problemi Var	0,007	0,000	0,000	0,000		0,127	0,000	0,000
	Diğer Sebepler	0,424	0,432	0,450	0,005	0,127		0,005	0,059
	Dairenin Küçük Gelmesi	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,005		0,000
	Depreme Dayanıksız	0,267	0,000	0,000	0,000	0,000	0,059	0,000	

Faktör modelinin uygunluğunu test etmek için ana kütlenin bütünlüğünü test eden ve Bartlett tarafından geliştirilen küresellik (sphericity) testi yapılmıştır. Ayrıca Faktör analizinin geçerliliğini daha baştan gösteren ve örnekleme yeterliliğini ölçen bir diğer test olan ve KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) testi de uygulanmıştır (Tablo 33).

Tablo 33.

**Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya
Çıkarmaya Yönelik KMO ve Bartlett Küresellik Testi**

Örnek uygunluğunun Kaiser-Meyer-Olkin Ölçümü		0,786
Bartlett'ın Küresellik Testi	Ki-kare yaklaşımı	697,011
	Serbestlik derecesi	28
	Anlamlılık	0,000

- Bartlett Küresellik testi sonucuna göre elde edilen χ^2 değeri istatistiksel olarak anlamlı olduğundan ($0.05 > 0.000$) H_0 hipotezi reddedilir. Buna göre, faktör analizi yapılması uygundur.
- KMO ise, 0.786 olup tercih edilen %60' ın üzerinde olduğundan faktör analizinin geçerli olacağına karar verilir.

Tablo 34.

**Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya
Çıkarmaya Yönelik Faktör Sayısı Tespiti**

Bileşen	Başlangıç Özdeğerleri			Yüklerin Kareleri Toplamının Alınması			Yüklerin Kareleri Toplamının Rotasyonu		
	Toplam	Varyans %	Birikimli %	Toplam	Varyans %	Birikimli %	Toplam	Varyans %	Birikimli %
1	2,875	35,939	35,939	2,875	35,939	35,939	2,732	34,155	34,155
2	1,128	14,098	50,037	1,128	14,098	50,037	1,207	15,090	49,244
3	1,007	12,592	62,629	1,007	12,592	62,629	1,071	13,385	62,629
4	0,770	9,624	72,254						
5	0,713	8,909	81,163						
6	0,625	7,807	88,970						
7	0,513	6,417	95,387						
8	0,369	4,613	100,000						

Temel Bileşenler Analizi

Faktör analizinde önemli konulardan birisi olan faktör sayısının belirlenmesine yönelik özdeğere göre ve varyansın oranına göre belirleme yöntemi kullanılmıştır. Tablo 34, Faktör sayısının 3 olarak belirlenmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır; çünkü özdeğeri

1' den fazla 3 faktör bulunmakta ve bu üç faktör toplam varyansın %62,629' unu açıklamaktadır.

Modelin kaç faktörden oluştuğunu belirledikten sonra, sıra her faktörde yer alacak değişken sayısına ve değişkenlerin bu faktörlere dağılımına gelmiş oluyor. Burada en aygın olan Varimax yöntemi kullanılmıştır; çünkü Varimax olmadan faktör skor katsayılarına ulaşmak mümkün olmamaktadır.

Tablo 35' de görüldüğü gibi, birinci faktörle ilişkisi en yüksek olan değişkenler 1.,2.,3.,4., ve 5. değişkenler iken (sırasıyla güvenlik sistemi az, sosyal ve spor olanakları az, depreme dayanıksız, otopark problemi var, semt kötü); ikinci faktörle ilişkisi en yüksek olan değişkenler 6. ve 7. (sırasıyla ulaşım problemleri ve oturulan dairenin küçük gelmesi); üçüncü faktörle ilişkisi en yüksek olan değişken ise diğer sebepler değişkenidir (8.değişken).

Birinci faktörde toplanan değişkenler, bireylerin ikamet ettikleri binaların daha çok güvenliği ve konforuyla ilgili olduğu için birinci faktörü güvenlik ve konfor faktörü; ikinci faktörde ulaşım problemlerinin ağırlığı daha fazla olduğu için ikinci faktörü ulaşım faktörü olarak adlandırabiliriz. Bireylerin mevcut durumda oturdukları evlerinden neden memnun olmadıklarına dair bir seçenek olan “diğer nedenler” ise üçüncü faktörü oluşturmaktadır. Diğer nedenler olarak belirtilen seçenek, güvenlik ve konfor sorunları ya da ulaşım problemlerinin dışındaki sorunları kapsamaktadır. Buna göre ankette, “Şu anda oturduğunuz kendi evinizden memnun değilseniz sebebi nedir?” Sorusuna cevaplayıcıların verdikleri cevapları “güvenlik ve konfor sorunu”, “ulaşım sorunu” ve “diğer sorunlar” olmak üzere 3 faktör olarak belirtebiliriz.

Tablo 35.

**Kendi Evinde Oturanların Evlerinden Memnun Olmama Sebeplerini Ortaya
Çıkarmaya Yönelik Döndürülmüş Bileşen Matrisi**

	Bileşen		
	1	2	3
Güvenlik Sistemi Az	0,829	0,026	-0,063
Sosyal ve Spor Olanakları Az	0,77	0,007	-0,101
Depreme Dayanıksız	0,704	0,022	0,083
Otopark Problemi Var	0,649	0,192	0,055
Semt Kötü	0,644	0,158	0,219
Ulaşım Problemleri	-0,04	0,901	-0,115
Dairenin Küçük Gelmesi	0,344	0,577	0,281
Diğer Sebepler	0,001	0,008	0,952

Temel Bileşenler Analizi,
Rotasyon Metodu: Kaiser Normalizasyonu ile Varimax
a Rotation converged in 5 iterations

Birinci faktörde üçüncü sırada yer alan evin depreme dayanıksız olması ile ilgili anket bünyesinde “Şu anda oturduğunuz evin olası İstanbul depremine dayanıklı olduğunu düşünüyor musunuz?” sorusu sorulmuştur. %46,9’u oturduğu evin depreme dayanıklı olduğundan emindir. Evinin depreme dayanıklı olup olmadığını bilmeyenlerin oranı %38,1, dayanıksız olduğunu düşünenlerin oranı ise %13,7’dir. Oturdıkları evin depreme dayanıksız olduğunu düşünenlerin oranıyla, dayanıklı olup olmadığını bilmeyenlerin oranını topladığımızda aslında % 51,8’nin kendini güvencede hissetmediğini söyleyebiliriz (Tablo 36).

Tablo 36.

Oturulan Evin Depreme Dayanıklılığı Hakkında Düşünce

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Evet	218	48	48	48
	Hayır	62	13,7	13,7	61,7
	Emin Değilim	174	38,3	38,3	100
	Toplam	454	100	100	

Faktör analizinde öne çıkan diğer bir konu olan evin büyüklüğü ile ilgili de kullanıcılara oturdukları evin kaç m² olduğu sorulmuştur. Alınan cevapların analizi Tablo 37’ de verilmiştir. Buna göre cevaplayıcıların %37,2’si 110 m² (3+1 daire) dairede otururken, %28,6’sı 130 m² (3+1 daire) dairede, %14,1 i 90 m² (2+1 daire) dairede,%7’si 70 m² (2+1) dairede, %4,6’sı 50 m² (1+1 daire) dairede, %6,2’ si 150 m² (4+1 daire) dairede ve %2,2 kadar az bir kısmı da 180 m² ve üstü dairede oturmaktadır. Bireylerin en fazla ikamet ettikleri daire tipi ise (3+1) daire tipidir.

Tablo 37.

Oturulan Evin Büyüklüğü

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	50 m ² net (1+1)	21	4,6	4,6	4,6
	70 m ² net (2+1)	32	7	7	11,7
	90 m ² net (2+1)	64	14,1	14,1	25,8
	110 m ² net (3+1)	169	37,2	37,2	63
	130 m ² net (3+1)	130	28,6	28,6	91,6
	150 m ² net (4+1)	28	6,2	6,2	97,8
	180 m ² net üstü	10	2,2	2,2	100
	Toplam	454	100	100	

Tablo 38.

Konut Alma Kararına Etki Eden Faktörler

	N	Ortalama	Standart Sapma	Varyans
Siteyi Yapan Şirket	453	4,3753	2,42507	5,881
Şehir Merkezine Yakınlık	453	2,7086	1,8964	3,596
Sosyal-Sportif Olanaklar	452	4,8783	1,79325	3,216
Güvenlik	451	4,0399	1,80695	3,265
Komsularım	451	5,5831	2,02519	4,101
İyi Bir Yatırım Oldugunu Düşünmem	453	4,4327	2,64123	6,976
Kullanılan İç Malzemenin Standartüstü Olması	452	5,1018	2,15133	4,628
Oda Sayısı	452	4,8075	2,28766	5,233
Geçerli N (listwise)	451			

Konut talebine yönelik olarak ise; katılımcılardan Tablo 38’ de belirtilen faktörleri tercih sırasına göre 1-8 arasında sıralamaları istenmiştir. Buna göre, 2,7 ortalamayla

bireylerin konut alma kararını en fazla etkileyen faktör, “şehir merkezine yakınlık” tır. 4,04 lük ortalamayla “güvenlik” ikinci sırada gelirken, 4,37 ortalamayla “siteyi yapan şirket” konut alma kararını etkilemede 3.faktör olarak yer almaktadır. 5,58 ortalamayla “komşular” konut alma kararını etkilemede son sırada yer almaktadır. Komşuluk ilişkisinin konut alma kararında bu kadar gerilerde olması dikkat çekicidir. Değişen toplum yapısı ve hayat koşulları daha bireysel yaşamlara yol açmaktadır.

Anket’te katılımcılara konut üreticilerine yönelik tercihleri de sorulmuştur. Alınan yanıtlara göre cevaplayıcıların %43’ü yaptığı işlere güvendiği özel sektöre ait konut şirketinden konut satın almayı tercih ederken, %35’i için konut satın almada belli bir adres yoktur ve kalitesinin iyi olması daha önemlidir; %21’i içinse konut satın almada belli bir adres yoktur ve konut fiyatlarının uygun olması daha önemlidir. Özellikle TOKİ veya belediye konut şirketinden konut satın almayı tercih edenlerin oranı ise %0,4 kadar düşük bir orandır (Tablo 39). Elbette kalite ve fiyat kavramlarının öne çıkması bu değerlerin TOKİ veya belediye şirketi tarafından sağlanmadığı anlamına gelmemektedir. Özellikle kamu kurumlarının uygun fiyatlı konut üretiminin örnek kütle tarafından kabul edilebileceği düşünülebilir. Bu kapsamda katılımcıların uygun kalite ve fiyatta olması koşulu ile %57 si TOKİ veya belediye şirketinden konut alabilecektir.

Tablo 39.

Konut Satın Alımında Üretici Tercihi

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	TOKİ veya Belediye Konut Şirketinden	2	0,4	0,4	0,4
	Yaptığı İşlere Güvendiğim Özel Sektöre Ait Konut Şirketinden	196	43,2	43,2	43,6
	Farketmez, Fiyatı Uygun Olanı Seçerim	96	21,1	21,1	64,8
	Farketmez, Kalitesi İyi Olanı Seçerim	160	35,2	35,2	100
	Toplam	454	100	100	

Katılımcılar satın alacakları dairede olmasını istedikleri özelliklerin sıralanması istendiğinde Tablo 40’daki sonuçlar ortaya çıkmıştır. Buna göre 2,7 ortalamayla “kendine ait otopark” a sahip olma arzusu ilk sırada yer alırken, 3.15 ortalamayla 12 m² üzeri bir

mutfağının olması isteği ikinci sırada, 3.65 ortalamayla 30 m² üzeri salonunun olması isteği üçüncü sırada yer almaktadır. 6.51 ortalamayla “giyinme bölümü” ise son sırada yer almaktadır.

Tablo 40.

Satın Alınacak Dairede Olması İstenen Özellikler

	N	Ortalama	Standart Sapma	Varyans
Ebeveyn Banyosu	451	4,2683	2,25316	5,077
Balkon	451	4,122	1,96429	3,858
Kendine Ait Otopark	454	2,7004	1,79603	3,226
12 m ² Üzeri Bir Mutfak	450	3,1489	1,7282	2,987
Vestiyer	451	5,5543	1,77853	3,163
Depo	452	5,8606	1,73922	3,025
30 m ² Üzeri Salon	451	3,6519	2,17376	4,725
Giyinme Bölümü	451	6,5078	1,74402	3,042
Geçerli N (listwise)	450			

Tablo 41.

Satın Alınacak Dairenin Hangi Aşamada Satın Alınabileceği

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Maketten Alabilirim	129	28,4	28,4	28,4
	İnşaatı Beli Bir Seviyeye Gelmiş Olmalı	117	25,8	25,8	54,2
	Yeni ve Mutlaka Bitmiş Olmalı	113	24,9	24,9	79,1
	Mutlaka Bitmiş Olmalı, İkinci El Olabilir	92	20,3	20,3	99,3
	Toplam	454	100	100	

Katılımcıların %28,4’ü satın almayı düşündükleri evi maketten, %25,8’i inşaatı belli bir seviyeye gelmiş olanını, %24,9’u yeni ve mutlaka bitmiş olanını, %20,3’ü ise 2.el alabileceğini belirtmiştir. Oranlar birbirine oldukça yakın olup, maketten satın almayı tercih edenlerin oranı en yüksektir (Tablo 41). Maketten ev alımı tercihinde bu aşamada oluşacak fiyat avantajının (topraktan girme kavramı) katılımcılar tarafından göz önüne alındığı düşünülebilir.

Tablo 42.**Satın Alınması Düşünülen Daire Büyüklüğü**

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	50 m ² net (1+1)	14	3,1	3,1	3,1
	70 m ² net (2+1)	51	11,2	11,2	14,3
	90 m ² net(2+1)	58	12,8	12,8	27,1
	110 m ² net(3+1)	151	33,3	33,3	60,4
	130 m ² net(3+1)	137	30,2	30,2	90,5
	150 m ² net(4+1)	34	7,5	7,5	98
	180 m ² net üstü	9	2	2	100
	Toplam	454	100	100	

Ev satın almayı düşünenlerin %33,3' ü 110 m², %30,2 si ise 130 m² daire tercih etmektedir. Bu durumda bireylerin en çok satın almayı düşündükleri ev tipinin (3+1) daireler olduğunu söyleyebiliriz (Tablo 42). Sonuçlar katılımcıların mevcutta oturdukları evler paralelinde tercihler yapacağını göstermektedir.

Konut alımında önemli bir faktör olan aylık giderler ve alınan hizmetler ilişkisini belirlemek üzere K - ortalamalar kümesi yöntemi kullanılmıştır.

Tablo 43.**Küme Merkezlerindeki Değişim Sonuçları**

Tekrarlama	Küme Merkezlerindeki Değişim		
	1	2	3
1	1,342	0,928	1,043
2	0,051	0	0,136
3	0,014	0	0,042
4	0	0	0

Tablo 43, tekrarlama tablosudur ve tekrarlama sayılarını verir. Çalışmada en fazla 10 tekrarlama önerilmiştir. Ancak, program 4 tekrarlama 3 kümenin oluştuğunu

göstermiştir. Demek ki, 4 tekrarlama küme oluşabiliyorsa, tekrarlamanın 10'a kadar devam etmesine gerek bulunmamaktadır.

Final küme merkezleri tablosu kümeleme analizinin en önemli çıktısıdır. 8 değişkenin üç kümedeki ortalamalarını verir (Tablo 44).

Tablo 44.

Küme Merkezleri

	Küme		
	1	2	3
Güvenlik 75 TL	0,73	3	0,88
Geniş Yeşil Alanlar 50 TL	0,34	0,5	0,77
Gölet 50 TL	0,02	0,5	0,15
Açık Spor Sahaları 50 TL	0,31	0	0,82
Açık Havuz 50 TL	0,18	0,33	0,75
Kapalı Havuz 75 TL	0,24	0,17	0,53
Fitness 50 TL	0,21	0,33	0,66
Sauna 50 TL	0,04	0,33	0,12

Anketin 12.sorusunda cevaplayıcılara “Aylık maliyetini göz önünde tutarak hangi özelliklerin satın aldığınız ev ile birlikte kullanımınızda olmasını istersiniz?” sorusu sorulmuştur. Buna göre, 2. Kümedekiler güvenliğe en fazla önem verenlerdir. 3. Kümedeki bireyler ise, satın alacakları evle birlikte geniş yeşil alanlar 50 TL, açık spor sahaları 50 TL, açık havuz 50 TL, kapalı havuz 75 TL ve fitness gibi spor olanaklarının kullanımlarında olmasına en fazla önemi verenlerdir. 1. Kümedeki bireyler ise, hem güvenlik konusuna hem de satın alacakları evlerin sosyal ve spor olanaklarının olması konusuna en az önemi verenlerdir.

Tablo 45 ise, küme merkezleri arasındaki uzaklıkları gösterir; yani, hangi kümenin bir diğerinden ne kadar uzak olduğunu gösterir. Buna göre, en çok 1. Küme ile 3. Kümenin birbirine yakın olduğunu ve en çok da 2. Küme ile 3. Kümenin birbirinden uzak olduğunu söyleyebiliriz.

Tablo 45.

Küme Merkezleri Arasındaki Uzaklık

Küme	1	2	3
1		2,372	1,057
2	2,372		2,418
3	1,057	2,418	

Tablo 46.

Her Bir Kümedeki Gözlem Sayısı

Küme	1	335
	2	6
	3	113
Geçerli		454
Kayıp		0

Tablo 46 her bir kümeye düşen birim sayısını göstermektedir. Kümeleme analizi sonuçlarına göre, 2. Kümedeki bireyleri “güvenliğe önem verenler”, 3. Kümedeki bireyleri “sosyal yaşama ve spora önem verenler” olarak adlandırabiliriz. 1. Kümenin durumu ise, biraz farklıdır. Buradaki bireyler, 2. ve 3. Kümedekilere nispeten güvenlik ile sosyal ve spor olanaklarına en az önemi verenlerdir. Bunda, belirtilen olanaklar için ödenecek ekstra aylık maliyetler etkili olabilir. Yani, 1. Kümedeki bireylere göre konut alımında “fiyat” faktörü, “konfor ve lükslük” faktörüne göre daha önemlidir.

5.5.3 Finansal Tercihler ile İlgili Bulgular

Katılımcıların konut alımında finansal tercihlerini öğrenebilmek üzere anket çalışmamızda borçlanma yöntemleri, borçlanmada tercih edilen para birimi, borçlanma tutarı, aylık ödenebilecek taksit tutarı, kredi kullanımında tercih edecekleri vade gibi sorular sorulmuştur. Yatırım amacı ile konut alanların kira beklentileri sorulmuş, satın alınabilecek konut fiyatı ile ödenebilecek peşinat, aylık taksit, vade arasındaki ilişki incelenmeye çalışılmıştır.

Tablo 47.**Konut Alımında Tercih Edilen Borçlanma Yöntemi**

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	Peşin	50	11	11	11
	Banka kredili	334	73,6	73,6	84,6
	Senetli	70	15,4	15,4	100
	Toplam	454	100	100	

Cevaplayıcıların yaklaşık %74'ü satın alacakları evi banka kredisi yöntemiyle satın almayı tercih edeceklerini belirtmişlerdir (Tablo 47).

Son dönemde ülkemizde de görüldüğü üzere konut alımında banka kredisi kullanma tercihi önemli ölçüde artmıştır. Banka kredisi kullanılma tercihinin bu yönde artmasında bankaların konut kredilerine verdikleri önem, kayıt içi faaliyetlerin birçok konut üreticisi tarafından uygulanması, konut finansman sisteminin zaman içerisinde geniş kitlelerce daha çok tanınarak sistemin tüketici lehine olan unsurlarının etkisi şüphesiz önemli rol oynamaktadır. Mevcut durumda konut alımında %40 seviyelerinde olan banka kredisi kullanımının çalışmadan anlaşılacağı üzere ileriki dönemlerde çok daha yukarılara çıkması beklenilebilecektir.

Tablo 48.**Konut Alımı İçin Borçlanmada Tercih Edilen Para Birimi**

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	TL	436	96	96,5	96,5
	ABD Doları	8	1,8	1,8	98,2
	Avro	1	0,2	0,2	98,5
	İsviçre Frangı	7	1,5	1,5	100
	Toplam	452	99,6	100	
Kayıp	Sistem	2	0,4		
Toplam		454	100		

Cevaplayıcıların % 96'sı, konut alırken TL ile borçlanmayı tercih etmektedir (Tablo 48). 16 Haziran 2008 tarihinde gerçek kişilere döviz ve dövize endeksli kredi

kullanılması yasaklanmıştır. Anket çalışmasının bu tarihten önce gerçekleştirilmesine rağmen TL ile borçlanma isteği oldukça yüksektir. Özellikle döviz kurlarında yukarı gitme olasılığının tüketiciyi TL kredilere yöneltmesi beklenebilir.

Tablo 49.

Konut Alımı İçin Ödenebilecek Peşinat

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	50 000 ve Altı	268	59	59	59
	75.000	71	15,6	15,6	74,7
	100.000	41	9	9	83,7
	125.000	15	3,3	3,3	87
	150.000	16	3,5	3,5	90,5
	175.000	5	1,1	1,1	91,6
	200.000 ve Üstü	38	8,4	8,4	100
	Toplam	454	100	100	

Cevaplayıcıların %59'u 50.000 ve altı TL peşinatı daire için yatırılabileceğini düşünmektedir (Tablo 49). Son dönemde ülkemizde kullanılan kredilerin mülkün değerine oranının %65 mertebesinde olduğuna daha önceki bölümlerde değinmiştik. Bu durumda katılımcıların %60' ına yakın bölümünün alabilecekleri ev bedelinin yaklaşık 145.000 TL olması gerekmektedir. 110 m² net konutun yaklaşık olarak üreticiye mal olan brüt alanının 160 m² olduğu düşünüldüğünde bir konutun %50 oranında arsa payı maliyeti dahil 180.000 TL den aşağı mal edilemeyeceği düşünülebilir (1.122 TL/m² toplam maliyet ile). Görüldüğü üzere tüketicinin almayı düşündüğü konut için ödeyebileceği 50.000 TL peşinat yeterli olmayacaktır. Kritik konu bu peşinatın bankalarca kabul edilmesi durumunda geri kalan yaklaşık 130.000 TL nin geri ödemesinde sorun olup olmayacağıdır. Sorunun cevabı katılımcıların aylık ödeyebilecekleri tutar ve düşündükleri ödeme süresi ile ilişkilidir. Konu ile ilgili analizlere aşağıdaki sonuçlarla beraber devam edilmektedir.

Tablo 50.**Konut Alımı İçin Ödenebilecek Aylık Taksit Tutarı**

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	500 ve Altı	34	7,5	7,5	7,5
	501-999	79	17,4	17,4	24,9
	1000-1.500	174	38,3	38,3	63,2
	1.501-2.000	63	13,9	13,9	77,1
	2.001-2.500	66	14,5	14,5	91,6
	2.501-3.000	19	4,2	4,2	95,8
	3.001-3.500	7	1,5	1,5	97,4
	3.501-4.000	2	0,4	0,4	97,8
	4.001 ve Üstü	10	2,2	2,2	100
	Toplam	454	100	100	

Cevaplayıcıların %38,3'ü kredili satın alma durumunda 1.000 ile 1.500 TL arasındaki aylık taksit tutarını ödeyebileceğini düşünmektedir.%77,1'i 500 ve altı TL den 1.501-2.000 TL ye kadar aylık taksit tutarını ödeyebileceğini düşünmektedir (Tablo 50).

Tablo 51.**Kullanılacak Konut Kredisinin Geri Ödeme Süresi**

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	2 Yıl ve Altı	20	4,4	4,4	4,4
	3-5 Yıl	204	44,9	45,2	49,7
	6-10 Yıl	194	42,7	43	92,7
	11-15 Yıl	27	5,9	6	98,7
	16 Yıl ve Üzeri	6	1,3	1,3	100
	Toplam	451	99,3	100	
Kayıp		3	0,7		
Toplam		454	100		

Cevaplayıcıların %44,9'u 3-5 yıl arasında,%42,7'si de 6-10 yıl arasında kredili satın alma durumundaki aylık taksit tutarını ödeyebileceklerini belirtmektedir (Tablo 51).

Yukarıda açıklandığı üzere 180.000 TL tutarında bir konut alımının gerçekleşmesine yönelik olarak kredi kullanılacak tutar olan 130.000 TL için 120 ay boyunca her ay en az 1.500 TL ancak %0,60 aylık faiz ile mümkün olmaktadır. Bu oranın

mevcut koşullarda ülkemiz konut finansman sistemi içerisinde gerçekleşmesi ne yazık ki kısa vadede mümkün görülmemektedir. Ancak faiz oranlarının düşmesi ve kredi vadesinin 30 yıl’ a kadar çıkması durumunda geniş kitlelerin konut edinebilmesi mümkün olabilecektir. Uygulanacak etkin bir konut finansman sistemi faiz oranlarının düşmesini, vadenin ise uzamasını sağlayacaktır.

Tablo 52.

Yatırım Amaçlı Alınan Konutlardan Beklenen Kira Getirisi

		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Geçerli	0	273	60,1	60,1	60,1
	500 ve Altı	2	0,4	0,4	60,6
	501-750	30	6,6	6,6	67,2
	751-1.000	41	9	9	76,2
	1001-1.250	57	12,6	12,6	88,8
	1251-1.500	38	8,4	8,4	97,1
	1.501-2.000	12	2,6	2,6	99,8
	2.001 ve şt	1	0,2	0,2	100
	Toplam	454	100	100	

Bu soruyu yalnızca yatırım amaçlı konut alanlar cevapladıklarından 273 kişi soruyu cevaplamamıştır. Yatırım amaçlı konut alanların % 12,6’sı 1.001 ile 1.250 TL arasında,%9’u 751-1.000 TL arasında, %6,6’sı 501-750 TL arasında, %8,4’ 1.251-1.500 TL arasında,%2,6’sı 1.501-2.000 TL arasında,%0,4’ 500 ve altı TL, %0,2 si de 2.001 ve şt TL bir kira beklentisine sahiptir (Tablo 52).

Çalışmada aylık net gelir ve ödenebilecek peşinat, konutun fiyatı ve ödenebilecek peşinat, konutun fiyatı ve ödenebilecek aylık taksit, konutun fiyatı ve alınacak kredinin vadesi, konut aidatı ve net gelir arasındaki birlikteliği ve yönü belirlemek üzere korelasyon analizi gerçekleştirilmiştir.

Tablo 53.**Aylık Net Gelir ve Ödenebilecek Peşinat Arasındaki İlişki Düzeyi**

		Aylık Net Gelir (Evli ise Hane Halkı Geliri)	Daire İçin Yatırabileceğiniz Peşinat Yaklaşık Ne Olabilir?
Aylık Net Gelir (Evli İse Hane Halkı Geliri)	Pearson Korelasyon	1	,335(**)
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)		0
	N	454	454
Daire İçin Yatırabileceğiniz Peşinat Yaklaşık Ne Olabilir?	Pearson Korelasyon	,335(**)	1
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)	0	
	N	454	454

** Korelasyon 0.01 düzeyinde anlamlıdır(İki Taraflı).

Bireylerin satın almayı düşündükleri daire için yatırabilecekleri peşinat ile aylık net gelirleri arasında 0.34 oranında bir ilişki vardır. 0.34 olan korelasyon katsayısı, bireylerin satın almayı düşündükleri daire için yatırabilecekleri peşinat ile aylık net gelirleri arasında pozitif, ancak nispeten zayıf bir ilişkinin olduğunu göstermektedir (Tablo 53).

Tablo 54.**Konutun Aylık Aidatı ve Aylık Net Gelir Arasındaki İlişki Düzeyi**

		Satın Alacağınız Dairenin Aylık Aidatı İçin Ne Kadarlık Bir Bütçe Ayrırırsınız?	Aylık Net Gelir (Evli İse Hane Halkı Geliri)
Satın Alacağınız Dairenin Aylık Aidatı İçin Ne Kadarlık Bir Bütçe Ayrırırsınız?	Pearson Korelasyon	1	,278(**)
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)		0
	N	454	454
Aylık Net Gelir (Evli İse Hane Halkı Geliri)	Pearson Korelasyon	,278(**)	1
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)	0	
	N	454	454

** Korelasyon 0.01 düzeyinde anlamlıdır(İki Taraflı).

Bireylerin bütçelerinden satın alacakları daire için ayırabilecekleri aylık aidat ile aylık net gelirleri arasındaki ilişki katsayısı 0.28' dir. Buna göre, bireylerin gelirleri arttıkça bütçelerinden daire için ayırabilecekleri aylık aidat miktarı da artmaktadır, yani ikisi arasında pozitif bir ilişki söz konusudur; ancak bu zayıf bir ilişkidir (Tablo 54). Sonuç katılımcıların aidat konusunda ödemeyi düşündükleri bir tutarın olduğunu ve gelirleri ne kadar artarsa artsın o bedel üzerinde bir ödeme yapmak istemediklerini göstermektedir.

Tablo 55.

Konutun Peşin Fiyatı ve Ödenebilecek Peşinat Arasındaki İlişki Düzeyi

		Satın Alacağınız Evin Peşin Fiyatı Ne Olabilir?	Daire İçin Yatırabileceğiniz Peşinat Yaklaşık Ne Olabilir?
Satın Alacağınız Evin Peşin Fiyatı Ne Olabilir	Pearson Korelasyon	1	,595(**)
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)		0
	N	454	454
Daire için Yatırabileceğiniz Peşinat Yaklaşık Ne Olabilir?	Pearson Korelasyon	,595(**)	1
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)	0	
	N	454	454

** Korelasyon 0.01 düzeyinde anlamlıdır(İki Taraflı).

Tablo 55, cevaplayıcıların satın alacakları daire için ödemeyi düşündükleri peşinat ile dairenin peşin fiyatının ne olabileceğine dair tahmini arasındaki ilişkiyi gösteren korelasyon katsayısını göstermektedir. Buna göre, bireylerin evin peşin fiyatına ilişkin tahmini ne kadar yüksek olursa ödemeyi düşündükleri peşinat da o kadar yüksek olmaktadır. Korelasyon katsayısı 0.59 olduğundan bu ilişkinin gücünün orta derecede olduğunu söyleyebiliriz.

Tablo 56.

Konutun Peşin Fiyatı ve Kredi İçin Ödenebilecek Aylık Taksit Arasındaki İlişki Düzeyi

		Satın Alacağınız Evin Peşin Fiyatı Ne Olabilir	Kredili Satın Alma Durumunda Ödeyebileceğiniz Aylık Taksit Tutarı Nedir?
Satın Alacağınız Evin Peşin Fiyatı Ne Olabilir	Pearson Korelasyon	1	,583(**)
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)		0
	N	454	454
Kredili Satın Alma Durumunda Ödeyebileceğiniz Aylık Taksit Tutarı Nedir?	Pearson Korelasyon	,583(**)	1
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)	0	
	N	454	454

** Korelasyon 0.01 düzeyinde anlamlıdır (İki Taraflı).

Bireylerin evin peşin fiyatına ilişkin tahminleri ne kadar yüksek olursa kredili satın alma durumunda ödeyebilecekleri aylık taksit tutarı da o kadar yüksek olacaktır. Bu ilişkinin gücü ise 0.583 olup orta derecededir (Tablo 56).

Tablo 57.

Konutun Peşin Fiyatı ve Alınacak Kredinin Vadesi Arasındaki İlişki Düzeyi

		Satın Alacağınız Evin Peşin Fiyatı Ne Olabilir	Kredili Satın Alma Durumunda Aylık Taksit Tutarını Kaç Yıl Boyunca Ödeyebilirsiniz?
Satın Alacağınız Evin Peşin Fiyatı Ne Olabilir?	Pearson Korelasyon	1	-0,029
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)		0,533
	N		
Kredili Satın Alma Durumunda Aylık Taksit Tutarını Kaç Yıl Boyunca Ödeyebilirsiniz?	Pearson Korelasyon	-0,029	1
	Anlamlılık Düzeyi (İki Taraflı)	0,533	
	N	451	451

Bireylerin kredili satın alma durumunda ödeyebilecekleri aylık taksit tutarının süresi uzadıkça satın alacakları evin peşin fiyatına ilişkin tahminleri de o kadar düşmektedir. İlişkinin yönü iktisadi olarak beklentimize uygun olup, ilişkinin gücü 0.029 olduğundan çok zayıftır (Tablo 57).

Çalışmada evliler ve bekarlar arasında, ev satın almada kullandıkları ödeme yöntemi açısından, bir farklılık olup olmadığı araştırılmak istenmiştir. Bu maksat ile Levene Testi ve t testi kullanılmıştır. Tablo 59’ de Levene Testi ile t testi sonuçlarına yer verilmiştir. Levene Testi ile varyansların eşit olup olmadığı sınanmıştır. t testi ile de iki bağımsız grubun ortalamalarının birbirinden farklı olup olmadığı sınanmıştır.

Tablo 58.

Grup İstatistikleri

Evi Hangi Yöntemle Almak İstersiniz?	Medeni Durum	N	Mean	Standart Sapma	Standart Hata Ortalaması
	Evli	326	2,0767	0,52939	0,02932
	Bekar	128	1,9609	0,45941	0,04061

Tablo 59.

Medeni Duruma Göre Ödeme Yöntemi Tercihi İle İlgili Levene Testi ve t Testi Sonuçları

		Varyansların Eşitliği İçin Levene's Testi		Ortalamaların Eşitliği İçin t Testi						
		F	Anlamlılık	t	Serbestlik Derecesi	Anlamlılık (İki Taraflı)	Ortalama Farklılık	Standart Hata Sapma	Farkın %95 Güven Aralığı	
									Alt	Üst
Evi Hangi Yöntemle Almak İstersiniz?	Eşit Varyanslar Kabul Edilmesi	4,95	0,027	2,17	452	0,3	0,11575	0,05327	0,0111	0,02204
	Eşit Varyanslar Kabul Edilmemesi			2,31	265,722	0,022	0,11575	0,05009	0,0171	0,21437

- **Levene testi için hipotezler;**

$$H_0: \sigma_1^2 = \sigma_2^2$$

$$H_a: \sigma_1^2 \neq \sigma_2^2$$

0.05 anlamlılık düzeyine göre, $F=4.952$ ($0.05 > 0.027$ olduğundan) değeri istatistiksel olarak anlamlıdır. Bu durumda, H_0 hipotezi reddedilir, iki grubun varyansları birbirinden farklıdır.

- **t testi için hipotezler;**

$$H_0: \mu_1 = \mu_2$$

$$H_a: \mu_1 \neq \mu_2$$

Grupların varyansları eşit olmadığından tabloda belirtilen $t=2.173$ değeri değil, $t=2.311$ değeri esas alınır. Buna göre, $t=2.311$ değeri ($0.05 > 0.022$ olduğundan) istatistiksel olarak anlamlıdır. Yani, evlilerle bekarlar arasında ev satın almak için ödemede kullandıkları yöntemler açısından fark vardır. Farkın anlamlı olup olmadığını sınamak üzere ayrıca χ^2 testi uygulanmıştır (Tablo 60).

- **χ^2 Testi için hipotezler;**

H_0 : Medeni durum ile ödeme şekli arasında ilişki yoktur.

H_a : Medeni durum ile ödeme şekli arasında ilişki vardır.

$\chi^2=6.433$ değeri, 0.05 anlamlılık düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı olduğundan ($0.05 > 0.040$) H_0 hipotezi reddedilir. Buna göre, medeni durum ile ödeme şekli arasında ilişki vardır.

Tablo 60.**Medeni Duruma Göre Ödeme Yöntemi Tercihii İle İlgili Ki Kare Testi**

	Değer	Serbestlik Dercesi	Anlamlılık Düzeyi
Pearson Ki Kare	6,433 ^a	2	0,040
Likelihood Ratio	7,078	2	0,029
Linear by Linear Association	4,683	1	0,030
Geçerli	454		

a. 0 hücresi (,0%) 5 den az beklenmektedir. En az beklenen sayı 14,10 dur.

Tablo 61.**Medeni Durum ve Ödeme Yöntemi Tercihii**

			Evi Hangi Yöntemle Almak İstersiniz?			Toplam
			Peşin	Banka Kredili	Senetli	
Medeni Durum	Evli	Sayı	34	233	59	326
		Toplam %	7,50%	51,30%	13,00%	71,80%
	Bekar	Sayı	16	101	11	128
		Toplam %	3,50%	22,20%	2,40%	28,20%
Toplam		Sayı	50	334	70	454
		Toplam %	11,00%	73,60%	15,40%	100,00%

Toplam içinde evlilerin %51.3'ü banka kredisıyla, %7.5'i peşin, %13'ü de senetle ev satın almayı tercih ederken, bekarların %22.2'si banka kredisıyla, %3.5'i peşin, %2.4'ü de senetle ev satın almayı tercih etmektedir. Kendi aralarında ise evlilerin %71.5'i banka kredisıyla, %10,4'ü peşin, %18,1'i de senetle ev satın almayı tercih ederken, bekarların %78,9'u banka kredisıyla, %12,5'i peşin, %8,6'sı da senetle ev satın almayı tercih etmektedir. Evlilerin ödeme tercihinde banka kredisinden sonra 2.sırayı senetle ödeme alırken, bekarların ödeme tercihinde banka kredisinden sonra 2.sırayı peşin ödeme almaktadır (Tablo 61).

ALTINCI BÖLÜM

SONUÇ

Konut insanların barınma ihtiyacını karşılamakla birlikte toplumun bütününe yönelik ekonomik ve sosyal işlevleri yerine getirme fonksiyonunu da taşımaktadır. Bu fonksiyonları yerine getirirken ekonomik ve dayanıklı tüketim malı özelliklerini de kazanan konut gelişmişlik düzeylerine bakılmaksızın, dünya üzerindeki ülkelerin tamamında, ülke ekonomilerinin gelişmesine büyük ölçüde katkıda bulunur. Gelişmiş bir konut sektörü sadece basit insan ihtiyaçlarını karşılamaktan öte, ülkelerin daha müreffeh bir yapıya sahip olmasını da sağlar.

Etkileşim içerisinde olduğu sektör sayısının dünya genelinde 250 üzerinde olması, kendi piyasasındaki alım satımların yarattığı ekonomik hareketlilik ve de ilişkide olduğu sektörlerle yaptığı katkı konut sektörünün önemini ortaya koymaktadır. Konut sektörünün ekonomiye en büyük katkısı dolaylı veya dolaysız olarak sağladığı iş gücüdür. Mühendisinden taş ustasına, dekoratöründen danışmanına kadar iş gücü katkısı geniş bir yelpazeyi kaplar. Katkıda bulunduğu işgücünün katkısı ile üretimde neden olduğu artış gayri safi milli hasıla değerlerinin dolayısı ile ekonomik gelişmenin önemli etmenlerindendir. Son yıllarda görülen konut ve konuta bağlı piyasalardaki sorunlar konut fiyatlarında azalmalara sebep olmuş, fiyat azalmaları yatırımları, yatırımlar işgücünü, ortaya çıkan işsizlik de ekonomik gelişmeyi olumsuz etkilemiştir.

Konut sektörü, gerek inşaat sektörü gerek finans sektörü ile olan ilişkisi nedeni ile Ülkemiz ekonomisi için özel bir anlam taşımaktadır. Ülkemiz gayri safi milli hasılası içerisinde yeri %30 seviyelerini bulan inşaat sektörü içerisinde konut inşaatları üretim, istihdam ve yaratılan katma değer açısından incelendiğinde büyüklük olarak %60' a varan bir pay almaktadır. Ekonomik atılım yapılan dönemlerde konut sektöründe görülen canlanma dikkat çekicidir. 1994 krizi, 2000-2001 bankacılık krizi ve yaşanmakta olan küresel ekonomik kriz öncesinde yaşanan ekonomik iyileşme ile beraber konut sektöründe de hatırı sayılı büyümeler görülmüştür.

Konut sektörünün ekonomimiz içerisinde dinamik bir etkiye sahip olmasında konut ihtiyacının yüksek boyutlarda olmasının büyük etkisi bulunmaktadır. Konut ihtiyacının ortaya çıkmasında en önemli etken nüfus artışı ile ortaya çıkan hane halkı sayısındaki artıştır. Hane halkı sayısındaki artış yıllık ortalama 360.000 bin adet olarak tahmin edilirken yenileme kaynaklı ve kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ile beraber toplam konut ihtiyacının 700.000 adet seviyelerinde olması beklenmektedir. Aynı zamanda ülkemiz konut stokunun büyük bölümünün sağlıklı yapıardan oluşması oluşan konut ihtiyacının acil olarak çözümlenmesi gereğini ortaya koymaktadır. Öyle ki; toplam stok içerisinde 5 milyon konut yapı ruhsatına, 9 milyon konut ise yapı kullanma izin belgesine sahip değildir. Bu durum deprem ülkesi olan ülkemizde önemli bir problem yaratmaktadır. Gerçekten de Ülkemizde hane halklarının üçte ikisine yakının ev sahibi konumunda olduğu göz önüne alınırsa problemin konut sahipliğinden çok sağlıklı konut sahipliği olduğu görülmektedir. Anket çalışmasında ortaya çıktığı üzere katılımcıların çoğunun kendini deprem konusunda güvende hissetmemesi bu açıdan önemli bir bulgudur.

Konut ihtiyacının var olmasının yanı sıra bu ihtiyacın talebe dönüşümü ne yazık ki yeterli seviyelerde değildir. Konut talebinin oluşmasında iki temel faktörden hane halkı eğilim ve alışkanlıkları açısından Türk insanının üst seviyede konut edinmeye yönelik eğiliminin olduğu görülmektedir. Konutun gerek gelecek garantisi olarak görülmesi gerekse yatırım aracı olarak değerlendirilmesi talebe olumlu katkıda bulunmaktadır. Ancak ihtiyacın talebe dönüşümünde en önemli etken hane halkı tasarrufları ve gelir yapısıdır. Gelir grupları açısından bakıldığında en alt ve alt gelir grupları tasarruf edememekte orta gelir grubunun ise çok sınırlı değerde tasarruf etmekte olduğu görülmektedir. Yüksek ve en yüksek gelir grubundaki kesimin, gelirlerinin harcamalarının üzerinde olması sebebi ile tasarruf etme yetisine sahip oldukları görölse de yüksek gelir grubunun dahi kredi ile borçlanarak ev sahibi olması açısından ciddi sorunlar bulunmaktadır. Anket çalışması da bu sonucu desteklemektedir. Mevcut üretim ve tüketici finansmanı koşulları çerçevesinde konut sahipliği ancak en üst gelir grupları açısından mümkün görünmektedir. Daha alt gelir gruplarının konut sahipliği için konut üretim ve alımına yönelik finansman koşullarının farklılaştırılması ve etkin hale getirilmesi gerekmektedir.

Bankacılık sektörünün alt ve orta gelir gruplarının konut sorununun çözümündeki rolü bu çalışmada üretim (arz) ve tüketici tarafından konut alımına yönelik (talep) sorunların çözümü açısından incelenmiştir. Bankacılık sisteminin gerek konut üreticisini finansmanı gerekse de tüketiciyi konut kredileri ile finansmanı sağlıklı bir konut sektörü için gerekli bir ön koşul olmaktadır.

Üretim açısından bakıldığında, alt ve orta gelir gruplarına yönelik faaliyetlerin genel itibarı ile kamu kaynaklı olduğu görülmektedir. Ancak kamunun da uygulamadaki durumu finansman kuruluşlarının oluşturulması, sınırlı sayıda doğrudan üretim ve bu üretimi gerçekleştirecek örgütlerin oluşturulması ile sınırlı kalmıştır. Aynı zamanda özel sektör ve kooperatifçilik sektörü tarafından da konut üretimini gerçekleştirmekte ise de konut sorununun var olmasında neden olan alt ve orta gelir gruplarına konut üretimi yeterli düzeyde değildir.

Özellikle bankalar tarafından uzun vadeli fon kaynaklarının yaratılamaması, alternatif fon getirilerinin üzerinde getirinin oluşmaması ve gerekli teminat yapısının güvence altına alınamaması bankacılık sisteminin konut üreticilerine finansman sağlamasında engel teşkil etmektedir. Anket çalışmasında ortaya çıktığı üzere kullanıcının genel tercihi özel sektör tarafından yapılan konutların satın alınması yönünde olmakla beraber, esas önem verilen kalite ve fiyat dengesinin sağlanıp sağlanmadığıdır. TOKİ' nin bugüne kadar alt ve orta gelir gruplarına yönelik ürettiği konutlar arsa maliyetinin üretici açısından maliyet getirmediği ve dolayısı ile bu gelir gruplarının satın alımında büyük zorluk çıkarmayan konutlar olmuştur. Dolayısı ile öncelikli olarak kamunun özel sektöre konut arsalarını maliyetsiz biçimde devretmesi alt ve orta gelir grupları için konut üretiminde önemli açılım sağlayacaktır. Bu maksatla birçok altyapı, enerji ve belediyelere ait gayrimenkul projelerinde uygulanmakta olan yap işlet devret modeli benzeri bir sistemin oluşturulması ve bankacılık sisteminin de bu modelin finansman bacağına olması önerilebilir. Aynı zamanda bankalar iştirakleri olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi finansman kuruluşları aracılığı ile de sorunun çözümünde katkıda bulunabileceklerdir. Model

temel itibarı ile konut sorununun çözümünde birçok Avrupa ülkesinde başarı ile uygulanmakta olan kiralama modelinin de farklı bir uygulaması olabilecektir.

Talep tarafında ise bankacılık sistemi kullandığı konut kredileri ile sorunun çözümünde yer alacaktır. Ülkemizde son yıllarda konut edinme yöntemlerinde ciddi değişiklik olmuş konut alımında banka kredisini kullananların sayısı önemli seviyelere gelmiştir. Kredi kullanımı elbette tüketiciler açısından satın alım kolaylığını beraberinde getirmesinin yanında bankalar açısından da vazgeçilmez kredi ürünü durumundadır. Son dönemde artan konut kredisi kullandırımı ile toplam krediler içerisinde konut kredilerinin payı %11 seviyelerine ulaşmıştır. Bununla beraber küresel ekonomik krize sebep olan konut fiyatlarında balonun oluşumuna yüksek riskli kredilerin etkisi yüksek olmuştur. Finansal kurumların alt ve orta gelir gruplarına yönelik kullandıkları krediler zamanla krediler içerisinde ağırlık kazanmış, oluşturulan türevli ürünler ile takip edilemeyen duruma gelmiştir.

Alt ve orta gelir gruplarının konut sorununun çözümünde ipotekli konut finansman sisteminin tüm yaşanan olumsuzluklara karşı gerekliliği tartışma götürmemelidir. Uzun vadeyi, düşük faizi ve düşük ödeme tutarlarını bünyesinde tutan bu krediler ile kredi kullandıranlar kredi konusu konut üzerine ipotek tesis ederek alacağını teminat altına alır ve konutun değerinin belli oranında kredi vererek konut finansmanını sağlar. Finansman sağlanması sonrasında borç veren tarafından kullandırılan kredi alacakları ve alacak teminatları ipotek havuzları oluşturularak menkul kıymetler şeklinde ihraç edilir. Bu yolla elde edilen fonlar tekrar konut finansmanında kullanılır. Sistemin özünde ise tasarruf fazlası olan kesimlerin sahip oldukları fonların konut sahibi olmak isteyen kesime aktarılması bulunmaktadır.

Ülkemizde konut finansman sistemine ilişkin ilk adımlar 5582 Kanun ile atılmış olmasına karşın sistem henüz tam olarak işlememektedir. Sistemin işleyebilmesi için ipotegin tesisi edilmesi, kredinin yönetilmesi, yatırım, dönüşüm ve sigorta hizmetlerinin bir bütün içerisinde işler olması gerekmektedir. Ancak bu şekilde oluşacak ikincil piyasalar

sayesinde menkul kıymetleştirme işlemleri gerçekleştirilecek ve tüketicilerin daha ucuz maliyetle konut edinmelerine yardımcı olunması sağlanacaktır.

Sonuç olarak alt ve orta gelir gruplarının konut sorunun çözümünde gerekli olan konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde yerleşebilmesi için en önemli etkenlerin başında uzun vadeli finansman sorunu gelmektedir denilebilir. Alt ve orta gelir gruplarının konut sahibi olmasında en başta gelen sorun olan finansman sorunu gelişmiş ülkelerde görüldüğü gibi sağlam mali sistemlerin kurulması ve yaşatılması ile mümkün olabilecektir. Sistem içerisinde bankalar etkin bir finansman sistemi içerisinde bulunmalı, bu etkin finansman sistemi fon fazlası ekonomik birimlerden fon toplayarak bunları fon talebinde bulunan orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmalıdır.

EK

Ek: Anket Soruları

1. Şu anda oturduğunuz ev kendi eviniz mi?

a-Evet b-Hayır

2. Ev almayı düşünüyor musunuz?

a-Evet b-Hayır

3. Eğer yanıtınız EVET ise, satın alacağınız daireyi hangi amaçlı düşünürsünüz?

a-Oturum Amaçlı b-Yatırım Amaçlı

4. Konut satın almayı bir yatırım aracı olarak görür müsünüz?

a-Evet b-Hayır

5. Hangi daire tipini satın almayı düşünürsünüz?

a-50 m² Net (1+1 daire) b-70 m² Net (2+1 daire)
c-90 m² Net (2+1 daire) d-110 m² Net (3+1 daire)
e-130 m² Net (3+1 daire) f-150 m² Net (4+1 daire)
g-180 m² Net ve üstü

6. Satın alacağınız dairenin aylık aidatı için (daire içi Isınma + Su + Elektrik hariç) toplam ne kadarlık bir bütçe ayırabilirsiniz?

a-100 TL b-150 TL c-200 TL
d-250 TL e-300 TL f-350 TL g-450 TL

7. Şu anda oturduğunuz ev tipi yaklaşık hangisidir?

a-50 m² Net (1+1 daire) b-70 m² Net (2+1 daire)
c-90 m² Net (2+1 daire) d-110 m² Net (3+1 daire)
e-130 m² Net (3+1 daire) f-150 m² Net (4+1 daire)
g-180 m² Net ve üstü

8. Şu anda oturduğunuz kendi evinizden memnun değilseniz sebebi nedir? (birden fazla cevap olabilir) (ilk 3 soruya da "a" şıkkı cevabı verildiyse)

- a-Ulaşım problemleri sebebi ile
- b-Sosyal ve spor olanakları az
- c-Güvenlik sistemi az
- d-Küçük geliyor
- e-Sosyal çevreyi beğenmiyorum-Semt kötü
- f-Depreme dayanıklı olduğunu düşünmüyorum
- g-Otopark problemi yaşıyorum
- h-Diğer.

9. Şu anda oturduğunuz evin olası bir İstanbul depremine dayanıklı olduğunu düşünüyor musunuz?

- a-Evet
- b-Hayır
- c-Emin Değilim

10. Satın alacağınız ev nasıl olmalıdır?

- a-Müstakil- Villa tarzı
- b-En fazla 5 katlı
- c-8 kat olabilir
- d-12 kat olabilir
- e-17 kat olabilir
- f-Deprem güvenilirliğinden eminsem yükseklik önemli değil

11. Müstakil - bahçeli - villa tarzı bir ev satın alabileceğinizi düşünüyor musunuz?

- a-Evet
- b-Küçük olabilirse alabilirim
- c-İsterim fakat alabileceğimi düşünmüyorum
- d-Bu tip bir ev bana uygun değil

12. Aylık maliyetini göz önünde tutarak hangi özelliklerin satın aldığınız ev ile birlikte kullanımınızda olmasını istersiniz?

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| a-Güvenlik 75 TL | b-Geniş yeşil alanlar 50 TL |
| c-Gölet 50 TL | d-Açık spor sahaları 50 TL |
| e-Açık Havuz 50 TL | f-Kapalı Havuz 75 TL |
| g-Fitness 50 TL | h-Sauna 50 TL |

13. Konut alma kararınızı etkileyecek faktörleri 1-8 aralığında sıralayınız.

- a-Siteyi yapan - geliştiren şirket
- b-Ulaşım kolaylığı-şehir merkezine yakınlık
- c-Sosyal - sportif olanaklar
- d-Güvenlik
- e-Komşularım
- f-İyi bir yatırım olduğunu düşünmem
- g-Kullanılan iç malzemenin standart üstü olması
- h-Oda sayısı

14. Hangisinden konut almayı tercih edersiniz?

- a-TOKİ veya Belediye konut şirketinden
- b-Yaptığı işlere güvendiğim özel sektöre ait konut şirketinden
- c-Farketmez, fiyatı uygun olanı seçerim
- d-Farketmez, kalitesi iyi olanı seçerim

15. Almayı düşündüğünüz konutu hangi aşamada satın alabilirsiniz?

- a-Maketten alabilirim
- b-İnşaatı belli bir seviyeye gelmiş olmalı
- c-Yeni ve mutlaka bitmiş olmalı
- d-Mutlaka bitmiş olmalı - 2. el olabilir

16. Şu anda oturduğunuz ev kendi eviniz ise başka konutunuz var mı?(1. soruya evet cevabı verenler cevaplayacak)

- a-Evet
- b-Hayır

17. Satın alacağınız dairede olmasını istediğiniz özellikleri sıralar mısınız? (1'den 8 e kadar numara vererek)

- a-Ebeveyn banyosu
- b-Balkon
- c-Kendine ait otopark
- d-12 m² üzeri bir mutfak
- e-Vestiyer
- f-Depo
- g-30 m² üzeri salon
- h-Giyinme bölümü

18. Satın alma bedeline karşılık ne kadar bir kira beklentiniz olur? (Yatırım amaçlı daire alanlar cevaplayacak)

- a-500 TL ve altı
- b-501-750 TL
- c-751-1.000 TL
- d-1.001 -1.250 TL
- e-1.251-1.500 TL
- f-1.501-2.000 TL
- g-2.001 TL ve üstü

19. Satın alacağınız evin peşin fiyatı ne olabilir?

- a-100.000 TL - 175.000 TL
- b-176.000 TL - 250.000 TL
- c-251.000 TL - 325.000 TL
- d-326.000 TL - 400.000 TL
- e-401.000 TL ve üstü

20. Satın alacağınız evi hangi yöntem ile almak istersiniz?

a-Peşin b-Banka kredili c-Satıcı kredili – Senetli

21. Satın almak istediğiniz daire için yatırabileceğiniz peşinat yaklaşık ne olabilir?

a-50.000 TL ve altı b-75.000 TL c-100.000 TL
d-125.000 TL e-150.000 TL f-175.000 TL
g-200.000 TL

22. Kredili satın alma durumunda ödeyebileceğiniz aylık taksit tutarı nedir?

a-500 TL ve altı b-501 TL - 999 TL c-1.000 TL - 1.500 TL
d-1.501 TL - 2.000 TL e-2.001 TL - 2.500 TL f-2.501 TL - 3.000 TL
g-3.001 TL - 3.500 TL h-3.501 TL - 4.000 TL ı-4.001 TL ve üstü

23. Konut alırken hangi para birimi ile borçlanırsınız?

a-TL b-ABD Doları c-AVRO d-İsviçre Frangı
e-Diğer

24. Kredili satın alma durumunda yukarıda seçtiğiniz aylık taksit tutarını kaç yıl boyunca ödeyebilirsiniz?

a-2 yıl ve altı b-3-5 yıl c-6-10 yıl
d-11-15 yıl e-16 yıl üzeri

25. Yaşınız?

26. Cinsiyet?

a-Kadın b-Erkek

27. Medeni Durum?

a-Evli b-Bekar

28. Eğitim Durumunuz?

a-İlköğretim

b-Lise

c-Üniversite

d-Yüksek Lisans ve üstü

29. Aylık Net Geliri (Evli ise hane halkı geliri)

KAYNAKÇA

KİTAPLAR VE SÖZLÜKLER

Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, “Konut”, İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, 1995.

Akçay, Belgin. **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, Ankara: İktisat İşletme ve Finans Yayınları, Ekim 1999.

Alp, Ali. **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorunun Çözümünde Bir Model Önerisi**, Ankara: SPK Yayınları, 1996.

Alp, Ali. **Modern Konut Finansmanı**, Ankara: SPK Yayınları, 2000.

Alp, Ali ve Ufuk, Yılmaz. **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, 1.Baskı, İstanbul: İMKB Yayınları, 2000.

Altaban, Özcan. **Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme**, Ankara: T.K.İ, 1996.

Arslan, İbrahim. **Konut Ekonomisi**, İstanbul: Sakarya Yayıncılık, Kasım 2007.

Bayraktar, Erdoğan. **Gecekondü ve Kentsel Yenileme**, 1. Baskı, Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayını, 2006.

DİE, **Konut Sayım Kitabı**, Ankara: 2000.

Eriş, Hayati. **Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları**, 1.Baskı, İstanbul: Arıkan Basım Yayım Dağıtım, Şubat 2008.

Fabozzi, Frank J. (Ed.). **The Handbook of Mortgage Backed Securities**, 3.Baskı, MA,USA: Probus Publishing Company, 1992.

Fabozzi, F.J ve F.Modigliani. **Mortgage Backed Securities**, 3. Baskı, Chicago: Prosbuss Publishing Company, 1992.

Gegez, A.Ercan. **Pazarlama Araştırmaları**, 1.Basım, İstanbul: Beta Basımevi, 2005.

Gürlesel, Can Fuat. **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**, İstanbul: GYODER, Aralık 2006.

Gürlesel, Can Fuat. **Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015**, İstanbul: GYODER, Mayıs 2006.

Keleş, Ruşen. **Kentleşme Politikaları**, 7. Baskı, Ankara: İmge Kitap Evi, 2002.

Konut Müsteşarlığı, **2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması**, Ankara: Mayıs 2002.

Nakip, Mahir. **Pazarlama Araştırmaları Teknikler ve (SPSS Destekli) Uygulamalar**, Genişletilmiş 2. Basım, İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2006.

Özdamar, Kazım. **Paket Programları ile İstatistiksel Veri Analizi-2(Çok Değişkenli Analizler)**, Eskişehir: Kaan Kitapevi, 2002.

Topaloğlu, Mustafa. **İpoteğe Dayalı ve İpotek Teminathı Menkul Kıymetler**, 1. Basım, Adana: Karahan Yayınevi, 2007.

Türkiye Kalkınma Bankası, **İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Mortgage**, Ankara, Şubat 2007.

T.K.İ.,**Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü**, Ankara: 1996.

Uludağ, İlhan. **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 1997.

Yetgin, Feyzullah. **Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori – Uygulama)**, 1. Basım, İstanbul: Dünya Yayıncılık, Şubat 2007.

BÜLTEN VE RAPORLAR

Bank of Japan, **Financial System Report**, Mart 2008.

BDDK, **ABD Mortgage Krizi**, Ağustos 2008.

BDDK, **Finansal Piyasalar Raporu**, Sayı 13, Mart 2009.

GYODER , **Türkiye’de Konut Sektörü Değerlendirme ve Öneriler**, İstanbul, 2009.

İstanbul Ticaret Odası, **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, 2005.

PIAR-Gallup, **Consumer Attitude Survey Housing Finance**, İstanbul, 1991.

SPK, **Aylık Bülten**, Aralık 1998 <http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx> (29.07.2009).

SPK, **Aylık Bülten**, Aralık 2008; <http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx> (29.07.2009).

Türkiye Bankalar Birliği **Konut Kredileri Hakkında Yararlı Bilgiler**, İstanbul, 2008.

TCMB, **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, Ocak 2009.

TÜİK, **2008 Hane Halkı Tüketim Harcaması Sonuçları**, Eylül 2009.

http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?tb_id=22&ust_id=7, (7.11.2009).

Türkiye Kalınma Bankası, **Türkiye’de İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme**, Ağustos 2008.

Yapı Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008**, İstanbul, 2008.

Yapı Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu**, İstanbul, 2003.

TEZLER

Güler, Yunus Bahadır. “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri” **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Finans Ana Bilim Dalı, Ankara, 2007.

Gürlek, Yılmaz. “Türkiye’de ve Dünya’da Deprem Sigortacılığı”, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2006.

Karakoç, Mehtap. “Ekonomik Gelişmeler Perspektifinde Türkiye’de Konut Kredisinin Gelişmesi ve İncelenmesi”, **Yayınlanmamış Yüksek Lisan Tezi**, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyon, 2008.

Kömürlü, Rüveyda. “Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2006

Özübek, Cengiz. “Konut Finansman Yönteminde Riskler: Hane Halkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma”, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 2008.

SÜRELİ YAYINLAR

Altaş, Gökben. “İpotekli Konut Finansman Sistemi”, *TSPAKB Sermaye Piyasasında Gündem*, Sayı 60, Ağustos 2007, ss.16-28,
<http://www.tspakb.org.tr/tr/DesktopDefault.aspx?tabid=151> (10.12.2009).

Ayrıçay, Yücel ve Uğur Yıldırım. “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşleyişi”, **Selçuk Üniversitesi Karaman İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Sayı 12, Haziran 2007, ss.51-71

Berberoğlu, Murat. “Mortgage İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği”, *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, 2009, Cilt 1, Sayı 2, ss.119-146,
http://www.kenancelik.com/documents/7MURAT_BERBEROGLU.pdf (25.08.2009).

Berberoğlu, Murat G. ve Suat Teker. “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, *İTÜ Dergisi*, Cilt 2., Sayı .1, Aralık 2005,ss.58-68,
http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-b_2005_2_1_M_Berberoglu.pdf (20.06.2009).

Carliner, Michael. “Housing and GDP”, *Housing Economics*, 2001, Ekim, ss. 7-9,
<http://www.michaelcarliner.com/HE0110-Hous-GDP.pdf>, (16.04.09).

Demir, Hülya ve Vildan Kurt Palabıyık. “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, *Jeodezi Jeoİnformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2005, Sayı: 92, ss.3-11,
http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/CBNZ_9cb3ea317a_ek.pdf (27.08.2009).

Ataman Erdönmez, Pelin. “Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi”, *TBB Dergisi*, Mart 2009, No. 68, ss.85-101,
<http://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Dergiler/Dokumanlar/68.pdf> (2.07.2009).

Ataman Erdönmez, Pelin. “Aktif Menkul Kıymetleştirilmesi”, *Bankacılar Dergisi*, 2006, Sayı 57, ss.75-84,
<http://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Dergiler/Dokumanlar/57.pdf>(29.12.2009).

Girouard, Nathalie ve Sveinbjörn Blöndal. “House Prices And Economic Activitiy”, *OECD Economic Departments Working Paper*, 2001, No: 279, ss.1-49,
<http://lysander.sourceoecd.org/vl=3064796/cl=28/nw=1/rpsv/cgi-bin/wppdf?file=5lgsjhvj8023.pdf> (2.05.2009).

Hurst, Erik ve Frank Stafford. “Home is Where the Equity Is: Mortgage Refinancing and Household Consumption,” **Journal of Money, Credit and Banking**, Vol. 36, No. 6, 2004, ss. 985-1014

Kabataş, Yaşar.”İpotekli Konut Finansman Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası”, *Marmara Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, ,Cilt 12. No:1, 2007,ss.189-199, http://iibf.marmara.edu.tr/dosya/fakulte/iibfdergi_2007_1/189-199-MORTGAGE.pdf (12.12.2009).

Karakurt Tosun, Elif. “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”, [Elektronik Versiyon] *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, Yıl.2, Sayı. 2, ss. 1-16, http://www.paradoks.org/makale/yil2_sayi2/ekarakurt.pdf (14 Mart 2009).

Karasu, Mithat Arman. “Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım Belediye Toplu Konut İdaresi, Konut Kooperatifleri, İşbirliği Modeli” **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, Sayı:2, Güz 2005, ss.56-87

Kılıç, Selim. “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki Uygulamaları”, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 2007, Cilt 14, Sayı 1,ss. 231-246, <http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdf/C14S12007/SK.pdf> (2.12.2009).

Okina, Kunio ve Shigenori Shiratsuka. “Asset Price Bubbles, Price Stability, and Monetary Policy: Japan’s Experience”, *Monetary and Economic Studies*, 2001, Vol.20, No.3, ss.35-76, <http://www.imes.boj.or.jp/english/publication/mes/2002/me20-3-2.pdf> (30.06.2009).

Okay, Esin. “Türk Bankacılık Sektöründe Risk ve Kriz”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi*, 2002, Sayı 2, ss.95-122

Özince, Ersin. “İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler”, *Bankacılar Dergisi*, 2005, No:55, ss.45-49, www.tbb.org.tr/Dosyalar/.../ipotek_teminatli_menkul_kiymetler.pdf (10.08.2009).

Patır, Sait. “Faktör Analizi İle Öğretim Üyesi Değerleme Çalışması”, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2009, Cilt 23, Sayı 4, ss.69-85, <http://194.27.49.253/iibf/J65.pdf> (5.01.2010),

Urfalıoğlu, Fatma ve Ayhan Seyfullahoğulları. “İllerin Bazı Sosyo Ekonomik Kriterleri Altında Gelişmişlik Sınıflaması”, *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 2004, Cilt 9, Sayı 1, ss.209 -232, http://iibf.marmara.edu.tr/dosya/fakulte/iibfdergi_2004/2004_12_urfalioglu_seyfullahogullari.pdf, (8.01.2010).

Yetgin, Feyzullah. “Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme”, **Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, Cilt 23. Sayı 2. 2007, ss. 311-330.

İNTERNETTE YER ALAN MAKALE VE RAPORLAR

Affordable Housing In England, House of Commons, <http://www.parliament.uk/commons/lib/research/rp2006/rp06-041.pdf> (1.12.2009).

Akçay, Belgin. *Bankacılık Sistemi İçerisinde Konut Finansmanının Yeri*, http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/137fdd1f79d56c7_ek.pdf (17.06.2009).

Aktaş, Erkan ve Diğerleri. *Adana İli Karataş İlçesi Yemişli Köyünde Arazi Toplulaştırması Kararını Etkileyen Sosyo-Ekonomik Faktörlerin Belirlenmesi*, http://mpa.ub.uni-muenchen.de/8659/1/MPRA_paper_8659.pdf, (07.01.2010).

Allen, Franklin ve Douglas Gale. *Bubbles and Crises*, Ağustos 1998, <http://fic.wharton.upenn.edu/fic/papers/98/9801.pdf> (27.06.09).

Arnott, Richard. *Housing Policy In Developing Countries, The Importance Of the Informal Economy*, March 2008, http://www.growthcommission.org/storage/cgdev/documents/gc-wp-013_web.pdf (20.11.2009).

Bank for International Settlements, Yıllık Ekonomik Rapor, Haziran 2009, <http://www.bis.org/publ/arpdf/ar2009e2.pdf> (2.07.2009).

Bayraktar, Erdoğan. *Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği*, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?ID=102> (13.11.2009).

Bordo, Michael D. *U.S. Housing Price Boom–Busts In Historical Perspective*, Ekim 2005, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=923865 (27.06.2009).

Czischke, Darinka. *Social Housing In The EU*, Mart 2005, www.iut.nu/EU/Soc%20housing%20in%20the%20EU%202005_CECODHAS.doc (30.11.2009).

Doling, John ve Nick Horsewood. *Economic and Social Development In The New EU*, http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/konference/02/05_Doling.pdf, (30.11.2009).

DPT, Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar 2009, Ekim 2008, <http://ekutup.dpt.gov.tr/program/2009/hedef.pdf> (3.06.2009).

DPT, 9.Kalkınma Planı, 2006, <http://www.dpt.gov.tr/PortalDesign/PortalControls/WebContentGosterim.aspx?Enc=51C9D1B02086EAFB654E1718CECE5A14> (20.09.2009).

European Parliament, *Housing Policy In The EU Member States*, 1996, http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/text1_en.htm (10.11.2009).

Faktör Analizi,

<http://epidemioloji.org/moodle/mod/wiki/view.php?id=741&page=Fakt%C3%B6r+analizi&MoodleSession=08950548f56ee5445dd5945ca83a1d7d> (5.01.2010).

Girouard, Nathalie ve Diğerleri. *Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals*, Ocak 2006,

[http://www.oecd.org/olis/2006doc.nsf/2533e770464b9bc0c125685e00562845/857e92111575744fc1257106002d97b6/\\$FILE/JT00197301.PDF](http://www.oecd.org/olis/2006doc.nsf/2533e770464b9bc0c125685e00562845/857e92111575744fc1257106002d97b6/$FILE/JT00197301.PDF) (22.04. 2009).

Güngör, Mehmet ve Yunus Bulut. *Ki-Kare Testi Üzerine,*

[http://web.firat.edu.tr/daum/docs/71/14%20Kikare-Yunus%20Bulut\(05055358319\)-%C3%B6dendi-6%20syf-84-89.DOC](http://web.firat.edu.tr/daum/docs/71/14%20Kikare-Yunus%20Bulut(05055358319)-%C3%B6dendi-6%20syf-84-89.DOC) (9.01.2010).

Hepşen, Ali. *Gayrimenkul Piyasalarında Diğer Konut Kredisi Türleri,*

http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_digerkonut.htm (28.08.2009).

IMF, *Housing and the Business Cycle*, Nisan

2008, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2008/01/pdf/text.pdf> (17.03.09).

IMF, *World Economic Outlook*, Nisan 2003,

<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2003/01/pdf/chapter2.pdf> (24.04.2009).

Jain, S.C. *Housing and GDP*, 2002, www.naredco.org/7_scjain_housinggdp_lic.doc (17.03.2009).

Kara, Mustafa ve Hamit Karabıyık. *1980 sonrası Türkiye’de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları,*

www.idc.sdu.edu.tr/tammetinler/yonetim/yonetim28.pdf (25.11.2009).

Koh, Winston T.H. ve Diğerleri. *Bank Lending and Real Estate in Asia: Market Optimism and Asset Bubbles*, Kasım 2004, http://www.smu.edu.sg/centres/wsrc/pdfs/WinstonKoh-RSM_RealEstateBubbles.pdf (28.06.2009).

Kanonik Korelasyon Analizi ve Uygulaması,

[http://www.stat.hacettepe.edu.tr/turkce_yeni/indir.php?dosya=468407Kanonik Korelasyon Analizi ve Uygulaması.doc](http://www.stat.hacettepe.edu.tr/turkce_yeni/indir.php?dosya=468407Kanonik_Korelasyon_Analizi_ve_Uygulaması.doc) (8.01.2010).

Krugman, Paul. *What Happened To Asia*, 1998,

<http://web.mit.edu/krugman/www/DISINTER.html> (28.06.2009).

Longbrake, Bill. *Prime and Subprime Residential Mortgages 2007 Loss Mitigation Activity*, 2008, <http://www.fsround.org/media/pdfs/NationaldataFeb.pdf> (2.07.2009).

Lux, Martin. *Local Government And Housing*, 2002,

http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/enhr2002.pdf#search='housing%20policy%20comparison%20between%20countries (1.12.2009).

Mera, Koichi ve Eric J.Heikkila, *The Linkage of Land Price with the Economy Policy Making Failures of the Japanese Government in the 1990s*, Haziran 1999,

http://www.usc.edu/schools/sppd/lusk/research/pdf/wp_1999_102.pdf (30.06.2009).

Meşhur, Mehmet Çağlar. *Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi*, http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2008/cilt25/sayi_2/21-38.pdf(8.12.2009).

Mishkin, Frederic S. *Housing and Monetary Transmission Mechanism*,

<http://www.federalreserve.gov/Pubs/feds/2007/200740/200740pap.pdf> (2.05.2009).

Nakaso, Hiroshi. *The Financial Crisis in Japan During the 1990s: How the Bank of Japan Responded And The Lessons Learnt*, 2001, <http://www.bis.org/publ/bppdf/bispap06.pdf> (30.06.2009).

National Housing Authority of Thailand, *Pro-Poor Housing Finance*, Haziran 2009,

http://www.ghb.co.th/th/files/Country_Report/country_eng.pdf (3.12.2009).

Ostrup, Finn, Lars Oxelheim ve Clas Wihlborg. *Origins and Resolution of Financial Crises; Lessons from the Current and Northern European Crises*, 2009, <http://www.ifn.se/wfiles/wp/wp796.pdf> (30.06.2009).

Quigley, John M. *Real Estate and Asia Crisis*, 1999, <http://repositories.cdlib.org/cgi/viewcontent.cgi?article=1011&context=iber/bphup> (29.06.2009).

Richard K. Green ve Susan M. Wachter. *The Housing Finance Revolution*, <http://www.kc.frb.org/publicat/sympos/2007/PDF/2007.08.21.WachterandGreen.pdf> (03.05.2009).

Sarioğlu, Pelin. *Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Konut Sistemi*, http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/1-16.pdf (30.11.2009).

Sevil, Güven. *Yap İşlet Devret Modelinde Karşılaşılan Riskler ve Finansal Riskin Önlenmesinde Swap Tekniğinin Kullanımı*, <http://209.85.229.132/search?q=cache:UvqXvUC3Km8J:www.dtm.gov.tr/dtmadmin/upload/EAD/TanitimKoordinasyonDb/yapislet.doc+Yap+%C4%B0%C5%9Flet+bankac%C4%B1%C4%B1k&cd=5&hl=tr&ct=clnk> (26.12.2009).

Shiller, Robert J. *Historic Turning Points in Real Estate*, 2007, <http://cowles.econ.yale.edu/P/cd/d16a/d1610.pdf> (2.07.09).

Shirai, Sayuri. *The Impact of the US Subprime Mortgage Crisis on the World and East Asia*, Nisan 2009, http://mpira.ub.uni-muenchen.de/14722/1/MPRA_paper_14722.pdf (16.06.2009).

TKB, İpoteğe Dayalı Konut Kredisi, Şubat 2007, www.tkb.com.tr/.../GA-07-06-29_Ipotege_Dayali_Konut_Kredisi.pdf (10.07.2009).

Türkiye Katılım Bankaları Birliği, “Mortgage Yasasının Getirdikleri ve Konut Finansman Sistemi”, İstanbul, 2007, www.tkbb.org.tr/download/MORTGAGE%20YASA-MUSIAD-s.pps (13.11.2009).

Zanforlin, Luisa ve Marco Espinoza. *Housing Finance and Mortgage Backed Securities In Mexico*, Nisan 2008, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2008/wp08105.pdf> (3.12.2009).

KANUN VE TEBLİĞLER

“Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun İle Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilat Ve Vazifeleri Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (5762 S.K.), 26882, 21.05.2008

“Belediye Kanunu (5393 S.K.)”, Resmi Gazete, 25874, 13.07.2005

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (5582 S.K.) ” Resmi Gazete, 26454, 6.03.2007

“Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2009 Yılı yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”, Resmi Gazete, 27174, 19.03.2009

KONFERANS, KONGRE VE SEMİNERLER

Andre, Christophe ve Nathalie Girouard. “Housing Market, Business Cycles and Economic Policies” **Austrian National Bank Workshop - Challenges in Europe and US - Any Solutions Available?**, Viyana, 29 Eylül 2008, http://www.oenb.at/de/img/andre_christophe_tcm14-89923.pdf (20.04.2009).

Birdal, Murat. “Bir Krizin Anatomisi: ABD Mortgage Piyasasının Kurumsal Yapısı ve Krizin Dinamikleri”, **EconAnadolu2009:Anadolu International Conference in Economics**, Eskişehir, 17-19 Haziran 2009,
http://econ.anadolu.edu.tr/fullpapers/Birdal_econanadolu2009.pdf (2.07.09).

Cansızlar, Doğan. “Açılış Konuşması”, **Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı**, İstanbul, Kasım 2006 <http://finans.turk.net/mortgage/8.asp> (5.07.2009).

Erten, Ali. “Açış Oturum Sunumu”, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Semineri**, İstanbul, 1999,

Herring, Richard J. ve Susan Wachter. “Real Estate Booms and Banking Busts:An International Perspective” **Wharton Conference on Asian Twin Financial Crises**, Tokyo: 9-10 Mart 1998, <http://knowledge.wharton.upenn.edu/papers/510.pdf> (30.06.2009), ss.1-78.

İmre, Erol. “Türkiye’de Yap İşlet Devret Modeli, Yasal Çatısı Uygulaması”, **Yüksek Denetleme Kurulu Semineri**, Ankara, 10-11.01.2001,
http://www.ydk.gov.tr/seminerler/turkiyede_yid_modeli.htm#t3, (20.12.2009).

Kaygısız, Zeliha. Sinan Saraçlı ve Kerim Ulaş Dokuzlar, “İllerin Gelişmişlik Düzeyini Etkileyen Faktörlerin Path Analizi ve Kümeleme Analizi İle İncelenmesi”, **VII. Uluslararası Ekonometri ve İstatistik Sempozyumu**, İstanbul, 26-27 Mayıs 2005

Oksay, Suna. “Konut Finansmanında Sigortanın Yeri”, **GYODER Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı III**, İstanbul, 15.11.2006,

Teker, Bahadır. “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi”, **GYODER Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı**, İstanbul, 9- 10 Kasım 2004

GÖRÜŞME VE ELEKTRONİK POSTALAR

Erdem, İsmet. -Yapı Kredi Bankası Konut Finansmanı Bölüm Başkanı-, “Bankalarca Kullandırılan Konut Kredileri” konulu görüşme, İstanbul: 25.06.2009

Yetgin, Feyzullah. (fyetgin@emlakkonut.com.tr), Emlak Konut GYO Konut Satış Rakamları, Serdar Yılmaz, [serdar.yilmaz@ym.com.tr], (15.07.2009).

DİĞER KAYNAKLAR

Bayır Levent, Belgin. ”Mortgage Hayat Katakak”, *Capital Dergisi*, 01.05.2005, http://www.capital.com.tr/haber.aspx?HBR_KOD=2758 (2.07.2009).

Berksoy, Taner. “Temel sorun toksik varlık”, *Radikal Gazetesi*, 28.2.2009, http://www.radikal.com.tr/Default.aspx?aType=RadikalYazarYazisi&ArticleID=923773&Yazar=TANER_BERKSOY&Date=28.02.2009&CategoryID=101 (3.07.2009).

Beşiktaş m² Kralı, 2009, <http://www.arkitera.com/h39351-besiktas-m2-krali.html> (22.12.2009).

Cansen, Ege. ”Otomatik Portakal”, *Hürriyet Gazetesi*, 24.06.2009, <http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=11931036&yazarid=260&tarih=2009-06-24> (24.06.2009).

IMF: Gelişmiş Ülkeler Arasında En Ağır Resesyon İrlanda’da, 2009 www.referansgazetesi.com (25.06.2009).

Mortgage Nedir, <http://finans.turk.net/mortgage/8.asp> (5.07.2009).

Mortgage’de Sorun Uzun Vadeli Kaynak, 2006, <http://www.stargazete.com/ekonomi/mortgage-da-sorun-uzun-vadeli-kaynak-55869.htm> (13.12.2009).

TOKİ Kayabaşına Başvurular Yetersiz, 2009,

http://www.emlakkulisi.com/23499_erdogan_bayraktar_toki_kayabasi_na_basvurular_yetersiz (18.12.2009).

Yeğenoğlu, Fatih.” Paritede Konut Yükselişi: 1.40 Aşıldı”, www.bilgeyatirimci.com, 24.06.2009, http://www.bilgeyatirimci.com/fatih_yegenoglu/?y=2009&m=6 (24.06.2009).

Zeybek, Özgür. “Global Kriz ve Konut Sigortasına Etkileri”, 11.11.2008, www.kurumsalhaberler.com (2.07.2009).

İNTERNET ADRESLERİ

<http://evds.tcmb.gov.tr> (12.07.2009).

<http://sektoreel.zaman.com.tr/sektoreell/detaylar.do?load=detay&link=52> (11.12.2009).

<http://www.dask.gov.tr/istatistik1.html> (2.07.2009).

http://www.emlakkulisi.com/15722_turk_halkinin_en_buyuk_hayali_ev_almak (15.10.2009).

http://www.emlakkulisi.com/14451_turkiye_deki_muteahhit_sayisi_avrupa_dan_fazla (09.11.2009).

http://www.emlakkulisi.com/27182_erdogan_bayraktar_bizim_derdimiz_konut_fiyatlarini_dusurmek (27.11.2009).

http://www.emo.org.tr/ekler/cf04b5eb0f3ae53_ek.doc?tipi=2&turu=X&sube=9 (11.12.2009).

<http://www.federalreserve.gov/econresdata/releases/mortoutstand/current.htm> (26.08.2009).

http://www.fha.com/fha_article.cfm?id=35 (2.12.2009).

<http://www.hktcdc.com/info/mi/a/ef/en/1X0022N7/1/Economic-Forum/The-Aftermath-Of-Subprime-And-Credit-Crisis-The-World-Economy-Needs-Profound-Adjustments.htm> (16.06.2009).

http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=8035 (8.12.2009).

<http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=202> (26.04.2009).

[http://www.iceg.org/NE/policybriefs/P_B_\(E\)9.PDF](http://www.iceg.org/NE/policybriefs/P_B_(E)9.PDF) (30.08.09).

<http://www.iticu.edu.tr/kutuphane/dergi/d2/m00026.pdf> (15.12.2009).

<http://www.milliemlak.org/cmakale/detay/15> (9.12.2009).

<http://www.milliyetemlak.com/Default.aspx?aType=HaberDetay&articleID=4684> (7.12.2009).

<http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=137&fn=137.pdf>, (10.11.2009).

<http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=2008430&subid=0&ct=c> (12.12.2009).

<http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=144> (12.12.2009).

http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx (12.07.2009).

http://www.tmmmb.org.tr/uploadimg/pdf/H_Sur_sunum.pdf (8.12.2009).

<http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/2985SAYILIKANUN.pdf> (8.12.2009).

www.toki.gov.tr/ozet.asp (12.11.2009).

<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=4070> (25.06.2009).

http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=6146&tb_id=1 (10.07.2009).

http://www.turkiyemillikoop.org.tr/konusmametni_leventiseri.htm (25.12.2009).

http://www.yayed.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=719&tipi=7&sube=0 (20.12.2009).

www.turkstat.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=993 (24.05.2009).

<http://tufider.org>

www.bddk.org.tr

www.dpt.gov.tr

www.fider.org.tr

www.toki.gov.tr