

**T.C.**  
**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ**  
**FİNANS ENSTİTÜSÜ**  
**SERMAYE PİYASASI ANABİLİM DALI**  
**SERMAYE PİYASASI TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**TÜRKİYE' DE KONUT ÜRETİMİNİN**  
**BELİRLEYİCİLERİ EKONOMİK BÜYÜME VE**  
**KONUT FAİZ ORANI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Semra GÖZÜBÜYÜK**

**200008310**

**İSTANBUL, 2020**

**T.C.**  
**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ**  
**FİNANS ENSTİTÜSÜ**  
**SERMAYE PİYASASI ANABİLİM DALI**  
**SERMAYE PİYASASI TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİNİN**  
**BELİRLEYİCİLERİ EKONOMİK BÜYÜME VE**  
**KONUT FAİZ ORANI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Semra GÖZÜBÜYÜK**

**200008310**

**Danışman: Doç. Dr. Ayben KOY**

**İSTANBUL, 2020**

**T. C.**  
**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ**  
**FİNANS ENSTİTÜSÜ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU**

Sermaye Piyasası Anabilim Dalı, Sermaye Piyasası Tezli Yüksek Lisans Programı öğrencisi **Semra GÖZÜBÜYÜK**'ün “**Türkiye’ de Konut Üretiminin Belirleyicileri Ekonomik Büyüme ve Konut Faiz Oranı**” başlıklı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulu 25.06.2020 tarih ve 108-1 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından **oybirliği** ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

UNVANI, ADI SOYADI

ÜNİVERSİTE

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr. Ayben KOY- Asıl

İstanbul Ticaret Üniversitesi

JÜRİ ÜYESİ: Prof. Dr. Serkan ÇANKAYA- Asıl

İstanbul Ticaret Üniversitesi

JÜRİ ÜYESİ: Prof. Dr. Ali HEPŞEN- Asıl

Marmara Üniversitesi

## ÖNSÖZ

Hazırlamış olduğum tez özgün bir çalışma olup YÖK ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Lisansüstü Yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, bu çalışmayı yaparken bilimsel etik kurallarına tamamiyle uyduğumu; yararlandığım tüm kaynakları gösterdiğimi ve hiçbir kaynaktan yaptığım ayrıntılı alıntı olmadığını beyan ederim. Bu tezin ihtiva ettiği tüm hususlar şahsi görüşüm olup İstanbul Ticaret Üniversitesi'nin resmi görüşünü yansıtmamaktadır.

Semra GÖZÜBÜYÜK

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU .....	i
ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER .....	iii
ÖZET.....	vii
ABSTRACT .....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
TABLO LİSTESİ .....	x
SİMGELER VE KISALTMALAR .....	xi
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### LİTERATÜR TARAMASI

### İKİNCİ BÖLÜM

#### KONUT ÜRETİM SORUNU VE TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN DURUMU

2.1. Konut Kavramı .....	13
2.1.1. Küreselleşme .....	14
2.1.2. Gayrimenkul Kavramı .....	17
2.2. Konut Üretim Sorunu .....	20
2.3. Konut Talebi.....	24
2.3.1. Fiyat .....	24
2.3.2. Nüfus Artış Hızı.....	25
2.3.3. Alternatif Yatırım İmkânları.....	25

2.3.4. Kentleşme Hızı ve Aile Yapısı Değişiklikleri .....	26
2.4. Konut Üretimi.....	26
2.5. Konut Politikalarının Gelişimi .....	28
2.5.1. 1963-1973 Dönemi .....	29
2.5.2. 1973-1994 Dönemi .....	31
2.5.3. 1995-2000 Dönemi .....	35
2.5.4. 2000 Sonrası Dönem .....	36
2.5.5. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri .....	37
2.6. Türkiye’de Gayrimenkul Finansman Piyasaları ve Fon Kaynakları .....	41
2.7. Türkiye’de Konut Piyasasında Ekonomik Değişkenlerin Etkileri.....	43
2.7.1. Fiyat .....	43
2.7.2. Gelir .....	44
2.7.3. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı .....	44

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

3.1. Konut Finansmanı .....	46
3.1.1. Doğrudan Finansman Sistemi.....	46
3.1.2. Sözleşme-Mukavele Finansman Sistemi .....	47
3.1.3. Mevduat Finansman Sistemi .....	48
3.1.4. İpotek Bankası Sistemi .....	49
3.1.5. İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler .....	49
3.2. Türkiye’de Mortgage Sistemi (İpotekli Konut Finansman Sistemi) .....	50
3.2.1. Mortgage Sisteminin Taşıdığı Riskler .....	53

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI VE SİSTEMİ

4.1. Türkiye Emlak Kredi Bankası .....	57
--	----

4.2. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.....	58
4.3. Türkiye de Gayrimenkul Finansmanının Yapısı ve Toplu Konut İdaresi .....	58
4.4. Türkiyede İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi .....	62
4.4.1. İpotekli Konut Kredisi Türleri .....	63
4.4.2. Klasik İpotek Kredisi.....	63
4.4.3. Değişken Faizli İpotek Kredisi .....	63
4.4.4. Artan Geri Ödemeli İpotek Kredileri.....	65
4.4.5. Çift Oranlı İpotek Kredileri .....	65
4.4.6. Karma İpotek Kredileri.....	65
4.4.7. Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri.....	65
4.4.8. Yalnız Faiz Ödemeli Krediler.....	66
4.5. Sosyal Güvenlik Kurumları .....	66
4.5.1. SSK.....	66
4.5.2. BAĞ-KUR .....	67
4.5.3. OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu).....	67
4.5.4. TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı .....	68
4.6. Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçları .....	68
4.6.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO).....	68
4.6.2. Gayrimenkul Yatırım Sertifikaları.....	75
4.6.3. Gayrimenkul Yatırım Fonları .....	76
4.7. Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi.....	77
4.7.1. Türkiye’de Konut Finansmanın Tarihi Gelişimi ve Toplu Konut İdaresi.....	77
4.7.2. Toplu Konut İdaresi’nin Finansman Modeli ve Bu Modelin Etkileri .....	78
4.7.3. İnşaat Kalitesi ve Mimari Değer.....	79
4.7.4. Konut Maliyetleri ve Fiyatları .....	80
4.8. Ticari Bankaların İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları.....	81
4.9. Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 5582 Sayılı Kanun .....	83

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### KONUT FİNANSMANININ KONUT ARZI ÜZERİNDEKİ ETKİSİNİN TESPİT EDİLMESİ

5.1. Veri Seti.....	86
5.2. Yöntem .....	90
5.3. Bulgular .....	93
<b>SONUÇ.....</b>	<b>98</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>110</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>121</b>

## ÖZET

Gelişmekte olan tüm ülkelerde konut finansmanı büyük sorunlardan bir tanesidir. Türkiye’de gelişmekte olan bir ülke olduğu için, ülkenin en büyük sorunlarından bir tanesi konut üretim sorunudur. Konut üretim sorununu çözebilmek için finansman sistemlerinin etkin ve verimli bir şekilde çalışmasının gerekliliği açıktır. Bu kapsamda bu çalışmada Türkiye’de konut finansmanı ve konut arzı ilişkisinin tespit edilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda 2002-2019 yılları arasındaki üç aylık veriler kullanılarak konut arzı ile konut finansmanı arasındaki ilişki, makroekonomik koşullar bağlamında incelenmiştir. Çalışmada ülke genelinde makroekonomik koşulların konut arzında daha etkili olduğu, finansmanın etkisinin daha sınırlı kaldığı tespit edilmiş ve politika yapıcılar ile konut piyasa bileşenlerinin makroekonomik faktörler doğrultusunda hareket etmelerinin daha uygun olacağı değerlendirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut finansmanı, Konut kredileri, Toplu Konut İdaresi

## ABSTRACT

Housing finance is one of the major problems in all developing countries. For this reason, one of Turkey's biggest problem is the problem of housing supply. It is clear that financing systems need to work effectively and efficiently in order to solve the housing supply problem. This study aims to determine the relationship of housing finance and housing supply in Turkey. For this purpose, using quarterly data between 2002 and 2019, the relationship between housing supply and housing finance has been analyzed in the context of macroeconomic conditions. In the study, it was determined that macroeconomic conditions were more effective in housing supply throughout the country, the effect of financing was more limited, and it was evaluated that it would be more appropriate for policy makers and housing market components to act in line with macroeconomic factors.

**Keywords:** Housing finance, Mortgage loans, Housing Development Administration.

## ŞEKİL LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
<b>Şekil 2.1:</b> Türkiye'nin Yıllara Göre Konut Satış Rakamları .....	28
<b>Şekil 2.2:</b> İpotekli Konut Kredisi.....	42
<b>Şekil 3.1:</b> Mortgage Sisteminin İlgilendiği Kurum ve Kuruluşlar .....	53
<b>Şekil 4.1:</b> Klasik GYO Modeli .....	69
<b>Şekil 4.2:</b> Şemsiye Ortaklığı GYO Modeli.....	70
<b>Şekil 4.3:</b> Eksik Şemsiye Ortaklığı Modeli .....	71
<b>Şekil 4.4:</b> Türkiye'de Konut Satış, İpotekli Satış ve Diğer Satış Adetleri .....	82
<b>Şekil 5.1:</b> Daire Yapı Ruhsatı Sayısı .....	87
<b>Şekil 5.2:</b> Konut Kredi Faiz Oranları ve Yapı Ruhsatı Sayısı .....	88
<b>Şekil 5.3:</b> Ekonomik Büyüme Oranı ve Daire Yapı Ruhsatı Sayısı .....	89
<b>Şekil 5.4:</b> Regresyon Doğrusu Hata Terimleri .....	92

## TABLO LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
<b>Tablo 4.1</b> Sabit Faizli İpotek Kredisi için Aylık Geri Ödeme Planı .....	64
<b>Tablo 4.2:</b> Konut Kredileri Bakiye Miktarı ve Kullanan Kişi Sayısı.....	83
<b>Tablo 5.1:</b> Çalışmada Kullanılan Değişkenler ve Kısaltmaları.....	90
<b>Tablo 5.2:</b> Değişkenlere Ait Tanımlayıcı İstatistikler .....	93
<b>Tablo 5.3:</b> Değişkenlerin Yüzde Değişimlerine Ait Tanımlayıcı İstatistikler .....	94
<b>Tablo 5.4</b> Tahmin Sonuçları .....	95
<b>Tablo 5.5:</b> Türkiye için Çoklu Doğrusal Bağlantı VIF Test Sonuçları .....	96

## SİMGELER VE KISALTMALAR

<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>BAĞ-KUR</b>	: Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
<b>DPT</b>	: Devlet Planlama Teşkilatı
<b>GYO</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
<b>İDMKK</b>	: İç Denetim Koordinasyon Kurulu
<b>İKFK</b>	: İpotekli Konut Finansman Kuruluşu
<b>KHK</b>	: Kanun Hükümünde Kararname
<b>OYAK</b>	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
<b>SGK</b>	: Sosyal Güvenlik Kurumu
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasa Kurulu
<b>SPO</b>	: Şehir Planlamacıları Odası
<b>SSK</b>	: Sosyal Sigortalar Kurumu
<b>TBMM</b>	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
<b>TCK</b>	: Türk Ceza Kanunu
<b>TCMB</b>	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
<b>TMMOB</b>	: Türkiye Mimar ve Mühendisler Odası Başkanlığı
<b>TÜİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>VDMK</b>	: Varlığa Dayalı Menkul Kıymetleştirme

## GİRİŞ

Konut, insanların hayatlarını devam ettirebilmeleri için gerekli olgulardan biridir. İlkel dönemlerden günümüze kadar olan tüm insanlık tarihi boyunca, insanların konforlu ve güvenli barınak arayışı içinde oldukları görülmektedir. Çağlardan çağlara yaşanan savaşlar, insanların yerleşik hayata geçmesi ve teknolojinin gelişmesi ile birlikte, birçok konut modeli ortaya çıkmıştır. Bu nedenle tüm insanlar konforlu, güvenli ve sosyal tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, bir konuta sahip olmak isterler. Konut her insan için bir özel kamu hakkıdır. Ancak, insanlar hiçbir zaman hak ettikleri gibi konutlarda yaşamlarını devam ettirmemektedirler. Bu durumun sonucunda konut üretim sorunu ortaya çıkmıştır ve konut üretimi sorunu her geçen gün büyüyen, ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut üretim sorununu oluşturan birçok neden bulunmaktadır. Bu tez çalışmasında da konut üretimi sorununu oluşturan nedenler detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Türkiye’de konut üretimi sorununa ilişkin birçok çalışmanın yapıldığı görülmektedir. Ülkemizde uzun bir süredir kullanılan ipotekli konut kredileri, ipoteye dayalı konut finansmanı sisteminin (mortgage) daha etkin bir şekilde işlemesi amacıyla 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" TBMM’de kabul edilmiş ve 06.03.2007 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Gelişmekte olan tüm ülkelerde konut finansmanı büyük sorunlardan bir tanesidir. Türkiye’de gelişmekte olan bir ülke olduğu için, ülkenin en büyük sorunlarından bir tanesi konut üretim sorunudur. Konut üretim sorununu çözebilmek için finansman sistemlerinin etkin ve verimli bir şekilde çalışması gerekmektedir. Bunların yanı sıra ülkede ekonomik istikrarın olmaması ve enflasyonun her geçen gün artış göstermesi konut sorununu devam ettiren nedenler arasında yer almaktadır. Bu nedenle, sistemin etkin ve verimli bir şekilde işleyebilmesi için, finansman sisteminin tek çeşit olması bu sistemin kurumlar yardımı sağlanması ve ülkede ekonomik istikrarın sağlanması gerekmektedir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılmış olan konutlar ile kısa vadede konut üretim sorununa ve konut finansman sistemine çözüm üreteceği

düşünülmektedir. Fakat TOKİ'nin mevcut durumlara karşı işleyiş biçimi, konut üretim sorununun ve finansman sistemlerinin sorunlarının çözümüne katkı sağlamaktan son derece uzaktır. TOKİ'nin asıl görevi olan konut finansman sistemine ve konut üretim sorununa ilişkin çözüm yolları üretmek yerine, sorunları daha da büyüten bir finansman sistemi oluşturulmaktadır. Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilen vadeli konut satışları sonucu oluşan kredi portföyüne dayalı olarak menkul kıymet ihraç edilmesi, söz konusu finansman sorununun çözümüne önemli katkı sağlayacaktır.

Bu çalışmada konut finansmanının etkilendiği faktörlerin tespiti adına Türkiye için bir veri seti derlenmiştir. Çalışanın veri seti 2002-2019 yılları arasındaki üç aylık verilerden oluşmaktadır. Bu kapsamda söz konusu dönemler içerisinde konut arzının göstergesi olarak yapı ruhsatı alınan daire sayısı, konut finansmanının göstergesi olarak bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları ve makroekonomik koşulların göstergesi olarak da ekonomik büyüme oranı değişkenleri kullanılmıştır.

İpoteğe dayalı konut finansman sisteminin hayata girmesi ile birlikte, birçok faktör incelenmeye başlamıştır. Bunlardan birisi de, konut finansman sisteminin etkilendiği faktörlerin tespit edilmesidir. Bu doğrultuda, çalışmanın ana amacı belirlenmiş ve Türkiye'nin konut finansmanında etkilenmiş olduğu faktörler üzerine bir veri seti oluşturulmuştur. Çalışmanın veri seti olarak "2002-2019" yılları arası seçilerek, üç aylık verilerden yararlanılacaktır. Bu bağlamda, konut arzının bir göstergesi olarak yapı ruhsatı alınan daire sayısı, konut finansmanı göstergesi olarak bankalar tarafından açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları ve ekonomik büyüme oranı değişkenleri makroekonomik göstergeler olarak kullanılmıştır.

Çalışmada ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin kavramsal çerçevesi açıklanacak ve çalışmanın ana temasını oluşturan, ipoteğe dayalı konut finansman sistemi ile ortaya çıkan, konut finansman üretim sorunlarını ortaya çıkaran nedenlere değinilecektir. Bu kapsamda, çalışma; giriş bölümünden sonra "Konut Üretim Sorunu ve Türkiye'de Konut Sektörünün Durumu" üçüncü bölümde "Konut Finansman Sistemleri", dördüncü bölümde "Türkiye'de Konut Finansman Sistemi", beşinci bölümde "Literatür taraması", altıncı bölümde çalışmanın uygulamasını

oluşturan “Konut Finansmanını Konut Arzı Üzerindeki Etkisinin Tespit Edilmesi” şeklinde devam edecektir. Son olarak çalışmanın sonuçları, sonuç bölümünde anlatılarak önerilerden bahsedilecektir ve çalışma sonlandırılacaktır. Bu alışma ile birlikte, “konut finansman üretim sorunlarının konut arzı üzerindeki etkisi” tespit edilerek literatüre büyük bir kaynak oluşturacaktır.



## BİRİNCİ BÖLÜM

### LİTERATÜR TARAMASI

Konut sektörü yıllar içerisinde çeşitli gelişmeler yaşamıştır. Konut sektörü kuşkusuz ekonomik ve sosyal açıdan ülkelere yönelik önemli bilgileri barındırmaktadır. Bu sebeple konut sektörünü ele alan birçok çalışma mevcuttur. Literatür incelendiğinde konut sektörüne yönelik çalışmaların genellikle konut fiyatları (Ellis, 2010), konut talebi (Duca vd., 2010), konut finansmanı (Gimeno ve Carrascal, 2006), gibi konular üzerinde yoğunlaştığı, son zamanlarda ise toplu konutlar (Musterd, 2009) üzerine yapılan çalışmaların arttığı gözlenmektedir.

Türkiye'ye yönelik gerçekleştirilen çalışmalar genellikle konut talebini etkileyen faktörlere yoğunlaşmaktadırlar. Halıcıoğlu (2007) Türkiye'de konut talebini etkileyen faktörleri ARDL yöntemini kullanarak incelemiştir. Çalışma sonucunda bu faktörlerin kentleşme, konut fiyatları ve gelir olduğu ifade edilmiştir. Lebe ve Akbaş (2014) 1970-2011 yılları arasında Türkiye'nin konut talebini eşbütünleşme analizi ile incelemiştir. Çalışmanın sonucunda Türkiye'de konut talebini sanayileşme, medeni durum ve kişi başı gelir olumlu yönde; tarım sektöründeki istihdam, faiz ve konut fiyatları ise olumsuz yönde etkilediği ortaya konulmuştur. Uysal ve Yiğit (2016), Türkiye'de konut talebini etkileyen faktörler VECM ile belirlemeye çalışmışlardır. Çalışma kapsamında krizler ile konut talebi arasında negatif bir ilişki tespit edilmiştir. Ayrıca gelirin konut talebi üzerinde en fazla etkiye sahip faktör olduğu vurgulanmıştır.

Konut talebine yönelik çalışmaların ilk örneklerinden biri Maisel vd. (1971) tarafından yapılmıştır. Çalışma kapsamında ABD'de 29 farklı bölge ele alınmış ve toplam 2900 gözlem aracılığıyla konut talebini belirleyen unsurlar belirlenmeye çalışılmıştır. Bu doğrultuda hane halkı büyüklüğü, gelir ve fiyat değişkenleri kullanılmıştır. Çalışma sonucunda, konut talebi ile gelir arasında pozitif bir ilişki tespit edilirken fiyatın konut talebini olumsuz etkilediği ortaya konulmuştur.

Lee (1977) ABD için konut talebi üzerine kesit analizi yaparak konut talebi üzerindeki etkenleri tespit etmiş ve elde edilen sonuçları konut arzı ile ilişkilendirmiştir. Çalışma kapsamında konut talebinin hane halklarının geliri ve konut kredisi faiz oranları ile ilişkili olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca konut talebinin

konut arzına göre değişkenlik gösterdiği, bu değişkenliğin faiz oranları ile ilişkilendirilebileceği vurgulanmıştır. Çalışmada konut talebi ve konut arzı üzerinde gelir etkisinin çok güçlü olmadığı tahmin edilmiş, bu durumun insanların harcanabilir gelirinin konut talebi yerine konut dışı harcamalar için ayrılacağını ve böylece konut talebine olan etkinin daha az olacağını ileri sürülmüştür.

Kau ve Keenan (1980) çalışmasında reel faiz oranları ile konut piyasası arasındaki ilişkiyi mikroekonomik bir yaklaşımla incelemiştir. Çalışmada faiz oranlarının birincil etkisinin talep tarafında olduğu ifade edilmiştir. Çalışma kapsamında kullanılan kısmi denge, karşılaştırmalı statik talep davranışı modeli, çok aşamalı gelir kısıtlamasına tabi olan zamanlararası tercih maksimizasyonuna dayanmaktadır. Model reel fiyatlar ve faiz oranları açısından, ayrı zamanlarda işleyebilen bir modeldir. Çalışmada tüketici tercihleri, konut ve diğer mallara dayanan esnek bir fayda fonksiyonu ile temsil edilmektedir. Bu çalışma neoklasik bir çerçevede ele alınmıştır. Çalışma konut teorisi ve faiz oranları ilişkisini standart tüketici teorisinin bir parçası olarak ele almıştır. Çalışmadan elde edilen bulgular, faiz oranlarının konut piyasasını doğrudan etkileyen en önemli faktörlerden biri olduğu göstermiştir.

Topel ve Rosen (1988), ABD’de 1963-1968 yılları arasındaki konut arzını incelemiştir. Çalışmada konut arzının konut üreticilerinin sermayesi ile birlikte düşünülmesi gereken bir husus olduğu ifade edilmiştir. Konut üreticileri açısından sermayenin maliyeti reel faiz oranı ile ortaya konulur. Konut talebine kıyasla konut arzı faiz oranlarından daha çok etkilenebilmektedir. Bu doğrultuda beklenen enflasyonun ve reel faiz oranlarının konut arzı üzerinde güçlü bir etkisinin olduğu ifade edilebilir. Bu kapsamda faiz oranlarının sermaye maliyetleri üzerinde bir etkisinin olduğu, böylece konut arzının etkilendiği ortaya konulabilir (Topel ve Rosen, 1988).

Kenny (1998) çalışmasında konut arzını ve konut talebini belirleyen unsurları İrlanda açısından ele almıştır. Çalışmada konut arzı ve konut talebi arasında uzun dönem ilişkisini incelemiş ve bu ilişkiyi etki-tepki analizi ile test etmiştir. Çalışma kapsamında konut kredi faiz oranlarının konut arzı ve konut talebi üzerinde anlamlı bir etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Elde edilen analiz sonuçlarına göre faiz oranları

ile konut talebi ve konut arzı arasında ters yönlü bir ilişkinin var olduğu ortaya konulmuştur.

Ekonomi literatüründe konut arzına yönelik kaynaklar iki temel yaklaşım doğrultusunda açıklanmıştır. İlk yaklaşım olarak yeni konut üretimi kabul edilirken, ikinci yaklaşım ise mevcut konutların yenilenmesidir (DiPasquale, 1999). Bu iki durumun en temel ortak noktası finansman kaynağı ihtiyacıdır. Bu sebeple konut arzının finansman kaynağı ile doğrudan ilişkili olduğu düşünülebilir. Quigley (2001), konut arzının modellenmesinde bir takım sorunlar üzerinde durmuştur. Bunlardan ilki finansmanın kaynağı iken diğeri konut arzının; konut arz edenlerin ve talep edenlerin karmaşık karar süreçleri sonucunda ortaya çıktığı gerçeğidir.

Nordvik (2006) çalışmasında Norveç'te 432 yerleşim yerini örneklem olarak belirlemiş ve konut piyasalarını ve konut arzını ele almıştır. Çalışma kapsamında konut arzı üzerinde etkili olan faktörlerin nüfus büyüklüğü ve gelir olduğunu ifade etmiştir. Çalışma kapsamında elde edilen analiz sonuçları sağlanan finansal yardımların yeni kamu konutlarının sayısını artırdığı tespit edilmiştir.

Düşük ve orta gelir düzeyinde bulunan ailelerin konut ihtiyaçlarını giderebilmek adına yöntemler üzerinde çalışan Kömürlü ve Önel (2007) Türkiye'de gerçekleştirilen uygulamaların aksaklıklarının giderilmesi sorununu değerlendirmiştir. Çalışmada Türkiye'de konut arzı doğrultusunda finansman sağlanmasında yeni model yaklaşımları ortaya koymaktan öte, dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye koşullarına nasıl uyarlayacağına yönelik model yaklaşımlarını geliştirmektir. Bu soruna yönelik etkili bir çözüm olarak fon fazlasının gerçekleştiği bölümden fon ihtiyacının olduğu bölüme kaynakların aktarılması sağlanması gerektiğini ifade etmiştir.

Türkiye'de konut arzı ile konut talebinin belirleyicileri üzerinde duran Öztürk ve Fitöz (2009) çalışmalarında regresyon analizi kullanmışlardır. Çalışmada konut talebi ile milli gelir, faiz oranları ve konut fiyatları arasında pozitif yönlü bir ilişkinin olduğu ortaya konulmuştur. Konut talebi ile demografik faktörler arasında anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir. Çalışmadan elde edilen bulgular 1994 yılı itibariyle konut talebinde artış oranında yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Dokko vd. (2011) çalışmalarında ABD’de ve diğer ülkelerde 2000’li yıllarda konut fazlasının ortaya çıkmasına sebep olan durumları makroekonomik açıdan incelemişlerdir. Çalışmadan elde edilen sonuçlar genişletici para politikasının konut fiyatlarının artışına sebep olduğunu ortaya koymuştur. Ayrıca çalışmanın yapıldığı dönemde litartürde kabul gören faiz haddi ile konut piyasaları arasında güçlü bir ilişkinin olması durumu çalışma kapsamında incelenmiş ve bu ilişkinin güçlü bir ilişki olmadığı tespit edilmiştir. Bu sonuç doğrultusunda 2000’li yılların başlarında ipotekli kredilerin uzatılması, konut talebinin artmasına ve kısa dönemde konut arzının artan talebe yetişememesine sebep olduğu ifade edilmiştir. Konut talebinin artması sonucu konut fiyatları artmış böylece faizin konut fiyatları üzerindeki etkisinin güçlü olmadığı belirtilmiştir.

Watson (2013) çalışmasında Yeni Zelanda konut talebini incelemiştir. Çalışma kapsamında ülkede yaşanan depremlerin geçici bir konaklama sorunu yarattığı, bu konaklama sorununun konut açığına sebep olduğu ve bu açığın konut fiyatları üzerinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Bu doğrultuda konut-fiyat enflasyonunun kira-fiyat enflasyon oranının geçtiğı için konut talebinin azaldığı sonucuna varılmıştır. Aynı zamanda Yeni Zelanda’da kira arzının kısıtlı olması ve artan nüfus nedeniyle konut arzının yeterli olmaması, kira fiyatlarının etkisi ile konut fiyatlarının artmasında önemli faktör olarak belirtilmiştir.

Fuster ve Zafar (2015) çalışmalarında konut talebinin finansman koşullarına duyarlılığını ele almışlardır. Çalışmada insanların farklı finansman senaryoları altında, mevcut konutlarına benzer bir konut için ödeme yapma istekliliklerinin tespitine yönelik bir anket uygulaması yapılmıştır. Çalışmada farklı ipotek oranları, peşinat kısıtlamaları ve konut dışı servet değışkenleri kullanılmıştır. Çalışma sonucunda özellikle nispeten daha yoksul ve daha fazla kredi kısıtlaması olan borçlular için peşinat kısıtlamalarının gevşemesinin veya konut dışı servetteki dışsal artışın benzer bir konut için ödeme yapma istekliliğı üzerinde büyük bir etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca ipotek oranının yüzde 2 puan değıştirilmesi ile benzer bir konut için ödeme yapma istekliliğı ortalama yüzde 5 civarında değıştiğı ortaya konulmuştur.

Solak ve Kabadayı (2016) çalışmalarında 2004-2011 yılları arasında Türkiye’de konut talebini il düzeyinde panel veri analizi kullanarak incelemişlerdir.

Çalışmada açıklayıcı değişkenler olarak gelir düzeyleri, konut fiyatları ve nüfus seçilmiştir ve bu doğrultuda iki farklı model kullanılmıştır. Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre nüfus göstergelerinin konut talebini olumlu etkilediği ve konut talebini etkileyen en önemli faktörün Türkiye'nin gelir düzeyi olduğunu ortaya koymuştur.

Landvoigt (2017) çalışmasında konut patlaması döneminde konut talebini, beklentilerin ve kredi kısıtlamalarının rolünü incelemiştir. Çalışmada 2000'li yıllarda yaşanan konut patlaması için konut fiyatları ve konut özkaynak gereksinimleri ile ilgili beklentileri, gözlemlenen hane halkı tercihlerinden çıkarmak için bir yaşam döngüsü modeli kullanılmıştır. Bu kağısamda bklentiler ve kredi kısıtlamaları, konut talebinin yoğun ve geniş marjlarından ayrı olarak belirlenmiştir. Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre beklenen fiyat büyümesinin ortalama uzun vadeli büyümeye yakın olduğu, konut özkaynak gereksinimlerinin başlangıçta gevşek olduğu ancak düşüşten sonra sıkılaştığı ve gelecekteki fiyat büyümesine ilişkin öznel belirsizliğin büyük olduğu belirlenmiştir. Çalışma kağısamında mortgage borcunda temerrüde düşme seçeneği göz önüne alındığında, daha büyük fiyat belirsizliği ve daha yüksek optimum hane kaldıraç oranına yol açılacağı ifade edilmiştir.

Zheng vd. (2018) belirsizlik durumunda Hong Kong için 1996 ve 2011 yılları arası kentsel konut talebi ve gelir ilişkisini ele almışlardır. Elde edilen ampirik sonuçlara göre kalıcı gelir esnekliklerinin düştüğünü ve geçici gelir şokunun kiralık konut talebi üzerinde olumlu ve önemli bir etkisi olduğu tespit edilmiştir. Hem üst hem de alt gelir grubundaki haneler, kalıcı gelir değişikliklerine karşı oldukça duyarlı olduğu belirtilmiştir.

Zainal vd. (2019) çalışmalarında Malezya'daki konut talebi ve konut piyasası arzı eğilimini açıklamak için içerik analizi yöntemini kullanarak desteklenen standart tüketici talep ve arz teorisini uygulamışlardır. Çalışmasının veri seti NAPIC'ten teras, müstakil, küme ve şehir evi için elde edilmiştir. Sağlanan tüm veriler, 2006 ile 2015 yılları arasında ilk çeyrekte dördüncü çeyreğe kadar, özellikle yalnızca Malezya Yarımadası'na ait verilerdir. Çalışmada sonuç olarak inşaat çıktısında sürdürülebilirliği sağlama yolları incelenmiş ve Malezya'daki konutları uygun fiyatlı hale getirmek için denge fiyat modeli önerilmiştir.

Konut piyasasına yönelik çalışmaların genellikle talep odaklı olması konut arzının önemini tam olarak ortaya koyamamıştır. Konut arzı da konut piyasa analizlerinde konut talebi kadar önemlidir.

Blackley (1999) çalışmasında konut arzı üzerindeki etkileri 1950-1994 yılları arası için ABD yıllık verilerini kullanarak tahmin etmiştir. Çalışmada kullanılan temel model, konut inşaatını yeni konut fiyatının doğrusal bir fonksiyonu ve inşaat girdi fiyatları olarak ifade etmektedir. Çalışmada elde edilen uzun dönem esneklikleri, yeni konut arzının fiyat esnekliği olduğunu ortaya koymuştur. Konut inşaatı hem reel faiz hem de beklenen enflasyon oranlarına cevap vermekte iken diğer inşaat maliyeti değişkenleri düşük performans göstermektedir. Ancak, sonuçlar değişkenlerin altında yatan zaman serisi süreçlerine duyarlı olduğunu ortaya koymuştur.

Painter ve Redfearn (2002) çalışmalarında ABD’de 1965-1999 yılları arasında çeyreklik verileri kullanarak konut kredi faizlerinin konut stoku ve konut talebi üzerinde olan etkisinin varlığı incelenmiştir. Çalışma, literatürün genelinin aksine konut kredi faiz oranının konut piyasası üzerinde doğrudan bir etkisinin olmadığını ortaya koymuştur. Ayrıca konut kredi faiz oranlarının uzun vadede konut talebi üzerinde kalıcı bir etki oluşturmadığı görülürken, konut arzı üzerinde faiz oranının daha etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Çalışma kapsamında konut piyasasının fiyatlar, faiz oranı, harcanabilir gelir ve demografik etkenler aracılığıyla oluştuğu ifade edilmiştir. Bu duruma ek olarak faiz oranı ile konut talebi arasındaki ilişki teorik beklentinin tersi yönde meydana geldiği ifade edilmiştir. Nihai olarak, faiz oranlarının artması ile konut talebinin de arttığı ifade edilmiştir.

Jin ve Zeng (2007) çalışmalarında yatırım amaçlı konut talebi üzerindeki faiz oranlarının etkisini incelemişlerdir. Çalışmada kredi imkânlarının sağlanmasının yatırım amacıyla konut talebini artırdığı ifade edilmiştir. Bunu birlikte faiz oranında meydana gelen düşüşler yatırım amacıyla edinilen konut miktarında ve konuta olan talebi arttırmakta iken emlak fiyatları noktasında artırıcı bir etken olarak ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda çalışmada yatırım amacıyla meydana gelen konut talebinde ortaya çıkan artış, konut piyasasında istihdamı arttıracığı, bu artışın üretim ve toplam tüketimde bir artışa yol açacağı ifade edilmiştir.

Levin ve Pryce (2009) yaptıkları çalışmalarında konut arzının fiyat esnekliğini reel faiz oranı kapsamında ele almıştır. Çalışma temelde arzın fiyat esnekliğine yönelik teorik tartışma sunmaktadır. İngiltere’de konut arzının yanıt verebilirliğini tahmin etmek için birtakım girişimlerde bulunmakla birlikte, konut arzını etkileyen en önemli faktörün uzun vadeli reel faiz oranları olduğunu ifade etmiştir. Çalışmada elde edilen sonuçlar; İngiltere’de hem yıllık kira / ev fiyat oranındaki hem de uzun reel faiz oranlarındaki sert düşüşler, gelecekteki gerçekleşen kira akışının 1996 ve 2007 yılları arasında ardışık olarak daha düşük faiz oranlarında iskonto edildiğini göstermektedir. Ayrıca çalışma sonuçları, uzun vadeli reel faiz oranlarındaki düşüşün, artan konut fiyatlarına ve uzun yükselişte esnek olmayan tedarik tepkisine katkıda bulunduğunu ortaya koymuştur.

Kuttner (2012) çalışmalarında ABD’de 2003 ve 2007 dönemleri arasındaki çeyrek dönemler ele alınarak faiz oranları ve konut fiyatları arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Çalışma kapsamında faizin konut fiyatları üzerinde sınırlı bir etkisinin olduğu ifade edilmiştir. Konut talebinde ortaya çıkan artışın ve bu doğrultuda konut fiyatlarında meydana gelen yükselişin faiz oranlarından kaynaklanmadığını belirtilmiştir. Bu durumun para arzında meydana gelen genişlemeden kaynaklandığı, bu doğrultuda artış gösteren talebe karşılık emlak piyasasının yeterli konut arzında bulunamaması konut fiyatlarında artışı oluşturduğu ifade edilmiştir.

De La Paz (2014) çalışmasında arz esnekliğini tahmin etmek için İspanya ve çevresi için bir konut modeli geliştirmiştir. Çalışmada konut arzının fiyat evrimi üzerindeki rolünü değerlendirmek ve kredi krizinin başlangıcından itibaren konuttaki fiyat düşüşünü açıklamak amaçlanmıştır. Bu kapsamda çalışmada çapraz kesit heteroskedastisitesinin varlığını kontrol eden havuzlanmış bir EGLS spesifikasyonunu kullanılmıştır. Model, 1990-2012 döneminde 17 İspanyol bölgesi için üç aylık verileri kullanılarak tahmin edilmiştir. Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre yeni konut arzının esnekliklerinin tüm dönemler boyunca çok istikrarlı olduğu, ancak bölgesel düzeyde tepki farklılıkları ile karakterize edildiği ortaya konulmuştur. Ayrıca kredi sıkışıklığı ve borç krizi, konut arzında dışsal şokların kümülatif etkisini yakalayan çifte olumsuz bir etki yarattığı ifade edilmiştir.

Favara ve Imbs (2015) kredi arzı ve konut fiyatı arasındaki ilişkiyi konut arzı ekseninde ele almışlardır. Çalışmada mortgage kredisindeki dışsal genişlemenin konut fiyatları üzerinde önemli etkileri olduğunu ortaya konulmuştur. Çalışma kapsamında kredi aracı olarak 1994 ve 2005 arasındaki ABD şubeleşme düzenlemeleri kullanılarak oluşturulmuş veri seti kullanılmıştır. Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre denetimi kaldıran bankalar için kredinin arttığı, ancak plasebo örneklerinde bu durumun yaşanmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca coğrafi çeşitlilik nedeniyle, işlem gören bankaların kredi hacmini genişlettiği ve dolayısıyla konut talebini artırdığı, bu durumun da konut fiyatlarını yükselttiği sonucunu ortaya koymuştur. Ancak bunun yerine konut stokunun arttığı esnek konut arzının olduğu bölgelerde daha az ölçüde olduğu ifade edilmiştir.

Osman vd. (2017) çalışmalarında Malezya'da konut arzını etkileyen faktörleri ele almıştır. Çalışma kapsamında konut fiyatlarındaki değişimler, ekonomik talep ve arz teorilerinin yanı sıra gelir seviyesi, konut arz stoku, spekülasyon satın alma ve nüfus değişiklikleri gibi bölgesel ekonomik ve demografik faktörler kapsamında da incelenmiştir. Çalışmada uygun fiyatlı konut politikası doğrultusunda konut satın alınabilirlik endeksinin konut arzı ile olan ilişkisi ampirik olarak ortaya konulmuştur. Çalışmada fiyat-gelir oranının ortanca katını belirlemek için 2012 ve 2014 yıllarına ait veri setlerini kullanılmış ve konut arzı üzerindeki en önemli faktörün ekonomik talep ve fiyat olduğu ifade edilmiştir.

Murphy (2018) çalışmasında konut arzının dinamik bir mikroekonomik modelini tahmin etmeye çalışmıştır. Model, gelecekteki fiyatlar ve maliyetlerle ilgili beklentileri dikkate alırken, inşaatın hem zamanlamasını hem de yapısını en iyi şekilde seçen ileriye dönük bir modelledir. Çalışmada kullanılan model San Francisco Körfez Bölgesi'ndeki bireysel arazi sahiplerini tanımlayan benzersiz bir veri kümesi kullanılarak tahmin edilmektedir. Elde edilen sonuçlar, maliyetlerdeki coğrafi ve zaman serisi değişikliklerinin, inşaatın nerede ve ne zaman gerçekleştiğini anlamının anahtarı olduğunu göstermektedir. Döngüsel maliyetlerin, bazı arazi sahiplerinin fiyat zirvelerinden önce inşa etmeleri için bir teşvik sağlamakta olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca çalışma kapsamında arazi sahiplerinin piyasayı aktif olarak "zamanladıklarını" ve bu da arz esnekliğini düşürdüğünü gösterilmektedir.

Fingleton vd. (2019) çalışmalarında, nicel model tabanlı simülasyon yöntemlerini kullanarak, gelecekteki konut arzının Birleşik Krallık'taki konut alanlarının satın alınabilirliği üzerindeki etkisini tahmin etmeyi amaçlamışlardır. Mekânsal olarak ayrıştırılmış bir analizin yapıldığı çalışmada, bölgeler arasında emlak fiyatları ve konut satın alınabilirliğinde gözlenen zamansal değişimleri hesaba katmak için dinamik bir mekânsal panel modeli uygulanmıştır. Bu model dinamik yapısı ile yerel arz şoklarının bölgedeki diğer yerleşim yerleri üzerindeki zincirleme etkilerinin ölçeğini ve kapsamının değerlendirilmesi sağlanmıştır. Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre yerel konut fiyatlarının ve satın alınabilirliğin yalnızca söz konusu piyasadaki temel arz ve talep koşulları tarafından belirlenmediği, aynı zamanda mülkleri daha büyük bir bölgesel konutta yakın ikame olarak kabul edilebilecek komşu konut piyasalarındaki koşullara da önemli ölçüde bağlı olduğunu ortaya koymuştur. İstihdam artışına tepki olarak ücretler değişmese bile, en kritik alanlarda artan konut arzının (hem yerel hem de bölgesel) karşılanabilirlik üzerinde çok az etkisi olduğu da ifade edilmiştir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KONUT ÜRETİM SORUNU VE TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNÜN DURUMU

#### 2.1. Konut Kavramı

Konut insanın barınma ihtiyacını karşılaması sebebiyle yiyecekten sonraki en temel ihtiyacdır (Maslow, 1943: 375). Bireyi yalnız kalıp düşünmeye sevk etmeyen konut güçlü bir kişiliğin gelişimine katkı sağlamaz. Bireyin sadece fiziksel ve zihinsel gelişimini desteklemekle kalmaz aynı zamanda ahlaki ve kültürel değerler de edinmesinde çok önemli rol oynar (Hayakawa, 1983: 4).

Konut kavramı Berberoğlu ve Teker (2005) tarafından daha kapsamlı biçimde ele alarak konutların; barınak olma, yatırım aracı olma, ekonomik kalkınmaya katkı sağlama, bireylerin geleceği açısından bir güvence olma gibi fonksiyonlarının yanında, toplumların ekonomik ve sosyal açıdan gelişmişlik düzeylerinin de önemli bir göstergesi olduğunu ifade etmiştir.

Konut kavramını açıklarken Kellekçi ve Berköz (2006) konut alanı çevresinde sadece barınak olmaktan daha fazla anlamlar içerdiğini belirtmiştir. Çalışmada iyi bir konutun, kullanıcılarının refah ve mutluluklarına katkı sağlayacağını, kişilerin buralarda barınma ihtiyaçlarının karşılanmasının yanında, toplum içindeki sosyal yerinin ve statülerinin de ortaya çıktığını dile getirmişlerdir. Daha açık bir şekilde konut, insanların kendini güvende hissettiği kişisel bir yaşam alan olmakla birlikte ihtiyacı karşılama biçimi açısından; apartman dairesi, ev, villa gibi görünüşü ile konut, eski zamanlardan günümüze kadar insan yaşamında çok önemli bir yer elde etmiştir (İçli, 2008: 7).

Konut; “hep birlikte bir birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinmelerini doğrudan karşılayan, ancak işlevsel açıdan birbirinden farklı mekânlardan oluşmuş bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanılabilen, toprağa bağlı bir fiziksel çerçeve”, “kendi basına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapı” olarak da tanımlanmıştır (Kaya, 1994:104).

Konutlar; ekonomik, fiziksel ve estetik değerlerle de ilintilidir. Bütün bunlar, kullanıcılarının bir konutta aradığı ve mutlu olmasını sağlayacak temel ölçütlerle ilişkilidir. Günümüzde konut; farklı kişisel ihtiyaçların karşılanması da içine alan karmaşık, çok boyutlu bir süreçtir haline gelmiştir. Günümüzde hızla gelişen rezidans yapıları, spor, alış-veriş, eğitim ve eğlenme merkezlerini de içinde barındıran daha kompleks konut sistemleri, konut kavramına yönelik beklentilerin değiştiğinin güzel örnekleridir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 23).

Yaşam standartlarındaki belirleyici rolünün dışında servet koruma aracı olarak algılanması ve değerini artıracığı beklentisi konutun yatırım aracı olarak tercih edilmesine sebep olmakta ve Türkiye’de hanehalkı varlıklarının en önemli kısmını oluşturmaktadır (Coşkun, 2016:45). Konut kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için küreselleşme ve gayrimenkul kavramlarının anlaşılması gerekir.

### **2.1.1. Küreselleşme**

Binanın amaç yönünden en önemli türü olan konuta ilişkin olarak, kanunlarda herhangi bir tanıma yer verilmiş değildir. Bununla birlikte çeşitli yönetmeliklerde konutun tanımına yer verilmiştir. 3290 sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik md. 4 b. 2 ile konut, bir kişi veya ailenin müstakil yaşamasına elverişli bağımsız bölüm olarak tanımlanmıştır (Kaya, 1994:104). Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik tanımlar başlıklı md. 4 b. z ile konut; ticari amaç gözetmeksizin bir veya birçok insanın iş zamanı dışında barınma, dinlenme ve uyuma amacıyla ikamet ettiğı, imar planında bu amaca ayrılmış olan yer olarak tanımlanmıştır.

Konut kavramı günümüzde çok çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. Türk Dil Kurumu’na göre konut, bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanının dışında eğleştiğı ya da tüzel kişiliğı bulunan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, eğlek, mesken, ikametgâh olarak tanımlanmıştır (TDK, 1981:506).

Türkiye İstatistik Kurumu’na göre konut tanımı ise, etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile, bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına yarayan, doğrudan doğruya sokağı, koridora veya genel yere açılan, kendisine ait kapısı bulunan yerdir (TÜİK, 2008). Ayrıca günümüzde ise konut; barınma ihtiyacını

karşılamanın bir simge olmanın yanında, sosyal, ekonomik ve kültürel standartların da göstergesi haline gelmiştir.

Konut için ön şart arsanın varlığıdır. Bir arazinin arsa olması; konut yapımına elverişli bir konumda bulunması, alt yapısının tamamlanması, kentin imar planları içinde yer alması ve topografik haritalarının, nazım ve imar planlarının yapılması ile mümkündür<sup>46</sup>. İmar planı ile konuta özgülenen alanlarda konut inşa edilebilir.

Konut, diğer binalardan amaç yönüyle ayrılmaktadır. Bu amaç en başta barınma ihtiyacının karşılanmasıdır. Barınma ihtiyacının karşılanması ile bireylerin ve toplumun gelişimini sağlayacak olan temel husus da sağlanmış olmaktadır. Bu nedenle konutun barınma ihtiyacını karşılamasının yanında belirli nitelikleri de taşıması da gerekir. Bu niteliklerin sağlanması yönünden gerekli kaynakların sağlanması için bir takım sermaye unsurlarının devreye girmesi, konut açısından finansmana özel bir önem katmaktadır. Binanın meydana gelmesinde etkili olan finansal faktörler, konut bakımından büyük önem taşımaktadır. Toplumsal yapı bakımından, birey ve ailelerin yeterli niteliklere sahip konut edinebilmelerine yönelik imkânların sağlanması gerekmekte, konut edinme bir hak olarak göz önünde bulundurulmakta ve buna yönelik hukuki düzenlemeler yapılmaktadır. Konut edinmeye ilişkin imkânların sağlanmasında, finansal düzenlemeler yapılması ve bu düzenlemelerle konut edinecek kişilerin bu haklarının garanti altına alınmasının yanında, ayrıca bu hakkın etkili olarak kullanımının sağlanması da amaçlanmaktadır.

Barınmanın temel bir gereksinim olarak dikkat çekmesi ve dünya tarafından bir hak olarak görülmesi, 1948 yılı İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde herkesin konut hakkının olduğu ibaresinin yayınlanmasıyla gerçekleşmiştir. Bu bildirinin 25. Maddesine göre, herkesin kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşam standartlarına ulaşma hakkı vardır; bu hak beslenme, giyim, konut, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri kapsamaktadır (İHD, 2014). Hukuki olarak ilk belge ise 1966 yılında Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin yayınlanmasıdır. Sözleşmenin 11. Maddesine göre taraf devletler, herkesin yeterli beslenme, giyim, konut da dâhil olmak üzere kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu ve konut hakkını güvence altına almak için gerekli tedbirleri uygulamayı da kabul etmişlerdir. Türkiye bu sözleşmeyi 2000 yılında çekinceli

olarak imzalamış ve gecikmeli olarak 2003 yılında 5923 sayılı kararla onaylamıştır (Milletlerarası Anlaşmalar, 11.08.2003).

Özellikle dar gelirli aileler dikkate alınarak yapılan Sosyal Konut Politikası ise, sosyal sınıf, gelir ya da konut standardı gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin şehir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve tedbirler bütünü ifade etmektedir (Keleş, 1967:28).

Konut sadece bir barınak olarak ele alınıp değerlendirildiğinde yetersiz bir tanımlama yapılmış olur. Konutun bir barınak olması yanında, üretilen veya tüketilen bir mal olması, kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlaması, kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir araç olması gibi çok yönlü işlevleri bulunmaktadır (Durkaya, 2002:5). Bu bağlamda konut, dayanıklı bir tüketim malı, aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşı konumundadır (Öztürk, 1997:3). Quigley (2006:170), konutu ev sahipleri için güvence ve güçlü bir yatırım aracı, kiracılar için ise yaşamsal bir işleve sahip barınma aracı olarak tanımlamıştır.

Konutu; tek bir bireyin ya da aile fertlerinin bir arada yaşadığı ve dolayısıyla aralarında ilişkilerin kurulduğu sosyal, hayatın sürdürülmesi için gereken fonksiyonların gerçekleştirilmesine olanak sağlayan fiziksel, bireylerin ve ailelerin toplumu oluşturan önemli yapı taşı olması ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesi nedeniyle toplumsal, kentleşme politikalarının belirlenmesinde ve uygulanmasında bir temel oluşturmasından dolayı yönetsel, bir yatırım aracı olarak kullanılmasından dolayı ekonomik bir birim olarak tanımlamak uygun olacaktır (Durkaya ve Yamak, 2004:75).

Tüm bu işlevlerinin yanında konut sektörü ekonominin lokomotif sektörlerinden birisi olarak tanımlandığından, makro düzeyde incelendiğinde bu sektör, yaratılan istihdam, üretim, yatırım ve tüketim harcamaları ile ölçülmekte; mikro düzeyde ise, konut bireyin elde edebileceği en kıymetli varlıklardan biri olarak ve değeri enflasyona paralel bir çizgide seyrettiğinden gelecek için iyi bir yatırım aracı olarak görülmektedir (Sürmeli, 2003:9). Ayrıca konut sektörü emlak vergileri yoluyla yerel yönetimler için de önemli bir gelir kaynağı olmuştur. Doğru konut

üretimleri yapıldığında hem insanların yerleşimi açısından, hem de istihdam ve iş gücü verimliliği açısından ciddi ekonomik faydalar sağlanmaktadır.

### 2.1.2. Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkul kelimesinin Türkçe karşılığı taşınmaz olarak tanımlanmaktadır. Bu sözcük Türkçe 'ye Arapça'dan geçmiştir. Arapça 'da gayr ve menkul kelimelerinin birleşmesinden oluşan birleşik bir isimdir(TDK, 2018).

Gayrimenkul kavramının en kabul görmüş uluslararası tanımında; fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak nitelendirilmektedir (UDES,2013:5).

Gayrimenkul, görülebilen, dokunulabilen fiziki bir varlıktır. Yer altındaki yer üstündeki tüm unsurları yeryüzünün gayrimenkul kapsamında değerlendirilmektedir. Gayrimenkul, bir arazi üzerine inşa edilmiş yapıların toplamını tanımlamaktadır. Aynı zamanda yer üstündeki ağaçlar, yer altındaki madenler, insan eliyle yapılmış olan tüm binalar ve eklenti yapılar da gayrimenkul tanımına dâhil edilmektedir.

4721 sayılı medeni kanunumuzun 704. Maddesinde gayrimenkul kavramı, eski kanundakinden farklı olarak “Taşınmaz Mülkiyeti” şeklinde tanımlanmıştır. Yeni yasada geçen “Taşınmaz Mülkiyeti” kavramı -yani eski kanundaki “Gayrimenkul” kavramı- aşağıda bahsedilen unsurlardan oluşmaktadır (Aytekin, 2007:208).

- Toprak parçası (Arazi),
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat Mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

4721 sayılı Medeni Kanunu'na göre, gayrimenkulün üzerinde bulunduğu toprak parçası (arazi) ile tapu sicilinde ayrı sayfalara yazılan bağımsız ve sürekli haklar ve 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'na göre mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümlerin hepsi gayrimenkul vasfında görülmektedir. Gayrimenkulleri genel olarak aşağıdaki şekilde gruplandırılabilir:

1. Konutlar
2. Ticari gayrimenkuller
3. Endüstriyel gayrimenkuller
4. Tarımsal gayrimenkuller

## 5. Özel amaçlı gayrimenkuller

Satın alabilmek için yüksek miktarda fona ihtiyaç duyulan gayrimenkullerin pazarlanabilme imkânı ve likiditesi diğer mallara göre oldukça düşüktür. Gayrimenkule olan talebin, yüksek bir satın alma gücü ile desteklenme gerekliliği, likiditesinin düşük olmasının başlıca nedenlerindedir. Fiyatların yüksekliği nedeniyle gayrimenkullerin nakit olarak satın alınabilmesi küçük bir kesimin sahip olduğu bir imkândır. Bu yüzden, kredi talebinde bulunun yatırımcılar için ekonomik konjonktür, faiz oranları ve kredisi vadesi gibi etkenler, gayrimenkul alım satımında oldukça önemlidir.

Gelişmekte olan ekonomilerin lokomotif sektörü olan inşaat sektörü, kendisini besleyen pek çok sektörü canlandıran ve milli gelir üzerine önemli etkiler yaratan bir sektördür. Gayrimenkul sektöründeki gelişmeler, doğal olarak inşaat sektörünün de gelişmesine neden olacak, bu da aynı zamanda çimento, mobilya, dekorasyon malzemeleri, ev tekstili gibi sektörlerin gelişmesine ve bu sektörlerdeki istihdam oranlarının artmasına zemin hazırlayacaktır. O yüzden, Türkiye gibi gelişmekte olan, altyapı gelişimini henüz tamamlayamamış ülkelerde, gayrimenkul sektörünün gelişimi önemli bir yer tutmaktadır.

Gayrimenkul sektörü, gelişmekte olan ülkelerde ekonominin lokomotif sektörü olarak görülse de, ekonomide meydana gelebilecek olan krizlerden en erken etkilenip en geç çıkması nedeniyle oldukça risk altında olan bir sektördür.

Gayrimenkul sektöründeki başlıca riskleri şöyle sıralayabiliriz (Akkum, 2008:23);

Yasa ve uyum riskleri; Merkezi düzenlemeler ve belediye kararlarındaki değişiklikler ve belirsizlikler, gayrimenkul yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Global finansal krizler; 2007 yılın ABD’de başlayan krizin bir kredi darboğazına dönüşmesi sonucu, gayrimenkul sektörünün büyümesinin yavaşlama eğilimine girmesi.

Enerji krizleri; Enerji fiyatlarındaki artışlar nedeniyle ekonomideki durgunluk, ya da bireylerin tüketim harcamalarındaki azalma eğilimleri ucuz arsa arayışıyla banliyölerde geliştirilen projelere ciddi darbeler vurabilir.

Yaşlanan Nüfus; Türkiye'deki gayrimenkul sektörünü tehdit etmese de, AB ülkelerindeki konut talebinde azalmalara neden olabilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, sosyal ve ekonomik bakımdan birçok faktörden etkilenebilmektedir. Ekonomik beklentiler, hükümet politikaları, siyasi istikrar, uluslararası kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmeleri, komşu ülkelerde yaşanan olaylar finansörlerin, yatırımcıların ve tasarruf sahiplerinin kararında etkili olmaktadır. Özellikle de yabancı sermayenin Türkiye'ye girmesinde önem teşkil etmektedir.

Nüfus Artışı ve Nüfus Yapısı: Gayrimenkul sektörünün odak noktası olarak insanı düşündüğümüzde nüfus artışı ve nüfus yapısı sektörü yakından ilgilendirmektedir. Gayrimenkul sektörünün anında üretim yapma yeteneği olmadığı için, geleceğe yönelik yapılan planlamalarında baz alınacak konulardan biri, nüfus ve buna bağlı gelişmeler olacaktır.

Kentleşme: İnşaat ve gayrimenkul sektörünü etkileyen önemli faktörlerden bir tanesi de kentleşmedir. Özellikle 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'de kentleşme hareketlilik kazanmıştır. Günümüze gelindiğinde de Türkiye hala köylerden kentlere göçün yaşandığı bir ülkedir(Işık, 2005).

Kentsel Dönüşüm: Kentsel dönüşüm kavramı, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca hayatımıza girmiştir. Buradaki amaç, deprem riski altında bulunan bölgelerde ve riskli sayılabilecek yapılarda dönüşümlerin gerçekleşmesini sağlamaktadır.

Diğer Etkenler: Konut talebi özelinde, sosyo ekonomik gelişmeler, nüfus artışı ve kentleşme gibi temel etkenler dışında, inşaat ve gayrimenkul piyasasını etkileyen diğer etkenler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

Değişen aile yapısı: Günümüzde aile kavramının biraz farklılaşarak, kişilerin tek başına yaşamayı tercih edebilmeleri konut ihtiyacını artırmaktadır.

Yatırım amaçlı talep: İnsanların yatırımlarını gayrimenkul alanında yapmaları, konut ihtiyacını ya da ilerleyen bölümlerde bahsedilecek olan gayrimenkul sertifikaları ve gayrimenkul yatırım fonlarında detaylı olarak anlatılacak projelerin değer artışından yararlanma, projeye ortak olmak gibi fırsatlar nedeniyle inşaat ve gayrimenkul sektörüne olan talebi daha da artıracaktır.

Türkiye Ekonomisini genel itibarıyla, büyüyen ve gelişmekte olan bir ekonomi olarak gösterilebilir. Türkiye; 2001 krizi sonrasında, sadece 2008 krizinin ertesinde bir ekonomik daralma yaşamış fakat hemen ardından krizin etkisi atlatılarak yeniden ekonomisi büyüme trendine giren bir ülke olmuştur.

Dünya genelinde inşaat sektörünün 2016 itibarıyla ekonomi içindeki payı yüzde 10-12 seviyesindedir. Türkiye’de ise GSYİH içindeki payı yüzde 8-9 civarlarında olup dünya ortalamasının az da olsa altındadır. Gelişmekte olan ülkelerde sektörün büyüme oranları, ekonomideki pozitif gelişmelere ve yatırım potansiyellerine bağlı olarak gelişmiş ülkelerin büyüme oranlarına göre daha fazla olmaktadır. 2025 yılı itibarıyla sektörün dünya genelinde gelişmekte olan ülkelere ekonomi içindeki payının yüzde 16-17, gelişmiş ülkelere ise yüzde 10 civarında oluşması beklenmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün yurt içindeki başarılı performansının ekonomi üzerindeki etkilerine bakıldığında; Türkiye’de ekonominin önemli sorunlarından olan işsizlik ve istihdama sağladığı katkı, sektörü önemli bir noktaya taşımaktadır. İşsizliğin azaltılıp istihdamın yükseltilmesi bugün büyüyen ekonomiler için son derece önemlidir. Son 11 yılda istihdama olan katkısını yüzde 30 artırmıştır. İnşaat sektörünün istihdama düzenli olarak sağladığı bu katkı; sektörün ekonomi için önemli bir noktada olduğunu, sektörün canlı kalabilmesi ve gelişmesinin ülke sorunlarından biri olan işsizlik için değerli olduğunu ortaya koymaktadır.

## **2.2. Konut Üretim Sorunu**

Türkiye’de toplumsal bir sorun olarak addedilen konut sektörünün oluşumu, İkinci Dünya Savaşı sonrasında olmuştur. 1945’li yıllarda giderek hızlanan konut sektörü, ekonomik, politik ve toplumsal değişim süreci içine girmiş ve bu değişimin bir türevi şeklinde konut problemi oluşmuştur.

Ülkenin ekonomik gelişim ve büyüme hızının ivme kazanmasıyla beraber kentleşmenin gündeme düşmesi sonrasında konut üretim sorunu her geçen gün daha da artış göstermiştir. Konut sorununun git gide ağırlaşması sonucunda doğan tepkiler, soruna yönelik acil çözüm yöntemlerinin geliştirilmesini gerekli kılmış ve bir seçenek olarak toplu konut ve kooperatifçilik ortaya çıkmıştır (Turan, 1999: 37).

Konut üretim sorununun bir diğer yönü de arz ve talep dengesizliğidir. Çoğunlukla konut arzı, konut talebinin gerisinde kalmıştır. Dolayısıyla da konut açığının toplam miktarı ve senelik konut üretim miktarı git gide fazlalaşmıştır. Son 15 senede milli ekonomi içinde ortaya çıkan dalgalanmalar, kriz, deprem, inşaat firması sayısının fazla olması, sermayenin ve kaynakların nüfusun gereksinimlerini giderecek şekilde organize edilmemesi, hızlı nüfus artışı, gereksiz alanlara önemli yatırımların gerçekleştirilmiş olması, konut sektörü içinde iş gerçekleştirilememesi sebepleri arasında gösterilmektedir (Binark, 2001: 27).

Son senelerde şehirlerde nüfus yoğunluğunun artmasıyla beraber, kentte konut üretimi nerdeyse olanaksız duruma ulaşmıştır. (Karamehmetlioğlu, 2000: 97).

Genel anlamda konut sektörü içindeki sorunlara göz atıldığında kaçak yapılanma ile konut gereksiniminin dikkat çektiği görülmektedir. Geçmişten bu yana konut sektörü içindeki problemlerin çözüme ulaştırılması konusunda dair birçok yasal düzenleme gerçekleştirilmiştir. Bu yasal düzenlemeler şu şekildedir (DPT, 2001: 164):

- 1930 yılında 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
- 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu,
- 1934 yılında 2644 sayılı Tapu Kanunu,
- 1938 yılında 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Kanunu,
- 1939 yılında 3659 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun,
- 1940 yılında 3780 sayılı Milli Koruma Kanunu,
- 1944 yılında 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun,
- 1956 yılında 683 sayılı Orman Kanunu,
- 1961 yılında 221 sayılı Gayrimenkuller Kanunu,
- 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
- 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu,
- 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu,
- 1969 yılında 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu,
- 1977 yılında 2090 sayılı Tabi Afetlerde Zarar Gören Çiftçilere Yapılacak Yardım İle İlgili Kanun,
- 1983 yılında 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 1983 yılında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,

- 1983 yılında 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkındırılmalarının Desteklenmesi Hakkındaki Kanun,
- 1983 yılında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,
- 1983 yılında 2946 sayılı Kıyı Kanunu,
- 1984 yılında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun Değiştirilmesi,
- 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu,
- 1985 yılında 3227 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddelerin Eklenmesine İlişkin Kanun,
- 1986 yılında 3320 sayılı Memurlar ve İşçiler İle Bunların Emeklilerini Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun,
- 1990 yılında 362 sayılı Kıyı Kanunu,
- 1994 yılında 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesi ve Bazı Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun,
- 1995 yılında 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun,
- 1999 yılında Zorunlu Deprem Sigortası (27 Aralık 1999, KHK no: 587),
- 2000 yılında Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (10 Nisan 2000, KHK no:595),
- 2000 yılında Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği (26 Mayıs 2000); 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Dışında Kalan Belediyelerin Uygulayacakları Tip İmar Yönetmeliği (13 Temmuz 2000),
- 2000 yılında Yapı Malzemeleri Deney Laboratuvarlarında Bulunması Gereken Özellikler Hakkında Genelge (30 Temmuz 2000).

Konut sorunlarına yönelik olarak da devlet tarafından iyi bir kadro ve yerel yönetimler aracılığıyla hazine arazilerinin imara açılması çözüm olarak getirilebilir. Böyle bir durumda araziler değer kazanarak satış yerine inşaat firmalarına oldukça düşük oranlarda kat karşılığı tahsis edilebilir. Dolayısıyla birçok konut inşası gerçekleştirilebilir ve bunlar da oldukça düşük fiyatlardan uygun vade koşulları ile tüketicilere sunulabilir. Aynı zamanda hazine arazilerindeki kaçak yapılaşmaya da engel olunabilir (Garih, 2001: 26).

Türkiye’de yıllardır kaçak yapılaşma durumu 775 sayılı yasada bahsedilen gecekondular olarak nitelendirilmiştir. Ancak 1986 senesinde gecekondular kavramının tanımı da günümüz ilgili mevzuatında gerçekleştirilen düzenlemelerin desteğiyle beraber nitelik farklılığına uğramıştır. Başlarda kırsal alandan kente göç edenlerin kendileri için inşa ettikleri esnek, değişip gelişebilen, kentte marjinal bir barınma yöntemi şeklinde ifade edilen gecekondulaşma artık kentsel rantlara el koyma durumunu almıştır (İTO, 2004: 7).

Genel olarak kaçak yapılaşma, imar mevzuatına aykırı şekilde kullanıma sunulan veya inşa edilen yapı biçiminde ifade edilmektedir. İmar mevzuatına aykırı şekilde gerçekleştirilen tüm kaçak inşalar şu şekilde sınıflandırılmaktadır (İTO, 2004: 8):

- Kamu Mülkiyetinin Söz Konusu Olduğu Parsellerde Yapılaşma (775 sayılı yasaya göre gecekondular, ruhsatsız kamu binaları),
- Özel Mülkiyetin Söz Konusu Olduğu Parsellerde Yapılaşma (Kendi mülkiyeti olmayan parselde yapılaşma (gecekondular), ruhsat almış ancak ruhsata aykırı yapılar, tamamen ruhsatsız yapılar, fonksiyon aykırılığı olan yapılar (konut yerine ticari amaçlı bina) ve kat ilaveleri veya büyük oturma alanları olduğu yapılar).

Çanga ve Diğerleri (2002: 23) yaptıkları Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması’na göre sadece yapı izinlerine göz atılarak Türkiye’deki kaçak yapılaşmanın %40 civarında olduğu söylenebilir. Kentsel alanlarda konut stokunun yaklaşık %62’si ruhsatlıdır. Yapı kullanma izin belgeleri düşünüldüğünde bu oran %33’lere düşmektedir. Yani her 100 konuttan 67’si kaçak olarak yapılmaktadır.

Çoğunlukla konut ihtiyacı, nüfus, konut stoku ve hane halkı değişkenleri doğrultusunda ifade edilebilir. İnsanların ödeme güçlerinden ve kişisel tercihlerinden bağımsız şekilde, asgari düzeyde barınabilmelerini gerçekleştirmek amacıyla gereken konut kalitesi ve sayısı, belli bir anda mevcut konut stokundan ve kalitesinden daha farklı durumdaysa, aradaki fark konut ihtiyacı şeklinde tanımlanmaktadır (Çanga ve Diğerleri, 2002: 29).

Konut açığı sorunun giderilmesi konusunda çözüm olacak bir alternatif şeklinde yüksek enflasyon değerlerinde gerçekleştirilecek çalışmalar gösterilebilir. Yüksek enflasyon oranı inşaat maliyetlerini yükselterek konut fiyatlarının artmasına

neden olmaktadır. Aynı zamanda enflasyonun gelir dağılımı bozucu yönü sebebiyle konut ihtiyacı sahiplerinin alım gücüne de etki ederek düşürmektedir. Bu da konut açığının oluşmasına sebebiyet vermektedir (Siso, 2009:51).

### **2.3. Konut Talebi**

Konut talebine yönelik yapılan araştırmalarda, teorik anlamda beklenen sonuçlara uygun sonuçlar bulunmuştur. Bu noktada; konut sektörü içindeki talebin yapısının temel tüketici davranışı teorisinde anlatıldığı üzere benzer ürünlerdeki talebin yapısı ile benzer niteliği sergilediği gözlemlenmiştir (Siso, 2009:54).

Konut talebine etki eden unsurları şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Fiyat
- Nüfus artış hızı
- Gelir düzeyi
- Alternatif yatırım imkânları
- Kentleşme hızı ve aile yapısı değişiklikleri
- Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı

#### **2.3.1. Fiyat**

Fiyat talepteki değişikliklerde en büyük etlidir. Malın fiyatının artması talebi düşürürken, fiyatın düşmesi talebi arttırmaktadır. Fiyat arz talep dengesinin oluşmasında genel belirleyicidir.

Fiyattaki değişiklikler konut talebi üzerinde de etkilidir. Konut fiyatlarının artması, konut talebini negatif yönde etkilerken, konut fiyatlarının azalması, konut talebini pozitif yönde etkilemektedir. Bu durum konut talebiyle fiyatın doğrudan ilişkili olduğunu göstermektedir (Siso, 2009:55).

Konut talebinde konutun fiyatını etkileyen veya gelecek dönemde etkileyebilecek faktörler göz önünde bulundurulmaktadır. Gelecek dönemde konut fiyatını etkileyecek olan faktörler göz önünde bulundurulurken konut talebi belirlenmektedir. Konut fiyatındaki değişimler, konut arzı, piyasaların durumu, döviz kuru gibi nedenler önemli etkenler arasındadır (Hendershott ve Weicher, 2002: 8).

Gelecek dönemlerde konut fiyatında değişikliğe neden olabilecek faktörlerin tespiti, konut talebinin nasıl olacağı hakkında da bilgi vermektedir. Bu açıdan bakıldığında konut talebinin doğrudan belirleyicisinin konut fiyatı olduğunu söyleyebiliriz. Bu nedenle konut fiyatının ileride ne yönde değişeceği hem konut alacaklar için hem de konut satacaklar için önemli bir faktördür.

### **2.3.2. Nüfus Artış Hızı**

Genel olarak nüfus potansiyel konut talebini işaret etmektedir. Nüfus oranında yaşanan azalış potansiyel konut talebinde de bir azalmaya neden olacaktır. Bu da nüfus ile konut talebi arasındaki doğru orantıyı göstermektedir (Siso, 2009:54).

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de nüfusu hızlı bir şekilde artış gösteren bir ülke konumundadır. Hem sanayileşme hem de gelişme çalışmalarıyla beraber hızlı bir şekilde artan nüfusun büyük şehirlere yerleşmesi neticesinde konut açığı ve gecekondulaşma oluşmaktadır. Şehirlerde yaşanan nüfus artış oranları gerek coğrafi konum anlamında gerekse de kent büyüklükleri anlamında birbirinden farklı olmaktadır (Keçeli, 2000: 20).

### **2.3.3. Alternatif Yatırım İmkânları**

Konut yatırımları geçmiş dönemlerde verimsiz, ölü yatırımlar şeklinde nitelendirilmiş ve bu sektörde yatırım yapılmaktan kaçınılmıştır. Fakat günümüz koşullarında konut yatırımları, hem kişilerin ekonomisine hem de milli ekonomiye sağladığı katkılardan ötürü son derece değerli olmuştur. Dolayısıyla spekülasyon amaçlı konut talebinin yükselmesi söz konusu olmuştur (Tarakçı, 2004: 20).

Konut yatırımları ülkemizde, başka alternatifler arasında önemli oranda getiri sağlamaktadır. Bununla birlikte hisse senedi, faiz gibi yatırım seçeneklerinin alternatif olarak kullanılması, konut talebine negatif yönde etki etmiştir. Bilhassa 1980 kararlarıyla birlikte yükselişe geçen faizler üzerinden sağlanacak faiz gelirlerinin konut sahibi olunarak elde edilecek rant gelirinden önemli oranda yüksek olması, rant edinmek için konuta eğilen talebi de önemli ölçüde düşürmüştür (Özgirgin ve Yonca, 1980: 1).

#### **2.3.4. Kentleşme Hızı ve Aile Yapısı Değişiklikleri**

Gelişmiş ülkelerde son yirmi sene içinde kentsel nüfus oranında azalış yaşanmıştır. Sanayileşme ile kentleşme hızı paralel olarak devam etmektedir. Türkiye'deki kentleşme hızı, pozitif olarak düşünülse dahi ekonomik ve sosyal sorunlar çözüme ulaştırılamadığı zaman etki negatif olacaktır. Hızlı kentleşmenin ortaya çıkarttığı problemlerinin günümüzde hala çok önemli bir sorun olarak durduğu söylenebilir. (Ankara Kent Koop., 1982: 3). Kentleşme oranını etkileyen önemli faktörlerden bir tanesi göç miktarıdır. Göç miktarında meydana gelen artış aynı zamanda kentleşme hızında da bir artışa neden olmaktadır.

#### **2.4. Konut Üretimi**

Türkiye'de konut yapımları ve üretimleri; insanların yaşamlarını, sosyal ihtiyaçlarını, kamu hizmetlerini vb. ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapılmaktadır. Türk Dil Kurumu (TDK)'na göre konut; birçok insanın beraber yaşadığı mesken, ev, yer vb. toplu alanlar olarak ifade edilmektedir. Toplu konutlar ise; fiziksel ve sosyal, altyapı özelliklerinin çok fazla konut ile birlikte kullanılmasına toplu konut denilmektedir. Sosyal konutların tanımını yapacak olursak eğer; yüksek veya dar gelirlili ailelerin sosyal, çevresel ve barınma ihtiyaçlarının karşılanabildiği bireylerin sağlığına elverişli, halk konutları olarak tanımlanmaktadır (Hasol,1995:269).

İnsanlara toplumsal ve ekonomik olarak yarar sağlayan, ülke ekonomisine büyük bir ölçüde katkı yapan tüketim aracına konut denir. Türkiye'de konutlara sermaye yatırımı olarak bakılmaktadır. Bunun en büyük nedeni; toplumsal ve konut ekonomisinin gelişmesine katkıda bulunmasıdır. Ülkenin sosyal ve ekonomik gelişimi, konut üretimine bağlı tutulmaktadır (Keleş, 1987:7).

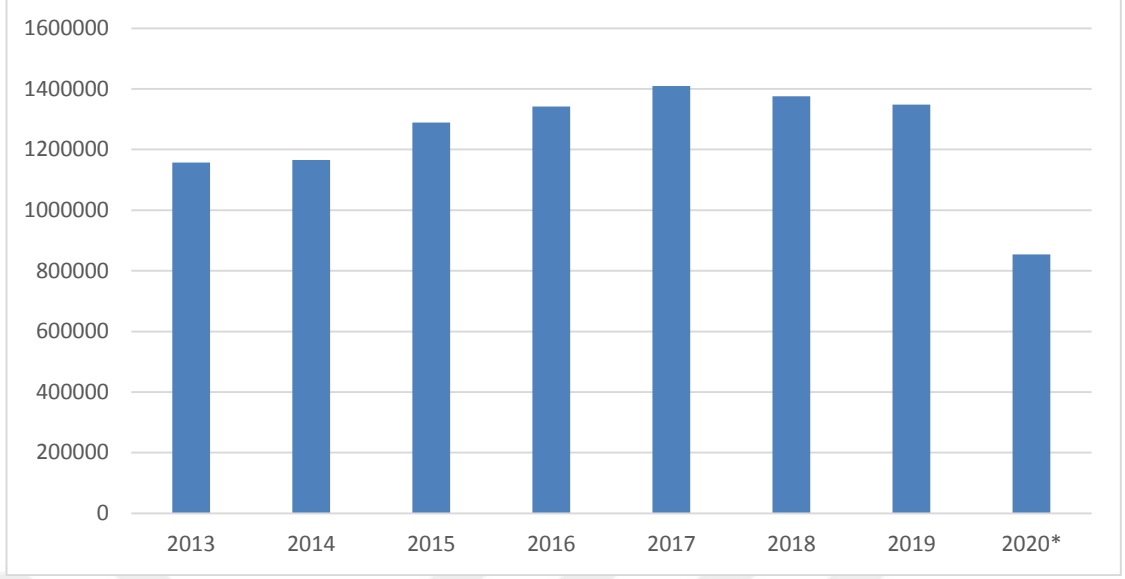
Ülkemizde, teknolojinin gelişmesi ile ekonomik ve sosyal değişimler hızla yaşanmaktadır. Ayrıca, Türkiye'de ve orta doğuda yaşanan savaşlar, ülkemize göçlerin yaşanmasına neden olmuş bu göçler ile birlikte kentleşme sorunları artışını giderek hızlandırmıştır. Kentleşme sorunlarının artması ile birlikte yeni konut ihtiyaçları da artış göstermiştir. Fakat kamu kaynaklarının yetersiz ve dağınık olması, konut sektörüne yapılmış olan yatırımların üretken bir yatırım olarak görülmemesi, insanların konut sahibi olmasında yeterli ve etkin bir sistemin oluşturulmaması,

insanların konut sahibi olmasını engellemiştir. Böylelikle ülkemizdeki konut üretimi ve sorunu her geçen gün artış göstermektedir (Yılmaz, 2016: 324).

Ülkemizde yaygın olarak konut üretimi bilgisine sahip ve gelişmiş teknolojileri kullanan çeşitli inşaat firması bulunmaktadır. Gelişmiş teknolojilerin ve yapı bilgisine sahip nitelikli elemanların kullanılması, ekonomik ve çeşitli nedenlerden dolayı halkın konut ihtiyacını karşılamakta başarısız olunmaktadır. Türkiye’de halkın konut ihtiyacını karşılamakta en çok Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ) üretim yapmaktadır.

Türkiye’de toplam konut üretimi ve stokunun %63’ü ruhsatlıdır. İnşa edilen konutların %30’u yalnızca yapı kullanım iznine sahip bulunmaktadır. Özetle denilebilir ki, Türkiye’de yer alan tüm konutların ortalama %50’si izinsiz/ruhsatsız denilmektedir. Ülke geneline bakıldığında şehir merkezi ve illerinde, ev sahibi olanların %59 (uygunsuz yapılaşma dâhil) olduğu, kiracıların oranının ise %31 olduğu görülmektedir (Berberoğlu, 2005:106).

Türkiye’nin genç bir nüfusa sahip olması, orta doğuda yaşanan savaşların olması ile birlikte nüfus artış hızının artması ile ülkemizde yılda 400 bin adet nitelikli konut açığı bulunmaktadır. Böylelikle hızlı kentleşme dönemlerine talep artış göstermektedir ve artışın gerçekleşmesi ile yılda 198 bin konut kaçak olarak inşa edilmektedir (Y.E.M., 2003:31). Aynı zamanda ülkemizin konut stokunun %55’ini 15 yaşın üstünde konutlar oluşturmaktadır. Konutların %35’inin tadilatının yapılması gerekmektedir. Ülkemizin son verilerine göre, konut satış rakamları aşağıdaki şekilde gösterilmektedir.



\*:2020 yılı verileri Ocak-Temmuz ayları toplam verisini içermektedir.

Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri

### Şekil 2.1: Türkiye'nin Yıllara Göre Konut Satış Rakamları

Şekil 2.1' de görüldüğü gibi, konut ihtiyacına bağlı olarak konut satışları 2017 yılına kadar artış göstermiş 2018 ve 2019 yılında bir düşüş sergilemiştir. Konut satışları 2013 yılında 1.000.000' iken, 2014 yılında 1.050.000, 2015 yılında 1.200.000, 2016 yılında 1.250.000 ve 2017 yılında 1.400.000'a çıkmıştır. Bu artışın görülmesinin en büyük nedeni yaşanan göç ile birlikte hızlı nüfus artışı yaşanması olarak düşünülebilir. Bu sebeple konut üretiminin artışı gereklilik olarak meydana gelmiştir.

Ülkemizdeki konut satışı verileri incelendikten sonra; ülkemizde "konut ihtiyacı" her geçen gün arttığı görülmektedir. Ancak, ülkemizde tüm bireylerin konut ihtiyacı ekonomik nedenler, nitelikli inşaat firmalarının az olması vb. nedenlerden dolayı karşılanamamaktadır.

Türkiye'de konut sorunu, özellikle ekonomik durumu olmayan aileler için çözülmesi gereken karmaşık bir sorun olarak bilinmektedir ve ülkemiz bu konu ile ilgili son yıllarda T.O.K.İ. ile soruna çözüm bulmaya çalışmaktadır.

## 2.5. Konut Politikalarının Gelişimi

1960 yılların başında Türkiye'de toplumsal, siyasal ve ekonomik alanda büyük değişimler yaşanmıştır. Ülkede siyasi iktidarın değişmesi ile toplumsal, siyasal ve

ekonomik alanda değişmeler yaşanmış ve yeni iktidarın sunmuş olduğu anayasa değişikliği kabul edilmiştir. Yeni 1961 anayasası ile toplumu sosyal ve ekonomik olarak değiştirmek amaçlanmıştır. Bu değişimler 5 yıldan 5 yıla gerçekleşmektedir. Hazırlanan 5 yıllık kalkınma planları ilk kez 1963 yılında hayata geçmiştir. Bu kalkınma planları Türkiye'nin konut politikasını ve üretimine plan yapmaya olanak tanımıştır. Hazırlanan kalkınma planlarında yer alan konut politikaları ve gelişmeler; 1963-1983 Dönemi, 1985-1994 Dönemi, 1995-2000 Dönemi, 2000 Sonrası Dönem şeklinde açıklanacaktır.

### **2.5.1. 1963-1973 Dönemi**

1963 yılında başlayan ilk konut politikalarının en büyük özelliği, halkın konut sorunlarının ilk defa hükümet tarafından bir bütün olarak ele alınmasıdır. Hükümetin bu konuyu ele almasındaki en büyük etken, devletin inşaat sektörü ile kalkınacağını düşünmesinden kaynaklanmaktadır. Bu sorunla ilgili, Türkiye Cumhuriyeti hükümeti bu dönemlerde kalkınma planları hazırlamıştır. Bu planları ise beşer yıl arayla gerçekleştirmeyi hedeflemişlerdir. İlk Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın (1963-1967) ana hedefi, konut yatırımlarının ve konut üretiminin düşük seviyede gerçekleştirmektir. Çünkü devletin ekonomisinin kötü olması nedeniyle, konut üretimlerinin daha çok özel firmaların yapması gerektiğini düşünmüşlerdir. Böylelikle bu dönemde üretilen konutların %91'i özel sektör tarafından %19'u ise, hükümet ve kamu kesimi tarafından üretilmiştir (Keleş,1989:73).

Toplumsal ve sosyal konut kavramı ilk kez 1963 döneminde ortaya çıkmıştır. Halkı sosyal konutlarda oturtmak ve bu kültürün yayılmasını sağlamak için, hükümet ev sahibi olmak isteyenlere kredi ve vergi indiriminde kolaylık sağlamıştır. Bunun yanı sıra lüks konutlara ekstra vergilendirme getirilmiştir. Hine bu dönemde SSK ve Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından konut alımı için sağlanan krediler, tek bir şartla verilmiştir. Bu şart ise; halkın toplumsal ve sosyal konut kavramına uygun standartlarda ev alması şartıdır. Bu şart ile halkın sosyal konutlarda oturması ve bu kültürün yayılması için özendirici bir şart ilkesi olmuştur.

Türkiye'nin İlk Beş Yıllık Kalkınma Planında şu maddeler benimsenmiştir:

**1.** Kalkınma planı ile lüks konutların yapımının kısıtlanması ve halkın büyük bir kesimine hitap edecek sosyal evlerin üretilmesi.

2. Yüksek kiralı evlerin yapımının kısıtlanarak, halkın ucuz kirada kalacağı evlerin yapılması.

3. Devlet tarafından ev yaptırmak isteyen kişilere, ucuz arsa fiyatlarında arsa bulunması.

4. Ev yapımından dolayı arsaların değer kazanması ile arsanın vergilendirmesi ve vergi kaçaklarının önlenmesi.

5. Arsa sahiplerinin mülkiyet sorunlarının çözülmesi.

6. Arsa spekülasyonunun önlenmesi.

7. Toplumsal ve sosyal konut kavramına uygun evlerin üretilmesi, toplu konutların yapılmasına özel inşaat firmalarının özendirilmesi.

Bu maddeler doğrultusunda, kalkınma planı konut yatırımları içindeki toplamın %19'u geçmemesi hedeflenmiş ve konut için yapılan yatırımlar %21,4'dür. Hükümet kalkınma planı ile ilk başta özel sektörü özendirmeye çalışmış, ancak başarılı olamamıştır. Böylelikle özel sektörün konut yatırımları azalmıştır. Hükümet konut kredilerini arttırmak için, OYAK ve SSK kredilerini arttırarak, kooperatiflerin yardımı ile konut üretimini arttırmıştır. İlk Beş Yıllık Kalkınma Planı ile 417.371 konut üretimi planlanırken, 348.420 bin adet konut üretimi gerçekleştirilmiştir. Arada 68.951 adet konutun üretilmemesinin sebebi, halkın ekonomik seviyesinin gerçekleşmemesinden kaynaklanmaktadır. Bu sorun günümüzde de halen devam etmektedir.

İlk Beş Yıllık Kalkınma planı döneminde, konut sahibi olanlara vergilendirme getirilmiş, kirada kalanlara kira kanunu çıkartılmış ve halk, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın desteklediği "Toplumsal ve Sosyal Konut" kavramına uygun evlerin alınmasına yönlendirilmiştir (Karaman,1995:141).

Türkiye hükümetinin hazırlamış olduğu ikinci beş yıllık kalkınma planı (1968-1972), birinci plan doğrultusundadır. Bu kalkınma planı doğrultusunda konut üretimine yapılan yatırım içindeki pay %2 olarak belirlenmiştir. Çünkü hükümet bu yatırımlarda "düzenleyici" rolünü üstlenmiş ve "yatırımcı" olarak halkı belirlemiştir. Halka konut kredilerinin verilmesi ile konut yapmak isteyenlere yardım edeceklerini söylemişlerdir. Böylece ikinci kalkınma planının maddeleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

- a. Birinci kalkınma planının bir devamı niteliğinde olduğu için, ikinci beş yıllık kalkınma planında da lüks ev yapımının sınırlandırılması, sosyal ve halk için konut yatırımlarına önem verilmesi ikinci beş yıllık kalkınma planının en önemli amaçlarından sayılmaktadır.
- b. Arazilerin üzerindeki olumsuzlukları önlemek için arazi üzerindeki kamu kontrollerinin sağlanması.
- c. Küçük tasarruflardan yararlanılarak konut finansmanlarına yatırım yapılması.
- d. Devletin yapmış olduğu kredi yardımlarının sınırlı ölçüde yapılması.
- e. Halkın kendi evlerini gecekonduya çevirmesiyle gecekondular sorununun çözülmesi amaçlanmaktadır.

İkinci beş yıllık kalkınma planı oluşturulduktan ve uygulamaya konulduktan sonra, amaçlarına ulaşamadığı görülmektedir. Böylelikle hükümet konut yatırımlarının azalmasına ilişkin amacına ulaşamamıştır. Konut üretimine yapılacak olan yatırımın %18 olarak belirlenmesi, bunun yanı sıra yatırımların %19,9' u bulması, konut üretimini yavaşlatarak gecekondular üretimini hızlandırmıştır.

Gecekondulaşmanın hızlanması ile ilk kez ikinci beş yıllık kalkınma planında, yapılmış olan kanun ile gecekondulaşmayı kanunsal yapılardan çıkararak, kalkınma planında gecekondulaşma bir ilke olarak benimsenmiştir. Böylelikle gecekondular olan insanların evleri yasal olarak ev statüsünde değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda 1966 yılında 775 sayılı gecekondular kanunu ile gecekondular yasal olarak ev sayılmıştır (Keleş,1989:73).

### **2.5.2. 1973-1994 Dönemi**

Birinci ve ikinci beş yıllık kalkınma planlarında olduğu gibi, üçüncü beş yıllık kalkınma planında da konut üretimi için yapılacak toplam yatırımların azalması öngörülmektedir. Bu plan doğrultusunda hedeflenen oran ise %16'dır. Bu plan doğrultusunda şu ilkeler amaçlanmaktadır;

- a. Bu planla barınma politikası izlenerek, durumu iye olan ailelere kiralık konut üretimine teşvik edilmesi amaçlanmaktadır.
- b. Sosyal konutlar için halka özel arazilerin elde edilmesi.

- c. Kamu kurumları tarafından konut üretimi için arsaların tahsis edilmesi ile bu arazi dışında yapılan gecekonduların yapımının engellenmesi.
- d. Konut üretimi için fonların oluşturulması ve bu fonların belli bir bankada toplanarak, tolu konut üretimi için kullanılması.
- e. Toplu konut yapımı veya bireysel olarak konutların yapılması hakkında sorumluluk ve yetkilerin Ticaret bakanlığı yerine, İmar ve İskân bakanlığında toplanması, konuyla ilgili Kooperatifler Kanunu çıkarılması amaçlanmıştır.

Diğer ikin planda olduğu gibi üçüncü kalkınma planının da uygulama kısmına bakıldığında, başarılı olunamadığı görülmektedir. Çünkü planın uygulamaya konulmadan yatırımlar dâhilinde yatırım içindeki konut üretimi hedefi %16 seviyesinde olması, fakat %18 olarak konut üretiminin gerçekleşmesi yatırım finansını olumsuz yönde etkilemiştir. Bu etkileşim yatırımcıları olumsuz yönde etkilediği gibi, planın ana hedefi olan kiralık konut üretimi sonucunda kiralık konut kontrolü sağlanamamıştır. Bunun en büyük nedeni, yatırımların tek bir fonda toplanamamasından kaynaklanmaktadır (Karaman,1995:142). Bu dönemde de kalkınma planları istenildiği şekilde gerçekleşmemiştir.

Dördüncü beş yıllık kalkınma planı (1979-1983) ile konut üretimi için yapılacak olan yatırımların azaltılması amaçlanmaktadır. Diğer üç planda olduğu gibi bu planda da belirlenen bir oran bulunmaktadır. Bu plan doğrultusunda belirlenen konut içindeki yatırım payı oranı %14,7'dir. Bu kalkınma planı ile özellikle dar gelirli ailelerin ev ihtiyacının karşılanması amacı hedeflenmektedir. Bu kalkınma planında başlıca hedeflenen ilkeler şu şekildedir;

- i. Dar gelirli aileler konut problemini toplu konutlar ile çözüm üretilmesi.
- ii. Kamu kurumlarının kooperatifleşme ile toplu konutlar yaptırması.
- iii. Konut kredilerinin belli bir düzeyde ve politika içinde olması.
- iv. SSK – BAĞKUR gibi kurumlarının, konut fonları için finansman kaynaklarını arttırması.
- v. Gelişimi yüksek olan şehirlerin arsalarının denetimlerinin arttırılması.
- vi. Konut üretimlerinde önceliğin dar geliri olan ailelere verilmesi.

- vii.** Yasal olarak kira denetimlerinin artması ve enflasyonun üstünde kiralanan evlerin önüne geçilerek, piyasaya uygun fiyatların belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Bu kalkınma planı döneminde birçok kez hükümet değişikliği olmuştur. Ancak, kalkınma planında yönetmelikler etkili olmuş ve bu yönetmeliklerin birkaçı kalkınma planı ile tutarlılık göstermemiştir. Hükümetin sürekli el değiştirme ile SSK'nın bireysel kredi girişimi, Milli Konut Politikası Kararnamesi, Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, Bankalar Yasası'nı değiştiren Yasa Gücünde Kararname, BAĞ-KUR Kredisi Yönetmeliği vb. yasalar hükümetin el değiştirmesi ile ortaya çıkmıştır (Keleş,1989:506).

Bu dönemde ortaya çıkan Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi 1979 yılında, Türkiye'de yürürlüğe girmiştir. Bu kararname; yerleşim alanlarına, konut üretimine, arsaların dağıtım ve üretimine ilişkin kredi kaynaklarının oluşturulması uygulamalarını içermektedir (Resmi Gazete:15.6.1979, No:16667)Ancak, hükümet bu kararname vb. kararnameleri çıkarsa da uygulamaya yönelik bir adım atmamışlardır. Uygulamaya ilişkin atım atamamalarının en büyük nedeni finansal kaynakların yetersiz olmasıdır.

Beşinci beş yıllık kalkınma planında (1985-1989), gecekondular ve konutların ruhsatsız olanlarını tespit ederek, inşaat ve konut sektöründe formaliteliğinin azaltılması ile birlikte yatırım bütçeleri dışında elde edilen bütçelerle, üçüncü kalkınma planında hedeflenen ancak gerçekleştirilemeyen, Toplu Konut Fonu bu planda oluşturulması amaçlanmıştır. Beşinci kalkınma planının temel hedef ve politikaları aşağıdaki gibidir (Görmez,1989:15);

- i.** Özellikle dar gelirli ailelerin konut talep etmesi, banka sistemi ile ferdi, müteahhit, kooperatif ve toplu konut inşaat sistemlerine göre kredi durumlarının geliştirilmesi.
- ii.** Toplu konut için oluşturulan fonun vade farkı, faiz ve miktar açısından makul seviyede tutulması.
- iii.** Konutların Türk aile geleneklerine göre yapılması.
- iv.** Sosyal konutların üstyapı ve altyapı ile birlikte yapılması.
- v.** Ruhsatlı konut üretimine teşvik edilmesi ve ruhsatsız konutların ruhsatlandırılması.

- vi.** Konut üretiminde maliyeti azaltacak faaliyetlerinin geliştirilmesi.
- vii.** Gecekonduların yapımının azaltılması.

Yapılan bu kalkınma planı ile konut üretimi oranı %15,7 olarak belirlenmiş, ancak bu oran plan sonunda %19,9 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Planda kooperatifler, gecekondu, toplu konutlar hakkında gerçekleştirilen çalışmalarla ilgili beklenen sonuca ulaşamamıştır (Görmez,1992:12).

Türkiye’de her beş yılda bir kalkınma planı hazırlanmaktadır. 1990-1994 yılları arasında hazırlanan kalkınma planı kapsamında 1,7 milyon konut üretilmesi ve konut üretimi için harcanan yatırım toplam oranının %21,5’in üstüne çıkmaması amaçlanmaktadır. Altıncı kalkınma planı kapsamında aşağıda belirtilen hedefler yar almaktadır;

- i.** İnşaat sektörüne uygun yapı tasarruf sandıkları, sermaye piyasası ve banka kredileri oluşturulacaktır.
- ii.** İnşaat sektörünün konut üretimi için yapmış olduğu yatırımlar bir bütün olarak ele alınacaktır.
- iii.** Konut üretiminde dar gelirli ve konut sahibi olmayan ailelere öncelik tanınacaktır.
- iv.** İnşaat firmaları toplu konut üretimine teşvik edilerek, toplu üretim için toplu bir fon oluşturulacaktır.
- v.** Konu ile ilgili belediyeler arazi tespiti yapacak ve belirlenen arazilere alt yapı götüreceklerdir.
- vi.** "Kendi Evini Yapana Yardım" projesi kapsamında gecekondulaşmanın önüne geçilmesi amacıyla belediyeler tarafından ücretsiz olarak, nüve konut projeleri hazırlanacaktır.
- vii.** Sosyal ve çevre faktörleri göz önüne alınarak, çevrenin gelişmesine olanak tanıyacak kanunlar hazırlanacaktır.
- viii.** Malzeme kullanımında standartların belirlenmesi için, özel bir birim oluşturulacaktır.
- ix.** Konut projeleri standartlara uygun ve yeni teknolojik özelliklere uygun bir şekilde gerçekleştirilecektir.
- x.** Türkiye teknolojilerine uygun yapı teknolojilerinin belirlenmesi.

- xi. Depreme dayanaklı binaların yapılmasına ilişkin yaptırıcı kanunların hazırlanması (6. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994, Yayın No: DPT:217 4:316).

Diğer kalkınma planlarında olduğu gibi bu kalkınma planında da istenilen hedeflere ulaşılamamıştır ve 5. Kalkınma planında 933 bin konut üretimi yapılırken, bu sayı 6. Kalkınma planında %89'una tekabül ederken 1,2 milyon ulaşmıştır.

### 2.5.3. 1995-2000 Dönemi

Yedinci kalkınma planının hedefleri de diğer 6 kalkınma planında olduğu gibidir. Yedinci kalkınma planının hedef ve amaçları aşağıda maddeler olarak anlatılmaktadır.

- i. Güneydoğu ve Doğu Anadolu Bölgesinde, doğu halkının yöresi geliştirilerek kalkınmada konut üretimi arttırılacaktır.
- ii. 7. Kalkınma döneminde nüfusu 19 binden az olan şehirlerde, demografik özelliklerin gelişim göstermesi ile konut ihtiyacı sayısı 147 binin üzerine çıkmıştır. Nüfusu 19 binden çok olan şehirlerde ise, konut üretim ihtiyacı 2.141 bin olacağını düşünülmektedir. Aynı zamanda; deprem, doğal afet ve tadilat gerektiren binaların olması, yılda en az 45 bin yeni konut üretimine ihtiyaç duyulduğu açıklanmıştır. Özetle bu plan neticesinde toplam olarak 2.449 bin yeni konuta ihtiyaç duyulacaktır.
- iii. Yaşanan savaşlar ve siyasi durumlar neticesinde, artan nüfus ve kentleşmenin hızla büyümesi, konut üretiminin hızlandırılmasına olanak sağlamaktadır. Ancak, konut üretimlerinin hızlı gerçekleşebilmesi için, konut üretimine ilişkin uygun finansman yöntemlerinin ve modellerinin geliştirilmesi gerekmektedir.
- iv. Konut, kentsel sorunlar, arsa ve arazi altyapısı ile ilgili tüm durumlar, bir bütün olarak ele alınarak merkezden yönetilecektir.
- v. Gecekondulaşma kanunu her dönemin şartına uygun bir şekilde hazırlanacaktır.
- vi. İnşaat sektöründe yaşanan teknolojik gelişmeler, hükümet tarafından desteklenerek yaygınlaştırılacaktır.

- vii. Doğal afetlere uygun şekilde hazırlanan kanunlar, o dönemin şartlarına uygun bir şekilde hazırlanacaktır.
- viii. Konut üretimi ve sayısını güncel olarak takip edebilmek için; Konut Bilgi Bankası kurulacaktır (7. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000: 182).

Yedinci kalkınma planında da görüldüğü gibi, diğer altı kalkınma planındaki gibi istenilen sonuca ulaşılamamıştır. Bu dönemde 1.2 konut üretimi yapılmıştır. Bu dönemde hedeflenen sayı 2.539.000'dir. Ancak, bu sayıya bu dönemde ulaşılamamıştır (Demirci,1988:5).

#### **2.5.4. 2000 Sonrası Dönem**

Bu dönemde yeni hükümetin başa geçmesi ile birlikte, sekizinci kez beş yıllık kalkınma planı oluşturulmuştur. Kalkınma planının amaç ve hedefleri aşağıdaki maddelerde detaylı bir şekilde anlatılmaktadır;

- i. Bu plan döneminde nüfusu 19 binin üzerinde olan şehirlerde, demografik özelliklerin gelişmesine ve nüfus artış hızına bağlı olarak, konut üretimi ihtiyacı 2.173.000 adet olarak belirlenmiştir. Doğal afetler ve yenileme faaliyetlerinin olması ile birlikte, her sene 71.119 bin ev yapılması gerekmektedir. Beş yılda ise, 355.595 bin adettir.
- ii. Dar gelirli ailelerin ev sahibi olabilmesi ve konut sahibi olmak isteyenler için, yeni finansman modelleri gerçekleştirilecektir.
- iii. Araziye ve şehrin planına göre, düzenli yapılaşmaya önem verilecektir.
- iv. Hazır arsa üretimine önem verilerek, kentlerde gerçekleşen barınma sorununa ortak bir çözüm getirilecektir.
- v. Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önüne geçilecek, kanun kararlamaları çıkartılacaktır.
- vi. İnşaat sektöründe kaliteli ev yapabilmek için, nitelikli olarak eleman yetiştirilecek eğitim fakülteleri açılacaktır.
- vii. Çevrenin değer ve kalitesini arttıracak; sosyal, kültürel, doğal ve tarihi dokunun korunacağı yapılar yapılacaktır.
- viii. Coğrafi bilgi sistemleri kentleşme ve konut üretimine dayalı olarak, bir veri tabanı oluşturulacaktır.
- ix. Tüm konutlar son teknoloji ile depreme dayanıklı olarak yapılacaktır.

Yapılan tüm kalkınma planları finansman modelleri ve yeterli fonun oluşturulamaması nedeniyle, amaç ve hedeflerine ulaşamamıştır. Ulaşamayan tüm amaç ve hedefler, bir sonraki kalkınma planı döneminde geçtiği dönemin başarısızlıklarını devam ettirmiştir. Türkiye’de inşaat sektörü en büyük artışını 2010 ve 2017 yılları arasında gerçekleştirmiştir. Günümüzde faiz oranlarının çok yüksek olması, yeterli finansman modellerinin oluşmaması ve dar gelirli ailelerin sayısının artması ile birlikte, konut sorunu ülkenin en büyük sorunu olmaya devam etmektedir (Demirci,1988:5).

### **2.5.5. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri**

Türkiye’de inşaat sektörünün sürekli gelişim göstermesi ve konut üretimi süreci içinde bulunmaları, sektörün finansman sorunlarını da beraberinde getirmektedir. Ülkemizde bu konu ile ilgili birçok bürokratik ve bilimsel çözüm önerileri geliştirilmektedir. Bu öneriler ile birlikte birden fazla finansman modeli geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan başlıklarda, Türkiye’ye özgü kamu kurumları, bilimsel ve akademik çalışmalarla geliştirilen finansman modellerinden bahsedilmektedir.

#### **2.5.5.1. Türkiye'ye Uygun Finansman Modeli: Talep Yönelimli Konut Finansmanı**

Berberoğlu ve Teker'in (2005) geliştirdikleri ve Türkiye’de uygulanması için önerdikleri konut finansman sisteminin temel düşünsel dayanakları özetle şöyledir:

- Herhangi bir ülke için var olanın dışında yeni bir konut finansman modeli önerisi yapılırken; model geliştirilmeden önce, ülkedeki konut üretim sektörünün yapısı ve bu yapıya uygun olarak gerçekleştirilen aksaklıklar belirlenmeli ve bu aksaklıklar belirlendikten sonra, ülkenin hedefleri de göz önünde tutularak yeni bir model geliştirilmesi gerekmektedir.

- Konut üretiminin etkin bir şekilde yapılabilmesi için, konut finansman modelinde konut arzının artması gereklidir. Konut arzının artması ile birlikte, finansman modelinin etkin bir şekilde çalışabilmesi için; finans, devlet kurumları, hane halkı ve konut üreticilerinin, model içindi birlikte çalışmaları gerekmektedir.

Bu dört etken arasında anlamlı bir ilişki kurulamadığı takdirde, model uygulaması etkili olmayacaktır.

Berberoğlu ve Teker'in (2005), geliştirdikleri modellerinin ana fikri ve uygulama boyutunu şöyle kurgulamışlardır:

Konut finansman modeli; Sermaye Piyasası Kurulu'nun önerdiği, bir mortgage sistemidir. Özetle, üretimi tamamlanmış evlerin öncelikle dar ve orta gelire sahip olan ailelerin kira öder gibi ev sahibi olmasının sağladığı sistemin adıdır. Berberoğlu ve Teker'in (2005), söz ettiği karşıt modelde konut üretimine harcanacak olan paranın nereden geleceğini ve finansman kaynaklarının nasıl sağlanacağını araştırmaktır.

Berberoğlu ve Teker'e göre, ülkemizde kurumsal olarak yeni bir konut finansman modeli oluşturabilmek için, atılması gereken ilk adımları üç ana başlık altında toplamışlardır. Bunlar;

1. Türkiye Cumhuriyeti'nin öncülüğünde sosyal konut projeleri oluşturmak ve bu projeler ile ilgili değişikliklere devletin düzenlenmesi ile onay verilmesi.
2. İpotek sistemine dayanan piyasa araçları geliştirmek ve ülkemiz koşullarına uygun finansman modelleri geliştirmek.
3. Yeni oluşturulacak olan sistemin etkin bir şekilde sağlanabilmesi için, gerekli hukuki düzenlemelerin yapılması.

Önerilen model özetle iki basamakta gerçekleşmektedir. Bunlar;

• Birinci basamakta, konut üretimi için gerekli olan maliyetlerin kredilendirilmesi şeklinde olup; konut üretimi için gerekli olan projenin cinsinin belirlenmesi ve projede yapılan değişikliklerin, nakit akışını değiştirmesi prensibini baz almaktadır. Konut finansman sisteminin etkin bir şekilde işleyebilmesi için, proje değişikliklerinde gerek malzeme gerekse işçilik maliyetlerinin değişmesi ile birlikte, model içerisinde piyasa koşullarına uygun kredilendirilme ve taksitlendirme seçeneklerinin olması gerekmektedir. Bu durum sağlanırsa model etkin bir şekilde çalışabilir.

• İkinci basamakta ise; modelin site tarzında konut üretimine uygun olarak geliştirilmesi gerekmektedir. Çünkü günümüzde insanlar birden çok işte çalıştıklarından ve yoğun iş saatlerinde çalıştıklarından dolayı; kreş, spor salonu, sağlık merkezi, alışveriş merkezi, iş merkezine vb. yerlere yakın yerlerde

projelendirilmesinin yapılması ve bu hususlar dikkate alınarak konut üretimi yapılması, modelin etkin bir şekilde çalışmasını kolaylaştıracaktır. Çünkü insanlar genellikle sosyal hayatlarını ve günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri yakın yerleşim yerleri tercih etmelerinden dolayı, konutlar daha kolay satılacak ve böylece finansman modeli aktif olarak işleyecektir.

#### **2.5.5.2. Devlet Planlama Teşkilatı'nın Önerisi**

DPT'nin (2006), konut finansmanı ile ilgili geliştirmiş olduğu iki konut modeli bulunmaktadır:

##### **A. Kamu-Özel Sektör Ortaklığı Projeleri (Public-Private Partnerships, PPP):**

DPT, tarafından geliştirilmiş olan bu model; kamu kuruluşları tarafından geleneksel olarak temin ve üretilen konutların, özel inşaat firmaları ile gerçekleşmesini amaçlayan bir modeldir. Modelin özellikleri aşağıdaki gibi sıralanmaktadır;

1. Bu model ile konut projelerinin özel inşaat sektörü tarafından ekonomik olarak desteklenmediği durumda, kamu kurumları tarafından desteklendiği bir iş ortaklık modelidir.

2. Bu model ülkemizde; enerji, sağlık, belediye, haberleşme ve ulaştırma vb. birçok kurumda kullanılmaktadır.

3. Modelin en temel nedeni kamu kurumlarını küçültülmesi, konut proje üretim risklerinin özel sektör ile paylaşılması, konut üretimi ile bölgelerin değerinin artması, her alanda rekabet ortamının ve katma değerinin artırılması, yüksek kalitede halka iyi bir konut üretmeyi amaçlamaktadır.

4. Türkiye'de bu modelin hayata geçirilmesi için; Milli Eğitim Bakanlığı, Hazine Müsteşarlığı, Sağlık Bakanlığı ve çeşitli bakanlıklar tarafından çalışmalar sürdürülmektedir.

##### **B. Yapım ve Bakım Modeli:**

DPT'nin belirtmiş olduğu alternatif konut finansman modeli konut bakımları ve yapımlarına ilişkin olmaktadır. Bu yapım ve bakım çalışmaları yalnızca konutları değil, çevreyi oluşturan yol, park, bahçe, futbol sahası vb. yerleri de kapsamaktadır.

Bu nedenle yollardan ve konutlardan alınan dolaylı vergilerle, ortak bir fon oluşturulabilir ve bu fonla bakım-yapım çalışmaları gerçekleştirilebilir. Örneğin; AB ülkelerinde, araç tescil ücretlerinden, akaryakıt vergisinden, kamyon kullanıcı ve üreticilerinden alınan vergilerle havaalanı ve karayolu ulaşım projelerine harcanmaktadır.

### **2.5.5.3. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önerisi**

Konut finansmanına özel olarak geliştiren Avrupa ve ABD modelleri örnek alınarak, konut üretimi için kurumlara uzun vadede konut kredisi olanakları sağlamak, kredi alan kuruluşlardan satın alacağı ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirme ve sermaye piyasası yoluyla satılacak bir ipotek geliştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, oluşturulacak olan model, devlet tarafından desteklenmesi, sosyal bir vizyon izlenmesi ve kar amaçlı olması özellikleri açısından oldukça önemlidir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önerisine göre, oluşturulacak olan konut finansman yöntemi şu esaslara dayanması gerekmektedir;

Tüm halkın %55'ini kapsamaması gerekmektedir.

Konut için ödenecek olan kredi, hane halkının aylık gelir ortalamasının %25'ini geçmemesi gerekmektedir. Verilecek olan kredi oranı ise %65'e kadar çıkabilir.

Enflasyona uygun kredi oranlarının belirlenmesi.

Modelin ve finans sisteminin etkisinden dolayı, maliyet tüketiminin kredi faiz farkının %1,9 oranının altında gerçekleşmesi amaçlanmaktadır.

### **2.5.5.4. Türkiye Mimar ve Mühendisler Odası Başkanlığı (TMMOB)'nın Önerisi**

TMMOB, tarafından önerilen konut finansman modeli önerisini Şehir Planlamacıları Odası (SPO) toplantısında şu önerileri dile getirmişlerdir;

1. Kooperatifleşme, konut üretimi, kredilendirme faaliyetleri devlet tarafından hukuka uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

2. İnşaat sektörünün ekonomik olarak gelişebilmesi için; kalite, nitelikli iş gücü, kurumsallık, uzun vade ve standardizasyon vb. gibi durumlara ihtiyacı bulunmaktadır.

3. Konut üretiminin her sene artış gösterebilmesi için, bankaların konut kredi oranlarını düşük tutması ve çeşitli konut finansman modelleri ile desteklemesi gerekmektedir.

4. Orta ve dar gelirli olan aileleri düşük veya ücretsiz bir şekilde konut projesi desteği almaları gerekmektedir.

5. Konut üretimi için fon sistemleri kurulmalı, emlak vergilendirme kanunu düzenlenmeli, konut üretimi mevzuatı yenilenmelidir ve böylece konut finansman dengesi sağlanması gerekmektedir (TMMOB, 2002, <http://www.spo.org.tr/html2/>).

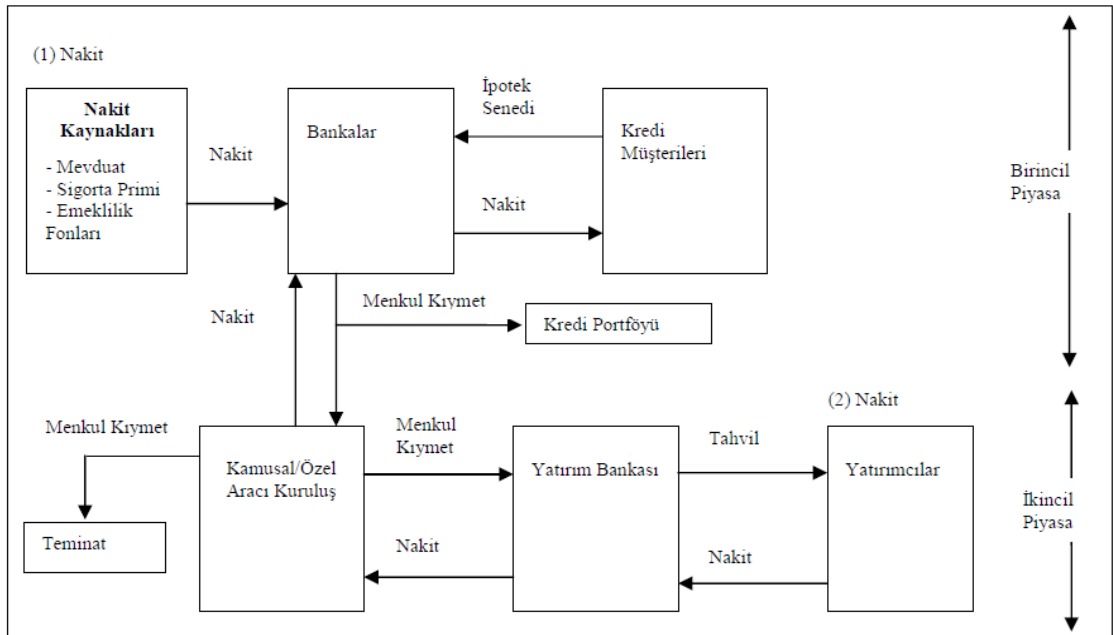
## **2.6. Türkiye’de Gayrimenkul Finansman Piyasaları ve Fon Kaynakları**

Türkiye’de sözlük anlamı ipotek olan mortgage, yani ‘ipoteğe dayalı konut kredisi’ sistemi gayrimenkul finansman piyasaları ve fon kaynakları oluşturmaktadır. Mortgage, borcu talep eden tarafla borç veren arasında özel bir anlaşma ile oluşturulan, gayrimenkul teminatı gösterilerek oluşturulan bir borç sistemidir ve gayrimenkul finans piyasalarının tamamı bu sistemle oluşmaktadır (Corgel vd. 1998: 441). Başka bir deyişle mortgage, alınan borcun geri dönmesi sağlamak ve verilen borcun güvence altına alınması amacıyla ipotekle mülkün borç bitene kadar borç veren kişinin malı sayılma sistemidir (Fabozzi vd. 2002: 423).

Gayrimenkul finansman kaynaklarının ve fonlarının en önemli unsurlarından biri olan mortgage kredileri, hem potansiyel olarak hem de işlem tarafların olarak, konut finansman piyasalarına yön veren en önemli araçtır. Aşağıda yer alan şekilde gösterildiği gibi, gayrimenkul kaynağını oluşturan mortgage kredilerinin en önemli fon kaynakları; emekli fonları, mevduatlar ve sigorta primleri olduğu görülmektedir. Bu fonlar finansal araçlar yardımı ile konut almak isteyenlere kredinin konut ipoteği karşılığında verilmesini belirtmektedir. Böylece ipotekli kredi portföyü, ilgili özel veya kamu kuruluşlarınca güvence altına alındıktan sonra menkul kıymetlerde değeri arttırılarak, yatırım bankalarına satılmaktadır. Yatırım bankaları bu durumu kullanarak piyasayı derinleştirmekte ve tahvil ihraç etmektedir.

Şekil 2.2’den anlaşılacağı gibi, ikincil piyasa derinliği ipotekli konut kredisinde yer alan piyasa ile doğru orantılıdır. Yani, her iki piyasada birbirlerinden beslenmektedir. Bunun yanı sıra büyüme de birbiri ile doğru orantılıdır. Menkul kıymetlerde kredi portföyünün nakit avansa dönüştürülmesi ile uzun vadede düşük maliyette konut alım kredisinin talebini karşılamakta ve temelini oluşturmaktadır.

ABD merkezli olarak 2007 yılında yayılmaya başlayan küresel finans krizi, 2008 yılında bütün dünya geneline yayılmıştır. Küresel krizin çıkmasının en büyük nedeni, mortgage sisteminin sağlıklı olmayan bir şekilde yönetilmesinden kaynaklanmaktadır. Risk yönetim faktörlerinin birincil kurallarının görmezden gelinmesi ile kredi değerlerinin kredi alacaklara yüksek verilmesi ve bu kredilerin yüksek derecelendirme notu verilmesiyle ikincil piyasalara pazarlanması, 2001 ile 2006 yılları arasında parasal büyümenin ve konjonktürünün hızla gelişmesiyle kriz daha da artmıştır.



Kaynak: Corgel vd, 1998: 445.

**Şekil 2.2:** İpotekli Konut Kredisi

ABD’de 2007 yılında mortgage piyasa değeri 9,9 trilyon dolar şeklinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, ikincil ve birincil piyasalar sağlıklı bir şekilde büyüme göstermiş ve bu büyüme ile birlikte, risk durumlarını da beraberinde getirmiştir. ABD’de geleceğe ilişkin kaygı ve ekonominin büyümenin yavaşlaması,

devletin büyüme tahminlerini olumsuz yönde etkilemiştir. İlk kez ABD’de ortaya çıkan mortgage krizi, kısa bir zamanda küresel bir krize dönüşmüştür.

Elde edilen sonuçlar gösteriyor ki, ‘mortgage’ gibi çok yaygın olarak kullanılan mükemmel bir sistem de olsa, krizin ortaya çıkmasının en büyük nedeni; konut finansman sisteminin yanlış kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Bu örnek, ABD’de kamusal denetimin ve temel risk yönetim faktörlerinin tamamen çöğnendiğı, bu sistemin ölkemizde tam anlamı ile işlememeye başlaması açısından ‘öğretici’ bir durum olarak değeriendirilmesi gerekmektedir. Bir finans sistemi ne kadar mükemmel olursa olsun, yanlış yönetildiğı takdirde sağıksız sonuçlar elde edilmesi kaçınılmaz olduğı verilen örnekte apaçık görölmektedir. Bu nedenle, sistemin piyasa uygun hazırlanması ve risk faktörlerinin göz önüne alınarak kullanılması gerekmektedir.

## **2.7. Türkiye de Konut Piyasasında Ekonomik Değışkenlerin Etkileri**

Konutlar, insanların günlük ihtiyaçlarını ve sosyal aktivitelerini rahatça gerçekleştirebildikleri, arz ve talebe göre üretilen betonarme yapılardır. Her birey konutlardan farklı düzeyde faydalanırlar. Örneğın, ofis, spor salonu veya ev gibi. Ancak, konutların özellikleri insanların hizmet, mal taleplerine, zevk, beklenti ve ekonomik nedenlerine göre değışiklik gösterebilmektedir (Durkaya, 2002:10). Konutların ekonomik açıdan etkilerine bakıldığı zaman; konut piyasasına, kullanılan teknolojik malzemelere ve en önemli finansman politikalarına bakılması gerekmektedir.

### **2.7.1. Fiyat**

Konut talebi ve üretimini etkileyen en büyük ekonomik etken, konut fiyatlarında meydana gelen değışiklerdir. Konut piyasasına bakıldığı zaman ölkelerin, konut sahibi olmak veya konutlarını kiralamak amaçlı ev tercihinde buldukları görölmektedir. Konutları kiralamak için almak isteyen bir birey o evi aldığında evin değeri otomatik olarak artış göstermektedir (Tiwari, 2000: 89). Çünkü yatırım amacı ile alınan konutlar diğeri yatırım araçlarını da etkilemektedir.

Yatırımların alternatif modeller seçilerek yapılması, konut fiyatlarının artmasına neden olacaktır (Durkaya, 2002:15).

Konut üretiminde kullanılacak olan malzeme miktarı, konutun özelliği, konutun konumu, kullanılacak olan malzeme miktarı, alt yapı özellikleri, kalite, işçilik, arsa ekonomisi ve bina yapım maliyetleri konut fiyatını etkileyen başlıca unsurlardandır.

Konut alımı için bankalardan yüksek oranda uzun vadede faiz oranının alınması, finansman kaynaklarını olumsuz yönde etkilemektedir. Bunun yanı sıra, kredi oranlarının yüksek olması reel geliri azaltarak alım gücünü düşürmektedir. Böylece, kiralık konut alımı da sınırlanmaktadır. Bu durumla birlikte, gelecekte tahmin edilen enflasyon beklentileri konut üretimini talebe göre olum veya olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Fiyatların yükselmesi konut talebini arttırırken, konut fiyatlarının düşmesi konut talebini azaltmaktadır. Bu durumun ters orantıda gerçekleşmesi beklenirken, doğru orantıda gerçekleşmektedir. Çünkü fiyatların artacağı düşüncesi ile konutların alınması, yatırım olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle konut talebi artış göstermektedir (Durkaya, 2002: 15).

### **2.7.2. Gelir**

Konut üretimi ve talebini etkileyen ekonomik nedenlerden biriside bireyin aylık gelirinin değişkenlik göstermesidir. Blumenfeld (1944)'e göre, bireyin aylık gelirinin sürekli değişkenlik göstermesi konut üretimi ve talebini dolaylı yünden etkilemektedir. Blumenfeld (1944)'e göre, ülkede evlilik oranlarını artması, konut talebini arttırmaktadır. Ancak, bir ülkede evlilik oranlarının düşük olması konut talebini azalttığı söylemektedir. Bir ailenin geliri ne kadar iyi ise ve konut talebi de doğru orantılı olarak artacaktır.

### **2.7.3. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı**

Konut üretimi ve talebini etkileyen ekonomik nedenlerden biriside, bankaların belirlemiş olduğu kredi koşulları ve faiz oranlarıdır. En öncelikli dar ve orta gelire sahip olan ailelere tanınan esnek ödeme modelleri, konut üretimi ve talebini büyük oranda etkilemektedir (Gelfand, 1966:464-467).

Kredi puanları ve faiz oranları vb. ekonomik nedenler konut üretim piyasasını üretim, yatırım, tasarruf ve milli gelir gibi durumları makroekonomik nedenlerle etkilemektedir. Dar ve orta gelirli ailelerin yüksek faizle kredi almaları, ev halkının tasarruflarını azaltmaktadır. Ancak, yatırım odaklı konut taleplerini daraltmaktadır (Durkaya, 2002:29). Bu nedenle, konut üretimi ve taleplerin artması için düşük konut kredilerinin oluşturulması gerekmektedir.



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

#### 3.1. Konut Finansmanı

Bireylerin günlük ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için bir konuta ihtiyaçları bulunmaktadır. Konut ihtiyacının elde edilebilmesi için inşaat teknolojilerinin çeşitlendirilmesi ve konut finansman sistemlerinin geliştirilmesi gerekmektedir. Çünkü insanların ihtiyacı olan konutları hızlı bir şekilde alabilmeleri için, bu iki unsurun dikkate alınması gerekmektedir.

Konut finansman modelleri ve sistemleri ülkelerden ülkeye değişiklik göstermektedir. Finansman sistemleri; ülkenin sosyal, ekonomik, demografik yapısına, ülkenin gelişmişlik düzeyine ve sermaye piyasalarına bakılarak oluşturulmaktadır. Bütün ülkelerin ortak bir şekilde kullandığı konut finansman sistemi yoktur (Yalçın,2007:22). Konuya ilişkin örnek verilecek olursa eğer, İngiltere ve ABD’de konut finansman sistemi olarak, ipotek karşılığında menkul kıymetlerde değer kazandırılmış krediler yöntem olarak kullanılmaktadır. Ülkemizde ise, konut üretimi ve alımlarında %0,99 kredi faiz oranı ile fonlanmaktadır. Bu kredi ve fonları kurumsal finansman firmaları kişisel tasarruf yolu ile ticari bankalar sağlamaktadır (Hepşen,2009:11).

Etkin olarak kullanılan beş adet kullanılan konut finansman sistemi bulunmaktadır. Bu konut finansman sistemlerinden aşağıda bahsedilecektir.

##### 3.1.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Konut sahibi olmak isteyen bireyler bu sistemde, konut fonunu yakın akrabalarından veya kardeşlerinden temin etmektedirler. Bu sistemde bireyler konut bedelini peşin ödemekte veya kendi birikimlerini ekledikleri fonlara ilk ön ödemeyi gerçekleştirmektedirler. Doğrudan kullanılan finansman sisteminin en büyük ve önemli özelliği, banka veya bir kurum aracı olmadan fonun temin edilmesidir. Bu sistemin en büyük kaynağı arkadaş ve akraba ilişkileridir. Bir birey akraba ve arkadaşları ile arasındaki bağ ne kadar kuvvetliyse, bu sistemi de o kadar etkili

kullanması beklenmektedir. Aynı zamanda, yapı kooperatiflerine ve müteahhitlere borçlanılarak da konut sahibi olunabilmektedir (Alp ve Yılmaz,2000:8-10).

Konut finansman sistemlerinin yaygın olarak kullanılmadığı ve finans sistemlerinin mali olarak sıkıntıya düştüğü ülkelerde kullanılmaktadır. Bu sistem, kaynak yetersizliğinden dolayı dünyada yaygın olarak kullanılan bir finans sistemi değildir.

### **3.1.2. Sözleşme-Mukavele Finansman Sistemi**

Sözleşme-Mukavele konut finansman sisteminde; konut talep eden bireylerin konut almak için birikimlerinin yetersiz olması durumunda, birikimlerini sandıklara ödemeleri koşulu ile piyasa koşullarını ilgilendirmeyen düşük faiz oranları ile gerçekleştirilen bir sistemdir. Mukavele-Sözleşme sisteminin varlığının devam ettirilebilmesi için, sisteme aktarılan para ve tasarruf primleri oldukça önemlidir. Konut talebinde bulunanların bizzat örgütlendiği ve tasarruf sandıkları şeklinde karşımıza çıkan bir sistem olarak bilinmektedir (Yalçın,2006:5).

Sözleşme-Mukavele sistemi; Fransa'da tasarruf kurumlarında ve Almanya'daki yapı tasarruf sandıklarında gelişmiş bir şekilde kullanılmaktadır. Tasarruf dönemi sona erdiğinde, bu ülkelerde istikrarlı bir fiyat tablosunun olması ile konutun kredi verildikten sonra alınmasını garanti eden uygulamaların olması ve kredi alandan daha çok tasarruf eden bireylerin sisteme katkı yapmasından dolayı bu sistem Fransa ve Almanya'da yaygın olarak kullanılmaktadır. Sözleşme-Mukavele sistemi uygulama şekli şu şekildedir: Eğer 10 kişi fiyatı 90.000 TL olan konutlara sahip olmak isterse ve her yıl sadece 9.000 TL birikim yapabiliyorsa, bu kişiler on yıl sonra ev sahibi olabilecek. Fakat 10 kişi bu konu ile ilgili iş birliğine giderse birinci yılda bir kişi ikinci yılda ikinci kişi vb. sırayla hemen konut sahibi olabilmektedirler. Sandığa üye olan kişilere sandık, belirli şartlar belirleyerek kredi vermektedir. Bu şartlar (Yalçın,2006:13);

•Sandık üyesi yapmış olduğu tasarrufu, üyelerine o dönemin şartlarına uygun hazırlayarak vermektedir.

•Sandıkla tasarruf eden kişi arasında sözleşme-mukavele yapılmadan, kredi verilmemektedir.

•Mukavele-sözleşme sonucu, her iki tarafa da belli yükümlükler getirilmesi şartıyla, kredi verilmektedir.

•Mukavele-sözleşme sonucu, tasarrufçu paranın bir kısmının sandığa yatırılmasını, sandığında toplanan paranın sandık üyelerine eşit haklar doğrultusunda dağıtma yükümlülüğü getirmektedir (Kılıç,2007:233).

Gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde bu yöntemin çeşitli özellikleri bulunan değişik modelleri bulunmaktadır. Türkiye’de geçtiğimiz dönemlerde, Emlak Kredi Bankası’nda Yapı Tasarrufları Bölümü oluşturularak tasarruf hesabı açtırılmış belirli bir süre beklenildikten sonra, 15 yıl vadeli, düşük faizli konut kredisi kullandırılmıştır (Kılıç,2007:233).

### **3.1.3. Mevduat Finansman Sistemi**

Mevduat sistemi mevduat toplamaya yetkili kuruluşların, toplamış oldukları mevduatların bir bölümünü konut finansman sistemlerine sevk etmesi durumudur. Özel veya Devlet kurumlarının ticari bankaları, toplanılacak olan veya toplanılan mevduatları farklı alanlara plase etmektedirler. Bu alanlardan en önemlisi de konut sahibi olmak isteyenlere verilen konut kredileridir. Örneğin; ABD’deki Loan and Savings Associations (Tasarruf ve Kredi Birlikleri), İngiltere’deki Building Societies (Yapı Toplulukları) mevduat finansman kurumlarıdır. Ülkemizde bankacılık sistemleri dışında, mevduat sistemine özgü bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Türkiye’de yer alan bankalar mevduat sistemi ile uzun vadede konut finansman sisteminin devamlılığını sağlayamamaktadır. Bunun en büyük nedeni, finansman kaynaklarının sınırlı sayıda olmasıdır (Yalçın,2006:16);

Finansal banka kuruluşları bu sistemde, geniş oranda mevduat havuzu biriktirirler biriktirilen bu mevduatların bir kısmı veya tamamı elde tutulur. Elde tutulan mevduatların kredi riski ve vade uyumsuzluğu durumları da ele alınarak, ipotek kredisi olarak konut fonu talep edenlere sunmaktadırlar (Yalçın,2006:16);

### **3.1.4. İpotek Bankası Sistemi**

Bankalar ipotek sistemi ile menkul kıymetler dışında fon toplamaktadır. Toplanan bu fonlar ile bankalar talep eden kişilere konut kredisi vermektedir. İpotek sistemi ilk kez 1805 yıllarının başında Danimarka'da ortaya çıkmıştır. İpotek sistemi, günümüzde konut finansman sisteminde en yaygın kullanılan sistemdir. Dünya'da birçok ülke, konut finansman sistemi olarak ipotek sistemini tercih etmekte ve kullanmaktadır. Bunun yanı sıra; inşaat projeleri, kamu projeleri ve araç alımlarında da ipotek sistemi kullanılmaktadır (Berberoğlu ve Teker,2005:59).

İpotek sistemi iki farklı şekilde işlemektedir. Birincisi Almanya'da ipotek karşılığında kredilerini ödeyemeyenlerden alınan mallar ile bir havuz oluşturulur, bu havuza ipotek havuzu denilir. İpotek havuzunda kredilere finansman sağlanır ve bu modele Pfanbrief modeli, Danimarka modeli denilmektedir. İkincisi ise yine Pfanbrief modeli ile gerçekleşmektedir. Ancak, burada havuz yerine ipotekler bankaların kendi bünyesinde kalmaktadır. Kalan ipotekler tahvil sonucunda bilançoların menkulleştirilmesi, konut kredisinin temerrüt edilmesi, erken ödeme veya ipotek varlığının riskleri yatırımcı tarafından bankaya devredilmektedir ve krediyi veren kurumun bilançosunda kalmaktadır (Berberoğlu ve Teker,2005:59).

İpotek sistemi, daha çok tahvil piyasası gelişmiş olan ülkelerde görülmektedir. Tahvilleri bankalar, sigorta şirketleri ve emekli fonları vb. ekonomik araçlar satın alırlar. Bu sistem, Danimarka ve Almanya'da etkin bir şekilde kullanılmaktadır. Ülkemizde ipotek sistemi etkin bir şekilde işlememektedir. İşlememesinin üç ana nedeni bulunmaktadır. Bunlardan birincisi; Emlak bankası gibi devlet bankalarının olması, İkincisi; Faiz oranlarının yüksek olması, Üçüncüsü; özel sektör bankalarının (Eminevim, Birevim) oluşmasıdır (Süme,2007:6).

### **3.1.5. İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler**

1970'li yıllarda başta ABD'leri olmak üzere, gelişmiş çeşitli ülkelerde, konut kredileri toplanılmış ve krediler menkul kıymetlerde değeri arttırılarak, konut finansmanında kullanılması sağlanmıştır (Berberoğlu ve Teker,2005:59).

Tasarruf kurumları ve bankalar, kullanmış oldukları konut kredilerinden kredi servis ücreti kesmektedirler. Kesilen bu ücretler ikinci bir piyasa oluşturularak, ipotek merkezine devredilmektedir. İpotek merkezleri bankadan devir aldıkları kredileri de dayanak alarak, tahvil çıkarmaktadır. Daha sonra bu tahvilleri, garanti bir ücret keserek ihraç ederler. Örnek verecek olursak eğer, kredi sahibine %7 ile konut kredisinin kullandırılması sonucunda %0,35 servis ücreti kesilmektedir. Kesilen bu servis ücreti ipotek merkezine devredilir. İpotek merkezide %0,35 oranında garanti ücret keserek, kurumsal olan yatırımcı firmalara devretmektedir. Kurumsal yatırımcının bu işten kazancı %6,5 oranında gerçekleşmektedir. Aynı zamanda, ipotek kredi merkezleri ipotek kredilerini kendi içinde tutabilmektedir veya kendi havuzunu oluşturarak, ipotek tahvil ihracatı yapmaktadırlar. İpotek merkezleri kendi verdikleri kredinin geri ödemesi yapılmama riskini kendisi üstlenmektedir. Ancak, ihraç etmiş oldukları tahvillere risk durumunu yansıtmamaktadır (Süme,2007:7).

### **3.2. Türkiye’de Mortgage Sistemi (İpotekli Konut Finansman Sistemi)**

Günümüzde birçok finansman sistemi bulunmaktadır. Bu finansman sistemleri arasında en çok kullanılan sistem, Mortgage sistemidir. Mortgage sistemi; ipotek karşılığında kredilerin menkul kıymetlerde değerlendirilerek oluştuğu sistemdir. Mortgage sistemi, kredi sahibine uzun vadede taksitler halinde, çektiği krediyi ödeme imkânı sunmaktadır. Krediler tüketiciye tek bir şartla verilmektedir. Oda alınacak olan konutun veya bir malın ipotek edilmesidir. Tüketicinin borcu bitene kadar ipotek edilen ev bankanın sayılmaktadır. Borç bittiğinde ise, tüm haklar yeniden tüketiciye geçmektedir. Bunların yanı sıra Mortgage; arsa, ev, araba veya yat gibi değerli malların ipoteği karşılığında, tüketiciye verilen kredi olarak bilinmektedir (Sounders ve Cornett, 2001: 189).

Mortgage sistemi, 20. Yüzyıla gelindiğinde en etkili konut finansman sistemi olarak bilinmektedir. Bu sistem ipotekli sistemin en yaygın olan biçimidir. Mortgage sistemi, kısa bir zaman önce Türkiye’de de kullanılmaya başlamıştır. Aynı zamanda mortgage sistemi yüzünden dünyada büyük bir ekonomik kriz oluşmuştur. Günümüzde bu krizin etkileri, varlıklarını hissettirmektedir.

Ülkemizde yaşamakta olan birçok insan, konut sorunu yaşamaktadır. Ülkemizde insanların konut sorununu çözmek için, etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulmasına ihtiyaç olduğu görülmektedir. Çünkü Türkiye’de yaşayan birçok insan konutlarını, yıllarca biriktirmiş oldukları birikimleri ile almaktadır. Bu birikimleri oluşturan ailelerin yüksek ve orta gelirli oldukları bilinmektedir. Bu yüzden, dar gelirli ailelerinde ev sahibi olabilmeleri ve uzun vadede evlerini kolaylıkla ödeyebilecekleri bir finans sisteminin ülkemizde oluşturulması gerekmektedir. Bu gerekçeler neticesinde birçok finans modeli oluşturulmuştur. Ancak, yapılan çalışmalar ülkenin konut ihtiyacını karşılayamamıştır.

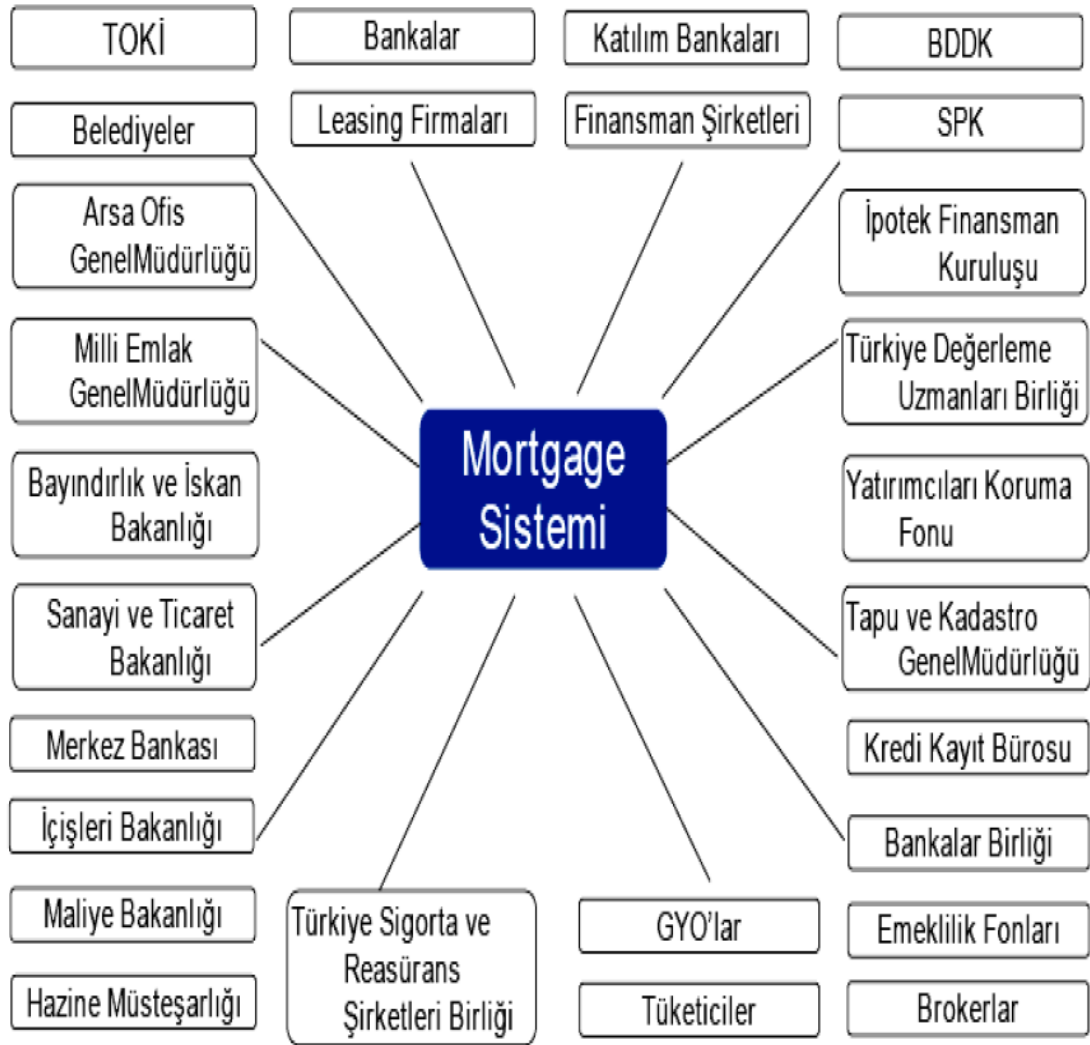
Dünyada Türkiye geliştirmekte olan ülkelerin başında gelmektedir. Ancak uzun vadede verilen yüksek faizli krediler ve enflasyon oranlarının artması ile konut finansman sistemlerine ve inşaat sektörüne gereken önemin verilmediği görülmektedir. Ülkemizde nüfusun hızla artış göstermesi, enflasyon kaynaklı düşük gelir seviyesi, köyden kente göçlerin yaşanması, gelir dağılımında bozuklukların olması, kurumsallaşmış etkili bir finans sisteminin olmaması nedeni ile inşaat sektörü bu durumdan olumsuz etkilenmiştir. Bu durumların gerçekleşmesi sonucunda; gecekondulaşma, çarpık kentleşme, uygunsuz yapılar, yasal çerçevede dışında varlıklarını büyütülmüştür. Bu nedenle, konut sorunu gün geçtikçe artış göstermektedir. 1960’lı yıllarda başlayan beş yıllık kalkınma planlarında yer alan konut politikaları da, konut sorununu çözmeye hususunda başarısız olmuşlardır. Bu yüzden konut sorunu giderek artarak, günümüzde çıkılamaz bir hale gelmiştir (Demir ve Palabıyık,2005:8).

Türkiye’deki konut problemini çözmek için, son yıllarda birçok konut politikası oluşturulmuştur. Bu politikalar hem özel alanda hem de kamusal alanda değerlendirilmiştir. Fakat ülkemizin en büyük özelliklerinden birisi, sürekli artış gösteren enflasyon, uzun ve orta vadede finansman sistemine ihtiyaç duyan mortgage sistemini de negatif yönde etkilemektedir. Bu nedenle, ülkemizde insanlar yükselen enflasyon nedeniyle birikim yapamamakta, gelirleri azalmakta ve sürekli artış gösteren enflasyon ile birlikte kredi maliyetleri de artış göstermektedir. Özellikle, uzun ve orta vadede sunulması gereken banka kredileri, yüksek faiz oranları nedeni ile en az beş en çok on yıl verilebilmektedir. Ancak, insanlar vade arttıkça kredi faiz oranının artması ile düşük vadede kredileri tercih etmektedirler. Fakat gelir

dağılımında yaşanan belirsizlikler insanları kredi çekmeye itmemektedir. Bu yüzden, ülkemizde mortgage sisteminin getirdiği ipotekli konut finansman sistemi, tam anlamıyla yerleşmemiştir. (Erdönmez, 2006: 81).

Mortgage sistemi ile birlikte, ülkemizde tüketicilerin geri ödeme güçlerinin artacağı ve konut finansman fonlarının artacağı, kredi ve fon risklerinin daha iyi yönetileceği, kurumsal finansman kuruluşlarının likiditelerinin yükseleceği düşünülmektedir. Bunların yanı sıra, Mortgage sistemi ile ipoteye dayalı menkul kıymetler ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerin, farklı ipotekli menkul kıymetlere oranla konut finansman sistemine büyük katkı sağlamaktadır (Erdönmez, 2006: 81).

Türkiye’de 5588 konut finansman kanununun yayınlanması, yasalaşması ve yürürlüğe girmesinin ardından makroekonomik ve enflasyon gibi istikrarlı koşulların devam etmesi halinde, finansman sisteminden alınacak olan verimliliğin azalması büyük bir zaman alacaktır. Zaman almasının birçok nedeni bulunmaktadır. Bunlardan birincisi; Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Merkez bankası, SPK; Maliye Bakanlığı ve Hazine Müsteşarlığının yasa ile ilgili düzenlemelerinin zaman almasıdır. İkinci nedeni ise, Mortgage sisteminin birçok kurum ve kuruluşlar iş birliği içerisinde olmasıdır. Aşağıda yer alan şekilde, Mortgage sisteminin ilgilendiği kurum ve kuruluşlar gösterilmektedir.



Kaynak: Yıldırım, 2007: 51.

### Şekil 3.1: Mortgage Sisteminin İlgilendiği Kurum ve Kuruluşlar

Mortgage sisteminin birçok kurum veya kuruluşla politik ve ekonomik ilişkiler içerisinde bulunması, sistemin başarı şansını azaltmaktadır. Fakat gelir dağılımlarının düzeltilmesi ve enflasyon oranının düşmesi ile birlikte, uzun ve orta vadede kendisinden beklenen performansı yerine getireceği düşünülmektedir.

#### 3.2.1. Mortgage Sisteminin Taşıdığı Riskler

Her finansman sisteminde olduğu gibi, mortgage sisteminin de taşıdığı riskler bulunmaktadır. Mortgage sisteminde riskler ipotek karşılığında ortaya çıkmaktadır. Risklerden korunmak için birçok yöntem geliştirilmiştir. Korunma yöntemleri kullanılarak, risklerden bir kısmından kurtulması mümkündür. İpoteğe

dayalı olarak geliştirilen mortgage sisteminin taşıdığı riskler dört başlık altında toplanmaktadır. Bunlardan sırası ile bahsedilecektir.

### **3.2.1.1. Faiz Oranı Riski**

Tüm finans sistemlerinde faiz riski oldukça önemlidir. Mortgage konut finansman sisteminde faiz riski, krediyi kullandıran kurum veya kuruluşları ilgilendirirken hem de krediyi kullanan kişinin karşı karşıya kalabileceği bir risk türüdür. Bu risk faiz oranlarına göre çeşitlilik göstermektedir. Faiz oranı riskleri, krediyi veren ve kullanan arasında imzalanan mukavele veya sözleşme sırasında, faiz oranlarında yaşanan değişiklikler sırasında ortaya çıkan bir sorundur. Her iki taraftan birisi riskten etkilenmesi durumunda, risk durumuna göre menkul kıymetler türüne göre ipotek karşılığında kredi türünü değiştirebilmektedir. Özellikle son dönemlerde konut kredilerinde görülen sabit oranlar, piyasada faiz oranlarının artması ile birlikte konut kredilerinin arttırılmaması, kredi veren kurumu veya kuruluşları negatif yönde etkilemektedir. Ancak, piyasaya göre faiz oranlarının arttırılması kurum ve kuruluşları olumlu yönde etkilemektedir. Ancak, piyasada faiz oranlarında sürekli artış ve düşüş yaşanması piyasada ters etkilere neden olmaktadır (Yalçiner,2006:12).

Sabit faiz oranlı ipotekli konut kredilerinde, piyasa faiz oranlarının düşüş gösterdiği durumlarda kredi borçlusu daha yüksek bir faiz oranıyla borçlanmış olmakta, faiz oranlarının yükselmesi durumunda ise kredi kurumu daha düşük faizle kredi sağladığı için zarara maruz kalabilmekte ve her iki taraf için de fırsat maliyetleri oluşabilmektedir. Faiz oranı riski, kredi veren kurumları etkilediği gibi bu kredilere dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan yatırımcıları da etkilemektedir. Faiz oranlarının yükselmesi kredilere dayalı menkul kıymetlerin fiyatlarında düşüşe neden olmaktadır (Ayan,2014:7).

Kredi kurumlarının fon kaynaklarının kısa vadeli, kullanılan fonların ise uzun vadeli olması, faiz oranı riskini artıran bir unsurdur. Kredi veren kurumlar, sabit faizli kredilere alternatif olarak farklı türde konut kredileri tahsis etmek suretiyle faiz oranı riskini azaltma yoluna gidebilmektedirler (Jaffee, 2003).

### **3.2.1.2. Erken Ödeme Riski**

Erken ödeme riski diğerk bir adıyla peşin ödeme riski, mortgage ipotekli konut finansman sisteminde, krediyi veren kurum veya kuruluşu ilgilendiren ön önemli risk faktörlerinden birisi olarak kabul edilmektedir. Kişiyeye ipotek karşılığında verilen kredilerin zamanında ve vadesi gelmeden ödenmesini ifade eden durumdur. Erken ödeme riski, menkul kıymetler ve kredi piyasasında, kredi çekiminin istikrar kazandığı piyasada daha az görülmektedir. Ancak, piyasadaki faiz oranlarında dalgalanmaların yaşanması, erken ödeme riskini arttırmakta ve bu dönemlerde daha sık rastlanmaktadır (Alp ve Yılmaz,2000:55).

### **3.2.1.3. Kredi Riski**

Kredi riski, krediyi kullanan kişinin aldığı krediyi geri ödememe riski olarak adlandırılır. Kredi geri ödemelerinde sorunlar yaşanması durumunda, kredi veren kurum teminat altına aldığı taşınmazı satışa çıkararak, kalan kredi borç bakiyesini bu yolla tahsil etmektedir (Magri ve Pico, 2011).

Kurum tarafından kişiyeye verilen kredinin geri ödenmemesi durumu olarak tanımlanmaktadır. Faiz oranı riskinde olduğu gibi, kredi riskinde de sigortalama yöntemi kullanılarak kredi risklerinden etkilenilmemeye çalışılmaktadır. Aynı zamanda, kredinin ödenmemesi veya uzun bir süre taksitlerinin ödenmemesi durumunda, mevcut kredi bakiyesinin ipotek edilen malın satılması ile tahsis edilir. Dolayısıyla kredi risklerinde yasal prosedürlerin takip edilmesi gerekmektedir.

Kredi taksitlerinin ödenmemesi durumunda, özel kredi kurumları veya kuruluşları tarafından tüketiciye verilen kredilerin miktarın öğrenilme aşaması, ülkenin hukuki ve yasal işlemlerin hızlı işleyip işlememesi durumuna bağlıdır. Türkiye’de ve tüm dünyada ipotek karşılığında verilen kredilerin kredi prosedürlerini hızlandırıcı yasal ve hukuki düzenlemelerin yapılması gerekmektedir (Alp ve Yılmaz,2000:55).

#### **3.2.1.4. Likidite Riski**

Pazarlanabilme riski bir diğer adıyla Likidite riski, satın alınan ipotekli kredilerin acilen satılması gerektiğinde karşılaşılabacak riskler olarak tanımlanmaktadır. Likidite riski, satılan ipotek kredisinin piyasadaki satım ve alım fiyatı arasındaki farka göre hesaplanır. Likidite riskinde, tüketicilerin kredi ödemelerini yapmadığı ve kredi veren kuruluşların, taşınmaz kredi satışına verdiği durumlarda nakde dönüşünü etkileyen birçok unsurla karşılaşılmaktadır (Alp ve Yılmaz,2000:56).



## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI VE SİSTEMİ

Ülkemizdeki konut sektörü, finans yatırım aracı olarak çok önemli bir yere sahiptir. Türkiye’de hiçbir dönemde konut sektörü önemini kaybetmemiş ve ülkenin küresel ölçekte büyümesine yardımcı olan en önemli sektör konumunda yer almıştır. Ancak, konut finansman sistemlerinin yetersizliği ve sektörde yaşanan bazı sorunlar nedeniyle, konut sorunu her geçen artarak devam etmektedir. İpotekli konut sistemi (Mortgage) ile konut sektöründe 2008 yılından itibaren büyük bir artışa sebep olmuştur. Bu süre zarfında TOKİ konut piyasasını belirleyen en büyük kuruluş olmuştur.

Ülkemizde inşaat sektörü, 2008 yılından itibaren hızla gelişmeye başlamıştır. Ancak, bu gelişme konut finansmanı alanına yeterince yansımamıştır. Konut sektörü, ülkemizdeki finansman piyasasını genişletmiş, fakat menkul kıymetlerin yeterince gelişmesini sağlayamamıştır. Bunun en büyük nedeni, banka ve özel yatırım şirketleri konut sektörüne büyük bir sermaye sağlarken, TOKİ’nin yürütmüş olduğu proje yatırımlarında büyük sorunlar meydana gelmiştir. Bu sorunlar çözülmemesi ve ülkemizde etkili bir konut finansman sisteminin işlememesi, projelerin uzamasına ve konut sorununun giderek artmasına neden olmaktadır. Bu bölümde; Türkiye’de yer alan konut finansman sistemi ve sistemde yer alan sorunlar göz önüne alınarak, çözüm önerileri üretilecektir.

#### 4.1. Türkiye Emlak Kredi Bankası

1963 ve 1980 döneminde Türkiye Emlak Kredi Bankası; Konut üretimi ve alımında uzmanlaşmış bir banka olarak öne çıkmaktadır. T. Emlak Kredi bankası konut alımı, bireysel üretim ve toplum üretim için, gereken tüm arsaları arsa ofisi, piyasa, hazine, belediye ve kredilerden geriye dönmeyen fonları, ipotek edilen arazilerden ve arsalardan elde etmektedir. Türkiye Emlak Bankası 1985-1989 yılları arasında, bankanın kendi kaynağı ile konut üretimini gerçekleştirmiş ve kendi konutlarını satarak, bankanın kaynaklarının artmasına yardımcı olmuştur (DPT,1989:9).

Türkiye Emlak Kredi Bankası 1988 yılından itibaren bankacılık sektöründe faaliyetini “Konut Bank” adı ile sürdürmeye başlamıştır. Konut Bank konut etkinliklerini; yüklenici ile hâsılat paylaşımı ve arsa karşılığı yer sahibine konut verilmesi şeklinde yöntemler sunarak, konut projeleri üretmişlerdir. Fakat konut kredilerine uygulanan yüksek faiz oranları orta ve dar gelirli ailelerin konut kredisi ödeme gücünü aşmıştır. Böylelikle, bu yöntem işe yaramamış ve banka kendi kredi uygulamalarında kısıtlama yoluna gitmiştir. 1998-1999 yılları arasında Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Ana Statüsünde Değişiklik Yapılmasına Dair Başbakanlık Kararıyla Bankanın ana statüsü değiştirilmiş ve Bankanın konut yapımı sonlandırılmıştır. Alınan karara eklenen bir madde ile bankanın yapmış olduğu konutların stokta hazır bulunduğu ve devam eden konut üretimlerinin, satışa sunulması yapımlarının tamamlanması ile geçici olarak gerçekleştirilmiştir (Alkan,1998:130).

#### **4.2. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı**

Büyük şehirlerin konut ve imar sorununu çözebilmek için, özel kurumların veya yerel yönetimlerin etkili olabildiği görüşü 9 Mayıs 1958 yılında “7116 sayılı İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkındaki Kanunun” kabul edilmesiyle gerçekleşmiştir. Bu kanunun hayata geçmesi ile birlikte imar ve harita planlaması yapılması, konut sorunlarına ilişkin politikaların oluşturulması ve bu kapsamda gerekli olan tüm gereksinimlerin karşılanması, Bakanlığın görevleri arasında yer almaktadır. Bakanlık kurulduktan sonra dönemin en iyi bankaları olan İller Bankası ve Emlak ve Kredi Bankasına bağlanmıştır (Tekeli,1999:90).

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı konut alımı ve üretimi ile ilgili birçok mevzuat oluşturmuştur. Bu mevzuatta yer alan görevlendirme ve bilgilendirici bilgiler, 180 sayılı KHK ile kaldırılmıştır. Günümüzde bu bakanlığın yıllık konut üretim ihtiyacını belirleme ve üretimi uygulamaya koyma yetkisi bulunmamaktadır (Tekeli,1999:90).

#### **4.3. Türkiye de Gayrimenkul Finansmanının Yapısı ve Toplu Konut İdaresi**

Toplumu büyük bir kesimini ilgilendiren çevre koşullarının oluşturulması ve kentsel dönüşüm projeleri ile gecekondulaşmanın ortadan kaldırılmasına, yapmış olduğu proje tasarımları ile toplum yararına çalışmalar sunan bir kurumdur. Aynı

zamanda TOKİ, belirli bir yapı planlaması çerçevesinde, gelişmekte olan Türkiye'nin konut ihtiyacını karşılamak, ekonominin canlanmasını sağlamak ve istihdamı arttırmak amaca ile 1984 yılından itibaren 2985 sayılı kanun ile kurulmuştur.

TOKİ, özellikle orta ve dar gelirli ailelerin nitelikli, ucuz, modern yaşanan çevrelerde yaşamalarını sağlamak hem de ev sahibi olamayanların ev sahibi olmasını sağlamak amacıyla, belirli bir yapı modeli çerçevesinde projelerini hayata geçirmektedir. TOKİ, kişiye özgü bir ev yapma sistemini kendi bünyesinde barındırmamaktadır (Gül,2006:257).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri aşağıda belirtilmiştir (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle tanımlanmıştır):

- Türkiye Cumhuriyeti Devleti garantisiz ve garantili olarak, dış ve iç tahvillerle birden çok menkul kıymet çıkartabilmek,
- Konut üretimi için gerekli olan fonları belirlemek ve bankalardan konut alımı için alınan kredilerin işlevini belirlemek ve tedbir almak,
- Konut üretimi ile ilgilenen inşaat firmalarına ve sanayi kuruluşlarına gerekli desteği vermek,
- Konut sektörüne ilişkin şirketlerin kurulması ve kurulan şirketlere finansman ortağı olmak,
- Her türlü taahhüt, araştırma ve proje işlemlerinin sözleşme ile yaptırılmasını sağlamak ve temin etmek,
- Toplu ve Ferdi konut kredileri vermek,
- Gecekondu alanlarının modern evlere dönüştürülmesine, köy mimarilerinin gelişmesine, yöresel ve tarihi evlerin mimarilerinin korunmasına ilişkin projelere kredi desteği vererek desteklemek,

TOKİ'nin görevlerinin belirlenmesinin ardından, uygulama yapabileceği bölgelerde kendine özgü belediye, valilik veya herhangi bir kamu kurumu tarafından geçici olarak istihdam etme yetkisine sahip olmuştur.

DPT ve TÜİK verilerine göre, ülkemizde nitelikli, yenilenmiş ve dönüşüme uğramış konut üretimi 2 milyon konut olduğu saptanmıştır. TOKİ, "konut üretimi ve

planlı kentleşme” adı altında gerçekleştirilen konut üretimi çalışmaları çerçevesinde, konut ihtiyacının %5 ile %10’u kadarı karşılanmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda TOKİ, 350 bin ve 200 binlik projeler başlatmıştır (Karaoğlu,2006:373).

Türkiye’de düzenli ve planlı yapılaşmanın sürdürülebilmesi için kentsel gelişim alanlarının ve çağdaş yerleşim yerlerinin oluşturulması gerekmektedir. Altyapı ve Arazi geliştirme konut üretimi için vazgeçilmez bir geçerliliğidir. 15.12.2004 tarihinde yürürlüğe giren “5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu” ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün kaldırılması hakkında kanun ile “1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu”nun adı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” olarak değiştirilmiş ve bu kanundaki hak ve yükümlülükler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na devredilmiştir (Karaoğlu,2006:373).

Bu hak ve yükümlülükler şöyledir (Karaoğlu,2006:374):

- Konut üretimi; turizm, sanayi, eğitim ve sağlık alanlarında yatırım yapılması için, arazi ve arsa temin etmek,
- Tanzim ve arsa stoku satışları yapma,
- Sağlanan arsa ve arazi planlaması yapılarak, inşaat altyapı tesisleri ve kamu kurumları ile pazarlama,
- Turizm, eğitim, sağlık vb. alanların yapılması için, arazi, arsa ve altyapı inşaatları fonlarından finans kaynağı sağlama,
- Arsa ve arazilere yapılacak olan eğitim, turizm, sağlık vb. alanların yapıldıktan sonra, şufa hakkını kullanmak,
- Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun altyapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve hacedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,
- Konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapma, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığı’nın

muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklıklar kurma,

Bu bağlamda; konut üretimi ve satışı için verimli-etkin bir yol izlenebilmesi için, yetki ve mükerrerliklerinin arasında bir sorunların önlenmesi yönünde önemli adımlar atılmıştır. Ülkemizde sanayi, konut, eğitim, sağlık, turizm ve kamu sektörleri arsa üretim çalışmalarının yürütülmesi için çalışmaların tek bir elden yapılmasını ve ülke ekonomisine kazandırılmaları için çalışmalar yapılmıştır.

Türkiye'nin ekonomisini ve yatırım araçlarını büyük oranda etkileyen konut üretim sektörü, küresel ölçekte hızlı bir ekonominin yaşanması ve konut sektörü global ölçekte bir büyüme yaşamıştır. Konut sorunu 2002 yılında hızla artarak ülkemizi de etkilemiştir. Bu sorun, konut yatırımlarını ve hızla artan kredi olanakları 2008 yılında 'mortgage krizi'ne kadar olan bu dönem, konut alımı için hızla arttığı yıllar olmuştur. Bu dönemde, TOKİ'nin ülkemizdeki konut üretim piyasasında ve gayrimenkul finansman yapısına büyük görevleri bulunmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkul finansman yapısı ve inşaat sektörü her geçen gün hızla gelişmektedir. Bu piyasanın özellikle 2008 yılından sonra, hızla büyümesi konuta dayalı menkul kıymetlerin değerini arttırmış ve menkul kıymetlerin değerlenmesini işler hale getirmiştir. Konut üretimi için yeterli fon ve yatırım birikimine sahip olan şirketler için, konut projeleri bir sorun oluşturmazken, TOKİ'nin tek başına üstlendiği projelerde her dönemde büyük sorunlar yaşanmıştır. Bu sorunun yaşanmasının en büyük nedeni, konutların tüketiciye iki yıla teslim edilmesi, fakat tüketicilerden konut fiyatının 10 ile 12 yıl arasında geri ödenmesi, konut finansman sorunlarını oluşturmaktadır. Özetle, Türkiye'deki gayrimenkul finansman yapısı ve TOKİ, birlikte çalışmadığı süre zarfında, büyük finansman sorunları yaşanmıştır. Buda konut sorunlarının oluşmasına ve büyümesine neden olmuştur.

Ülkemizde etkin ve verimli bir konut finansman sisteminin olmaması, konut niteliğinin ve konut taleplerinin artması ile birlikte, konut sorunu büyük oranda artış göstermiştir. Nitelikli ev beklentisinin gerçekleşmesi için, devletin; hane halkı, özel kuruluşlar ve konut üreticisi arasında dengeli bir ilişki kurması gerekmektedir. Bu ilişkinin dengeli kurulması ekonomik açıdan oldukça önemlidir. Aksi takdirde bu ilişkinin dengeli bir şekilde kurulamaması, gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde

etkilemektedir. Gelişmiş veya gelişmekte olan birçok ülkede, gayrimenkul finansman piyasasında uzman kurumların önemli rolleri bulunmaktadır.

Türkiye'deki gayrimenkul finansman yapısını kurumsal olan ve kurumsal olmayan olmak üzere iki grupta incelemek gerekmektedir. Kurumsal olmayan gayrimenkul finansman yapısı içinde "kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinilmesi ve konut müteahhitlerinden vadeli olarak konut satın alınması" yer almaktadır. Kurumsal olan konut finansman yapıları ise, TOKİ, ticari bankalar ve kurumların örgütlenmesi ile oluşmuştur.

İskân ve Bayındırlık bakanlığı ile gerçekleştirilen çalışmaların olumsuz yönlerinin giderilmesi amacı ile 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkartılmış ve Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. TOKİ'nin yönetimi ile 1984 yılı içinde, konut fonu kaynağı olarak tütün, alkol ve akaryakıttan alınan kesinti vergiler ile toplu konut fonu oluşturulmuştur. Bu kaynaklar ile gayrimenkul piyasasına fon aktarımı hız kazanmıştır. Fakat 1994 yılında konut üretimi için ayrılan fonların bütçelendirilmesi yapılarak, fondan ayrılan bütçe TOKİ'nin çalışmalarını olumsuz yönde etkilemiştir. Böylece sağlanan toplu konut fonu, Fonu, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanun'la kaldırılmış ve TOKİ'nin konut üretimi için ayırdığı fon kaynağı büyük ölçüde azalmıştır. Türkiye'de gayrimenkul finansmanlarının yetersiz olması, faiz oranların yüksek olması ve etkin bir finans sisteminin olmaması, ülkemizdeki gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemektedir. Türkiye'de etkin ve verimli bir gayrimenkul piyasasının olması için, etkili bir finansman sisteminin geliştirilmesi gerekmektedir.

#### **4.4.Türkiyede İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi**

Türkiye'de ipotekli konut kredilerinin gelişimi birkaç kademe gerçeleşmiştir. Bu gelişim kademeleinin daha iyi anlaşılabilmesi için ipotekli konut kredisi türleri, klasik ipotek kredisi, değişken faizli ipotek kredisi, artan geri ödemeli ipotek kredileri, çift oranlı ipotek kredileri, karma ipotek kredileri, yüksek ödemeli ipotek kredileri ve yalnız faiz ödemeli krediler konusunun incelenmesi gerekmektedir.

#### **4.4.1. İpotekli Konut Kredisi Türleri**

Ülkeden ülkeye yasal çerçeve ve sosyal-kültürel farklılıkların görülmesi nedeni ile mortgage sisteminde büyük değişiklikler yaşanmaktadır. Bu nedenle, sistemin uygulama şeklinde ülkeden ülkeye değişiklik göstermiştir.

#### **4.4.2. Klasik İpotek Kredisi**

Bankalar ve özel kurumlar tarafından en çok kullanılan Klasik ipotek kredisi, eşit geri ödemeli ve kredinin tamamen planlı bir şekilde ödemesini sağlayan finans sistemidir (Yılmaz, 2000:7). Bu ipotek sistemi 1932 yılından beri aktif olarak kullanılmaktadır. İlk başta verilen krediler, faizli kredilerin sabit oranda gerçekleştirilen kredi işlemlerine oranı ile verilmiştir. Fakat gayrimenkul finansman sisteminde kredi vadesinin uzun süreli olması ve ekonomik dalgalanmalar sonucunda faiz oranlarının sürekli artış göstermesi nedeniyle, tüketiciler en çok ipotekli finans sistemini tercih etmektedirler. Aynı zamanda sistemin bir diğer özelliği de insanlara tasarrufu ve tedbirli davranmayı öğretmektedir. Çünkü sistemin içerisinde yer alan planlı ödeme yöntemi ile tüketici ne kadar borcu olduğunu ve kalan kredi borcunu bilmektedir. Bunların yanı sıra, tüketiciler tarafından sistemin tercih edilmesinin bir diğer nedeni ise, krediyi veren kurumların kredinin taşımakta olduğu tüm riskleri kendi üstlenerek, tüketiciye yansıtması tüketicilerin bu sistemi tercih etmesinin nedenleri arasında yer almaktadır. Bu sistem başta gelişmiş ülkelerde etkin ve verimli bir şekilde uygulanmaktadır. Ancak, gelişmekte olan ülkelerde ekonomik istikrar ve konut kredilerinde istikrarlı bir dönem sağladığında, verimli şekilde kullanılmaktadır.

#### **4.4.3. Değişken Faizli İpotek Kredisi**

Değişken faizli ipotek kredilerinde faiz oranının sürekli değişmesi ve buna bağlı olarak kredinin geri ödeme oranının, yapılan sözleşme gereği belirli endekslere göre değişkenlik gösterdiği ipotekli kredi türüdür. Faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olarak 1 aylık, 4 aylık ve senelik olarak geri ödeme planları değişebilmektedir. Bu kredi türü daha çok kısa vadede gerçekleşen konut kredilerinde tercih edilmektedir. Çünkü bir kredinin vadesi ne kadar kısa olursa piyasadaki ekonomik dalgalanmalardan daha az etkilenir ve böylece kredi riski de azalır. Bu sistemde,

kredinin taşıdığı riski krediyi veren kurum ve tüketici arasında paylaşılır. Kredinin faiz oranı seçiminde ise, uzman fon kuruluşları ve menkul kıymetlerin belirlemiş olduğu oranlar kullanılmaktadır. Bu sistem, Türkiye'nin mevcut ekonomisinde en uygun kredi yöntemi olarak bilinmektedir.

Tablo 4.1'de otuz yıl (360 ay) vadeli, yılda %18 ile sabit oranda tutulmuş, yüz bin Türk Liralık, sabit oranda ipotek kredisinin, tüketicinin aydan aya geri ödemesinin anapara ve faizi ayrı ayrı belirlenerek, mevcut kredi borcunun anaparadan düştüğü görülmektedir. Tablo 4.1'de de görüldüğü gibi, sabit oranda faizli ipotek kredilerinin geri ödemesinde, aydan aya geri ödemelerin uzun sürede gerçekleştiği ve faizli ödemelerden oluştuğu; Fakat 314'üncü ay ile birlikte mevcut paranın faiz oranının ödemesini aştığı görülmüştür. Bu tablo klasik ipotek kredisine örnek olarak oluşturulmuştur. Faiz oranına göre, geri ödeme planları değişebilmektedir.

**Tablo 4.1:** Sabit Faizli İpotek Kredisi için Aylık Geri Ödeme Planı

Aylar	Aylık Kredi Geri Ödemesi	Faiz Ödemesi	Anapara Ödemesi	Borç Bakiyesi
0	...	...	...	100.000
1	1.507	1 500.00 TL	7.09 TL	99 992.91 TL
2	1.507	1 499.89 TL	7.19 TL	99 985.72 TL
3	1.507	1 499.79 TL	7.30 TL	99 978.42 TL
4	1.507	1 499.68 TL	7.41 TL	99 971.01 TL
5	1.507	1 499.57 TL	7.52 TL	99 963.49 TL
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
101	1.507	1 475.68 TL	31.40 TL	98 347.44 TL
102	1.507	1 475.21 TL	31.87 TL	98 315.57 TL
103	1.507	1 474.73 TL	32.35 TL	98 283.22 TL
104	1.507	1 474.25 TL	32.84 TL	98 250.38 TL
105	1.507	1 473.76 TL	33.33 TL	98 217.05 TL
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
201	1.507	1 367.91 TL	139.18 TL	91 054.64 TL
202	1.507	1 365.82 TL	141.27 TL	90 913.37 TL
203	1.507	1 363.70 TL	143.38 TL	90 769.99 TL
204	1.507	1 361.55 TL	145.54 TL	90 624.45 TL
205	1.507	1 359.37 TL	147.72 TL	90 476.73 TL
...	...	...	...	...
315	1.507	747.28 TL	759.80 TL	49 059.15 TL
...	...	...	...	...
355	1.507	128.79 TL	1 378.29 TL	7 207.85 TL
356	1.507	108.12 TL	1 398.97 TL	5 808.89 TL
357	1.507	87.13 TL	1 419.95 TL	4 388.93 TL
358	1.507	65.83 TL	1 441.25 TL	2 947.68 TL
359	1.507	44.22 TL	1 462.87 TL	1 484.81 TL
360	1.507	22.27 TL	1 484.81 TL	0.00 TL

Kaynak: [www.finansalgoz.com](http://www.finansalgoz.com) Erişim: 11.09.2020

#### **4.4.4. Artan Geri Ödemeli İpotek Kredileri**

Kredi faiz oranı, planlanan ödeme sürecinde sabit tutulduktan sonra tüketicinin gelir artışına ve piyasadaki enflasyon oranının artmasının dikkate alınması ile geri ödeme planlarının uzun vadede arttırıldığı ipotek kredi türüdür.

#### **4.4.5. Çift Oranlı İpotek Kredileri**

Çift oranda verilen ipotekli kredilerde, tüketicinin mevcut kredi borcu, kredi faiz oranı mevcut enflasyon oranına göre değiştirilmektedir. Örnek verecek olursak eğer, enflasyon oranının %14, krediyi veren kurumun kredi geri almasındaki kazancının %10 olması, mevcut kredi miktarı %14 yükseltilecek, mevcut kredinin geri ödeme tutarı %10 oranı ile artış gösterecektir. Bu nedenle, mevcut kredi miktarında artış olacağından geri ödeme planındaki miktarda artış gözükcektir. Bu nedenle, arada bir fark oluşacaktır. Oluşan farklar mevcut kredi miktarına eklenerek belirli bir süre zarfında (kredi vadesinin uzaması ve toplu ödemeler) şeklinde geri ödenmektedir. Çift oranlı ipotekli krediler gelişmiş ülkelerde başarı ile uygulanmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise, sisteme ilişkin gerekli düzenlemelerin yapılması ile sistem başarı ile uygulanmaktadır.

#### **4.4.6. Karma İpotek Kredileri**

Karma ipotek kredilerinde geri ödenecek olan miktar sabit bırakıldıktan sonra, belirtilen endeks oranına göre yeniden düzenlemesi yapılarak, değişik oranda devamlılığını sürdürmektedir (Demir, 2005:8).

#### **4.4.7. Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri**

Yüksek ödemeli ipotek kredilerinde, tüketicilere düşük geri ödemeli ve düşük peşinatta geri ödemeli bir plan hazırlanır, bu planlama sayesinde krediye olan oran yüksek tutulur. Kredi ödeme planlarının sözleşmede belirlenen zamanlarda bitebilmesi için 4 veya 6 yılın sonunda ara ödemelere ihtiyaç duyulmaktadır ya da tek bir kerede ödenmesi gerekmektedir. Yüksek ödemeli ipotek krediler 10 ile 30 yıl arasında, çekilen kredi miktarına göre değişiklik gösterebilmektedir.

#### **4.4.8. Yalnız Faiz Ödemeli Krediler**

Bu kredi ödeme türünde yalnızca faiz ödemeleri yer almaktadır. Çekilen kredinin ana miktarı ödendikten sonra, bankaya veya herhangi bir kuruma olan faiz borcunun ödendiği ödeme türüdür. Kredi ödeme planı yalnızca faiz oranlarından oluşmaktadır.

Bunların kredi türlerinin yanı sıra, toptan ödemeli krediler, erken ödemeli krediler, kaydırılabilir ve ayarlanabilen ipotek kredileri bir mortgage sistemi olarak kabul edilmektedir. Kredi türleri kurumların ve bankaların yeni finans yöntemleri oluşturması ile çeşitlilik gösterebilmektedir.

#### **4.5. Sosyal Güvenlik Kurumları**

Türkiye’de sosyal güvenlik kuruluşları konut üretimi ve finansmanı alanında, BAĞ-KUR ve SSK geçtiğimiz dönemlerde birçok çalışma yapmıştır. TCMB ve OYAK kuruluşları da konut finansmanı oluşturma etkinliklerini Sosyal Yardım Sandığı Vakfı adı altında hala sürdürmektedir.

##### **4.5.1. SSK**

Herhangi bir fabrikada veya bir iş yerinde işçi statüsünde çalışanların sosyal güvenliklerini karşılamak amacıyla 1946 yılında İşçi Sigortalar Kurumu kurulmuştur. Kurulan bu kurum, yapılan bazı düzenlemeler sonucunda 1965 yılında SSK (Sosyal Sigortalar Kurumu) olarak değiştirilmiştir. Bireysel konut yapımı ve toplu konut üretimleri için 1950 yılında kredi vermeye başlayan kurum, 1962 yılından sonra direk olarak doğrudan kooperatiflere kredi vermeye başlamıştır. Kurumun vermiş olduğu krediler sayesinde 1962 ve 1987 yılları arasında 232,288 işçi konutu üretilmiştir (Kömürlü 2006: 122).

Sigortalı çalışanların kurmuş oldukları kooperatiflerin düşük oranda (%4) faizli kredi vermesi ve kredileri uzun dönemli (10 ile 20 arası) olarak vermesi, konut üretimi için ayrılan finansmanı olumsuz yönde etkilemiştir. Çünkü uzun dönemde düşük faizli kredilerin verilmesi ve yapılan evlerin iki yılda teslim edilmesi, böylece verilen kredilerin kısa bir zaman diliminde geriye ödenmemesi finansman açığına neden olmuştur. Bunun üzerine, kurum 1984 yılında Toplu Konut Fonunu kurarak konut kredi uygulamasını sonlandırmıştır (Keleş 2008: 470). Kurumun vermiş

olduğu kredilerin uzun zamanlı devlet yardımı ile verilmesi, kurumu ilerleyen zamanlarda mali sıkıntıya sokmasının en büyük nedenleri arasında gösterilmektedir. Geçmişte ve günümüzde hala konut üretimine büyük katkıları olan bu kurum; SSK, Emekli Sandığı ve BAĞ-KUR ile birlikte 2006 yılında Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK)'ya bağlanmıştır.

#### **4.5.2. BAĞ-KUR**

BAG-KUR (Esnaflar ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu) 1971 yılında kurulmuştur. Kurulmasının en büyük nedeni; konut üretimi için kurulan tüm kooperatifleri örgütlemek ve örgütlenenler arasında düşük faiz oranlarında (%5) kredi vermek, bu kredileri de uzun dönemlere yaymayı amaçlamaktadır (Keleş 2008: 471). Konut üretimi için verilen bu krediler sonucunda 1974 ile 1980 yılları arasında 7413 konut üretilmiştir (TCMB 2009: 35). SSK, kurumunun yaşadığı gibi konut üretimi için dağıtılan kredi fonları, ülkenin her geçen yıl yüksek enflasyona maruz kalması nedeniyle krediler hızla erimiştir. İlerleyen dönemlerde kurum SSK kurumunun yaşadığı gibi, mali sıkıntılar yaşamıştır. Böylelikle BAĞ-KUR 1980 yılında, konut üretimi için vermiş olduğu kredilere son vermiş ve bir daha konut üretimi için kredi vermemiştir (Kömürlü 2006: 123).

#### **4.5.3. OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu)**

Türk ordusunda görev yapan Mehmetçiklere yardım amacıyla, 1961 yılında OYAK kurulmuştur. OYAK 1963 yılında hizmete girmiştir ve bu yıldan itibaren askerlere araba, ev ve çeşitli alanlarda kredi vermektedir. Ancak, OYAK en çok ipotekli konut kredi vermektedir. 1964 ve 2002 yılları arasında OYAK, 74.552 ipotekli konut kredisi kullanmıştır. Ordunun profesyonel orduya dönüştürülmesi ile OYAK'a üye olan asker sayısı artmıştır ve bununla birlikte konut için verilen kredilerin sayısında da artış meydana gelmiştir. OYAK iyi yönetilmesi ile birlikte, üye sayısında herhangi bir azalmanın olmaması ile beraber, ülkenin ekonomik kriz yaşadığı dönemlerde bile, OYAK'a üye olan kişilere kooperatif kredisi, toplu konut kredisi ve bireysel konut kredisi, konut üretimi adı altında birçok kişiye kredi sağlamıştır. Verilen krediler 120, 140 ve 180 aya varan uzun dönemli geri ödeme

planları ile verilmektedir. Aynı zamanda OYAK, piyasanın altında kredi faiz oranı uygulamaktadır (Kömürlü 2006: 123).

#### **4.5.4. TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı**

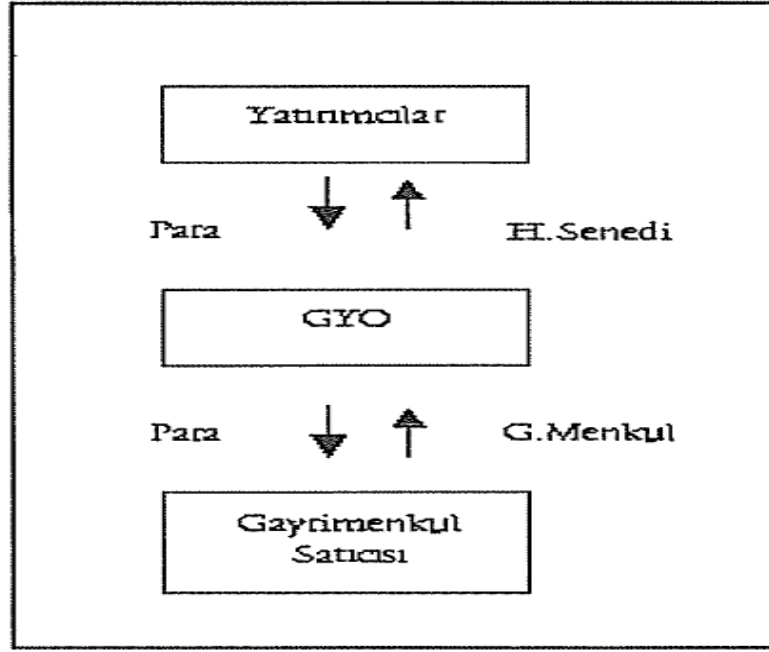
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından Sosyal Yardım Sandığı Vakfı adı altında 1984 yılında kurulmuştur. Kurulan bu sandık 1985 yılından bu yana vâkıfa olan üyelere, konut üretimi için ipotekli konut kredisi vermektedir. Sosyal yardım vakfı 1984 ile 2000 yılları arasında 6,264 üyesine konut üretimi için ipotekli konut kredisi kullandırmıştır. Kullandırılan bu krediler; kooperatif, inşaat ve bireysel kredi altında kullandırılmıştır (Gürbüz 2002: 52).

#### **4.6. Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçları**

Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçları; gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul sertifikaları, kira sertifikaları ve gayrimenkul yatırım fonları olmak üzere farklı başlıklar altında toplanmaktadır. Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları içerisinde en önemlileri gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım sertifikaları ve gayrimenkul yatırım fonları olarak ifade edilebilir.

##### **4.6.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)**

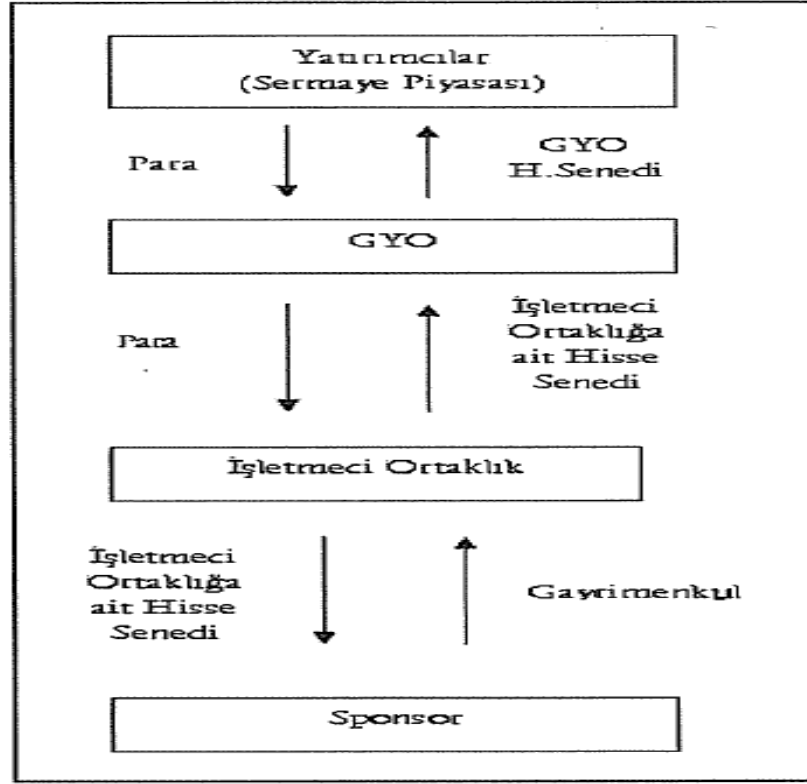
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) modelleri klasik ve şemsiyeli ortaklı model olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Klasik GYO'na yardımcı olabilecek yan hizmetler ve işletmeciler şirketlerin iştirakine ihtiyaç duyulmadan, etkin bir şekilde konut yatırımlarını elinde bulunduran ve halkın faydalanması için sermaye piyasalarından toplanılan kaynaklar klasik GYO' denir (Susar, 2004: 25). Aşağıda yer alan şekilde Klasik GYO modeli gösterilmektedir.



Kaynak: Çolak ve Alıcı,2001:9.

Şekil 4.1: Klasik GYO Modeli

**Şemsiye ortaklığı modeli**, Klasik GYO modelinin gelişmişisi olarak ortaya çıkmıştır. Bu modelde belirli bir ortaklık ile dolaylı yoldan konutlara yatırım yapan yatırımcıların GYO örgütlenmesi ile ortaya çıkan bir model türüdür. Yapılan yatırımlar sonucunda elde edilen GYO'lar ellerinde bulundurdukları tüm hisseleri şirket veya şirketlerin portföylerindeki yönetim ve mülkiyetine devrederek, işlemler gerçekleştirilmektedir. (Susar, 2004: 25-26). Böylelikle, elde edilen konutlar işleten bir şirkete devrederek, şirketin büyük bir ortağı haline gelinir. Böylece GYO'da, şirketin hisse senetlerine ve şirketin karına ortak olarak katkıda bulunmaktadır. Bu model ile şirket veya mülk sahibi olan yatırımcılar, konut mülkiyet haklarını işletmeci şirkete devrederek ortak olurlar ve bunun karşılığında da, belirlenen oranda işletmeci şirketten hisse senedi almaktadırlar (Han, 2004: 5). Şemsiye ortaklığı modelinin işleyişi aşağıda yer alan şekilde gösterilmektedir.

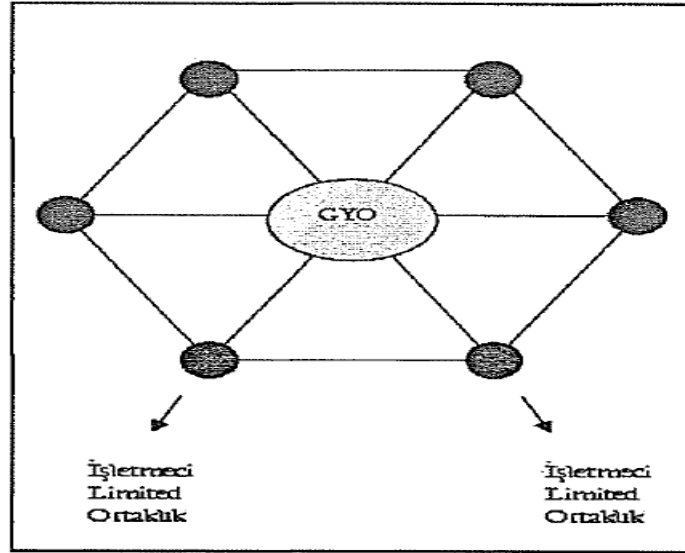


Kaynak: Çolak ve Alıcı,2001

**Şekil 4.2:** Şemsiye Ortaklığı GYO Modeli

Yatırımcıların Şemsiye Ortaklığı Modelini tercih etmelerinin en büyük nedeni, vergisel avantajların yüksek olmasından kaynaklanmaktadır. Çünkü yatırımcıların elinde bulunan varlıklar, Klasik GYO yerine, Şemsiye Ortaklığı Çatısı altında birleşmektedir. Bu birleşme sonucunda, işletmeci GYO ortağına devreder ve mülk sahibi (Sponsor)'de, elinde olan mülklerin Limited şirkete olan devri karşılığında vergi ödememektedir. Böylelikle yatırımcıların yalnızca vergilerden, tamamı ile muaf olmaması sonucunda vergiyi ertelemeleri söz konusu olacaktır. Ancak, işletmeci ortaklığa ait olan hisse senetleri sermaye piyasasında işlem görecektir ve işlem gören hisseler, GYO hisse senetleri ile takas yapma hakkına sahi olacaktır. Belli olan hisse senetleri GYO hisse senetleri ile belirlenen oranlar da değişmesi takdirinde, değişen hisseler nakit paraya çevrilmesi imkânı sağlanmış olacaktır ve böylelikle vergiye yükümlü olan kişilerin vergi yükümlülükleri ortaya çıkartılacaktır (Susar, 2004: 25-26).

Şemsiye Ortaklığı Modelinin bir devamı niteliğinde olan Eksik Şemsiye Modelinde ise, GYO'larına işletmeciler ortak olurken, konutların mülkiyetlerinin yalnızca bir kaçını işletmeci ortağa devrederek, konutlar üzerindeki mülkiyet haklarını devretmektedir. Aşağıda yer alan şekilde, Eksik Şemsiye Modeli gösterilmektedir (Çolak ve Alıcı, 2001: 10).



Kaynak: Çolak ve Alıcı, 2001

**Şekil 3.3:** Eksik Şemsiye Ortaklığı Modeli

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Modeli üç başlığa ayrılmaktadır. Bunlar; Karma, Özvarlığa Dayalı ve İpotekli GYO'larıdır. (Güven, 2002: 100). Karma GYO'lar: Mülklerini ve kendi mallarını kendi yöneterek, yöneticilerine ve gayrimenkul sahibi olan kişilere kredi veren GYO çeşididir. Özvarlığa Dayalı GYO'lar: Özvarlığa Dayalı olarak gayrimenkul şirketlerinin kurulması ve bu şirketlere GYO'lar ile konut geliri getirmeye amaçlayan GYO türüdür. Bu GYO'lar çok geniş bir alanda konut üretim etkinlikleri geliştirerek, kiralama ve mülkiyet etkinliklerinin gelişmesini sağlamaktadır.

İpotekli GYO'lar: Yöneticileri ve gayrimenkule sahip olanları dolaysız bir şekilde kredilendirilmelerini sağlayan İpotekli GYO'lar, dolaylı olarak menkul kıymet yatırımlarının ipotekli kredi sisteminde genişlemesine fayda sağlayan, GYO çeşididir. Bu GYO çeşidi, dinamik hedging, faiz oran riskleri ve menkul kıymetlerde İpoteklenmiş yatırımlar ile yönetilmektedir (Güven, 2002: 100).

#### 4.6.1.1. Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) yapısı

Ülkemizde GYO, 3794 sayılı kanunda yapılan değişiklik ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda yer alan 32 maddeye göre, Sermaye Piyasalarında etkinlik gösteren kişi ve kurumlar arasında gerçekleşmektedir. 2499 sayılı kanunun 35’nci maddesine göre, yatırım ortağı olanların sermaye piyasası araçlarından; kıymetli madenler, altın ve gayrimenkul portföylerini işletmek amacı ile GYO ortaklıklarını, belli olmayan ortaklıklar olarak belirtilmiştir. Yatırım yapan kurum ve kişilerin yapmış oldukları ortaklık etkinliklerinin izinleri ve kuruluş amaçları, SPK’ya bağlı olmaktadır. SPK’nın izni ve bilgisi olmadan yapılan tüm ortaklıklar geçersiz sayılmaktadır. Türkiye’de GYO hakkında ilk kez gerçekleştirilen ayrıntılı düzenleme 22.07.1995 gerçekleşmiştir. Bu tarihte Resmi Gazetede yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile gerçekleştirilmiştir. Yayımlanan bu tebliğ doğrultusunda, piyasada yaşanan değişimler ve gelişmelerde göz önüne alınarak tekrar oluşturulmuştur. Böylelikle günümüzdeki son halini almıştır (Çolak ve Alıcı, 2001: 33-35).

Resmi gazetede yayınlanan GYO ilişkin esaslar tebliğinde yer alan 23 maddeye göre; Türkiye’de GYO’nın ana hedefi, özel kurumlar ve devlet kurumları arasında ortaklık portföyü oluşturarak, portföylerin değerini yükselterek, portföy değerini koruyarak, doğru ve etkili bir şekilde yönetilmesini sağlamaktır. Aynı zamanda, ülkemizdeki GYO’nın bir diğer amacı da, hukuki şartlara uygun bir şekilde gerçekleşmesini sağlamaktır. Çünkü hukuki düzeyde yapılar ortaklıklar, yatırımları çeşitlendirir ve yatırımların risk düzeyini azaltır (Çolak ve Alıcı, 2001: 36).

Türkiye’de gerçekleştirilen GYO’ların büyük bir çoğunluğu, gayrimenkule dayalı olarak gerçekleşmektedir. Gayrimenkule dayalı olarak oluşturulan portföyleri GYO’lar yönetir ve portföylerin hayata geçirilebilmesi için borçlanma yoluna gidebilirler. Bu borca karşılık menkul kıymetlere ihraç edebilir, kuruluşlarla iştirakte bulunulabilir veya borca karşılık teminat verilebilir. Bu duruma örnek verecek olursak eğer, bir arazi sahibinin hiçbir bedel istemeden veya en düşük bedelle hak talep etmesi, arsanın üzerinde gerçekleştirilen inşaat etkinlikleri, inşaat projesini gerçekleştiren kurum veya kuruluşlar projenin teminatı olarak, araziye sahip olan kişiye veya kişilere ipotek tesis edebilir. Bu nedenle, bir araziye sahip olmak ve projenin gerçekleşmesini sağlayabilmek için, kurum veya kuruluşlar ekonomik

nedenlerden dolayı borçlanma yoluna gidebilirler. Bunların yanı sıra, ülkemizde gerçekleştirilen GYO'lar, ihraç edilen GYO'ların hisse senetlerine sermaye piyasalarında sınırlama getirilmektedir. Böylelikle, hisse senetleri için alınabilecek kredi tutarı, kredi hesap dönemi sonunda hazırlanıp kamuya açıklamış oldukları günden itibaren 3 aylık bir dönem içinde, net olarak belirtilen portföy tablosunda, üç katı olarak belirlenmiştir (Çolak ve Alıcı, 2001: 36).

Türkiye'de bir firmanın veya büyük bir şirketin GYO'na ortak olabilmesi için, gayrimenkul ekspertiz değerinin, belirlenen şirket bilançosunun %75'ini oluşturması gerekmektedir. Bununla birlikte, eldeki tüm ekspertiz toplamı, GYO'nun ay sonu hesap döneminde hazırlanması ve portföy tablosunda belirtilen değer son üç ayki dönemde belirtilen değerden, %10 ile sınırlandırılması gerekmektedir. Çünkü yayımlanan bildiriye bunu şart koymaktadır (Çolak ve Alıcı, 2001: 36).

Türkiye'de yapılan GYO'lara getirilmiş olan bir diğer kısıtlama ise, hisse senetlerinin satın alınmasının ardından üç ay geçmesine rağmen, hisse senedi üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemesi arazi ve arsa değerinin, toplam portföy değerinden %10 ile kısıtlama getirilmesidir. Ülkemizdeki GYO'lar yabancı yatırımcıların yapmış oldukları gayrimenkul yatırımlarının, yatırımları portföy değerinin %49 ile, Yeni Türk Lirası ve yabancı para türünden vadesiz-vadeli mevduatta yapmış oldukları yatırımların portföy değeri %10 ile kısıtlandırılmıştır. Ülkemizdeki GYO'lar, portföy değerleri en az %50'si gayrimenkule ve gayrimenkul projelerine yatırmakla yükümlü olmaktadır (Çolak ve Alıcı, 2001: 37).

Resmi Gazetede yayınlanan Tebliğin 6 maddesine göre, GYO'ların kuruluş şartları belirtilmiştir. Tebliğe göre yayımlanan kuruluş şartları aşağıda belirtilmektedir;

Şirketler kayıtlı olarak belirsiz ortaklıklar şeklinde kurulmaları gerekmektedir.

Ortaklık sonucunda çıkartılan sermayenin %49'u tebliğde yer alan maddeler neticesinde, halka arz etmeleri gerekmektedir.

Şirketlerin yatırım başlangıcı sermayesi 7,2 milyon Yeni Türk Lirası'dır.

Yapılan yatırım sermayesinin başlangıç miktarı 50 Milyondan az ise, sermaye miktarını temsil eden hisse senedinin veya senetlerinin en az %10'nun nakit karşılığında çıkarılması gerekmektedir.

Yapılan yatırım sermayesi, başlangıç miktarı 50 Milyon Yeni Türk Lirası'ndan fazla ise, sermayeyi temsil eden hisse senedi veya senetlerine 5 Milyon Yeni Türk Lirası kısmını, nakit karşılığında çıkarması gerekmektedir.

GYO ortakları yatırım yapabilmeleri için, ticari vergi levhalarında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşımaları gerekmektedir.

Sermaye Piyasalarını belirleyen kuruma, Portföy işletmeciliği yapabilmek için başvurmaları gerekmektedir.

Yayımlanan tebliğin 7 maddesinde belirtilen tüm kurucu şartların yerine getirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin esas sözleşmeleri tebliğ hükümlerine uygun olması ve kurulun uygunluk görüşünün verilmesi gerekmektedir.

Türk Ticaret Kanununun, belirttiği gibi en az 5 gerçek veya tüzel kişi birlikte bir GYO kurabilmektedir. Kurulan GYO'ya üye olan kişilerin sabıka durumlarının olup olmadıkları araştırılmaktadır. Gerçek bir kişi olan kurucular konuya ilişkin yasal belgeleri kurula sunmaları gerekmektedir. GYO'lara ortak olan kişilerin sermaye piyasasındaki pay oranı %10'dan fazla olan ortaklar; yasal, sınai ve kendi ticaret faaliyetlerini GYO'dan bağımsız olarak gerçekleştirmektedirler. Tebliğde belirtilen 7 maddeye göre bir diğer GYO özelliğine göre, yatırım yapacak ve GYO'ya üye olacak kişilerin, piyasa tecrübesine, piyasada itibarlı olmasına ve finansal güce sahip olması gerekmektedir. Aksi takdirde, sermaye piyasalarında başarısız olması beklenmektedir (Tuncel, 1997: 14-15).

Türkiye'deki yatırımcılara GYO'ların sağlamış olduğu birçok avantaj bulunmaktadır. Bu avantajlardan yatırımcılar, hisse senetlerini gayrimenkul sektöründe uzman kişilere yönetim hakkı vererek, portföylerin avantajlarından faydalanırlar. Borsa'da işlem gören hisse senetleri, fiyat dalgalanmalarından da yararlı GYO yatırımcıları, TCK'da belirlenen şu haklara sahiptirler;

GYO ortaklık sözleşmesinde payına düşeni yatırımcı almaktadır.

Ortaklıktan çıkma durumunda, tasfiye payını alabilirler.

Sermaye yatırımları sonucunda, ortaklığın gerektirdiği hisse senetlerine sahip olurlar ve bedelsiz olarak alabilirler.

GYO genel kurul toplantısına katılmaya hakları vardır ve kurul adın oy kullanabilirler.

GYO etkinliklerini denetleme ve inceleme yapmaya yetkileri bulunmaktadır.

Ülkemizde 1990'lı yılların başında oluşmaya başlayan GYO piyasası, ilk toplam yatırımın 1,79 milyar TL ile gerçekleştirmiştir. Böylelikle on bir adet GYO'nun etkinlik göstermiş olduğu bir piyasa haline gelmiştir. Ülkemizdeki yatırım ortaklıklarını halka açan GYO'lar, yatırımlarının %49'unu halktan temin ederek, gayrimenkul projelerini hayata geçirmektedirler. Uzun vadede gerçekleştirilen GYO yatırımları, uzun vadede kaynaklarla çözümlenmekte ve finansman problemi olan GYO piyasalarında, yatırım olarak en çok öz kaynakları tercih etmektedirler.

#### **4.6.2. Gayrimenkul Yatırım Sertifikaları**

Gayrimenkul yatırım sertifikaları Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından gayrimenkul yatırım araçları içerisinde alternatif bir araç oluşturulması amacı ile kurulmuş bir yatırım enstrümanıdır. 05.07.2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" ile hukuki altyapısı ve işleyişi detaylarıyla açıklanmıştır. BİST'in "gayrimenkul projelerinin küçük paylara bölünmesi ile oluşturulan bir yatırım aracı" olarak tanımladığı gayrimenkul sertifikaları SPK tarafından "ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymet" olarak tanımlanmıştır (Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği, 2013).

Yapılan gayrimenkul sertifikaları tanımlarından yola çıkarak gayrimenkul sertifikaları proje finansmanı amacı ile ihraç edilmekte ve yatırımcılar da bu ihraçtan pay alarak aldıkları pay oranında projenin hissedarı oldukları anlaşılmaktadır. Yatırımcının sahip olduğu sertifikalar, projede belirli bir kapalı alanı temsil ettiği için, proje tamamlandığında yeterli miktarda kapalı alan kadar sertifika sahibi olanlar, sertifikaları karşılığında konut olarak yatırımdan çıkabilmektedirler (Cömert, 2019).

Temel olarak gayrimenkul sertifikaları 1989 yılında sermaye piyasası düzenlemeleri ile ortaya çıkan konut sertifikasına dayanmaktadır. Konut sertifikalarında da amaç küçük ölçekli birikim sahiplerinin konut sahibi olmalarını sağlayıcı alternatif oluşturmak aynı zamanda konut projesinin de finanse edilmesini sağlamaktır. İlk kez TOKİ tarafından 1989 yılında Halkalı Toplu Konut Sertifikaları ile uygulamaya koyulmuş ancak ihraç fiyatlarının fazla olması, en az 5 yıl yatırımcı olarak kalmak zorunda olunması ve konutun getirisinin enflasyon oranının altında kalması gibi etkenler ile beklenen ilgiyi görmemiştir. Benzer amaçla 1995 yılında aynı yatırım aracı gayrimenkul sertifikası olarak gündeme gelmiş ve yeni bir düzenleme yapılmış hatta düzenlemenin akabinde 1996 yılında Emlak Bankası tarafından Ataşehir Konut Projesi'nin finansmanı için ihraç edilmiştir. Ancak bu uygulamada da benzer sebeplerden istenen başarı sağlanamamıştır (Köroğlu, 2016).

#### **4.6.3. Gayrimenkul Yatırım Fonları**

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan gayrimenkul yatırım fonları rehberinde gayrimenkul yatırım fonları “nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inanca bağlı mülkiyet esaslarına göre Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından belirlenmiş varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır” şeklinde tanımlanmaktadır (SPK, Gayrimenkul Yatırım Fonu Rehberi).

Gayrimenkul yatırım fonları, birikimlerini gayrimenkul sektörü içinde değerlendirmek isteyen yatırımcıları, gayrimenkul sektöründe tecrübe sahibi profesyonel ekiplerle buluşturarak; yatırımcıların oluşturduğu fonu profesyonel ekiplerin yönetmesi sonucu yatırımcıların gayrimenkul alanındaki yatırımlarından daha fazla getiri elde etmesini amaçlamaktadır. Fonlar, gayrimenkul sektöründe pazarlama rekabetini artıracak aynı zamanda da oluşturacağı ikincil piyasayla sermaye piyasasına katkı sağlayacaktır (Hepşen, 2014).

Türkiye’de gayrimenkul yatırımları diğer yatırım araçlarına göre değer ekonomik durumlardan daha az etkilenmesiyle ve volatilitenin az olması sebebiyle yatırımcının riskini azalttığı için tercih edilme potansiyeli yüksek bir araçtır.

Gayrimenkul yatırım fonları bünyesinde bulundurduğu profesyonel ekiplerle yatırımcılar için ayrıca bir güven zemini oluşturacaktır (Gunesa, 2020: 437).

Gayrimenkul yatırım fonlarının gayrimenkullerin menkul kıymete dönmesine ve büyük ölçekli gayrimenkul projelerinde likidite sağlar. Ayrıca kendisine özel vergi avantajları ile bireysel yatırımcılardan daha fazla getiri elde etmeyi mümkün kılmaktadır. Ülkeye dışarıdan fon akışı girmesine olanak sağlayarak döviz ihtiyacının giderilmesinde faydalı bir unsurdur. Gayrimenkul yatırım fonlarında yatırımcıların alım, satım, vergi yükümlülüklerinin takibi ve buna benzer operasyonel işlemlere zaman ayırmasına gerek yoktur. Bütün operasyonel işlemler fon tarafından yürütülmektedir. Yatırımcılardan toplanan fonun tek merkezden yönetilmesi, bireysel olarak yatırım yapılamayacak büyük ölçekteki projelere ortak olma fırsatı sunmaktadır. Ayrıca fonların tek seferde büyük alımlar yapabilecek güçte olması alım maliyetlerinde avantaj sağlayabilmektedir (Erdoğan, 2018: 61).

#### **4.7. Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi**

TOKİ, ülkemizde konut üretimi açısından çok önemli bir yeri bulunmaktadır. TOKİ, Bu üretimleri yerine getirirken birtakım aksaklıklar yaşayabilmektedir. Bu aksaklıkların nedenleri; likitide sorunları, inşaat kalitesi ve finans sisteminde meydana gelen aksaklıklar olarak gösterilmektedir. Bu aksaklıkların yaşanması da konut bekleyenlerin mağdur olmasına neden olmaktadır. Aşağıda yer alan başlıklarda, TOKİ’nin konut üretimi için ülkemizde göstermiş olduğu faaliyetler ve finans modeline uygun saptamalar yapılmaktadır. Daha sonra aksaklıkların ortaya çıkarmış olduğu sorunlar ele alınmaktadır (Ayan,2011:146).

##### **4.7.1. Türkiye’de Konut Finansmanın Tarihi Gelişimi ve Toplu Konut İdaresi**

Ülkemizde 1990’lı yıllara kadar olan süreçte yalnızca kamu kurumları tarafından konut finansmanı sağlandığı görülmektedir. Gelişmiş Avrupa ülkelerinde görüldüğü gibi, ihtisaslanmış kredi kurumlarının finans piyasalarında etkin bir şekilde faaliyet gösterdikleri görülmemiştir. Fakat özel ticaret bankaları 1990 yılından itibaren konut üretimi ve alımı için kredi vermeye başlamışlardır. Türkiye’de 1926 yılında kurulmuş olan Emlak Kredi Bankasının yanında, 1950 yılında SSK ve 1963 yılında OYAK, 1967 ve 1980 yılında BAĞ-KUR konut üretimi ve toplu konut yapımı için

kredi sağlayan başlıca kurumların arasında gelmektedir. Bu durumların gelişmesinin yanı sıra, finans kaynaklarının yetersiz olması ve gelişmekte olan Türkiye'nin hızla büyümesi, konut ihtiyacının sürekli büyümesine neden olmuş ve yapılan politikalar, oluşturulan finans sistemleri konut sorununun her geçen büyümesine engel olamamıştır (Ayan,2011:147).

Türkiye'nin her geçen gün göç alması, çevrede yaşanan politik sorunlar ve bu durumlar ile birlikte ülke nüfusunun hızla artış göstermesi kentleşme ve konut sorunun beraberinde getirmiştir. Bu nedenle, Türkiye Cumhuriyeti devleti, bu sorunların önüne geçmek amacıyla 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığını kurmuştur. Başkanlığın, 1984 yılında 2985 sayılı kanun ile yürürlüğe girmesi ile birlikte "Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu" oluşturulmuştur. Bu fon ile birlikte idarenin esnek ve özerk bir şekilde hareket etmesine olanak sağlanmak istenmiştir. Ancak, oluşturulan bu fon 2001 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. Hazırda bulunan TOKİ gelirleri, kira gelirinden, bütçe ödeneklerinden, kredi geri ödemelerinden, kira gelirlerinden ve gayrimenkul satışlarından oluşmaktadır (Ayan,2011:147).

TOKİ kurulduğu günden itibaren ortalama 951 bin konut üretimi ve alımına konut kredi yolu ile finansman desteği sağlamıştır. Bunların yanı sıra TOKİ kendisine ait olan arazilerin üzerine 42.150 bin konut inşaatı da tamamlamıştır. TOKİ'nin gerçekleştirmiş olduğu konut projeleri kapsamında 2003 ile 2010 yılları arasında 392 bin konut üretilmiştir. Bu sayı 2011 yılında 500 bine ulaşmıştır. 2020 yılında Türkiye genelinde yapılan yeni konut projeleri ile TOKİ 2023 yılına kadar, teslim ettiği konut sayısını 1.200.000 çıkarmayı amaçlamaktadır (Ayan,2011:148)<sup>1</sup>.

#### **4.7.2. Toplu Konut İdaresi'nin Finansman Modeli ve Bu Modelin Etkileri**

TOKİ gelirleri, az önce yer alan konu başlığında belirtildiği gibi, kira, gayrimenkul, kredi geri ödemeleri, bütçe ödenekleri ve faiz gelirlerinden

---

<sup>1</sup> Kaynak geliştirme uygulamaları, TOKİ'nin arsa sağlayarak hasılat paylaşımı karşılığında ortak olduğu, genellikle üst gelir sınıfına dönük konut projelerini kapsamaktadır.

oluşturulmaktadır. Elde edilen bu gelirlerin içerisinde, özellikle kaynak geliştirme uygulamalarından hasılat paylaşımı oluşturmayı hedefleyen finansmanları önemli bir yeri bulunmaktadır. Gayrimenkul satışları ile elde edilmiş olan gelirler de bu finansman sisteminin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

TOKİ, yapmış olduğu konut projelerini gerçekleştirdikten sonra, tüketiciye 5,8,10 veya 12 yıllık uzun vadeli taksit seçenekleri sunarak vermektedir. Konut üretimini yapan inşaat firmalarının ödemeleri ise devlet tarafından iki sene içinde ödenmektedir. Ancak, TOKİ'nin ödemeleri uzun sürede alması zaman zaman nakit akışının sağlanamamasına ve TOKİ'yi likidite sorunu ile karşı karşıya bırakmaktadır. Yeni projeler ile konut fiyatlarının sürekli artış göstermesi, ödeme planlamalarının uzun sürede gerçekleşmesi likidite sorunlarını canlı tutmaktadır. Bu sorunların zamanla çığ gibi büyümesi TOKİ'yi özel kurumlardan finansman bulmaya mecbur etmektedir (Ayan,2011:148).

TOKİ'nin karşılaşmış olduğu likidite sorunlarının çözümlenebilmesi için, Hazine arazilerinin satışlarının sıklıkla yapılması gerekmektedir. TOKİ'ye arazilerin en büyük kaynağı oluşturacağının düşünülmesi yanlıştır ve kaynak israfı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Çünkü konut üretimi ve finansmanında elde olan arazilerin kullanılması, konut üretimi için arazi arayışı sürecini arttıracaktır. Bu nedenle, hazine arazilerinden finansman kaynağı oluşturulması son derece yanlış bir uygulama olarak değerlendirilmektedir. Aynı zamanda, TOKİ'nin yapmış olduğu bu konutlar dar ve orta gelirli ailelere hitap ettiğinden, konut sahibi olabilmelerinin ekonomik yükü hazine arazi satarak vatandaşa yüklenmesi, hukuki süreç bir yana ahlaki olarak sorgulanması gereken bir süreç olarak bilinmesi gerekmektedir (Ayan,2011:149).

#### **4.7.3. İnşaat Kalitesi ve Mimari Değer**

Sosyal Konut Projelerinden konut teslimi alan ailelerin en büyük şikâyeti inşaat kalitesidir. Dış cephe, doğramalar, çatı, boya, zemin, kalorifer tesisatı, mutfak dolapları, elektrik aksam, evin iç ve dış kapıları, su deposu ve asansör vb. nedenlerden vatandaşlar çok şikâyet etmektedirler. Bunların yanı sıra, konutun temelinde fiziksel yıpranma ve zamanla düzeltilemez hale gelmesi, konut yapısının bir diğer önemli şikâyet konularından birisidir.

Herkes tarafından da bilindiği gibi, TOKİ adına bu konutları çeşitli inşaat firmaları yapmaktadır ve bu firmalar açılan ihaleler sonucunda belirlenmektedir. Fakat inşaat firmalarının ihale süreci sonunda, ihaleye yeterli birikime sahip olmayan inşaat firmaları almaktadır. Bunların yanı sıra, yüklenici işletme ve TOKİ arasında yapılan sözleşmelerde konut inşaatının kalitesine ilişkin koşulların geçmemesi, konut sahibi olanları büyük bir mağduriyete uğratmaktadır. Bu mağduriyetlerin yaşanmaması için, yapılan sözleşmelerde konut kalitesine ilişkin maddelerin geçmesi gerekmektedir (Ayan,2011:149).

Konut sahibi olacak olan dar ve orta gelirli vatandaşların TOKİ'ye hak ediş ödemelerini ödemesi ve yapılan projelerin iki yılda teslim edilmesi, inşaatı yapan firmaları ekonomik bir dengesizlikle karşı karşıya getirmektedir. İnşaat firmaları her yapmış olduğu inşaatı olduğu gibi, nakit dengesizliğine karşı dengeyi korumakla yükümlü olduklarından inşaat maliyetlerini en aza indirmeyi hedeflemektedir. Böylelikle inşaat firmaları yapmış oldukları sözleşmelerde kaliteye ilişkin hiçbir maddenin bulunmaması, hak edişlerin konutlarının zamanında verilmek istenmesi ile inşaatın hızlı sürmesi vb. nedenler işçilik ve inşaat kalitesini düşürmektedir (İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Dergisi, 2008: 10).

Türkiye'de TOKİ' nin yapmış olduğu konutlara sahip olan vatandaşlar tarafından mimari açıdan yoğun tepkilere maruz kalmaktadır. Konut sahibi olanların yapıya ilişkin verdiği tepkiler şu şekildedir; yapılan yapı şehre uygun değil, modern bir mimari ve geleneksel değerlere uygun şekilde yapılmamış, herkesin evi tek tip, çeşitlilik az, kullanılan malzemeler eski veya kimliksiz bir yapıda yapılmış vb. gibi eleştiriler yapılmaktadır (İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Dergisi, 2008: 10). Yapılan bu eleştiriler konuta sahip olanların %90'nı tarafından yapılmaktadır.

#### **4.7.4. Konut Maliyetleri ve Fiyatları**

Enflasyon ve dengesiz piyasa koşulları konut maliyetini ve fiyatını etkilemektedir. TOKİ tarafından yapılan sosyal konut projeleri, konut maliyeti avantajları göz önüne alındığında, fiyatların yapılış özelliklerine ve amaçlarına göre düştüğü gözlemlenmiştir. Bu durumların yanı sıra, konut satışında gerçekleşen vade sürelerinin uzun olması ve faizli ödeme koşullarının yüksek olması, kamunun hedefleri ile çeliştiği görülmektedir (Ayan,2011:150).

TOKİ tarafından gerçekleştirilen konut projelerinin hayata geçirilebilmesi için, TOKİ devlet hazinesinde bulunan arazileri karşılık vermeden devir alır. Devir aldıktan sonra, TOKİ'nin gerçekleştireceği projelerin ücretlerinin karşılanabilmesi için imar harcı, Vergi primleri ve SGK konusunda TOKİ'ye büyük avantajlar sağlanmaktadır. TOKİ projelerinin bir an önce hayata geçirilmesi için, belediyelerin ilgili firmalara altyapı hizmeti desteği vermesi, konutların hızlı yapılıp hızlı satılması için, büyük avantajlar sağlamaktadır. Bunların yanı sıra, yapılacak olan konut projelerinin oluşturulmasından itibaren, reklamlarda devlet güvencesi ile yer alması, konutların satışını hızlandırmaktadır (Ayan,2011:150).

TOKİ tarafından yapılan sosyal konut projelerinin hacmine bakıldığında, yukarıda anlatılan avantajların projeye doğru bir şekilde aktarılmaması ve iyi bir finansman sistemi oluşturulmadan konut finansman politikalarının geliştirilmesi, projelere engel olacağı düşünülmektedir. Bu nedenle, Türkiye'de TOKİ'nin yapmış olduğu projelerin düzenli ve iyi bir şekilde sonuca varabilmesi için, iyi bir konut finansman sisteminin oluşturulması gerekmektedir (Ayan,2011:151).

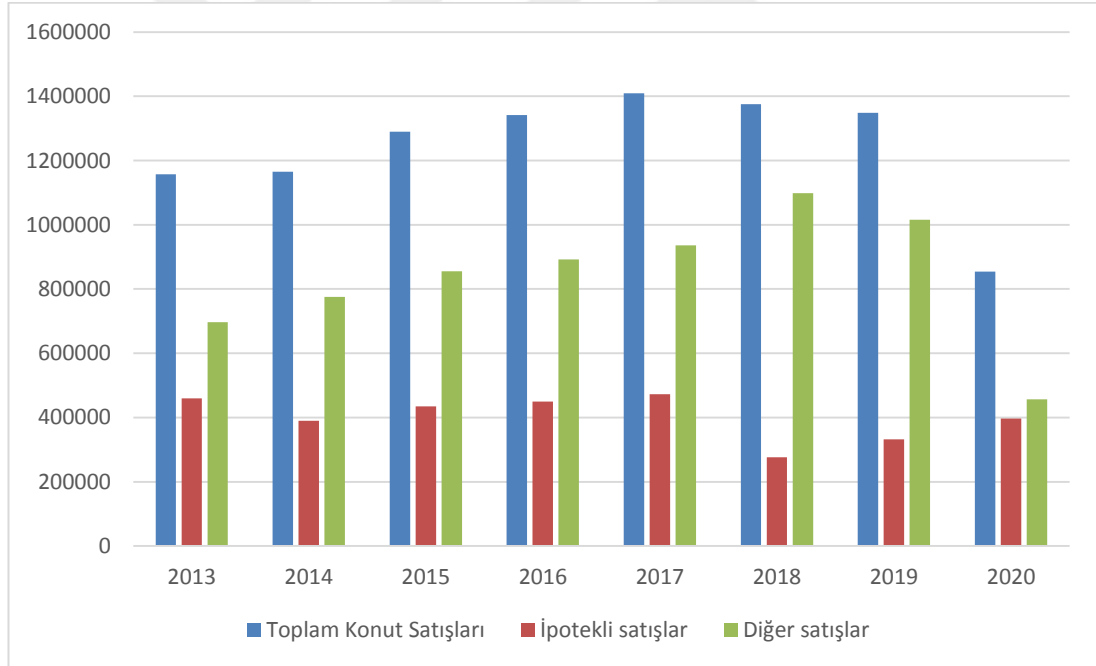
#### **4.8. Ticari Bankaların İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları**

Ülkemizde 1998 ile 1999 yılları arasında gerçekleşen enflasyon oranları geçmiş yıllara göre düşüş yaşaması, faiz oranlarının düşmesi ile birlikte bankaların kendi bireysel müşterilerine ve ürünlerine dönmesine neden olduğu görülmektedir. Fakat bu dönemin hemen ardından 2001 yılında ekonomik krizin yaşanması nedeni ile uzun vadede verilen konut kredileri, 2005 yılına kadar olan dönemde küçük de olsa biraz artış göstermiştir. Böylece 2004 yılında verilen 2.631.000 TL konut kredi bakiyesi ertesi sene 12 Milyar TL seviyesine çıkmış ve bireysel olarak verilen kredi paylarında artış yaşanmıştır (Güler,2017:341).

Türkiye'de çok sık kullanılan mevduat finansman sistemi, tüketiciye kolay bir şekilde kredi sağlayan bir sistemdir. Ancak, sağlanan kredilerin kolay verildiği gibi birçok sorunu da bulunmaktadır. Bu sorun ise, uzun vadede gerçekleşen mevduatların, vadeli bir şekilde kredi verilmesinden dolayı finansman kaynağı ve kredi verilme oranının dengesizliğinden kaynaklanmaktadır. Ülkemizdeki kredi veren kurumlar, en fazla altı aylık vermektedir. Bu nedenle verilen mevduata göre, verilen kredinin faiz oranı %40 seviyesinde gerçekleşmektedir. Türkiye'de yer alan

bankacılık sektörü, bu sistemde yaşanan sorunlara çözüm üretmek için, yurtdışı finansman fonlarına borçlanma yöntemi ile düşük maliyette seküritizasyon ve sendikasyon temin etmişlerdir. Seküritizasyon ve sendikasyon temin edildikten sonra, ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelerin eşliğinde faiz ve enflasyon oranlarının düşmesi ile konut kredilerine olan talep artış göstermiştir. Konut kredisi veren ticari bankalar, yaklaşık 2 milyon vatandaşımıza 165 milyar konut kredisi sağlamıştır (Güler, 2017:342).

Şekil 4.4'te Türkiye'de konut satış, ipotekli satış ve diğer satış adetleri görülmektedir. 2013-2020/7 dönemi içerisinde satılan tüm konutların yaklaşık üçte birlik kısmının ipotekli satış olduğu görülmektedir. Yıllar içerisinde yıllık ortalama ipotek satışları diğer satış miktarının oldukça altında gerçekleşmiştir. Fakat 2020 yılının ilk yedi aylık döneminde bu ipotekli satış miktarı diğer satışlara oldukça yaklaşmıştır. Bu durumun kredi oranlarında düşüşü etkili olduğu söylenebilir.



\*:2020 yılı verileri Ocak-Temmuz ayları toplam verisini içermektedir.

Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri

#### Şekil 4.4: Türkiye'de Konut Satış, İpotekli Satış ve Diğer Satış Adetleri

5582 sayılı Konut Finansmanı Hakkında Kanununun 2007 yılında mecliste kabul edilmesi ile birlikte, konut kredi finansmanında artış yaşanmıştır. Bu artışa göre, 2017 yılının Eylül ayı rakamlarına göre 2.327.225 tüketici konut kredisi kullanmıştır.

Böylelikle, ülkemizde son dönemlerde kullanılan konut kredi faiz oranların en düşük %10 en büyük ise %12 arasında gerçekleştiği görülmektedir (Güler,2017:342).

**Tablo 4.2.**'de 2002-2020/3 dönemine ait konut kredileri bakiye miktarı ve kullanan kişi sayısı görülmektedir. Bu tabloya göre 2002-2013 yılları arasında konut kredi miktarı ve kullanım sayısında oldukça büyük bir artış görülürken sonrasında artış devam etmekle birlikte artış hızının düştüğü görülmektedir. 2018 yılında ise bir önceki yıla göre bir düşüşün olduğu 2019 yılında bir miktar artış görülse de yine toplam tutarın 2017 yılının altında gerçekleştiği görülmektedir.

**Tablo 4.2:** Konut Kredileri Bakiye Miktarı ve Kullanan Kişi Sayısı

<b>Yıl</b>	<b>Miktar, Milyon TL</b>	<b>Kişi Sayısı</b>
2002	306,80	29.346,00
2003	801,38	42.004,00
2004	2.439,10	106.694,00
2005	12.388,72	315.780,00
2006	22.136,70	491.455,00
2007	30.735,01	681.433,00
2008	37.346,50	762.393,00
2009	42.733,10	974.104,00
2010	57.583,88	1.082.561,00
2011	69.754,74	1.280.066,00
2012	79.592,18	1.437.552,00
2013	101.322,34	1.681.678,00
2014	115.015,25	1.839.758,00
2015	135.136,35	1.982.464,00
2016	156.203,24	2.078.706,00
2017	182.505,06	2.301.204,00
2018	180.019,94	2.282.562,00
2019	190.521,48	2.283.846,00

Kaynak: Bankalar Birliği.

#### **4.9. Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 5582 Sayılı Kanun**

Ülkemizde son günlerde yaşanan enflasyon oranlarının ve ekonomik istikrarın düşmesi ile birlikte, ipoteğe dayalı olarak konut finansman sisteminin etkin ve verimli bir şekilde işlemlerini kolaylaştırmak amacıyla, ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin üzerinde çalışmaların yapılmaya başlanmıştır. Bu çalışmaların başlaması doğrultusunda 21 Şubat 2007 tarihinde, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanun Değişikliklerinin Yapılması hususunda 5582 sayılı kanun çıkartılmıştır. Kabul edilen bu kanun ile konut finansman sisteminde yer alan kanunlar üzerinde de birçok değişiklik yapılmıştır. Yapılan bu değişiklikler 06 Mart 2007 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Resmî Gazetesinde yayınlanarak, kanun değişiklikleri yürürlüğe girmiştir. 5582 Sayılı kanun ile yapılan değişiklikler şu şekildedir;

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu

492 sayılı Harçlar Kanunu

6802 sayılı Gider Vergisi Kanunu

Türkiye konut finansman sisteminin ipoteğe dayalı olması ve bu nedenle sistemin düzensiz işlemlerini engellemek, aynı zamanda sistemin bir bütün olarak işlemlerini sağlamak amacı ile 5582 sayılı kanun çıkartılmıştır. 5582 sayılı kanun, finansman sistemlerinde Mortgage Kanunu olarak da adlandırılmaktadır. Çünkü kanun ipoteğe dayalı mortgage sistemi örnek alınarak oluşturulmuştur.

5582 sayılı kanun, evi olmayan insanların konut sahibi olabilmeleri amacı ile ipoteğe dayalı kredili konut finansman sistemidir. Bu kanun ile tüketicilere kredi kullanılarak ev sahibi yapılmaktadır. Ancak, sahip olunan ev kredi borcu geri

ödenene kadar bankanın malı sayılmaktadır. Kredi tutarının geri ödenmesi ile birlikte evin ipoteği kalkar ve ev krediyi çeken kişiye geri verilmektedir.

5582 sayılı mortgage kanununda ipoteğe dayalı olarak menkul kıymetlerinde düzenlenmesi ve birçok ülkede uygulanan bir sistem olması, ipotek teminatı ile tüketicilere kredi verilmesi, sistemin hızla büyümesinin nedenleri arasında gösterilmektedir. 5582 sayılı kanun ile her geçen gün birçok kişiye konut kredisi sağlanmaktadır. Türkiye’de 5582 sayılı kanun mortgage kanunları ile düzenlenmiş ve uygulamaya konulmuştur (Adıgüzel 2008: 129). 5582 sayılı kanunda yapılan değişiklikler ve düzenlemeler Ek-1’de gösterilmektedir.



## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

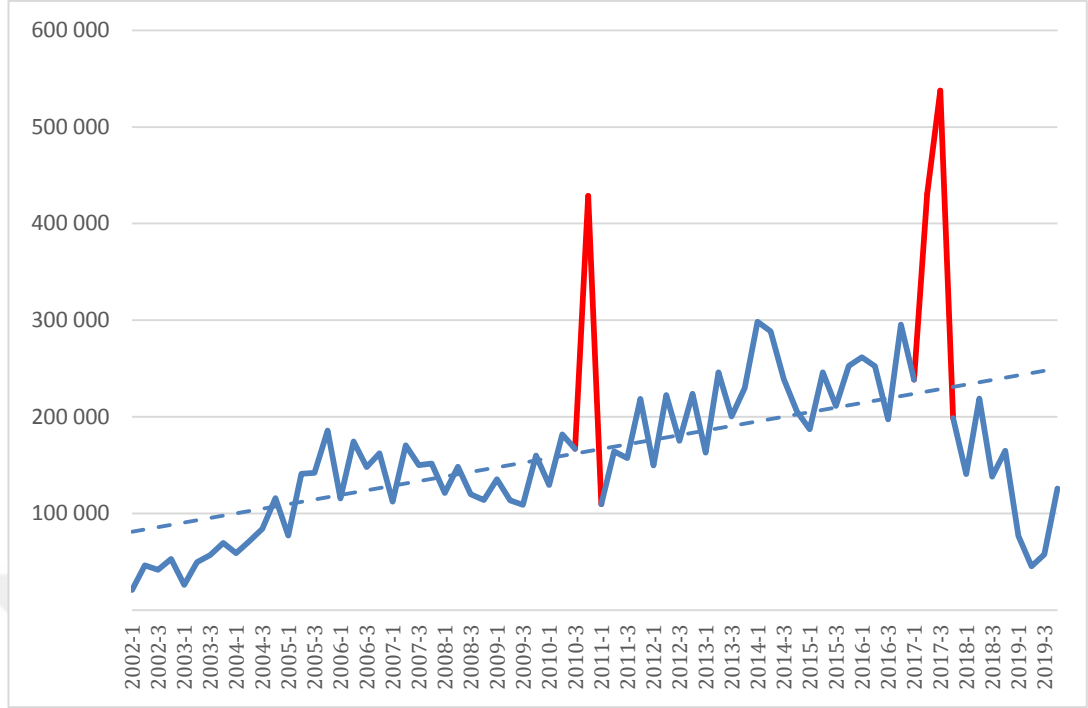
### **KONUT FİNANSMANININ KONUT ARZI ÜZERİNDEKİ ETKİSİNİN TESPİT EDİLMESİ**

#### **5.1. Veri Seti**

Çalışmanın amacı doğrultusunda konut finansmanının etkilendiği faktörlerin tespiti adına Türkiye için bir veri seti derlenmiştir. Çalışanın veri seti 2002-2019 yılları arasındaki üç aylık verilerden oluşmaktadır. Bu kapsamda söz konusu dönemler içerisinde konut arzının göstergesi olarak yapı ruhsatı alınan daire sayısı, konut finansmanının göstergesi olarak bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları ve makroekonomik koşulların göstergesi olarak da ekonomik büyüme oranı değişkenleri kullanılmıştır.

Yapı ruhsatı daire sayısı verisi TÜİK'in açıklamış olduğu "Yapı İzin İstatistikleri" bültenlerinden derlenmiştir. Yapı Ruhsatı, yapının bulunduğu konuma göre belediyeler, İl Özel İdareleri, serbest bölge müdürlükleri veya organize sanayi bölge müdürlükleri tarafından yapımına başlanacak yapılar için verilmesi gereken bir belgedir. Yapı ruhsatı verileri Yapı izinleri Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) üzerinden alınan veriler düzenlenebilmektedir. Veriler; 2007 öncesi için TÜİK tarafından toplanırken, 2007-2014 Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından kayıt altına alınmıştır. 2015 yılı itibariyle ise "Mekânsal Adrese Dayalı Kayıt Sistemine" (MAKS) geçilerek bu sistem tarafından derlenmeye başlanılmıştır.

Türkiye'de 2002/Q1 - 2019/Q4 aralığındaki yapı ruhsatı alınan daire sayısı Şekil 5.1.'de görülmektedir. Yapı ruhsatı sayısında söz konusu dönemler içerisinde iniş ve çıkışlar görülse dahi eğilim çizgisinden de görüleceği üzere (kesikli çizgi) genel olarak bir artış trendinin varlığı görülmektedir.



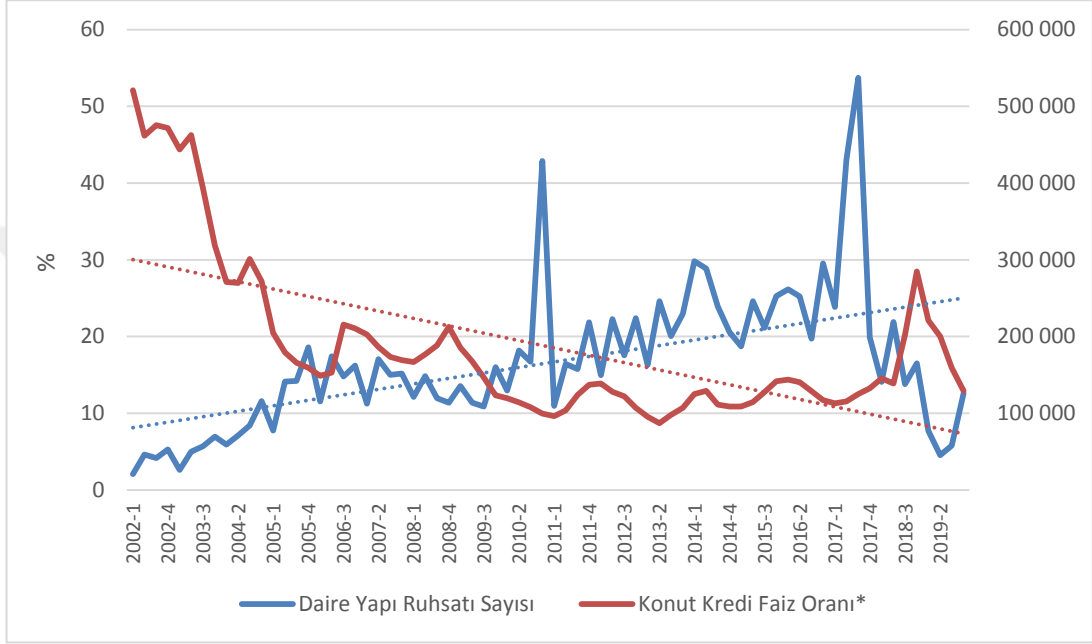
**Şekil 5.1:** Daire Yapı Ruhsatı Sayısı

Konut ruhsat sayısındaki artış trendi dahilinde trend çizgisinin altında ve üstünde kalan dönemlerin dışında çeken 2010 ve 2017 yılları içerisinde meydana gelen artış yönlü ataklar oldukça dikkat çekmektedir. Bu atakların dönemsel makroekonomik etkilerden kaynaklı olabileceği düşünülebilir. Bu sebeple daire ruhsat sayısı verisinin çalışma kapsamında kullanılan diğer değişkenler ile birlikte ele alınması çalışma sonucunda yapılacak yorumlamalara katkıda bulunacaktır.

Çalışmanın bir diğer değişkeni bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarıdır. Bu değişkene ait veri seti Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 'nin Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS) veri tabanından elde edilmiştir. Ortalama faiz oranı ilgili dönem içerisinde farklı bir hesap numarası ile yeni kullanılmış ve vade sonunda yenilenen kredi hesaplarından ilgili dönemin son iş günü itibariyle hesaplanmaktadır. Ortalama faiz hesaplamaları değişken faizli konut kredilerini içermeyip sadece sabit faizli olan kredilerini içermektedir.

2002/Q1 - 2019/Q4 dönemi için çalışma kapsamında kullanılan bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları değerleri yapı ruhsatı daire sayısı ile birlikte Şekil 6.2'de görülmektedir. Söz konusu dönemler içinde genel anlamda düşüş eğimine sahip olan konut kredi faiz oranları, 2002

yıllarının ilk dönemlerinde %50'lerin üzerinde seyrederken 2006 yılının ilk çeyreğine kadar çok keskin bir şekilde azalma göstererek %10 civarlarına kadar düşüş göstermiştir. Buna karşılık yapı ruhsatı sayısında bir artış görülmekle birlikte aynı eğimde bir artış görülmemiştir. Fakat sonraki dönemlerde az da olsa azalış eğiminde monoton bir seyre sahip konut kredi faiz oranlarına karşılık yapı ruhsatı sayısında artış görülmüştür.



**Şekil 5.2:** Konut Kredi Faiz Oranları ve Yapı Ruhsatı Sayısı

Şekil 5.2.'de görüldüğü gibi 2002/Q1-2019-Q4 dönemleri içerisinde yapı ruhsatı sayısının trendi ile konut kredi faiz oranı trendi arasında ters yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Bu durumda konut faizlerinin düşmesi ile birlikte yapı ruhsatı sayısında bir artış yaşanmış olduğu görülmektedir. Böylece kurulacak ekonometrik modelden elde edilecek sonuç beklentisi bu doğrultuda oluşacağı düşünülebilir.

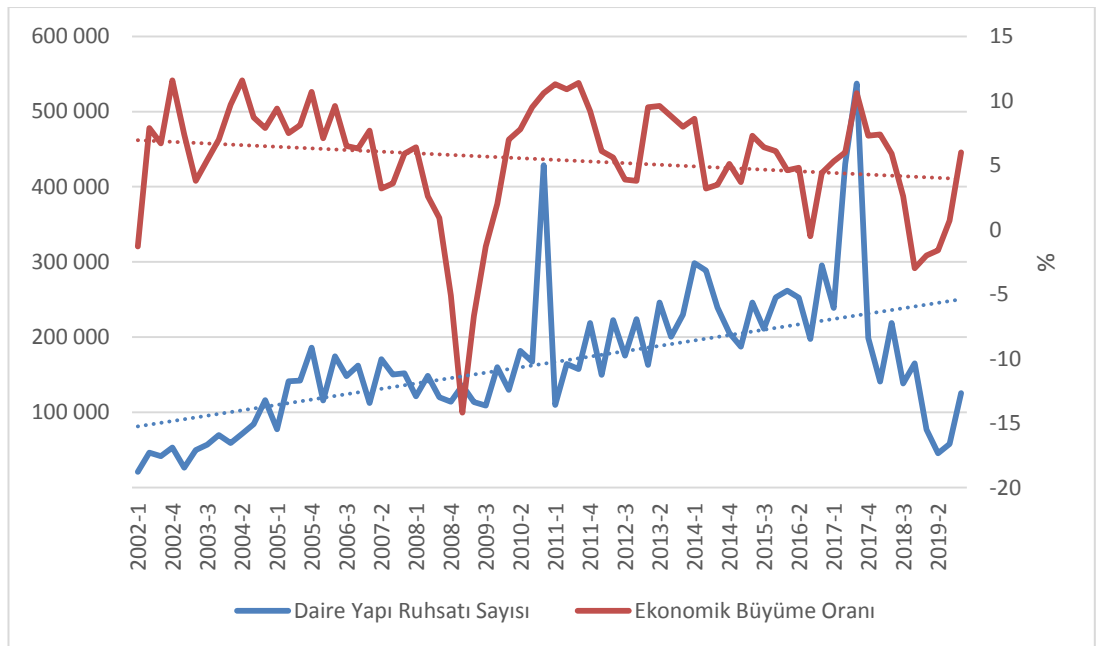
Çalışma kapsamında konut arzı üzerindeki makroekonomik faktörlerin etkisini tespit edebilmek adına ekonomik büyüme oranı kullanılmıştır. Bu değişkene ait veri seti Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 'nin Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS) veri tabanından elde edilmiştir.

Ekonomik büyüme oranı bir diğer ifadeyle gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) değişim oranı olarak da ifade edilmektedir. GSYİH değişim oranı, GSYİH'nın yüzde olarak artış oranını belirtmektedir. Zincirleşmiş hacim endeksleri kullanılarak

hesaplaması yapılan değerlerin oranı gerçek büyüme hızını vermektedir. Zincirlenmiş hacim endeksleri ile hesaplanan GSYİH değerinin tahmin edilmesinde bir önceki dönemin ortalaması ile zincirleme metodu kullanılmaktadır (TCMB).

Özellikle ekonomik büyüme oranı değişkeni üzerinde takvim ve mevsim kaynaklı etkiler, süreksiz nitelikli olmaları sebebiyle, verinin genel trendinin gözlemlenmesinde engeller meydana getirmektedirler. Bu sebeple, kısa vadeli göstergelerde mevsimsel yapının tespit edilmesi ve arındırılması ardışık dönemlerin karşılaştırmalarının güvenilir bir şekilde yapılması için oldukça önemli bir rol oynamaktadır (TCMB). Bu sebeple ekonomik büyüme oranı mevsim ve takvim etkisinden arındırılarak çalışmada kullanılmıştır.

Türkiye için 2002/Q1 - 2019/Q4 dönemi ekonomik büyüme oranları ile daire yapı ruhsatı sayısı Şekil 5.3'te gösterilmiştir. Grafik genel anlamda incelendiğinde 2002-2019 dönemleri arasındaki 72 çeyrek dönem kapsamında ekonomik büyüme oranında 2009 küresel krizi esnasında gerçekleşen büyük bir düşüşün dışında bir durağanlık görülmektedir. 2002 yılı sonrasında nispeten daha yüksek bir ekonomik büyüme sürecine girilmiş olsa dahi büyüme oranlarında istikrarlı olmayan bir eğilim bulunmaktadır. Buna karşılık reel sektörün bir parçası olan inşaat sektörünün de bir göstergesi olan daire yapı ruhsatı sayısı ile ekonomik büyüme arasında bir paralellik görülmemektedir.



Şekil 5.3: Ekonomik Büyüme Oranı ve Daire Yapı Ruhsatı Sayısı

Çalışma kapsamında kullanılan değişkenlere ait veriler doğrultusunda elde edilen grafikler ile yapılacak yorumlamalar yeterli değildir. Bu sebeple ekonometrik bir model teşkil edilerek araştırma detaylandırılmalıdır.

## 5.2. Yöntem

Çalışmada konut kredi faiz oranının ve ekonomik büyümenin konut arzı üzerinde etkisini tespit etmek amacıyla çoklu regresyon analizi yapılmıştır. Regresyon analizi; bağımlı değişken ile bir veya daha fazla bağımsız değişken arasındaki ilişkinin incelendiği bir yöntemdir. Tek bağımsız değişkenin olduğu durumlarda tek değişkenli regresyon analizi kullanılırken birden fazla değişkenin olduğu durumlarda çoklu regresyon analizi kullanılmaktadır. İktisadi çalışmalarda bir değişken birden fazla değişkenden etkilenebildiği gibi aynı zamanda bu değişkenler birbirlerinden de etkilenebilmektedirler (Gujarati, 1995).

Regresyon analizi kullanılarak bağımlı değişken olarak kabul edilen daire yapı ruhsatı sayısı değerleri üzerinde etkili olan değişkenlerin etki yönü ve etki boyutu tespit edilebilmektedir. Regresyon analizinde kullanılan değişkenler arasındaki ilişkinin doğrusal olduğu durumda doğrusal regresyon analizi uygulanır. Doğrusal regresyon analizinde parametre tahmini için en küçük kareler (EKK) tahmin tekniği kullanılır. Bu çalışmada konut arzı üzerinde etkili olduğu düşünülen birden fazla değişkenin olması sebebiyle çoklu regresyon analizi uygulanmıştır.

Regresyon yönteminde model çıktısı olarak bağımlı değişken ile model girdileri olarak bağımsız değişkenler arasındaki ilişki incelenmektedir. Çalışmada bağımlı değişken olarak daire yapı ruhsatı sayısı, bağımsız değişkenler olarak da konut kredi faiz oranı ve ekonomik büyüme oranı belirlenmiştir. Tablo 5.1.'de çalışmada kullanılan değişkenler ve analizde kullanılan kısaltmaları verilmiştir.

**Tablo 5.1:** Çalışmada Kullanılan Değişkenler ve Kısaltmaları

Değişken Adı	Değişken Türü	Kısaltma
Daire Yapı Ruhsatı Sayısı	Bağımlı Değişken	licence
Konut Kredi Faiz Oranı	Bağımsız Değişken	interest
Ekonomik Büyüme Oranı	Bağımsız Değişken	gdpgrowth

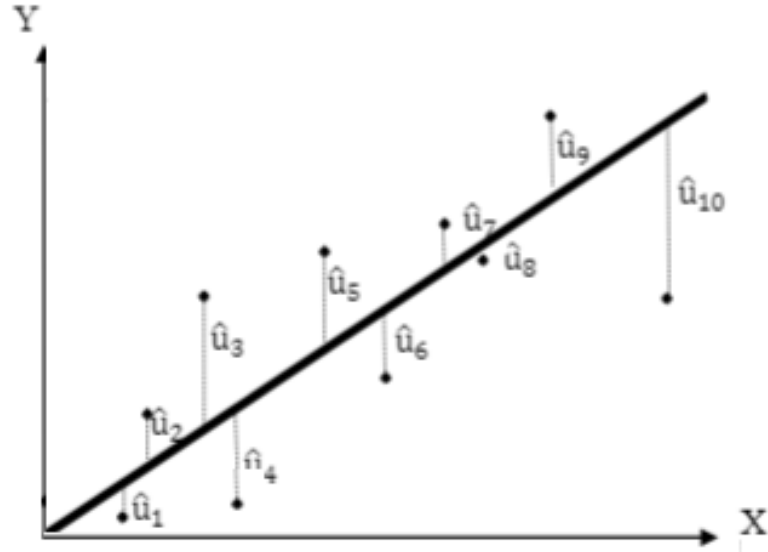
Çalışma kapsamında kullanılacak olan bağımsız değişkenler tespit edildikten sonra, elde edilen veriler doğrultusunda bağımlı değişken ile ilişkiyi ortaya koyan matematiksel model oluşturulmaktadır. Ortaya konulan bu model ile bağımlı değişkenin tahmin değeri bulunabilmektedir. Regresyon analizi ile ele alınan bağımlı değişken üzerinde etkili olan faktörlerin önemi ve etki düzeyi tespit edilebilmektedir (Draper ve Smith, 1998).

Çalışmada kullanılan model aşağıdaki gibi ifade edilebilir.

$$(\mathit{licence})_i = \alpha + \beta_1(\mathit{interest})_i + \beta_2(\mathit{gdpgrowth})_i + \varepsilon_i \quad (1)$$

Burada  $\alpha$  regresyon sabiti,  $\beta_i$ 'ler değişken katsayıları ve  $\varepsilon_i$ , hata terimini ifade etmektedir. Ayrıca,  $(\mathit{licence})_i$  tahmin değeri, bağımsız değişkenlerin doğrusal bir fonksiyonu olarak ifade edilmektedir.  $\alpha$ , tahmin doğrusunun ordinatı kestiği noktayı,  $\beta_i$ 'ler, tahmin doğrusunun eğimini,  $\varepsilon_i$  ise  $i$ . gözleme ait hata bileşenini belirlemektedir ve modelin stokastik olduğunu gösterir. Hata terimi bağımlı değişkeni etkileyen fakat ölçülemeyen, gözlenemeyen ya da basitlik ilkesi gereği doğrudan modele dâhil edilmeyen diğer tüm değişkenleri temsil etmektedir (Çakmak ve Yılmaz, 2018). Söz konusu model tahmini için en küçük kareler (EKK) tahmincisi kullanılmıştır. En Küçük Kareler (EKK) yöntemi, regresyon çözümlemesinde en yaygın olarak kullanılan, istatistikî özelliklere sahip yöntemdir (Mansard ve Funke, 1980).

Regresyon analizinde temel amaç tahmin edilen bağımlı değişkenin gerçek değerine en yakın değerleri veren katsayı tahminlerini bulmaktır. EKK tahmin yöntemine göre, bir zaman serisinde bir değerler serisini en iyi ifade eden doğru; geçmişe ait gerçek değerlerin kullanılması ile bulunacak teorik değerler arasındaki sapmaların (farkların) karelerinin toplamını minimum yapan doğrudur (Briggs ve MacCallum, 2003).



**Şekil 5.4:** Regresyon Doğrusu Hata Terimleri

Şekil 5.4.'te örnek bir regresyon doğrusu görülmektedir. Doğru üzerinde noktalar ile gösterilen ( $Y_i$ ) gerçek bağımlı değişken değerleri ile model sonucunda tahmin edilen doğru ile gösterilen ( $\hat{Y}_i$ ) bağımlı değişken değerleri arasındaki fark ( $u$ ) hata terimini vermektedir. EKK yöntemi; bu hata terimlerinin karelerinin toplamını minimum yapan katsayı tahmin değerlerini hesaplamak için kullanılır. Burada hata terimlerinin karelerinin alınmasının sebebi hata terimlerinin toplamı alınırken negatif ve pozitif değerlerinin toplamının sıfır olmasını engellemektir (Mansard ve Funke, 1980).

Hata terimlerinin kareleri;

$$\sum \hat{u}_i^2 = \sum (Y_i - \hat{Y}_i)^2 \quad (2)$$

olduğundan, bunu en küçük yapacak katsayı tahmin değerleri ( $\hat{\beta}_0, \hat{\beta}_1$ ), (2) denkleminin teker teker  $\hat{\beta}_i$  değerlerine göre türevlerinin alınıp çıkan değerlerin sıfıra eşitlenmesiyle bulunmaktadır.

EKK yönteminin kullanılması için gereken bir takım varsayımlar bulunmaktadır. Bu varsayımların sebebi gerçek regresyon modeli veri üretme süreci için en ideal durumu ortaya koymaktır. EKK tahminlerinin iyi bir tahminci olabilmesi bu

varsayımların karşılanması gerektirir. Veri setleri genellikle bu ideal koşulları sağlamaz. Fakat bunlar bir karşılaştırma unsuru olarak kullanılabilir.

### 5.3. Bulgular

Çalışmada model tahminleri elde edilmeden önce model kapsamında kullanılan değişkenlere ait tanımlayıcı istatistikler Tablo 5.2.'de sunulmuştur. En küçük kareler metodunun önemli varsayımlarından biri hataların dağılımının normal dağılım sergilemesidir (Wooldridge, 2016). Bu sebeple ilk olarak hata terimlerinin normal dağılıma uygunluğu incelenmiştir. Çalışma kapsamında analiz ve incelemeler Eviews 10 paket programı ile yapılmıştır. Hata terimlerinin normal dağılıp dağılmadığının incelenmesi Jarque-Bera testi ile yapılabilmektedir. Normal dağılıma benzeme azaldıkça Jarque-Bera değeri de büyür. Jarque Bera test değerine ait p değeri %95 güven seviyesinde 0,05'ten küçük ise o değişkene ait hata terimlerinin normal dağılıma uymadığı kabul edilir.

**Tablo 5.2:** Değişkenlere Ait Tanımlayıcı İstatistikler

	<b>Licence</b>	<b>Interest</b>	<b>Gdpgrowth</b>
<i>Ortalama</i>	165674.0	18.68231	5.444444
<i>Medyan</i>	154654.0	14.62385	6.350000
<i>Max</i>	537481.0	52.09385	11.60000
<i>Min</i>	20891.00	8.711538	-14.20000
<i>Std. Sapma.</i>	93224.39	10.48216	4.629784
<i>Çarpıklık</i>	1.346396	1.796147	0.058766
<i>Bastıklık</i>	6.176984	5.367811	3.439973
<i>Jarque-Bera</i>	52.03307	55.53333	0.613528
<i>p</i>	0.000000	0.000000	0.735824
<i>Gözlem Sayısı</i>	72	72	72

Elde edilen tanımlayıcı istatistik değerlerine göre *gdpgrowth* değişkeni dışındaki diğer değişkenlerin hata terimlerinin normal dağılım sergilemediği görülmektedir. Bu sebeple bu sorunu ortadan kaldırmak adına diğer değişkenler için *gdpgrowth* değişken değeri doğrultusunda yüzde değişimleri kullanılarak çalışmaya devam edilmiştir. Değişkenlerin yüzde değişim değerlerine ait tanımlayıcı istatistikler Tablo 5.3’de sunulmuştur. “*plicence*” ve “*pinterest*” değişkenleri yüzde değişim alınmış değerleri belirtmektedir.

**Tablo 5.3:** Değişkenlerin Yüzde Değişimlerine Ait Tanımlayıcı İstatistikler

	( <i>plicence</i> )	( <i>pinterest</i> )	<i>gdpgrowth</i>
<b><i>Ortalama</i></b>	10.65133	-1.133295	5.539437
<b><i>Medyan</i></b>	1.073100	-3.641494	6.400000
<b><i>Max</i></b>	156.5495	45.91837	11.60000
<b><i>Min</i></b>	-74.43407	-24.80706	-14.20000
<b><i>Std. Sapma.</i></b>	43.02857	13.31188	4.591529
<b><i>Çarpıklık</i></b>	0.903901	1.343714	-0.636810
<b><i>Basıklık</i></b>	3.267846	3.868479	3.954593
<b><i>Jarque-Bera</i></b>	0.42360	0.70754	0.96806
<b><i>p</i></b>	0.810073	0.68457	0.64514
<b><i>Gözlem Sayısı</i></b>	71	71	71

Elde edilen Jarque Bera test değerine göre tüm değişkenler için *p* istatistik değeri %95 güven seviyesinde 0,05’ten küçük olup hata terimlerinin normal dağılıma uyduğu görülmektedir. Bu doğrultuda tahmin edilecek yeni model;

$$(plicence)_i = \alpha + \beta_1(pinterest)_i + \beta_2(gdpgrowth)_i + \varepsilon_i \quad (3)$$

şeklinde belirlenmiştir. Gdpgrowth değeri haliz hazırda bir önceki döneme göre büyüme oranını göstermesi sebebiyle değişiklik yapılmadan modele dâhil edilmiştir. Teşkil edilen yeni model için klasik doğrusal regresyon analizi sonucunda elde edilen en küçük kareler tahmin sonuçları Tablo 5.4'te görülmektedir.

**Tablo 5.4:** Tahmin Sonuçları

	Bağımlı Değişken (Plicence)		
	Katsayılar		Prob.
<b>Sabit</b>	$\alpha$	2,01*	0,01
<b>Pinterest</b>	$\beta_1$	-0,44*	0,03
<b>Pgdpgrowth</b>	$\beta_2$	1,46*	0,01
<b>R<sup>2</sup></b>	0,59		
<b>F-statistic</b>	32,977		
<b>Prob(F-stat)</b>	0.0000		
<b>Durbin-Watson</b>	2,185		

*Not: \* %5 önem seviyesinde katsayının istatistiksel olarak anlamlı olduğunu göstermektedir*

Tahmin sonuçları incelendiğinde belirlilik katsayısı olarak adlandırılan ve bağımlı değişkenin bağımsız değişkenler tarafından açıklama oranı olan R<sup>2</sup> değeri 0.59 olarak bulunmuştur. Bu oran modellerin açıklama gücünün çok güçlü olmasa da yeterli bir düzeyde olduğunu göstermektedir. Ekonometrik modellerin bir bütün olarak anlamlı olup olmadıklarına karar verilirken F-istatistik değerine dikkate alınır. Bu değerler incelendiğinde F-statistic > Prob(F-statistic) olduğu görülmektedir. Bu sebeple modelin bir bütün olarak anlamlı olduğu söylenebilir.

Çalışmada kullanılan ekonometrik modelde araştırmanın amacına bağlı olarak az sayıda bağımsız değişken kullanıldığından ve mevcut verinin kısıtlı sayıda olması

sebebiyle gözlem sayısının sınırlı sayıda olması, dışlanan değişkenlerin etkileri hata teriminin üzerinde toplanmış olmasına sebep olabilmektedir. Bu nedenle modelin geçerliliği açısından hata terimiyle ilgili varsayımların gerçekleşmiş olması daha fazla önemlidir. Bu nedenle, hata teriminin otokorelasyondan arındırılmış olması beklenmektedir. Tahmin edilen modelde otokorelasyon olup olmadığı Durbin-Watson testi ile incelenmiştir. Elde edilen sonuçlar Durbin-Watson test istatistik değerinin 2'ye yakın olması sebebiyle modellerde otokorelasyonun olmadığı sonucuna varılır (Tillman, 1975).

Klasik doğrusal regresyon modeli varsayımlarından biri de çoklu doğrusal bağlantının olmaması varsayımdır. Çoklu doğrusal bağlantı modele dahil edilen bağımsız değişkenler arasında doğrusal yada doğrusala yakın bir ilişkinin ilişki olması durumudur (Mansfield ve Helms, 1982). Modelde çoklu doğrusal bağlantı sorunun tespiti için Variance Inflation Factors (VIF) olarak ifade edilen varyans büyütme faktörü testi kullanılmıştır. VIF değerlerinin 5'den küçük olması durumunda çoklu doğrusal bağlantı sorunun olmadığı, VIF değerlerinin 10'dan küçük olması durumunda önemli bir doğrusallık probleminin olmadığı sonucuna varılmaktadır (Asteriou, 2006). Çoklu doğrusal bağlantı sorununun tespitine yönelik Model III için VIF testi sonuçları Tablo 5.5.'te verilmiştir.

**Tablo 5.5:** Türkiye için Çoklu Doğrusal Bağlantı VIF Test Sonuçları

<i>Değişken</i>	<i>VIF</i>	<i>Katsayı Varyansı</i>
<i>Pinterest</i>	1,0120	0,1481
<i>Pgdpgrowth</i>	2,4878	1,2450

Çizelge 6.5.'te, çoklu doğrusal bağlantı tespiti için yapılan test sonuçlarına göre VIF değerleri 5'in altında çıkmıştır. Dolayısıyla modeldeki bağımsız değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantının olmadığı tespit edilmiştir. Aynı zamanda VIF değerlerinin 10'un altında olması da önemli bir doğrusallık probleminin olmadığını göstermektedir.

Gereken varsayımların sağlanması elde edilen regresyon katsayılarının yorumlanmasında bir sorun olmayacağı anlamına gelmektedir. Çizelge 6.4'te

görüldüğü gibi elde edilen regresyon tahmin sonuçlarına göre elde edilen model sonuçları aşağıdaki gibidir.

$$(plicence)_i = 2,01 - 0,44(pinterest)_i + 1,46(gdpgrowth)_i + e \quad (4)$$

Modelden elde edilen tahmin sonuçlarına göre *pinterest* ve *gdpgrowth* değişkenine ait katsayının %95 güven seviyesinde (%5 önem seviyesinde) istatistiksel olarak anlamlı olduğu görülmektedir. Bu durumda daire ruhsat sayısı değeri üzerinde hem konut faiz oranlarının hem de ekonomik büyüme oranının anlamlı bir etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca sonuçlara göre sabit katsayı ( $\alpha$ ) değerinin istatistiksel olarak anlamlı olduğu tespit edilmiştir.

Elde edilen tahmin sonuçlarına göre daire ruhsat sayısı değeri üzerinde faiz oranlarının negatif bir etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Konut faiz oranını temsil eden *pinterest* değişkeninin katsayı değerine göre ( $\beta_1 = -0,44$ ) konut faiz oranındaki dönemlik yüzde değişimde meydana gelen bir birimlik artış daire ruhsat sayısındaki dönemlik yüzde değişimde 0,44 birimlik bir azalışa neden olacağı tahmin edilmiştir.

Ekonomik büyümeyi temsil eden *gdpgrowth* değişkeninin daire ruhsat sayısı üzerinde pozitif bir etkiye sahip olduğu görülmektedir. Ekonomik büyüme oranını temsil eden *gdpgrowth* değişkeninin katsayı değerine göre ( $\beta_2 = 1,46$ ) ekonomik büyüme oranında meydana gelen bir birimlik artış daire ruhsat sayısındaki dönemlik yüzde değişimde 1,46 birimlik bir artışa neden olacağı tahmin edilmiştir.

Ayrıca sabit katsayı değerine göre ( $\alpha$ ) modelde kullanılan konut faiz oranındaki yüzdelerlik değişim ve ekonomik büyüme oranı değerlerinin sıfır olması durumunda daire ruhsat sayısındaki yüzdelerlik değişim değerinde 2,01 birimlik bir artışa neden olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

## SONUÇ

Ekonomik, kentsel ve toplumsal bir sorun olan konut üretim sorunu, ülkemizde giderek artmaya devam eden bir sorun olarak bilinmektedir. Türkiye’de kentleşmenin hızla büyümesi ve yaşanan nüfus artışlarının yaşanması ile birlikte, yoksulluk düzeyi artış göstermiş ve sorun giderek büyümeye devam etmiştir. Ülkemizde özellikle dar ve orta gelirli aileler gecekodu tarzı evlerde yaşarken, zengin aileler modern evlerde yaşamaktadırlar. Bu nedenle, ülkemizde konut sorunun başında gecekodu bulunmaktadır. Ülkemizde ortalama 10 milyon insan gecekodu evlerde yaşamaktadır. Bunun yanı sıra, aynı sayıda insanında evsiz sokaklarda yaşadığı bilinmektedir. Bu sorun enflasyonun artması ve finansman sistemlerinin etkin çalışmaması ile birlikte her geçen gün sayısını arttırdığı görülmektedir.

Türkiye’de 1950 yılından bu yana konut sorunun çözümüne ilişkin birçok çalışma yapılmıştır. İnsanların barınma ihtiyacını karşılamak amacı ile birçok konut üretimi politikası üretilmiştir. Üretilen bu politikalar sonucunda, hedeflenen konut rakamlarına ulaşılamadığı görülmüştür. Bu rakamlara ulaşılmamasının en büyük nedeni de, halkın düzensiz gelir dağılımı ve etkin bir finansman sisteminin olmamasıdır. Bu nedenle; yapılan çalışmaların yetersiz olduğu gerekçesi ile Türkiye Cumhuriyeti hükümeti beş yıllık kalkınma planları hazırlamıştır. Fakat bu kalkınma planları ile de istenilen sonuca ulaşılamamıştır. Bu sonuçlara ulaşılamamasının en büyük nedeni ise, ekonomik istikrarsızlık ve finansman sistemlerinin düzenli çalışmamasından kaynaklanmaktadır. Ülkemizde bu sorunlar 1980 yılına kadar devam etmiştir. Ancak, 1980 yılından itibaren bankacılık sisteminde Mortgage (İpotekli Konut Finansman) sistemi getirilerek, konut finansman sektöründe büyük ilerlemeler yaşanmıştır. İlk başta Danimarka ve Almanya’da kullanılmaya başlayan bu sistem başarılı sonuçlar elde etmiştir. Gerek menkul kıymetlerde gerekse sermaye piyasalarında büyük ilerlemeler kaydedilmiştir. Aynı zamanda, bu sistemin hayata girmesi ile birlikte, sistemi kullanan ülkelerde hızlı bir ekonomik büyüme yaşadığı görülmüştür. Bu sistemle birlikte diğer finansman piyasalarında da hareketlilik yaşanmıştır.

İpoteğe dayalı konut finansman sistemi belirli bir mal varlığını ve ekonomik birikimi şart koşmaktadır. Sistemden kredi çekebilmek için bir malınızın olması gerekmektedir. Çünkü verilen kredinin teminatı olarak malınız ipotek edilir. Kredinin

geri ödemesi bankaya yapılmadığı takdirde, ipotek edilen malınız bankanın mal varlığına devredilir. Bunun yanı sıra, birçok ülkede kullanılmaya başlayan ipotekli konut finansman sistemi modeli, ülkelerde yaşanan ekonomik kriz, enflasyon, gelir dağılımında düzensizlik ve ülkenin ekonomik istikrarsızlığı vb. nedenlerden dolayı sistemin yaygınlaşması sınırlı bırakılmıştır. İpotekli konut kredisi genellikle orta gelirli ve zengin ailelere hitap eden bir sistem olduğundan dolayı, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde fakir olan bireylerin konut sorununa ilişkin bir çözümlenememiştir. Bu yüzden, konut sorunu gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorunu her geçen gün artış göstermektedir.

Konut üretimi ve satışı serbest piyasaya bırakılmayacak kadar önemlidir. Çünkü piyasada konut üretimi yapan firmalar, konut fiyatının üzerinde fiyat çekmektedir. Bu nedenle, konut sorunun finansman sorunlarından dolayı her geçen gün büyümektedir. Konut sorununu çözebilmek için devlet desteğinin olması gerekmektedir. Devletimizin konut sorununa dolaylı ya da doğrudan destek vermesi, konut sorunlarını insanlık hakkı olarak değerlendirmesi gerekmektedir. Konut sorunları oluşturan yanlış mali politikalar bırakılmalı ve halkın gelir dağılımını düzenleyen ekonomik politikaların uygulanması gerekmektedir. Dengesiz ve hızlı kentleşmeyi ortadan kaldırmak amacı ile dengeli kalkınma planları oluşturulmalı ve planların gelecekte ortaya çıkabilecek konut sorunlarına karşı oluşturulması gerekmektedir.

Türkiye’de konut üretimi ve alımına ilişkin sorunların çözülmesi için, konut finansman sistemlerin geliştirilmesine ilişkin çalışmalar yapılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Devleti 2000 yılına kadar; Emlak Bankası, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, TOKİ vb. kamunun yararına çalışan kuruluşlarla 3 milyon kişiye konut finansman desteğinde bulunmuştur. Bunların yanı sıra Ticari Banka Kuruluşları, tüketicilere ipotekli konut kredisi kullanarak, 1990 yılının son çeyreğine kadar olan dönemlerde yüksek faiz oranları, ekonomik istikrarsızlık ve yüksek enflasyon nedenleri ile ipotekli konut kredi sistemi sınırlı kalmıştır. Konut finansman sistemlerinde kurumsal yapıların sınırlı sayıda kalması ve güçsüz olması nedeniyle, belirli bir düzeyde geliri olan hane halkı kurumsal olmayan yapıya yönlendirilmiştir. Türkiye’de 2000 yılından itibaren kurumsal konut finansman sistemlerinde yaşanan gelişmeler yaşanmaya başlanmıştır. Yaşanan gelişmeler ile birlikte enflasyon oranları

düşmüş, ekonomik istikrarlılık yaşanmaya başlamış ve bu gelişmelerin ışığında kurumsal olan banka kuruluşları ipotekli konut finansman sistemi ile birçok tüketiciye konut kredisi sağlamıştır. Konut kredilerinin verilmesi ile birlikte konut üretimi ve konut satın alma sayısında artış yaşanmıştır. Böylelikle TOKİ yeniden yapılandırılarak, devlet yeniden konut üretimi hamlesini başlatmıştır. Ancak, bu başlatılan çalışmalar orta ve zengin aileleri ilgilendiren çalışmalar olmuştur. Dar gelirli olan ailelerin konut sorunlarına ilişkin çözümler hala üretilememiştir.

Türkiye’de günümüz şartlarında yaşanan konut sorunu, barınma ihtiyacını karşılama mantığından uzak, spekülasyon ve servet birikimi aracı olarak konut sorunlarını ele almaktadırlar. Ülkemizde özellikle 1980’den önce yapılan konut politikalarından uzaklaşmış ve sermaye birikiminin ağırlığının konulduğu bir süreç başlatılmıştır. Böylelikle tez çalışmamızda sosyal politikaların ülkemizdeki konut sorununu çözmekte yetersiz kaldığı görülmektedir. Ülkemizde konut politikaları genellikle orta ve zengin aileler üzerine uygulandığından, dar ve yoksul aileler üzerine politikaların oluşturulmaması, barınma problemlerinin her geçen gün artmasına neden olmuştur.

Türkiye’de 2018 yılından itibaren başlayan ekonomik istikrarsızlık, enflasyon oranlarında artış görülmesi ve işsizlik oranlarının artması ile birlikte, konut sorunu artış göstermeye devam etmektedir. Ancak, 2007 yılında 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında” Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte, kamuoyuna konut sorunlarına çözüm önerisi getirileceği algısı yaratılmıştır. İlgili yasanın tanımladığı yeni ipotekli sermaye piyasası araçlarının uygun makroekonomik ortamda etkin işlemesi, ipotekli konut kredisi hacmini artırabilecek ve mevcut şartlarda konut edinemeyen birçok orta gelirli hane halkı konut sahibi olabilecektir. Fakat ipotekli konut kredilerinde uygulanan faiz oranları önemli ölçüde düşmediği ve gelir dağılımı düzelmediği sürece dar gelirli olanların yaşadığı konut sorununun ipoteğe dayalı konut finansmanı sistemi ile çözülemeyeceği açıktır. Bu noktada ülkemizde konut sorununun çözümü için yapılması gerekenleri, daha önceki önerilere ek olarak, şu şekilde sıralayabiliriz (Demirci,2009:140).

Kâr amacı gütmeyen konut kooperatiflerinin kredi olanakları artmamalı ve bu paralelde her ilde kamu destekli kooperatif bankaları kurulmalı.

TOKİ, dar gelirlilere yönelik konut projelerine daha fazla kaynak aktarmalı

Sadece dar gelirlilerin yararlanacağı kamu destekli konut bankaları hayata geçirilmeli ve kullanılacak ipotekli konut kredisi sağlanmalı.

5582 sayılı Kanun ile düzenlenen ipotek teminatlı menkul kıymetler ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ödemelerini garanti edecek ve sistemdeki riskleri azaltacak ABD'deki Ginnie Mae, Freddie Mac ve Fan. n.ie Mae benzeri kamu kuruluşları kurulmalı.

Devlet, kaynak aktarma yoluyla ticari bankaların dar gelirlilere düşük faizli ipotekli konut kredileri kullandırmasını sağlamalı.

Kiralık sosyal konutlar teşvik edilmeli ve bu paralelde kamu eliyle projeler üretilmeli (Demirci,2009:140).

Ülkemizde konut sorunun çözülebilmesi için; devletin akıllı politikalar ile uzun vadede kamuyu aktif olarak sürece katılımını sağlaması ile çözümlenmesi beklenmektedir.

Konut bir barınma ihtiyacının gereğidir. Fakat gayrimenkul anlamında yıllardır bir yatırım aracı olarak da kabul edilmektedir. Bu sebeple hem barınma ihtiyacını karşılarken hem de bir yatırım enstrümanı olarak kabul görmesi konut pazarının gelişmesine katkı sağlamıştır. Bu doğrultuda konut piyasasının etkilendiği faktörlerin tespiti iktisadi açıdan önemiyet taşımaktadır.

Bu çalışmada Türkiye'de konut üretimi ve konut finansman sisteminde karşılaşılan sorunlar kapsamında konut finansmanının konut arzı üzerindeki etkisi tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu doğrultuda elde edilen sonuçlar konut arzı üzerinde makroekonomik faktörler ile finansman faktörünün etkili olduğunu göstermiştir.

Çalışma kapsamında makroekonomik faktörlerin bir göstergesi olarak ekonomik büyüme oranı kullanılmıştır. Ekonomik büyüme oranı ülkenin genel bir ekonomik durumunun özeti ve ülkenin ekonomik gidişatının bir temsilcisi olması sebebiyle önemli göstergedir. Nitekim elde edilen sonuçlar ekonomik büyümenin artmasıyla konut arzında bir artışın olduğunu göstermiştir.

Elde edilen sonuç literatür ile benzerlik göstermektedir. Doğaner ve Çetin (2017) inşaat sektörünün ekonomik büyümenin lokomotifi olma özelliğinden yola

çıkarak inşaat sektörü ile ekonomik büyüme arasında bir nedenselliğin olduğunu belirtmiştir. Konut arzında yaşanan genişlemenin ekonomik büyümede bir genişleme yaratacağı Hornstein (2009) tarafından da ifade edilmiştir. Bu durumu konut piyasasının hem var olanların el değiştirmesi hem de yeni konut arzı olarak iki temel husus ile açıklamıştır. Öztürk ve Fitöz (2009) çalışmalarında Türkiye’de kişi başına düşen milli gelir ile konut arzı arasında pozitif anlamlı bir ilişki tespit etmişlerdir. Kargı (2013), Türkiye’de 2000-2012 yılları arasında, konut kredisi hacimlerinin ve konut arzının ekonomik büyümeyi olumlu anlamda etkilediğini tespit etmiştir. Ayrıca kredi artışı, konut harcamaları ve ekonomik büyüme arasında nedensellik olduğu belirtilmiştir.

Çalışmadan elde edilen sonuçlar ile aynı doğrultuda ekonomik büyüme ve konut piyasası arasında yapılan çalışmalarda genel anlamda konut piyasasının ekonomik büyüme üzerinde olumlu bir etkisinin olduğu ifade edilmiştir. Bu durumda yıllar içerisinde konut piyasasının ekonomik büyüme üzerindeki etkisinin değişmediği sonucuna ulaşılabilir. Nihai olarak ekonomik büyüme doğrudan bireylerin gelirlerini ve ekonomik durumları ile ilişkili bir durumdur. Ekonomik olarak iyileşen bir toplumun konut talebinde bulunması, bu durumun bir sonucu olarak da konut arzının olması beklenen bir durumdur.

Çalışma doğrultusunda elde edilen önemli sonuçlardan biri de konut finansmanı sağlanmasında yaşanan gelişmelerin konut arzı üzerindeki etkisidir. Okay (2010) faiz oranlarının, kredi kullanımı üzerinde ve konut kredilerine olan talepte etkili olduğunu ifade etmiştir. İbicioğlu ve Karan (2012) faiz değişimlerinin konut kredisi talebindeki değişimin nedeni olduğunu ortaya koymuştur. Ayrıca Leamer (2007) ve Miller vd. (2011) insanların konut piyasasını, faiz oranları, vergiler, döviz kuru, enflasyon gibi faktörlerden oluştuğunu ifade etmişlerdir. Çalışmadan elde edilen sonuçlar, bu sonuçlar bağlamında ele alındığında genel beklenti ile uyumaktadır. Nitekim çalışmada konut finansmanı değişkeninin bir göstergesi olarak kullanılan konut faiz oranlarındaki artışın konut arzında negatif bir etkisinin olduğu görülmektedir. Fakat bu olumsuz etki çalışmanın kapsadığı 2002-2019 dönemleri arasında nispeten sınırlı kalmıştır. Elde edilen sonuçlar konut arzının ekonomik büyüme karşısındaki gösterdiği değişime karşılık faiz oranlarındaki azalıştan çok daha az etkilenmiştir. Akkaş ve Sayılğan (2015), faiz oranlarının

düşmesi sonucu dar ve orta gelire sahip insanların konut kredilerine başvuru yapacağı ve ekonominin canlanacağını belirtmiştir. Bu kapsamda elde edilen sonuç değerlendirildiğinde konut arzının ekonomik büyüme karşısında gösterdiği değişimin faiz oranlarında yaşanan değişimden daha az etkilenmesi makroekonomik açıdan pozitif bir durum olarak algılanabilir.

Atik vd. (2014), Türkiye’de insanların sürü psikolojisi nedeniyle, birbirlerinden etkilenebildiklerini bu durumun bir sonucu olarak konut kredisi kullanabileceklerini belirtmiş ve 2007-2012 yıllarında bu davranışın etkin olduğunu ifade etmişlerdir. Bu kapsamda çalışmamızın sonucu değerlendirildiğinde konut arzının yıllar içerisinde azalması kredi faizlerinin artmasını yanında insanların yüksek kredi faizleri sebebiyle konut almamasının almak isteyen insanları da etkileyebileceği ifade edilebilir.

Polat ve Meryem (2018)’in çalışmasında, Cumhuriyetten günümüze Türkiye’de modernleşme bağlamında dışa kapalı konut üretimini incelemiştir. 1950’lerden başlayarak ve 1960’larda tüm ülke çapına yayılacak biçimde orta sınıfın konut üretim biçimi olarak devlet tarafından teşvik edilen kooperatif üretim yöntemiyle üretilen konutlar ve kamu çalışanları için bizzat devlet tarafından üretilen lojmanlar, modernizm farklı bir mekânsal örgütlenmesi ve bir toplumsal statü göstergesi olarak dışa kapalı konutun üretiminin yeni bir biçimini oluşturulduğunu; 1980 sonrası uygulanan neoliberal politikalar doğrultusunda kentin yeni seçkin kesiminin tüketim alışkanlıkları ve yaşam tarzı için tasarlanan güvenli siteler ve rezidanslar dışa kapalı konutun başka bir biçimi olarak kent mekânında yerini aldığını belirtmişlerdir. Ayrıca güvenli ve modern konut algısı üzerinden sunulan bu konutların, ilk dönemlerde üst gelir grubuna yönelik üretilse bile kapitalist döngü ile birlikte daha düşük maliyetlerle orta ve orta-üst gelir grubunun da kullanımına sunulduğu vurgulanmıştır.

Çelik ve Kırıl (2018), panel veri analizi ve kümeleme yöntemi ile Türkiye’de konut talebini incelemiştir. Araştırmacılar konut talebini etkileyen faktörlerin bilimsel metotlarla belirlenmesi ve konut talebinde benzer özellik gösteren illerin kümelenmesini amaçladıkları çalışmada örnekleme 2008-2015 dönemine ait Türkiye illerinin yıllık konut satış sayıları ve konut satışlarını belirleyen ekonomik ve demografik faktörler oluşturmuştur. Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre, konut fiyat endeksinin, gayri safi yurtiçi hâsılanın, tüketici fiyat endeksinin, üretici fiyat

endeksinin, tüketici güven endeksinin, ortalama hane halkı gelirinin, konut brüt getiri oranının, alınan göç sayısının, verilen göç sayısının, evlenme ve boşanma istatistiklerinin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ve konut üretim ortalama endeksi'nin konut talebi üzerinde etkisi olduğu belirlenmiştir. Ayrıca Hausman testi sonucuna göre, konut talebini belirleyen faktörlere ait en uygun ekonometrik model oluşturulmaya çalışılmıştır. Ekonomik ve demografik faktörlerin konut talebi üzerinde oldukça önemli bir role sahip olduğu bilinmektedir. Genç nüfus, evlilik ve doğum oranlarındaki artışlar gibi faktörlerin konuta olan talebi artırıcı yönde etkilemesi beklenmektedir. Son yıllarda artış gösteren kentleşme oranı da sektörün canlanmasına katkı sağladığı düşünülmektedir. Konut sektörü ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenmediği tespit edilmiştir. Sonuç olarak konut sektörü makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, ilgili şartlarda meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir.

Çelik ve Kırıl'ın 2018 yılında yaptığı diğer bir çalışmada ise Türkiye il grupları üzerine kümeleme yöntemiyle konut talebini incelemişlerdir. Çalışmada, konut talebinde benzer özellik gösteren illerin kümelenmesi ve konut talebini etkileyen faktörlerin SWOT analizi ile incelenerek bilimsel yöntemlerle belirlenmesi amaçlanmıştır. Araştırma örneklemini 2008-2015 dönemi Türkiye illerinin yıllık konut satış sayıları ve konut satışlarını etkileyen ekonomik ve demografik faktörler oluşturmuş ve çalışmada Öklid uzaklığı ve Wards yöntemi ile hiyerarşik kümeleme analizi uygulanmıştır. Çalışmadan elde edilen bazı bulgular şöyledir; konut fiyat endeksinin, gayri safi yurtiçi hâsılanın, konut kredi faiz oranının, Borsa İstanbul 100 endeksinin, tüketici güven endeksinin, ortalama hane halkı gelirinin, konut brüt getiri oranının, hane halkı otomobil sayısının, alınan göç sayısının, verilen göç sayısının, evlenme ve boşanma istatistiklerinin ve konut üretim ortalama endeksinin konut talebi üzerinde anlamlı olduğunu belirlemişlerdir. Demografik yapı, Türkiye'de konut piyasasının dinamiklerini etkileyen önemli faktörlerden biri olduğunu; Türkiye'de orta ve uzun vadede çalışabilir genç ve dinamik nüfusun artması, hane halkının gelirinin desteklenmesi konut talebini olumlu yönde etkilediği belirtilmiştir. Türkiye'de konut sektörüne yapılacak yatırımlar illerin gelişmişlik düzeylerine göre de farklılık gösterdiği tespit edilmiştir.

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) alışmasında, Türkiye’de arz ve talep açısından konut yatırım tercihlerini etkileyen faktörleri değerlendirilmeyi amaçlamıştır. Türkiye’nin demografik özellikleri, nüfusun artmaya devam edeceğini ve yakın gelecekte artış eğiliminin süreceğini göstermektedir. Türkiye’deki kentleşme hızının doğal nüfus artış hızından fazla olması, ivmesi düşmekle beraber Türkiye’nin kentleşmeye devam ettiği, buna paralel olarak yalnız köyden kente değil, kentten kente i gn arttığı ve bu gelişmelerin yönünün başta İstanbul gelmek üzere Marmara Bölgesi ve Ege Bölgesi olduğu tespit edilmiştir. Türkiye’de sermaye hareketlerinin İstanbul odaklı olduğu ve Marmara ve Ege Bölgeleri’nde yoğunlaştığı ortaya çıkmaktadır. Diğer bölgeler ve iller yatırımlar ve konut üretimi açısından gelir adaletsizliği ve bölgeler arası dengesiz gelişmenin sonuçları yaşamakta olduğunu vurgulamışlardır. Türkiye’nin genç nüfusa sahip olması ve çalışabilir nüfusun ülke nüfusu içindeki oranının yüksek olması ve hane halkı büyüklüğünün küçülmesi konuta talebi artıran en önemli faktörlerden olduğu, ortalama mrn uzaması, evliliklerin ve buna ters olmakla birlikte boşanmaların da artması ile konuta olan talebin artacağını belirtmişlerdir. Bu faktörlerin yanı sıra kişi başına gelirin yanında toplum kesimleri arasındaki gelir dağılımı da konut harcamaları ve konut yatırımı tercihlerini doğrudan etkilemektedir. Konuta olan yatırımların gerçekleştirilmesi gelir düzeyi ve ile ilişkili ve tasarrufun temel belirleyicisinin “gelir” olduğu dikkate alındığında, gelirlerinin düşüklüğü nedeni ile söz konusu gruptakilerin harcamalarını ipotekli konut kredisi konut alabildikleri belirtilmiştir. Çalışmanın sonucunda, Türkiye’nin demografik yapısı, ekonomik büyüme, kentleşme, yeni yapılaşma ve kentsel dönüşüm uygulamaları ile hukukileştirilen kaliteli bir teminat stoku ve hane halkını borçlanma yoluyla konut edinmeye teşvik bileşenleri bir araya geldiğinde, ipotekli konut kredilerinin menkulleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası araçlarının uygulama kabiliyetini ve konut sektörüne yatırım olanaklarını arttıracağı söylenmiştir.

Okur ve ark.(2018)’nin yaptıkları çalışmada, bir gölge bankacılık uygulaması olarak gayrimenkul finansmanında alternatif bir faizsiz finansman modeli olan ipoteğe dayalı paylaşımlı faizsiz finansman modeli incelenmiştir. Türkiye’de yaşanan gayrimenkul finansman ihtiyacının karşılanmasında bu modelin önemli bir katkı sağlayabileceğini belirtmişlerdir. Bu model özellikle orta ve düşük gelir gurubunun

gayrimenkul ihtiyacının finansmanında ciddi bir alternatif yaratabileceğini ve bunun yanı sıra standardize edilmesinin önemini vurgulamışlardır.

Yüce (2019) çalışmasında, 2000 sonrası Türkiye’de konut finansmanı üzerine bir değerlendirme yapmıştır. Tezin amacı doğrultusunda, TOKİ’nin konut sektörü nezdindeki rolü konumlandırılmış ve bu dönemde konut sektöründe ve ipotekli konut kredisi talebinde yaşanan artış istatistiksel verilerle analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucunda, ticari bankalar tarafından sağlanan ipotekli konut kredilerinin düşük gelirli insanlar için ulaşılabilir ve ödenebilir olmadığı, ayrıca bu kredilere olan talebin makroekonomik koşullardaki ani değişikliklere karşı çok duyarlı olması sebebiyle sürdürülebilir bir konut finansmanı sunulmadığı belirtilmiştir.

Turan (2017) araştırmasında, gayrimenkul (emlak) sektörünün gelişmesinde ve konut sorununun çözümünde gayrimenkul işletme kooperatifleri ve gayrimenkul sertifikaları modellerinin alternatif olarak değerlendirmesini yapmıştır. Türkiye’de son dönemlerde, sorunun çözümüne katkı sağlayacağı düşünülen iki model hayata geçirilmiştir. Bunlardan biri, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından hayata geçirilen Gayrimenkul İşletme Kooperatifi Modeli’dir. Diğeri ise, özellikle gayrimenkul projelerinin finansmanına katkı sağlayarak, konut sorununun çözümüne katkı sağlaması planlanan, Gayrimenkul Sertifikası Modeli’dir. Kentleşmeye bağlı olarak, konuta olan talebin artması ve yeterince arsa üretilmediğinden dolayı artan arsa ve üretim maliyetleri, dar gelirlilerin konut edinmesini giderek güçleştirmiştir. Dar gelirlilerin konut talebi, daha çok barınma amaçlı olup bu talebin ortaya çıkmasında en önemli etken, finansman sorunu olduğunu vurgulamıştır. Gayrimenkul işletme kooperatifleri ve gayrimenkul sertifikaları modellerinin, özellikle gayrimenkul sektörünün canlanmasına, üretimin artmasına ve ekonominin büyümesine olumlu katkılar sağlayabileceğine dikkat çekmiştir. Türkiye’de, özellikle dar gelirliler için önemli bir sorun olan, konut sorununun çözümü ise, devletin dar gelirlilerin konuta erişimi için destekleyici özel finansal modelleri geliştirmesinin gerekliliği belirtilmiştir.

Baykal ve ark. 2018 yılında yaptıkları çalışmada kamu konut politikaları açısından Türkiye’de konut maliyetleri ve konut arzı arasındaki ilişkinin nedensellik analizini incelemiştir. Maliyet unsurları olarak; bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Bina inşaatı maliyet endeksi, bir Ağustos 2018 dönemine göre %6,17, Eylül

2017 dönemine göre ise %38,06 artmıştır. Ağustos 2018 dönemine göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 yükselmiştir. Ayrıca, Eylül 2017 göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 artmıştır. İstanbul özelinde artış hızı yavaşlayan konut fiyatlarının yanında hızlı artış kaydeden maliyetler reel anlamda yüklenicilerin nakit akışlarını bozmaktadır. Rakamların ortalama bazlı olduğu ve ani finansal giderler, (faiz yükü-fonlama maliyeti) kur yükü gibi maliyet unsurlarını tam olarak yansıtmadığı gözden kaçmaması gerektiği vurgulanmıştır. 2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde olmuştur. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin edilmektedir.

İslamoğlu ve Nazlıoğlu (2019) tarafından İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde 2010:Q1 – 2017:Q4 döneminde konut fiyat endeksi ile konut satış sayısı, sanayi üretim endeksi ve inşaat maliyetleri endeksi, nüfus, yapı kullanım izin belgesi, tüketici fiyat endeksi arasındaki ilişki araştırılmıştır. Panel veri setiyle yapılan analiz sonuçlarına göre, konut fiyat endeksi ile enflasyon, nüfus, konut talebi arasında pozitif ve istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmuştur. En büyük pozitif etkinin nüfustan konut fiyat endeksine doğru olduğu tespit edilmiştir. Konut fiyatlarının nüfus esnekliği birden büyüktür (%1,55). Yapı kullanım izin belgesinin konut fiyatlarını negatif etkilediği ancak, istatistiksel olarak anlamsız olduğunu tespit etmişlerdir. Bunun nedenini de konut arzındaki artışın fiyat üzerindeki etkisinin konut talebindeki artış tarafından karşılanarak etkisizleştirildiği şeklinde yorumlamışlardır. Diğer değişkenler olan konut arzı, sanayi üretim endeksi, inşaat maliyeti değişkenleri ile konut fiyat endeksi arasındaki ilişkinin ise istatistikî olarak anlamsız olduğunu tespit etmişlerdir.

Serel ve Güvenoğlu çalışmasında (2019), 2011- 2018 Türkiye’de banka kredi kanalının işleyişini araştırmışlardır. Çalışmada, Türkiye ekonomisi için banka kredi kanalının etkinliği VAR yöntemi kullanılarak 2011:01-2018:12 dönemini kapsayan aylık verilerle analiz edilmiştir. Bu doğrultuda yapılan etki tepki fonksiyonu ve varyans ayrıştırması analizi sonuçlarından Türkiye’de banka kredi kanalının işlediğine yönelik bulgulara ulaşılmıştır. Etki tepki fonksiyonu sonuçlarında elde edilen bulgulara göre para politikasında meydana gelen değişiklikler banka kredi

arzını etkilemektedir. Ayrıca üretimin para politikasında meydana gelen değişikliklere ve banka kredi arzına göre değiştiği tespit edilmiştir. Banka kredileri ile üretimin para politikası şoklarına karşı belirli bir gecikmeyle de olsa aynı yönde tepki verdiği görülmekte ve bu da işletmelerin yatırım yapabilmeleri için banka kredilerine bağımlı olduğunu göstermektedir. Bu sonuçlara göre uygulanan para politikası sonucunda faiz oranlarında yaşanan bir değişimin banka kredi arzını etkilediğini, banka kredi arzında yaşanan bir değişikliğinde üretimi etkilediğini ve dolayısıyla banka kredi kanalının işlediğini söyleyebiliriz. Varyans ayrıştırması analizi sonucunda da üretim ve krediler üzerinde faizlerin, enflasyon üzerinde ise kredilerin etkili olduğu tespit edilmiştir.

Canöz (2019) araştırmasında, Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün bankacılık krizleri üzerindeki etkisini incelemişlerdir. Türkiye Bankalar Birliği (TBB)'nin açıkladığı istatistikî raporlardan elde edilen verilere göre 2018'in son çeyreğinde toplam banka kredileri içinde hem firma hem tüketici bazında inşaat sektörü payının yaklaşık %20 olduğu görülmektedir. Son zamanlarda Türkiye'de yaşanmakta olan ekonomik çalkantılara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin artışı ve alım gücünün düşmesi gibi etmenler inşaat firmalarının konut satışlarını olumsuz etkilemiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri, Türkiye genelinde konut satışlarının 2019 Mart ayında yıllık olarak %5,3 oranında azaldığını göstermiştir. 2019 Mayıs ayına gelindiğinde ise konut satışlarında yıllık %31,3 oranında gerileme yaşandığı görülmektedir. Bunun yanı sıra yükselen faizler bankaların kullandığı konut kredilerinin azalmasına sebep olmuştur. Bazı kamu bankaları inşaat sektöründeki bu durgunluğu önlemek için konut kredisi faizlerinde indirim gitmiş ve 2019 Mart ayı başında konut kredisi faizlerini %1,28'e çekmiştir. Bu uygulamaya bazı özel bankalar da ayak uydurmaya çalışmıştır. Bu faiz indiriminin ardından 2019 Mart ayında kredili konut satışları (ipotekli konut satışları) aylık olarak 2,5 kat artmıştır. 2019 Mayıs ayına gelindiğinde ipotekli konut satışlarında daha vahim bir gerileme yaşanmış ve yıllık olarak %85,8 oranında bir azalış kaydedilmiştir. Bu durum faiz indirimi uygulamasının hem bankacılık hem de inşaat sektörlerini beklenen düzeyde hareketlendirmedine işaret olarak gösterilmiştir.

Elde edilen sonuçlar doğrultusunda ülke genelinde makroekonomik koşulların konut arzında daha etkili olduğu finansmanın etkisinin daha sınırlı kaldığını

göstermiştir. Bu sonuçlar doğrultusunda politika yapıcılar ve konut piyasa bileşenlerinin makroekonomik faktörler doğrultusunda hareket etmelerinin daha uygun olacağı değerlendirilebilir. Nitekim konut üretimi konut talebi ile bağlantılı bir olgudur. Bu sebeple sonraki çalışmalarda konut finansmanı ve konut talebi arasındaki ilişkinin konut talebi temelinde ele alınması gerekebilir.



## KAYNAKÇA

- Adıgüzel, Burak, İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, İstanbul, Beta Basım, 2008.s.129
- Akkaş, M. E., Sayılğan, G. (2015), Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faizi: TodaYamamoto Nedensellik Testi, 19.Finans Sempozyumu, Çorum, 367-378.
- Alkan, Ayten. Türkiye`de 1980`den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, Türkent Yayınları, Ankara, 1998, ss.130-131.
- Alp, Ali. M.Ufuk Yılmaz, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul 2000, s.8-10.
- Asteriou, D. (2006), Applied Econometrics: A Modern Approach Using Eviews and Microfit, New York: Palgrave Macmillan.
- Atik, M., Köse Y. & Yılmaz, B. (2015). Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredisi Kullanan Tüketicilerin Davranış Kararlarını Şekillendiren Eğilimlerden “Sürü Davranışı” Varlığının Araştırılması. Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi, (15), 193-206.
- Ayan, E. (2011). Konut finansmanı sistemi ve Türkiye’de TOKİ uygulamalarının analizi. Muhasebe ve Finansman Dergisi, (51), 146-151.
- Ayan, E. (2014). Konut Finansmanı ve Değerlemesi.(1. Baskı). İstanbul: Beta Yayıncılık.
- Baykal, T., DİKME, H., KARACAN, R. (2018). Kamu Konut Politikaları Açısından Türkiye’de Konut Maliyetleri ve Konut Arzı Arasındaki İlişkinin Nedensellik Analizi. Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi, 7(2), 161-171.
- Berberoğlu, M. G. ve Teker, S. (2005). Konut finansmanı ve Türkiye’ye uygun bir model önerisi, itüdergisi/b Sosyal Bilimler, 2(1), 58-68.
- Berberoğlu, M.G. (2005a). Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, İşletme Programı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, s.106.
- Berberoğlu, M.G., S. Teker (2005), "Konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi", <http://bsy.marmara.edu.tr/TR/konferanslar/2005/2005tebligleri/31.doc>. 01.02.2020.

- Berberoğlu, Murat Gökşin ve Suat Teker, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”[Elektronik Sürüm], İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi, 2(1), 2005, s.59.
- Blackley, D. M. (1999). The long-run elasticity of new housing supply in the United States: Empirical evidence for 1950 to 1994. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1), 25-42.
- Blumenfeld, Hans, (1944), “A Neglected Factor in Estimating Housing Demand”, *The Journal of Land & Public Utility Economics*, Vol.20, No.3, s.264
- Briggs, N. E., & MacCallum, R. C. (2003). Recovery of weak common factors by maximum likelihood and ordinary least squares estimation. *Multivariate Behavioral Research*, 38(1), 25-56.
- Canöz, İ. (2019). Gayrimenkul Sektörünün Bankacılık Krizleri Üzerindeki Etkisi: Türkiye Örneği. Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Finansman Anabilim Dalı, Eskişehir.
- Corgel, John B. - Simith, Halbert C. - Ling, David C. (1998), *Real Estate Perspectives*, Irwin McGraw Hill. S.441.
- Cömert, İ. A. (2019). Türkiye’de Kurulan Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Gayrimenkul Değerleme Sektörüne Etkisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Çakmak, F., & Yılmaz, Ö. (2018). Turizmin İktisadi Sürdürülebilirliği Açısından Kış Turizmi. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(1), 267-286.
- Çelik, C, Kıral, G. (2018). Kümeleme Yöntemiyle Konut Talebinin İncelenmesi: Türkiye İl Grupları Üzerine Bir Uygulama. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 27(1) , 123-138.
- Çelik, C, Kıral, G. (2018). Panel Veri Analizi ve Kümeleme Yöntemi ile Türkiye’de Konut Talebinin İncelenmesi. *Atatürk Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi*, 32 (4), 1009-1026.
- Çetin, G., Doğaner, A. (2017). İnşaat Sektörü Güven Endeksi Ve Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişki: Türkiye İçin Ampirik Analiz. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 4(2), 155-165.
- Çolak, Ender, Aşkın Alıcı (2001). *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A'dan Z'ye*, Sermaye Piyasası Kurulu, Yayın No: 136, Ankara. ss.9-11

- De La Paz, P. T. (2014). New housing supply and price reactions: Evidence from Spanish markets. *Journal of European Real Estate Research*.
- Deliktaş, Gül. “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.257.
- Demir H. ve PALABIYIK V., “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi” *Jodezi, jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*,c.92, 2005.
- Demir, H., & Palabıyık, V. K. (2005). Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi. *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 92, s.8
- Demirci Rasih, "Konut Kooperatifçiliğinin Denetimi", *Karınca Dergisi*, Sa:615, 1988, s.5.
- Demirci, N.S. (2009). Konut Sorunu Bağlamında İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Türkiye'de Konut Finansmanı. Yüksek Lisans Tezi. s.140
- Demirkol, E. (2007), “Mortgage Yasası”, Gayrimenkul Zirvesi 7, GYODER, <http://www.gyoder.org.tr/zirve7/Z7sunum/Ercin.Demirkol.Mortgage.Yasasi.pdf>, Erişim: 05.04.2007.
- DPT, Alternatif Konut Finansman Sistemleri, Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayınları, No:2178 ÖİK:342, Ankara, 1989, s.9.
- DiPasquale, D. (1999). Why don't we know more about housing supply?. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1), 9-23.
- DPT, (1990). Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994, Yayın No: DPT:217 4, s.316
- DPT, (1996). 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000, s.182
- Draper, N. R., & Smith, H. (1998). *Applied regression analysis* (Vol. 326). John Wiley & Sons.
- Duca, J. V., Muellbauer, J., & Murphy, A. (2012). Credit standards and the bubble in US house prices: new econometric evidence. *BIS Paper*, (640).
- Durkaya, Mehmet (2002), “Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon. s.10

- Ellis, L. (2010, May). Recent developments in the housing market and its financing. In Speech to Financial Review Residential Property Conference.
- Erdoğan, B. (2018). Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Alternatif Finansman Araçları ve Uygulamaları: Gayrimenkul Sertifikaları Ve Gayrimenkul Yatırım Fonları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Erdönmez, P. A. (2006). Aktif Menkul Kıymetleştirilmesi. Bankacılar Dergisi, 56, s.81.
- Fabozzi, Frank J. - Modigliani, Franco - Jones, Frank J. - Ferri, Michael G. (2002), Foundations of Financial Markets and Institutions, Prentice Hall. s.423
- Favara, G., & Imbs, J. (2015). Credit supply and the price of housing. American Economic Review, 105(3), 958-92.
- Fingleton, B., Fuerst, F., & Szumilo, N. (2019). Housing affordability: Is new local supply the key?. Environment and Planning A: Economy and Space, 51(1), 25-50.
- Fuster, A., & Zafar, B. (2015). The sensitivity of housing demand to financing conditions: evidence from a survey. FRB of New York Staff Report, (702).
- Gelfand, Jack E. (1966), “The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand”, Land Economics, Vol.42, No.4, ss.464–472.
- Gimeno, R., & Martínez-Carrascal, C. (2006). The interaction between house prices and loans for house purchase: the Spanish case. Banco de Espana Research Paper No. WP-0605.
- Görmez Kemal, "1992 Yılında Konut ve Konut Kooperatifçiliği İle İlgili Devlet Politikası ve Düşündürdükleri", Karınca Dergisi, Sa:669, 1992, s.12.
- Görmez Kemal, "Konut ve Arsa Sertifikası Uygulamaları ve Konut Kooperatifçiliğini Bekleyen Tehlikeler", Karınca Dergisi, Sa:636, 1989, s.15.
- Gujarati, D. N. (1995). Basic Econometrics. McGraw-Hill Inc. New York.
- Gunesa, G. S., & Tanrivermisb, H. (2020). Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Fonu Yöneticileri Üzerine Bir Araştırma. Business and Economics Research Journal, 11(2), 431-444.

- Güler, Fidan (2017). Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması. Session 3c: Finans I. Okan Üniversitesi SBE Dergisi. ss.341-342.
- Gürbüz, Ayhan İpotekli Konut Kredileri Ve Türkiye'de Uygulanması, Ankara, TCMB, 2002. s.52
- Güven, Tuna (2002). "Real Estate Investment Companies in Turkey as a Financial Tool", (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İngilizce İşletme Ana Bilim Dalı). s.100
- Halıcıoğlu, F. (2007). "The Demand for New Housing in Turkey: An Application of ARDL Model". Global Business and Economics Review, 9(1), s. 62-74.
- Han, Bing (2004). "Insider Ownership and Firm Value: Evidences from Real Estate Investment Trusts", (Çevrimiçi) <http://papers.ssrn.com>, 07.11.2006. s.5
- Hasol, D., (1995). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, Altıncı baskı, İstanbul, s:269.
- Hatipoğlu, Ü., Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye’de arz ve talep açısından konut yatırım tercihlerini etkileyen faktörlerin değerlendirilmesi. Bankacılar Dergisi, 100, 49-75.
- Hayakawa, K. (1983). Housing poverty in Japan. Ekistics, 4-9.
- Hepşen, A. (2014). Gayrimenkul Finansman Piyasalarında Yeni Bir Soluk: Gayrimenkul Yatırım Fonları, [alomaliye.com](http://alomaliye.com), Güncel Mevzuat ve Ekonomi, Erişim tarihi: 07.08.2020.
- Hepşen, Ali. Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları, 2008, Erişim Tarihi: 01 Temmuz 2009, Alomaliye ağ sitesi: [http://www.alomaliye.com/2008/ali\\_hepsen\\_gelismis.htm](http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_gelismis.htm).
- Hornstein, A. (2009). Problems for a Fundamental Theory of House Prices. Economic Quarterly, 95(1), Winter, 1-24.
- İbicioğlu, M., Karan, M.B. (2012), Konut Kredisi Talebini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Uygulama, Ekonomi Bilimleri Dergisi, Cilt:4, No:1, 65-75.
- İçli, G. E. (2008). Konut pazarlaması. Beta Yayınları, İstanbul.
- İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Dergisi (2008), Sayı 48, Ekim-Kasım. S.10

- İSLAMOĞLU, B. & NAZLIOĞLU, Ş. (2019). Enflasyon ve Konut Fiyatları: İstanbul, Ankara ve İzmir için Panel Veri Analizi”, *Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 7 (1), 93-99.
- Jaffee, D. (2003). The interest rate risk of Fannie Mae and Freddie Mac. *Journal of Financial Services Research*, 24(1), 5-29.
- Jin, Y., & Zeng, Z. (2007). Real estate and optimal public policy in a credit-constrained economy. *Journal of Housing Economics*, 16(2), 143-166.
- KARAMAN Toprak, Zerrin, *Kent Yönetimi ve Politikası*, Anadolu Matbaacılık, 1995, İzmir, s.141.
- KARAOĞLU, Ali Seydi. “Arazi Geliştirme Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler”, *Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı*, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.373.
- Kargı, B. (2013), Housing market and economic growth relation: time series analysis over Turkey (2000-2012). *International Journal of Human Sciences*, 10(1), 897-924.
- Kau, J. B., & Keenan, D. (1980). The theory of housing and interest rates. *Journal of financial and quantitative analysis*, 15(4), 833-847.
- Keleş R, (1990). *Konut Politikalarımız*, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi C:XLIV. Ocak-Haziran 1989, No:1-2,s.73.
- Keleş, R. (1987). *Konut Kesiminde Özelleştirme Sorunları*. *Konut*, 86, s.7.
- Keleş, Ruşen, *Kentleşme Politikası*, Ankara, İmge Kitabevi, 2008. s.470
- Kellekçi, Ö. L., & Berköz, L. (2010). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *itüdergisi/a, Mimarlık, Planlama, Tasarım* 5(2), 167-178.
- Kenny, G. (1998). *The housing market and the macroeconomy: evidence from Ireland*. Central Bank of Ireland, Research Department.
- Kılıç, Selim. “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki Uygulamaları” [Elektronik Sürüm], *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 14(1), 2007, s.233.
- Kömürlü, R., & Önel, H. (2007). *Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*. MEGARON/Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 2(2), ss.97.

- Kömürlü, R., & Önel, H. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. MEGARON/Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 2(2), 89-98.
- Kömürlü, R., & Önel, H. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. MEGARON/Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 2(2), 89-107.
- Kömürlü, R. (2006), Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 122-145.
- Köroğlu, A. (2016). Gayrimenkul Sertifikasi Modeli ve Türkiye'de Uygulanabilirliği. Gazi İktisat ve İşletme Dergisi, 2(1), 25-42.
- Kuttner, K. N. (2012). Low interest rates and housing bubbles: still no smoking gun. The Role of Central Banks in Financial Stability: How Has It Changed, 27.
- Landvoigt, T. (2017). Housing demand during the boom: The role of expectations and credit constraints. The Review of Financial Studies, 30(6), 1865-1902.
- Leamer, E. E. (2007). Housing is the Business Cycle, National Bureau of Economic Research, Working Paper Series, No.: 13428.
- Lebe, F., & Akbaş, Y. (2014). Türkiye'nin konut talebinin analizi: 1970-2011. Atatürk üniversitesi iktisadi ve idari bilimler dergisi, 28(1), 57-83.
- Lee, T. H., & Kong, C. M. (1977). Elasticities of housing demand. Southern Economic Journal, 298-305.
- Levin, E. J., & Pryce, G. B. (2009). What determines the price elasticity of house supply? Real interest rate effects and cyclical asymmetries. Housing Studies, 24(6), 713-736.
- Magri, S., & Pico, R. (2011). The rise of risk-based pricing of mortgage interest rates in Italy. Journal of Banking & Finance, 35(5), 1277-1290.
- Maisel, S. J., Burnham, J. B., & Austin, J. S. (1971). The demand for housing: A comment. The Review of Economics and Statistics, 410-413.
- Mansard, E. P., & Funke, E. R. (1980). The measurement of incident and reflected spectra using a least squares method. In Coastal Engineering 1980 (pp. 154-172).
- Mansfield, E. R., & Helms, B. P. (1982). Detecting multicollinearity. The American Statistician, 36(3a), 158-160.
- Maslow, A. (1943). A Theory of Human Motivation, Psychological Review, 50(1), 370-396.

- Miller, N., Peng, L. and Sklarz, M. (2011). Home Sales and Economic Growth. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 44(1), 522-541.
- Murphy, A. (2018). A dynamic model of housing supply. *American economic journal: economic policy*, 10(4), 243-67.
- Musterd, S. (2009). *Mass housing in Europe: Multiple faces of development, change and response*. Springer.
- Nordvik, V. (2006). Selective housing policy in local housing markets and the supply of housing. *Journal of Housing Economics*, 15(4), 279-292.
- Okay, G. (2010). 'Mortgage Sistemi ve Mortgage Kredilerinin Gelişimini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Türkiye Örneği'. T.C. Marmara Üniversitesi Yayınları, (784).
- Okur, M., Çatıkkaş, Ö., Ersoy, M. (2018). Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10 (4), 384-400.
- Osman, M. M., Ramlee, M. A., Samsudin, N., Rabe, N. S., Abdullah, M. F., & Khalid, N. (2017). Housing affordability in the state of Johor. *Planning Malaysia*, 15(1).
- Öztürk, N., Fitöz, E. (2009), Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt:5, Sayı: 10, 21-46.
- Painter, G., & Redfearn, C. L. (2002). The role of interest rates in influencing long-run homeownership rates. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 25(2-3), 243-267.
- Polat, Y., Kartal, M. (2018). Cumhuriyetten Günümüze Türkiye’de Modernleşme Bağlamında Dışa Kapalı Konut Üretimi. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(4) , 63-76.
- Resmi Gazete, 5582 Sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında” <https://www.resmigazete.gov.tr/>. 07.01.2020
- Quigley, J. M., & Raphael, S. (2004). Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable?. *Journal of Economic Perspectives*, 18(1), 191-214.
- Resmi Gazete:15.6.1979, No:16667.
- Saunders, Anthony, Cornett, Marcia Millon: “Financial Markets and Institutions”, McGraw-Hill Higher Education, New York, 2001. S.109.

- SAUNDERS, Anthony, CORNETT, Marcia Millon: “Financial Markets and Institutions”, McGraw-Hill Higher Education, New York, 2001. s.189.
- Serel, A., Güvenoğlu, H. (2019). Banka kredi kanalının işleyişi: Türkiye uygulaması (2011-2018). Business and Economics Research Journal, 10(4), 867-883.
- Solak, A. O., & Kabadayi, B. (2016). An Econometric Analysis of Housing Demand in Turkey. Advances in Management and Applied Economics, 6(3), 47.
- SPK, “Gayrimenkul Yatırım Fonu Rehberi”, <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/1212>, Erişim: 27.12.2017
- Susar, Özkan (2004). Tüm Yönleriyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Adalet Yayınevi, Ankara. s.25
- Süme, N. (2007). Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme,(Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- TCMB (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası), Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar, Ankara, TCMB, 2009.
- Tekeli, İ. (1996). Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi. T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. s.90
- Tiwari, Piyush ( 2000), “Housing Demand in Tokyo”, International Real Estate Review, Vol.3, No.1, s.89.
- Topel, R., & Rosen, S. (1988). Housing investment in the United States. Journal of political Economy, 96(4), 718-740.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle tanımlanmıştır.
- Tuncel, Kürşat (1997). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Uygulaması, Sermaye Piyasası Kurulu, Yayın No: 105, Ankara. ss.14-15.
- Turan, N. (2017). Gayrimenkul (Emlak) Sektörünün Gelişmesinde ve Konut Sorununun Çözümünde Gayrimenkul İşletme Kooperatifleri ve Gayrimenkul Sertifikaları Modellerinin Alternatif Olarak Değerlendirilmesi. Third Sector Social Economic Review, 52(2), 24-40.

- Uysal, D., & Yiğit, M. (2016). Türkiye’de konut talebinin belirleyicileri (1970-2015): Ampirik bir çalışma. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi, 19(1), 185-209.
- Watson, E. (2013). A closer look at some of the supply and demand factors influencing residential property markets (No. AN2013/11). Reserve Bank of New Zealand.
- Wooldridge, J. M. (2016). Introductory econometrics: A modern approach. Nelson Education.
- Y.E.M., 2003, Türk Yapı Sektörü Raporu, “Yapı” Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi Eki, Sayı:264, Kasım, s:31.
- Yalçın, Cebe. İpotekli Konut Kredi Sistemi ve Türkiye Uygulaması, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2007, s.22.
- Yalçiner, Kürşat. İpotek Karşılığı Menkulkiymetleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara 2006, s.5.
- Yıldırım, Y. A. U., & yıldırım, u. (2007). İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi Ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşleyişi. Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 2007 (1), s.51.
- Yılmaz M. U., “Türkiye’ de İpotege Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması” SPK yayınları ANKARA(2000). S.7.
- Yılmaz, E. (2016). Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Toki’nin Ve Belediyelerin Rolü. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 3(7), 31-50.
- Yüce, S. (2019). An Evaluation Of Housing Finance In Turkey After 2000. Middle East Technical University Social Sciences Institute Department of Urban Policy Planning and Local Governments, Master Thesis, Ankara.
- Zainal, R., Ramli, F., Manap, N., Ali, M., Kasim, N., Noh, H. M., & Musa, S. M. S. (2019). Price prediction model of demand and supply in the housing market. In MATEC Web of Conferences (Vol. 266, p. 06015). EDP Sciences.

Zheng, X., Xia, Y., Hui, E. C., & Zheng, L. (2018). Urban housing demand, permanent income and uncertainty: Microdata analysis of Hong Kong's rental market. *Habitat International*, 74, 9-17.



## EKLER

Ek-1. 5582 Sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında” Kanun

MADDE 1 – 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 45’inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

MADDE 2 – 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

MADDE 3 – 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

MADDE 4 – 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

MADDE 5 – 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilir."

MADDE 6 – 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 8 – Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

MADDE 7 – 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatl 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 araçlarıdır."

MADDE 8 – 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatl menkul kıymetler

MADDE 13/A – İpotek teminatl menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatl menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dâhil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dâhil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dâhil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dâhil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarının ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dâhildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,

b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,

c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması, zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkroda belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dâhil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında;

a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dâhil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dâhil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,

d) Sekizinci fıkroda sayılan şartlara uygunluğu, izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmamasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflâsı durumunda sözleşmenin tek tarafı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedricî tasfiyesi ile tedricî tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir

idareci atanması, hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dâhil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

MADDE 9 – 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

"Varlık teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/B – Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dâhil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dâhil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir."

MADDE 10 – 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

MADDE 11 – 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen

on işgünü içerisinde Özel Hesaba yatırılır. Bu paragrafta belirtilen oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir."

MADDE 12 – 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

"Konut finansmanı

MADDE 38/A – Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dâhil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dâhil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

MADDE 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil

fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dâhil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme gücüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

#### Varlık finansmanı fonu

MADDE 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

MADDE 13 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 39 – Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası

faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

MADDE 14 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

MADDE 39/A – İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dâhil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tâbi olacakları yükümlülüklerle ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni

almak üzere Kurula başvurması şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur."

MADDE 15 – 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 40/D – Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlendirmelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

MADDE 16 – 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılacağı Kurul tarafından belirlenir."

MADDE 17 – 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

" İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi

MADDE 46/C – Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usûl ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanununun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağına ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir."

MADDE 18 – 2499 sayılı Kanununun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehneden veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dâhil kayıtları tahvil ve tağyir eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 nci maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adlî para cezası ile cezalandırılırlar."

MADDE 19 – 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin TL'den beşbin TL'ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir."

MADDE 20 – 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulur.

Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine ye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu yelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluştuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

GEÇİCİ MADDE 11 – Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Sresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir. Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halkrda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 12 - Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz."

MADDE 21 – 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

MADDE 22 – 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin nc fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmalatçı-retici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, aylıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi

veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."

MADDE 23 – 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."

MADDE 24 – 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri

MADDE 10/B – Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısımdan sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatl menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usûl ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,

b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),

d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),

e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,

f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri

ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketiciye gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

Bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir."

MADDE 25 – 4077 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "10/A maddesinde," ibaresinden sonra gelmek üzere "10/B maddesinde," ibaresi eklenmiştir.

MADDE 26 – 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla

devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir."

MADDE 27 – 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 10 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

MADDE 28 – 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dâhil.);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dâhil) ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

MADDE 29 – 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

MADDE 30 – 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"i) Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dâhil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

MADDE 31 – 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanın konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

MADDE 32 – A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut

finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflâs harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

MADDE 33 – 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 34 – 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kâğıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kâğıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dâhil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kâğıtlar.

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dâhil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kâğıtlar."

MADDE 35 – 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dâhil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dâhil)."

MADDE 36 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 37 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.