T. C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSAT POLİTİKASI BİLİM DALI

Yüksek Lisans Tezi

TÜRKİYE'DE KONUT YATIRIMLARI VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Nuray KIRIK KALAFAT
2501060334

Tez Danışmanı:
Yrd. Doç. Dr. Selman YILMAZ

İstanbul 2009

ÖZ

Çalışmada konutun, konut yatırımlarının ve konut finansmanının ülke ekonomisi içindeki yeri ve rolü ele alınmıştır. Öncelikle geniş bir şekilde konut tanımı, yatırım ve konut yatırımı kavramı, finansman yöntemleri sonra da tarihsel süreç içerisinde Dünya ve Türkiye'de konut yatırımlarının ve finansman yöntemlerinin gelişimi incelenmektedir. Son olarak da 2007 de ABD'de mortgage krizi olarak başlayıp likidite krizine dönüşerek dünyayı saran 2008 ekonomik krizi, 2009 yılı itibariyle konut ve konut finansman yöntemlerinin ne şekilde işlediği, konut yatırımları ve Türkiye ekonomisine katkısı güncel verilerle ele alınmaktadır. Konut finansman yöntemleri açısından Türkiye'ye tam anlamıyla uygun bir yöntem mevcut değildir. Her ne kadar konut finansman yönteminin kurumsallaşması amacıyla çalışmalar yapılmışsa da bunlar başarıya ulaşamamıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut, Konut Yatırımı, Konut Finansman Yöntemleri, 2008 Global Krizi.

ABSTRACT

This study examines the housing, housing investment and housing finance in the country's economy has taken place and role. First, a broad definition of the housing investment and housing investment concepts, financing methods, then the world and in Turkey in the historical process of development of housing investment and financing methods are examined. Finally, in 2007 in the U.S. mortgage crisis began as the liquidity crisis surrounding the world into 2008 economic crisis, since the year 2009 housing and housing finance methods how to operate, housing investment and its contribution to Turkey's economy with the current data are discussed. Housing Finance in Turkey in terms of methods available is not fully suited. Although the method of housing finance has been made in institutionalizing the work order they could not succeed.

Key Words: Housing, Housing Investment, Housing Financing Methods, 2008 Global Crisis.

ÖNSÖZ

İnsanın temel gereksinmelerinden biri olan barınma, insanoğlu dünya üzerinde var olduğundan bu yana üzerinde çaba sarfetmesi gereken bir konu olarak karşısına çıkmaktadır. Konut; çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel boyutlarının da eklenmesiyle önemli bir ürün halini almıştır. Bu sebeple de toplumda fertler bir konut sahibi olmayı istemekte ve bunun için de birçok güçlüklere katlanarak büyük bir tasarruf gayreti göstermektedirler.

Dünyada artan nüfus ve kentleşme olgusuyla beraber konut talebide artmıştır.Bundan üç yüz yıl kadar önce farklı ülkelerde yaşayan insanların ekonomik gelişmişlik düzeyleri arasındaki fark günümüzdeki kadar büyük değildi. Bu ekonomik gelişmişlik farklarından dolayı maliyeti yüksek olan konut her zaman için alt ve orta gelir düzeyi için sorun teşkil etmiştir. Bazı toplumlarda çok küçük ve basitçe dizayn edilmiş konutlara rastlanırken bazılarında oldukça büyük ve lüks konutlar tercih edilmektedir. Bu sorunun çözümü için zaman içerisinde ülkelerin sosyo-ekonomik düzeyine göre farklı finansal yöntemler geliştirilmiştir.

Çalışmada, öncelikle geniş bir şekilde konut tanımı, yatırım kavramı, finansman yöntemleri; sonrada tarihsel süreç içerisinde Dünya ve Türkiye'de konut sektörü ve konut finansman yöntemlerinin gelişimi incelenmektedir. Son olarak da 2008 de ABD'de mortgage krizi olarak başlayıp likidite krizine dönüşerek dünyayı saran ekonomik krizi, 2009 yılı itibariyle konut ve konut finansman yöntemlerinin ne şekilde işlediği, konutun ülke ekonomisine katkısı ve konut yatırımları güncel verilerle ele alınmaktadır.

Çalışmamda, gerekli araştırmalar ve düzenlemeler konusunda her türlü desteği gösteren ve yönlendiren değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Selman Yılmaz'a; lisansüstü eğitimimde emeği geçen bütün hocalarıma; desteğini hiçbir zaman esirgemeyen eşim Ahmet Kalafat ve aileme teşekkürlerimi sunarım.

Nuray KIRIK KALAFAT

İÇİNDEKİLER

ÖZ….. iii

ABSTRACT..... iii

ÖNSÖZ iv

İÇİNDEKİLER v

TABLOLAR LİSTESİ..... x

ŞEKİLLER LİSTESİ..... xi

GRAFİKLER LİSTESİ xii

KISALTMALAR LİSTESİ..... xiii

GİRİŞ 1

1. BÖLÜM
KONUT KAVRAMI VE KONUTA İLİŞKİN TEORİK ÇERÇEVE

1.1. Konut Tanımı 4

1.2. Konut Sektörü 7

1.2.1. Konut Talebi ve Talebini Etkileyen Faktörler..... ... 9

1.2.1.1. Demografik Faktörler..... 11

1.2.1.2. Kentleşme ve Göç..... 11

1.2.1.3. Gelir Düzeyi 12

1.2.1.4. Yenileme İhtiyacı..... 12

1.2.2. Konut Arzı ve Arzını Etkileyen Faktörler..... 13

1.2.2.1. Talep..... 14

1.2.2.2. Finansman..... 14

1.2.2.3. Arsa ve Altyapı 15

1.2.2.4. Yapı Teknolojisi ve Yapı Malzemeleri..... 15

1.2.2.5. Girişimcilik ve Örgütlenme..... 16

1.2.2.6. Mevzuat..... 16

1.2.2.7. Sübvansiyonlar 16
1.3. Yatırım Kavramı 16
1.3.1. Yatırım Çeşitleri 19
1.3.1.1. Mali Yatırım - Reel Yatırım 19
1.3.1.2. Brüt Yatırım - Net Yatırım 20
1.3.1.3. Uyarılmış Yatırım - Otonom Yatırım 20
1.3.1.4. Kamu Yatırımı - Özel Yatırım 21
1.3.2. Yatırım Çarpanı Etkisi 23
1.4. Konut Yatırımı 24
1.5. Konut Maliyeti 27
1.5.1. Konut Maliyeti Bileşenleri 28
1.5.1.1. Arsa Maliyetleri 28
1.5.1.2. Yapı Teknolojileri ve Malzeme Maliyetleri 29
1.5.1.3. İşgücü Maliyetleri 31
1.6. Konut Finansmanı 31
1.6.1. Konut Finansmanı Kaynakları 33
1.6.2. Konut Finansmanı Yöntemleri 34
1.6.2.1. Doğrudan Finansman Yöntemi 35
1.6.2.2. Sözleşme Yöntemi 36
1.6.2.3. Mevduat Finansmanı Yöntemi 38
1.6.2.4. İpoteğe Dayalı Finansman Yöntemi 39
1.6.3. Konut Finansmanında Etkili Olan Birimler 41
1.6.3.1. Hanehalkı 42
1.6.3.2. Bankalar 43
1.6.3.3. Toplu Konut 43
1.6.3.4. Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı 44
1.6.3.5. Mortgage Sistemi 46
1.6.3.6. Konut Kooperatifleri 49
1.6.3.7. Yap-Satçılar 50
1.6.3.8. Sosyal Güvenlik Kurumları 51

2. BÖLÜM
DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT YATIRIMLARI VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİNDE TARİHSEL SÜREÇ

2.1. Dünyada Konut Yatırımları ve Finansmanı..... 52

2.1.1. Dünyada Konut Yatırımları..... 52

2.1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Yatırımları 53

2.1.1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Yatırımları..... 54

2.1.2. Dünyada Konut Finansmanı..... 56

2.1.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı 57

2.1.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanı..... 60

2.2. Türkiye'de Konut Yatırımlarının ve Finansmanın Tarihsel Gelişimi 64

2.2.1. Konut Yatırımlarının Ekonomi İçindeki Yeri 64

2.2.2. Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri 71

2.2.3. Dönemler İtibariyle Konut Yatırımları 72

2.2.3.1. Planlı Dönem Öncesi..... 73

2.2.3.2. Planlı Dönem ve Sonrası 73

2.2.3.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 - 1967) 73

2.2.3.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1972)..... 74

2.2.3.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 - 1977)..... 75

2.2.3.2.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979 - 1983) 77

2.2.3.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989) 78

2.2.3.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 - 1994) 80

2.2.3.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 - 2000)..... 83

2.2.3.2.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001 - 2005) 85

2.2.4. Konut Finansmanının Ekonomi İçindeki Yeri 87

2.2.5. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü ve Finansmanı..... 89

2.2.5.1. 1923 - 1950 Dönemi..... ..... .90

2.2.5.1.1. Emlak ve Eytam Bankası'nın Kurulması 93

2.2.5.1.2. Konut Kooperatifleri 94

2.2.5.2. 1950 - 1960 Dönemi..... ..... .95
2.2.5.2.1. Konut Kooperatifleri 96
2.2.5.2.2. Gecekondulaşma 97
2.2.5.2.3. Yap-Satçı Üretim 99
2.2.5.2.4. İmar ve İskan Bakanlığının Kurulması 99
2.2.5.3. 1960 - 1980 Dönemi..... 100
2.2.5.3.1. Mesken Genel Müdürlüğünün Kurulması 103
2.2.5.3.2. Konut Kooperatifleri 104
2.2.5.3.3. Sosyal Güvenlik Kurumları 105
2.2.5.3.4. Ticari Bankalar..... 108
2.2.5.4. 1980 - 2008 Dönemi..... 110
2.2.5.4.1. Gecekondulaşma .... .115
2.2.5.4.2. Konut Kooperatifleri 117
2.2.5.4.3. Yap-Satçılar 119
2.2.5.4.4. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 119
2.2.5.4.5. T.C. Emlak Bankası ve Uygulamaları..... ..124
2.2.5.4.6. T.C. Emlak Bankası ve Bankanın Ziraat Bankasına Devri ..127
2.2.5.4.7. Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofis Genel Müdürlüğü İle Beraber TOKİ 'ye Devri..... 128
2.2.5.4.8. Gayri Menkul Yatırım Ortaklıklarının Kurulması 129
2.2.5.4.9. Ticari Bankalar ve Konut Finansmanındaki Gelişmeler 132

3. BÖLÜM
TÜRKİYE'DE KONUT YATIRIMLARININ VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

3.1. 2008 Global Krizi, Krizin Konut Yatırımları ve Finansmanına Etkisi .140
3.1.1. 2008 Global Krizinin Ortaya Çıkışı ve Gelişimi 140
3.1.2. 2008 Global Krizinin Dünyada Konut Yatırımları ve Finansmanına Etkisi……146

3.1.3. 2008 Global Krizinin Türkiye'de Konut Yatırımı ve Finansmanına Etkisi 151
3.2. Türkiye'de Konut Yatırımı ve Finansmanı 156
3.2.1. Türkiye'de Yatırım Aracı Olarak Konut..... 156
3.2.2. Türkiye'de Mevcut Konut Talebi ve Talebinin Unsurları 159
3.2.2.1. Nüfusa Ait Göstergeler..... 159
3.2.2.2. Konut İhtiyacına Ait Göstergeler..... 163
3.2.2.3. Yenilemeye Ait Göstergeler 164
3.2.2.4. Gelir Düzeyine Ait Göstergeler 165
3.2.3. Türkiye'de Mevcut Konut Arzı ve Arzının Unsurları 167
3.2.3.1. Konut Talebindeki Gelişmelere Ait Göstergeler 169
3.2.3.2. Finansmana Ait Göstergeler 169
3.2.3.3. Enflasyon Düzeyine Ait Göstergeler 170
3.2.3.4. Yapı Teknolojileri ve Yapı Malzemesine Ait Göstergeler..... 171
3.2.3.5. Arsa Yerleşim Alanları ve Altyapıya Ait Göstergeler 174
3.2.4. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut(2007-2013) 175
3.2.5. Konut Finansmanındaki Gelişmeler ve Öneriler..... 180
3.2.5.1. Toki Uygulamaları 187
3.2.5.2. GYO Uygulamaları..... 194
3.2.5.3. Banka Kredileri Uygulamaları..... 199
3.2.5.4. Mortgage Uygulamaları 203
SONUÇ 205
KAYNAKÇA 210
EK-I İnşaat Sektörü İle İlgili Yasal Düzenlemeler 230
EK-II 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu..... 236
EK-III Memurlar ve İşçiler İle Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun 238

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1 : Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar 59
Tablo 2 : Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Kamu)(Cari Fiyatlarla Bin TL) ... 66
Tablo 3 : Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Özel)(Cari Fiyatlarla Bin TL) 66
Tablo 4 : Konut Yatırımlarının GSMH İçindeki Payı 68
Tablo 5 : Sektörlerin Gayri Safi Milli Hasıla İçindeki Payları (1996-2005) 70
Tablo 6 : Yapı Sektörünün Etkilediği Alt Sektörler 72
Tablo 7 : Türkiye'de Yaygın Konut Finansman Yöntemleri 90
Tablo 8 : Türkiye Emlak Kredi Bankasınca Açılan Krediler 94
Tablo 9 : Yıllar İtibariyle Türkiye'de Konut Kooperatiflerinin Sayısı (1950-2001) 97
Tablo 10: Konut Kredilerinin Toplam Banka Kredileri İçindeki Payı (1970-1981) 109
Tablo 11: Konut Yapı Kooperatifleri 118
Tablo 12: Ticari Bankalar Tarafından Kullandırılan Konut Kredileri 134
Tablo 13: Türkiye'de Faaliyet Gösteren Bankalar 136
Tablo 14: Çeşitli Ülkelerde Bazı Finansal Kuruluş İflasları (2008-2009) 143
Tablo 15: Ülkelerin Aldıkları Önlem Kategorileri 146
Tablo 16: Sabit Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımı 159
Tablo 17: İllere Göre Göç Hızları 162
Tablo 18: Türkiye'de Kentsel Nüfus (1950-2007) 163
Tablo 19: Türkiye'de Konut İhtiyacı Öngörüleri 2015 (Bin) 164
Tablo 20: Konut Gereksinmesine Etki Eden Demografik ve Yenileme Kaynaklı Faktörler 165
Tablo 21: Konut Ruhsatları (1998-2008) 168
Tablo 22: Sektörel Sabit Sermaye Yatırımları 178
Tablo 23: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na 12.12.2003 Tarihinden İtibaren Yapılan Bedelsiz Devir İşlemleri 191
Tablo 24: Türkiye'de Konut Gereksinimi Tahmini 192
Tablo 25: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföy Değeri 198
Tablo 26: Takipteki Krediler 200
Tablo 27: Finans Sektörünün Aktif Büyüklüğü .... .202

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 : Maslow Modeli 4
Şekil 2 : Fiyatların Arz Üzerindeki Etkisi 14
Şekil 3 : Malzeme Maliyetlerini Belirleyici Faktörler 30
Şekil 4 : Konut Finansman Sistemleri 34
Şekil 5 : İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişini Sağlayan Piyasalar 48
Şekil 6 : ABD 'de Konut Piyasalarının İşlevleri ve İçerdikleri Kurumlar..... 58
Şekil 7 : 1960- 2000 Yılları Arasında Konuta Bakış..... 111
Şekil 8 : Dünya'da Konut Kredilerinin GSYİH'a Oranı 135
Şekil 9 : Yetersiz Gelirin Konut, Ekonomi ve Toplum Üzerindeki Etkisi 166
Şekil 10: Türkiye İçin Planlanan Konut Finansman Sistemi 204

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1: Konut Yatırımının Belirlenmesi..... 25
Grafik 2 : Konut Yatırımlarının Artması..... 26
Grafik 3: İnşaat Sektörü ve GSYİH Karşılaştırması(1999-2007) (1998=100) 67
Grafik 4: Küresel Finans Sektöründe Zarar..... 148
Grafik 5 : Dünya Ekonomisinde Reel GSYİH Büyümesi % 149
Grafik 6 : Konut Talebi ve Nüfus Arasındaki İlişki..... 161
Grafik 7 : Bina Maliyeti ve Konut Talebi Arasındaki İlişki 171
Grafik 8 : Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, ÜFE ve TÜFE Değişim Oranları (Dört Dönem Ortalamalara Göre) 173
Grafik 9 : Bina İnşaat Maliyet Endeksinde Girdilerin Payları (2005=100)..... 173
Grafik 10: Sosyal Konut Niteliğindeki TOKİ Yatırımlarının Dağılımı (2003-2008) 190
Grafik 11: İstanbul'da TOKİ Projelerinin Dağılımı..... 192
Grafik 12: GYO'ların Piyasa Değerleri..... 199

KISALTMALAR LİSTESİ

a.e.	: Aynı Eser, Aynı Yer
a.g.e.	: Adı Geçen Eser
A.Ş.	: Anonim Şirketi
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AGÜ	: Az Gelişmiş Ülkeler
AVM	: Alışveriş Merkezi
B.D.D.K	: Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu
BAĞ-KUR	: Esnaf Ve Sanatkarlar Ve Diğer Bağımsız Çalışanlar
BYKP	: Beş Yıllık Kalkınma Planı
DAP	: Doğu Anadolu Projesi
DASK	: Doğal Afet Sigortaları Kurumu
DİBS	: Devlet İç Borçlanma Senetleri
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GÜ	: Gelişmiş Ülkeler
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IMF	: International Monetery Fund (Uluslararası Para Fonu)
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İKFK	: İpotekli Konut Finansman Kuruluşu
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İTO	: İstanbul Ticaret Odası
KDV	: Katma Değer Vergisi
KKDF	: Kaynak Kullanım Destek Fonu
KOBİ	: Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KOP	: Konya Ovası Projesi
KOOP	: Kooperatif
LTV	: Loan To Value (Kredi Meblağı-Değer)
M.Ö.	: Milattan Önce
MEYAK	: Memur Yardımlaşma Kurumu
OECD	: Organisation for Economic Co-Operation and Development (Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü)
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
ÖTV	: Özel Tüketim Vergisi
s.	: Sayfa
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi

TEK	: Türkiye Ekonomi Kurumu
TKİ	: Toplu Konut İdaresi
TL	: Türk Lirası
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TMSF	: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun
TOKİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
TRT	: Türk Radyo ve Televizyon Kurumu
TSKB	: Türkiye Sinai Kalkınma Bankası
TUİK	: T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu
TÜDER	: Tüketiciler Derneği
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
VDMK	: Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
vb.	: Ve bunun gibi
v.s.	: Vesaire, ve benzeri
yy.	: Yüz yıl

GİRİŞ

İnsan, yaşamını sürdürebilmek için en ilkelinden en gelişmişine kadar gereksinimlerini karşılamak durumundadır. En temel düzeyde, yaşamak için fizyolojik ihtiyaçların (beslenme, giyinme, güvenlik, korunma, barınma) giderilmesi gerekir. Bu doğrultuda konut, insanoğlunun güvenlik, korunma dolayısıyla barınma ihtiyacından doğmuştur.

Konut, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nden(1948) başlayarak en son Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi (1996) olmak üzere, pek çok uluslararası platformda bir temel hak olarak tanımlanmıştır. Konut, bireylerin yaşamını sürdürebilmek için sığındığı bir barınak, temel bir gereksinim iken şartların değişmesi ve gelişmesiyle, dünyada ve Türkiye'de, sosyal bir güvence, gereğinde teminat olarak gösterilebilen bir mal özelliğine sahip, ekonomik bir yatırım aracı haline gelmiştir.

Konutun kişiler ve toplumlar üzerindeki, sosyal, ekonomik, psikolojik, kültürel vb. etkileri de önemli kavramlar olarak ortaya çıkmaktadır. Konut talebi, kimi ülkelerde barınma amaçlı birincil taleplerden biri olarak karşımıza çıkarken kimi ülkelerde endüstrileşme ve şehirleşme nedeniyle nüfusun yer değiştirmesi ve kentleşme olgusunun bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Genel olarak bakıldığında, ülkelerin gayrisafi milli hasılalarının %2 ila %8'i arasındaki kısmı gayrimenkul sektörü yatırımlarından oluşmaktadır.

Toplumda hem ekonomik ve sosyal hem de psikolojik etkileri nedeniyle önemli bir sorun olan konutun arz ve talebini etkileyen faktörlerin başında konut finansmanı gelmektedir. Konut finansman politikasının amacı konut satın almak isteyen tüketicilere veya konut projeleri gerçekleştirilecek şirketlere ihtiyaç duydukları fonun değişik kuruluşlar aracılığıyla sağlanmasıdır. Konut finansman politikalarının uygulanma alanı, genellikle ekonomik, sosyo-kültürel, politik rejim, tüketim alışkanlıkları, kredi ve sermaye piyasalarının olgunlaşması gibi faktörlere

bağlı olarak ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmektedir. Hemen hemen her ülkenin kendine özgü konut finansman sistemleri mevcuttur.

Gelişmekte olan ülkelerde konuta ilişkin kurumsal olmayan fon kaynakları; ailelerin gelirlerinden yaptıkları tasarruflar, eş dosttan alınan borç, tasarruf ve kredi birliklerinden alınan borç, müteahhitlerden alınan krediler, konut kooperatifleri olarak sıralanabilir. Gelişmekte olan ülkelerde konut gereksiniminin karşılanamayan kısmı "enformel sektör" tarafından giderilmektedir. Dünya nüfusunun altıda biri, kent nüfusunun ise yarısına yakını gecekondularda yaşamaktadır. Bu tür yapıların genellikle tapusu yoktur, inşaat ruhsatları yoktur, inşaat sırasında arazi kullanım planlarına ve ilgili mevzuatlara uyulmaz. Gelişmekte olan ülke kentlerine yönelik yığınsal göç olayı bu oluşumun başlıca nedenlerinden biridir ve formel sektörün talebi karşılayamamasından kaynaklanan konut açığı bu yolla kapatılmaya çalışılmaktadır.

Gelişmiş sanayi ülkeleri İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki yirmi yılda önemli ekonomik büyüme kaydetmişlerdir. Söz konusu büyüme konut yapımında büyük artışlara yol açmıştır. 1970'lerin sonlarında bu ülkelerdeki konut yetersizliği büyük ölçüde giderilmiştir. 1980'li yıllarda birçok ülkede inşaat sektöründe üretim gerilemiş ve sermaye daha fazla kar getiren başka yatırım alanlarına kaymaya başlamıştır. Bu durum söz konusu ülkelerdeki mevcut konut stokunun yaşlanmasıyla birlikte bakım ve onarım sorunlarını gündeme getirmiştir. Birçok ülkede politika değişiklikleri yapılmış ve yeni yapıların inşa edilmesinden çok mevcut konut stokunun onarımı önem kazanmaya başlamıştır

Uluslararası konjonktürde ülkelerin konut politikaları ve programları üzerine birbirinden çok farklı uygulamaları bulunmaktadır. Ülkelerin ekonomik yapısıyla bağlantılı olarak konut gereksinimini karşılama yolları değişmektedir. Bazı ülkelerde konut talebi merkezi yönetimler ve kamu sektörü eliyle yapılmaktayken bazı ülkelerde kamu sektörü bu uygulamaya yalnızca denetleme görevini üstlenmektedir.

Hangi gelişme düzeyinde olursa olsun tüm dünyada konut sektörü ülke ekonomisinin önemli bir öğesidir. Gerek devlet gerek özel sektör tarafından, zaman

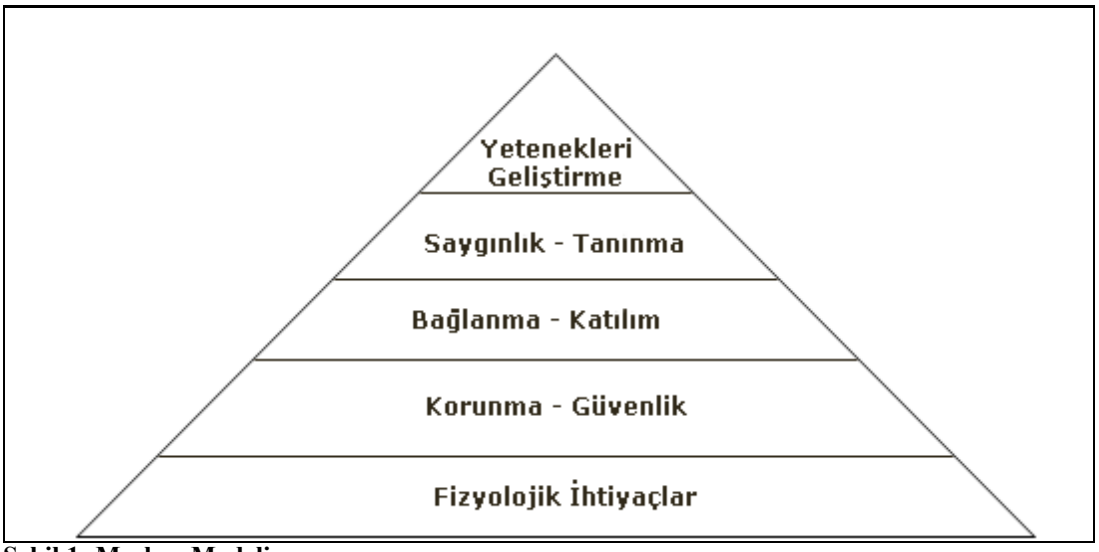
zaman yeterli görünmese de, konut yatırımı güncelliğini kaybetmemiştir. Konut stokunun toplam ulusal sermaye stoku yönünden değeri büyük boyutlardadır. Özellikle hızlı kentleşmenin yaşandığı ülkelerde konut talebi ve buna bağlı olarak konut arzı hızla artmaktadır. Konut sektörünü etkileyen unsurlar ülkeden ülkeye, ekonomik koşullara, uygulanan politikalara, demografik unsurlara, aile tipindeki değişimlere kadar çok çeşitlidir.

Çalışmada, ilk bölümde konut, konut yatırımları, konut yatırımlarının genel yatırımlar içinde nerede olduğu, konut maliyetinin bileşenleri, konut finansmanı, kaynakları ve yöntemleri tanımlanmıştır. İkinci bölümde tarihsel süreç içerisinde Dünya ve Türkiye'de konut sektörü, konut yatırımı ve konut finansman yöntemlerinin gelişimi incelenmektedir. Üçüncü bölümde 2007 de ABD'de mortgage krizi olarak başlayıp likidite krizine dönüşerek dünyayı saran ekonomik krizi, 2009 yılı itibariyle konut ve konut finansman yöntemlerinin ne şekilde işlediği, konut arz ve talebindeki dengenin nasıl değiştiği, devletin Dokuzuncu BYKP'da konuta bakışı, ülke ekonomisine katkısı ve konut yatırımları güncel verilerle ele alınmaktadır.

1. BÖLÜM
KONUT KAVRAMI VE KONUTA İLİŞKİN TEORİK ÇERÇEVE

1.1. Konut Tanımı

İktisat biliminin temel unsuru insandır; bütünsel olarak ele alındığında ise toplumdur. İnsan yaşamını sürdürebilmek için, en ilkelinden en gelişmişine kadar gereksinimlerini karşılamak durumundadır[1]. Bu gereksinimleri en iyi analiz eden model Maslow modelidir. Modelde gereksinimler bir hiyerarşi içinde incelenirken güçlüden zayıfa doğru bir akışın olduğunu ve her birinin zayıfın üzerine öncelik koyarak ön plana çıktığı vurgulanmaktadır. [2]



Şekil 1: Maslow Modeli
Kaynak: Metin İnceoğlu, **Tutum, Algı, İletişim,** Elips Kitap, Ankara, 2004, s. 115.

Barınma, su ve gıda, genellikle yaşamın en temel gereksinimleri olarak kabul edilir. Konut, temel bir ihtiyaç olup; barınmayı ve bununla birlikte önemli su kaynaklarına, pek çok şartlarda kabiliyetlerimiz doğrultusunda verimli yiyecek

[1] Erol Manisalı, **İktisada Giriş**, İstanbul, Der Yayınları, 2000, s. 15.
[2] Metin İnceoğlu, **Tutum, Algı, İletişim,** Elips Kitap, Ankara, 2004, s. 115.

kaynaklarına erişebilmeyi sağlar.[3] İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan fiziksel barınmayı sağlayan konut aslında toplumun temel birimi olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve ahlaki mekanlar bütünüdür. Bu nedenle konut, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'(1948)nden başlayarak en son Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi (1996) olmak üzere, pek çok uluslar arası platformda bir temel hak olarak tanımlanmıştır.[4] Ayrıca, T.C. Anayasa'sının 56. ve 57. maddeleri ile sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamak ve yeterli kalitede bir konut sahibi olmalı, bir hak olarak kabul edilmiştir.[5]

Medeni kanun, konutu "bireyin yerleşmek niyeti ile oturduğu yer" olarak tanımlamıştır. Konut hukuki yönden büyük önem taşımaktadır. Anayasaya göre konuta dokunulamaz. Yargıç kararı veya yasa ile yetkili kılınan yerin emri olmadıkça konuta girilemez, arama yapılamaz ve eşyalara el konulamaz.[6]

Bir başka tanıma göre konut; çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel boyutlarının da eklenmesiyle, kavramlaştırılması son derece güç bir üründür.[7]

Konut insanların barınma gibi en temel ihtiyaçlarından birisini karşılarken korunmayı da sağlayan ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlu, fiziksel büyüklüğe sahip bir ortamdır. Hane halkı tarafından bazen bir tüketim malı bazen de bir yatırım aracı, gereğinde teminat olarak görülen konut; doğa şartları, kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, gelir dağılımı, nüfus artışı ve yoğunluğu, kentleşme ve göç hareketleri, hane halkı nitelikleri gibi çeşitli etkenlere bağlı olarak zamanla değişme ve gelişme göstermektedir.[8]

---

[3] Jean Conway, **Housing Policy**, London, Routledge Taylor&Francis Group, 2003, p. 1.
[4] Mimarlar Odası, (Çevrimiçi) http://www.mo.org.tr/UIKDocs%5Cunhabitat-uia-isbirligi.pdf, 04.10.2008
[5] Türkiye Büyük Millet Meclisi, (Çevrimiçi) http://www.tbmm.gov.tr/Anayasa.htm, 25.03.2008
[6] A. Şeref Gözübüyük, **Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları**, 27. bs., Ankara, 2008, s. 91.
[7] Murat Güvenç, Oğuz Işık, **Emlak Bankası 1926-1998**, İstanbul, Emlak Bankası Yayınları, 1999, s. 1.
[8] M. Durkaya , R.Yamak, "Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönünden Analizi", **İşletme ve Finans Dergisi**, No: 217, Nisan 2004, s. 76.

Aslında konut tanımı çok yönlü düşünülmesi gereken bir kavramdır. İnsanların barınma ihtiyacını karşılayan, uzun ömürlü fiziksel bir mekan olarak tanımlanabilen konutun literatürde çok farklı tanımları bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun(Devlet İstatistik Enstitüsü) 2000 Yılı Bina Sayımı kitabında konut; "etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan ve müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü" olarak tanımlanmıştır. [9]

Konut, insan yaşamıyla kenetlenmiş bir olgudur. Günün çok büyük bir bölümünün içinde geçirildiği, doğum ve ölümlerin yaşandığı, çocuklara ilk temel terbiyenin verildiği, ibadetlerin yapıldığı, yaşlıların ve hastaların bakıldığı, komşuluk ve misafirlik ilişkilerinin kurulduğu yerlerdir.[10]

Geniş anlamda konut insanların refahı, mutluluğu için zorunlu tüm çevre tesislerini ve hizmetlerini kapsar. Bu tesisler ve hizmetler, konut kavramının ayrılmaz parçalarını oluştururlar ve bunlara da en az konut birimi kadar önem verilmektedir. Konut, fiziksel barınak olmaktan ziyade, altyapı (yol, su, elektrik v.b) ve üstyapı (eğitim, sağlık, ticaret alanları) hizmetleriyle bütünleşen geniş bir çerçeve içinde ele alınmalıdır. [11] Çağdaş anlamıyla konut, en alt düzeyde de olsa güvenlik, sağlık, rahatlık ölçülerine uygun olan işyerine kolayca erişilebilir bir uzaklıkta bulunan; su, kanalizasyon, elektrik, ulaşım, alışveriş, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi modern olanaklardan yararlanabilen bir oturma birimidir.[12]

Konut, bireylerin yaşamını sürdürebilmek için sığındığı bir barınak, temel bir gereksinim iken şartların değişmesi ve gelişmesiyle, dünyada ve Türkiye'de, sosyal

[9] Türkiye İstatistik Kurumu, 2000 Yılı Bina Sayımı, (Çevrimiçi) http://tuikrapor.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?mthtmlcss&report=Metarp5.rdf&p_1=1069&p_harf=K, 14.10.2008

[10] Mehmet Baydemir, **Dikkat Herkes Tutulu Satışı(Mortgage) Konuşuyor**, 1.bs., İstanbul, Özuysal Yeminli Mali Müşavirlik Yayınları, Temmuz 2005, s. 2.

[11] Alper İstiklal, **Konut Arz ve Talebinde Kısa ve Uzun Dönemdeki Gelişmeler, Kalkınma Planlannda Konut Sorununa İlişkin Çözümler**, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları(İTO) Konut Sorunları Semineri Dizisi, Yayın No: 2, 1978, s. 55.

[12] Cevat Geray, "Türkiye'de Konut Sorunu ve Çözüm Yolları", **Eczacıbaşı Haberler Dergisi Konut Eki**, Eylül 1982, s. 1.

bir güvence, bir ekonomik yatırım aracı haline gelmiştir. Dünyanın kentsel nüfusunun küçük fakat önemli bir kısmı için konut bir yatırım aracı olmasının yanında yaşamak için bir mekan oluşturur. Bu sebeple de toplumda fertler bir konut sahibi olmayı istemekte ve bunun için de birçok güçlüklere katlanarak büyük bir tasarruf gayreti göstermektedirler. [13]

İktisat Bilimi mikro düzeyde bireyle ilgilenirken makro düzeyde toplum ve ihtiyaçlarını araştırır. İnsan, ihtiyaçlarını karşılama güdüsüyle hareket ederken birtakım kavramların literatüre yerleşmesini sağlamıştır. Konut, fiziksel bir yapı olmasının yanında zamanla sosyal ve ekonomik yönden de değer kazanarak insan hayatında önemli bir meta olmayı başarmıştır.

1.2. Konut Sektörü

Bir ülkenin konut sektörü en temel düzeyde halk sağlığını geliştirebilir, ekonomik büyümeyi harekete geçirebilir. Bununla birlikte önemli sosyal sonuçlara sahiptir.[14]

Ekonomideki diğer sektörlerle olan "önsel ve gerisel" bağlılığın büyüklüğü, geniş istihdam ve gelir olanakları yaratması ve konut adı verilen önemli bir "yatırım malı" üreten sektör olması, inşaat sektörü ve özellikle konut sektörünü ekonominin en itici sektörü yapmaktadır.

Konut sektörü bir bütün olarak değerlendirildiğinde ekonomi içinde önemli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. Konut sektörü bir yandan insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınma gereksinimini karşılarken diğer yandan

[13] Wallace F. Smith, **Housing The Social and Economic Elements**, London, Universty Of California Pres, 1971, p. 9.
[14] Veronica Cacdac Warnock, Francis E. Warnock , "Markets And Housing Finance", **Journal Of Housing Finance**, 17(2008), p. 239.

ekonomik faaliyetlere önemli katkılarda bulunmaktadır. Bu anlamda ülkenin sosyo-ekonomik gelişimi için öneme sahip sektörlerden biridir. [15]

Konut sektörü (inşaat sektörüyle birlikte), ülke ekonomilerinin gelişmesinde lokomotif sektör olduğu için büyük önem verilmekte, kalkınma aşamalarında üzerinde önemle durulmaktadır. Konut sektörünün gelişiminde en önemli etken sektöre ilişkin finansman kaynaklarının bulunmasıdır.[16] Ayrıca konut sektörü, geniş halk kitlelerini yakından ilgilendirmesi sebebiyle hükümetler tarafından konut politikalarıyla her zaman gündeme gelmiş ve büyük önem taşımıştır. [17]

Konut, (mal piyasası için) bir nihai maldır; fakat konusu olduğu her ekonomik sektörün bir diğeri için yarattığı "çoğaltan etkisi"ni ya da oluşturduğu "katma değer"lerini, devlet ve belediyeler açısından vergi ve harç cinsinden kamu gelirlerine yaptığı katkı düşünüldüğünde; mikro ekonomik boyutundan çok makro ekonomik boyutunun öne çıktığını görülmektedir.

Özellikle az gelişmiş ülkeler'(AGÜ)de gayrimenkuller güvenilir değerlerdir. Sermaye piyasasının dayandığı yüksek risk ve spekülasyonun bu sektörü doğrudan etkilemiyor olması yatırımcıların gayrimenkul seçeneğine ağırlık vermesinde rol oynamaktadır.[18]

Konut sektörünün işleyişi esasen piyasa etkileşimleriyle şekillenir. Arz ve talebin etkileşimi, insanların konut için ne ödediklerini, paralarının karşılığında ne aldıklarını belirler. Üretilen konut miktar ve niteliğini, konut fiyatlarını ve kiraların karşılıklı durumunu, kısacası piyasa koşullarını belirleyen ana etken, konut arz ve talebidir.[19] Deneysel düzenlemeler, sistematik olarak ekonomik büyüme ve

---

[15] Murat Balamir, **Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli**, Yayın No: 850, Ankara, Odtü Mimarlık Fakültesi Basımişliği, Ekim 1993, s. 15.
[16] Burhan Baloğlu v.d., **100 Soruda Mortgage Uygulamaları**, Yayın No:2007-30, İstanbul, İTO Yayınları, 2007, s. 17.
[17] P. Malpass - A.Murrie, **Housing Policy And Practice**, 5. Edition, London, Macmillan,1999, p. 4.
[18] Hatice Özkurt, "Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü:Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Sosyal Bilimler Dergisi**, Sayı:2007/1, 2007, s. 160.
[19] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, TOKİ Araştırma Dizisi: 2, İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2006, s. 10.

gelişmeyle birlikte konut harcamalarını karakterize eder ve konut koşulları hakkında bilgi verir.[20]

1.2.1. Konut Talebi ve Talebini Etkileyen Faktörler

Konut talebi, kimi ülkelerde barınma amaçlı birincil taleplerden biri olarak karşılanırken kimi ülkelerde endüstrileşme ve şehirleşme nedeniyle nüfusun yer değiştirmesi ve kentleşme olgusunun bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır.[21]

Bazı tasarruf sahipleri açısından konut talebi, ihtiyaçların karşılanmasından çok, tasarrufların değerlendirilmesi amacıyla oluşmaktadır. Konutun ekonomik bir meta olması, insanların konuta bakış açılarını değiştirmekte, onun yatırım olarak seçilmesini sağlamaktadır. İnsanların genel anlamda gayrimenkulu, dar anlamda konutu yatırım aracı olarak görmeleri konuta olan ilgi ve talebi arttırmaktadır.[22]

Bir maldan satın almak üzere talepte bulunmak, alıcının gelir düzeyine, beğenisine, malın fiyatına ve ikame mallarının (yerine geçebilecek malların) fiyatlarına bağlıdır. Bunlar arasında "malın fiyatı", talebin belirlenmesinde çoğunlukla temel ölçüt olarak kullanılmaktadır.[23]

Etkili konut talebi, konuta ödeme yapmaya istekli her bir hane halkı tarafından sağlanır. Konut üzerinde ne kadar harcama yapılacağının kararı üzerinde, hane halkı gelir düzeyinin ve gelirin dağılımının, hizmetlerin, malların ve uygun konutların fiyatlarının önemli etkileri vardır.[24]

Konut talebi, arz edilen konutun fiyatından, ülke içindeki gelir dağılımına, gösterişçi tüketim eğilimlerine kadar pek çok toplumsal olgudan etkilenmektedir. Konutun piyasada talebi;

---

[20] A World Bank Policy Paper, **Housing Enabling Markets To World**, II. Series, Second Printing, Washington DC, 1995, p. 2.
[21] Kürşat Yalçıner, **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, Ankara, Gazi Kitapevi, 2006, s. 3.
[22] Ahmet Aksoy, "İnşaat Sektörünün Teşviki ve Finansmanı", **Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt: IX, Sayı: 2, Ankara, 1993, s. 291.
[23] Sadun Aren ,**Ekonomi Dersleri,** 2.bs., Ankara, İmge Yayınevi, 1984, s. 78.
[24] Jr. Orville F. Grimes, **Housing For Low-Income Urban Families**, Washington D.C., The World Bank, 1976, p. 62.

- Barınak olmak,
- Üretilen bir meta olmak,
- Bir tüketim malı olmak,
- Bir yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma yolu olmak,
- Toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlama mekanizması olmak,
- Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı olmak,
- Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifakt(insan eliyle yapılmış şey, yapay doku) olmak,
- Emeğin yeniden üretilmesinde bir role sahip bulunmak,

olarak sıralanmaktadır. Konut talebini oluşturan bu faktörlerden "konutun kültürel bir bileşik olması" hariç diğer hepsi konut tüketicisinin ekonomik ve sosyal gereksinimlerini belirtmektedir.[25]

Gelişmekte olan ülkelerde talep yapısı ve harcama şekilleri benzer özellikler taşımaktadır. Ancak, talebi etkileyen arsa güvenliği, mülkiyet hakları, sübvansiyonlar, kira kontrolleri, vergi politikası, ipotek karşılığı finansman olanaklarının bulunması gibi bazı unsurlar ise talep düzeylerinde ve bileşiminde farklılık yaratmaktadır.[26]

Konut talebi, konut gereksinmesinden farklı bir kavramdır. Konut talebini tahmin etmenin ulusal ekonomi bakımından önemli bazı işlevleri vardır. Bu tahminler yardımı ile konut politikasına genel ilkeleri ve konut programlan kolaylıkla saptanabileceği gibi konut yapımının gelecekteki seyrine ilişkin kararsızlıklar kısmen

[25] İlhan Tekeli, **Türkiye' de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunun Gelişimi**, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:2, Ankara, ODTÜ Basım, s. 17.
[26] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 12.

giderilebilir ve kira politikası ayarlanabilir. Devlet, toplumsal politikasını ve konut politikalarını talep tahminlerine göre biçimlendirmek olanağını elde eder.[27]

Konut talebine etki eden çeşitli faktörlerin bazılarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

1.2.1.1. Demografik Faktörler

Konuta olan ihtiyaç nüfus hareketlerine bağlı olarak değişmektedir. Sanayileşme ile birlikte bir taraftan gelirlerinin artması sonucu oluşan müreffeh hayat diğer taraftan da tıptaki gelişmeler ölüm oranını önemli ölçüde azaltmıştır. Doğum oranı sabitken ölüm oranının azalması, nüfus artış hızını yükseltmiştir. Dolayısıyla sanayileşme ile birlikte başlayan hızlı nüfus artışının en önemli sebebi ölüm oranındaki azalmalardır. Nüfus artışının hızlı olması, doğal olarak nüfusun bileşimini etkilemekte ve genç nüfusun toplam nüfus içindeki payını artırmaktadır. Bu da evlenmeler nedeniyle yeni ailelerin ortaya çıkmasını hızlandırmakta ve yeni konut talebini arttırmaktadır.[28]Konut sektörü, ekonomik, sosyal, kültürel gelişmelerden çabuk etkilenen bir özellik taşımaktadır. Nüfus artışı konut sektörünü dolayısıyla konut talebini doğrudan etkilemektedir. Ülkelerin nüfus artış hızında meydana gelen değişmeler ve kırdan kente göç kentlerdeki nüfusu artırmakta, bunun sonucu olarak artan konut talebi konut arzı ile karşılanamamaktadır. [29]

1.2.1.2. Kentleşme ve Göç

Konut talebini belirleyen faktörlerden biri de köyden kente göç olayıdır. Köyden kente göç olayının en önemli sebebi, ekonomik sebeplerdir. Teknolojinin gelişmesi ve makineleşmenin artması, tarımda dolayısıyla köyde mevcut işgücü ihtiyacını azaltmıştır. Bunun sonucu olarak geçimini sağlayacak yeni bir iş bulma, güvenlik, çocukların eğitimi, kentin uygar nimetlerinden yararlanma gibi etkenlerle,

---

[27] Tuğyan Dinç, **Türkiye'de Hanehalkı Yapı ve Sayısına Göre Konut İhtiyacı,** Hanehalkı Aile Konut İhtiyacı İstatistik Sayısal Tahmin, No: YAE 70, Ankara, Tübitak Yayınları, Ekim1978, s. 6-7.
[28] Vural F.Savaş, **Kalkınma Ekonomisi**, İstanbul, Beta Yayınları, 1986, s. 23.
[29] Aksoy, **a.g.e.**, s. 285.

köyden kente göç olgusu ortaya çıkmıştır. Göç, aileleri daha küçük ve daha çok sayıda aileler oluşturmaya doğru bölünmeye yöneltir. Bu bölünmeyle konut talebi de artmaktadır.[30]

1.2.1.3. Gelir Düzeyi

Konut talebini belirleyen etmenlerden biri de konut sahibi olmak isteyen hane halkının gelir düzeyidir. Kişinin konuta olan talebi gelir düzeyine bağlı olarak değişir. Gelir düzeyi ile barınma koşulları, kira ödeyebilme ve konut satın alma gücünün yakından ilişkisi vardır. Konut edinme isteğinin fiili talep haline dönüşmesi, gelir ve dolayısıyla tasarruf imkanlarıyla çok yakından ilgilidir. Bilindiği gibi milli gelirin artmasıyla birlikte kişilerin tasarruflarını artırmakta, bu tasarrufların bir bölümü de konut kesimine yöneltilmektedir. Bu da ya yeni konut talebi ya da mevcut olan konutlardan daha elverişli koşullar içeren yeni konutlara doğru yönelmeyle ortaya çıkmaktadır.[31]

1.2.1.4. Yenileme İhtiyacı

Tüm malların bir kullanım ömrü olduğu gibi konutun da uzun olmakla birlikte bir ömrü bulunmaktadır. Zaman içinde pek çok konutun yenilenmesi gerekmektedir. Kişilerin ulaştıkları gelir düzeyine bağlı olarak kullanılmakta olan konut yerine daha iyi yaşam koşulları olan konutlara karşı bir talep doğurabilmektedir. Yenileme talebini etkileyen diğer bir unsur da doğal afetler sonucunda (deprem, sel, çığ, toprak kayması) kullanılamayacak duruma gelen konutların yerine yenilerinin gerekmesidir. Bu nedenle yenileme ihtiyacının da konut talebini belirleyen bir etmen olduğu söylenebilir.[32]

---

[30] Havva Tunç, "Türkiye'nin Demografik Yapısı ve Sorunları", **Banka-Mali ve Ekonomik Yorumlar Dergisi**, Yıl: 31, Sayı:7, Temmuz 1994, s. 55.
[31] **A.e.**, s. 56.
[32] Aksoy, **a.g.e.**, s. 286.

1.2.2. Konut Arzı ve Arzını Etkileyen Faktörler

Bir malın arzı, o malı elinde bulunduranların çeşitli fiyatlarla o maldan fiilen satmak istedikleri miktar olarak tanımlanmaktadır. Talep kavramının arkasında fayda unsuru bulunurken, arz kavramının arkasında kıtlık ve üretim güçlüğü bulunmaktadır. Talep edilmeyen bir malın arz edilmesi söz konusu değildir. Konut piyasasındaki arz grupları, yatırım belirleyicileri, organizasyon strüktürleri, davranış biçimleri ve arz ettikleri konutlar açısından çeşitlilik gösterirler.

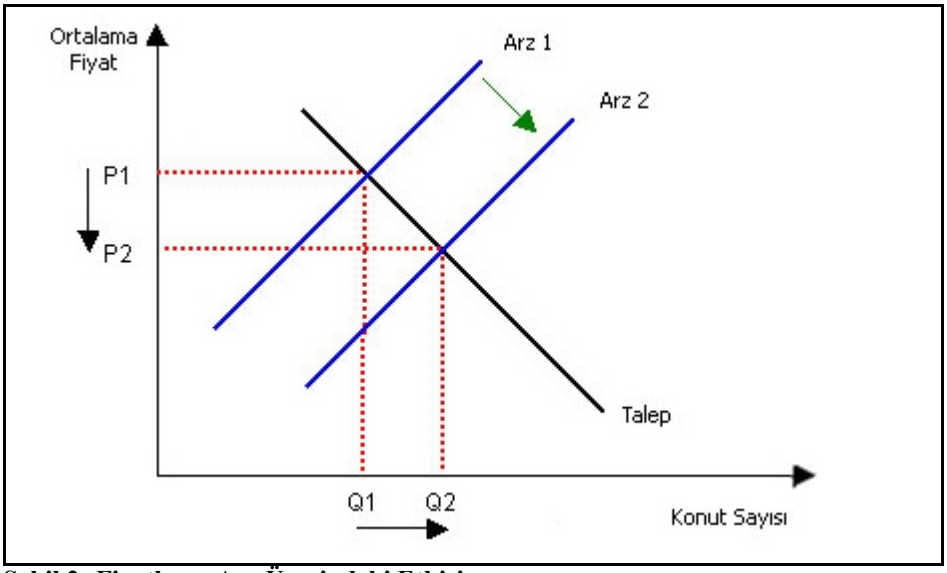
Konut politikalarının başarısı arz yeterliliği ile ölçülmektedir. Arz yetersizliği; yatırım yetersizliği, yüksek kiracı oranı, düşük kalitede konutlarda ikamet etme, konut fiyatı/kişi başına gelir ölçütlerine göre belirlenmektedir.

Arz yetersizliğinin diğer göstergeleri arasında kentsel çevrenin bozulması, su kaynaklarının sınırlanması ve yeşil alanların yapılaşma baskısı altında kalması bulunmaktadır. Arz yetersizliğiyle ortaya çıkan yoğunluk baskısı, mevcut bölgelerde artan yoğunluklar ve yeni gelişme alanlarının etkisiyle kentsel üstyapı ve altyapıda bozulmalar yaratmakta ve çevre kirliliğine sebep olmaktadır.[33]

Yerel ve ulusal bir düzeydeki fiyat düzeylerini belirlenmesinde arz faktörleri önemli bir yere sahiptir. Yeni bir konutun arzı kısa dönemde nispeten esnek değildir. Belirli bir bölgede binlerce yeni konut talebi olduğunda inşaat firmaları bunu bir anda planlayamazlar. Fiyatın arz üzerindeki etkisi oldukça kuvvetlidir. Fiyatlardaki bir düşme, maliyetleri düşüreceğinden arz yönünde de arzın artması yönünde bir kaymaya sebep olacaktır.[34]

---

[33] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.** , s. 10.
[34] Tutor2u, Housing Supply, (Çevrimiçi)
http://tutor2u.net/economics/content/topics/housing/housing_supply.htm, 04.10.2008



Şekil 2: Fiyatların Arz Üzerindeki Etkisi
Kaynak. http://tutor2u.net/economics/content/topics/housing/housing_supply.htm, 04.10.2008

Arz sisteminin reaksiyonu, konut maliyetleri için yapı malzemeleri endüstrisi ve konut inşaatı organizasyonlarının büyük bir kısmı önemli bir etkiye sahiptir.[35]

Konut arzına etki eden çeşitli faktörlerin bazılarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

1.2.2.1. Talep

Konut arzının belirlenmesinde, talep önemli bir faktördür. Bu yönüyle konut talebindeki daralmalar, doğrudan konut arzını da daraltmaktadır. Konut arzı, konut talebi olmadan uzun süre devam edemez. Ayrıca yapım maliyeti ve satış riski yüksek olduğundan, talep edileceğinden emin olunmadan konutu üretmek mümkün değildir.[36]

1.2.2.2. Finansman

Konut arzını etkileyen önemli faktörlerden biride finansmandır. Konut için gerekli finansmanın kaynağı ne olursa olsun, temelini gelir düzeyi oluşturmaktadır.

[35] A World Bank Policy Paper, **a.g.e.**, p. 25.
[36] Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü ,**Türkiye'de Konut Sektörü ve Sorunları,** Ankara, 1983, s. 21.

Dolayısıyla gelir düzeyinin yüksek olması, konut arzının yüksek olmasıyla orantılıdır. Finansman güçlüğü, enflasyon nedeniyle maliyet artışları ve bunun sonucu talebin düşmesi, konut sektörünü bunalıma itmektedir. Bu nedenle konut arzının belirlenmesinde, finansman faktörü önemli bir yer tutmaktadır.[37]

1.2.2.3. Arsa ve Altyapı

Konut yapımında öncelikli olarak arsanın temini ve durumu çok önemlidir. Boş olan her arazi arsa olarak nitelendirilemez. Herhangi bir arazinin arsa niteliğine sahip olabilmesi için, o arsanın konut yapımına elverişli bir konumda olması, altyapısının tamamlanmış olması, imar planları içersinde olması ve imar planlarının yapılması gerekmektedir.[38]

İnşaat Ruhsatı(Yapı Ruhsatı): Mücavir(imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır) alanlar içerisinde ruhsata tabi olan herhangi bir yapının inşaatına başlanabilmesi için belediyelerce verilen izindir.[39]

İskan Ruhsatı (Yapı Kullanma İzin Belgesi): İmar Kanununun 30. Maddesine göre, yapı tamamlandıktan sonra belediye veya valiliklerce ana yapının bütün bağımsız bölümleri için verilen ve bağımsız bölümlerin amacına uygun kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşa edildiğini gösteren belgedir.[40]

1.2.2.4. Yapı Teknolojisi ve Yapı Malzemeleri

Konut arzının etkileyen diğer bir faktörde, yapı teknolojisidir. Konut yapımında kullanılan yapı malzemelerinin fiyatlarının artması ve orantılı olarak konut maliyetlerinin artması da konut arzını belirleyici bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

---

[37] **A.e.**
[38] İlhan Tekeli, **Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım,** Ankara, Konut 81, Kent-Koop. Yayınları, 1982, s. 62.
[39] Kobi Bilgi Sitesi, Yapı Ruhsatı, (Çevrimiçi) http://www.kobi.org.tr/dosyalar/(4)YAPI%20RUHSATI.doc, 19.09.2008
[40] T.C. Adalet Bakanlığı, Kanunlar, (Çevrimiçi) http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/711.html, 04.10.2008

1.2.2.5. Girişimcilik ve Örgütlenme

Konut arzını etkileyen etmenlerden biri de girişimcidir. Konutları yapabilmek için gerekli bütün faktörleri bir araya toparlamak ve yönlendirmek için bir örgütlenmeye, girişimcilere ihtiyaç vardır. Girişimci, üretim faktörlerini bir araya getiren kişidir. Konut üretimi, bireysel olarak, kooperatif ya da yap-satçılar tarafından yapılabilmektedir. Gecekondu da bir konut üretim biçimi olup, konut üretimi ile yakından ilgilidir. Yine toplu konut, konut üretiminde etkin bir üretim tarzıdır. Kamunun önce konutu yapıp daha sonra alıcıdan uzun vadede konut bedelini tahsil etmesi ve vadeli konut kredisi açılması gibi uygulamalar, dar gelirlinin konut sahibi olabilmesi amacıyla gerçekleştirilen örgütlenme biçimlerindendir. Devlet ve yerel yönetimlerde bazen bu alanda faaliyet göstermektedir.[41]

1.2.2.6. Mevzuat

Kentsel alan kullanımı konusunda çok farklı planlama yasaları kullanılmakta ve konulan her yasa, arazi arzı ve konut piyasası üzerinde bir etki yapmaktadır.

1.2.2.7. Sübvansiyonlar

Sübvansiyonların artırılması talebi artıracağı için, konut arzını artırıcı etki yapmaktadır.[42]

1.3. Yatırım Kavramı

Yatırım kavramı geniş bir içeriğe sahip bulunmaktadır. Yatırım, milli ekonominin veya firmanın üretim ve arz gücünü artırıcı nitelikte olan ve aktif değerlerine yeni ilavelerle sonuçlanan faaliyetlerdir. Belirli bir sürede (bir yılda) pozitif

[41] Tekeli, **Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım**, **a.g.e**., s. 63.
[42] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, a.g.e.**, s. 15.

sermaye tutarında kaydedilmiş artış, yatırımdır. Bir başka deyişle yatırım, belirli bir dönem içinde ekonomideki üretim araçları varlığına yapılan ilaveler ve bu ilaveleri mümkün kılan harcamalar olmaktadır.[43]

Yatırım, firmaların ve hükümetin sermaye malları üzerindeki harcamalarıdır. Öyleki bu harcamalar, gelecek zaman dilimindeki tüketim malları ve hizmetlerinin üretimlerinin artışına tahsis edilmektedir.[44]

Geleneksel olarak yatırım, daha sonra yarar elde edilebilecek kaynakların bugünkü bağlantısı gibi tanımlanır. Eğer kaynaklar ve yararlar paranın yerini alırsa, yatırım daha sonra(daha fazla beklentiyle) para kazanma amacı için paranın bugünkü bağlantısı olur. Bazı durumlarda, bir banka mevduat bonosunun satın alınması gibi, daha sonra sağlanacak paranın miktarı tam olarak bilinir. Buna rağmen, çoğu durumda daha sonra sağlanacak paranın miktarı kesin değildir.[45]

Halk arasında yatırım kavramı ekonomik değerlerin kar amacı ile bir başka işe tahsisi anlamına gelmektedir. Belirli bir sermayeye sahip olan bir kişinin parasının bir kısmıyla ya da tümüyle yeni bir iş yeri açması, mevcut işyerini genişletmesi veya kurulu bir işyerine ortak olması, altın, döviz, gayrimenkul satın alınması yatırım olarak isimlendirilmektedir.

İktisat biliminde yatırım, ekonomik anlamda sermaye kullanımı ya da kar etmek amacıyla uzun süreli sermaye bağlamayı ifade eder. Buna göre her harcama bir yatırım, bu süreçten elde edilen her gelir ise çözülen bir yatırımdır. Başka bir ifadeyle yatırım harcama ile başlayan ödeme akımları sürecidir. İşletme bilimi açısından yatırım kavramı; İşletmenin yatırım ve üretim kapasitelerinde artış ya da sürekliliğin

---

[43] Selman Yılmaz, **Makroekonomik Teoride Yatırım Büyüme ve Enflasyon**, İstanbul, Beşir Kitabevi, 2006, s. 1.
[44] Tutor2u, Neden Yatırım?, (Çevrimiçi) http://www.tutor2u.net/economics/content/topics/investment/why_invest.htm , 03.10.2008
[45] David G. Luenberger, **Investment Scıence**, Oxford Unıversıty Press, New York, 1998, p. 1.

sağlanması ve gelecekte belli bir zaman sürecinde gerçekleşmesi beklenen karları elde etme amacıyla kıt kaynakların üretime tahsis edilmesi konularını içermektedir.[46]

Ulusal gelir hesaplamaları açısından yatırım, belirli bir dönemde konut, fabrika, makine, vb. gibi sermaye mallarının üretimi için ya da hammadde, tüketim malları ve benzerinde net stok artışları sağlamak için yapılan harcamalardır.Ulusal gelir analizlerinde yatırım ancak sermaye mallarında ya da stoklarda gerçek bir net artış varsa söz konusudur.[47]

Başka bir tanımla yatırım, bir ekonomide belirli bir dönemde mevcut sermaye malları ve teçhizatı stokuna yapılan net ilavelerdir. Yatırım faaliyeti sonucunda, ekonominin üretim kapasitesi artar.[48] Yatırım, belli bir getiri sağlamak amacıyla, belirli vadelerde birikimlerin yatırım araçlarına bağlanmasıdır. Bu getiriler temettü kazancı, fiyat artış kazancı, faiz geliri, gelir payı, kar payı gibi farklı biçimlerde ortaya çıkabilir.[49] Yatırım tanımlarının başında "belli bir dönemde üretilen ve ithal edilen malların o dönemde tüketilmeyen ve ihraç edilmeyen kısmı" gelmektedir. Bu yönüyle yatırım hem gayri safi sabit sermaye oluşumlarını hem de stok değişimlerini içermektedir. Başka bir ifadeyle, toplam yatırım kavramı gelecekte üretim yapmak amacı ile içinde bulunulan dönemde üretilmiş dayanıklı mallar (sabit sermaye malları) ile yine aynı dönemdeki ara ve nihai tüketimin geleceğe ertelenmesinden (stok değişimi) oluşmaktadır.[50]

İktisadi kalkınma ve kişi başına düşen milli geliri arttırma çabasında olan ülkeler, yatırımlara gereken önemi vermek zorundadırlar. Yatırımlar, milli gelirde hızlı ve etkili gelişmelere yol açabilecek hassas ve dinamik bir faktördürler. Milli gelir toplumun refahı ile ilgili olduğu için yatırımların sonunda yalnız ekonomik değil sosyal değişmelerde beklenebilmektedir. Yatırımlar; toplumların tüketim tercihlerini gelecek

---

[46] Murat Kuroğlu, **Konut Amaçlı Arazi Yatırımlarında Fizibilite ve Pratik Bir Metot Önerisi**, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası(İTO), 2006, s. 15.
[47] Jack Harvey, **Mastering Economics**, MacMillan Master Series, London, 1989, pp. 266.
[48] Zeynel Dinler, **İktisada Giriş**, 11.bs., Bursa, Ekin Kitabevi, Eylül 2005, s. 336-337.
[49] Baydemir, **a.g.e.**, s. 4-5.
[50] Cevdet Yılmaz , H.Hakan Yılmaz, "Dünyada ve Türkiye'de Sabit Sermaye Yatırımı Kavramı ve Türkiye Uygulaması", **Devlet Planlama Teşkilatı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü**, Ankara, Nisan 1997, (Çevrimiçi) http://ekutup.dpt.gov.tr/para/yilmazc/sabitser.html, 07.10.2008, s. 1.

dönemlere kaydırılmasına, toplum içerisinde olumlu bir kamuoyu sağlanabilmesine, yatırım projelerinin ülkenin kaynaklarını en iyi şekilde kullanabilmesine ve hedeflenen yatırımın makul bir sürede gerçekleşmesine bağlı bulunmaktadır. Bu tür yatırım projeleri toplumun kendine güvenini ve geleceğe ait heyecanını arttırmaktadır.[51]

1.3.1. Yatırım Çeşitleri

İktisadi literatürde yatırımların birçok çeşitlere ayrıldığı görülmektedir. Bunun nedeni yatırım kavramının çok geniş bir içeriğe sahip olmasıdır.

Yatırımlar dört ana sınıfa ayrılmaktadır. Bunlar; mali-reel yatırımlar, brüt-net yatırımlar, uyarılmış-otonom yatırımlar ve kamu-özel yatırımlarıdır.

1.3.1.1. Mali Yatırım - Reel Yatırım

Mali yatırım, hisse senedi veya tahvil gibi hukuki sermaye niteliğindeki aktif artışlardır. Mali yatırımlar, makro ekonomide pasif yatırımlar olarak görülmektedir; çünkü hisse senedi veya tahvil satın almak, alan kişi için yatırım iken satan kişi için negatif bir yatırımdır. Makro açıdan önemli olan değerlerin kişiler arasında el değiştirmesi değil, reel yatırımlardır.

Bir ekonominin üretim gücünü artırmaya yönelik yatırımlara reel yatırım, ekonominin üretim gücünü artırmayan yatırımlara ise (hisse senedi, tahvil bono, vb) mali yatırım denir.[52] Diğer bir tanımla reel yatırımlar; bir ekonomide belli bir dönemde üretim araçlarına yapılan ilavelerdir. Reel yatırımlar, reel değerleri veya sermaye mallarını ifade etmektedirler. Reel yatırımlar; sabit sermaye yatırımları, stok yatırımları, altyapı yatırımları, olgunlaşma sürecine göre değişen yatırımlar ve ara-malı üreten yatırımlardan oluşmaktadır.[53]

---

[51] Selman Yılmaz, **a.g.e.**, s. 3.
[52] Merih Paya, **Makro İktisat** , 2.bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2001, s. 74.
[53] Selman Yılmaz, **a.g.e.**, s. 4.

Makro ekonomi açısından sabit sermaye yatırımları; makine-donanım yatırımları ve inşaat yatırımları olmak üzere iki ana başlık altında incelenebilir. Bu sınıflandırmada inşaat yatırımları konut ve konut dışı inşaat yatırımlarından oluşur.[54]

1.3.1.2. Brüt Yatırım - Net Yatırım

Brüt yatırım (gayri safi yatırım), bir ekonomide belirli bir dönem içinde gerçekleştirilen yatırımların toplam değerini göstermektedir. Net yatırım (safi yatırım) ise brüt yatırımdan ikame yatırımlarının veya yenileme yatırımlarının çıkarılması ile bulunmaktadır.[55] Başka bir deyişle brüt yatırım bir ekonomide belli bir dönem içinde üretim için kullanılan gerçek (reel) sermayeye yapılan brüt eklemelerin değeridir.[56]

Diğer bir tanıma göre; bir ekonomide belirli bir dönemde yapılan üretim esnasında üretimde görev alan sermaye malları yıpranır. Söz konusu dönemde yapılan yatırımların aşınma ve yıpranmayı karşılayan kısmından geri kalan miktara, net (safi) yatırım denir. O halde, bir ekonomide bir yılda yapılan yatırımların toplamı, brüt (gayrisafi) yatırımdır. Brüt yatırımdan aşınma ve yıpranma payı (ikame yatırımları) çıktıktan sonra geriye kalan yatırıma net yatırım denir.[57]

Brüt yatırım, amortisman ya da sermaye tüketiminden daha yüksek olduğunda net yatırım pozitif olur. Sonrasında ulusal sermaye stokunda bir artış olacaktır.[58]

1.3.1.3. Uyarılmış Yatırım - Otonom Yatırım

Milli gelir seviyesinden bağımsız olarak gerçekleştirilen yatırımlara otonom yatırım (bağımsız yatırım), milli gelir seviyesine bağlı olarak gerçekleştirilen

[54] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), (Çevrimiçi)
http://www.dpt.gov.tr/dptweb/ekutup96/prjplan/prj4.html, 26.08.2008
[55] Selman Yılmaz, **a.g.e.**, s. 5.
[56] M. İzzet Özerdem, "Yatırımlar ve Yatırımları Gerçekleştirmek İçin Kredi Veren Kuruluşlar", **Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Maden Mühendisleri Odası Birliği** , (Çevrimiçi)
http://www.maden.org.tr/resimler/ekler/18ef6127e442148_ek.pdf, 04.10.2008, s. 15.
[57] Dinler, **a.g.e.**, s. 338.
[58] Tutor2u, Neden Yatırım?, (Çevrimiçi)
http://www.tutor2u.net/economics/content/topics/investment/why_invest.htm , 03.10.2008

yatırımlara da uyarılmış yatırım denilmektedir. Altyapı yatırımları ve sabit sermaye yatırımları gibi genel ihtiyacın doğurduğu yatırımlar otonom yatırımlardır. Otonom yatırımlar üretimin temelini oluştururlar ve talep yaratma özelliğine sahiptirler. Kara dayanmayan otonom yatırımları daha çok kamu kesimi gerçekleştirmektedir. Uyarılmış yatırımlar ise talep ve kar amaçlı yatırımlardır. Girişimciler talebin yükseldiği, maliyetlerin düştüğü ve buna bağlı olarak gelirlerin arttığı dönemlerde kar oranlarının yükselmesi ile mali sermayelerini reel sermayeye dönüştürerek uyarılmış yatırımlara gitmektedirler.[59]

Diğer bir tanıma göre otonom yatırım; talepteki artış gözetilmeden kar amacı güdülmeden farklı amaçlar ile yapılan, genellikle kamu kesiminin yaptığı yatırımlar gibi sosyal faydanın önde tutulduğu yatırımlardır.[60] Uyarılmış yatırımlar ise milli gelirde meydana gelecek bir değişmenin tüketim harcamalarıyla satış miktarına yansımasından etkilenerek yatırımcıların yapmaya karar verdikleri yatırımlardır.[61]

Başka bir tanıma göre ise uyarılmış yatırımlar; milli gelir artışına bağlı olarak artan tüketim talebini karşılamak için girişimcilerin, mal ve hizmet üretmek amacıyla mevcut makine ve tesisata yaptıkları ilavelerdir; ancak milli gelir, belirli bir düzeyin altına düşerse işletmeler yeni yatırımlara gitme yerine mevcut mal stoklarını tüketirler ki, buna "uyarılmış yatırım" denir.[62]

1.3.1.4. Kamu Yatırımı - Özel Yatırım

Bir ekonomide yatırımların amacı, kim veya kimler tarafından yapıldığı ve yatırım riskinin kim veya kimler tarafından üstlenildiği önemli yer tutmaktadır. Yatırımlar; bireyler, firmalar, gruplar ve kamu tarafından yapılmaktadır. Kamu, diğer üç girişimciden ayrı tutulmaktadır. Ayrı tutulmasının nedeni ise kamu yatırımlarının sosyal karlılığı amaçlamasıdır. İktisatçılar, milli gelire bağlı olarak talebi belirlerken fiziksel sermaye stokunu arttıracak kamu kaynaklarına yapılan yatırımları göz önüne

[59] Selman Yılmaz, **a.g.e.**, s. 6.
[60] Kuroğlu, **a.g.e.**, s. 17.
[61] Özerdem, **a.g.e.**, s.17.
[62] Dinler, **a.g.e.,** s. 337-338.

almaktadırlar. Yani kamu yatırımı, devlet tarafından ülkenin maddi sermaye stokuna yapılan ilaveler olarak tanımlanabilmektedir.

Kamu yatırımları iki grupta toplanmaktadır.

- Altyapı yatırımları
- Üretken yatırımlar

Altyapı yatırımları; kendileri üretken olmayan fakat diğer yatırımların üretkenliğini arttıran yol, baraj vs. gibi yatırımlardır. Üretken yatırımlar ise genellikle özel kesimde görülen türden yiyecek, giyim gibi tüketim malları üretimi için yapılan yatırımlardır. Devlet genellikle az gelişmiş ülkelerde sosyal ve ekonomik fonksiyonları gereği olarak ulusal yatırımların büyük bir kısmını yüklenmek zorunda kalmaktadır.[63]

Kamu kesimi yatırımları, sosyal faydası bireysel faydasından yüksek olan, piyasada tam olarak fiyatlandırılması da mümkün olmayan kamu kesimi yatırımları genellikle kamusal ve yarı kamusal malların üretimine yöneliktir. Önemli bir bölümü alt yapıyı geliştirmeye yöneliktir ve bu yatırımlar özel kesim yatırımları için dışsal ekonomi yaratır.

Özel kesim yatırımları, özel kesimin gerçekleştirdiği, genellikle doğrudan karlılığı yüksek olan, gösteriş veya prestij için ya da sosyal yardım amacı ile yapılan yatırımlarıdır.[64] Diğer bir deyişle bireylerin, firmaların, grupların kar amaçlı ve sermaye stoklarına net ilaveler için yaptıkları yatırım harcaması olarak tanımlanmaktadır. Özel yatırımların kar amaçlı yapılması ve bu yatırımlarda kar oranlarının çok yüksek olmasına neden olurken bu da ulusal gelirde reel bir artışa imkan tanımaktadır. [65]

[63] Selman Yılmaz, **a.g.e.**, s. 7-8.
[64] Kuroğlu, **a.g.e.**, s. 17.
[65] Selman Yılmaz, **a.g.e.**, s. 8.

1.3.2. Yatırım Çarpanı Etkisi

Yatırımın, bir yandan toplam talep üzerinde etkide bulunarak kısa dönemde üretimi diğer yandan da yarattığı sermaye birikimiyle uzun dönemde büyümeyi sağlamak gibi ikili bir işlevi vardır.[66]

Yatırımlar, bir ekonomide tüketim harcamalarından farklı olarak sadece geliri arttırmakla kalmazlar aynı zamanda istihdam da yaratırlar. Yatırımlar ile gelir arasındaki teorik ilişkiyi "çarpan analizi" gösterir. Yatırımlarda meydana gelen her artış, çarpan etkisi ile daha fazla gelir yaratır. Çarpan katsayısı, marjinal tasarruf eğiliminin tersine eşittir. Diyelim ki çarpan katsayısı üç ise, bir birimlik yatırım harcaması milli gelirde üç birimlik bir gelir artışına yol açacaktır. Öte yandan yatırım harcamaları "hızlandıran etkisi" denilen bir başka etkiyle ekonomide yeni yatırım harcamalarını arttıracaktır. Açılacak olursa, yatırım harcamaları ekonomide geliri arttırırken artan gelir de tüketimi arttıracaktır. Artan tüketim sonucu ise yeni yatırımlar hızlanacaktır. Sonuç olarak ekonomik büyüme olacaktır. [67]

Hızlandıran modeli yatırım harcamalarının dalgalanmasıyla ilgili makul bir açıklama potansiyeli sunmaktadır. Şayet yatırım harcamaları GSMH'daki değişmelerle orantılı ise bu durumda ekonomi genişlerken yatırım harcamaları pozitif, ekonomi daralırken negatif olacaktır.[68]

Bir ekonomide gelişme ve büyümenin, milli gelir artışının temelinde yatırım olduğuna göre, kaynakların yatırımlara ayrılan kısmı ne kadar artarsa; büyüme, milli gelir ve istihdam artışının sağlanması, o ölçüde kolaylaşacaktır. Yatırım yapmak kadar önemli diğer bir unsur ise söz konusu yatırımların hangi alanlara yapıldığı ve bu yatırımların sağlam kaynaklarla finanse edilip edilemediğidir. Hangi alanlara yatırım yapılacağının planlanması, tespit edilen

[66] Mehmet Tomanbay ,Turgut Gümüş, **Genel Ekonomi**, Ankara, Gazi Kitabevi, Ocak 2008, s. 276-277.
[67] Mircan Yıldız Tokatlıoğlu, **Fayda-Maliyet Analizi,** Bursa, Alfa Akademi, Mayıs 2005, s. 14-15.
[68] Kemal Yıldırım, Doğan Karaman, Murat Taşdemir**, Makroekonomi,** 5. bs., Eskişehir, Seçkin Yayıncılık, Haziran 2006, s. 568.

yatırımlar için ödenek ayrılması, bunların sağlam kaynaklarla finansmanı açısından bütçeleme ve planlama önem kazanmaktadır.[69]

1.4. Konut Yatırımı

Bir ekonomide kişilerin ve mülk sahiplerinin yeni konut-yeni ev satın almak için yaptıkları harcamaya, konut yatırımı denir. Her ülkede konut yatırımı toplam yatırımın önemli bir kısmını oluşturur.[70]

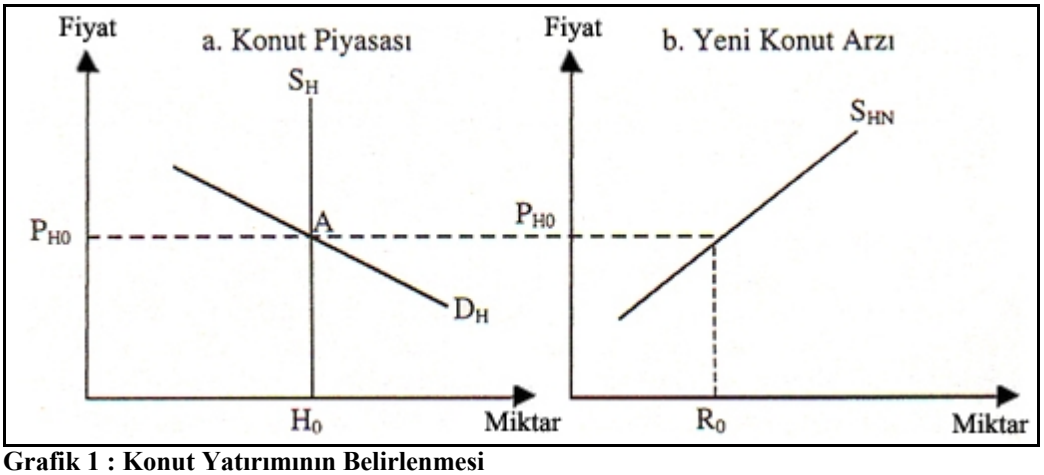
Konut, bir varlık olarak uzun ömrüyle diğer varlıklardan ayrılır. Bu nedenle, herhangi bir yılda konuta yapılan yatırım, mevcut konut stokunun çok düşük bir oranını, yaklaşık %3'ünü oluşturmaktadır. Konut yatırımı kuramı, mevcut konut stokuna olan talebi dikkate alarak başlar.[71]

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan konut, aynı zamanda fertler ve ülkeler açısından ekonomik açıdan büyük öneme sahip bir sektörün temel taşıdır.[72] Genel olarak bakıldığında, ülkelerin gayrisafi milli hasılalarının %2 ila %8'i arasındaki kısmı gayrimenkul sektörü yatırımlarından oluşmaktadır.[73]

Konut yatırımı iki aşamada analiz edilir. Bu aşamalardan birincisinde konut fiyatının nasıl belirlendiği incelenir. İkinci aşamada ise, belirlenen fiyat üzerinden ne kadar yeni konut arz edildiği üzerinde durulur. Bu hususlardan birincisinin ele alındığı grafik1.a. daki negatif eğimli D_H eğrisi konut talep eğrisini, S_H eğrisi ise konut arz eğrisidir. S_H eğrisinin dik olmasının nedeni, belirli bir anda konut stokunun sabit olmasıdır. Grafik 1.a. da D_H ve S_H eğrilerinin kesiştikleri A noktasında konut piyasasında denge P_{HO} fiyat düzeyinde sağlanmıştır. Yeni konut arzının konut fiyatı ile aynı yönlü değiştiğini belirten S_{HN} yeni konut arz eğrisinin yer aldığı grafik 1.b ye göre, P_{H0} denge fiyatı üzerinden yeni konut arzı-konut yatırımı R_o kadardır.

---

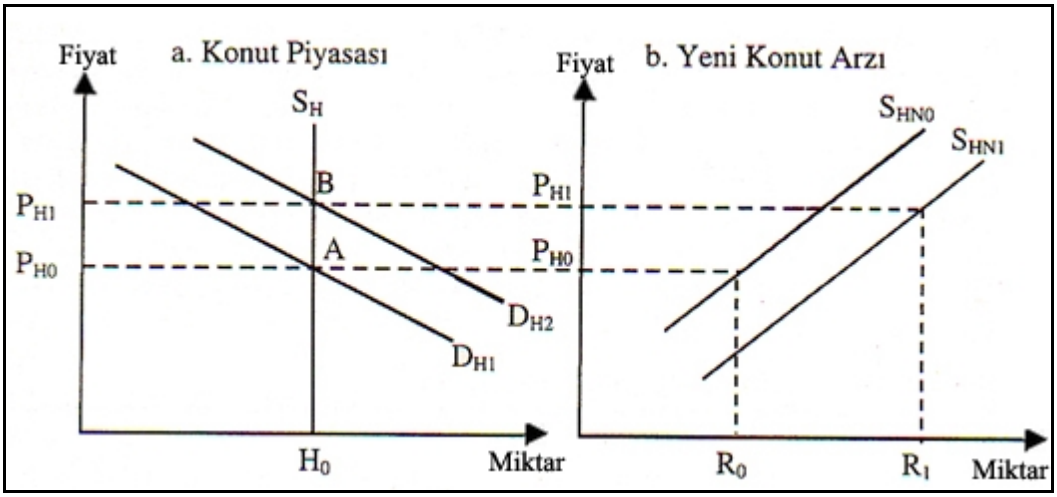
[69] Tokatlıoğlu, **a.g.e.**, s. 16.
[70] Erdal M. Ünsal, **Makro İktisat**, 3. bs., Ankara, İmaj Yayıncılık, Eylül 2000, s. 344.
[71] Rudger Dornbusch, Stanley Fısher, Rıchard Startz, **Makro İktisat**, Çev. Salih Ak, Ankara, Gazi Kitabevi, Eylül 2007, s. 416.
[72] Bertrand Renaud, "Housing Finacial Intitutions in Devoloping Countries", **World Bank Stuff Paper**, No:658, 1985, p. 5.
[73] A World Bank Policy Paper, **a.g.e.**, p. 10.



Grafik 1 : Konut Yatırımının Belirlenmesi
Kaynak: Erdal M. Ünsal, **Makro İktisat**, 3. bs., Ankara, İmaj Yayıncılık, Eylül 2000, s. 345.

Diğer taraftan konut talebini etkileyen unsurlardan bir tanesi, reel faiz haddidir. Reel faiz haddinin düşmesi, konut satın almanın maliyetini(parayı bankada tutmanın sağlayacağı getiriyi) azaltmak suretiyle, konut talebini arttırır. Konut talebi bu nedenle artınca, konut talep eğrisi grafik 2.a. da gösterildiği gibi dışa doğru kayar ve konut fiyatı P_{H1} düzeyine yükselir. Bu ise yeni konut arzının R_1 düzeyine yükselmesine yol açar. Dikkat edilirse, grafik 2.b. de konut fiyatındaki artışın yeni konut arzı üzerindeki etkisi, S_{HN0} eğrisi itibariyle değil de S_{HN1} eğrisi itibariyle gösterilmiştir. Bunun nedeni, reel faiz haddindeki düşmenin konut üreticilerinin üretim maliyetleri düşürmüş ve böylece yeni konut arz eğrisinin dışa doğru kaymasına yol açmış olmasıdır.[74]

[74] Ünsal, **a.g.e.**, s. 345.



Grafik 2 : Konut Yatırımlarının Artması
Kaynak: Erdal M. Ünsal, **Makro İktisat**,3. bs., Ankara, İmaj Yayıncılık, Eylül 2000, s. 346.

Konut, inşaat sektörü ürünlerinin sosyal ve ekonomik açıdan en önemlisi sayılır. Konut ürün olarak diğer ürünlerden ayrılan özellikleri ile birlikte ait olduğu sektörün genel özelliklerini de yapısında taşımaktadır. İnşaat sektörünün ve ürünlerinin üç temel özelliği vardır;

- Ard bağlarının güçlü olması,
- Sanayileşmesinin alt sektörler ile mümkün olması,
- Ürünlerinin tamamının yatırım malı olması.[75]

Bu belirleyici özelliklerden "ard bağlar" ve "sanayileşme" inşaat sektörünün üretim sürecini, "yatırım malı" olma özelliği ise inşaat sektörünün ürünlerini kapsayan özelliklerdir.

Sektörün ürünlerinin en belirgin özelliği olan yatırım malı olmalarından yani yatırım amacının farklılığından ileri gelmektedir. Yatırım amacının ürünlerle olan gruplamaları;

- Piyasada mal ve hizmete dönüşecek olan yatırımlar (fabrika, çarşı, büro...)

[75] J. Buadrillar, **Tüketim Toplumu**, Çev. H.Deliçaylı ve F. Keskin, İstanbul, Ayrıntı Yayınları, 1997, s. 42.

- Sosyal hizmet yatırımları (okul, hastane...)
- Alt yapı yatırımları (baraj, yol, köprü...)
- Doğrudan tüketime yönelik yatırım (konut) şeklindedir.[76]

1.5. Konut Maliyeti

Yatırım miktarını belirleyen önemli değişkenlerden bir tanesi de maliyettir.[77] Maliyetlerin çeşitli bakımlardan, değişik şekillerde sınıflandırılması mümkündür. Değişik amaçlarla yapılan maliyet sınıflandırmaları yönetme, planlama, karar verme ve kontrol konularında çeşitli yararlar sağlamaktadırlar.[78] Hane halkları için önemli olan konutun satış fiyatıdır. Hane halkının ödeme gücü bu fiyatı karşılayabildiği zaman konut sahibi olabilmektedir. Satış fiyatını belirleyen en önemli etken maliyettir.[79]

Maliyet bir işletmenin kendi faaliyet konusunu oluşturan mamul veya hizmetleri elde edebilmek için harcadığı çeşitli üretim faktörlerinin para ile ölçülen değeri olarak tanımlanmaktadır.[80]

Konut maliyeti denilince yapım maliyeti düşünülmelidir. Maliyet incelemesinde, projelendirme ve yapım aşamalarının yanı sıra kullanım dönemi de göz önünde bulundurulmalıdır.[81] İnşaat maliyetlerinin durumunda sayısız faktörlerin etkileri söz konusu olmaktadır. İnşaat (yapı) maliyeti yüzlerce gider kaleminden

---

[76] M.P. Hillebrandt, **Economic Theory and The Construction Industry**, Macmillan, New York, 1974, p. 13.
[77] Tomanbay, Gümüş, **a.g.e.**, s. 277.
[78] C.L. Moore and E.L. Jeadicke, **Yönetim Muhasebesi,** Çev. Alparslan Peker, İstanbul, Fatih Yayınevi, 1980, s. 286.
[79] İbrahim Kavrakoğlu v.d., **Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler,** Yayın No: 1983-11, İstanbul, İstanbul Sanayi Odası Yayınları, Haziran 1983, s. 63.
[80] Nasuhi Bursal, Yücel Ercan , **Maliyet Muhasebesi İlkeler ve Uygulama,** İ.Ü. Yayın No: 3345, İstanbul, Avcıol Matbaası, 1986, s. 3.
[81] Kavrakoğlu v.d., **a.g.e.**, s. 48.

oluşur ve her gider kalemi inşaat maliyeti içindeki göreli büyüklüğü kadar etkinliğe, bağıl olarak öneme sahiptir.[82]

Konutun ekonomikliği kavramı içindeki maliyetler bir taraftan konutun kullanılmaya başlanmasına kadar oluşan ilk yatırım maliyetleri (arsa, altyapı, bina, projelendirme, finansman maliyetleri) diğer taraftan binanın kullanılmaya başlanmasından yok edilmesine kadar olan süreç içinde oluşan kullanım maliyetleridir (işletme ve onarım maliyetleri).[83]

1.5.1. Konut Maliyeti Bileşenleri

Her ekonomik mal ve hizmetin bir bedeli olduğu gibi inşaat ve konutun da bir maliyeti vardır. Günümüz ekonomik koşullarına, inşaatın yapıldığı yer ve zamana, inşaatçı firma ve kullandığı teknolojiye göre farklılık arz eden inşaat maliyetlerini aşağıdaki gibi gruplandırmak mümkündür.[84]

1.5.1.1. Arsa Maliyetleri

Konutun toprakla olan zorunlu bağlantısı ve dolayısıyla hareketsiz bir ürün olması, konut yapımı için mutlak suretle bir arsayı gerektirir. Arsa, bir maliyet faktörü olarak daha çok konut üretimi açısından büyük önem taşımaktadır. Konutun üretilebilmesi için önde gelen koşullardan biri arsanın varlığıdır. Arsa; altyapı (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) ihtiyacı karşılanmış, üstünde imar hakları oluşmuş, tek bir yapı yapmaya elverişli, tapu siciline yalnız kayıt edilebilen bir toprak parçasıdır.[85]

Arsanın kent içindeki konumu, altyapı durumu, zemin cinsi, topografik durumu arsa maliyetlerini belirleyen faktörlerdir; ancak arsa piyasasındaki davranış

---

[82] Ercan H. Oğuzalp, **Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu 13-14-15 Kasım 1991,** Yıldız Üniversitesi Oditoryum Binası, İstanbul, Emlak Bankası Yayınları, s. 255.
[83] Murat Çıracı v.d., **Konutlarda Maliyet Tahmini İçin Bir Model**, Konut Araştırmaları Dizisi:6, Ankara, TC. Başbakanlık ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1996, s. 154.
[84] Keith Collier, **Fundementals of Construction Estiroating and Cost Accounting**, New Jersey, Prentice-Hall Inc, 1974, p. 41.
[85] Haldun Özen, "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu veya Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar", **TMMOB(Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği) Konut Kurultayı,** Ankara 16-20 Aralık 1974, s. 1.

biçimlerini ve fiyat oluşum sürecini sadece bu faktörlere bağlamak yeterli değildir. Bunun nedeni de arsa piyasasında işlem gören malın kendine özgü nitelikleridir.[86] Arsanın maliyetteki payı kentten kente ve hatta aynı kent içinde bölgeler arasında büyük değişiklikler göstermektedir. Sermaye sahipleri üretken süreçten kaçmakta ve sermayelerini arsaya yatırmaktadırlar. Böylece ortaya çıkan sanayisizleşmenin yanı sıra arsa rantı, konut maliyetlerini ve kiraları artırarak ücretli emeğin yeniden üretimini pahalı kılmaktadır. İşçinin ücret talebi yüksek konut gideri yüzünden artınca, bu sorun da üretimden kaçmaya ve arsa spekülasyonuna neden olmaktadır.[87]

1.5.1.2. Yapı Teknolojileri ve Malzeme Maliyetleri

Yapı teknolojileri genelde geleneksel ve endüstrileşmiş teknolojiler olarak ikiye ayrılmaktadır.

Bu teknolojilerden, geleneksel yapı teknolojisi seçildiğinde, daha az makine ve sermaye kullanımı gerekmekte; fakat bunun sonucu yapım süresi uzun olmakta ve belirli mevsimlere bağlı bırakmaktadır. İklim koşullarına göre inşaata ara verme zorunluluğu da üretim sürecini uzatmakta ve buna bağlı olarak maliyetler yükselmektedir.

Endüstrileşmiş yapı teknolojisi seçildiğinde ise işgücünün yerine makine kullanılmakta ve seri üretime olanak sağlanmaktadır. Bu teknoloji, işgücü tasarrufu sağlayarak üretimi arttırmakta ve maliyetleri düşürücü etki yaratmaktadır; ancak bu sistemin de kendine özgü yeni maliyet unsurları; yani makinelerin bakım, onarım ve işletme masrafları ortaya çıkmaktadır.

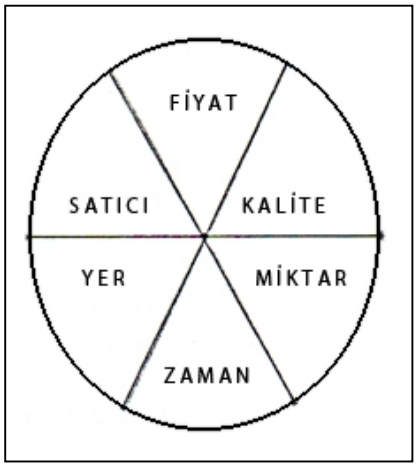
İnşaat üretimine giren malzemeler (demir, çimento, kum, çakıl, kireç, tuğla, agrega v.s. gibi) çok çeşitlidir. Sayı yönüyle kabarık olan malzemelerden doğrudan

[86] Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme,Konut,Gecekondu,** 3. bs., İstanbul, Gerçek Yayınevi, 1983, s. 144.
[87] Kavrakoğlu v.d., **a.g.e.**, s. 49.

inşaatın bünyesine giren ve inşaat maliyetine doğrudan yüklenebilenlerine malzeme maliyeti adı verilir.[88]

Toplam maliyetler içersinde önemli bir yer tutan malzeme maliyetleri, yöneticilerin dikkatlerinin en fazla yoğunlaştığı maliyet unsurunu oluşturmaktadırlar. Kullanılan malzemeler çoğunlukla dışarıdan temin edildiği için malzeme maliyetini etkileyen en önemli unsur olan fiyat, işletmenin kontrolü dışında belirlenmektedir. Ayrıca fiyat hareketlerinin fazla olduğu ülke ve dönemlerde malzeme maliyetleri değişiklik arz etmektedir. İşletme yöneticilerinin, stokta bulundurulması gereken malzeme miktarına karar verirken ve malzeme maliyetlerini hesaplarken göz önünde tutmaları gereken en önemli hususlardan biri enflasyondur.[89]

İnşaat malzeme maliyetleri, geniş ölçüde ülkedeki fiyatlar genel seviyesine bağlı bulunmaktadır. Konut üretiminde yapımcıların en çok sıkıntı yaşadıkları konuların arasında, sektörde kullanılan malzemelerin teminindeki güçlükler ve bunların fiyatlarında kaydedilen artışlar gelmektedir. Malzemenin fiyatı yanında aşağıdaki şekilde görülen; satıcı, yer, kalite, zaman ve miktar gibi faktörler malzeme maliyetlerini belirleyici diğer unsurları oluşturmaktadır. [90]



Şekil 3 : Malzeme Maliyetlerini Belirleyici Faktörler
Kaynak: Richard Dand - David Farmer, **Purchasing in The Construction Industry,** London, Gower Press, 1970, p. 6.

[88] Bursal, Ercan , **a.g.e.**, s. 91.
[89] Nasuhi Bursal, **Maliyet Muhasebesi İlkeler ve Uygulama**, İstanbul , Ar Basım, 1980, s. 75.
[90] Collier, **a.g.e.**, p. 48.

1.5.1.3. İşgücü Maliyetleri

Malzeme maliyetlerinden sonra inşaat maliyetlerinin en önemli öğesi işçilik maliyetleridir.[91] İnşaatta kullanılan teknoloji ne kadar ileri ise işgücünün birim maliyet başına verimliliği o kadar yüksek olmaktadır. Üretim maliyetleri içinde önemli bir unsuru oluşturan işçilik, işletme çalışanlarına ödenen ücretlerden oluşmaktadır. Ücret, üretim faktörlerinden emeğin karşılığıdır. Ücret düzeyi, işçilik faaliyetleri üzerinde en önemli belirleyici unsurlardan birisidir. İşletmenin kullandığı teknoloji işçiliğin üretim maliyetleri içerisindeki payını belirleyici önemli bir faktör durumundadır. Bunun yanında üretim aşamasında fiziki olarak çalışan kişi ile makine başında çalışan kişinin ücretleri işçilik maliyetleri açısından aynıdır.[92]

İnşaat sektörü ve bunun önemli bir bölümünü oluşturan konut sektörü istihdam politikaları açısından önemli bir konuma sahiptir. Kalkınmakta olan ülkelerde işsizlik en önemli sorunlardan biridir ve kalkınma planları çerçevesinde işsizliğe büyük ağırlık verilmektedir. İnşaat sektörü vasıfsız işgücü için uygun bir istihdam alanı olabilmektedir; ancak inşaat sektöründe bütün iş kalemlerindeki işgücü gereksinmesini düz işçilikle karşılamak olanaksızdır. Bu kez de konut yapımcılarının karşısına vasıflı işgücünün azlığı ve ücret talepleri sorun olarak çıkmaktadır. İşgücü maliyetlerindeki artışlar konut maliyetlerini de önemli ölçüde yükseltmektedir. Bu da arz grupları tarafından konut fiyatlarına yansıtılarak konut alıcılarına aktarılmaktadır.[93]

1.6. Konut Finansmanı

Konut finansman politikasının amacı konut satın almak isteyen tüketicilere veya büyük konut projeleri gerçekleştirilecek şirketlere ihtiyaç duydukları fonun değişik kuruluşlar aracılığıyla sağlanmasıdır. Konut finansman politikalarının uygulanma alanı genellikle ekonomik, sosyal, kültürel, politik rejim, tüketim alışkanlıkları, kredi ve

[91] Yılmaz Benligiray, **İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Muhasebe Sistemi,** Eskişehir, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1981, s. 104.
[92] Bursal, **a.g.e.**, s. 132.
[93] L. Needleman, **The Economics of Housing**, London, Stapless Pres, 1965, p. 88-89.

sermaye piyasalarının olgunlaşması gibi faktörlere bağlı olarak ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmektedir. Hemen hemen her ülkenin kendine has konut finansman sistemleri mevcuttur; ancak bazı ülkelerin uyguladığı finansman sistemi diğer bazı ülkelerle benzerlikler gösterebilir.[94]

Ülke uygulamalarında ortaya çıkan farklılıkların ana nedenleri arasında hukuki yapı, yasalar ve vergi kanunları, kültürel ve sosyal yapı, ekonomik koşullar ve istikrar, finansal piyasalar, bankacılık ve sigorta sektörünün yapısı, finansal derinlik şeklinde sıralanabilir. [95]

Küreselleşen dünyada, nüfusun hızla artması ve kentleşme, kamu harcamalarının önemli bir bölümünün, konut sektörü alanında yönelmesine neden olmuştur. Buna karşılık bir yandan konut sektörünün finansmanına yönelik olarak oluşturulan özel kurum/fonların sorunun çözümünde başarısız olması diğer yandan da finansal piyasaların serbestleşmesi ve entegrasyonu konut finansman modellerinde önemli dönüşümlerin yaşanmasına neden olmuştur.[96]

Toplumda hem ekonomik ve sosyal hem de psikolojik etkileri nedeniyle önemli bir sorun olan konutun arz ve talebini etkileyen faktörlerin başında konut finansmanı gelmektedir.[97]

Konut finansman sistemi olarak değişik sistemler de söz konusudur; ancak hangi konut finansman sistemi uygulanırsa uygulansın önemli olan ülkenin içinde bulunduğu durum itibariyle uygulanacak sistemin enflasyon ve faiz oranları değişkenlerine karşı ne kadar dayanıklı olduğudur. İyi bir finansman sistemi, fon fazlası olanlarla fona gereksinimi olanları aynı anda memnun edebilecek yapıda olmalıdır. Bu denge kurulduğu taktirde finansman sistemi uzun süre hizmet verebilmektedir.[98]

---

[94] İbrahim Arslan, **Konut Ekonomisi** , Sakarya, Sakarya Yayıncılık, Kasım 2007, s. 9.
[95] Baloğlu v.d., **a.g.e.**, s. 19.
[96] Arslan, **a.g.e.**, s. 15.
[97] Balamir, **a.g.e.**, s. 17.
[98] İlhan Uludağ, **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finans Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul, İTO Yayınları, 1997, s. 27.

1.6.1. Konut Finansmanı Kaynakları

Dünya'da gayrimenkul yatırımlarının genel ekonomik hasılaya katkısı yaklaşık %30'lar düzeyindedir. Bu itibarla gayrimenkul sektörü ülke ekonomilerinde önemli bir rol oynamaktadır. Ayrıca konut bir bireyin en büyük mal varlığıdır. Bu nedenle konut finansman kaynağının varlığı, ekonomik kalkınmadan hane halkının refahı ve yaşam kalitesine kadar hayati bir önem taşımaktadır.[99] Finansman kaynaklarının kullanılışı genellikle ülkelerin gelişmişliklerine ve milli gelir düzeylerine göre şekillenir.[100] Konut finans sistemlerinin sermayeyi mobilize ederek ve etkin dağılımını sağlayarak kendilerinin rekabetçi olduklarını göstermeleri gerekmektedir. Tüm finans sistemleri gönüllü tasarruflar aracılığıyla bazen aracı kuruluşlar kullanarak fon oluşturmaktadır. Bu finansal aracılık sürecinde en az üç taraf yer almaktadır: borç alan, borç veren ve hükümet. Sistemin başarısı gerekli yasal altyapı yanında, ilgili kurumlar ve standart uygulamaları, en önemlisi tüm bu unsurların başarısı için istikrarlı bir ortamın olması gerekmektedir. [101]

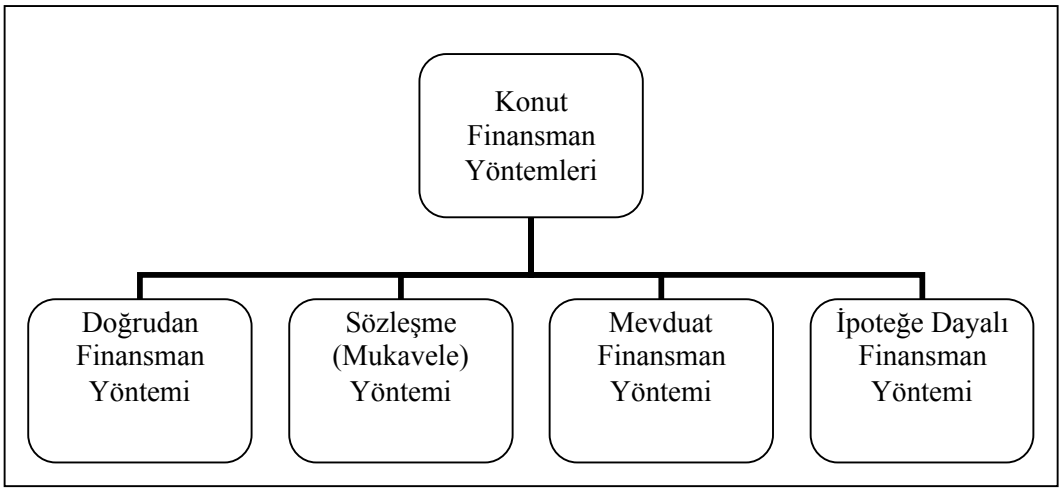
Konut finansmanının en önemli kaynağı ailelerin bankalar, sigorta şirketleri ve emeklilik fonları yoluyla yaptıkları tasarruflardır. Bununla birlikte gelişmekte olan ülkelerde kişi başına düşen gelir miktarı düşük, gelir dağılımı adaletsiz, tasarruflar ise oldukça sınırlıdır. Bu nedenle bu ülkelerde etkin bir konut finansmanı sistemi bulunmayıp konut finansmanında yaygın olarak geleneklere dayanan, kurumsal olmayan ve resmi kurallara ve düzenlemelere tabi olmayan kaynaklar ağırlığa sahiptir. Gelişmekte olan ülkelerde konuta ilişkin kurumsal olmayan bu fon kaynakları; ailelerin gelirlerinden yaptıkları tasarruflar, eş dosttan alınan borç, işyeri sahiplerinden ve mesai arkadaşlarından alınan, tasarruf ve kredi birliklerinden alınan borç, müteahhitlerden alınan krediler, konut kooperatifleri olarak sıralanabilir.[102]

---

[99] Feyzullah Yetgin, **Mortage Sistemi: Türkiye(Teori - Uygulama)**, İstanbul, Dünya Yayıncılık A.Ş., 2007, s. 10.
[100] Ali Alp, M. Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, İMKB Yayınları, 2000, s. 7.
[101] Yetgin, **a.g.e.**, s. 11.
[102] Ali Alp, M. Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, a.g.e.**, s. 8.

1.6.2. Konut Finansmanı Yöntemleri

Her ülke bir veya birden fazla konut finansman sistemine sahiptir. Bu sistemler ülkelerin gelişmişliği, sermaye piyasalarının yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim vb. faktörlerin etkisi ile ülkeden ülkeye değişmektedir. Fonların oluşturulması kullandırılması ve bu işlerde aracılık eden kurumların yapısı, işleyişi her ülkede farklıdır. Benzer başlık altında toplanabilecek bir sistem, işleyiş olarak, kullandığı araçlar yönünden diğer ülkeden büyük ölçüde değişik olabilir. Genelde konut finansman sistemleri, fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından dört grupta toplanmaktadır.[103]



Şekil 4 : Konut Finansman Sistemleri
Kaynak: Murat Balamir, **Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli** ,Odtü Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, No: 850, Ekim 1993, s. 21.

Genel olarak dört tür konut finansman yönteminden bahsedilmektedir.

- Doğrudan Finansman Yöntemi
- Sözleşme Yöntemi
- Mevduat Finansmanı Yöntemi
- İpoteğe Dayalı Finansman Yöntemi

[103] Mark Boleat, **National Housing Finance Systems**, London, Croom-Helm, 1985, p. 7.

1.6.2.1. Doğrudan Finansman Yöntemi

Doğrudan finansman yönteminde konut almak isteyen kişi, kendi birikimleriyle veya yakın çevresinden edindiği borçla doğrudan konut sahibi olmaktadır. Bu yöntem Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde yaygın olarak kullanılmaktadır.[104]

Diğer bir ifadeyle doğrudan finansman yöntemi; alıcının kendi birikimlerini hane halkı veya yakınlarının birikimleriyle birleştirerek konut üreticisinin krediyle satış yapması sonucu tamamının bedelini toptan ya da bir kısmını taksitler halinde ödeyerek konut sahibi olmasını sağlar.[105] Doğrudan finansman yöntemi, kaynak kullanım etkinliği açısından çok verimsiz bir yoldur.[106] Konut sektörünün ve piyasalarının organize olmadığı gelişmemiş ve gelişmekte olan ülkelerde yoğun olarak kullanılmaktadır.[107]

Müteahhitlerin satış yöntemleri çoğu zaman bu sisteme benzeşmektedir. Konut bedelinin belirli bir oranı peşinat olarak tahsil edilmekte ve kalan kısmı için vade tanınmaktadır. Böylece müteahhit kendinden konut satın alan bireyleri finanse etmektedir.[108]

Gelişmiş bir konut finansman sisteminin bulunmadığı ülkelerde, konut almak isteyenlerin ihtiyaç duyduğu fonlar kendi ihtiyacından fazla fona sahip olan diğer bireylerden gelebilir. Birçok durumda fonlar akrabalardan sağlanır. Genellikle yaşlı insanlar ev sahibi olabilmeleri için yakınlarına borç para verirler. Gelişmiş ülkelerde aile büyükleri ev sahibi olabilmeleri için ailedeki gençlere yardım ederler. Bu yardımlar çoğu zaman ev satın almak için gerekli olan ilk peşin ödemenin yapılabilmesi için

---

[104] Lionell Martellini, Philippe Priaulet, Stephane Priaulet, **Fixed-Incoma Securities: Valuetion, Risk Management and Portfolio Strategies,** Londra, John Willey&Sons, 2003, p. 593.
[105] H. Bowen McCoy, **Real Estate Issues,Real Estate Capital Markets**, Chicago,December 1997, p. 19.
[106] M. Ball, M.Martens, M. Harloe, **Mortgage Finance and Owner Occupation in Britain And West Germany**, Oxford, Pergaman Journalds Ltd, 1986, p. 201.
[107] Belgin Akçay, "Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Uygulamanın Değerlendirilmesi", **Banka ve Ekonomik Yorumlar**, Sayı: 12, Aralık 1993, s. 49.
[108] Ali Alp, M. Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, **a.g.e.**, s. 9.

sağlanır. Doğal olarak bu tür konut finansman sistemi, finansal aracılık şekilleri bakımından etkin olmayan bir yoldur.[109]

1.6.2.2. Sözleşme Yöntemi

Sözleşme yönteminde konut edinmek isteyenler belli süreler için düşük faizler karşılığında birikimlerde bulunur ve birikimiyle orantılı olarak kredi almaya hak kazanırlar.[110] Sistemin yaşaması, konut edinmek isteyenlerin sisteme aktardıkları tasarruflara ve ödedikleri primlere bağlıdır. Tasarruf sandıkları şeklinde, konut edinmek isteyenlerin bizzat örgütlenmeleri ya da devletin öncülüğünde ortaya çıkan bir sistem olarak dikkati çekmektedir.[111] Sözleşme karşılığında kredi yöntemi, enflasyonun tek haneli olduğu ve ekonomik istikrarı yakalamış ülkelerde etkin bir biçimde kullanılmaktadır.[112]

Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin sosyal güvenlik fonları konut finansmanında kullanılmaktadır. Sebebi ise genellikle gelişmemiş ya da gelişmekte olan ülkelerde bu fonların diğer kurumlardakine göre daha fazla olmasıdır.

Konut sahibi olmak isteyen kişi bu şekil finansmanda uzmanlaşmış kuruma tasarruflarını yatırır; ancak yatırım dönemi boyunca piyasa fiyatlarının altında faiz getirisi elde eder. Daha sonra, bu kişi ev sahibi olmak için krediye hak kazandığında bu defa almış olduğu krediye piyasa faiz hadlerinin altında faiz öder.[113]

Bu yöntemde kişiler belirli sürelerle piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirlerini finanse etmektedirler. Genellikle bu yöntemde sağlanan kredi

---

[109] Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı**, 2. bs., Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu, Eylül 2001, s.23.
[110] Ayhan Gürbüz**, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması** , 2002, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, (Çevrimiçi) http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/ayhangurbuz.pdf, 15.10.2008, s. 5.
[111] Selim Kılıç, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", **Yönetim ve Ekonomi,** Cilt: IVX, Sayı: 1, Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F., Yıl: 2007, (Çevrimiçi)http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdf/C14S12007/SK.pdf , 28.08.2008, s. 233.
[112] Arslan, **a.g.e.**, s. 12-13.
[113] Boleat, **a.g.e.**, p. 9.

miktarı, konutun bedelini tamamen karşılayamadığı için diğer finans yöntemleriyle desteklenen bir mekanizmadır.[114]

Genel olarak hükümetler, sözleşme yöntemi ile finansman sağlanması sürecinde rol alan kurum ve kişilere özel ödemeler yapmakta ve sözleşme yönteminin cazibesini yatırımcılar açısından arttırmaktadır.

Sözleşme yönteminin oluşturulmasında, kendi yaptıkları tasarruflarla konut almaları mümkün olmayan kişilerden yola çıkılmıştır. Sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar, potansiyel konut alıcılarının tasarruflarıdır. Sisteme yeni katılanların tasarrufları, kendileri kredi hak kazanıncaya kadar bekletilmekte, bekleme dönemini tamamlamış olanlara kredi olarak verilmektedir. Bu da sisteme devamlı yeni birilerinin katılmasını gerektirmektedir.[115] Genelde devlet sübvansiyonları da sisteme katılanlara uygun olmaktadır. Bir yerde, sistemi bu sübvansiyonlar cazip kılmaktadır.

Bu yöntem, Bausparkssen gibi özel kurumlarıyla Almanya'da ve çok sayıda finansman kurumu aracılığıyla işletilen konut tasarruf kurumları ile Fransa'da mevcuttur. Bu ülkelerde, büyük kısmı genç insanları kapsayan gelişmiş bir kira sektörü vardır. Nitekim kira sektörünün gelişmemiş olduğu İngiltere gibi ülkelerde kullanılmamaktadır.[116]

Bu yöntem Türkiye'de de sınırlı derecede uygulanmıştır. Örneğin, Türkiye Emlak Bankası konut edinmek isteyenlere 1988 yılına kadar tasarruf hesabı açtırarak belirli bir süre beklenmesi sonucu 15 yıl gibi uzun vadeli ev kredisini düşük faizli kullandırılmasını sağlamıştır. Yine Toplu Konut İdaresi (TOKİ), metrekare büyüklüğüne göre tasarrufların bir yıl süreyle açılan hesapta tutulması karşılığında ferdi konut kredisi kullandırmıştır.[117]

---

[114] McCoy, **a.g.e.**, p. 30.
[115] Balamir, **a.g.e.**, s. 20.
[116] **A.e.**, s. 22.
[117] Belgin Akçay, "Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Uygulamanın Değerlendirilmesi", **Banka ve Ekonomik Yorumlar**, **a.g.e.**, s. 49.

1.6.2.3. Mevduat Finansmanı Yöntemi

Dünyada küreselleşmenin yoğun bir biçimde yaşandığı günümüzde mevduat finansman yöntemi, en çok kullanılan finansman yöntemidir; çünkü mevduat finansman yöntemi, finansman sistemlerinin bütününü içermektedir. Mevduat finansman yönteminde, mevduat toplama yetkisi olan ticari bankalar veya fon kurumları aracılığıyla konut finansmanı için kaynak oluşturulmasına çalışılmaktadır.[118] Bu sistemde mevduat toplama yetkisine sahip finansal kurumlar, topladıkları fonları konut finansman kredileri olarak kullandırmaktadırlar. Ticari bankalar, tasarruf bankaları, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları ve yapı toplulukları bu kurumların belli başlılarını oluşturmaktadır.[119] Bu finansman kurumları, piyasa faiziyle topladıkları mevduatların bir kısmını piyasa faiz oranlarının altında bir oranla konut kredisi olarak sunar. Mevduat finansman yöntemi, ABD, İngiltere ve diğer birçok Avrupa ülkelerinde etkin bir biçimde uygulanmaktadır.[120]

Mevduat finansmanı kurumlarına örnek olarak İngiltere'deki inşaat birlikleri(building societies) ve ABD 'deki kredi ve tasarruf birliği(loan and savings associations) gösterilebilir. Bu iki kurum topladıkları mevduatları, konut finansmanına kanalize etmektedirler.[121]

Mevduat finansman sistemi, kısa vadeli ödünç alıp uzun vadeli kredi vermek için yapılan işlemler bütünüdür. Bu amaçla mevduat finansman yöntemi ülkenin mevcut ekonomik dalgalanmalara karşı duyarlılığı fazla olan bir yöntem olmaktadır.[122] Ancak bu yöntem özellikle az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkeler için başarılı bir yöntem olarak görülememektedir. Sebebi ise söz konusu ülkelerdeki makroekonomik istikrarsızlıklar mevduatların kısa erimli olması sonucunu doğurmaktadır. Oysaki konut finansmanında kullanılabilecek fonların uzun vadeli olması gerekmektedir. Bu

---

[118] Arslan, **a.g.e.**, s. 13-14.
[119] Raymond J. Struyk, M. Author Turner, **Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Housing Finans Strategry in a ,Devoloping Country** , Washington DC, US Agency For International Developnet The Office of Housing and Urban Programs, 1987, p. 7.
[120] Arslan, **a.g.e.**, s. 13-14.
[121] Boleat, **a.g.e.**, p. 10.
[122] Arslan, **a.g.e.**, s. 14.

durumda da mevduatlar ile krediler arasında vade uyumsuzluğu sorunu ortaya çıkmakta ve bu uyumsuzluk neticesinde de yöntem başarısız olmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda kamu açıkları söz konusu olduğundan hükümetler bu açıkları kapatmak için birtakım özel tasarruflara yönelmektedir. Kamu, söz konusu açıklarını kapatmak için hem yüksek faiz uygulaması yapmakta hem de kendisine fon aktaran tasarrufçulara vergisel avantajlar sağlamaktadır. Bu durum piyasadan mevduat toplamakta olan mali kurumlar arasında, kamu kurumları lehine rekabetin bozulması sonucunu doğurmaktadır.

Kamu tarafından uygulanmakta olan ve mevduat toplayan kurumları olumsuz etkileyen bir diğer husus da faiz hadleri üzerindeki kamu kontrolleridir. Bu tür kontroller negatif faiz uygulaması sonucunu doğurduğundan tasarruf sahiplerini mevduat yatırmaktan vazgeçirmektedir.[123]

1.6.2.4. İpoteğe Dayalı Finansman Yöntemi

İpoteğe dayalı finansman yöntemi, sadece gayrimenkul finansmanı için kurulmuş olan ipotekli finansman kurumlarının, ipotek karşılığında kredi vermek, bu kredileri bir havuzda birleştirmek, bu havuzları menkul kıymetleştirip ikincil piyasada satarak, verdikleri krediler için fon elde etmek suretiyle uyguladıkları konut finansmanı yöntemidir. Gelişmekte olan ülkelerde yaygın olarak bu yöntem kullanılmaktadır.[124]

İpoteğe dayalı konut finansman sisteminin temelini borcun ödenmesini güvence altına almak için taşınmaza konulan rehin olan "ipotek" oluşturmaktadır. Hukukumuzda sınırlı bir nesnel hak olan ipotek, halen var olan ya da henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin ya da olası bulunan herhangi bir alacak için taşınmazın tapu kütüğüne işlenmesi yoluyla güvence olarak gösterilmesidir.[125]

[123] Struyk , Turner, **a.g.e.**, p . 7.
[124] Martellini, Priaulet, Priaulet, **a.e.**.
[125] Baydemir, **a.g.e.,** s. 34 -35.

Bu yöntemde genelde ipotek bankaları gibi finansman kurumları alıcılara sabit faiz oranıyla kredi temin etmektedir. Bu kurumlar verdikleri kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar.

İpotek bankaları verdikleri kredileri tahvil ihracı yoluyla finanse etmektedir. Dolayısıyla ipotek bankalarının tahvil satabileceği sermaye piyasasının olmaması halinde sistem işlemeyebilir. Sermaye piyasalarının etkinliğinin ve işlem hacminin artış düzeyi bu kurumların fon toplayabilme kabiliyetini de olumlu etkileyecektir.[126]

İpotek kredisinin süresi gayrimenkul türüne göre değişmektedir. Bireysel konut kredilerinde vade 20-30 yıl arasında değişmektedir. Ticari gayrimenkul kredilerinde ise bu süre daha kısadır. Konut kredilerinin uzun vadeli olmasının nedeni ödenmesi konusunda daha az sıkıntı yaşanmış olmasıdır. Ticari gayrimenkullerde ise gayrimenkul alındıktan sonra ticari faaliyetlerde kullanılıp gelir sağlandığından daha kısa vadeli olarak düzenlenmiştir.[127]

Gelişmiş finans piyasalarında sermaye piyasalarının derinliğinin artmasına yol açan, bireylerin konut sahibi olmalarını kolaylaştırmak suretiyle konut piyasalarını canlandıran ipoteğe dayalı konut kredileri (mortgage), dünyada yaklaşık 900 yıldan bu zamana kullanılan finansal bir araçtır. Dünyadaki ilk mortgage uygulaması 1190 yılının başlarında İngiltere ve takiben de Avrupa'da görülmüştür. O dönemde İngiltere'de kreditörler, konut satın almak isteyenlere kredi finansmanı sağlarken, konutun tapusunu üzerlerinde tutarak borcun ödenmemesi halinde konutu satarak paralarını geri alırlardı.

Türk Dil Kurumu "mortgage" sözcüğü için "tutulu satış" ifadesini önermektedir. Mortgage, İkinci Dünya Savaşı sonrası "Avrupa'yı ayağa kaldıran sistem" olarak adlandırılan bir finansman yöntemidir.

---

[126] Finance For Housing and Community Facilities in Devoloping Countries, **United Nations Publications Department Of Economics And Social Affairs,** Newyork , 1968, p. 13.
[127] Arslan, **a.g.e.**, s. 14-15.

Ülkelerin ekonomik ve sosyal yapılarına göre farklılık gösterebilen sistemin temel amacı uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisidir.[128] Konut kredilerinden farkı ise krediyi veren banka veya diğer kurumların, kredileri ikincil piyasalarda serbestçe satabilmelerine imkan tanımasıdır.[129]

İpotek bankası, ipotek sürecini her açıdan (kredilendirme, fonlama, fonların satışı, kredi hizmetleri) kendisi yürütmektedir. Böylece, kredi başvurusunun yapıldığı andan kredi geri ödemesinin tamamlandığı ana kadar ödünç alanlarla tam bir hizmet ilişkisi sürdürmektedir

Bu yöntem, özel sektör kurumlarının da tahvil piyasalarına katılabildiği yerlerde etkin olarak çalışır. Bazı ülkelerde, örneğin İngiltere'de, menkul kıymetlere uygulanan özel vergi kuralları dolayısıyla devlet, tahvil piyasasında hakim durumdadır. Sonuçta, piyasa tahvil ihracı yoluyla konut kredilerini fonlayacak kurumlara açık değildir.[130]

İpoteğe dayalı konut finansman yöntemi (tutulu satış sistemi) bitmiş konutların finansman sistemidir. Bu nedenle ipoteğe dayalı konut finansman sistemi, konut projelerinin finansmanını değil eski konut ya da konut yeni ise bitmiş konut satın almayı düşünen kişilerin finansmanını sağlamaktadır.[131]

1.6.3. Konut Finansmanında Etkili Olan Birimler

Bir ülkede konut üretim biçimi arsa mülkiyeti, arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı, sektördeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzeme sanayindeki gelişmeler, devletin sektöre karşı duruşu, özel sektörün işleyişindeki duruşu, fiyatlar genel seviyesindeki değişmeler kısaca ülkedeki sosyo-ekonomik bütün faktörlere bağlı olarak şekillenmektedir. Konut finansmanında etkili olan birimler ana hatlarıyla şu şekilde gruplandırılabilinir.

---

[128] M.Ufuk Yılmaz**, Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması Yeterlilik Etüdü**,Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, 2000, Ankara, s. 11.
[129] Baloğlu v.d., **a.g.e.**, s. 16.
[130] Balamir, **a.g.e.**, s. 22-23 .
[131] Baydemir, **a.g.e**., s. 31.

1.6.3.1. Hanehalkı

Hanehalkı, aralarında akrabalık bağı bulunsun veya bulunmasın, aynı konutta veya aynı konutun bir kısmında yaşayan, hane halkı hizmet ve yönetimine katılan, gelir ve giderini ayırmayan, bir veya birkaç kişinin oluşturduğu topluluktur.[132] Konut üretiminin finanslanmasında bireysel birikimler birincil önem taşımaktadır.[133]

Ülkeden ülkeye farklılık gösterse de, genelde konut sektörünün fon kaynağının büyük bir kısmını hane halkının cari gelirinden yapmış olduğu tasarruflar karşılamaktadır. Diğer kaynaklar ise arkadaş, eş dost, akrabalardan sağlanan fonlar, işveren veya meslektaşlardan sağlanan fonlar, daha önce yapılmış olan altın, vs. gibi varlıkların satılmasıyla sağlanan fonlar, gayri resmi olarak kredi veren kişilerden (tefeci) sağlanan paralar, tasarruf ve kredi birlikleri gibi diğer gayri resmi kuruluşlardan sağlanan fonlar, müteahhitlerden sağlanan krediler, vs. şeklinde özetlenebilir. Hanehalkı bireysel konut üreterek satış için değil kullanılacak konutu finanse eder.[134]

Gecekondulaşma: Birikmiş tasarruflar ve diğer kaynaklardan sağlanan fonlar ile konut sahibi olamayan kişiler, sağladıkları tapusu olmayan arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da bir kaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde işgücü de satın alarak kendi konutlarını kendileri inşa etmektedirler. Burada sorun, üzerinde inşa edilecek olan arazinin kime ait olduğu, bu arazinin üzerinde konut yapılmasına elverişli olup olmadığı, imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere uyulup uyulmadığı konularında düğümlenmektedir. Bu tür konutlar, halk arasında gecekondu olarak tabir edilmektedirler.

Gecekondular, genellikle kırsal kesimden kente göç edenler, gelir düzeyi bir konut satın almaya yetecek düzeyde olmayanlar, diğer bir deyişle kurumsal bir konut

---

[132] Türkiye İstatistik Kurumu, Hane halkı, (Çevrimiçi) http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikMeta.do?istab_id=766, 07.01.2009, s. 1.
[133] Tezer Öcal, **Genel Ekonomi, Mikro Ekonomik Analiz,** Ankara, Doruk Yayınları, 1981, s. 131-132 .
[134] Ali Alp , M.Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi , a.g.e.**, s. 38.

finansman sistemi bulunsa bile bu sistemden yararlanacak düzenli gelir akışına sahip olmayanlar tarafından kullanılmaktadır.[135]

1.6.3.2. Bankalar

Banka, dolayısıyla bankacılık sektörü ekonomide kaynak aktarımına aracılık eden finansal sistemin önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Bankacılık sektörünün finansal sistem içindeki görece ağırlığı her ülkede farklıdır. Genel olarak dünyada ekonomik ve sosyal gelişmeye paralel olarak finansal sistem de gelişiyor ve yapısal değişim geçiriyor. Finansal sistem, bir ekonomide likidite fazlası olan birimlerin ve kurumların fon arzını likidite açığı olanların kullanımına aktaran bir organizasyondur. [136]

Bankaların finansal aracılık işlevleri iki ana kategoride değerlendirilebilir. Bunlardan birincisi mevduat kabulü ile ödünç verilebilir fonların oluşturulması, ikincisi oluşturulan fonların kredi olarak nihai kullanıcılara aktarılması. Böylece bankalar fon arz edenler ve fon talep edenler arasına girerek dolaylı finansman sürecini tamamlarlar.[137]

1.6.3.3. Toplu Konut

Önceden planlanmış belli bir yerleşim bölgesinde vatandaşa devletin açtığı kredi yardımları ve katkılarıyla oluşturulan yapılar bütünüdür. Toplu konut düşüncesinin kuvvetlenmesi ve savunulması en fazla arsa probleminden kaynaklanmıştır. Bireysel konut üretimi ile karşılanan ihtiyaç, hızlı kentleşmenin getirdiği problemler ile arsa kıtlığı ve dolayısıyla arsanın değerinin yükselmesi neticesini doğurmuştur. Bu sebeple bireysel konuta daha fazla para ayırmak, bu

[135] Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı, a.g.e.**, s. 22.
[136] Hüseyin Şahin, **Türkiye Ekonomisi**, 8. bs.,Bursa, Ezgi Kitabevi, Mart 2006, s . 439.
[137] **A.e.**, s . 442.

meblağın çok kişi tarafından bölüşülmesi gerçeğini ortaya çıkarmış ve toplu konut üretimi daha çok bu düşüncenin çevresinde oluşmuş ve taraftar bulmuştur.[138]

1.6.3.4. Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir.[139] Amaçları portföylerinde çeşitlilik yaparak yatırım riskini en aza indirmektir. Ancak, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temel avantajı uzun dönemde daha düşük sermaye maliyeti sağlamasıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları; belirli bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla süreli ya da süresiz olarak kurulabilirler. Ortaklıklar ani usulde kurulabilirler. Ayrıca, var olan ortaklıklar ana sözleşmelerini Sermaye Piyasası Yasası ve tebliğ kurallarına uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler.[140]

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yıl sonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadır. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolaylı olarak yararlanmış olmaktadır.

Devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu

---

[138] Şeref Gözübüyük ,Tekin Akıllıoğlu, **Yönetim Hukuku**, 5. b.s., Ankara, Turhan Kitabevi,1992, s. 31.
[139] Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sık Sorulan Sorular, (Çevrimiçi) http://www.tskbgyo.com.tr/sss.htm, 09.11.2008
[140] Baydemir, **a.g.e.**, s. 12.

görülmektedir. Çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

Diğer taraftan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetleri belli sınırlamalara tabidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sadece gayrimenkule dayalı portföy işletmeciliği faaliyeti kapsamında faaliyet gösterebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar. Ayrıca, inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlamak dışında inşaat yapamaz ve proje yürütemezler.[141]

GYO'ların tasarrufçulara ve ekonomiye sağladığı faydalar şöyle sıralanabilir;

Tasarrufçu yönünden,

- Ortaya konulan sermaye profesyonel yöneticilerce yönetilir.
- Yatırım portföyündeki araçların çeşitliliği riskin dağıtılmasını mümkün kılabilecektir.
- Küçük tasarruflarla temin edilemeyecek,
- Kazanç potansiyeli yüksek menkul kıymetlere yatırım yapılmasına olanak sağlayacak.
- Deneyimsiz ve küçük tasarruf sahiplerinin birikimlerinin menkul kıymet yatırımlarına dönüşümlerine imkan sağlamak.

Ekonomiye sağladığı faydalar,

- Hisse senetlerine yatırım yaparak özel sektöre kaynak aktarımına aracılık etmekte.
- Kamu borçlanma araçlarına yatırım yapmak suretiyle bütçe açıklarının finansmanına katkıda bulunmakta.
- Borsanın derinleşmesine ve işlem hacminin artmasına yardımcı olmak.

[141] Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sık Sorulan Sorular, (Çevrimiçi) http://www.tskbgyo.com.tr/sss.htm , 09.11.2008

- Portföy yönetim faaliyetlerinin gelişmesine katkıda bulunmaktır.[142]

1.6.3.5. Mortgage Sistemi

Bir alacağı teminat sağlamak amacıyla, gayrimenkullerinin rehin edilmesi (ipotek) işlemlerinin M.Ö 2000 yılında ilk kez Mezopotamya'da görüldüğü ileri sürülmektedir.[143] Bununla birlikte, mortgage sisteminin temelleri 1800'li yılların başında Danimarka'da atılmıştır. 1930'lu yıllarda ise farklı bir modellemeyle ABD'de uygulanmaya başlanmıştır. Sistem Avrupa'da 200 yıllık bir geçmişe sahipken, ABD'de 70 yıldan beri uygulanmaktadır. Günümüze farklı biçimlerde birçok ülkede uygulanmaya devam etmektedir.

İpoteğe dayalı konut kredileri (mortgage), ipotek bankaları ve yapı toplulukları gibi konut finansman kurumlarının konut sahibi olmak için kredi talebinde bulunan bireylere verdikleri, genellikle sabit faizli ve uzun vadeli kredilerdir. Bu sistem enflasyon oranı düşük, ekonomisi istikrarlı olan ülkelerde uygulanabilmektedir; çünkü sistemin temelini düşük faizli ve uzun vadeli krediler oluşturmaktadır. Faizlerin düşük olması, kredinin uzun vadeye yayılması ve aylık ödemelerinin kira ödemelerine yakın rakamlarda olması sonucunda bir anlamda "kira öder gibi ev sahibi" olunmaktadır.[144]

İpotek: Borç ödemelerini güvence altına almak için bir gayrimenkulün teminat olarak gösterilmesidir. İpoteğin temel işlevi, bir alacağa teminat sağlamaktadır. İpoteğe konu olan gayrimenkulleri şöyle sıralanabilir: evler, apartmanlar, ticari binalar, çiftlikler, arabalar, arsalar, iş merkezleri. [145]

İpotek işleminde borç veren ve borç alan iki taraf bulunmaktadır. Borç, gayrimenkulü almak isteyen kişiye verilmiş bir kredidir. Gayrimenkulü alan taraf (borçlu) eğer ödeme güçlüğü içine düşerse borç veren taraf elindeki ipotek belgesine

---

[142] Gamze Gökçe, **Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Hazine Taşınmazlarının Bu Yollarla Değerlendirilmesi**, Ankara, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 1998, s. 95 - 96.
[143] Uludağ, **a.g.e.**, s.3.
[144] Baloğlu v.d., **a.g.e.**, s. 18.
[145] Arslan, **a.g.e.**, s. 14-15.

dayanarak ipotek tesis edilmiş gayrimenkulü sattırarak alacağını geri almak hakkına sahip bulunmaktadır.

İpotek piyasaları, gayrimenkul finansmanı ile ilgili bütün kurumların katıldığı, kredi taleplerinin incelenip işlemlerin oluştuğu, kredilerle ilgili faiz oranı, komisyon, süre v.s. belirlendiği piyasalardır.

İpotek piyasalarında ipotek kredileri için fon toplanır ve bu fonlar muhtelif kişilere tahsis edilir. Bu süreç aşağıdaki aşamaları içerir;

- Borçlanmaya karar verilir,
- Kreditöre başvuru yapılır,
- Kreditör borçlunun mali durumunu, konutu, pazar şartlarını vs. analiz eder,
- Eğer olumluysa ipotek tesis edilir ve kredi verilir,
- İpotek edilen gayrimenkul için geniş kapsamlı paket yangın sigortası poliçesi ve borçlu için hayat sigortası poliçesi düzenlenir.[146]

Loan To Value (LTV) / Kredi Meblağı-Değer Oranı: İpotekli kredi meblağının gayrimenkulün takdir edilen değeri veya satış fiyatına (hangisi daha düşükse) olan oranıdır. Örneğin, bir gayrimenkulün takdir edilen değeri veya satış fiyatı 100.000 TL ve ipotek meblağı 80.000 TL ise evin LTV'si %80'dir.[147]

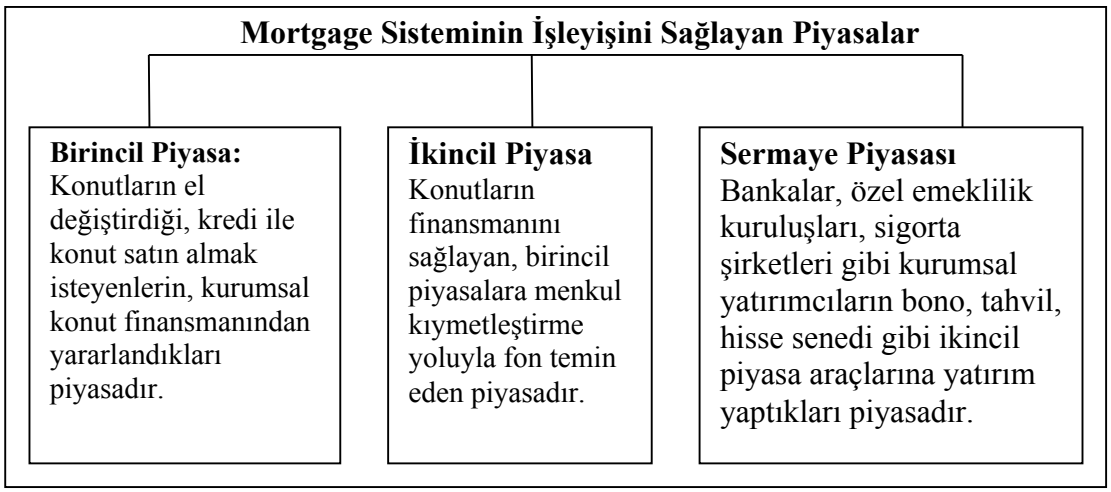
Mortgage Sisteminin İşleyişinde Etkili Olan Piyasalar: İpotekli konut kredileri yapıları itibariyle uzun vadeli fon talebine karşılık uzun vadeli fon arzını gerektirir. Sermaye pazarlarında emeklilik şirketleri, sigorta şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi uzun vadeli yatırımcı gurubunun olması gerekir. Mortgage

---

[146] Ömer Çelik, "Türkiye'de Başarılı Bir Mortgage Uygulaması İçin Gerekli İktisadi,Mali,Hukuki ve Teknik Şartlar", **Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi**, E.d. Y. Temel Enderoğlu, İstanbul, İktisadi Araştırmalar Vakfı, 2001, s. 74.

[147] Avrupa Toplulukları Komisyonu, "Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredileri"**,** Brüksel, 19.7.2005, **COM(2005) 327 Nihai Metin ,**Türkiye Bankalar Birliği, (Çevrimiçi) www.tbb.org.tr/turkce/konutfinansmani/AB'de%20Ipotekli%20Krediler(Green%20Paper).doc, 20.11.2008, s. 27.

sisteminin işleyişi için oluşturulacak alt yapıda aşağıda belirtilen üç piyasanın iyi çalışması gerekmektedir. Bu piyasalar birincil piyasa, ikincil piyasa ve sermaye piyasalarıdır.[148]



Şekil 5 :İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişini Sağlayan Piyasalar
Kaynak: Mehmet Ali Öztüfekçi, "Mortgage Sisteminin Türkiye Projesine Vergisel Yaklaşımı", **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı: 212, Mayıs 2006, s. 9.

Mortgage'ın Kaynakları

- Tasarruf ve Borç Birlikleri

Konut pazarında gayrimenkul borçlanması için en büyük kaynaktı. Başlangıç da önemli bir yer işgal ediyorlardı ancak zamanla ipotekli kredi sayısı ve toplam tutarı yönünden bankalar daha öne geçti.

- Ticari Bankalar

İpotekli kredi, bankalar için önemli ancak ikinci derecede kalan bir finansman aracıdır. Genellikle inşaat finansmanı için kısa vadeli olarak kullanılmaktadır.

- Kurumsal Yatırımcılar Bankalar

Tasarruf birlikleri ile ticari bankaların karışımı bir yapılanmadır. Tasarruf mevzuatı toplayarak tasarruf birlikleri gibi satarlar.

- İpotek Şirketleri

[148] Mehmet Ali Öztüfekçi, "Mortgage Sisteminin Türkiye Projesine Vergisel Yaklaşımı", **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı: 212, Mayıs 2006, s. 9.

Hayat sigortası ve emeklilik fonlarını kullanırlar. Borçlanma oluştuktan sonra finansal kurumlara ve yatırımcılara satarlar.

- İpotek Brokerleri

Yatırımcı ile borçlananı bir araya getirirler. Ödünç para vermezler.

- Kredilendirme birlikleri

Kredilendirme birlikleri 1978'den sonra ipotek pazarı paylarını arttırdı. Genelde yüksek kaliteli şirket ve hükümet bono ve tahvillerine yatırım yaparlar. İkincil pazarda çok aktiflerdir.

- Hayat Sigortası Şirketleri

Gayrimenkul pazarında uzun vadeli yatırım yapılabilmesi için ideal bir kaynaktır.

- Satıcılar

Yüksek faiz oranları geçerli olduğunda çok yaygın olarak kullanılırlar.[149]

1.6.3.6. Konut Kooperatifleri

Kooperatif kavramı, Latince "coopera'tion" kelimesinin kaynağını teşkil eden Fransızca'daki "coeperer" kelimesinden doğmuş ve tüm dünyaca genel kabul görmüş olup birlikte iş görmek ya da iş birliği anlamında kullanılmaktadır.

Kooperatif, aynı ekonomik güçlüklerle karşı karşıya bulunan kişilerin ortaklaşa maddi ve manevi gereksinimlerini gidermek suretiyle, bu güçlükleri ortadan kaldırmak için kendi aralarında eşit hak ve görevlerle bireysel sorumluluk esasına göre, serbestçe birleşerek ekonomik görevlerinden bir veya birkaçını devretmek üzere kurdukları ortaklık olarak tanımlanabilir.[150]

---

[149] Melih Anık, "Mortgage Usulü ve Türkiye Uygulanabilirliği", **Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi**, E.d.Temel Enderoğlu, İstanbul, İktisadi Araştırmalar Vakfı, 2001, s. 35 .

[150] Hilal Müftüoğlu, Volkan Aydos, **Türkiye'de Kooperatifçilik Türk Konut Kooperatifçiliğine Alternatif Bir Model,** Yayın No: 2001- 46, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Aralık 2001, s. 11.

Konut sahibi olmayı planlayan, ancak bir konutu satın almak için gerekli fonlara peşin olarak sahip olmayan kişilerin başvurduğu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Yapı kooperatifleri, konut satın almak için yeterli peşin paraya sahip olmayan ve ihtiyaç duyduğu fonları kurumsal ya da kurumsal olmayan kaynaklardan da sağlayamayan kişilerin sıkça başvurduğu bir finansman yöntemdir.[151] Yapı kooperatiflerinde hakim olan zihniyet fertlerin mesken problemlerinin çözülmesi ve mülk edinme arzusudur. Yapı kooperatiflerine genellikle orta ve sabit gelir gurubu ilgi göstermektedir.[152]

1.6.3.7. Yap-Satçılar

Konut müteahhitleri, yap-satçılar olarak da bilinmekte olup tüzel kişiler olarak ya da gerçek kişiler olarak faaliyet göstermektedirler. Yap-satçılar genellikle kendi sermayeleri ile satın aldıkları arsalar üzerinde ya da kat karşılığı olarak bilinen yöntemle konut üretmekte ve satış tutarının tamamını ya da büyük kısmını peşin alarak satış yapmaktadır. Bu yöntemle üretilip satılan konutların alıcı çevreleri ve satış fiyatları genellikle yerleşim bölgelerine göre değişmektedir. Bazı durumlarda müteahhitler, satış tutarının bir kısmını vadeye yayarak alıcılara kredi imkanları tanımaktadırlar. Ancak bu krediler genellikle bir veya iki yıl vadeli olmakta ve bu konutun satış fiyatının %30'unu da geçmemektedir. Bu nedenle yap-satçılardan genellikle orta ve üst sınıf gelir grubunda yer alan kişiler yararlanabilmektedirler.[153]

Yap-satçıların konut üretiminin finanslanmasına katkısı çok sınırlı kalmakla birlikte, bütün olarak yarattıkları büyük potansiyel üretimin yürütülmesinde önemli bir kaynak oluşturmaktadır.[154]

---

[151] Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı, a.g.e.**, s. 28.
[152] Enis Öksüz, "Türkiye'de Konut Kooperatifleri ve Toplu Konut Kanunu Uygulama Sonuçları"**, XII. Milletler Arası Türk Kooperatifçilik Kongresi:Tebliğler (15 – 17 Aralık 1987)**, Yayın No: 67, Ankara , Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, s. 185.
[153] Ali Alp , M.Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, **a.g.e.**, s. 145.
[154] İlhan Tekeli v.d., **Gecekondulu Dolmuşlu, İşportalı Şehir,** İstanbul, Cem Yayınevi, 1976, s. 284 - 286.

1.6.3.8. Sosyal Güvenlik Kurumları

İnsanlar hayatlarının bazı dönemlerinde sosyo-ekonomik nedenlerle ya da yaşlanma, sakatlanma gibi fiziksel nedenlerle geçici veya sürekli bir şekilde gelirlerini kaybedebilir ya da hastalanabilirler. Karşılaştıkları bu olumsuz durumlarla bireysel olarak baş etmeleri mümkün olmayabilir. Sosyal güvenlik sistemlerinin temel amacı zor dönemlerde insanları yoksulluk ve yoksunluk riskine karşı korumaktır. Bir diğer ifadeyle, sosyal güvenlik sistemleri toplumun zor durumda olan bireylerine yardım etmeyi daha iyi durumda olan kişilerin vicdanına bırakmayarak toplumsal dayanışmayı kurumsal hale getirir ve vatandaşlara sosyal güvenliği bir hak olarak sunar. Toplumsal dayanışma birbirini belki de hiç tanımayan insanlar arasında gerçekleşir. Sistem tarafından toplanan mali kaynaklar zenginden yoksula, çalışandan çalışamayana, gençlerden yaşlılara aktarılır. Bireyin verdiği prim, hiç tanımadığı bir kişiye sağlık hizmeti olarak gider ya da emekli aylığı olarak verilir. Bu durum nesiller boyunca devam eder.[155]

[155] Sosyal Sigortalar Kurumu, (Çevrimiçi)
http://www.ssk.gov.tr/wps/portal/!ut/p/_s.7_0_A/7_0_5RK?cpid=658 , 29.10.2008

2.BÖLÜM

DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT YATIRIMLARI VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİNDE TARİHSEL SÜREÇ

2.1. Dünyada Konut Yatırımları ve Finansmanı

Konut; bireyi, dolayısıyla toplumu ve dolayısıyla devletleri ilgilendiren bir konu olması sebebiyle dünyadaki konut yatırımları ve finansman yöntemlerinin tarihsel süreç içindeki seyri, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler olarak incelenecektir.

2.1.1. Dünyada Konut Yatırımları

Dünyadaki siyasal gelişmeler 1930'lu ve 1940'lı yıllarda İkinci Dünya savaşına neden olmuştur. Savaşın getirdiği silahlanma ve yıkım, konut üretimini olumsuz etkilediği gibi pek çok konutun harap olması da mevcut konut stokunu küçültmüştür. Buna karşın savaş yıllarında içgüdüsel olarak evlilik sayıları artmış ve büyük oranlarda nüfus artışları gerçekleşmiştir. Savaş sonrası dönemde yoksul düşmüş olan halkların konut sahibi yapılması hem ABD hem de savaşta taraf olmuş diğer ülkelerde ciddi bir sorun olmuştur. Bu nedenle savaş sonrası dönemlerdeki konutlaşma bugünün şartlarının temellerini oluşturmaktadır.[156]

Uluslararası konjonktürde ülkelerin konut politikaları ve programları üzerine birbirinden çok farklı uygulamaları bulunmaktadır. Ülkelerin ekonomik yapısıyla bağlantılı olarak konut gereksinimini karşılama yolları değişmektedir. Bazı ülkelerde konut talebi merkezi yönetimler ve kamu sektörü eliyle karşılanmakta bazı ülkelerde

[156] Richard Rodger, **Housing in Urban Britain**, No:2, Cambridge University Pres, 2000, p. 27.

ise kamu sektörü yalnızca denetleme rolünü üstlenmektedir. Kamunun müdahaleleri ülkelerin çoğunda hem sübvansiyonları veren hem de kendisi konut üreten çok amaçlı bir kamu kuruluşu aracılığıyla yapılmaktadır. Fonların ve sübvansiyonların yetersizliği, genellikle az sayıda konut üretimine ve bu nedenle ihtiyaç sahiplerinin çoğunluğunun talebine cevap verilmemesine yol açmaktadır.

Bazı ülkeler düşük maliyetli konut programları yerine, altyapıyı sağlayıp tamamlanan sitelerde kişilerin kendi evlerini yapmalarına olanak sağlama yöntemini seçmektedir. Bazı ülkelerde ise yalnızca memur ve asker kesimine lojman yapma amacı ile konut üretimi yapılmaktadır. Yasadışı oluşumları ortadan kaldırmak ve iyileştirmek için tazminat niteliğinde oluşumlar kurulmaktatır. [157]

Hangi gelişme düzeyinde olursa olsun tüm dünyada konut sektörü ülke ekonomisinin önemli bir öğesidir. Konut yatırımları gerek devlet gerek özel sektör tarafından zaman zaman yeterli görünmese de güncelliğini korumaktadır. Konut stokunun toplam ulusal sermaye stoku yönünden değeri büyük boyutlara ulaşmıştır. Özellikle hızlı kentleşmenin yaşandığı ülkelerde konut talebi ve buna bağlı olarak konut arzı hızla artmaktadır. Konut sektörünü etkileyen unsurlar ülkeden ülkeye, ekonomik koşullara, uygulanan politikalara, demografik unsurlara, aile tipindeki değişimlere kadar çok çeşitlidir.

2.1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Yatırımları

Gelişmiş sanayi ülkeleri İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki yirmi yılda önemli ekonomik büyüme kaydetmişlerdir. Söz konusu büyüme konut yapımında büyük artışlara yol açmıştır. 1970'lerin sonlarında bu ülkelerdeki konut yetersizliği büyük ölçüde giderilmiştir. 1980'li yıllarda birçok ülkede inşaat sektöründe üretim gerilemiş ve sermaye daha fazla kar getiren başka yatırım alanlarına kaymaya başlamıştır. Bu durum söz konusu ülkelerdeki mevcut konut stokunun yaşlanmasıyla birlikte bakım ve onarım sorunlarını gündeme getirmiştir. Birçok ülkede politika

[157] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 17.

değişiklikleri yapılmış ve yeni yapıların inşa edilmesinden çok mevcut konut stokunun onarımı önem kazanmaya başlamıştır.

Bu ülkelerde merkezi yönetimin konut sektöründeki rolü ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Özellikle ABD, Kanada, Avustralya ve Japonya, konut sunumunda merkezi yönetimin rolünü asgariye indirerek büyük ölçüde piyasa mekanizmalarına bağlamışlardır. Bu durumda merkezi yönetim, özellikle piyasa düzenleyici, kural koyucu bir rol oynar. Faiz oranları ve kredi güvenceleri konusunda ayrım gözetmeyen politikalar izler ve vergi politikaları uygular. Birçok Batı Avrupa ülkesinde ise merkezi yönetim konut sağlanması konusunda geleneksel ve güçlü bir role sahiptir. Özellikle Kuzey Avrupa ve İskandinavya'nın refah devletlerinde, güçlü serbest piyasa koşullarında konut bulmayan dar gelirli toplum kesimlerine merkezi yönetimin doğrudan ya da dolaylı bir biçimde konut sağlama sorumluluğunu üstlenmesi gerektiği kanısı hakimdir.[158]

Gelişmekte olan ülkelerde konut sektörünü canlandıracak her adım o ülkenin ekonomisine ve konut sorununun çözümüne çok büyük katkılar sağlayacaktır. Bunun birinci nedeni konut sektörünün destek sektörlerle birlikte ülke ekonomilerinde hatırı sayılır bir paya sahip olmasıdır. Gelişmekte olan ülkelerin pek çoğunda yenilenebilir doğal kaynaklar bulunmaktadır ve bu doğal kaynakların değerlendirilmesi konut sektörünün canlandırılmasında itici güç olabilir.[159]

2.1.1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Yatırımları

Konut sorunu, az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde gelişmiş ülkelere göre daha derin ve çözülmesi çok daha zordur. Bu tür ülkelerde milli gelir düşük olduğu gibi nüfus artışı da çok yüksektir. Köylerden kentlere göçün yoğun olarak yaşandığı bu bölgelerde yeni konut üretimi nüfus hareketlerini karşılamanın uzağında olduğu gibi mevcut konut stoku da standartların altındadır. Mevcut konutların pek

[158] Elif Karakurt Tosun, "Türkiye'de Konut İhtiyacı Ve Konut Finansmanı", Yıl: 2, Sayı: 2, **Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi)**, (Çevrimiçi) http://www.paradoks.org, 29.08.2009, s. 5.
[159] Jr.Orville F. Grimes, **a.g.e.**, p. 101.

çoğu yenilenmeye ihtiyacı olan binalardan oluşmaktadır. Bu ülkelerin hemen hemen hepsinin ortak özelliği geçmiş dönemde büyük ülkelerin sömürgesi olarak varlıklarını sürdürmüş olmalarıdır. Sömürge devlet olarak yaşamış olmanın sonucu olarak tüm zenginlikleri idaresi altında bulundukları devletlere aktarılmış ve yoksul düşmüşlerdir.[160]

Gelişmekte olan ülkelerde konut gereksiniminin önemli bir bölümü "enformel sektör" tarafından karşılanmaktadır. Bu tür yapıların genellikle tapusu ve inşaat ruhsatları yoktur. İnşaat sırasında arazi kullanım planlarına ve ilgili mevzuatlara uyulmamaktadır. Gelişmekte olan ülke kentlerine yönelik yığınsal göç olayı bu oluşumun başlıca nedenlerinden biridir ve formel sektörün talebi karşılayamamasından kaynaklanan konut açığı bu yolla kapatılmaya çalışılmaktadır. Dünya nüfusunun altıda biri, kent nüfusunun ise yarısına yakını gecekondularda yaşamaktadır. Birleşmiş Milletler verilerine göre, dünyada halen bir milyar civarında olan gecekondularda yaşayan ve yoksul kesimi oluşturan nüfusun, gerekli tedbirlerin alınmaması halinde 2030 yılında 2 milyar olabileceği tahmin edilmektedir. Özellikle Asya ülkeleri, Latin Amerika ülkeleri ve gelişmekte olan diğer ülkelerde kentsel nüfusun ortalama %60'ı gecekondularda yaşamaktadır. Gecekondulaşma, yerleşimlerin fiziki yapısını bozduğu gibi sosyal açıdan da sıkıntılar doğurmaktadır.[161]

Meksika'da 1940'lı yıllardan beri yoğun göçle beraber yüksek kentleşme oranları yaşanmaktadır. Artan konut talebi merkezi yönetimin girişimleri ile kapatılmaya çalışılmaktadır. Ancak diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Meksika'da da büyük oranda enformel yolla çözülmeye çalışılan konut açığı bulunmaktadır. 1960'larda konut finansman programı oluşturulmuştur. Bu sayede düşük gelirli işçi kesimine konut finansman olanakları sağlanmıştır. Merkezi yönetim gerek kalkınma gerekse konut üretimi sürecinde önemli rol oynamaktadır. 1980'lere kadar yetersiz oranda konut üretimi yapılmış, daha sonra kamu sektörü tarafından konut üretiminde kazanılan ivme mevcut konut açığını kapatmaya yetmemiştir.

[160] H. Beyer Glenn, **Housing and Society**, New York, The Macmillan Company , 1965, p. 451-452.
[161] Tosun, **a.e.**, s. 5.

Brezilya'da nüfus, iki büyük metropoliten alan çevresinde yoğunlaşmaktadır. Konut üretimi merkezi yönetim tarafından yapılmakta ve bu konutlar özel konut piyasasında satılmaktadır.[162]

Arjantin, konut sektöründe gelişmekte olan ülkelerin özellikleri görülmektedir. Düşük standartlı konutların yaklaşık yarısının enformel olduğu tahmin edilmektedir. Arjantin'de konut açığından kaynaklanan yüksek hane halkı oranları görülmektedir. Kentlerin gelişimi Türkiye ile paralel bir gelişim izlemiştir. Özellikle apartman tipi konutların tercih edildiği piyasada, banliyö gelişimleri yaygındır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan hemen hemen tüm ülkeler, konut konusunda bir bakanlık ve benzeri merkezi bir yönetim birimine sahiptir. Britanya'da çevre bakanlığı, Danimarka'da konut bakanlığı, Hollanda'da konut, fiziki planlama ve çevre bakanlığı, Macaristan'da ulusal mimarlık ve yapı kurumu, ABD'de konut ve şehircilik bakanlığı, Japonya'da konut ve şehircilik kurumu, İspanya'da bayındırlık ve ulaşım bakanlığı konut genel müdürlüğü ve Kanada'da konut ve kredi kurumu bunlardan bazılarıdır.[163]

2.1.2. Dünyada Konut Finansmanı

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve politik koşullarına göre uygulanan konut finansman modelleri farklılık arz etmektedir.[164] Bir başka deyişle, her ülkenin uygulamakta olduğu model kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir. [165]

[162] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 18.
[163] **A.e.**, s. 19.
[164] Tosun, **a.g.e.**, s. 8.
[165] R. Van Order, The Structure And Evolution Of American Secondary Mortgage Markets With Some Implications For Developing Markets, **Housing Finance International 16.**, Issue 1, 2001, p. 59-60.

2.1.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı

Dünyada gelişmiş ülkelerde uygulanan konut finansmanı sistemleri incelendiğinde temel olarak iki model bulunduğu görülmektedir. Bunlardan birincisi; konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli, diğeri ise AB'de özellikle Almanya ve Danimarka'da başarılı bir şekilde uygulanan ipotek bankacılığı modelidir. Temel olarak bu iki modelden söz etmek mümkün olmakla birlikte hiçbir ülkenin konut finansmanı sistemi, bir diğer ülke ile birebir örtüşmemektedir.[166]

Özellikle ABD'nde olmak üzere pek çok ülkede mortgage sistemi temelleri 1900'lü yılların başlarında uygulamaya başlanmış olup sisteme 1950'li yılların ortalarına kadar ABD hükümeti doğrudan mali destek vermiştir.[167]

Mortgage sisteminin Avrupa'daki gelişimi sırasında ikincil piyasalar ipotek tahviller üzerine kurulmuştur. Genellikle kredileri ve ihraç edilen tahvilleri devletin sıkı kontrolü altında olan ve çalışma prensipleri yasalarla belirlenmiş kurumlar takip etmektedir. ABD'den farklı olarak mortgage tahvilleri konu kredilerinin fonlanmasında ana kaynak olarak kullanılmaktadır. Günümüzde Avrupa tahvil piyasasının yaklaşık olarak %20'si mortgage tahvillerinden oluşmaktadır.[168]

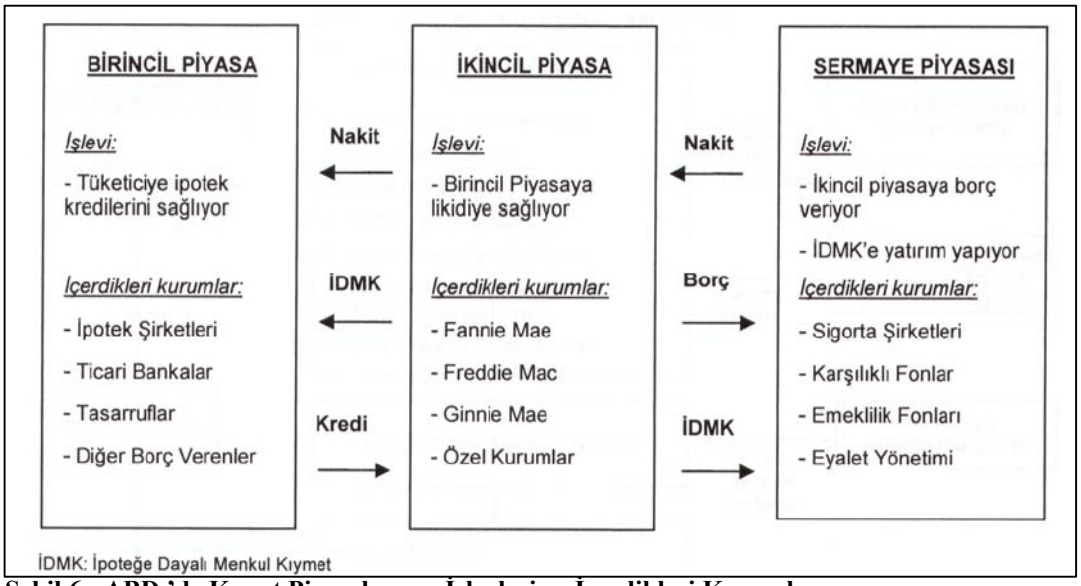
Gelişmiş ülkelerde konut sunumunun ardında yatan temel güçler, kar güdüsü ve pazar mekanizmaları olmakla birlikte ülkeden ülkeye farklılıklar gözlenmektedir. Bu bağlamda ortaya çıkan farklılıklar daha çok yatırımların sisteme girişiyle ve karın gerçekleşme koşullarıyla ilgilidir. Bu alanda farklılık yaratan faktörlerin başında da değişik ülkelerde merkezi yönetimin oynadığı rol gelir. Örneğin Kuzey Avrupa ve İskandinavya'nın refah devletlerinde merkezi yönetimin dar gelirlilere yönelik özel konut edindirme politikaları mevcut iken ABD, Kanada, Avustralya, Japonya gibi

---

[166] **A.e.**.
[167] Miles L Colean, "A Review of Federal Mortgage Lending and Insuring Practices", **The Journal of Finance**, Vol: 8, No: 2, May 1953, p. 249.
[168] Tim Lassen, "Development Of Mortgage Bonds" , **Association of German Mortgage Banks**, 2002, s.8.

ülkelerde merkezi yönetimin rolü daha sınırlı olup piyasa mekanizmasının işleyişine öncelik tanınmıştır.[169]

İpotek kredilerinin dayandığı temel fikir, boştaki fonlarla konut alıcıları için uzun vadeli borç sağlamaktır. Kredi, gayrimenkul üzerindeki ipotekle güvence altına alınmaktadır. İpotek kurumları ikisi arasında fon transferi için aracı görevi sağlamaktadır. İpoteğe dayalı kredilerin menkul kıymetleştirilmesinin başarılı olabilmesi için ülkede gelişmiş bir sermaye piyasasının olması gerekir.



Şekil 6 : ABD 'de Konut Piyasalarının İşlevleri ve İçerdikleri Kurumlar
Kaynak: İnternational Housing Finance Services, www.fanniemae.com, Fannie Mae, 2004 ve **GYODER 4 Zirvesi,** s. 65. (Rosemarie Sabatino, Fannie Mae Direktörü, konferans sunumu metninden).

Amerikan gayrimenkul finansmanı sisteminde devlet desteği sağlayan kurumların varlığı, sektörde rekabet ortamının düşük seviyelerde seyretmesine ve ucuz fonlama imkanı bulabilmelerine yol açmıştır. Avrupa pazarında ise yüksek rekabet ve fonlama maliyetleri ile banka finans kuruluşlarının kredibilitesi önem kazanmıştır. Amerikan ve Avrupa konut finansman sistemleri arasındaki farklılıklar özetlenerek aşağıdaki tabloda yer almaktadır. [170]

[169] Tosun, **a.g.e.**, s. 8.
[170] Rüveyda Kömürlü, Hakkı Önel, "Türkiye de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları", **İTÜ Mim. Fak. E-Dergisi**, Cilt: 2, Sayı: 2, 2007, s. 93-94.

Tablo 1 : Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar

Amerikan Sistemi	Avrupa Sistemi
Mortgage bankaları pazarın büyük bölümünü oluşturmaktadır.	Gayrimenkul finansmanı sağlayıcıları çok çeşitlidir.
Kredi riskleri yatırımcıdadır.	Kredi riskleri bankanın bilançosundadır.
İkincil piyasalar çok gelişmiştir.	İpotekli tahviller sıkça kullanılmaktadır.
Ginnie M ae, Fannie Mae gibi devlet destekli kuruluşlar sektörde önemli rol oynamaktadır. Bu uygulamalar masrafları azaltmaktadır.	Gayrimenkul finansmanı sağlayıcılarını destekleyen hükümet ya da Avrupa Birliği yönetimi destekli uzman kurumlar yoktur. Bankanın / finansal kurumun mali gücü esastır.

Kaynak: Cemal Kişmir, Garanti Bankası, **GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4-Konferans Sunumları**, 13 Mayıs 2004, İstanbul, (Çevrimiçi) www.gyoder.org.tr/sunum, s. 80.

İkinci Dünya Savaşı'nda evlerin %80'inin yıkıldığı Almanya'da savaşın hemen akabinde, 1949 yılından itibaren konut üretimi amacıyla finansman sistemleri ve sermaye piyasaları hızla geliştirilmiştir. Ekonomideki istikrar da konut probleminin çözümünü kolaylaştırmıştır. Gelişmiş konut finansman yapısına sahip olan Almanya'da, sözleşme yöntemi, ipotek bankacılığı ve mevduata dayalı finansman yöntemi bir arada uygulamaktadır. İpotek bankaları, mevduat bankaları, inşaat tasarruf sandıkları (Baussparkassen), kredi kooperatifleri Almanya'da konut finansmanında ipotekli konut kredisi veren kurumlar olarak önemli fonksiyonları yerine getirmektedirler.[171]

İpotekli konut piyasasında AB ülkeleri içerisinde Almanya'dan sonra ikinci sırada yer alan İngiltere'de "yapı toplulukları" (building socities), 1850'lerden itibaren konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdürmektedir. Halifax, Nationwide, Bradford&Bingley ve Leed Permanent gibi önde gelen yapı toplulukları kullandırılan ipotekli konut kredilerinin yaklaşık %70'lik kısmını sağlamakta ve ipotek bankaları gibi hizmet sunmaktadırlar.[172]

İsveç konut finansman sisteminde devlet ile ipotek kurumları birlikte çalışmaktadırlar. Bu kurumlar ipotek kredisi için gerekli olan fonları tahvil ve finansman bonosu ihraç ederek temin etmektedirler. 40-50 yıla kadar uzun vadeli

[171] Gürbüz, **a.g.e.**, s. 14.
[172] Joanna Paısley, A Model of Building Society Interest Rate Setting**, England Report,** Bank of England, Working Paper Series No: 22, London, 1994 February, p. 32-33.

ipotekli konut kredisi kullanılan İsveç'te ev sahipliği oranı %60'tır. 1992 yılına kadar ülkede konuta yapılan toplam yatırımın %71'i piyasalardan sağlanmakta iken geri kalan kısmı devletçe finanse edilmiştir.[173]

2.1.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanı

Gelişmekte olan ülkelerin her alanda kalkınmayı engelleyen en genel özellikleri kişi başına düşen gelirin düşük olması, yüksek nüfus artış hızı, piyasalardaki yasal düzenlemelerin yetersizliği, yolsuzluk, uzmanlaşmadan yoksunluk, yüksek kronik enflasyon, faiz oranlarında ve döviz piyasalarında istikrarsızlık, adaletsiz gelir dağılımı, yüksek kentleşme oranıdır. Bu özellikler arasında, kişi başına düşen düşük gelir miktarı, yüksek nüfus artışı ve yüksek kentleşme oranı gelişmekte olan ülkelerdeki konut problemi üzerinde en olumsuz etkiye sahip faktörlerdir.[174]

Bu ülkelerin pek azında konut darlığı probleminin üstesinden gelecek politikalar ve stratejiler geliştirilebilmiştir. Konut sektörü ile ulusal bakımdan önem taşıyan diğer öncelikli sektörler arasında kısıtlı kaynaklara ve genellikle yabancı sermayeye yönelik bir rekabet vardır. Sağlanan konutlar, konut talebinin küçük bir bölümünü karşılayabilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde merkezi yönetim, konut piyasasına, dar gelirli guruplara sübvansiyon sağlayan programları devreye sokarak girmiştir; fakat bu ülkelerdeki deneyimler göstermektedir ki, dar gelirli kesimlere yönelik olan sübvansiyonlardan genellikle orta ve üst gelir grupları yararlanmaktadır. Böylece sübvansiyonlar, kısıtlı merkezi yönetim kaynaklarının temel kentsel hizmetlerin sağlanması dışındaki amaçlar için harcanmasına yol açmaktadır. Gelişmekte olan birçok ülke, konuta sübvansiyon sağlama yöntemi olarak, uzun vadeli gerçek sermaye giderlerinin altında faiz oranları uygulamaktadırlar. Bu tür "örtülü"sübvansiyonlar özellikle maliyet giderlerinin geriye dönüşünü sınırlamaktadır. Dar gelirli grupların konut edinme olanakları enflasyon koşullarında

[173] Gürbüz, **a.g.e.**, s. 14 -16.
[174] Boleat, **a.g.e.**, p. 24.

özellikle sınırlıdır. Gelişmekte olan ülkelerde uygulanan konut politikaları ülkelerin ekonomik, politik ve sosyal yapılarına göre birbirinden ayrılmaktadır. [175]

Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Polonya'da ve Çek Cumhuriyeti'nde Alman Pfandbrief modeli başarıyla uygulanmıştır. Özellikle Kolombiya, sosyo-ekonomik yapısı bakımından Türkiye'ye çok benzemektedir. Yüksek nüfus artışı, yüksek enflasyon oranı, hızlı kentleşme, konut açığı ve dolayısıyla konut sorunu açısından iki ülkenin sorunları ortaktır. Kolombiya özellikle 1972 yılından beri Fannie Mae tarzında çok başarılı bir model oluşturup başarıyla uygulamıştır.[176]

Gelişmekte olan ülkelerde konut yatırımının mali kurumlar tarafından finanse edilen kısmı çok küçüktür ve konut finansmanı kredileri finansal aktiflerin sadece çok küçük bir kısmını oluşturur. Bu ülkelerde, konut yatırımlarının çok büyük bir kısmı kişiler tarafından yaratılan fonlardan gelmektedir. Bu ülkelerde, finans sektörü tarafından konut yatırımına sağlanan ortalama ipotek kredisi oranı toplam kredilerin %20'sinin altındadır.[177]

Kolombiya'da konut finansman sistemi ticari bankalardan bağımsız olarak kurulmuş olan konut bankaları üzerinden yürütülmektedir. Ticaret bankaları konut üretiminde aracı olamamakta, konut bankaları da ticari işlemler yapamamaktadır. Konut bankaları çeşitli teşviklerle desteklenerek konut finansman sisteminin gelişmesi sağlanmıştır. Bu kapsamda ticaret bankalarının mevduat faizlerine nominal faiz oranı uygulanırken konut bankalarının mevduatlarına enflasyon endeksine dayalı ve günlük olarak belirlenen faiz uygulanmaktadır. Konut bankalarına %5 oranında mevduat munzam karşılığı ve disponibilite oranı uygulanırken ticari bankalara uygulanan oran %25 gibi yüksek oranlara ulaşmaktadır. Ülkede 10 adet konut tasarruf ve kredi bankası bulunmaktadır. Bu bankaların toplam 500 şubesi ve 5 milyon mudisi bulunmaktadır. 1972 yılında uygulamaya konulan Kolombiya'daki

[175] Tosun, **a.g.e.**, s. 9.
[176] Kömürlü, Önel, **a.g.e.**, s. 95-96.
[177] Robert M. Buckley. "Housıng Finance in Developing Countries", **The World Bank Development Report**, 1989, p. 10.

sistem ülkedeki kronik yüksek enflasyona rağmen başarıyla uygulanan ve örnek alınan bir sistem olmuştur.[178]

Brezilya'da uygulanan konut finansman sistemi, 1964 yılında kurulan Milli Konut Bankası (BNH) ile başlatılmıştır. Ülkedeki 27 adet tasarruf ve kredi kurumu (saving and loan association) gelir düzeyi düşük insanların konut edinebilmelerine yönelik olarak kurumsallaşmıştır. Tasarruf ve kredi kurumları tarafından kullandırılan kredilerin %60'ı mevduatlardan sağlanmakta, kalan %40'ı da devlet tarafından aktarılan fonlarla sübvanse edilmektedir. Devletin karşıladığı kaynak tüm çalışanların brüt maaşlarından kesilen %8lik kesinti paylarınının konut finans bakanlığında toplanmasıyla oluşmaktadır.[179]

Kredi kullanmak isteyenler için bir ön birikim söz konusu değildir. Kredi faizi, kredi miktarına ve konut büyüklüğüne göre değişmekte ve reel faiz oranı % l-5 arasında uygulanmaktadır. Geri ödeme vadesi 20, 25 ve 30 yıl olup taksit miktarları enflasyon endeksine göre ayarlanmaktadır. Böylece, verilen krediler geri dönerken değer kaybına uğratılmamaktadır. İpotek piyasasının gelişebilmesi amacıyla ipoteğe dayalı menkul kıymetlere vergi istisnaları da uygulanmaktadır; ancak başarılı uygulamalara rağmen BNH kurumunun faaliyetleri Caxia Economica Federal'(CEF)e devredilerek sona erdirilmiştir. Bu yeni kurum da önce maliye bakanlığından şehircilik bakanlığına, sonra tekrar maliye bakanlığına bağlanmış ve çalışmaları aksatılmıştır.[180]

Meksika konut finansman sisteminin kurulması ve işleyişi, hükümetlerin fon akışını konut finansmanına yönlendirmelerinin, hem olumlu hem de olumsuz yönde ne kadar etkili olabileceğine dair oldukça iyi bir örnek teşkil etmektedir.

Meksika'da 1980'li yılların sonu itibarıyla, ekonomiyi yeniden yapılandırmaya ve piyasaları açmaya paralel olarak konut için özel olarak piyasayı harekete geçirme stratejisi takip etmiştir. Bu strateji 1991 yılında bankaların

[178] Gürbüz, **a.g.e.**, s. 18 -19.
[179] **A.e.**.
[180] Uludağ, **a.g.e.**, s. 64.

özelleştirilmesini ve bankaların verdikleri kredilere ilişkin kısıtlamaların azaltılmasını amaçlamaktaydı. Ticari bankalar, özelleştirilmelerinden itibaren devlet bankalarına nispeten çok daha büyük miktarlarda ipotek kredileri vermeye başlamışlardı.

Meksika'da konut finansmanının gelişimi 1900'lü yılların başlarında başlamıştır. İlk olarak konut bankaları ipotek kredisi vermeye başlamışlardır. İlk kamu konut finansmanı kuruluşu olan BANOBRAS'(Banco Nacional de Obras y Servicios Publicos S.N.C.)ın 1993 yılında kurulmasından sonra hükümet, konut sistemini teşvik etmek amacıyla konut edinmeye yönelik emekli sandıklarını (özel ve kamu sektörü çalışanları için INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores) ve FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trajabadores del Estado), Merkez Bankası reeskont sistemini (FOVI-Fondo de Operacıon y Financiamiento Bancano a la Vivienda) ve düşük gelirli kayıt dışı piyasaya yönelik bütçeye dayalı sübvansiyon programını (FONHAPO- Fondo Nacional de Habitaciones Populares) geliştirmiştir.[181]

Meksika'da enflasyon oranının %170'lere tırmandığı 1980'li yıllarda, çift oranlı ipotek (Dual Rate Mortgage Instrument) hükümet tarafından uygulamaya konulmuştur. Bu sistemde, ticaret bankalarınca verilen kredinin faizleri piyasa faiz oranına göre ayarlanırken geri ödeme vade ve taksit miktarları da ücret artışlarına göre ayarlanmaktadır. 1992 yılında sistem çalışmaları, konut edindirme programı yasası ile desteklenmiştir. Arsa sorunu, ortak toprağa sahip kişilerin arsalarının müteahhitlere satışına izin verilmesi ve devlet tarafından altyapı yatırımlarının hızlandırılması ile çözülmüştür. Konut finansman sorunu ise yüksek enflasyona rağmen her yönü ile çözülmeye çalışılmış ve başarılı olunmuştur.

Meksika tecrübesinden açıkça görülmektedir ki, gerek siyasetçilerin gerekse mali sektör yöneticilerinin, tüketicilere sunulan ipotek kredilerinin özelliklerini ve

[181] Türkiye Bankalar Birliği (TBB), " 1994 Yılı Krizi Sonrasında Meksika'da Uygulanan Para Politikası" , **Türkiye Bankalar Birliği Bankacılık ve Araştırma Grubu Raporu**, Mart 2001, (Çevrimiçi) www.tbb.org.tr, 12.08.2009, s. 4 -5.

bunların farklı makroekonomik ortamlarda nasıl tepki verebileceklerini tam olarak anlamaları, konut finansman sistemi ve genel ekonomi açısından hayati önem arz etmektedir.[182]

2.2. Türkiye'de Konut Yatırımlarının ve Finansmanın Tarihsel Gelişimi

Türkiye'de konut yatırımları ve finansmanın tarihsel süreç içerisindeki gelişimi aşağıdaki başlıklarla incelenmiştir.

2.2.1. Konut Yatırımlarının Ekonomi İçindeki Yeri

Ekonomik kalkınma, bir ülkede yaşayan bireylerin geçim düzeylerinin ve üretme güçlerinin yükselmesi demektir. Bu, kişi başına düşen milli gelirin artması olarak tanımlanır ve bundaki artış oranına da kalkınma hızı denir. Planlı kalkınma, belli toplumsal ve ekonomik amaçlara ulaşmak için kaynakların belli önceliklere göre kullanılmasını gerektirir. Ekonomik büyüme'nin ve bir anlamda kalkınmanın sağlanması için ana mal üretecek yatırımların çoğaltılması gereklidir. Türkiye'de konut yatırımları, gerek toplam yatırımlar gerekse yapı yatırımları içinde önemli bir yer tutmaktadır. [183]

1970'lerde petrol fiyatlarının artması ile baş gösteren ekonomik kriz tüm dünya ülkelerini etkilemiş, özellikle petrol ithal eden Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin döviz darboğazına girmesine yol açmıştır. Bu yaşanan gelişmelerle 1970'lerde faizlerin enflasyonun altında kaldığı dönemlerde gayrimenkullere olan talep artmış; ancak 1980'lerde faizlerin yükselmesiyle talepte tekrar düşme yaşanmıştır. [184]

---

[182] Gürbüz, **a.g.e.**, s. 20.
[183] Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, İstanbul, Gerçek Yayınevi, 1983, s. 125.
[184] Belgin Akçay, "Kentleşmede Yeni Konut Finansman Modelleri", **İktisat,İşletme ve Finans Dergisi**, Cilt: IVX, Sayı: 163, Ekim 1999, s. 94.

1989 yılı sonrasında reel ücretlerde kaydedilen yüksek artışlar sermaye yoğun yatırımlara hız kazandırmış ve özel kesim imalat sanayi yatırımlarında 1990 ve 1993 yıllarında yüksek oranlı artışlar kaydedilmiştir. Diğer taraftan, izlenen gelir politikalarının bir sonucu olarak konut yatırımları da söz konusu dönemde canlılığını korumuştur.[185]

1998 yılından sonra yapılan konut yatırımlarının büyük bir kısmı kamu sektörü tarafından gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tablolarda görüldüğü gibi konut yatırımları, sabit sermaye yatırımları içinde bazı dalgalanmaların görülmesiyle birlikte yüksek oranda bir paya sahiptir. Bu eğilim 2007 yılında da artarak devam etmiştir.

[185] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT) , **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)**, Ankara, s. 7.

Tablo 2 : Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Kamu) (Cari Fiyatlarla Bin TL)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
TARIM	617.770	447.484	826.128	577.993	821.853	1.505.997	3.831.193	3.655.644	5.139.006	4.962.385
MADENCİLİK	180.183	250.520	283.334	435.927	749.218	1.250.521	1.818.030	2.061.108	2.283.953	2.485.789
İMALAT	3.011.630	3.678.696	6.764.055	6.844.751	14.017.874	22.464.156	40.517.358	50.731.278	65.798.934	70.009.697
ENERJİ	682.121	685.730	969.157	2.676.456	1.759.438	1.715.276	1.564.204	2.453.358	3.984.745	4.901.432
ULAŞTIRMA	2.664.134	3.122.315	7.193.404	6.561.219	7.160.724	9.812.583	18.551.892	22.026.380	24.943.015	26.919.007
TURİZM	476.198	820.429	1.219.970	1.700.777	2.794.752	4.668.094	6.813.573	8.457.462	9.653.893	10.347.246
KONUT	4.118.469	4.514.519	6.233.995	5.867.907	9.935.681	13.426.540	14.965.778	12.998.296	17.220.550	19.551.708
EĞİTİM	115.832	274.468	485.557	529.372	642.215	916.753	1.146.949	1.236.682	1.450.042	1.571.709
SAĞLIK	463.328	486.493	928.584	1.076.364	1.631.967	2.189.511	3.607.702	5.262.339	6.415.688	7.000.637
DİĞER HİZMETLER	540.549	754.331	1.206.342	1.784.415	3.219.589	3.934.369	4.982.192	5.354.397	6.166.405	6.631.403
TOPLAM	12.870.214	15.034.985	26.110.526	28.055.183	42.733.311	61.883.800	97.798.873	114.236.944	143.056.231	154.381.014

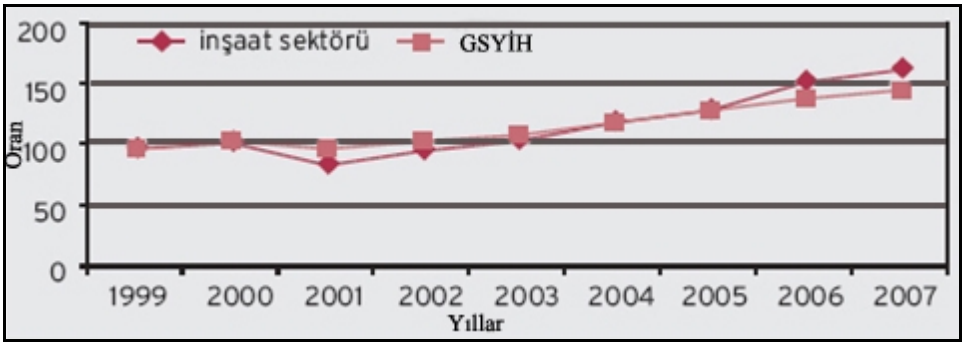
Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı (Çevrimiçi) www.dpt.gov.tr/DocObjects/Download/3811/sektorler_itibariyle_sabit_sermaye_yatirimlari.pdf, 10.02.2009

Tablo 3 : Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Özel) (Cari Fiyatlarla Bin TL)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
TARIM	273.233	433.512	747.810	1.139.277	1.596.082	1.363.788	1.651.125	1.964.366	1.986.455	2.891.240
MADENCİLİK	49.903	77.662	100.002	156.201	120.288	167.485	271.109	365.453	558.488	638.069
İMALAT	89.528	132.753	247.297	448.032	556.364	444.132	478.297	424.544	597.164	319.368
ENERJİ	564.325	798.706	1.307.660	1.704.441	3.599.731	2.883.303	2.402.651	3.029.762	2.901.926	3.365.304
ULAŞTIRMA	1.144.067	1.908.366	3.024.608	3.403.288	4.746.828	4.696.646	6.051.339	8.449.660	9.509.425	9.475.472
TURİZM	15.899	23.481	39.070	58.007	133.466	129.960	121.546	112.101	116.429	143.048
KONUT	35.393	67.481	69.587	99.176	132.598	180.900	174.247	409.966	397.868	504.284
EĞİTİM	361.243	609.434	1.020.711	1.374.716	2.127.722	2.462.535	2.428.150	2.833.756	3.234.348	3.972.242
SAĞLIK	152.596	194.543	389.489	555.378	888.024	979.240	907.811	1.416.997	1.682.176	2.186.664
DİĞER HİZMETLER	673.250	926.892	1.655.869	2.361.533	3.406.569	3.979.532	3.490.791	5.571.710	7.479.861	9.038.484
İKTISADI	155.848	260.322	438.248	877.394	879.637	954.065	719.876	1.608.035	2.243.359	2.586.948
SOSYAL	517.402	666.569	1.217.620	1.484.139	2.526.931	3.025.467	2.770.915	3.963.675	5.236.502	6.451.536
TOPLAM	3.359.435	5.172.830	8.602.103	11.300.049	17.307.672	17.287.521	17.977.066	24.578.315	28.464.140	32.534.175

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı (Çevrimiçi) www.dpt.gov.tr/DocObjects/Download/3811/sektorler_itibariyle_sabit_sermaye_yatirimlari.pdf, 10.02.2009

Aşağıdaki grafikte inşaat sektörünün ve GSYİH'nın 1998 yılında 100 birim değerinde olduğu varsayılarak her yıl gerçekleşen değişim oranları gösterilmiştir. Bu grafikten, GSYİH ve inşaat sektörünün birbirlerini takip ettikleri, hatta zaman zaman çakıştıkları gözlenmektedir. Grafikten, iki değişkenin birbiriyle doğru orantılı olarak arttığı ya da azaldığı görülmektedir.[186]



Grafik 3: İnşaat Sektörü ve GSYİH Karşılaştırması(1999-2007) (1998=100)
Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008**, İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009, s. 33.

Aşağıdaki tablodan konut yatırımlarının GSMH içindeki oranına ve 1960 ile 1990'lı yıllar arasındaki dağılımına bakılacak olursa konut yatırımlarının GSMH içindeki oranı %4'lerde seyretmiştir. Bu oran 1970'li yıllarda yükseliş içindeyken 1980'li yıllarda azalmalar görülmüş, 1984'ten sonra toplu konut fonunun devreye girmesiyle özellikle 1987 yılından sonra tekrar yükselişe geçmiştir.

[186] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008**, **a.g.e.**, s. 33.

Tablo 4 : Konut Yatırımlarının GSMH İçindeki Payı

Yıllar	Konut Sabit Sermaye Yatırımları	Gayri Safi Milli Hasıla	Konut Yatırımlarının GSMH İçindeki Payı %
1964	1.985	74.388	2,67
1965	2.787	81.602	3,42
1966	3.297	91.387	3,61
1967	3.899	101.453	3,84
1968	4.447	112.493	3,95
1969	5.756	124.880	4,61
1970	7.170	147.750	4,85
1971	7.634	192.630	3,96
1972	9.904	240.828	4,11
1973	12.849	309.786	4,15
1974	13.140	427.088	3,08
1975	17.877	535.806	3,34
1976	26.756	674.948	3,96
1977	37.390	872.813	4,28
1978	60.944	1.290.656	4,72
1979	108.182	2.199.478	4,92
1980	187.260	4.435.103	4,22
1981	165.518	6.553.497	2,53
1982	207.843	8.735.064	2,38
1983	284.258	11.551.898	2,46
1984	473.255	18.374.827	2,58
1985	797.573	27.789.429	2,87
1986	1.463.358	39.309.606	3,72
1987	2.972.379	58.387.092	5,09
1988	6.350.283	99.992.231	6,35
1989	10.849.781	172.225.042	6,30

Kaynak: Murat Balamir, **Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli** , No: 850, Ankara, Odtü Mimarlık Fakültesi Basımişliği, Ekim,1993, s. 31.

1989 yılı sonrasında reel ücretlerde kaydedilen yüksek artışlar sermaye yoğun yatırımlara hız kazandırmış ve özel kesim imalat sanayi yatırımlarında 1990 ve 1993 yıllarında yüksek oranlı artışlar kaydedilmiştir. Diğer taraftan izlenen gelir politikalarının bir sonucu olarak konut yatırımları da söz konusu dönemde canlılığını korumuştur.[187]

Konut sektörünün 2000 yılında GSMH içindeki payı %5,1'dir. İnşaat malzemeleri yan sanayi ile birlikte Türk ekonomisi içindeki payı %10'lar

[187] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT**), Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı(1996 - 2000)**, Ankara, s. 7.

seviyesindedir. Bununla beraber bütçeden yatırımlara ayrılan payın sürekli düşmesi inşaat sektörünün de küçülmesine neden olmuştur. 1999 yılı deprem felaketi ve genel ekonomik konjonktür nedeniyle %12,7 oranı gibi rekor düzeyde küçülmüş, 2000 yılında %5,8'lik büyüme gerçekleşmiştir. 2001'deki kriz nedeniyle tekrar küçülme gerçekleşmiştir.[188]

Aşağıdaki tabloda, sektörlerin GSMH içindeki değerleri incelediğinde; konut sektörünün 2001 yılına kadar artan bir seyir gösterdiği görülmüştür. 2001 yılında yaşanan kriz sebebiyle artan maliyetler, yükselen faizler konut talebinin ve konut arzının azalmasına sebep olarak GSMH içindeki payında dalgalanmalara sebep olmuştur. 2004 yılından 2005 yılına geçerken tekrardan bir artış eğilimi yakalamıştır.

[188] Çelik, **a.g.e.**, s. 77.

Tablo 5 : Sektörlerin Gayri Safi Milli Hasıla İçindeki Payları (1996-2005)

Sektörler	1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005	
Tarım	2,489,774	19.08%	4,170,001	16.53%	9,113,464	19.96%	11,851,055	17.94%	17,540,631	16.48%	21,521,043	14.12%	32,114,870	13.52%	42,126,246	13.77%	48,394,672	13.24%	49,957,330	12.05%
Sanayi	3,716,528	28.48%	7,293,186	28.91%	11,970,299	26.21%	17,973,866	27.21%	29,027,782	27.28%	46,881,462	30.11%	70,034,336	29.48%	88,813,240	29.04%	107,061,273	29.28%	123,669,004	29.83%
Madencilik	183,080	1.40%	336,889	1.34%	563,270	1.23%	883,737	1.34%	1,422,903	1.34%	2,135,427	1.40%	2,914,077	1.23%	3,858,087	1.26%	5,174,424	1.42%	6,962,712	1.68%
İmalat	3,123,034	23.93%	6,218,627	24.65%	10,128,256	22.18%	14,838,461	22.47%	23,888,136	22.46%	36,730,882	24.10%	55,764,399	23.48%	71,910,797	23.51%	87,609,625	23.96%	101,246,002	24.42%
Enerji	410,414	3.15%	737,669	2.92%	1,278,773	2.80%	2,250,677	3.41%	3,716,743	3.49%	7,015,153	4.60%	11,355,859	4.78%	13,044,356	4.27%	14,277,224	3.90%	15,460,290	3.73%
İnşaat	857,762	6.57%	1,743,240	6.91%	3,124,593	6.84%	4,362,039	6.60%	6,483,106	6.09%	9,240,878	6.06%	11,398,698	4.80%	12,662,006	4.14%	15,380,670	4.21%	21,311,774	5.14%
Ticaret	3,022,315	23.16%	5,985,402	23.72%	10,404,501	22.78%	14,750,946	22.33%	24,806,513	23.41%	37,403,001	24.54%	55,935,190	23.55%	71,329,760	23.32%	88,714,047	24.26%	99,739,960	24.05%
Ulaştırma	1,941,574	14.88%	4,018,613	15.93%	7,102,826	15.55%	10,868,376	16.46%	17,646,564	16.58%	28,159,160	18.48%	41,820,643	17.61%	53,846,171	17.61%	62,009,162	16.96%	71,654,589	17.28%
Mali Müesseseler	732,340	5.61%	1,474,426	5.84%	3,280,526	7.18%	4,228,348	6.40%	4,698,024	4.42%	6,639,387	4.36%	12,944,723	5.46%	17,884,644	5.85%	21,603,584	5.91%	21,484,542	5.18%
Konut	442,935	3.39%	850,332	3.37%	1,761,711	3.86%	3,465,420	5.25%	5,772,955	5.43%	8,491,897	5.57%	11,837,781	4.90%	14,653,025	4.79%	18,398,553	5.03%	22,393,509	5.40%
Serbest Meslek ve Hizmetler	554,080	4.25%	1,067,461	4.23%	1,956,339	4.28%	2,830,826	4.29%	4,430,360	4.16%	6,592,344	4.33%	9,753,592	4.11%	12,429,089	4.06%	14,889,331	4.07%	16,914,421	4.08%
(-) İzafi Banka Hizmetleri	709,235	5.44%	1,371,710	5.44%	3,049,158	6.68%	4,284,141	6.49%	4,097,693	3.85%	11,534,431	7.57%	8,095,559	3.41%	7,911,747	2.59%	10,821,250	2.96%	12,477,618	3.01%
Sektörler Toplamı	13,048,072	100.00%	25,230,941	100.00%	46,665,092	100.00%	66,046,733	100.00%	106,407,242	100.00%	152,394,742	100.00%	237,544,273	100.00%	305,832,435	100.00%	365,630,042	100.00%	414,647,511	100.00%
Devlet Hizmetleri	1,238,527		2,579,910		4,915,736		8,781,478		12,633,650		18,525,724		27,838,383		36,561,477		42,548,483		47,719,600	
Kar Amacı Olmayan Özel Hiz.Kur	26,922		53,021		98,742		272,486		477,141		918,063		1,863,999		3,610,383		3,530,102		2,996,961	
İthalat Vergisi	468,588		972,011		1,546,375		2,314,575		5,065,425		6,573,910		10,527,402		13,758,630		18,802,850		21,838,290	
GSYİH (Alıcı Fiyatlarıyla)	14,772,110		28,835,883		52,224,946		77,415,272		124,583,468		178,412,438		277,574,057		359,762,926		430,511,477		487,202,362	
Net Dış Alem Faktör Gelir.	205,957		557,379		1,293,386		867,695		1,012,670		-1,928,495		-2,541,692		-3,082,038		-1,579,134		-801,330	
GSMH (Alıcı Fiyatlarıyla)	14,978,067		29,393,262		53,518,332		78,282,967		125,596,129		176,483,953		275,032,366		356,680,888		428,932,343		486,401,032	

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı, Temel Ekonomik Göstergeler, 1996-2005,
(Çevrimiçi) http://www.dpt.gov.tr/DYS/DokumanAra.aspx?RootRef=0&Ara=Temel+Ekonomik+G%u00f6stergeler

2.2.2. Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri

Konut sektörü bir bütün olarak değerlendirildiğinde ekonomi içinde önemli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. Konut sektörü bir yandan insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınma gereksinimini karşılarken diğer yandan ekonomik faaliyetlere önemli katkılarda bulunmaktadır. Bu anlamda ülkenin sosyo-ekonomik gelişimi için öneme sahip sektörlerden biridir.

İnşaat sektörü Türkiye'nin öncü sektörlerinden en önemlisidir. İnşaat sektöründeki 1 birimlik faaliyet diğer sektörlerde 2,5 birimlik faaliyete eş değer yaratmaktadır. Bu sektör büyük ölçüde yerli sanayiye dayanmakta ve istihdam potansiyeli olan diğer sektörlerle arasında girdi-çıktı ilişkisi bulunmaktadır. Yüksek katma değer yaratan yapısı nedeniyle lokomotif vazifesi görmektedir.[189]

Konut sektörü, işgücü verimliliğini arttırarak dolaylı olarak genel üretim kapasitesini arttıran bir sektör olduğu gibi Türkiye'de sektörler arası ilişkilerdeki önemli etkisi olan ve özellikle sanayide yarattığı talep kapasitesi ile sanayi ve ekonomiyi sürükleyebilecek nitelikte bir sektördür. Konut sektörüne 1 milyar TL'lik yatırım ekonomide 2,52 milyar TL'lik üretim artışına neden olmaktadır. Ayrıca, sektör yarattığı istihdam kapasitesiyle, Türkiye'nin en önemli sorunlarından biri olan istihdam sorunun çözümü açısından da en etkili sektörlerden birisidir.[190]

[189] Çelik, **a.g.e.**, s. 76 - 77.
[190] İlhan Eronat , **Türkiye'de Konut Sorunu ve Politikası**, Yayın No:111, Ankara, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, 1977, s. 100.

Tablo 6 : Yapı Sektörünün Etkilediği Alt Sektörler

Sektörlere Sağladığı girdi (%)	
Demir-çelik	18,30
Çimento	13,50
Kereste	11,20
İnşaat toptan ve perakende tic.	10,84
Seramik	10,22
Karayolu taşımacılığı	9,75
Taş ocakları	3,77
Banka, sigorta ve kooperatif	2,95
Mobilya ve mefruşat san.	2,93
Elektrikli makineler	2,92
Cam	2,50
Metal eşya	1,86
Diğer kimyasal maddeler	1,63
Denizyolu taşımacılığı	1,43
Petrol arıtımı	1,26
Motorlu kara ulaşım araçları	1,23
Kişisel ve mesleki hizmetler	1,17
Diğer sektörler	2,66

Kaynak: İlhan Uludağ, **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finans Sistemleri ve Teknikleri,** İTO Yayınları, İstanbul, 1997, s. 227.

Yapı sektörüne bağlı çok sayıda alt sektör, sektöre sağladıkları girdi oranında etkilenmektedir. Bu sektördeki üretim, diğer sektörlerde yapılan yatırımların bir fonksiyonu olarak da değerlenmektedir. Yapı sektörü birçok yatırımın genellikle inşaatla ilgili olması nedeniyle ekonominin genel durumundan çok olumlu etkilenmektedir. Sektörde kullanılan sanayi ürünlerinin oranı %30 olduğu ve 300'e yakın ürünün bu sektör için üretildiği DPT tarafından belirtilmektedir. Bu nedenle sektör, sanayi ürünlerinin kullanımında önemli bir potansiyele sahiptir. [191]

2.2.3. Dönemler İtibariyle Konut Yatırımları

Dönemler itibariyle konut yatırımları planlı dönem öncesi ve planlı dönem sonrası, ana başlıklarıyla incelenmiştir.

[191] Uludağ, **a.g.e.**, s. 226.

2.2.3.1. Planlı Dönem Öncesi

Cumhuriyetin ilk yıllarında Türkiye genelinde kentleşme oranı neredeyse değişmez kalmakla beraber, başkent ilan edilmiş Ankara'nın kentleşme hızı yılda %6 dolaylarında seyretmiştir. Buna Cumhuriyet'in yeni planlı kent ve çağdaş mimarlık anlayışı da eklenince, Türkiye'de nicel ve nitel konut sorunu hemen hemen tümüyle Ankara'ya özgülenmiştir. Sonrasında Türkiye'de yaygınlaşacak konut sunum biçimlerinin ilk örnekleri de bu dönemde Ankara'da yaşanmıştır. Bu dönemde toplumsal konut politikasının, pek de bilinçli olmayan bazı belirtilerine rastlanmaktadır. Bu belirtiler daha çok memurların konut gereksinmesinin karşılanması doğrultusundaki uygulamalarla kendini göstermiştir.[192]

2.2.3.2. Planlı Dönem ve Sonrası

1960'ların başı planlı iktisadi kalkınmanın başladığı yıllardı. DPT'nin kurulması ve kalkınma planlarının uygulanmasıyla birlikte Türkiye, tarihinde yeni bir döneme girmiştir.

2.2.3.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 - 1967)

Planlı dönemin başında konut sektörü toplam yatırımların %22,4'ünü oluşturmaktadır. Birinci planda bu oranın azaltılarak ortalama %20,3 olması öngörülmüştür. Konut maliyetinin azaltılması için girdi maliyetleri üzerinde durulmuştur. Buna göre, ucuz arsa temini, üretim teknolojisinin daha etkin bir düzeye çıkarılması ve işgücü ve sermayenin düzenlenmesi maliyetleri etkileyecektir. Nitelik farklılaştırması ise "lüks" konut yerine "sosyal" ya da halk tipi konut üretimiyle gerçekleştirilmesi düşünülmüştür.

Birinci BYKP'nın "konut" ana başlığı altındaki "ana ilkeler" şu noktalara değinmiştir;

---

[192] Ayten Alkan, **Türkiye'de 1980'den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri**, Ankara, Türkkent Yayınları, 1998, s. 21.

- Konut yatırımlarına yapılan toplam yatırımın %20'si geçmemek kaydıyla daha çok konutun yapımını sağlamak.

- Lüks konut yapımının kısılması ve sağlık bakımından sakıncası olmayan en ucuz halk konut tipinin seçilmesiyle daha çok sayıda konutun yapımını ve daha geniş bir kitlenin barındırılmasını sağlamak.

- Sahiplerin, oturacakları evlerle birlikte düşük kiralı halk konutları yaparak kiranın özellikle dar gelirli ailelerin imkanlarını zorlayıcı etkisini azaltmak.

- Her türlü arsa alım-satım oyunlarını önleyici tedbirlerle, ev yaptırmak isteyenlerin uygun fiyatlarla arsa edinmesini sağlamak.

- Gecekonduları, içinde oturanlara konut bulmadan yıkmamak. Her şeyden önce bu gecekonduların arsa mülkiyeti problemini çözmek, kamu hizmetlerini tamamlayarak durumlarını düzeltmek, ancak çok kötü olanlarını içinde yaşayanların konut ihtiyacını karşılamak suretiyle ortadan kaldırmak.

Gecekondular için 775 sayılı özel bir kanun çıkarılmıştır. Bu kanunla gecekonduları önlemeye öncelik verilmiştir. Mevcut gecekondular için ise ıslah edilmesi ve bu bölgelere alt yapı götürülmesi amaçlanmıştır.

1960'lı yıllarda konut yatırımının 2 milyar TL civarında olduğu belirtilmiştir ve Birinci BYKP'na göre ihtiyacın karşılanması için yatırım %70 artırılmalıdır; fakat yatırımların %70'nin konuta ayrılması, diğer sektörlerdeki ihtiyaçlara yapılacak yatırımın azalması demektir. Bu durumda kaynaklar etkin kullanılmamış olacaktır. Diğer kaynakların da etkin kullanılmış olmasını sağlayabilmek için konut yatırımları, toplam yatırım hacminin %20'si kadar tutulmuştur.[193]

2.2.3.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1972)

İkinci BYKP döneminde Birinci BYKP'ndaki görüşler etkili olmuştur. Benzer şekilde, yatırım oranı artırılmadan şartlara uygun ekonomik halk tipi konut

[193] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)**, Ankara, s. 432.

yapma yolu benimsenmiştir. İkinci BYKP'nın "konut" ana başlığı altındaki ilkelerden birisi şu şekildedir; toplam yatırımlar içinde konut sektörü yatırımlarının İkinci BYKP dönemi için tespit edilen oranını artırmadan, mümkün olan en çok sayıda konut üretimini sağlamak amacıyla yurt şartlarına uygun, ekonomik standartta halk konutu yapımına yönelinecektir. Şehirlerin düzenli gelişmesine yardımı ve sağladığı tasarruf nedeniyle, ayrı ayrı konut birimleri yerine, toplu konut yapımına gidilecektir. Lüks konut yapımı sınırlanacak, ekonomik standartlar üstünde kamu konutu yapılmayacaktır.

Bu planda, devletin düzenleyici rolü üzerinde durulmuştur. Devletin konut kredisi ile finansman sağlaması ve kişileri ev sahibi olmaları konusunda teşvik etmesi öngörülmüştür. Bu dönemde, arsa maliyetlerinin düşürülmesi için arsalar üzerinde kamu kontrolü sağlanması istenmiştir ve ayrıca 1969 yılında Arsa Ofisi Kanunu yürürlüğe girmiştir.

Birinci ve ikinci plan döneminde dikkat edilecek bir nokta; konut yatırımlarının çoğunluğunun devlet tarafından değil, özel sektör tarafından gerçekleştirilmesinin hedeflenmesidir.[194]

2.2.3.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 - 1977)

Üçüncü BYKP'nda birinci ve ikinci planda olduğu gibi konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranının azaltılması hedeflenmiştir.

Bu dönemde konut politikasında insiyatif daha çok özel sektöre bırakılmıştır. Bu planın "sorunlar" başlığı altında konutların kalitesi, yapı malzemesi, yaşı ve sağlığa uygunluk durumunun bilinmediği belirtilmiştir. Ayrıca bu zamana kadar konut sayımı yapılmamış olması da bu başlık altında anlatılmıştır. Bu plan döneminde inşaat malzemesi fiyatlarında hızla artış görüldüğü anlatılmıştır. [195]

[194] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)**, Ankara, s. 273.
[195] Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), **Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)**, Ankara, s. 838.

Planda, sosyal nitelikli konut yapımının özendirilmesi, konut yapımınında özel girişimciliğin desteklenmesi gibi önlemlere yer verilmiştir. Bu plan döneminde Kamu Konut Kredilerini Düzenleme ve Koordinasyon Kurulu kurulmuştur. Aynı dönemde Bağ-kur tarafından konut kredisi verilmeye başlanmıştır.[196]

Bu planın konut yaklaşımı, ilk iki planınkine benzer. Bu dönemde de, konut yatırımlarının %15,7'yi geçmemesi hedeflenmişken, dönem sonunda bu oranın %17,9'un altına düşmediği görülmüştür.[197] Plan, düşük gelirli kümelerin üzerinde durduğu halde, bunların barınma gereksinmelerini karşılayabilecek önlemler getirmemiştir. Bu alanda, kamu kesiminin özel kesimle "sorumluluğu paylaşması"ndan söz edilmektedir. Planda, türlü kuruluşların elinde bulunan kredi fonlarının, bireylerin konuta ayırabilecekleri fonlarla birlikte, "tek bir kaynakta" toplanarak, belli önceliklere göre kullanılması önerilmekteysede, bunların plan döneminde gerçekleştirme olanağı bulunamamıştır.

Üçüncü BYKP, kamua altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekondu yapımına izin verilmeyeceğini, gecekonduların onda birinin, plan döneminde yenilenmesi gerektiğini göstermiştir.

Toplumsal nitelikli ve toplu konutlar için kamuca kaynak ayrılması gereğine değinilen Üçüncü BYKP'da iye konutlarının yanı sıra, kiralık konut yapımının özendirilmesi, bu alandaki engelleri ortadan kaldırıcı örgüt, yönetim ve finansman önlemlerinin geliştirilmesi öngörülmüştür. Üçüncü BYKP toplumsal konut ölçülerine sahip konutların özendirilmesine öteki planlardan daha açık bir biçimde yer vermiştir. Bu nedenle konut ölçülerinin saptanmasını ve kooperatifçiliğin yerleşim planlarında toplu konutlar için yer ayrılmasını önermiştir.[198]

---

[196] Zerrin Toprak, **Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası**, İzmir, Çaba Kitabevi, 1990, s. 44.
[197] Şengül Öymen Gür, "Türkiye'de Konut Sorunu", **Konut Kültürü**, (Çevrimiçi) http://www.evkultur.com/mimarlik/turkiyedekonutsorunu/turkiyedekonut.htm, 08.11.2008
[198] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 10. bs., Ankara, İmge Kitabevi, Ocak 2008, s. 528-529.

2.2.3.2.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979 - 1983)

Bu plan döneminde, arsa üretimine öncelik verilmiştir. Toplumun konut ihtiyacını karşılayabilmek ve de düşük fiyatlı, nitelikli konutlara kavuşmasını sağlayabilmek adına yasal ve kurumsal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. Dar gelirli sınıfın öncelikte tutulması istenmiştir.

Dördüncü BYKP dönemindeki diğer ilke ve politikalardan bazıları şu şekilde belirlenmiştir;

- Sosyal güvenlik kurumlarının ve kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonların artırılması ve T.C. Emekli Sandığı'nın konut üretiminde bulunması sağlanacaktır.

- Kamu lojman politikası öncelikli olarak gelişmekte olan yörelerde çalışan kamu görevlilerini barındırma politikası olarak yeniden düzenlenecektir.

- Yerel yönetimlerin ve ilgili kamu kuruluşlarının desteği ile gecekondu yörelerinde kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondu yapılarının standartlarının yükseltilmesi programlanacaktır.

- İmar ve gecekondu yasaları yeniden düzenlenerek yalnız belediye sınırları içinde değil, tüm ülke ölçeğinde uygulanacak ve özellikle kamu arazileri üzerinde yapılan kaçak yapılar hakkında etkinliği ve ivediliği sağlayacak prosedür hükümlerinin yasalarda yer alması sağlanacaktır.[199]

Dördüncü BYKP'da, ilk üç plandaki hedefler yinelenmiştir. Bunlara göre, kentlerde oluşan büyük toprak rantlarını ve kent toprağı üzerindeki spekülasyonu önleyici önlemler geliştirilecektir. Gecekondu bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sınırlandırılacak, gecekondu iyileştirme

[199] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983),** Ankara, s. 477.

bölgelerinde kamu arsalarında bulunan yurttaşlara uzun süreli kullanma hakkı tanınacaktır. Gereksinmenin ve çözümdeki ölçeğin büyüklüğü dikkate alınarak toplumsal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de Dördüncü BYKP'nda öngörülmüştür. Bu plan dönemi sonunda konut yatırımları, toplam yatırımlar içinde %15,8 oranında gerçekleşmiştir.

Dördüncü BYKP dönemi, siyasal istikrarsızlıkların da etkisiyle bir plansız dönem izlenimi bırakmıştır. Değişen hükümetlerce hazırlanan bir dizi bakanlar kurulu kararı ve yönetmelik, kalkınma planı ilkeleriyle bir tutarlılık içinde olmaktan uzak kalmıştır. Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun bireysel kredi girişimi, Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği, Bankalar Yasası'nı değiştiren Yasa Gücünde Kararname, Bağ-Kur Kredisi Yönetmeliği, Milli Konut Politikası Kararnamesi, hep bu dönemin ürünleridir. [200]

2.2.3.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989)

Beşinci BYKP döneminde, toplam sabit sermaye yatırımları içerisinde, konut sektörünün %15,8 paya sahip olması hedeflenmiştir. Bu dönem içinde 1 milyon 491 bin konut ihtiyacının doğacağı, buna karşın 1 milyon 161 bin konut üretileceği tahmin edilmiştir. Beşinci BYKP'da "sosyal hedef ve politikalar başlığı" altında konut ele alınmıştır.[201]

Bu dönemde konut inşaatlarında öngörülen artışın gerçekleşmesinde, konut yatırımlarına yöneltilecek tasarrufların artmasının ve Toplu Konut Fonu Kredilerinin önemi vurgulanmıştır.

---

[200] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası, a.g.e.**, s. 529.
[201] Nevin Peynircioğlu, "Planlı Dönemde Getirilen Politikalar ve Uygulama Sorunları", **II. Konut Kurultayı,** Şehir Plancıları Odası,YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, 22-24 Mayıs 2002, s. 46.

Beşinci Plan döneminde benimsenen ilke ve politikalardan başlıcaları şunlardır;

- İhtiyaç sahipleri bankalar sistemi aracılığıyla tasarrufa yönlendirilecektir. Bu amaçla kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme şartları geliştirilecek, bu şartlar yapıcı ve alıcıların durumlarına uygun şekilde çeşitlendirilecektir.

- Toplu Konut Fonu; banka sistemi yoluyla konuta yönlendirilecek kaynakların desteklenmesi ve kredilerin faiz, vade ve miktar bakımından alıcılar için makul seviyelerde tutulmasını temin edecek tarzda kullanılacaktır.

- Özellikle Dördüncü BYKP döneminde konut sektöründe kanunun etkisinin fazla olmaması ve piyasada efektif talebin genellikle üst gelir grubuna mensup ailelerden gelmesi sebebiyle konut ortalama alanları büyümüştür. Konut ortlama alanının Türk aile yapısına ve hayat tarzına uygun, fonksiyonellik ve iktisadiyat prensiplerini bağdaştıran makul seviyelere düşürülmesi teşvik edilecektir.

- Kamu kaynaklarının planlama, altyapı götürme ve arsa temininde kullanılması sağlanacaktır.

- İmar ve Gecekondu Mevzuatı'na aykırı yapılara uygulanacak işlemleri düzenleyen 3981 Sayılı Kanun'un uygulama prensipleri de dikkate alınarak mevcut ruhsatsız yapılara ve gecekondulara altyapı götürülmesine ve bunların ıslahına öncelik verilecektir.

- Birinci derecede afete maruz bölgelerde yer alan köylere öncelik verilerek köy konutlarının ıslahına yönelik eğitim, uygulama ve teşvik faaliyetleri hızlandırılarak yürütülecektir. Köy hayat tarzına uygun ve gelişmelere açık köy konutu tipleri geliştirilecektir.

- Kamu inşaatlarında maliyet azaltıcı uygulamalar geliştirilerek, "kamu lojman planı" inşaatları on yıl içinde tamamlanacaktır.[202]

Beşinci BYKP, bu dönemde iktidarda bulunan siyasal partinin benimsediği ilkelerin resmi bir plan belgesi durumuna getirilmiş biçimidir. Gecekondu alanlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, iyelik durumlarının normalleştirilmesi, bütçe dışı kaynaklarla bir Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme Beşinci BYKP'nda yer almış maddelerdir. [203]

Beşinci BYKP'da, 1985–1989 yılları arasında konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının %15,8 olması amaçlanmışken, beş yıllık süre sonunda %20 dolaylarında kalmıştır. Beş yıllık süre içinde 1 milyon 491 bin konut birimi doğabileceğini kestirmiş olmasına karşın üretim 1 milyonu geçmemiştir.

Toplu Konut, kooperatif uygulamaları, gecekondular, arsa spekülasyonunun önlenmesi, lojman ve köy konutları alanında Beşinci BYKP'nın, siyasal istikrara karşın beklenen sonucu vermediği görülmektedir. Bunda, ekonomideki istikrarın sağlanmamış ve özellikle enflasyon hızının denetim altına alınamamış olmasının payı büyük olmuştur.[204]

2.2.3.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 - 1994)

Planın dördüncü bölümünde yer alan "sosyal hedef, ilke ve politikalar" başlığı altındaki "çevre ve yerleşme" alt başlığında konut konusuna yer verilmiştir.

Plandaki önemli hedeflerden bir tanesi şudurki 1988 yılı fiyatlarıyla 600 milyar TL kamu, 32.831,6 milyar TL özel sektör olmak üzere toplam 33.431,6

[202] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)**, Ankara, s. 166-168.
[203] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası, a.g.e.**, s. 543.
[204] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası, a.e.**, s. 544.

milyar TL yatırım yapılarak plan döneminde doğan konut ihtiyacının %80'i karşılanacaktır denilmiştir.[205]

Altıncı BYKP döneminde benimsenen ilke ve politikalardan başlıcaları şu şekilde özetlenebilir:

- Konut piyasasına yönelik çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Alt gelir grupları hedef alınarak sosyal konutlara önem verilmesi, konut büyüklüğünün küçültülmesi
- Belediyelerce alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Konut fonu kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi.
- Belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürmesi, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "kendi evini yapana yardım" programı içinde nüve konut projeleri hazırlanması,
- Yapı bileşeni elemanı ve malzemesi ile ilgili standartların geliştirilmesi ve ilgili araştırmaların desteklenmesi,
- Türkiye şartlarına uygun konut inşa teknolojilerinin belirlenmesi ile ilgili gerekli çalışmalarının yapılması,
- Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla vasıflı eleman yetiştirilmesi için yaygın eğitim imkanlarının geliştirilmesi

[205] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)**, Ankara, s. 316.

- Kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli yöreler ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşmelerde sürdürülmesi öngörülmüştür.[206]

Altıncı BYKP, plan döneminde 1,8 milyon konutun üretilmesi gerektiğini saptamıştır. Plan döneminde, konut yatırımları için 33,5 trilyonluk bir ödenek ayrılması gerektiği öngörülmekte ve bunun, toplam yatırımlar içinde %21,5'in üstüne çıkmaması amaçlanmaktadır.[207]

Söz konusu amacı gerçekleştirmek için kamunun sübvansiyonlarında, konutsuz kimselere öncelik verilmesi ve konut yüzölçümlerinin küçültülmesi istenmektedir. Biriktirim sandıklarının desteklenmesi de Altıncı BYKP önerileri arasındadır. Planın Toplu Konut Fonu kaynaklarının akılcı bir biçimde kullanılmasının sağlanmasının yanı sıra Fon kredilerinin konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi önerisi gerçekçi görünmektedir. Kar marjlarının, arsa spekülasyonu ve enflasyonun etkisiyle sürekli olarak yükseldiği bir ülkede, Fon' dan sağlanacak kaynakları artırmanın yararlı olması beklenemez. Önemli olan konut maliyetini düşürmek, yükselmesini önlemek, kısaca, fiyat istikrarını sağlamaktır.

Altıncı BYKP'da, ayrıca konut kesimindeki yatırımlarla kentlerin gelişmesi ve yerleşme amaçları arasında bir bağlantı kurulması gereğine dikkat çekilmektedir. Konutun çevresi ile birlikte bir bütün olarak ele alınması gereği ile bu öneri birbirleriyle yakından ilgilidir. Ülke koşullarına uygun konut yapım teknolojilerinin geliştirilmesi, yerel yapı gereçlerinin değerlendirilmesi, iklim koşullarını hesaba katan savurganlığı azaltan tasarılara öncelik verilmesi de Planın konuta ilişkin önerileri arasında bulunmaktadır. Planda ayrıca kurum konutları (lojman) yapımında, Kalkınmada Öncelikli Yörelerle konut bunalımı olan küçük yerleşmelere öncelik verilmesi istenmektedir.[208]

---

[206] Nevin Peynircioğlu**,** "Planlı Dönemde Getirilen Politikalar ve Uygulama Sorunları", **II. Konut Kurultayı**, Şehir Plancıları Odası,YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, 22-24 Mayıs 2002, **a.e.**.

[207] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası, a.g.e.**, s. 544.

[208] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, **a.e.**, s. 545.

2.2.3.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 - 2000)

Bu planda konut üretiminin hızlandırılacağı yerler olarak Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri öncelikli olarak ele alınmıştır. Ayrıca kalkınmada öncelikli bölgelerde geliştirilecek projeler dahilinde bu bölgelerde de öncelikli olarak konut ihtiyacının giderilmesi ele alınmıştır.

Bu dönemde belirlenen ilkeler şunlardır;

- Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliği teşvik edilecek, bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilecektir.
- Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınacak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyon ile gerçekleştirilecektir.
- Gecekondu mevzuatı günün şartlarına uygun hale getirilecektir.
- Konut teknolojisindeki gelişmeler desteklenerek yaygınlaştırılacaktır.
- Afete ilişkin mevzuat günün şartlarına göre yeniden düzenlenecektir.
- %92'si deprem bölgelerinde bulunan Türkiye'de doğal afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde çalışmalar yapılacak, afet riskini en aza indirmek için gerekli önlemler alınacaktır.
- Konut sayımı yapılacak ve periyodik hale getirilecek, mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için bir Konut Bilgi Bankası kurulacaktır.[209]

Yedinci BYKP'da yer alan tahminlere göre, plan döneminde toplam 2 milyon 540 bin yeni konuta gereksinim olacaktır.

[209] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı(1996 - 2000), a.g.e.,** s. 181.

Hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile hızla artan ve artacak olan konut gereksinimlerinin karşılanabilmesi için Yedinci BYKP, konut üretiminin yanı sıra konut iyeliğinin de özendirilmesini, bu amaçla kamuya ek yük getirmeyecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesini hedeflemektedir. Burada sözü edilen "uygun finansman modelleri"ne ilişkin bir açıklama bulunmamakla birlikte, konut üretiminde yeni kaynak yaratılması için küçük biriktirimlerin kullanılmasına ve sermaye pazarının geliştirilmesine yönelik kurumsal düzenlemelerin yapılması gereğinin önemi belirtilmektedir.

Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, Kalkınmada Öncelikli Yöreler'de geliştirilecek projeler ile konut üretiminin hızlandırılması hedeflenmektedir. Plan, aynı zamanda, bu yörelerde "başta konut sektörü olmak üzere emek-yoğun projeler"in uygulamaya konmasını öngörmekte; bu da, bu yörelerde konut üretiminin hızlandırılması hedefiyle bir ölçüde çelişmektedir.

Ayrıca doğal yıkımların önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde çalışmalar yapılması, konut teknolojisindeki gelişmelerin desteklenerek yaygınlaştırılması, konuta ilişkin var olan verilerin güncelliğinin sağlanması için bir Konut Bilgi Bankası kurulması, konut sayımı yapılması ve bu sayımların süreli duruma getirilmesi öngörülmektedir.

Memur ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması hakkında 3320 Sayılı Yasa'nın uygulanmasında, önceki dönemde, amaca yönelik uygulamalara geçilememiş olduğu belirtilmekte; fakat uygulamaların bu plan döneminde nasıl amaca yöneltileceğine ilişkin bir öneri bulunmamaktadır.

Son olarak Plan'da, gecekonduların yasal konut durumuna dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine olanak sağlayan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması ve belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 Sayılı Gecekondu Yasası'nda değişiklik yapılacağı belirtilmektedir.[210]

[210] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası, a.g.e.**, s. 546-547.

2.2.3.2.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001 - 2005)

Sekizinci BYKP döneminde nüfusu 20 bin ve üstü olan yerleşme yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacının 2 milyon 714 bin adet olacağı tahmin edilmiştir. Yenileme ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil, her yıl 72 bin 200 olmak üzere, beş yılda toplam 361 bin konutun yapılması gerekliliği belirtilmiştir. Toplamda ise 3 milyon 75 bin adet konut ihtiyacı saptanmıştır. Bu plan döneminde de konut açığı sorununun devam ettiği anlaşılmaktadır.

Bu dönemde afet konusu önem kazanmıştır ve yer seçimi kriterlerine uygun olan alanlarda kentleşme ve konut yapımının gerçekleştirilmesinin öneminin altı çizilmiştir.

Bu dönemde konuta ilişkin temel amaç ilke ve politikalardan bazıları şunlardır;

- Konut üretimim ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modelleri geliştirilecektir,
- Kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilecektir.
- Kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilecektir.
- Kaçak yapılaşmayı ve gecekondu yapımını önleyici tedbirler alınacaktır.
- Yapı üretiminde kullanılan inşaat malzemelerinin standartlara uygunluğu üretim aşamasında etkin olarak denetlenecektir. Konut yapım sürecinde kalite kontrol yöntemi geliştirilecek ve uygulaması yaygınlaştırılacaktır.
- Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla nitelikli eleman yetiştirilmesi için yaygın eğitim imkanları geliştirilecektir.

- Konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılacak, tarihi, doğal dokunun, sosyal ve kültürel değerlerin korunacağı, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulabileceği yapı ve çevre standartları geliştirilecektir.

- Konut ve kentleşmeye ilişkin, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulacaktır.

Sekizinci BYKP döneminde hukuki ve kurumsal düzenlemeler konusunda birtakım yenilikler düşünülmüştür. Konut kredisi açabilecek kurumların oluşturulacağı ve bankalar sisteminin bu amaçla yeniden düzenleneceği belirtilmiştir. 3193 sayılı İmar Kanunu'nun gecekondulaşmayı caydırıcı ve önleyici tedbirleri daha etkin olarak içerecek şekilde yeniden düzenlenecektir denilmiştir. Ayrıca imar planlama ve uygulamasında sorumluluk, denetim ve müeyyide kriter ve süreçlerinin Avrupa Birliği standartları ile uyumlu hale getirileceği belirtilmiştir.[211]

Sekizinci BYKP, Marmara ve Düzce depremlerinin zararlarının giderilmesini içerecek biçimde hazırlanmıştır. Konut üretimi ve konut sahipliğini artırmanın ilke olarak benimsendiği planda, beş yıllık konut gereksinmesi 3 milyon 75 bin adet olarak hesaplanmıştır. Kaçak yapılaşmayı ve gecekondu yapımını önleyici önlemlerin alınmasının yanı sıra, üstyapısı hazır arsaların çoğaltılması da planın amaçları arasında bulunmaktadır. Belki ilk kez bu planda, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir. Konutta ve çevrede sağlık, güvenlik, kalite ve ekonomi, hesaba katılmaları gereken etmenler olarak gösterilmiştir.

Sekizinci BYKP'da, ayrıca konut finansmanı sorununun, sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesi öngörülmüştür. İmar Yasası'nın yeniden ele alınması; uygulamada ise sorumluluk, denetim ve yaptırım ölçün ve kurallarına, Avrupa Birliği ölçünleri ışığında yeni bir biçim verilmesi önerilmektedir. Kentleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlığın

[211] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)**, **a.g.e.**, s. 172-173.

kurulmasını da, Plan yeniden gündeme getirmiştir. Son olarak, Kat Mülkiyeti Yasası'nda yapılacak bir yeniden düzenlemeyle, site yönetimine ilişkin kuralların oluşturulması gereğine planda yer verilmiştir.[212]

2.2.4. Konut Finansmanının Ekonomi İçindeki Yeri

Bir ekonomide finansal sistemin en temel işlevi tasarruf fazlası olan iktisadi birimlerden tasarruf açığı olan iktisadi birimlere doğru finansal fonların etkin ve kesintisiz akışını sağlamaktır. Ayrıca fon kullanımını izlemek ve disipline etmek, ödeme sisteminin düzgün işlemesini sağlamak ve mevcut riskleri fiyatlandırıp yeniden dağıtmak da finansal sistemin diğer işlevleridir.[213]

Konut finansman piyasasının mali piyasaların bir alt sistemi ve mali piyasalarında genel ekonomik sistemin bir alt sistemi olduğu bilinmektedir. Oluşturulacak olan konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için genel ekonominin şartlan çerçevesinde oluşturulması, diğer bir deyişle, alt sistemi oluşturan genel sistemin özelliklerine adapte edilmesi gerekmektedir.[214]

Konut sektörünün enflasyon, finansal piyasalar, ödemeler dengesi ve bütçe üzerinde de etkili olması ekonomik önemini artırmaktadır. Sektör, hanehalkı tasarrufunu artırmaya ve tüketimini kısmaya yönelten bir etken olduğundan ekonomideki yatırım düzeyi üzerinde etki yapmaktadır.[215]

Türkiye'de konut finansmanı bugüne kadar çok üzerinde durulmamış bir konu olmuştur. Bunun en önemli nedeni olarak enflasyonist ortamda konut kredilerinin çok yüksek maliyetli olması ve bu nedenle verilen krediler arasında çok küçük bir paya sahip olmasıdır. Ev sahibi olmak isteyen insanların bugüne kadarki alternatifi kişisel birikimleri ile arzu ettiği ev yerine parasının yettiği evi almak

---

[212] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası, a.g.e.**, s. 547.
[213] Oğuz Esen, " Türk Bankacılık Sektörü ", **Türkiye Ekonomisi Sektörel Analiz(Türkiye Ekonomi Kurumu)**, yay.haz. Ahmet Şahinöz, Ankara, İmaj Yayınevi, Ekim 2001, s. 237.
[214] Ali Alp, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi,** Ankara, SPK Yayınları, Ağustos 1996, s. 143.
[215] Ali Alp, M.Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, a.g.e.**, s. 2.

olmuştur. Çoğu zaman kişisel birikimler de yetmemekte ve yakın dostlardan veya aile bireylerinden edinilen borç ile de konut finansmanı sağlanmaktadır. Konut kredileri ise ancak tüm bu kaynaklar yetmediği zaman başvurulan, kısa vadede ve olabildiğince düşük bir miktar için kullanılan tamamlayıcı bir kaynak olarak kalmıştır.[216] Doğal olarak böyle bir ortamda uzun vadeli fonlara gereksinme duyan konut finansman sisteminin sürdürülebilmesi oldukça zorlaşmaktadır, ancak konutun insanlar için çok önemli bir unsur olması ve konut sektörüne yatırım yapılması halinde bunun ekonominin diğer sektörlerine de canlılık getirecek olması nedeniyle hükümetler tarafından bu alanda adımlar atılmakta ve sektörün gelişmesi için öncü rol oynanmaktadır. Bu durum yalnızca gelişmekte olan ülkeler için söz konusu değildir. Gelişmiş ve sanayileşmiş ülkeler için de konut sektörü çok önemli bir yere sahiptir. Kamu, ekonominin birçok alanından çekilmiş olmakla beraber, serbest piyasa ekonomisinin şartlarına uymak kaydıyla konut sektöründeki faaliyetlerini sürdürmektedir.[217]

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün gelişimi, özellikle 1950 yılından sonra Anadolu'dan büyük şehirlere yönelik göçler sonucu, kentli nüfusun artması ile ivme kazanmıştır. Kentleşme ile beraber konut ihtiyacında büyük ölçüde artış olmuştur. Türkiye, konut ihtiyacının karşılanması amacıyla bireysel tasarruflar ile küçük ve orta ölçekli müteahhitlerin kısıtlı imkanları konut finansmanına yönelmiş ve toplu konut üretimi yerine, bireysel olarak konut inşaatları yapılmıştır.

Gayrimenkul sektörü 1999 yılı Ağustos ayında ve 2000 yılı Kasım ayında meydana gelen iki büyük deprem nedeniyle eskiye göre daha fazla bilinçlenmiş, kurumsal ve kalitesini ispat etmiş firmaların öne çıkmasına neden olmuştur. 29.06.2001 tarihinde kabul edilen 4708 no'lu Yapı Denetim Kanunu sektörün daha disiplinli çalışması bakımından umut vaat ederken 2001 yılında yaşanan ekonomik

[216] Atıl Karagöz, "Mortgage Piyasası ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", **Active Finans Dergisi**, Şubat-Mart 1999, (Çevrimiçi) http://www.activefinans.com, 01.02.2009, s. 1.
[217] Ali Alp, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, a.g.e.**, s. 144.

kriz tüm sektörleri olduğu gibi özellikle ekonominin birçok sektörü için lokomotif sektör özelliği taşıyan gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir. [218]

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 2002 yılından itibaren alt ve orta gelir gurubuna konut üretimini bizzat yapmaya başlamış bu kapsamda yaklaşık 190 bin konutluk projeleri başlatmıştır. Ayrıca değerli araziler üzerinde arsa satışı gelir paylaşımı modeli uygulamaları ile iştiraki, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birlikte 2006 yılı itibariyle 43 bin konut projesinini hayata geçirmiştir. [219] 2009 yılı bu rakam 53 bin 8 konut projesini olarak artmıştır.[220]

Konut sektörüne sağlanan kaynakların teşkil (vergiler), dağıtımındaki yanlışlar (kişilerin değil inşaatın kredilendirilmesi), stratejik planlama hataları (konut satın alma taleplerinin hacminin dikkate alınmaması), kalıcı ve sürdürülebilir mekanizmaların (menkul kıymetleştirme) kurulamaması ve de hükümetlerin gayrimenkul ile ilgili popülist politikaları (hazine arazileri, gecekondu politikaları, tahsis belgeleri, 50 yılda 17 imar affı) nedeniyle sistemde kurumsallaşma olamamıştır.[221] Oysa Türkiye yasal mevzuatında gerekli yapılanmaları (TOKİ, Emlakbank, kooperatifler, arsa ofisi, yapı tasarruf hesabı, gayrimenkul sertifikaları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları...) kurmuş, ancak doğru bir zamanlama ile ve de birbirleri ile eşgüdüm içinde çalıştırmasını ve de değişen koşullara uygun yeni düzenlemelerin yapılmasını sağlayamamıştır. Yıllarca kamu destekli program ve uygulamalarla çözülmeye çalışılmış piyasa mekanizmasına bağlı çözümler üretilememiştir.[222]

2.2.5. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü ve Finansmanı

Birçok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi Türkiye'de de standardize olmuş ve düzgün işleyen bir konut finansmanı sistemi bulunmamaktadır. Bunun yerine,

---

[218] Feyzullah Yetgin, **Gayrımenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması**, İstanbul, İMKB Yayınları, Temmuz 2006, s. 34.
[219] **A.e.**, s. 154.
[220] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Faaliyet Özeti 2003-2009, (Çevrimiçi) http://www.toki.gov.tr/ozet.asp, 01.10.2009
[221] Anık, **a.g.e.**, s. 33.
[222] **A.e.**, s. 34.

konut alımlarında genellikle doğrudan finansman olarak adlandırılan yöntem kullanılmakta olup kişiler kendi çözümlerini kendileri üretmeye yönelmişlerdir. Bu çerçevede üretilen çözümlerin başında yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinimi ve kişilerin kendi konutlarını inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler gelmektedir.[223] Diğer yöntemler arasında da banka kaynaklarından açılan kredi türleri, toplu konut şirketleri yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda Türkiye'de yaygın konut finansman yöntemlerinin oransal dağılımı gösterilmektedir.

Tablo 7 : Türkiye'de Yaygın Konut Finansman Yöntemleri

Konut Finansman yöntemi	Yüzdelik
Miras ya da peşin	%63
Borç para	%23
Toplu konut	%8
Banka kredileri	%3
Diğerleri	%3

Kaynak: İbrahim Arslan, **Konut Ekonomisi**, Sakarya, Sakarya Yayıncılık, Kasım, 2007, s. 12.

2.2.5.1. 1923 - 1950 Dönemi

Cumhuriyet rejimine geçişle birlikte pek çok alanda kamu müdahaleleri yaşanmıştır. Tek partili siyasal rejimin uygulandığı dönem içinde kamu eliyle sanayileşme ilkesi benimsenmiş ve bu ilke doğrultusunda çalışmalar yapılmıştır.

Cumhuriyetin kuruluşunun ilk yıllarında ülkenin izleyeceği politikalar belirlenirken konut politikaları öncelikli hedefler arasında yer almamıştır. Nitekim başlangıç yılları, Ankara kentinin başkent olması ve neticesinde meydana gelen memurlara konut tahsisi dışında, konut sorununa sahne olmamıştı. Avrupa'ya kaçan azınlıkların bıraktığı evler, İstanbul'da da konut sorununun kısmen ortaya çıkışını önlemiştir.[224]

Türkiye'deki konut pazarında, ilk konut sunum biçimi olarak "bireysel konut üretimi"ni göstermek mümkündür. Bu sunum biçimi, 1930'larda geçerli olan tek

[223] A.Alp, M.Ufuk Yılmaz,**Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**,**a.g.e.**, s. 145.
[224] Gülçin Pulat, **Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları,** Ankara, Kent-Koop Yayınları, 1992, s. 202 -203.

konut sunum biçimiydi. Günümüzde ise bu şekildeki üretim çok sınırlıdır. Bireysel üretimde, konutun üretiminde söz konusu olan işlevler konut sahibi kişinin üzerine düşmektedir. Kentleşme hızının artması ve arsa değerlerinin hızla yükselmesi sonucunda bu sunum biçimi hanehalklarının ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmıştır. Kentleşme hızına paralel olarak konut üretilememesi ve arsa fiyatlarının artması sonucunda, orta gelir seviyesindeki hanehalklarının bu şekilde üretilen konutlara olan talepleri düşmüştür. Dolayısıyla bu sunum biçimi daha çok üst gelir gruplarının ihtiyaçlarına cevap verecek düzeyde kalmıştır. [225]

Cumhuriyet yönetimi başlangıçta konut yapımını kanunun görevi olarak görmemektedir. İlk kez 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu ile konut yapımı kamu işlevleri arasında yer almıştır.[226]

1930'lu yıllarda bütün dünyayı saran ekonomik bunalım ve daha sonra patlak veren 2. Dünya Savaşı Türkiye'yi de etkilemiş, konut piyasası da bu durgunluktan payını almıştır. Bu dönemde çeşitli kesimlerin konut sorununu çözmek üzere kanunlar çıkarılmıştır. Ankara'daki Saraçoğlu (Namık Kemal) Mahallesi, bu kanunun sağladığı olanaklarla kurulmuştur.[227]

Bu dönemde devlet yurttaşların barınma gereksinimlerinin çözümünde köklü girişimlerde bulunamamıştır. Bunun yerine sorun, İkinci Dünya Savaşı yıllarında kira denetimi ile çözülmeye çalışılmıştır. Savaşın neden olduğu hayat pahalılığı karşısında, bu önlemin en geçerli yol olduğu sanılmıştır.[228] Kiracılar, 1940 yılında çıkarılan 3780 sayılı Milli Koruma Kanunu ile kiralar 1930'lu yılların kirasında dondurularak devlet tarafından korunmaya alınmıştır. Bu uygulama ise 1963 yılında

[225] Tekeli , **Türkiye'de Konut Sorunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım**, **a.g.e.**, s. 101.
[226] Tekeli, **Türkiye' de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunun Gelişimi**, **a.g.e.**, s. 23.
[227] Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, **a.g.e.**, s. 156.
[228] Pulat, **a.g.e.**, s. 206.

kaldırılmıştır.[229] Milli Koruma Kanunu çıkışından bir yıl sonra ev sahiplerinin kiracılarını çıkartmaları yasaklanmıştır.[230]

Dönemin en önemli gelişmelerinden biri de 1944 yılında çıkarılan 4626 sayılı Memur Konutları Yasası ile memurlara konut yapma konusu devletin görevleri arasına alınmış ve bu görev Bayındırlık Bakanlığına verilmiştir. Bakanlık bu yasa ile memur konutları yapmışsa da konut birim sayısı, memur sayısı yanında çok sınırlı kalmıştır.[231]

Savaş sonrası dönemde Türkiye, savaş galibi Batılı demokratik ülkelerin yanında yer almıştır. Bu tercihin siyasi hayattaki yansıması çok partili parlamenter rejim, iktisadi hayattaki yansıması devlet öncülüğünde sanayileşme modelinin terki olmuştur. Buna karşılık özel kesime ve dış yardımlara dayanan sanayileşme yanında tarımsal yapının gelişmesine yönelik bir model geliştirilmiştir. Ekonomik yapı değişimi, kırsal alandaki fazla nüfusu, şehir merkezlerine doğru yönlendirmiştir. Tarımda makineleşme, birlikte kırsal alanlardaki sosyo-ekonomik yapıyı etkilemiş ve göç oranını arttırmıştır.[232]

1923-1950 döneminde konut ve konut finansmanı, belediyelerin sorumluluğu olarak görülmüştür. Hane halkı büyük oranda doğrudan finansman yöntemine başvurarak konut finanse etmiştir. Merkezi yönetimin sorumluluğu afet sonrasında yapılan konutlar, memur konutları vb. özel alanlarla sınırlı tutulmuş olup bu bakış açısı büyük ölçüde, 9 Mayıs 1958'de 7116 sayılı İmar ve İskan Vekaleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkındaki Kanun kabul edilinceye kadar devam etmiştir.

---

[229] Hakan Koç, **Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye' de Konut Meselesi**, Ankara,Cantekin Matbaası, 1986, s. 31.
[230] Pulat, **a.e.**, s. 206.
[231] Tansu Şenyapılı, **Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi(1923-1960)**, Ankara, Kent-Koop Yayınları, 1985, s. 74.
[232] Ruşen Keleş, **Kentleşme ve Konut Politikası**, Yayın No: 540, Ankara, A.Ü.S.B.F Yayınları, 1984, s. 333.

2.2.5.1.1. Emlak ve Eytam Bankası'nın Kurulması

Konut finansmanında Türkiye'de oldukça uzun bir dönemi kapsayan ve uzmanlık alanı konut olan T.C. Emlak Bankası Atatürk'ün emriyle 1926 yılında 20 milyon TL sermaye ile Türkiye'de inşaat sektörünü geliştirmek, gerekli kredileri ve finansmanı sağlamak amacıyla kurulmuştur. Emlak ve Eytam Bankası (1926-1946), Emlak Kredi Bankası (1946-1988) ve Emlak Bankası (1988-2001) olarak önemli sorumluluklar yüklenmiş Cumhuriyet Döneminin Emlak Bankası, toplumumuzu etkileyen süreçlerin tümünün izlerini taşımış ve bu modernleşme sürecinin tam ortasında yer almıştır. Emlak ve Eytam Bankasının diğer bankalardan ayırt edici özelliği, gayrimenkul ipoteği karşılığında borç para veren bir kamu bankası olmasıdır.[233]

İlk ve tek konut bankası olan Emlak Kredi Bankası'nın amaçları; ucuz konut kredisi sağlamak yanında konut üretip satmak, yapı teknolojisi ve gereçlerini geliştirmek, bu konuda kurulan kooperatiflere destek olmak şeklinde belirlenmiştir. 1948 yılında çıkarılan 5228 sayılı yasa ile Türkiye Emlak Bankasına, konut sorunu olan kişilere, konutun maliyetinin %75'ine kadar varan miktarlarda %5 faizle kredi verme olanağı sağlanmıştır. Bu yasa ile Ankara'da daha çok alt ve orta gelir grubuna yönelik, 20 bin kişilik mahalleler yapılabilmiştir.[234]

[233] T. Emlak Bankası, Tarihçe, (Çevrimiçi)
http://www.tasfiyeemlak.com/contentpage.aspx?pageid=38, 17.06.2007
[234] Pulat, **a.g.e.**, s. 208.

Tablo 8 : Türkiye Emlak Kredi Bankasınca Açılan Krediler

Yıllar	Fiilen Açılan Yapı Tasarruf Kredileri (1)	Fiilen Açılan Kooperatif Kredileri* (2)	Fiilen Açılan Konut Kredileri (3)	İnşaat ve Onarım Kredileri (4)	Fiilen Açılan Hazır-Bina Arsa Kredileri (5)	Toplam İpotekli Kredi Verilen Sayısı(3+4+5)
1950		184	1.531	244	1.042	2.816
1951		546	3.405	1.855	6.850	12.110
1952		697	6.408	2.079	7.518	16.005
1953	105	902	4.051	4.245	4.683	12.979
1954	127	1.618	7.391	2.001	2.133	11.525
1955	172	2.364	9.075	1.460	450	10.985
1956	180	1.957	4.788	602	210	5.600
1957	324	3.473	7.423	1.192	52	8.667
1958	540	3.467	5.765	642	36	6.443
1959	1.191	985	5.870	1.632	62	7.564
1960	1.580	1.129	5.064	413	450	5.927
1961	5.750	981	9.862	448	58	10.468
1962	5.661	2.148	8.584	1.654		10.238
1963	4.216	1.959	6.161	2.091	11	8.263
1964	6.588	663	7.831	609	122	8.562
1965	6.629	822	7.191	1.450	96	8.737
1966	5.032	67	5.091	492	56	5.639

* Bu kooperatif kredileri arasında SSK fonlarından 1952-1962 yılları arasında 279 kooperatife verilen 15014 konut kredisi de yer almaktadır.

Kaynak: İlhan Tekeli, **Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, Ankara, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, 1996, s. 138.

2.2.5.1.2. Konut Kooperatifleri

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara'nın başkent olması, nüfusun hızla artması ile özellikle memur konutlarına olan ihtiyaç bazı tedbirlerin alınmasını zorunlu kılmıştır. Bu dönemlerde yeni kurulmuş olan Türk Kooperatifçilik Kurumu'nun yardımları ile yurt dışında eğitim görmüş bürokratlarca 1934 yılında Ankara'da ilk konut kooperatifi kurulmuştur. "Bahçelievler Yapı Kooperatifi" adı altında kurulmuş olan bu ilk konut kooperatifi, Ankara'da evi olmayan memurları ve benzer durumdaki vatandaşları konut sahibi yapmak amacını benimsemiştir.[235]

[235] Ruşen Keleş, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri" , **Konut 81**, No:20/1, Ankara, Kent Koop. Yayınları, 1982, s. 20.

2.2.5.2. 1950 - 1960 Dönemi

II. Dünya Savaşı'ndan sonra ülkeler, konut finansman sistemine konut sorununu çözümlemek amacıyla devlet desteğinde yeni yeni yöntemler geliştirirken Türkiye, konut üretiminde bireysel tasarruflarla ve küçük ve orta ölçekli müteahhitlerin kısıtlı imkanlarıyla konut finansmanına yönelmiş ve toplu konut üretimi yerine, tek tek konut üretiminde yoğunlaşmıştır.[236]

Büyük kentlerde gecekonduların artışı, 1958 'de İmar ve İskan Bakanlığı'nın kuruluşu, bina üretimini arttırma amacıyla gayrimenkul vergisinden 10 yıl süre ile muafiyet, 1951' de 5656 sayılı Belediye Yasası ile belediyelere konut yapma görevini zorunlu görevler arasına alma yetkisi verilmesi,[237] 1955'de Tapu Kanunu'ndaki değişiklik ile kat mülkiyeti yasallaşması[238] dönemin belli başlı gelişmeleridir. Bu dönemde konut finansmanına yardımcı olmak işlevi büyük ölçüde Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca yerine getirilmiştir. Bankaca 1951 yılında Yapı Tasarrufu Sistemi uygulanmaya konulmuş ve 1955-1963 yılları arasında büyük gelişme göstermiştir. Yapı Tasarrufu Sistemi, tasarruf yapılmasını teşvik eden bir sistemdir. Konut almak isteyen bireyler, tasarruflarının üzerine bankadan aldığı krediyi ekleyerek ihtiyacı olan kaynağa ulaşmaktadır. Enflasyonist süreçlerde tasarruf gücü düşük olanların banka kaynaklarından yararlanma olanağı da düşmektedir. Konuta ilişkin kredi verebilen bankalara 1954 yılında çıkarılan 6219 sayılı Yasa'yla kurulan Vakıflar Bankası ve 14 Mayıs 1958'te kurulan Türkiye Öğretmenler Bankası da katılmıştır.[239]

Siyasilerin oy kaygısı dönem içinde siyasal istikrar sağlanmasını engellemiş yerini popülist yaklaşımlar almıştır. Konut üzerinde kitlesel çözümler üretilmemiştir. Dönem içinde gecekonduların yasallaştırılması, kat mülkiyetine olanak tanınması, kiraların serbest bırakılması gibi piyasa işleyişini kolaylaştıran uygulamalar yapılmıştır. Kamu, konut alanında denetleme ve düzenleme yetkileriyle sınırlı

---

[236] Uludağ, **a.g.e.**, s. 177.
[237] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, **a.g.e.**, s. 289.
[238] Ruşen Keleş, **Kentleşme ve Konut Politikası**, **a.g.e.**, s. 201.
[239] Nevin Peynircioğlu, **Türkiye'de Konut Finansmanında Kullanılan Yöntemlerin Değerlendirilmesi**, Ankara, Devlet Planlama Teşkilatı Sosyal Planlama Başkanlığı, 1988, s. 12.

kalmıştır. Sosyo-ekonomik şartlarında elverişsizliğiyle beraber plansız şehirler yükselirken doğrudan finansman yöntemi kullanılarak konut sahibi olunmaya çalışılmıştır.

2.2.5.2.1. Konut Kooperatifleri

Türkiye'de ilk konut kooperatifi memurlar tarafından 1934 yılında Ankara'da Bahçelievler Yapı Kooperatifi adıyla kurulmuştur. Planlı dönem öncesi ve başlarında yaygın konut üretimi genellikle yap-satçı sistem ve bireysel konut üretimidir; ama konut kooperatiflerinin gelişimi bu döneme rastlamaktadır.[240]

Konut kooperatifçiliğinin asıl gelişimi, ülkedeki hızlı nüfus artışı, yoğun kentleşme ve endüstrileşmenin yaratmış olduğu sorunların başında gelen barınma ihtiyacının giderilmesine yönelik başlatılan çalışmalar ile hızlandığı görülür. Büyük nüfus kitlelerinin kırsal alanlardan şehirlere iş bulmak, daha iyi yaşama şartlarına ulaşmak amacıyla göç etmesi 1945 yılından sonra başlamıştır. Önce büyük kentlerde başlayan göç, daha sonra ülke ölçeğinde kentsel nüfusun hızla artmasına neden olmuş ve zamanla kentsel nüfus toplam nüfusun yarısına ulaşmıştır.

İnsanların daha iyi koşullarda yaşamak için 1945'li yıllardan itibaren kırsal kesimden şehirlere göç etmeleri, şehirlerdeki konut sorununu artırmıştır. Bu sorunu çözmek için alternatif olarak ortaya çıkan konut kooperatiflerinin sayısı da tablodan görüleceği gibi 1950'li yıllardan bu yana giderek artan bir seyir izlemiştir. [241]

[240] Öksüz, **a.e.**.
[241] Müftüoğlu, Aydos, **a.g.e.**, s. 56.

Tablo 9 : Yıllar İtibariyle Türkiye'de Konut Kooperatiflerinin Sayısı (1950-2001)

Yıllar	Kooperatif Sayısı
1950-1955	93
1955-1960	245
1960-1965	126
1965-1970	523
1970-1975	1.794
1975-1980	1.631
1980-1985	3.216
1985-1990	20.426
1990-2001	61.669

Kaynak: Hilal Müftüoğlu,Volkan Aydos, **Türkiye'de Kooperatifçilik Türk Konut Kooperatifçiliğine Alternatif Bir Model**, Yayın No: 2001-46, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul, Aralık 2001, s. 56.

2.2.5.2.2. Gecekondulaşma

1945 yılında Amerika'dan alınan Marshall yardımı tarım sektöründe yapısal bir değişme yaratmıştır. Gerçekte Marshall yardımının tarımda meydana getirdiği yapısal değişiklik sonucu başlayan göç hareketinin kent nüfuslarına etkisi 1950 yılından sonra gözlenmektedir. 1950'li yıllardan itibaren tarım ve endüstri alanında ciddi manada gelişmeler olmuştur.[242] Var olan konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, yeni kentleşme hızının gerektirdiği arzı karşılamakta yetersiz kalmaktadır.[243] Bu gelişmenin neticesi olarak kentlere göçler artmış, hızlı kentleşme ve gecekondulaşma olgusunu artırmıştır. Pek çok yerde anlatılan "gecekondu mahalleleri" bu dönemde ortaya çıkan mahallelerdir. Kente gelen parasız ve işsiz kesimlerin para ödemeksizin kendilerine yatacak yer-barınak bulmak zorunda kalmaları bu mahalleleri yaratmıştır.[244]

[242] Şenyapılı, **a.g.e.**, s. 94.
[243] Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ), **Karşılaştırmalı Konut Politikaları ve Finansmanı Araştırması**, Ankara, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1993, s. 72.
[244] Şenyapılı, **a.g.e.**, s. 95 - 96.

Kırsal alandan göçler, kent nüfuslarının hızla artışı, büyük kentlerin çevrelerinde gecekondu bölgeleri oluşturmuştur. Devlet, çarpık kentleşme dolayısıyla gecekondu sorununu çözmek amacıyla önce Ankara'yı sonra da tüm yurdu kapsayacak yasaları çıkartmıştır. Bunların ilki 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı yasa olup amacı Ankara belediyesinin sınırları içinde yer alan gecekonduların iyileştirilmesi, yeniden gecekondu yapacaklara arsa sağlanması ve böylece yeni gecekondu yapımının önlenmesi olarak belirlenmiştir. Bu yasa gecekonduları meşrulaştırma yasalarının ilki olmuş; fakat uygulanma olanağı bulamamıştır. Bu yasadan 14 gün sonra çıkartılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik yasası, arsa yardımı alanların konut kredilerinden yararlanması için çıkarılmış ve Emlak Kredi Bankasına, gereksinim sahiplerine inşaat bedellerinin %75'ine kadar %5 faizle kredi verme yetkisi tanınmıştır.

1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik yasası ile belediyeler ellerindeki veya çeşitli yollarla edinecekleri arsaları konut yaptırmak amacıyla gereksinim sahiplerine tahsis ederek konut bunalımını gidermeğe çalışmıştır. Bu yasa 1953 yılına değin yaptırılmış bulunan gecekonduları meşrulaştırmış, o tarihten sonra gecekondu yapmayı da yasaklamıştır. Yürürlükte kaldığı 15 yıla yakın bir süre içinde ne konut üretiminin arttırılmasında ne de gecekondu yapımının önlenmesinde başarılı olmuştur. Planlı döneme kadar gecekondu politikasının 3 özelliği görülmektedir:

- Belediyelerin hazineden, çeşitli kamu idarelerinden ucuz ya da bedelsiz arsa alarak bunları konutsuz vatandaşlara intikal ettirmeleri ve bu yoldan gecekondu yapımını önlemeye çalışması,
- Gecekondu yapımının yasalarla yasaklanması,
- Daha önceki tarihlerde yapılmış bulunan gecekonduların, bir oldu bitti ile meşrulaştırılmalarıdır. [245]

[245] Pulat, **a.g.e.**, s. 207-210.

2.2.5.2.3. Yap-Satçı Üretim

Türkiye geleneklerinde konutun çok özel bir yerinin olması yanında konutun, bir sosyal güvence olarak görülmesi, hane halkı tasarrufunun büyük bölümünü "konut alımına" yönlendirmektedir. Bunun yanında rant geliri elde eden, arsa sahiplerinin "yap-satçı" diye nitelenen küçük ölçekli inşaat firmalarına belli sayıda daire karşılığında devretmesi, kat karşılığı arsa alınması gibi yöntemlerle konutlar üretilmekte ve alıcılara bazen peşin, bazen de taksitle satılmaktadır. İnşaat öncesi başlayan ödemeler, firmaların nakit girişini kolaylaştırmıştır. İşletme sermayesi ihtiyacını azaltan bir finans yöntemi oluşmuştur. Uygulamada bazı olumsuz sonuçlarla karşılaşılmıştır. Örneğin konutlarda arsa stokunun azalması, alt yapısı olmadan konut üretimi, sosyal tesislerden uzak bir yapılaşma yanında arsa rantından yararlanmayı da ön plana alan bir konut üretimi sonucunda, konut maliyetlerinin büyük ölçüde artması ve haksız kazançlar elde edilmesi gibi. Kuşkusuz bu şekilde tek tek konut üretimi ile ülkenin konut açığı sorununun çözümlenmesi de mümkün olamamıştır. [246]

1950'li yıllarda hızlı kentleşmenin de etkisiyle yap-sat üretim modeli yaygınlık kazanmıştır. Dönem içinde bireysel konut üretimi nüfus artışı ve göç nedeniyle yetersiz kalmıştır. Sanayileşme ile oluşan ve kent çevresinde yığılan işçi kesimin konut sorunu gecekondulaşmayı arttırmıştır. Dar gelirli kesimler için sosyal yardımlaşma kurumları aracılığı ile konut kredisi verilmeye başlanmıştır. Bireysel konut üretiminin artan ve değişen konut talebi karşısında yetersiz kalması sonucu gecekondu ve yapsatçı konut üretim biçimleri piyasada etkinliğini göstermiştir.

2.2.5.2.4. İmar ve İskan Bakanlığının Kurulması

Konut sorunun kişisel ve dar kapsamlı uygulamalarla çözümlenemeyecek boyutlara ulaşmış bulunması, daha köklü ve güçlü tedbirler için yeni bir teşkilatlanmaya gidilmesi mecburiyetini doğurmuş,[247] kentlerin imarı ve konut

[246] Uludağ, **a.g.e.**, s. 177.
[247] Müftüoğlu, Aydos, **a.g.e.**, s. 57.

sorununun çözümünün sadece yerel yönetimlerin değil merkezi yönetiminde etkin olması görüşünün yerleşmesi;[248] kaynakların etkin ve verimli kullanımı ile sağlıklı bir çevre, düzenli bir kent yapısı oluşturmak için 7116 sayılı kanunla İmar ve İskan Bakanlığı 1958'de kurulmuştur.[249] Bu kanunla ülkenin harita ve imar planlarının hazırlanması, konut politikasının tespiti ve uygun yapı malzemelerin temini kurulan Bakanlığın görevleri arasında yer almıştır. Bakanlığın kurulmasıyla birlikte o dönemdeki güçlü finans kurumlarından Emlak ve Kredi Bankası'yla İller Bankası Bakanlığa bağlanmıştır.[250]

Bakanlık, konut üretimiyle ilgili pek çok mevzuat çıkarmış, bu yetkiler 1983 yılının sonunda bakanlığın görev ve yetkilerini düzenleyen 180 sayılı kanun hükmünde kararnameyle kaldırılmıştır. Günümüzde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın konut politikasının saptanmasında ve uygulanmasında yetkisi bulunmamaktadır.[251]

2.2.5.3. 1960 - 1980 Dönemi

1960 yılları ülke tarihi açısından Planlı Kalkınma Dönemi' nin başlangıcı ve planlama kavramının değişik bir boyut kazandığı, pek çok ekonomi, şehircilik, siyaset tarihçisi tarafından bir dönüm noktası olarak nitelendirilmektedir.

Planlı dönem öncesi yürürlüğe giren 1961 Anayasası ile konut sorununu çözümleme çabası da yeni bir döneme girmiştir. Anayasa'nın 49. maddesinde yoksul ve dar gelirli sınıfların sağlık koşullarına uygun konut gereksinmelerinin karşılanması konusunun, devletin yükümlülüğü olduğu belirtilmekte; kamunun konuta ayrılan kaynaklarının tahsisinde önceliğin yoksul ve dar gelirli kesime ait

[248] Tekeli, **Türkiye' de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunun Gelişimi**, **a.g.e.**, s. 90.
[249] T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tarihçe, (Çevrimiçi) http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/tarihce.php, 03.12.2007
[250] Tekeli, **Türkiye' de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunun Gelişimi**, **a.e.**.
[251] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, **a.g.e.**, s. 459.

olduğu 53. madde ile açıkça ortaya konmaktadır.[252] Yeni Anayasa ile Planlı döneme geçilmiş ve konut sorunu ilk kez bir bütün olarak ele alınmıştır.

Planlı dönemin genel özellikleri şunlar olmuştur:

- Planlı dönemde uygulanan konut politikalarının kalkınma ve genel ekonomik politikalarla ilişkisi kurulamamıştır.
- Konut yatırımlarına verimsiz yatırımlar gözüyle bakılmış, tüm planlarda toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı azaltılmaya çalışılmıştır.
- Kamunun toplam konut yatırımları içindeki payı %2-3 civarında gerçekleşmiş, %98'lik kısım özel sektörce karşılanmıştır.
- Mahalli idarelerin konut üretimine katılımı teşvik edilmiş; fakat yeterli düzeyde gerçekleştirilememiştir.
- Arsa spekülasyonlarının önlenmesi amacıyla kamulaştırma çabalarına hız verildiyse de gerekli kentsel alan kamulaştırılamamıştır.
- Kar amacı gütmeyen konut kooperatiflerinin gelişmelerine yönelik tedbirler yetersiz kalmıştır.
- Konut sorununun çözümünde devletin rolünün ne olacağı belirlenememiştir. Devlet, bir kısım planlarda "üretime fiilen katılım" rolü, diğer bir kısmın da ise "düzenleyici" rolü üstlenmiştir.[253]

Dönem içerisinde Emlak Kredi Bankası, kendi kaynaklarında konut kredilerini yapı tasarruf sistemi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde kullandırmıştır. Ayrıca Banka, yasalarla kurulan fonlarda toplanan paraları konut kredisi olarak hak sahiplerine vermekle de yükümlü olmuştur. Emlak Kredi Bankası 1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının %4'ü kadar kredi finansmanı sağlamıştır. Banka genellikle vadeli mevduat

[252] Nermi Refik Bekman, "Konut Sorununun Çözümünde Devletin Rolü Politikası", **Konut Sorunları Semineri**, Yayın No: 2, İstanbul, İTO Seminer Dizisi, 1978, s. 42.
[253] Kemal Görmez, **"**Türkiye'de 1980 Sonrasında Konut ve Konut Kooperatifçiliği", **Kooperatifçilik Dergisi**, Sayı: 93, İstanbul, Türk Kooperatifçilik Birliği Yayınları, 1991, s. 33.

faizleri düzeyinde ve sabit faizlerle 15 yıl geri ödeme süresi olan krediler vermiştir. Vadeli mevduat faizlerinin negatif olduğu dönemlerde Emlak Kredi Bankası kredilerinin faizleri de negatif olmuştur.[254]

Planlı Dönemde uygulanan konut politikalarında süreklilik sağlanamamıştır. Bu dönemde temel amaç konut yatırımlarının GSMH içindeki oransal payını azaltırken daha çok sayıda konut üretmektir. Bu amacın bir kısmına ulaşıldığı söylenebilir. 1964-1977 döneminde konut yatırımlarının GSMH içindeki payı %2-4 arasında değişmiştir. Ancak konut üretimini arttıracak politikalar uygulanamamış ve konut açığı Üçüncü BYKP sonunda iyice artmıştır. Gecekondulaşma engellenememiş, onun yerine bu tip kaçak yapılaşma çıkartılan af yasaları ile yasal hale getirilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde birbiri ardına çıkarılan kanunlar uygulamada istenilen sonuçlara ulaşılmasını sağlayamamıştır. Bunun en önemli nedeni çıkarılan kanunların çok sık değiştirilmesi, alınan radikal önlemlerden biraz da popülist kaygılarla kısa sürede vazgeçilmesidir.[255]

Toprağın tamamen kendine özgü olan taşınamazlık, üretilemezlik ve çoğaltılamazlık özellikleri yüzünden, ekonomideki azlık-değer kuramı gereğince yapılanmaya elverişli arsa her zaman pahalı olmuştur. 1960'lı yıllardaki en önemli yasal uygulama,1969 yılında çıkarılan 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu olup kent toprağındaki aşırı fiyat artışlarını önlemek, bu amaçla piyasada düzenleyici alımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri, turistik tesisler ve başka kamu hizmetleri için kamulaştırmalar yapmak amacıyla çıkarılmıştır. Bu Ofis'in amacı, arsalardaki aşırı fiyat artışlarını önlemek, bunun için piyasada düzenleyici alım satımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri ve turistik tesisler ile başka kamu hizmetleri için gereken kamulaştırmaları yapmaktır. Ayrıca, Maliye ve Gümrük Bakanlığı, arsa sertifikaları aracılığıyla hazine arazilerini satışa çıkarmıştır. Ancak bu uygulamalar

[254] Ayda Eraydın, Ali Türel, Alper Güzel, **Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri,** Ankara, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1996, s. 62.
[255] Belgin Akçay, **Türkiye İçin Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı**, Ankara, Odtü Mimarlık Fakültesi, 1993, s. 29-31.

çeşitli nedenlerle başarılı olamamış, istenen hedeflere ulaşmak mümkün olmamıştır.[256]

Ulusal düzeyde konut politikasının saptanması ve uygulanması görevi kuruluş yasasıyla İmar ve İskan Bakanlığına verilmiştir; ancak bakanlığın konut sorununa çözüm getiren bir politika izleyemediği görülmektedir. Buna karşılık, planlı dönemin başlamasıyla birlikte ulusal düzeyde konut politikası ve ilkelerine beş yıllık kalkınma planlarında yer verilmiştir. Daha çok "sosyal konut" üretimini ve gecekondu sorununu çözmek amacıyla önlemler biçiminde geliştirilmiş olan söz konusu politika ve ilkeler, konut üretiminin örgütlenmesi, finanslanması ve arsa üretimine de yöneliktir. 1960'lı yıllarda gündeme getirilen konut yasası ise "Toplu Konut Kanunu" adı ile Temmuz 1981'de çıkartılabilmiştir.

1960 yıllardan itibaren planlı döneme geçiş yapılmıştır. Devlet, birtakım düzenlemelere giderek kamu yatırımlarını arttırmaya çalışmıştır; fakat özel sektörün yatırımlar üzerindeki etkisi daha büyük kalmıştır. Konut finansmanı doğrudan finansman yönteminin yanında mevduat finansmanı ve emlak bankası aracılığıyla verilen kredilerle sözleşme yöntemine de başvurulmuştur.

2.2.5.3.1. Mesken Genel Müdürlüğünün Kurulması

Bu dönemde, İmar ve İskan Bakanlığı bünyesinde kurulan Mesken Genel Müdürlüğü, kentsel konut ve gecekondu sorunlarının çözümü için çalışmalar yapmış ve 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Yasası'nın çıkmasıyla da bilfiil konut üretimini üstlenmiş, konut üretimi dışında kişisel konut kredileri de vermiştir. Gecekondu Kanunu, İmar ve İskan Bakanlığı'nın konut uygulamalarında en önemli yasal dayanağını oluşturmuştur. Kanun, gecekondu sorununa tasfiye, ıslah ve önleme adı altında üç önemli yaklaşım getirmiştir.

İmar ve İskan Bakanlık'ı bünyesinde yer alan Mesken Genel Müdürlüğüne konut politikası ilkelerini belirlemek ve uygulamayı yönlendirmek görevi verilmiştir.

[256] Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Yayın Kurulu ,(Çevrimiçi) http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/435c378bb76d435_ek.pdf, 01.12.2008, s. 5.

Mesken Genel Müdürlüğü kooperatiflere 1969 yılından itibaren kredi ve arsa tahsisine başlamıştır.[257]

2.2.5.3.2. Konut Kooperatifleri

1960 ihtilalinden sonra yönetimde devletçilik ön plana çıkmış, 1961 Anayasasıyla (Madde 51) bu konuda her türlü önlemi alma görevi devlete verilmiştir. 1969 yılında ise 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile kooperatiflerin üst örgütlenmeleri öngörülmüştür.[258]

Konut kooperatifleri, 1930'ların ortalarında başlayıp 1950'lerin ortalarına kadar devam eden ve giderek tüm Türkiye'ye yayılmış olan bu süreçte daha çok orta ve üst orta gelire sahip hane halklarına konut sağlamaya yönelmiştir. İkinci aşama da ise 1960'lardan sonraki planlı dönem oluşturmaktadır. Bu dönemde kat mülkiyeti yasası çıkmıştır. Bu konut sunum biçiminden de yine orta gelir seviyesine sahip hane halkları ile işçi kesimindeki üst gelir seviyesine sahip hane halkları olmuştur.

Kooperatifler planlı dönemde, ilk önemli atılımı, yerel yönetim-kooperatif işbirliğinin başladığı 1970'li yıllarda yapmışlardır. 1969 yılında çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun üst örgütlenmelere ve yerel yönetimlerin kooperatifçilik girişimlerine kolaylık sağlayan hükümlerinden yararlanarak, Ankara Belediyesi, Kent-Koop'un kurulmasına öncülük etmiş ve ortakları arasında yer almıştır.[259] 1163 sayılı yasaya istinaden 1971 yılında ilk konut kooperatif birliği olan Konut Birlik kurulmuştur. Daha sonra İzmit'te Yeni-Koop, Ankara'da Kent-Koop, Antalya'da Ant-Koop, Erzurum'da Er-Koop gibi birlikler kurularak Konut birliği izlemişlerdir.

1163 sayılı yasa çıkana kadar kooperatifler çeşitli kurumlarca desteklenmişlerdir. 1950 yılına değin sadece Emlak Bankası'ndan kredi yoluyla desteklenmiş, 1950 yılından itibaren SSK'da kredi vermeye başlamıştır. Sosyal

---

[257] Müftüoğlu , Aydos, **a.g.e.**, s. 58.
[258] Türkiye Milli Kooperatifler Birliği, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu, (Çevrimiçi) http://www.turkiyemillikoop.org.tr/1163trk/1163trk.html, 21.09.2008
[259] Kemal Özmen, **Konut ve İşyeri Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması,** İstanbul, Temel Yayınları, 2000, s. 9.

Sigortalar Kurumunun işçi konutları için işçiler tarafından kurulan kooperatiflere kredi vermesi, konut kooperatifçiliğini özendirmiştir.[260] Kooperatifleşmek suretiyle kredi veren kuruluşlardan faydalanarak özel konut girişimcilerine ilk örnek olarak OR-AN (Orta Anadolu Toplu Konut Şirketi) 1960 'lı yılların sonlarında kurulmuştur.

Devletin kooperatifler eliyle vatandaşı konut sahibi yapma konusunda ilk ciddi uygulamalar ise 1962 yılında SSK kredilerinin işletilmesiyle başlamaktadır. Kooperatifler yoluyla konut üretimi, ilk başlarda işçilerin oluşturduğu örgütler tarafından SSK'ya bağlı fonlardan alınan krediler ile gerçekleştirilmekteydi. Bu nedenle bu dönemdeki kooperatifler işçi kooperatifleri ile temsil edilmekteydi. Zamanla bu işçi kooperatifleri biçimsel dönüşüme uğradılar ve yerlerini kooperatifçilik konusunda deneyim kazanan "profesyonel" kooperatiflere bırakmaya başladılar. 1970-1980 yıllan arasında SSK'nın konut kooperatiflerine verdiği kredilerin hemen hemen yarısı bu tür profesyonel kooperatifler tarafından kullanılmaktaydı. [261]

2.2.5.3.3. Sosyal Güvenlik Kurumları

Türkiye'de konut üretimine destek sağlayan SSK, Bağ-Kur ve OYAK gibi sosyal güvenlik kurumları içinde en fazla sayıda konuta finansman desteğini SSK sağlamıştır. SSK'yı sırayla OYAK ve BAĞ-Kur takip etmiştir; ancak büyük konut projelerini destekleme konusunda başarılı olamamış ve genellikle küçük projeleri desteklemiştir. SSK ve Bağ-Kur'un konut finansmanına desteği TOKİ kuruluncaya kadar devam etmiştir. Sosyal güvenlik kurumları konut için finansmanı genellikle kendi mevzuatlarına göre kurulmuş konut kooperatifleri kanalıyla sağlamışlardır. [262]

Türkiye'de çeşitli dönemlerde sosyal güvenlik kurulumları aracılığıyla konut üretimini artırmak ve konut finansmanı desteklenmek istenmiştir. Üyelerinin daha düşük maliyetlerle daha iyi konutlar edinmesini sağlamak amacıyla Sosyal Sigortalar

[260] Oğuz Soydan, "Dünden Bugüne Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", **Konut Birlik Dergisi**, Sayı: 73, İstanbul, Konutbirlik Yayınları, 1990, s. 2 - 3.
[261] Müftüoğlu, Aydos, **a.e.**, s. 58.
[262] Ali Alp, M.Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, **a.g.e.**, s. 24.

Kurumu (SSK), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ve Bağ-Kur üyelerine çeşitli vade ve faiz oranlarında destek sağlamıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK): Sosyal Sigortalar Kurumunun Kuruluş Yasası "yedek akçelerin taşınmaz mallara yatırılabilmesini" öngörmüştür. 1949 yılında çıkarılan 5417 sayılı İhtiyarlık Sigortası Yasası ise bu sigorta koluna ait primlerin en çok %20'sinin ipotek karşılığında, işçi konutlarının yapımına ayrılmasını düzenlemiştir. Sosyal Sigortalar Kurumu, işçi konutları çalışmalarını Türkiye Emlak Kredi Bankası aracılığıyla kredi açmak, doğrudan kurumun kooperatiflere kredi açması ve işçi konutlarını yaptırma işini kendi üzerine alması olarak üç şekilde gerçekleştirmiştir.[263]

Sosyal güvenlik kurumlan içerisinde SSK, sigorta primlerinin bir kısmını sigortalıların kurduğu kooperatiflere aktararak konut sorununun çözümüne büyük miktarda finansman desteği sağlayan kurum olmuştur. Başlangıçta ihtiyarlık sigortası için toplanan primlerin belirli bir oran üzerinden sınırlı miktarda konut kredisi verilirken, 1961 yılından itibaren, tüm sigorta kollarından toplanan fonlar üzerinden daha fazla miktarda konut kredisi verilmeye başlanmıştır. Krediler 20 yıl vadeli ve %4 faiz oranlı kullandırılmıştır. Konutu olmayan fakat konut edinmek isteyen ve kooperatif şeklinde örgütlenen bütün üyeler konut kredisinden faydalanma hakkına sahip olmuştur; ancak kurum ferdi konut kredisi uygulaması yapmamıştır.

Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar konut finansmanının en önemli kaynağı Sosyal Sigortalar Kurumu olmuştur. 1963-1980 yılları arasında toplam özel konut yatırımlarının %10'u kadar kredi SSK tarafından kullandırılmıştır. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra SSK, konut kredisi verme faaliyetine son vermiştir.[264]

[263] Ruşen Keleş, **Kentleşme ve Konut Politikası**, **a.g.e.**, s. 295.
[264] Yalçıner, **a.g.e.**, s. 38.

Ordu Yardımlaşma Kurumu(OYAK): Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), 1961 yılında 205 sayılı yasayla kurulmuş bir sosyal güvenlik kuruluşudur. Konut finansmanı alanındaki çalışmalarını, konut kredileri vermek ve toplu konut inşa etmek şekillerinde sürdürmüştür.1963-1980 döneminde OYAK kredileri özel konut yatırımlarının %1'ini oluşturmuştur.

Hizmet süresi 20 yıl veya daha fazla olanlar, bireysel yapı kredisinden yararlanmaktadırlar. Kurumun Toplu konut inşa etme şekilleri ise ya kendi satın aldığı arsalar üzerine yaptırdığı konutları maliyet bedelleri üzerinden üyelerine satar ya da üyelerince kurulan kooperatiflerin satın aldığı arsalar üzerine konut inşa ederek üyelerine sunarak olmuştur.

OYAK konut yardımlarını, uzun süre kendisinin yaptırıp sattığı konutlar üzerinde yoğunlaşmıştır. Kurumca 1966 yılından 20.10.1988 tarihine kadar toplam 2 bin 832 konut inşa edilerek üyelere teslim edilmiştir. 1989 yılından kadar 3 bin 12 kişiye bireysel olarak toplam 6.055 milyar TL, 3 bin 530 kooperatife toplam 6.494 milyar ve bin 744 kurum konutuna da 5.157 milyar TL kredi ödenmiştir.[265]

OYAK, üyelerinden kooperatifler yoluyla konut sahibi olacaklar ile piyasadan veya OYAK-İnşaatın ürettiği konutlardan satın alacak kişilere 1984 yılına kadar %5 ile %7 arasında değişen sabit faizlerle kredi vermiş, faiz oranı 1990'lı yıllara kadar aşamalı olarak %20'ye yükseltilmiştir. Kredilerin geri ödeme süresi 1983 yılında 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir. OYAK 1963-1992 yılları arasında 55 bin adet konut için kredi kullandırmıştır. Kurum 1983 yılına kadar ferdi kredilere yoğunluk vermiştir. Toplu Konut Fonunun kurulmasından sonra üyeler bu kredileri, Fonun kredileri ile birlikte değerlendirme yoluna gitmişlerdir.[266]

Esnaf Ve Sanatkarlar Ve Diğer Bağımsız Çalışanlar (BAĞ-KUR): Esnaf, sanatkar ve diğer bağımsız çalışanların sigorta kurumu olan Bağ-Kur da, konut

[265] Devlet Planlama Teşkilatı, **Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyon Raporu**, Ankara, Dpt Yayınları, 1989, s. 11.
[266] Eraydın, Türel, Güzel, **a.g.e.**, s. 63.

finansman sisteminin bir parçası olmuştur. En az 5 yıldır sigortalı olan, kuruma her hangi bir borcu bulunmayan, kendi ve aile bireyleri üzerine bir konutu bulunmayan ve en az sigortalı olan 15 üye tarafından kurulan kooperatiflere konut kredisi verilmiştir. Krediler %5 faiz oranı ve 15 yıl vadeli olarak verilmiştir.[267] Kurum, konut kredisi vermeğe 1975 yılında başlamış ve kredi işlemlerinin yürütülmesi görevi T.Halk Bankası A.Ş.'ne bırakılmıştır. Bağ-Kur konut kredilerini banka kanalıyla, bağlı kuruluşlarla, inşaat şirketleri yolu ile kullandırmıştır. Bağ-Kur prim ödeyen sigortalılarına 1976-1980 döneminde, özel konut yatırımlarının %2.7'si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş, hızlı finansman sonucu sıkıntıya düşen Bağ-Kur 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur.[268]

Bağ-Kur 1978 Şubat ayına kadar kişi başına 100 bin TL, 1979 Ekimine kadar 250 bin TL, Nisan 1980'den sonra ise 350 bin TL kredi vermiştir. 1984 yılı sonunda konut kredisi miktarı 1,8 milyon TLya yükselmiştir. 1985 yılına kadar 500'e yakın konut kooperatifinin 38 bin 186 üyesi Bağ-Kur'un konut kredilerinden yararlanmıştır.[269]

14.3.1985 tarihinde çıkarılan 3165 sayılı Kanunla yukarıda bahsedilen kanun maddesinde yapılan değişiklik sonucunda Bağ-Kur'un da konut kredisi uygulamasına son verilmiştir.[270]

2.2.5.3.4. Ticari Bankalar

1958 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Emlak Bankası, Türkiye Öğretmenler Bankası ve Türkiye Vakıflar Bankası dışındaki bankaların konut kredisi açmaları 1979 yılına kadar engellenmiş ve daha sonra bütün bankalara konut alıcısına kredi açabilme imkanı getirilmiştir. 1979 yılı öncesi Türkiye Öğretmenler Bankası hariç, gayrimenkul ipoteği karşılığı kredi açma yetkisi verilen diğer

[267] Murat Bahadır Teker, **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı,** Yayın No:43, 2. bs **,** İstanbul, Sermaye Piyasası Kurulu**,** Eylül 2000, s. 24.
[268] Eraydın, Türel, Güzel, **a.e.**, s. 63.
[269] Ruşen Keleş, **Kentleşme ve Konut Politikası**, **a.g.e.**, s. 300.
[270] Ruşen Keleş, **Kentleşme ve Konut Politikası**, **a.e.**, s. 111.

bankalarda bu alana ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermek karlı olmadığından ilgi göstermemişlerdir.[271]

Konut kredilerinin toplam banka kredileri içindeki payının düşük oluşu da finansmanda önemli bir darboğaz yaratmaktadır

Aşağıdaki tabloda görüleceği gibi konut kredilerinin toplam banka kredileri içindeki payı giderek azalmıştır. Kredi faizlerinin düşük olduğu 1980 öncesinde konut yapımcıları bankalardan aldıkları bu kredileri başka yatırımlara yöneltmiş kısa vadede kar getiren alanları tercih etmişlerdir.

Tablo 10 : Konut Kredilerinin Toplam Banka Kredileri İçindeki Payı (1970-1981)

Yıllar	Konut Kredileri	Banka Kredileri içindeki %si
1970	2.512	6,4
1972	3253	5,5
1973	3.454	4,4
1974	3.597	3,6
1975	4.047	2,8
1976	4.820	2,5
1977	6.896	2,4
1978	10.807	2,3
1980	13.033	2,0
1981	19.661	1,4

Kaynak: Zühal Akal, Nilgün eke, Serap Aksoy, **Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları**, No:292, Ankara, Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları, 1983, s. 74.

Ayrıca, ticari bankaların verimsiz ve spekülasyona açık diye nitelenen konut sektörüne kredi vermeleri 25.4.1985 tarih ve 3182 sayılı Bankalar Yasası' nın 50. maddesi gereğince yasaklanmıştır. Bu sınırlamanın dışında kalan tek kuruluş Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'dır. Türkiye Emlak Kredi Bankası, konut ve diğer yapıların finanslanmasında gerek bireylere gerekse kooperatif vb. toplu yapım kuruluşlarına kredi açarak yardımcı olmak ve ayrıca doğrudan yapı yapmak amacıyla kurulmuş bir

[271] Ali Alp, M.Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, **a.g.e.**, s. 21.

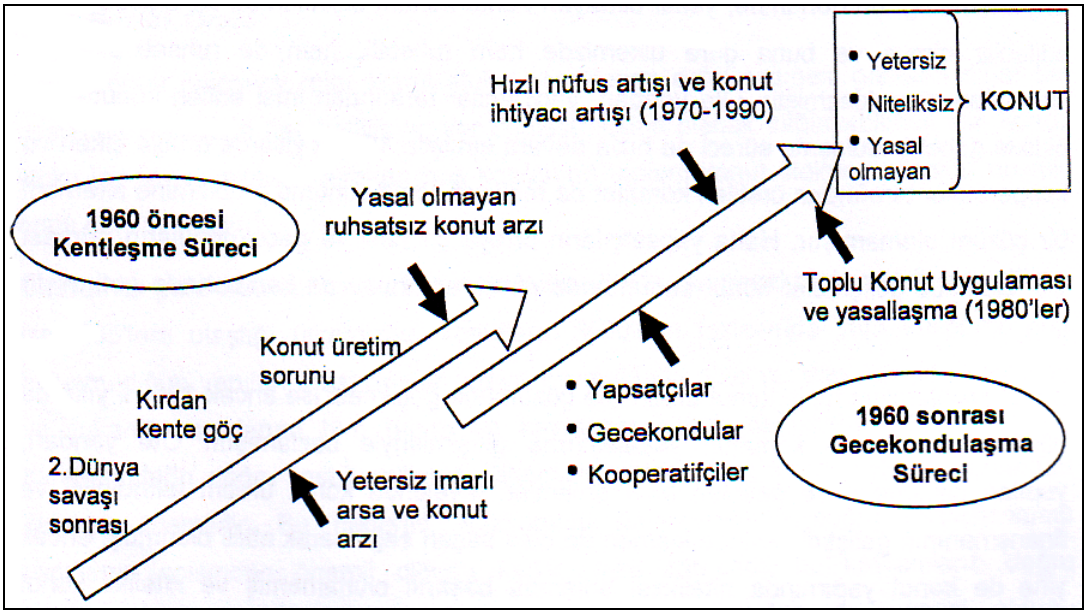
bankadır. Ancak Bankanın yapı tasarrufu kredilerine göz atıldığında 1971 yılında 90 milyon 126 bin TL. tutarındaki yapı tasarrufu kredilerinin 1980'de 43 milyon 22 bin TL.'na düştüğü görülmektedir. Fiyatlardaki yüksek artışlar ve verilen kredi taksitlerinin kişinin ödeme gücünü aşması talebi azaltmıştır.[272]

2.2.5.4. 1980 - 2008 Dönemi

1970'lerin sonunda petrol krizi nedeni ile yaşanan dar boğazlar ve siyasal istikrarsızlıklar, ülkeleri yeni arayışlara itmiştir. Neo-liberal akımın etkisiyle dışa dönük ekonomi politikaları, devletin düzenleme yetkisiyle varlığını sürdürmesi, özel sektörün özendirilerek pazar ekonomisi içinde serbest bırakılması, kamu kurumlarının özelleştirilmesi ilkeleri benimsenmiştir. Yeni yaklaşımlarla beraber konuta bakış popülist siyasal eğilimler çerçevesinde devam etmiştir.1980'li yıllara gelindiğinde ise dönemin iki kutuplu yapısı yıkılmış, globalleşme süreci başlamıştır. Bütün bu değişikliklerle beraber Türkiye'de de çeşitli değişimler yaşanmıştır.

Konut açığı özellikle 2. Dünya Savaşı'ndan sonra 1960'larda başlayan kentleşme süreciyle ortaya çıkmaya başlamıştır. Yetersiz imarlı arsa ve talebin gerisinde kalan konut arzı sonucu konut talebindeki hızlı artış bu açığın büyümesine sebep olmuştur. Bu açığı kapatmak üzere yetersiz, niteliksiz ve yasal olmayan konutlar yapılmaya başlanmıştır ve konut sorunu bugünkü noktaya ulaşmıştır.

[272] Zühal Akal, Nilgün Eke, Serap Aksoy, **Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları**, Ankara, Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları, No:292, 1983, s. 74.



Şekil 7 : 1960- 2000 Yılları Arasında Konuta Bakış
Kaynak: Ali Alp, M.Ufuk Yılmaz, "Modern Konut Finansmanına Genel Bir Bakış: Çift Endeksli İpotek Kredisi Türkiye Koşullarında Uygulanabilir mi?", **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, Haziran-Temmuz 1999, s.4.

1978 yılından itibaren %100'lere varan enflasyon siyasi ve ekonomik istikrarsızlık ve 1980 yılında 24 Ocak kararları ve serbest faiz uygulamalarına geçiş, konut sektörünü derinden sarsmıştır. 24 Ocak Kararlarıyla yüksek oranda devalüasyon yapılmış, mevduat faizleri önce yükseltilmiş, ardından serbest bırakılmıştır. Yüksek enflasyonu önlemeye yönelik olarak uygulamaya konulan para-kredi politikası korumasız ve desteksiz bırakılan konut sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir. Bir yandan yükselen faizler, diğer yandan kredileri dışa açık büyüme stratejisinin doğal sonucu olarak ihracat ağırlıklı sektörlere kaydırılması, öz kaynak kullanımının çok kısıtlı olduğu konut sektöründe maliyetlerin hızla artmasına yol açmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerinde fiyat artışları, hemen hemen sürekli olarak enflasyonun üzerinde gerçekleşmiştir. Artan maliyetler konut üretimini azaltırken konut açığı artmıştır. Devletçe uygulanan yüksek faiz politikası ve bankerlerin etkinliklerine göz yumulması, eldeki kaynakların bankalar ve bankerlere kaymasına neden olmuştur. Bu dönemde birçok alanda olduğu gibi konut yapma güdüsünün yerini "faizden para kazanmak" güdüsü almıştır. Alıcı bulamayan konut sayısının arttığı dönemin konutla doğrudan doğruya veya dolaylı olarak ilgili bulunan birçok ekonomik kesim üzerindeki yan etkileri ekonomiyi durgunluğa sürüklemiştir. Bu dönemde konut sorunun çözümüne yönelik farklı yaklaşımlar, Beş

ve Altıncı BYKP'da yansımıştır. 1981 yılında toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı %12'lere düşen konut sektörü payının arttırılması hedeflenmiştir.[273]

1982 Anayasasında konut meselesinin "sağlık hakkı" olmaktan çıkarılarak "konut hakkı" başlığı altında toplanması, ayrıca 1961 Anayasasındaki en vurgulu cümle olan "yoksul ve dar gelirli aile" sözcüğünün tamamen kaldırılarak gerçekte var olan yoksul ve dar gelirli vatandaşların konut ihtiyacına yer verilmemesi 1982 sonrasında konut politikasındaki önemli değişikliklerdendir.

1980'li yılların başında konut açığı, Dördüncü BYKP' da belirlenen hedeflerin ekonomik yapı ve tercihler nedeniyle gerçekleştirilmemesinden dolayı en yüksek düzeyine ulaşmış bulunuyordu. Dördüncü BYKP(1979-1983) ile konutu bir barınma gereksiniminden başka ilk planda farklı olması, bir tasarruf veya yatırım malı şeklindeki gelmesi yanında, konutun bir sosyal güvenlik aracı olarak da benimsenmiştir. Yirminci yüzyıla girerken konut verimli bir yatırım aracı olmuş, kaynakların taşınmaz mallara hızla kayması, bu dönemin önemli özelliği olmuştur.[274]

Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, SSK'nın bireysel kredi girişimi, Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği, Bankalar Yasası'nı değiştiren kararname bu dönemin uygulamalarıdır. 1980 yılında alınan istikrar politikası önlemleri ile Dördüncü BYKP uygulamadan kalkmış, SSK'nın uyguladığı %9'luk kredi faizi ile 15 yılda geri ödeme ilkesine dayalı bireysel kredi olanakları iptal edilmiştir. Hedeflenen 1 milyon 205 bin 65 konuttan ancak 708 bini üretilmiş, açık 544 bine, gecekondu ise 950 bine ulaşmıştır.

Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği 1979 yılında yürürlüğe girmiş ve MEYAK (Memur Yardımlaşma Kurumu) kesintilerinin %25'i ile oluşturulan fon ile 3 yıl içinde 6 bin 143 kişi konut kredisi almıştır. 1982 yılında bu kesintilere ilişkin yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

[273] Pulat, **a.g.e.**, s. 233.
[274] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, **a.g.e.**, s. 236.

Sadece devlet desteğiyle bir yerlere ulaşmanın güçlüklerinin farkına varılmış ve konut kooperatifleri birlikleri kurulmuştur. Bu dönemin en önemli girişimleri olan yerel yönetim-halk işbirliği aranarak yeni yerleşim projeleri yapılmıştır.

1980 yılında Bakanlar Kurulu konutsuzlara konut edindirme amacıyla bir Milli Konut Politikası belirlemiş, 1981 yılında Cumhuriyet döneminin en kapsamlı konut yasası olan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nı çıkarmıştır. Bu yasaya daha önce planlı dönemlerde önerilmesine karşın gerçekleştirilemeyen tüm olumlu ilkeleri almıştır.

1982 yılında yapılan Anayasa değişikliği devletin konutsuzları barındırma yükümlülüğünü kaldırmış ve konut üretimini toplu konut kuruluşlarının insiyatifine bırakmıştır.

12 Eylül 1980'de iş başına geçen askeri hükümet tarafından çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası 1984 yılında tek bir konut yapılmadan yürürlükten kaldırılmıştır. 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası sadece Toplu Konut Fonu'na ilişkin bir çerçeveden oluşmaktadır.[275]

Toplu Konut Fonu 1989'lara gelindiğinde çok ciddi bir darboğaza girmiş, ülkenin kırılgan ekonomisi, yanlış uygulamaları sonucu başta enflasyon, fonun %30'unun hazineye kaydırılması fonu eritmiştir. Krediler, ödeme, bekleme ve biriktirme gücü olan üst gelir gruplarına kullandırılmıştır. İzlenen bu yanlış politikalar dar gelirlinin konut sorununun giderek büyümesine sebep olmuştur.[276]

1990'lı yıllarda sistemde yaşanan sorunların ve krizlerin temel nedenleri arasında kurumsal anlamda uygulanan deregülasyon politikalarından söz edilmektedir. Bankacılık sektörüne girişlerin kolaylaştırılması, mevduata uygulanan disponibilite oranlarıyla oynanması ve disponibilitenin devlet iç borçlanma senetleri (DİBS) ile tutulması, tasarruf mevduatının %100 sigorta kapsamına alınması,

[275] Gür, **a.g.e.**
[276] **A.e.**.

yabancı para cinsinden mevduat kabulünün sınırsız uygulanması ve hazineye, bütçe açıklarının ticari bankalara borçlanarak finanse etme olanağı verilmesi vb. gibi uygulamalar bankacılık sektöründe potansiyel krizlerin hazırlayıcısı olmuştur. Tasarruf mevduatının tamamının sigortalanması 1994 krizinde kısa dönemde sisteme olan güveni sağlamış; fakat uzun dönemde finansal riski ve istikrarsızlığı artırmıştır. Sektöre giriş çıkışın kolaylaşması ve finansal serbestleşme, beklendiği gibi rekabetçi bir yapının oluşmasına katkı yapmamış, sistemin derinliğini artırmamıştır. 2001 yılında ekonomik krizinde kamu bankalarının görev zararları ve içi boşaltılan ve TMSF' ye devredilen özel bankaların hazineye getirdiği mali külfet krizden çıkmak için gerekli olan dış kaynak miktarını artırmıştır. Finansal piyasalarda yaşanan sorunların boyutu reel kesime kaynak aktarımını nerdeyse durdurmuştur. Sonuçta 2001 yılında ekonomi %9,4 oranında bir daralma yaşamıştır.[277]

17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin ardından çıkartılan 587 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) kurulmuş ve hükümetin doğal afetlerin yaratacağı riske karşı üstlendiği sigortacılık görevi bu kuruma devredilerek; konut sahiplerine, konutların depremlere karşı DASK sigortası yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Konutlarını sigorta ettirmeyenlere ise depremler nedeniyle uğradıkları hasarlar için devletten uzun vadeli ve faizsiz kredi alma imkanı verilmemiştir. Zorunlu deprem sigortası, poliçe sahiplerini; deprem ve deprem sonrasında ortaya çıkabilecek yangın, infilak, yer kayması ve zararlara karşı, 2006 yılında azami olarak 100 bin TL (52 bin Euro) güvence altına almaktadır.[278]

Deprem sonrası gündeme gelen ve konut inşaatlarının konusunda uzman kuruluşlarca denetlenmesini öngören, can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek

[277] Şahin, **a.g.e.**, s . 459.
[278] Oktay Ergünay, "Türkiye'de Yapı Üretiminde Çağdaş Sigorta ve Finans Sistemleri", (Çevrimiçi) http://www.prota.com.tr/prota _mühendislik/images/yavin_makaleler/cagdas_sigorta_finans sistemleri.pdf , 05.11.2008, s. 3.

amacıyla 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 13 Temmuz 2001'de yürürlüğe girmiştir.[279]

1996-2000 döneminde inşa edilen konut sayısının 1,3 milyon civarında olduğu tahmin edilmekte olup bu dönem için ihtiyaç olarak belirlenen 2 milyon 540 bin rakamının çok altında kalınmıştır. Aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekondu ile kapandığı tahmin edilmektedir. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kaynaklarından 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutlardan 185 bin 379u tamamlanmıştır. Bu, inşa edilen konut sayısının %14'üne karşılık gelmektedir.[280]

1980'lerden sonraki dönemde sosyal güvenlik kurumları aracılığıyla konut edinme sonlanmış olup konut finansmanı ekonomideki değişimle birlikte yer yer toplu konut, yer yer kooperatif birlikleri ve gerekse de hanehalkı ve yap-satçıların finansmanıyla sağlanmıştır. Doğrudan finansman yöntemi etkin olarak kullanılmış olup yavaş yavaş mevduat finansman yöntemi daha fazla kullanılmaya başlanmıştır. İpoteğe dayalı finansman yönteminin kullanımı için gerekli altyapı hazırlanmaya başlanmıştır.

2.2.5.4.1. Gecekondulaşma

Türkiye, özellikle 1950'li yıllardan sonra hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır. Bunun doğal sonucu olarak konut üretiminde ciddi darboğazlarla karşılaşmıştır. Konut talebi, yasal konut sunumu yoluyla karşılanamamıştır. Konut üretimi ve finansmanında belirgin politikalar uygulamaya konulamamış, dar gelirli yeni kentliler önceleri genellikle kamuya ya da bir başkasına ait araziler üzerinde, kendi olanakları ile konutlarını inşa etmişlerdir. Bu yasal olmayan gelişme, daha sonraları gereksinim sahiplerinin konutlarını kendi arsaları üzerinde, plansız ve projesiz olarak üretmeleri sürecine dönüşmüştür. Sonuçta, hızla büyüyen kentlerin çoğu kez dış halkalarında

[279] Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Yapı Denetim Sistemi, (Çevrimiçi) http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/dosya/proje1.pdf , 10.11.2008
[280] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)**, **a.g.e.**, s. 171.

"gecekondu bölgeleri" ve "hisseli gelişme alanları" olarak adlandırılan enformal konut stoku oluşmuştur.[281]

1958 yılında kurulan İmar ve İskan Bakanlığı'nın 1984 yılında kaldırılması, 9 Kasım 1985 günü yürürlüğe giren yeni İmar Kanunu ile plan onama yetkisinin Belediyelere devredilmesi, plan yapma süre ve sürecinde önemli gelişmeler olmasına, merkezde kentleşme ve konut politikalarının saptanması açısından bir boşluk yaratmasına, konut, arsa, gecekondu, nüfus dağılışı ve bölge planlaması gibi konuların başıboş ve sahipsiz bırakılmasına neden olmuştur.[282]

Türkiye'de özellikle 1980'li yıllardan itibaren gerek kentleşmenin hız kazanması gerekse inşaat sektöründeki hızlı gelişim, arsa ve arazilere olan ilginin artmasına neden olmuş, gayrimenkule yapılan yatırımlar en karlı iş haline gelmiştir. Böylece konut maliyetleri içinde normalde %20 olması gereken arsa payı, yapılan düzenlemelerle yeni iskan alanları ve yeni kentsel rantlar yaratılması yüzünden %40-50'ye kadar çıkmıştır.[283]

1980'lerin sonlarında Türkiye'de "arazi mafyası" olarak adlandırılan illegal örgütler ortaya çıkmıştır.[284] 1983 yılında 2805 sayılı İmar Affı Yasası çıkarılarak gecekonduların yasallaştırılması sağlanmış ve yeni gecekondu yapılması yasaklanmıştır. 1984 yılında ise 2981 sayılı İmar Affı Yasası kabul edilmiştir. Gecekondu sahiplerine verilecek tapu tahsis belgesi de ilk kez bu yasayla tanımlanmıştır. "İmar affı" olarak anılan 2805 sayılı 1983 tarihli, 2981 sayılı 1984 tarihli ve 1986 tarihli 3290 sayılı Yasaların amacı, ilgili kurallara aykırı biçimde inşa edilmiş ve edilmekte olan yapıların belirlenen koşullara uyularak yasal duruma

---

[281] Toplu Konut İdaresi(TOKİ), **Karşılaştırmalı Konut Politikaları ve Finansmanı Araştırması**, **a.g.e.**, s. 72.
[282] Ruşen Keleş, "Planlı Dönemin Plansız Kentleşmesi 30 Yılın (1961-1991) Bilançosu", **Türkiye'de Şehirciliğin Gelişiminde Son 30 Yılın Değerlendirilmesi Konulu 3. Türkiye Şehircilik Kongresi,** İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 1991, s. 12.
[283] Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme Konut ve Gecekondu**, **a.g.e.**, s. 145.
[284] Ruşen Keleş, "Planlı Dönemin Plansız Kentleşmesi 30 Yılın (1961-1991) Bilançosu", **Türkiye'de Şehirciliğin Gelişiminde Son 30 Yılın Değerlendirilmesi Konulu 3. Türkiye Şehircilik Kongresi, a.e.**.

getirilmiş, yeni gecekondu yapılması yasaklanmış, gecekondu sahiplerine verilecek tapu tahsis belgesi de ilk kez bu yasayla tanımlanmıştır.[285]

1981-1984 dönemi konut politikalarında değişim sürecinin yaşandığı dönemdir. 10 Temmuz 1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile geleneksel ve küçük ölçekli üretim biçiminden toplu konut yapımına geçilmiştir. Kapsamlı bir çerçeve içinde geçmiş dönemler de ortaya çıkan problemlere çözüm üretilebilecek nitelikte hazırlanan yasa, çeşitli nedenlerle uygulama imkanı bulamamıştır. Bu dönemde bir taraftan konut yapımı teşvik edilirken diğer taraftan gecekondu sorunu önce sert sonra düzenleyici bir yaklaşımla ele alınmıştır.[286]

2.2.5.4.2. Konut Kooperatifleri

Türkiye'de alt ve orta gelir gruplarının örgütlü ve toplu konut edinimlerini hedefleyen konut kooperatifçiliği, 1934 yılında başlamış, 1969 yılında yürürlüğe giren "Kooperatifler Yasası" ile de yaygınlaşmıştır. 1965 yılından sonra yap-satçı üretim ve gecekondu üretimi hız kazanmıştır. Bu sunum biçimleri, yüksek yoğunluklu ve önemli sorunları olan kentler doğurmuş, konut sorunu büyümüştür. 1970'li yıllarda yavaş yavaş toplu konut türü sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamış; ancak bunlar kurumsallaşamamıştır ve kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir. 1981 ve özellikle 1984 yılından itibaren toplu konut yasalarının işletilmeye başlaması ile Türkiye'deki konut kooperatiflerinin sayısı hızla artmış, 1984 öncesi yılda ortalama 140 kooperatif kurulurken 1984 sonrası dönemde yıllık ortalama 2 bin 700'e ulaşmıştır.

1980'li yılların ikinci yarısından itibaren konut kooperatiflerinin büyük bölümü, üretimlerini toplu konut alanlarında gerçekleştirmeye başlamışlardır. Üretim özellikle Halkalı, Avcılar, Beylikdüzü, Kartal ve Ümraniye'de yoğunlaşmıştır. Yapı

[285] Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1989/4 karar sayılı itiraz, (Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K1989/K1989-04.htm, 10.11.2008
[286] Pulat, **a.g.e.**, s. 233.

kooperatiflerine sağlanmış olan avantajlar nedeniyle özellikle 1980'li yıllardan sonra kooperatiflerin üretmiş olduğu konut sayısında önemli ölçüde artışlar olmuştur.[287]

Tablo 11 : Konut Yapı Kooperatifleri

Yılı	Konut Sayısı	Toplam Konut İçindeki %	Toplam Konut Sayısı
1970	1.248	5,2	24.000
1975	1.771	8,1	21.864
1980	1.805	8,7	20.747
1985	2.765	17,9	15.447
1987	6.182	21.9	28.228
1990	10.075	18,1	55.663
2000	10.969	18,3	60.068

Kaynak: Gökhan Harmankaya ve Diğerleri, **Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler**, Nurolbank Araştırma Raporu, Ocak 2002, s. 66.

Yukarıdaki Tablodan da görüleceği üzere, yıllar itibariyle yapı kooperatiflerinin ürettikleri konut sayısının toplam konut üretimi içerisindeki payı %20'lere kadar yükselirken 1990lı yıllara doğru düşüşler yaşanmıştır.[288]

Kooperatifler Kanunu üzerindeki 6.10.1988 tarihli 3476 sayılı değişiklikle Yasa, kooperatiflerin kredi taleplerinin bankalar ve kurumlar tarafından öncelikli karşılanacağını belirterek konut kooperatifçiliğinin gelişmesine destek olmaktadır. Yasanın en önemli yönü ise yerel yönetimlere kooperatiflere girmek ya da kooperatifler kurmak yolunu açmasıdır. Bu maddeyle yerel yönetimler kooperatiflere ortak olabileceklerdir. Ne kredi taleplerinin karşılanmasında kooperatiflere öncelik tanınması ne de yerel yönetimlerin kooperatiflerle işbirliği yapmaları istenilen düzeyde gerçekleşmiştir.

Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarının yerinde kullanılmaması sebebiyle konut kooperatiflerine yeniden kredi açılmamaya başlandı. 1990'lardan sonra TOKİ tarafından kooperatiflere aktarılan bütçede problemler çıkınca kooperatifler önemli ölçüde finansman sorunuyla karşı karşıya kalmışlardır.[289]

---

[287] Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı**, **a.g.e.**, s. 156.
[288] Gökhan Harmankaya v.d., **Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler,** Nurolbank Araştırma Raporu, Ocak 2002, s. 67- 68.
[289] Oğuz Soydan, "Kooperatifler Can Çekişiyor", **Konut Birlik Dergisi**, Sayı: 107, İstanbul, Mart 1990, s. 9 - 10.

Konut açığının kapatılmasında, kar amacı gütmeyen toplu konut kooperatiflerini destekleyici ortamın hazırlanması gerekirken farklı uygulamalar yapılmıştır. Konut kooperatiflerine arsa, finansman, altyapı ve teknoloji seçiminde gerekli yardım ve danışmanlık hizmetleri merkezi hükümet ve yerel yönetimlerce sunulmamıştır. Konut, yüksek kar marjları hedefleyen özel sektör toplu konut şirketleri ve müteahhitler tarafından değil kar amacı gütmeyen konut kooperatiflerince üretilebilmelidir.

2.2.5.4.3. Yap-Satçılar

Yap-sat konutlarla giderilemeyen konut açığı, günümüzde toplu konut yapımının örgütlenmesine neden olmuştur. Arsa fiyatlarının çok yüksek olması, inşaat maliyetlerinin gün geçtikçe artması ve gittikçe artan konut talebi karşısında yapılan toplu konut yerleşimlerinde çok katlı konut birimleri tercih edilmektedir.[290] Kısa bir dönemde olsa 1980'lerden sonra kurulan Toplu Konut İdaresinin bir dönem verdiği bireysel kredilerle yapsat üretimde yükselişler gerçekleşmesine rağmen yap-satçı üretim azalmıştır.

2.2.5.4.4. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

1980 yılında konutsuzlara konut edindirme amacıyla Bakanlar Kurulu bir Milli Konut Politikası belirlemiş, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nı çıkarmış, Cumhuriyet döneminin en kapsamlı konut yasası olan bu yasaya, daha önce planlı dönemlerde önerilmesine karşın gerçekleştirilemeyen tüm olumlu ilkeleri almıştır. Fakat 1982 yılında yapılan Anayasa değişikliği devletin konutsuzları barındırma yükümlülüğünü bir hamlede kaldırmış, konut üretimini toplu konut kuruluşlarının insiyatifine bırakmıştır. Buna bağlı olarak 12 Eylül 1980'de iş başına geçen askeri

[290] Semra Tokay , Hayriye Kalkan, "Türkiye'de Çok Katlı Toplu Konut Yerleşimlerinde Kullanıcının Konut Birimi Yeri Tercihinde Dış Mekan Beklentileri", **Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu,** Yıldız Üniversitesi Oditoryum Binası, Emlak Bankası Yayınları, 13-15 Kasım 1991, s. 58.

hükümet tarafından çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası konut yapılmadan 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. [291]

10 Temmuz 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı yasa 1984 yılı değişikliğine kadar uygulama imkanı bulmamıştır. Hükümet, gider bütçesinin her yıl %5'ini toplu konuta ayırmayı başaramamıştır. 1981 ve 1982 yıllarında bütçe yasalarına konulan hükümlerle bu miktar kısmen uygulamadan kaldırılmıştır.[292] Devletin, 2487 sayılı yasada öngörülen gider bütçesinin %5'i kadar kaynak ayırmada karşılaştığı güçlükler, inşaat piyasasındaki durgunluk özel kesimin toplu konut fonundan pay almak istemesi ve baskısı, yeni hükümetçe izlenen politikalar 2487 sayılı yasanının değiştirilmesinin nedenleri arasında sayılabilir.[293]

1980 yılında 2487 sayılı yasayla çıkarılan Birinci Toplu Konut Kanunu'nun getirdiği problemler ve hoşnutsuzlukların sonunda, 1983'de yeni kurulan hükümetle birlikte 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Kanunu'na geçilmiştir. Prensip olarak ilki ile aynı olmasına rağmen yeni kanun ile toplu konut fonuna bütçeden pay ayırmak yerine bu fonun yaratılacak bütçe dışı kaynaklar ile finanse edilmesi yoluna gidilmiştir. Yeni kanunun getirdiği en önemli değişiklikler arasında bireylere kredi verme yolunun açılmış, özel teşebbüse önemli ölçüde değer vermesi gelmektedir. Ayrıca kanunda daha önce Birinci BYKP'(1963-1968)nda sosyal konutlar için en büyük alan olarak belirlenmiş olan 100 m^2, 150 m^2 olarak büyütülmüştür. Aynı kanunla getirilen bir başka yenilik ise kişilerin toplu konut fonundan ikinci bir ev ya da yazlık konut için de kredi alabilmelerinin sağlanmış olmasıdır.[294]

Ülkenin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

---

[291] Gür, **a.g.e.**.
[292] Ruşen Keleş, **Kentleşme ve Konut Politikası**, **a.g.e.**, s. 347.
[293] Görmez, **"**Türkiye'de 1980 Sonrasında Konut ve Konut Kooperatifçiliği", **Kooperatifçilik Dergisi**, **a.g.e.**, s. 35.
[294] M. Cengiz Ünlü, **Yapı Kooperatifleri ve Toplu Konut Mevzuatı** , Ankara, Adalet Matbaacılık, 1992, s. 27.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, Türkiye'de yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43 bin 145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.[295]

TKİ, 1984 yılında kurulmasından itibaren Türkiye'de konut ipotek kredisi temin eden tek kuruluş olmuştur. TKİ yalnızca 1984-1990 döneminde üç ticari banka vasıtasıyla (Türkiye Emlak Bankası, Vakıfbank ve Pamukbank) çeyrek milyondan fazla konut için konut ipotek kredisi sağlamıştır, ancak sağlanan bu ipotek kredilerinin konutların maliyetine oranı (LTV) yalnızca %20 ler düzeyinde kalmıştır. Diğer bir deyişle, konut sahibi olmak isteyen kişiler, ipotek kredilerini elde etseler bile bu kredi tutarları satın alacakları konutun maliyetinin; ancak %20' sini finanse edecek düzeydeydi. Konut maliyetinin geri kalan kısmının ise ya kişilerin önceden biriktirmiş oldukları fonlarla ya da kurumsal olmayan diğer kaynaklarla finanse edilmesi gerekmekteydi. Bu nedenle TOKİ tarafından verilmiş olan konut ipotek kredileri kurumsal konut finansmanı alanında atılmış önemli bir adım olmakla

[295] Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ), Tarihçe, (Çevrimiçi) http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2, 08.11.2008

beraber, sahip olunan fonların sınırlı ve talebin çok yüksek olması nedeniyle konut sorununa tam olarak bir hakim olamamıştır.[296]

2487 ile 2985 Nolu Yasaların Karşılaştırılması: 2487 sayılı yasada özel sektör dışarıda bırakılırken 2985 sayılı yasada toplu konut yapımında, kooperatiflere sağlanan öncelikler özel kesime de tanınmıştır.

2985 sayılı yasada konut sorununa, arsa temini, altyapı ve sosyal tesis ilişkisi bir bütünlük içinde incelenirken 2487 sayılı yasada bu hususlara sadece genel olarak değinilmiştir.

Eski yasada toplu konut üretimi devletin ve kooperatiflerin tekelindeyken yeni yasayla bu tekelcilik ortadan kaldırılmıştır.

2487 sayılı yasa bütçe bağımlı iken 2985 sayılı yasayla finansman sorunu ortadan kaldırılmıştır.

2985 Sayılı Kanuna getirilen bir eleştiri de, enflasyon ve inşaat malzemeleri fiyatlarının artması nedeni ile Toplu Konut Kredilerinin zamanla konutun maliyeti içerisindeki payının küçülmesi ve kooperatif ortaklarının öz kaynaklarının daha çok zorlamasıdır.[297]

Günümüzde TOKİ gelirleri; gayrimenkul satış ve kiraları, kredi geri dönüşleri, faiz gelirleri, 2005 yılında yapılan yasal düzenleme ile yurtdışına çıkışlardan alman harç tutarları ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.[298]

Toplu Konut İdaresi, 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut yaptırarak bu konutları kredilendirmek yolu ile satışa sunmuştur. Bu konutların satışları ile hedeflenen mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme

[296] Ali Alp, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, a.g.e.**, s. 163 - 166.
[297] Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ), Tarihçe (Çevrimiçi)http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2, 25.7.2009
[298] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 16.

koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır. Bu modelde konut bedelinin %15 ile %40'lık kısmı hedef kitlenin ödeme gücü göz önüne alınarak peşin olarak tahsil edilmekte, konut bedelinin geri kalan kısmı ise 75 ile 240 aylık vadelerle geri alınmaktadır.[299]

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.[300]

Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

---

[299] Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ), **Karşılaştırmalı Konut Politikaları ve Finansmanı Araştırması**, **a.g.e.**, s. 78.
[300] Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ), Tarihçe, (Çevrimiçi) http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2, 08.11.2008

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;

- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;

- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;

- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır. Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.[301]

2.2.5.4.5. T.C. Emlak Bankası ve Uygulamaları

Konut Edindirme Yardımı: Toplu Konut Kanunu'nun yanı sıra vatandaşların konut sahibi olabilmesine imkan sağlamak üzere daha ucuz ve standart konut üretim programları ile desteklemek ve sabit gelirli vatandaşların konut

[301] Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ), Tarihçe, (Çevrimiçi) http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2, 08.11.2008

ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile "Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması" amacıyla 3320 sayılı kanun çıkarılmış ve Nisan 1988'de uygulamaya konmuştur(Ek-3). Bu kanuna göre; devlet memurlarına, 10 ya da daha fazla işçi çalıştıran işyerlerinde çalışan işçilere, emekli memur ve işçilere "Konut Edindirme Yardımı" yapılması hükme bağlanmıştır. Yardım süresi 180 ayla sınırlandırılmıştır. Aylık sabit bir tutarın, yardımdan yararlanan için Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda Toplu Konut Fonu adına açılan "İşçiler ve Emeklileri Konut Edindirme Yardımı Hesabı"na, işverence yatırılması karar altına alınmıştır. Ayrıca, bankanın bu hesaplara altı aylık vadeli mevduata uygulanan oranda faiz tahakkuk ettirmesi kararlaştırılmıştır. Kanunun uygulamaya konduğu dönemde, bundan yaklaşık 3,2 milyon işçi ve memurun yararlanacağı tahmin edilmekte idi. Bu durumda fonda toplanacak paranın 5 yıl içinde 2 trilyon 496 milyar TL ulaşacağı tahmin edilmekteydi. Bu yardımdan, konutu olmayanlar 18 ay, konutu olanlar ise 36 ay süre ile yardım yapılmasından sonra yararlanabilecektir. Yardım, konut edineceklere bir ön finansman sağlayacak, ayrıca Toplu Konut Fonu'ndan acılan kredilerin geri ödemelerinde kullanılabilecektir. Bu yardımın, kullanım alanı net 75 m^2'yi asmayan konutlar için kullanılması, mevcut imkanlarla daha çok konut yapımına olanak sağlayacaktır. 1986-1996 yılları arasında uygulamada olan konut edindirme yardımlarından memur, işçi ve emekliye toplamda 180 ay süreyle konut yardımı yapılabilmiştir.[302]

29 Aralık 1999 tarih ve 23921 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Konut Edindirme Yardımı Hesabının tasfiyesine dair kanun hükmünde kararname yayımlanmıştır. Bu Kararnameye göre T.Emlak Bankası A.Ş.'ye ait gayrimenkullerden konut edindirme yardımı hesabı toplamı karşılığı Emlak Konut A.Ş.'ye ayni sermaye olarak devredilmiştir. Emlak Konut A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülerek konut edindirme yardımı hesabı karşılığı tekabül eden hisseler, bu hesaptan alacaklı olanlara payları oranında hisse senedi olarak verilmiştir.[303] 22/05/2007 tarihinde kabul edilen 5664 sayılı "Konut Edindirme

[302] Cemal Poyraz, "Gayrimenkullerin Menkulleştirilmesi Yöntemiyle Konut Finansmanının Sağlanması", **Bankacılar Dergisi**, Sayı: 22, 1997, s. 18.
[303] T.C. Adalet Bakanlığı, Kanun, (Çevrimiçi) http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/10074.html , 10.11.2008

Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun" kanunla, 3320 sayılı Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun uyarınca hak sahibi olanlara nakit veya hisse senedi olarak ödeme yapılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlenerek geri ödemeler yapılmaya başlanmıştır.[304]

Konut Sertifikaları : Türkiye'de konut sertifikalarının ilk ve tek uygulaması İstanbul Halkalı Toplu Konutları'dır. Konutların 250 bin metrekaresi için ihraç edilen 5 yıl vadeli sertifikalar İMKB'ye kote edilmiş ve böylece alım-satımı ve likiditesi arttırılmıştır. 1989 sonlarında, hükümet konut sorununun çözümü için konut sertifikası uygulaması getirmiştir. Konut sertifikası, devlet garantili olarak Toplu Konut idaresi tarafından çıkartılan brüt bir m^2 konuta eşit değerde bir menkul kıymettir ve beş yıl vadeli çıkarılmıştır. Konut sertifikası ile konut almaya ve konuta yatırım yapmaya parası yetmeyen vatandaşların birikimlerinin, gayrimenkul fiyat artışlarına karşı korunması amaçlanmıştır. Konut sertifikası uygulaması ile konut üretim hızının artacağı ve konutun vatandaşa değişmez bir fiyatla sağlanacağı düşünülmüştür. Sertifika sahiplerinin konut satın alabilmeleri için almak istedikleri konutun m^2'sine karşılık gelen miktarda sertifika ile başvurmaları gerekmektedir. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik koşullarda yüksek gelirli kesim dışındakiler için yeter sayıda sertifika biriktirmek zor ve beş yıldan daha uzun vadeyi gerektirdiğinden, sertifika karşılığı satışlar konut alıcıları tarafından fazla talep görmemiştir.[305]

Gayrimenkul Sertifikaları : İpotek kredisinin temel kaynakları dışında sermaye piyasası enstrümanı olan gayrimenkul sertifikaları da T. Emlak Bankası'nın uygulamaları arasında bulunmaktadır. Gayrimenkul sertifikaları, inşa edilecek ya da edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanı için ihraç edilebilmektedir. SPK'nun 20.7.1995 tarihli 19 nolu tebliğine istinaden T.Emlak Bankası tarafından, Mayıs 1996'da, İstanbul-Ataşehir projesi kapsamındaki 382 adet konut karşılığında ilk gayrimenkul sertifikası ihracı gerçekleşmiştir. Bankanın şubeleri BDDK'nın ilgili

[304] T.C. Resmi Gazete, Kanun, (Çevrimiçi) http://rega.basbakanlik.gov.tr/eskiler/2007/05/20070530-2.html , 04.12.2008
[305] Poyraz, **a.g.e.**, s. 19.

onayı doğrultusunda 09.07.2001 tarihinden itibaren T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Emlak Şubesi olarak hizmetlerine devam etmektedir. [306]

2.2.5.4.6. T.C. Emlak Bankası ve Bankanın Ziraat Bankasına Devri

Türkiye Emlak Kredi Bankası 1988 yılına değin çalışmalarını sürdürdü. Geçen 42 yıllık süre içerisinde banka Türkiye'nin gerek konut gerekse ticari bankacılık sektörüne imzasını attı. İnşa ettiği çağdaş konutlar, vermiş olduğu konut ve ticari krediler tüm bankacılık hizmetleri ile sektördeki yerini aldı. Bu dönemin en önemli uygulamaları; Ankara-Yenimahalle, Ankara-Telsizler, İstanbul-Levent, İstanbul-Koşuyolu İstanbul-Emekli Subay Evleri, İstanbul-Ataköy, İzmir-Denizbostanlısı, Edirne-Mimar Sinan, Eskişehir-Yunuskent, Urfa, Çankırı ve Diyarbakır konutlarıdır. Yine bu dönemde banka kendi inşaatlarının haricinde Ankara Türk Ocakları Merkez Binası, Merkez Bankası Binası, Ankara Devlet Opera ve Balesi, Milli Savunma Bakanlığı Konutları, TRT Sitesi, Devlet Mahalleleri, TBMM Lojmanlarını da inşa ederek Türkiye'nin ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamına katkıda bulundu.

Türkiye Emlak ve Kredi Bankası, dış ticaret faaliyetlerini destekleyen Anadolu Bankasıyla 1988'de birleşerek Türkiye Emlak Bankası A.Ş. adını almış, 1992'de Denizcilik Bankasının faaliyetlerini devralmış ve bu tarihten itibaren konut, dış ticaret ve denizcilik sektörlerinde sektör bankası görevini üstlenmiştir. Bankacılık ve Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun (BDDK) 06.07.2001 tarihli ve 5508 sayılı onayıyla 09.07.2001 tarihinden itibaren Ziraat Bankası A.Ş. Emlak Şubesi olarak hizmetlerine devam eden Emlak Bankasının bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme yetkisi sona ermiştir.[307]

---

[306] Harmankaya ve Diğerleri, **a.g.e.**, s .71- 72.
[307] Türkiye Emlak Bankası, Tarihçe, (Çevrimiçi)
http://www.tasfiyeemlak.com/contentpage.aspx?pageid=38, 08.11.2008

2.2.5.4.7. Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofis Genel Müdürlüğü İle Beraber TOKİ 'ye Devri

Uygulanan kalkınma planlarında herkese yeterli konut ve temel hizmetlerin sağlanması için kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin karar alma aşamalarında yer alabileceği bir sistemin oluşturulması gerekliliği bulunmaktadır. Bu ihtiyaç konut müsteşarlığının kurulmasını gerekli kılmıştır.[308] Sekizinci BYKPnda yer alan ilkelerinin gerçekleştirilmesine yönelik olarak 7 Temmuz 2001 tarih ve 24455 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Konut Müsteşarlığı'nın Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik" Yapılması Hakkındaki Kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Konut Müsteşarlığı kurulmuştur. Konut Müsteşarlığı'nın kurulmasıyla arsa ve konut sektörü üzerinde koordinasyon sağlanması amaçlanmıştır. Bu amaçla, 1164 sayılı Kanun'la 1969 yılında kurulmuş olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile 2985 sayılı Kanun'la 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi aynı çatı altında toplanmıştır. [309]

15 Aralık 2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi'nin Kaldırılması Hakkında Kanun" ile Arsa Ofisi'nin yetkileri TOKİ' ye devredilmiştir. Bu şekilde, kamu hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi için yetki karmaşasının önlenmesi ile planlı konut üretiminde karar mekanizmasının tek elde toplanmasının sağlanması amaçlanmıştır. Bu sayede arsa temininin daha hızlı ve tek elden temini sayesinde ihtiyaç sahiplerine daha düşük maliyetle konut sağlanması mümkün olabilecek, atıl durumdaki kamu arazileri değerlendirilecek, ülke genelinde

[308] Emin Haluk Ayhan, **Konut Politikaları Aktörler, Roller ve Değişim Paneli**, yay. Haz. T.Pınar Özden, İlknur Karakaş, Sırma R. Turgut, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi,İstanbul, 6 Kasım 2001, s. 22.
[309] T.C. Resmi Gazete, Kanunlar, (Çevrimiçi)
http://rega.basbakanlik.gov.tr/Eskiler/2001/07/20010707.htm , 05.12.2008

yatırımlar ve arsa üretimi hızlanacak, inşaat sektörü canlanacak ve böylece istihdama katkı sağlanabilmesi hedeflenmiştir. [310]

TOKİ 2004 yılında Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planı yapma, yaptırma ve tadil etme, gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapılan kamulaştırma, gecekondu dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konularında yetkilendirilmiştir.[311] Bu kapsamda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın, bugün sahip olduğu yetkilerle Türkiye'nin konut sektöründeki en yetkili kamusal oluşumu olduğu görülmektedir.

2.2.5.4.8. Gayri Menkul Yatırım Ortaklıklarının Kurulması

Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklıkları, 1992 yılında Sermaye Piyasası Yasası ve vergi yasalarında yapılan düzenlemelerle girmiştir. 3794 sayılı yasayla değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasasının "Sermaye Piyasası Kurumları" başlıklı 32'inci aracı kurumlar, yatırım ortaklıkları, yatırım fonları ve sermaye piyasasında etkinlik gösterilmesine izin verilen diğer kurumlar olarak sayılmıştır.[312] Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 1995 yılında gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak üzere kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili düzenleme yapmıştır. Daha sonra bu düzenlemeler uygulamada karşılaşılan sorunlar nedeniyle 1998'de revize edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları(GYO) tüzel kişilik olarak kurumlar vergisi ve gelir vergisi stopajından istisna tutulmuşlardır. Bu ortaklıklardan kar payı elde edenler için 4369 sayılı kanun ile 01.01.1999 tarihinden itibaren vergi muafiyeti kaldırılmıştır.

GYO'lar, İMKB'de işlem gören diğer şirketler gibi A.Ş. statüsündelerdir; fakat diğer şirketlere göre 3 önemli farklılıkları vardır. Birincisi, faaliyetlerini

---

[310] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 18.
[311] **A.e.**.
[312] Baydemir, **a.g.e**., s. 15.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre yürütmeleri, ikincisi vergi muafiyetine sahip olmaları, üçüncüsü ise çıkarılmış sermayelerinin %49'unu halka arz etmek zorunda olmalarıdır. SPK tebliğine uygun olarak GYO'lar Kurulu ya da dönüşüm işlemlerinin tamamlanmasını takip eden 1 yıl içinde hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK' ya başvurmak zorundadırlar.[313]

İpoteğe dayalı konut finansman sistemi uygulamasında taşınmaza yatırım yapmak yerine türlü taşınmazlar ve taşınmaz projelerinden oluşan ve uzman kişilerce yönetilen bir portföye yatırım yapma olanağı sağlayan Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumsallaşmış yapılarıyla ipoteğe dayalı finansman araçları sunmak ve bunları menkul kıymetleştirmek için en uygun şirket türüdür. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ipoteğe dayalı konut finansman sisteminde öncü rol üstlenmesi sağlanabileceğini düşünülmektedir.[314]

Türkiye'de 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri VI No:7 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne dayanarak 5 adet GYO kurulmuş olup 08.11.1998 tarih ve 23517 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan yeni tebliğin ardından 15 ilave GYO kurulmuştur. Halen faaliyette olan 20 adet GYO'nun 8'i İMKB'nda kotedir.

Türkiye'de GYO'lar arazi üzerinde geliştirdikleri projelerin satışı ve kiralanması yoluyla kurulmakta, değer artışı ve kira geliri elde etmektedirler. Yasal olarak gayrimenkul projelerinde işletmecilik yapamayan GYO'lar, projelerinin satışını yapmakta veya kira gelirleri elde etmek için anlaştıkları işletmeci firmalar ile çalışmaktadırlar. ABD'deki GYO'ların, portföy değerlerinin %80'inin üzerindeki bölüm, kira gelirlerine dayalı ticari taşınmazlardan oluşmaktadır. Ancak Türkiye'de GYO'ların büyük çoğunluğu geliştirilen projeler ve bunların satışından oluşmaktadır. Ağırlığın alım satıma yönelik yatırımlardan oluşmasının nedeni, GYOlara tanınan vergi avantajlarıdır.(gayrimenkul alım satım kazançlarının şirketlere vergi yükü %16.5

[313] Ahmet Edim, "Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı", (Çevrimiçi) http://www.makaleler.com/oku-gayrimenkul+yat%C4%B1r% C4%B1m+ortakl%C4%B1%C4%9F%C4%B1, 09.11.2008
[314] Baydemir, **a.g.e**., s. 16.

olduğu halde bu kazanç GYO'larca yapılırsa, elde edilen karın şirket içinde kullanılması şartıyla vergilendirme yapılmamaktadır.)

GYO'lar alım ve satımlarında, kira işlemlerinde, projelerinin değerlendirilmesinde, ipotek kabullerinde SPK tarafından belirlenen ekspertiz şirketlerine ekspertiz yaptırmak zorundadırlar. Portföye alım değeri, tespit edilen değerden yüksek, satım ve kiraya verme işlemleri ise düşük olamaz. GYO'ların geleceği konusunda piyasada olumlu beklentilerin bulunma nedenleri; gayrimenkul piyasasında devam eden yüksek kar marjı, büyük şehirlerimizdeki gecekonduların rehabilitasyon ihtiyacı sonucu oluşacak arsa mevcudunu değerlendirme olanağı, hazine arazilerinin en verimli ve etkili şekilde kullanılma gereği nedeniyle alınacak tedbirler, ülke gayrimenkullerinin yeniden yapılanma süreci içinde bulunması, 17 Ağustos depreminden sonra ortaya çıkan kalite bilincinin yarattığı gayrimenkul talebi gibi unsurlar bulunmaktadır.[315]

GYODER(Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği), 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, Türkiye'de yeni ve gelecek vaat eden, ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulmuştur. [316]

Bu kapsamda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin amaçları: gayrimenkul sektörünün sağlıklı gelişimi için çözümler üretmek, gayrimenkul sektörünün kurumsallaşmasını hızlandırmak, kentleşme sürecinde çağdaş ve uygar kent unsurlarım (alışveriş merkezleri, ticari alanlar, uydu kentler vb.) oluşmasına katkıda bulunmak, özellikle metropollerde yerel yönetimler ve ilgili devlet kuruluşları ile birlikte hareket ederek kent içi rehabilitasyon ve dönüşüm planlarına yer vermek, sektörde kalite-kontrol, değerleme, finansman ve pazarlama konularında standart oluşturmak, gayrimenkul yatırım ortaklığı kavramım tanıtıcı ve

[315] Harmankaya v.d., **a.g.e.**, s. 62 -63.
[316] Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Tarihçe (Çevrimiçi) http://www.gyoder.org.tr/content.asp?category=22, 09.11.2008

yaygınlaştırıcı etkinlikler düzenlemek, dış piyasalarda etkinliğin arttırılması için gereksinim duyulan eşgüdümü sağlamak, yerli ve yabancı özel ve resmi kuruluşlar, ticaret ve sanayi odaları, borsalar, meslek kuruluşları, vakıf, dernek, birlik ve benzerleri ile işbirliği yapmak, toplantı seminer, sempozyum ve paneller düzenlemek, sektör içindeki iletişimi ve bilgi alışverişini arttırmak ve koordinasyonu sağlamaktır.[317]

2.2.5.4.9. Ticari Bankalar ve Konut Finansmanındaki Gelişmeler

Türk bankacılık sistemi içinde ticari bankalar ağırlıklı bir paya sahiptir. Ticari bankalar evrensel (genel) bankalar olarak faaliyet göstermektedirler. Başka bir deyişle mevduat kabul etmekten sermaye piyasası işlemlerine kadar her türlü finansal işlemi yaparlar.[318]

1958 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile T.Emlak Bankası, T.Öğretmenler Bankası, T.Vakıflar Bankası dışındaki bankaların konuta ilişkin kredi açmaları 1979 yılına kadar engellenmiştir. 1979 yılında 28 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile yapılan değişiklikle bankaların belirli koşullar altında toplu ve sosyal konut inşaatına kredi açmalarına olanak sağlanmıştır. Emlakbank kuruluş yasası, ana sözleşmesi kapsamında yetkili olduğu için ipotek bankacılığını tek başına yapmakta iken 1984'de getirilen bir değişiklikle tüm bankalar konut kredisi vermeye ya da Toplu Konut İdaresi(2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile) ile anlaşarak konut kredilerine aracılık etmeye başlamışlardır. [319]

1979 yılı öncesinde de Türkiye Emlak Bankası hariç, gayrimenkul ipoteği karşılığı kredi açma yetkisi verilen diğer bankalar da bu alana ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermek karlı olmadığından ilgi göstermemişlerdir; ancak 1989 yılından itibaren Pamukbank, 1990 yılından itibaren Dış Bank ve İmar Bankası ve 1991 yılında ise T. İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası, Akbank ve Halk Bankası bireysel

[317] Baydemir, **a.g.e**., s. 18.
[318] Esen, **a.g.e.**, s. 239.
[319] Uludağ, **a.g.e.**, s. 181.

kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır; çünkü bu dönemde bankaların çok karlı olan ticari kredileri satamamaları, riski dağıtmak için alternatif alanlara yönelmelerine neden olmuştur. Yine konut kredisi faizinin mevduat faizinden yüksek olması ve anapara ve faiz tahsilatını aynı anda yapabilmesi ve ödemelerde başlangıçta faiz payının daha yüksek olması, böylece bankaya yeni kaynak yaratılması, bankalar için yüksek faiz ve kısa vadeli ve dövize endeksli konut kredisi açmayı cazip hale getirmiştir. 1990lı yıllarda bankaları kredileri döviz kredisi olarak vermeye iten husus, faiz oranlarının yüksek olması ve kredi alanların TL cinsinden geri ödemeleri yapamamasıdır. Bankalar, bu durumda kendilerini faiz oranı ve döviz kuru riskine karşı korumak için verdikleri kredileri döviz cinsinden vermişlerdir; ancak yaşanan döviz krizi (döviz kurlarının kısa zaman içinde aniden yükselmesi) nedeniyle kredi alanların bir çoğu geri ödemelerde güçlük içine girmiştir.[320]

Bireysel krediler, reel üretim yatırımlarında kullanılan kurumsal kredilere rakip durumdaki bir plasman seçeneğidir. Çok çeşitli bireysel kredi türü vardır. Genellikle kullanım alanları esas alınarak sınıflandırılmaktadırlar.Tüketim türlerine göre yapılandırılmaktadırlar. Araba ve konut kredilerinin konularından kaynaklanan ayrı nitelikleri ve uygulama teknikleri vardır. Kaldı ki, konut en dayanıklı tüketim malı olarak genellikle bireysel düzeyde yatırım sayılmaktadır.

Konut kredilerinin, bireysel krediler içinde ithalata yönelmeyip yurt içi harcamalarda kullanılma oranı en yüksek grubu oluşturma özelliği nedeniyle de ekonominin aktarım mekanizmalarına uygun olarak büyümeye katkıda bulunmaktadır.[321]

Türkiye'de bugüne kadar konut finansmanı için banka kredilerinden başka desteklerde söz konusu olmuştur. Konut alımı için mensuplarına finansman desteği sağlayan kurumlardan Sosyal Sigorta (SSK), Bağ-Kur ve Ordu Yardımlaşma

[320] Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı**, **a.g.e.**, s. 165.
[321] M. Hayati Eriş, **Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları,** İstanbul, Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd., Şubat 2008, s. 5.

(OYAK) kurumları hem konut inşa etmişler hem de konut edinmek isteyen üyelerine konut kredisi sağlamışlardır.[322]

Son on yılda Türkiye'de konut kredileri, aşağıdaki tablo da görüldüğü gibi olağan üstü bir gelişme göstermiştir. Türkiye'de, 2000'li yılların ortalarında, enflasyonun ve faiz oranlarının düşüş sürecine geçmesi, konut kredilerinin artışı için vesile oluşturmakta, yükselen gelir düzeyleri, sahiplerini konut alımına dolayısıyla konut kredisi kullanmaya yönlendirmektedir.2001 ve 2004 yıllarındaki kırılmaya rağmen kredi hacminde büyüme yönünde ilerlemiştir.[323]

Tablo 12 : Ticari Bankalar Tarafından Kullandırılan Konut Kredileri

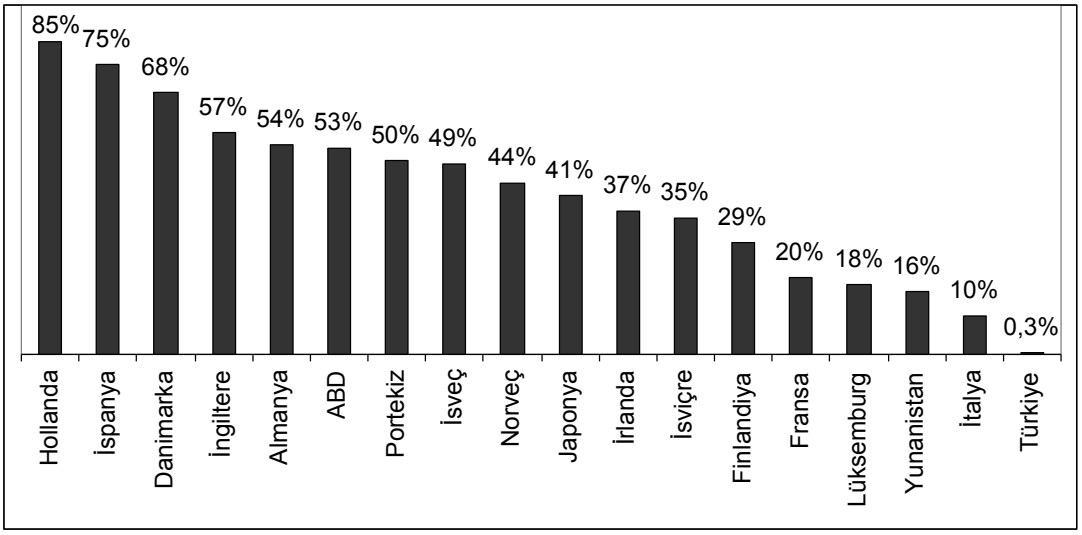
Yıllar	Konut Kredisi
1994	5 Milyon TL
1995	2 Milyon TL
1999	46 Milyon TL
2000	673 Milyon TL
2001	48 Milyon TL
2002	258 Milyon TL
2003	786 Milyon TL
2004	2,6 Milyar TL
2005	12,4 Milyar TL
2006	23,4 Milyar TL
03/2007	24,5 Milyar TL
06/2007	26,9 Milyar TL

Kaynak: M.Hayati Eriş, **Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları**, İstanbul, Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd., Şubat 2008, s. 6.

2000'li yıllarda özellikle gelişmiş ülkelerde konut finansmanı için sağlanan krediler ülkelerin GSYİH' sının oldukça büyük bir kısmını teşkil etmektedir. Örneğin ABD'de konut kredilerinin GSYİH' ya oranı %53 iken, AB'ye üye ülkelerde saptanan oranların asının %40 olduğu görülmektedir. Gelişmekte olan ülkeler için bu oran %5 ile %15 arasındadır. Ancak aşağıdaki şekilden de görüldüğü gibi, Türkiye'de verilen konut kredilerinin GSYİH' ya oranı en düşük düzeydedir.

[322] **A.e.**
[323] **A.e.,** s. 6.

Yaklaşık 800 trilyon TL olan konut kredilerinin toplam tutarı, toplam banka kredilerinin yalnızca % 10'una karşılık gelmektedir.[324]



Şekil 8: Dünya'da Konut Kredilerinin GSYİH'a Oranı
Kaynak: Kubilay Cinemre,"Konut Finansmanı ve Türkiye", **Sermaye Piyasası Kurulu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı**, İstanbul , 9-10 Kasım 2004, (Çevrimiçi) http://www.gyoder.org.tr/sunum/, 23.12.2008, s. 6.

Bankacılık sektöründe 1980li yıllarda başlayan ve 2000li yıllarda da devam eden yapıda, kurumsal yapı çok hızlı değişerek sektöre giriş çıkışların kolaylaştığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde sektördeki hareketlilik oldukça yüksektir. Sektöre giriş cephesinde yeni kurulan ulusal bankalar, bir holding veya grup çatısı alıma girerek ulusal planda faaliyete geçen eski mahalli bankalar ve şube açarak veya ortaklık kurarak ülkeye giren yabancı bankalar olarak sayılabilir. 2000-2001 yıllarında yaşanılan bankacılık krizi ile pek çok banka sistem dışında kaldı.Sermaye yeterliliklerini kaybettikleri için Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun (TMSF) el koyması veya devir ve birleşmeler şeklinde çıkışlar da olmuştur. [325]

[324] Kubilay Cinemre,"Konut Finansmanı ve Türkiye", **Sermaye Piyasası Kurulu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı**, İstanbul , 9-10 Kasım 2004, (Çevrimiçi) http://www.gyoder.org.tr/sunum/, 23.12.2008, s. 6.
[325] Şahin, **a.g.e.**, s . 444.

Tablo13 : Türkiye'de Faaliyet Gösteren Bankalar

Yıllar	Banka Sayısı	Mevduat ve Ticaret Bankaları	Yatırım ve Kalkınma Bankaları	Yabancı Bankalar	Banka Şubesi Sayısı	İstihdam (bin kişi)
1980	43	37	6		5.917	131,1
1987	56	50	6		6.417	149,0
1993	70	58	12	23	6.212	143,9
1997	72	59	13	15	6.819	154,9
1998	75	60	15	21	7.370	166,5
1999	80	60	15	22	7.691	174,0
2000	79	61	18	18	7.992	171,7
2001	61	46	15	18	6.908	137,5
2002	54	40	14	18	6.106	123,3
2003	50	36	14	17	5.968	123,2
2004	48	35	13	13	6.142	127,2
2005	47	34	13	14	6.164	131,0

Kaynak: Hüseyin Şahin, **Türkiye Ekonomisi**, 8.b.s., Ezgi Kitabevi, Bursa, Mart 2006, s . 445.

Bankacılık sisteminde Aralık 2008 döneminde faaliyet gösteren banka sayısı 49'dur. Mevduat bankaları sayısı 32, kalkınma ve yatırım bankaları sayısı 13 ve katılım bankaları sayısı 4'tür. Mevduat bankalarından 3 tanesi kamu sermayeli, 11 tanesi özel sermayeli ve 17 tanesi yabancı sermayeli bankadır.[326]

" 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki " Kanunun Çıkartılması: Gayrimenkul, her zaman borç veren tarafından "mükemel" bir garanti olarak görülmüştür. Rehin edilen gayrimenkul, alınacak faizin teminatıdır. Gayrimenkul rehni ile yapılan ipotek, sadece ipotek piyasasına değil gayrimenkul piyasasına da yeni ufuklar açmıştır. Gayrimenkulun bir teminat fonksiyonu olarak kullanılması, gayrimenkul ile ilgili yeni finansman modellerinin doğmasına neden olmuştur.[327]

Gayrimenkul finansmanı ve bağlı olarak fon akışının sağlanması, ülkenin ekonomik ve finansal sistemlerinin güçlü olmasına bağlıdır. (Gayrimenkul ile ilgili konuların ulusal politikalar içinde ele alınmalarının ülkenin ekonomik ve finansal

[326] Türkiye Bankalar Birliği, İstatistiki Raporlar/Tüketici Kredileri, (Çevrimiçi) http://www.tbb.org.tr/net/donemsel/, 09.02.2009
[327] Anık, **a.g.e.**, s. 30.

sorunlarının çözülmesine yapacakları katkı unutulmamalıdır.) Gayrimenkul piyasasında finansman açıdan sağlanacak kurumsallaşma ile gayri menkulde sağlıksız yapılanma önlenebilir.[328] Konut piyasaları ile mortgage piyasaları arasında bir ilişki mevcut olup mortgage faiz oranları ekonomik aktiviteleri direkt etkilemenin yanında iş gücü piyasası ve konut fiyatlarını da etkilemektedir. [329]

Toplumun büyük bölümünün emlak sahibi olmaması, konut ve iş yerine ihtiyaç duymaları ve Marmara depreminin ardından artan sağlam konut arayışı yeni açılımların tartışılmasında etkili olmuştur. Bu dönemde, uzun vadeli taşınmaz modelleri piyasada tartışılmaya başlanmıştır. Bu modellerin başında ABD'de uygulanan ipotek kredisi modeli gelmektedir.İpotekli Konut Finansman Sistemi Türkiye'de yüksek faiz oranları ve enflasyon yüzünden sistem uygulama şansı bulamamıştır.Değişen ekonomik koşullarla birlikte mortgage sistemi hükümetin gündemine gelmiştir. Basit tanımlama ile "Kira öder gibi ev sahibi ol" sloganıyla anlatılan Mortgage sistemi konusunda hazırlıklar yapılmış, 2001 yılında Maliye Bakanlığı ve SPK ilk çalışmalarına başlamıştır, ardından 2004 Aralık da İpotekli Konut Finansmanına ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılmıştır.[330]

"Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı" ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler ile etkin bir konut finansmanı sistemi oluşturulması için gerekli ön koşulların yerine getirilmesi sağlanmış, aynı zamanda ipotek finansman kuruluşları tanımlanmıştır.[331]

---

[328] Anık, **a.g.e.**, s. 30.
[329] Ali Alp, M.Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, a.g.e.**, s. 10.
[330] Onur Özsan, "Mortgage Sisteminin Temelleri", **Active**, No:43, 2005, (Çevrimiçi) http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?bWhere=true&nARTICLE_id=3726, 05.12.2008, s. 1.
[331] Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, **Kamu Finansmanına İlişkin Kanun Değişiklikleri**, Ankara, 2005, s. 27.

Kanun Taslağında Yer Alan Taraflar

- Sermaye Piyasası Kurulu: Taslakta yer alan sermaye piyasasına ilişkin usul ve esasları belirleyecektir.

- Bankalar, Finansal Kiralama Şirketleri, Finansman Şirketleri: Kişilere konut kredisi amacıyla veya sahip oldukları konutları teminat altına alarak kredi kullandıracak kurumlardır.

- İpotek Finansmanı Kuruluşları: Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devir alınmasıyla oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat altına alınmasıyla kaynak sağlamak amacıyla kurulacak, sermaye piyasası kurumu niteliğinde anonim ortaklıklardır.

- Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği : Gayrimenkul değerlemesi konusunda ancak uzman ve yetkili kişilerin faaliyette bulunacakları öngörülmektedir. Ayrıca değerleme lisansına sahip olanların, değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak amacıyla bir meslek kuruluşu olarak kurulacak Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmaları zorunlu kılınmıştır.

- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası: Değişken faizli konut kredilerinde endeksleri belirleyecektir.

- Hazine Müsteşarlığı: Konut Finansmanı ile ilgili sigorta sözleşmelerinin usul ve esaslarını düzenleyecektir.

- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu: Konut kredisi kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları belirleyecektir.

- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı: Başta konut finansmanı sözleşmeleri olmak üzere konut finansmanı amacıyla bireylere kullandırılacak olan kredilere ilişkin 4077 sayılı Tüketici Korunması Hakkında Kanun dahilinde yer alan usul ve esasları belirleyecektir.

- Yatırımcıları Koruma Fonu : Konut Finansmanı fonu ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin tasfiye işlemini yürütecektir.[332]

06.03.2007 tarihinde yürürlülüğe giren Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Türkiye'de konut finansmanı sisteminin kurumsallaşması yolunda atılmış önemli adımlardan biridir. Kanunla, uzman kuruluşların ve finansal araçların oluşturularak tasarrufları harekete geçirmesi ve bu tasarrufların konut sektörüne kanalize edilmesi için etkin ve şeffaf bir konut finansmanı sisteminin oluşturulması amaçlanmıştır.[333]

[332] Zeynep Nur Berkant, "Türkiye'de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı", **Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı-2,** İstanbul, GYODER, 17.11.2005
[333] Turan Erol, "Kamu Alt Yapı Yatırımlarının Sermaye Piyasaları Aracılığıyla Finansmanı", 26.12.2006, Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu (Çevrimiçi) http://www.spk.gov.tr/HaberDuyuru/basinaciklamalari/basınaciklamasi_061226.pdf, 08.11.2008

3.BÖLÜM
TÜRKİYE'DE KONUT YATIRIMLARININ VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

3.1. 2008 Global Krizi, Krizin Konut Yatırımları ve Finansmanına Etkisi

Küreselleşmeyle birlikte gelişmiş ülkelerdeki büyük değişimler diğer ülkeleri mutlak şekilde az ya da çok etkilemektedir. Önemli ve büyük kapsamlı ticari ilişkiler, savaşlar, barışlar, anlaşmalar ve krizler bunlardan öne çıkanlardır. 2007 sonunda yaşanan dalgalanmalarla birlikte ortaya çıkan 2008 global krizinin dünya ülkelerine ve Türkiye'ye etkisi büyük olmuştur.

3.1.1. 2008 Global Krizinin Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

2000 yılının sonlarında dünya ekonomilerinde yavaşlama belirtileriyle beraber başta ABD olmak üzere Avrupa ve Japonya merkez bankaları, uyguladıkları para politikalarında önemli bir gevşemeye gitmiş ve faiz oranlarını düşürmüşlerdir. Uygulanan bu para politkaları varlık fiyatlarında şişme yaratmıştır. Buna bağlı olarak bankalar, kısa vadeli ve düşük faizle borçlanarak konut kredisi başta olmak üzere uzun vadeli kredi plasmanı yapmalarını teşvik etmiştir. Örnegin, ABD ve Avrupa Birliği'nde kredi artış oranı hızla artarak uzun süre reel bazda çift haneli seviyelerde seyretmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise kredi hacmindeki genişleme daha belirgindi. Orta ve Dogu Avrupa ülkeleri ile Baltık ülkelerinde özel sektöre verilen kredi hacmindeki artış oranı reel olarak ortalama %40 seviyelerine kadar çıkmıştır. Bankaların, konut kredilerine olan talebi artırmak amacıyla kredi çeşitlendirmesine gitmesi ve kredi koşullarını esnekleştirmiştir. Buda özellikle geri ödeme olasılığı düşük olan tüketicilerin kredi kullanım oranının hızla artmasına neden olmuştur.

Genişleyen global likidite arzı ve beraberinde uzun dönemli faizlerin düşük seviyelerde seyretmesi, yüksek getiri sunan riskli varlıkların talebini arttırdı. Bu varlıklardan biri de yüksek riske sahip ipoteğe dayalı konut kredileriydi. Bu varlıklar, menkul kıymet haline getirilip tekrar pazarlanarak global finans sistemi içinde yaygın olarak işlem görmüştür. Türev ürünlerin işlem hacmi hızla artarak astronomik seviyelere ulaşmıştır.[334] ABD'de bazı finansal kuruluşlar 5 yıl önce, kredibilitesi zayıf olan kişilere de mortgage kredisi vermeye başlayarak geri dönüşü riskli bir mali yapının oluşmasına sebep olmuşlardır. Düşük faizler nedeniyle özellikle orta ve alt gelirdeki kişiler değişken faizli kredileri kullanmıştır. ABD Merkez Bankası'nın faiz oranlarını arttırması ile konut sektörü durgunluğa girmiş, kredi alanlar kredilerini düzenli ödeyemez hale gelmişlerdir.[335] Bu tür menkul kıymetlerin likit bir ikincil piyasaya sahip olmaması ve yeterince denetlenememesi, risklerin doğru olarak fiyatlanmasını engellemiştir. Finans sektöründe denetim, düzenleme ve bilgilendirme faaliyetleri ile özel sektörün risk yönetimi, iş dünyasındaki hızlı değişimin gerisinde kalmıştır. Böylelikle aşırı risk alma, vade uyumsuzlukları ve varlık fiyatları enflasyonu gibi sorunlara zemin hazırlanmıştır.[336]

Mikroekonomik açıdan bakıldığında yükselen faiz oranları kredi piyasalarında maliyeti yükselterek arz ve talep dengesini bozmuş, kredilerin geri dönmemesine sebep olmuştur.[337] Krediler ödenemeyince bankalar evleri geri alarak satışa çıkarmışlardır. Satılık ev stoğunun artması neticesinde yeni evler satılamamıştır. Satılık ev stoku artınca ev fiyatlarındaki artış durmuş hatta gerilemeye başlamıştır. Ev fiyatları düşünce kredilerin miktarı, fiyatlarının üzerinde kalmıştır. Kredi alanlar kredilerini ödemektense evleri bankalara bırakmayı tercih etmişlerdir. Ev fiyatlarındaki düşüş daha fazla kredinin batmasına neden olunca bu kredilerin içine konduğu havuzlardan yapılan tahvillerin ikinci piyasadaki fiyatları da

[334] Durmuş Yılmaz, "Küresel Mali Kriz Ve Türkiye Ekonomisine Etkileri: Nasıl Basladı, Hangi Asamadayız? ", **Türkiye Ekonomi Kurumu, Bunalım Çalıştayı 2008/1**, 27 Aralık 2008, Ankara, (Çevrimiçi) www.tek.org.tr/dosyalar/calistay2009/TEKCALISTAY-YILMAZ-27-12-08.pdf, 17.03.2009, s. 1.
[335] Türkiye Ekonomi Kurumu(TEK), 2008 Küresel Krizi ve Türkiye, (Çevrimiçi) http://www.tek.org.tr/dosyalar/calistay2009/2008.Kuresel.Krizi.ve.Turkiye.pdf, 03.09.2009, s. 1.
[336] Durmuş Yılmaz, **a.e**..
[337] Burçhan Sakarya, "Küresel Finansal Yapı ve 2007 Yılı Dalgalanmaları", **Bankacılık ve Düzenleme Denetleme Kurumu Çalışma Tebliği**, Sayı: 2, Nisan 2008, s. 39.

gerilemeye başlamıştır. Sonrasında da bu tahvillere yatırım yapmış olan bankalar ve ilişkide bulundukları yatırım araçları ve fonlar zarar yazmaya başlamışlardır.[338] Kriz, mortgage krizi olarak başlasa bile 'likitide krizine' dönüşmüştür.[339]

Bu dönemde eşzamanlı olarak petrol ve gıda fiyatlarındaki hızlı artış eğilimi, enflasyonist baskıların tüm dünyada artmasına neden olmuştur. Ciddi boyutlara ulaşan enflasyon finansal krizin beraberinde getirdiği resesyon endişeleriyle beraber dünya ekonomisinde stagflasyon endişelerini artmıştır. Yaşanan dalgalanmalar, ülkelerin hem finans piyasalarını hem de reel piyasalarını ciddi şekilde etkilemeye başlamış; küresel resesyon tedirginliği ve dünya ekonomisine ilişkin belirsizliklerin artmasıyla birlikte piyasalarda likidite sıkıntısı giderek artmıştır.

Eylül 2008 den itibaren kriz, finans piyasalarındaki etkisini hızlandırmıştır. ABD'nin en büyük yatırım bankalarından Lehman Brothers'ın iflası ile tüm dünya piyasalarında ciddi kayıpların yaşandığı bir süreç başlamıştır. Yatırım bankası Merrill Lynch ve Goldman Sachs'ın ardından, dünyanın en büyük sigorta şirketi American International Group'un finansal durumunun kötüye gitmesi de piyasalardaki dalgalanmaları artırmıştır.[340]

[338] Saruhan Özel, **Global Dengesizliklerin Dengesi**, İstanbul, Alfa Yayınları, 2008, s. 177.
[339] Türkiye Ekonomi Kurumu(TEK), **a.e.**.
[340] T.C.Maliye Bakanlığı ,**Yıllık Ekonomik Rapor 2008**, (Çevrimiçi) http://www.sgb.gov.tr/Raporlar/Y%C4%B1ll%C4%B1k%20Ekonomik%20Rapor/Y%C4%B1ll%C4%B1k%20Ekonomik%20Rapor%202008.pdf, 04.09.2009, s. 191.

Tablo 14 : Çeşitli Ülkelerde Bazı Finansal Kuruluş İflasları (2008-2009)

07 Şubat - İngiltere	Northern Rock ulusallaştırıldı	88 milyar sterlin
14 Mart - ABD	Bear Stearns FED sübvansiyonundan sonra ticari bir banka tarafından alındı	29 milyar dolar
07 Eylül - ABD	Freddie Mac ve Fannie Mae ulusallaştırıldı	200 milyar dolar
15 Eylül - ABD	Lehman Brothers iflas etmiştir.	
17 Eylül - ABD	AIG ulusallaştırıldı	87 milyar dolar
18 Eylül - İngiltere	Lloyd TSB HBOS'u satın aldı	12 milyar pound
29 Eylül - Benelux	Fortis kurtarıldı	16 milyar dolar
29 Eylül - ABD	Citibank Washoiva'ı aldı	12 milyar dolar
29 Eylül - Almanya	Hypo Gayrimenkul kurtarıldı	71 milyar dolar
29 Eylül - İzlanda	Glitnir kurtarıldı	850 milyon dolar
29 Eylül - İngiltere	Bradfort&Bingley kurtarıldı	32,5 milyar dolar
30 Eylül - Belçika	Dexia kurtarıldı	9,2 milyar dolar
30 Eylül - İzlanda	Lansbanki ulusallaştırıldı	
09 Ekim - İzlanda	Kaupthing ulusallaştırıldı	864 milyon dolar
12 Ekim - İngiltere	HBOS. Royal Bank of Scotland. Llyods TSB ve Barclays kurtarıldı	60,5 milyar dolar
16 Ekim - İsviçre	UBS kurtarıldı	59,2 milyar dolar
19 Ekim - Hollanda	ING sermaye yardımı aldı	10 milyar euro
20 Ekim - Fransa	Fransa hükümeti 6 büyük bankaya kredi açmıştır.	10,5 milyar euro
27 Ekim - Belçika	KGB	3,5 milyar euro
04 Kasım- Avusturya	Kommunalkredit ulusallaştırılmıştır. Constantine Privatbank ulusallaştırıldı ve 5 Avusturya bankasına 1 euro karşılığı satıldı	
11 Kasım- Kazakistan	Hükümet 4 büyük bankaya sermaye enjekte etmiştir.	3,7 milyar dolar
24 Kasım - ABD	Citigroup sermaye desteği almıştır	40 milyar dolar
22 Aralık - İrlanda	Anglo Irish Bankası ulusallaştırılmıştır. 3 büyük bankasına fon aktarılmıştır.	7,68 milyar dolar

Kaynak: Pelin Ataman Erdönmez, "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **Bankacılar Dergisi**, Sayı 68, 2009, s. 87.

Piyasalarda yaşanan yüksek kayıplar nteicesinde alınan tedbirler de güçlendirilmiştir. ABD, Japonya, İsviçre, İngiltere, Rusya ve Kanada'da piyasalara önemli miktarlarda likidite enjekte edilirken bazı ülkelerde açığa satışlar yasaklanmıştır. ABD Hükümeti 1929 krizinden beri yapılmış olan 700 milyar dolar tutarındaki en büyük kurtarma planını, Kongreye sunmuş; ancak söz konusu planın Kongrede reddedilmesi üzerine piyasalardaki dalgalanma tekrar hızlanmıştır.

Finansal krizin Avrupa finansal sistemini ciddi şekilde etkilediği ortaya çıkmıştır. İngiltere, Almanya, Lüksemburg, Hollanda, Fransa, Belçika, İzlanda gibi birçok Avrupa ülkesindeki bankalardan ardı ardına olumsuz haberler gelmeye başlamıştır. Bu gelişmelerle birlikte Asya ve Avrupa borsalarında tarihi düşüşler yaşanmıştır. ABD Kongresinin vergi indirimleri ve teşvikler içeren 150 milyar dolarlık kurtarma planını ek revizyonla kabul etmesi bile piyasalardaki dalgalanmaları hafifletmemiştir. Yasanın uygulanıp etkili olabilmesinin zaman alacağı yönündeki endişeler ve bankacılık sektöründeki güvensizliğin had safhaya ulaşması ile şiddeti artan krizi önlemek amacıyla Avrupa'nın en büyük ekonomilerinin liderleri bir araya gelerek zor durumdaki finans kuruluşlarını desteklemek için birlikte çalışma kararı almışlardır. Avrupa merkez bankaları piyasaya para enjekte ederken birçok ülkede mevduat garanti sınırları yükseltilmiş ya da tüm mevduatlar garanti altına alınmıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankaları FED, Avrupa Merkez Bankası, İngiltere, Kanada, İsviçre ve İsveç acil olarak faiz indirimine gitmek zorunda kalmış; koordineli şekilde Çin, Tayvan, Hong Kong ve Güney Kore merkez bankaları ise bireysel olarak faiz indirmiştir. Tüm dünyayı saran küresel krize karşı ülkeler ardı ardına toplam tutarı 5 trilyon doları aşan önlem paketleri açıklamıştır. G7 ülkeleri de ortak bir müdahale planı üzerinde anlaşmaya varmıştır. Küresel finans piyasalarına üst üste yapılan söz konusu müdahalelerin piyasalarda normalleşmeyi sağlayacağı ve ekonominin canlanmasına yardımcı olacağı beklenmiştir.[341] IMF'in 30 Eylül 2009 tarihli hazırladığı Global Finansal İstikrar Raporu'nda global finansal sistem için toplam zarar tahmini 4 trilyon dolar seviyesinden 3,4 trilyon dolara düştüğü açıklanmıştır.[342]

ABD'nin lider olduğu bireysel mortgage kredilerine dayalı menkul kıymetler piyasasında, 2007 yılı itibari ile konuta dayalı menkul kıymetlerin %89,2'sinin bu ülkeden ihraç edilmesi ve bu sistem içinde yer alan yeni finansal kurumların (monoline ve hedge fonlar gibi) karmaşık kredi türev ürünlerini kullanmaları, bu

[341] T.C.Maliye Bakanlığı ,**Yıllık Ekonomik Rapor 2008**, **a.e.**, s.192.
[342] International Monetary Fund (IMF), **Global Stability Report -Navigating the Financial Challenges Ahead Oct 2009**, 30.09.2009, Washington DC, International Monetary Fund Publication Services, p. 5.

ülkede başlayan finansal bir sorunun global finansal piyasalar üzerinde domino etkisi yaratmasına neden olmuştur.[343]

ABD'nde başlayan ekonomik kriz, 2007 yılının Temmuz ayından itibaren diğer ülke ekonomilerine de sıçramış ve hala devam etmekte olan ve kimi otoritelerce I. Dünya Savaşından sonra yaşanan büyük buhranla eş tutulan küresel bir finansal krize dönüşmüştür.[344]

Krizin dünya ekonomisine bu hızla yayılması küreselleşme olgusunun bir sonucudur. Teknolojik ilerlemeye bağlı olarak gerçekleştirilen işlem hızındaki artış, aynı hızla dünya piyasalarında krizi yaymıştır. Küreselleşen ve sınır tanımayan dünya ekonomisi, finansal spekülasyona dayandırılan büyüme süreci, bu düzenin içinde yer alan kurumlar, reel ekonominin işleyişini yok etmiş ve sanayileşme hedefleri artık geri planda kalmıştır.[345]

ABD'de, 2007 yılında, gayrimenkul, inşaat, finans, sigorta ve madencilik sektörü basta olmak üzere sektörlerin büyüme hızının yavaşlamasıyla genel ekonominin büyüme hızı da yavaşlamıştır.

Alınan önlemler finansal piyasalara olan güvenin yeniden kazanılmasını ve piyasa koşullarının iyileşmesini sağlayamamıştır. Bunun üzere ülkelerin bankalararası borçlanmaları yeniden başlamasını sağlayacak önlemlerin alınması gerekmiştir. Önlem paketlerini açıklayan ilk ülke, ABD olmuştur. Sorunlu ipotekli konut kredisine ilişkin aktiflerin satın alınması bu paketin temelini oluşturmuştur. Bir kaç hafta sonra bankalara sermaye enjeksiyonu da yapılmıştır. ABD'nin ardından İngiltere'de sermaye enjeksiyonları, bankaların likiditeye erişimlerini kolaylaştırmalarına yönelik birtakım önlemleri açıklamıştır. Akabinde euro bölgesi ve birçok Avrupa ülkesinde benzer önlemler alınmaya başlanmıştır.

---

[343] Nazan Susam, Ufuk Bakkal, "Kriz Süreci Makro Değişkenleri ve 2009 Bütçe Büyüklüklerini Nasıl Etkileyecek?", **Maliye Dergisi**, Sayı: 155, Temmuz-Aralık 2008, s. 74.
[344] Murat Özkan, "Türkiye'deki Konut Finansman Sistemine Genel Bir Bakış", **Bütçe Dünyası**, Devlet Bütçe Uzmanları Derneği, Cilt: III, Sayı: 32, Bahar 2009, s. 4.
[345] Susam, Bakkal, **a.g.e.**, s. 75.

Tablo 15 : Ülkelerin Aldıkları Önlem Kategorileri

Para Politikası Araçları	Faiz Oranı Değişiklikleri, Zorunlu Karşılık Oranlarında Değişiklik, Döviz Kuru Müdahalesi
Finansal Sisteme İlişkin Kriz Önlem Araçları	Mevduat Garantisinin Artırılması Bankaların Yeniden Sermayelendirilmesi Likidite Enjeksiyonu Banka Kredi/ Borçlarına Devlet Garantisi Verilmesi Kamulaştırma/Fona Devir Ticari Tahvillerin Alınması İçin Fon Ayrılması İpotekli Konut Kredisi Tahvillerinin Alınması Açığa Satışın Yasaklanması Toksik Varlıkların Alınması
Uluslararası Kuruluşlar	Swap IMF
Diğer	İstihdam, Altyapı Yatırımlarının Artırılması, KOBİ'lere ve Düşük Gelir Gruplarındaki Hanehalklarına Yapılan Yardımlar vb.

Kaynak: Pelin Ataman Erdönmez, "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **Bankacılar Dergisi**, Sayı 68, 2009, s. 89.

Piyasalarda yaşanan krizin çözüme kavuşturulması ve ileride başka krizlerin yaşanmaması adına uluslararası işbirliğinin sağlanması çok önemlidir. Özellikle hükümetler ve merkez bankaları birlikte hareket ederek ihtiyatlı denetim ve finansal kuruluşların düzenlenmesi için uluslararası düzeyde standartlar geliştirmelidirler. Küresel finansal piyasaların daha sağlıklı işlemesi, istikrarın sağlanması için ülkeler arasında daha fazla işbirliği yapılmalıdır.[346]

3.1.2. 2008 Global Krizinin Dünyada Konut Yatırımları ve Finansmanına Etkisi

Dünya, 2007 yılının ortalarında ABD emlak piyasasında başlayıp, likidite krizine dönüşen, zamanla finansal piyasalara yayılan, derinleşerek globalleşmeninde etkisiyle dünyaya yayılan bir küresel krizin içinde bulunmaktadır. Krizi öncekilerden ayıran belki de en önemli özellik klasik bankacılık krizlerinin ötesinde, temelinde karmaşık ve yüksek hacimli türev ürünlerin yer alması ve bu ürünlere bağlı sorunların küreselleşen dünyada hızla yayılmış olmasıdır. Finansal piyasalardaki korku, ekonomik sistemle ilgili sağlıklı bir değerlendirmenin

[346] Pelin Ataman Erdönmez, "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **Bankacılar Dergisi**, Sayı: 68, 2009, s. 89.

yapılmasını güçleştirmiş ve belirsizlik kısa sürede küresel bir panik ortamı doğurmuştur.[347]

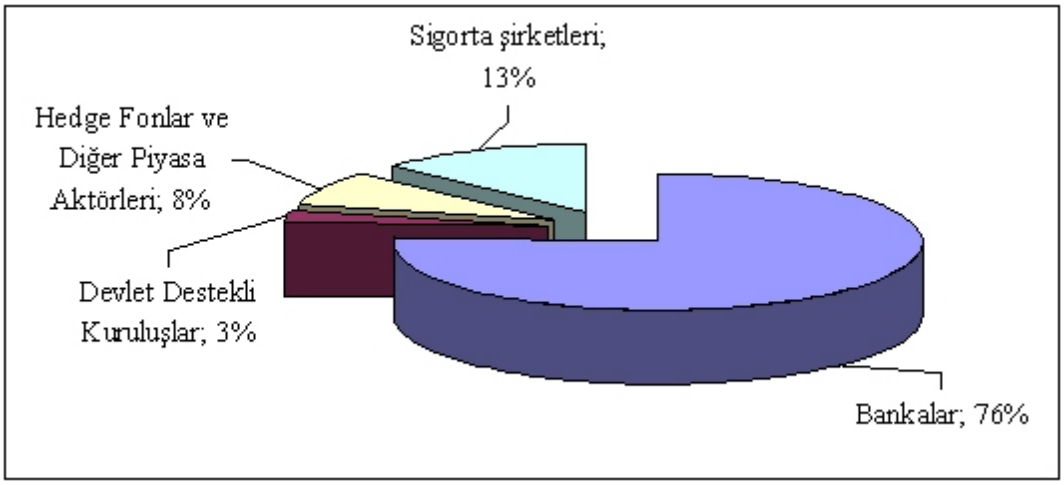
Krizin etkisiyle finansal piyasalarda ortaya çıkan sorunlar kısa süre içerisinde reel sektöre de sıçramıştır. Ülkelerin birçoğunda görülen ekonomik yavaşlama beraberinde ekonominin hızla gerilemesine yol almıştır. Hane halkları ve reel kesim harcamalarını ertelemiş, tüketim ve sermaye mallarına olan talebi düşmesine sebep olmuş buda üretim ve ticareti azaltmıştır. Krizden etkilenen ülkelerin çıkış yolu olarak gördükleri ihracat öncülüğünde ekonomik iyileşme seçeneğide çözüm olamamıştır. Birçok ülkenin ihracat ve ithalat miktarlarında ciddi düşüşler yaşanmıştır. Başka bir çözüm yolu olan para politikası ise finansal krizlerin doğal yapısı gereği parasal aktarım mekanizmasının zayıflaması ile birlikte kısa dönemde beklenen etkiyi göstermemiştir.[348]

Mortgage krizinin finans piyasalarında etkisini en çok gösterdiği alanlardan bir tanesi de şirket bilançolarudur. Piyasalarda önceleri likidite eksikliği olarak ortaya çıkan problemler sonucu finansal kuruluşlar bilançolarında yüksek miktarlarda zarar yazmışlardır. Bu durum kuruluşları iflas tehlikesi ile karşı karşıya getirmiştir. Eylül 2008 sonu itibariyle krizin bütün finans sektöründe yol açtığı zarar, 760 milyar dolara ulaşmıştır. Bu tutarın çoğunluğu Amerika ve Avrupa, küçük bir kısmı ise Asya'ya aittir. 580 milyar dolar ile %76'lık kısmı banka zararlarından oluşmaktadır. 180 milyar dolar zarar eden banka dışı kesim içinde ise sigorta şirketlerinin payı 100 milyar dolar, devlet destekli kuruluşların yaklaşık 20 milyar dolar, hedge fonlar ve diğer piyasa aktörlerinin ise yaklaşık 60 milyar dolar zarar ettiği tahmin edilmektedir.

---

[347] Ersan Bocutoğlu, Aykut Ekinci, "Genel Teori,Küresel Krizler ve yeniden Maliye Politikası", **Maliye Dergisi**, Sayı: 156, Ocak-Haziran 2009, s. 67.

[348] T.C. Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Ekonomik ve Sektörel Analiz Dairesi, "**Güncel Ekonomik Gelişmeler**", (Çevrimiçi) www.sgb.gov.tr/.../Gncel% 20Ekonomi/Güncel%20Ekonomik%20Gelişmeler/.../GEG%2029.01.2009.doc, 29.01.2009, s. 114.



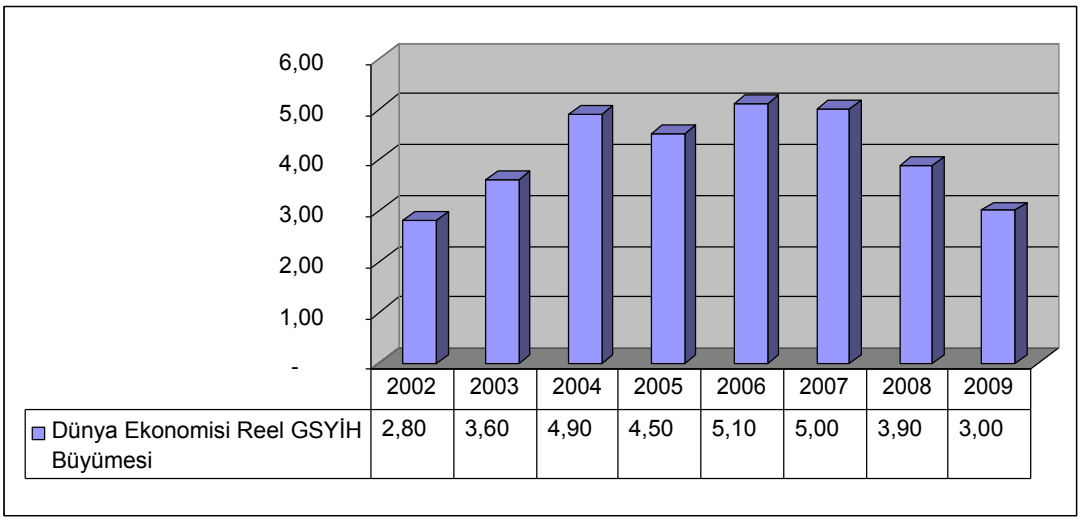
Grafik 4 : Küresel Finans Sektöründe Zarar
Kaynak: IMF Global Financial Stability Report, Ekim 2008

Konut sektöründe durgunluğa bağlı olarak ABD ekonomisinde büyüme, iç talep düşüşüyle birlikte 2007 yılının son çeyreğinde hız kesmiş ve yıl sonu itibariyle büyüme %2,8'den %2'ye düşmüştür.

ABD ekonomisinde işsizlik 2007 yılında bir önceki yıla göre %4,6 ile aynı kalmıştır. İstihdam, küresel ekonomik aktivitedeki durgunluğa bağlı olarak yılın sonlarına doğru düşüş göstermiş, birim işgücü maliyetleri de artmıştır. 2008 yılında ise imalat, inşaat ve hizmetler sektörlerinde işten çıkarmalarda artmalar yaşanmış, işsizlikte artış gözlenmeye başlamıştır. Daralan kredi koşulları, petrol fiyatlarının yükselmesi, bir çok ülkede konut sektöründe görülen kötüleşmeler ve Eurodaki değerlenme, Euro bölge ekonomilerinde yavaşlamayı beraberinde getirmiştir. Bu dönemde Euro'nun giderek değerlenmesi ve Avrupa'da azalan talep nedeniyle Almanya'nın ihracatı azalırken, Fransa'da iç talepte düşüşler gözlenmiştir. İtalya'da küresel finans piyasalarındaki gelişmelere bağlı olarak kredi koşullarında kötüleşmeler görülmüş; İspanya'da ise tüketimdeki azalma nedeniyle büyümenin yavaşladığı gözlemlenmiştir.[349] Finansal hizmet ağının geniş olduğu İngiltere ekonomisi için krizin en önemli boyutu, kredi piyasasında yaşanan sorunlar ve buna bağlı olarak ağırlıklı faaliyet alanı mortgage olan Northern Rock Plc'nin iflas etmiş

[349] T.C. Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Ekonomik ve Sektörel Analiz Dairesi, **"Güncel Ekonomik Gelişmeler", a.e.**, s. 198.

olması ve İngiltere ekonomisi için hayati önem taşıyan finans piyasasında güvenin giderek azalmasıdır.[350]



Grafik 5 : Dünya Ekonomisinde Reel GSYİH Büyümesi %
Kaynak: World Ekonomic Outlook, Ekim 2008

Revize edilmiş IMF'in tahmini verilerine göre, dünya ekonomisinin büyüme oranı 2008 için %3,9, 2009 yılı için %3 olarak beklenmektedir. Avrupa ekonomilerinde büyüme öngörülerinde düşüş yönünde bir eğilim söz konusudur ve 2008 yılında 1,2'lik, 2009 yılı için %0,5'lik bir büyüme hızı tahmini yapılmıştır.[351]

Dünyada, yüksek riskli ipotek kredilerinin sebep olduğu finansal krizle birlikte işsizlik oranları artmıştır. Konut fiyatlarında yaşanan değer kaybı teminat değerlerinin azalmasına bu da hane halkı servetinin ve dolayısıyla tüketici talebinin düşmesine yol açmıştır. Banka kredilerinde yaşanan daralma özellikle araç satışlarını etkilemiş ve satışların düşmesine sebep olmuştur. Ekim 2007 ve 2008 arasında Ford satışları %33,8, General Motor %15,6 ve Toyota satışları %32,3 oranında düşmüştür. Bu durum küresel otomobil sektöründeki sorunların daha da derinleşmesinde etkili olmuştur.[352]

[350] Faruk Demir, Ayşegül Karabıyık, Murat Karakoyunlu, "Küresel Krizde İngiltere Tecrübesi", **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu(BDDK) Çalışma Tebliği,** Sayı: 4, Temmuz 2009**,** s. 25.
[351] Susam, Bakkal ,**a.g.e.**, s. 77.
[352] Erdönmez, **a.g.e.**, s. 88.

Dünya ekonomilerinde önemli ölçüde söz sahibi olan G-8 ülkeleri küresel sermayenin önemli bir kısmını ellerinde tutmaları sebebiyle finansal krizlerin yayılmasında en önemli etkendir. Gelişmiş ülkelerdeki kredi krizleri, gelişmekte olan ülkelerde, bu ülkelerin ekonomilerindeki tasarruf açıkları, dış borçlar ve kaynak eksikliğinden kaynaklı sorunlardan dolayı hızla etkisini göstermektedir. Türkiye gibi bazı ülkeler, ekonomik büyüme için sürekli yeni dış kaynaklara ihtiyaç duymakta ve bulunamadığında ise zor durumlara düşmektedirler.

Finansal krizlerin önlenmesi için alınması gereken tedbirler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Piyasalarda şeffaflığın sağlanması,
- Bankacılık sisteminde etkinliğin sağlanması,
- Piyasalara yönelik denetimlerin artırılması,
- Yapısal değişimlerin gerçekleştirilmesi,
- Ülkelerin rezerv seviyelerinin yeterli düzeye ulaştırılması,
- Ülkenin ekonomik ve sosyal yapısına uygun olan politikaların seçilmesi ve kararlılıkla uygulanması.

Gelişmekte olan ülkelerinin gelecekte karşılaşabileceği sorunların gündeme taşındığı G-20 platformunun daha işlerlik kazanması sağlanmalıdır. 8 Kasım 2008'de Brezilya'da toplanan G-20 ülkeleri zirvede global krizlerin yayılma kanalları olarak kredi ve ticaret kanalları ile para ve sermaye transferlerini işaret etmişler ve zirvenin sonuç bildirisinde liderler tarafından global mali krizinin aşılması için mevcut mali sistemin reformdan geçirilmesi ve kredi transfer kanallarının yeniden yapılandırılması kararı alınmıştır.[353]

[353] Murat Çetinkaya, Esra Talaşlı Kabaklarlı, Yeşim Kubar, **Uluslararası Finans Sempozyumu 2008**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu (Çevrimiçi) http://bsy.marmara.edu.tr/Konferanslar/2008/sempindex.html, 03.09.2009, s. 232- 233.

3.1.3. 2008 Global Krizinin Türkiye'de Konut Yatırımı ve Finansmanına Etkisi

Türkiye'nin 1994 ve 2001 yıllarında geçirdiği ekonomik krizler öncelikle finans piyasalarında başlayıp en çok mali sektörü olumsuz olarak etkilemiştir. 2008 yılında ülkede etkileri görülmeye başlayan küresel kriz ise daha çok reel sektörü olumsuz etkilemiştir.

Türkiye'de özel sektörün bu krize yüksek miktarda döviz borcu ile girmesi ve dış piyasalarda yaşanan talep daralması nedeniyle ihracat kapasitesinin olumsuz etkilenmesi sebebiyle reel sektör bu krizden çok daha fazla etkilenmiştir.[354]

Reel kesimdeki olumsuz gelişmeler ve yatırımların azalması özel sektörde birçok alanda özellikle otomotiv sektöründeki işsizlik seviyesini arttırmıştır. Türkiye açısından 2009 yılı, büyüme hızında düşüş, işsizlik oranında da artışlarla geçmiştir. Merkez Bankası 2008 yılı Ekim ayı enflasyon raporunda, Türkiye'deki üretim kapasitesini artıran temel gücün yatırımlar olduğunu vurgulamıştır. Bu sebepledirki reel sektördeki yatırım kararlarının ertelenmesi ve yatırımların durma noktasına gelmesi üretim kapasitesini ve buna bağlı olarak büyüme oranlarını düşürmüştür.[355]

ABD'de başlayan tüm gelişmiş ekonomileri etkisi altına alan global ekonomik kriz, petrol fiyatlarının artmasına, finansal piyasaların daralmasına ve bununla birlikte demir, alüminyum, bakır gibi inşaat sektörünün ana girdileri olan malzeme fiyatlarının da yükselmesine neden olmuştur.[356]

Türkiye, başta imalat sanayi ve onu izleyerek inşaat ile tarım, reel sektörde hızla düşen üretim, iflas eden şirketler ve yüksek oranlara ulaşan işsizlik ile krizi yaşamıştır. Perakende ticaret firmalarının 2008 ortasında başlayan çöküşü buna eşlik

---

[354] Ali Ünal, Hüseyin Kaya, "Küresel Kriz ve Türkiye", **Ekonomi ve Politika Araştırmaları Merkezi**, İstanbul, Şubat 2009, (Çevrimiçi) www.ekopolitik.org, 05.04.2009, s. 12.

[355] Susam, Bakkal, **a.g.e.**, s. 86.

[356] Orhan Turan, "İnşaat Sektörü Global Krizi Tartıştı", **İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği,** (Çevrimiçi) http://www.imsad.org/BasinBultenleri/5%20Mart%202008-Global%20Krizin%20%C4%B0nsaat%20Sekt%C3%B6r%C3%BCne%20Etkisi%20Paneli.pdf, 17.03.2009, s. 1-2.

etmiştir. Geri dönmeyen krediler, başta tüketici kredileri, inşaat ve KOBİ kredileri ile bankacılık sektöründe sıkıntılı bir dönemin yaşanmasına sebep olmuştur.[357]

2008 yılının ikinci çeyreğinde %2,3 büyüme hızı ile Türkiye ekonomisi önceki dönemlerin ortalamasının altında büyümüştür. Bu dönemdeki iktisadi büyümeyi sınırlayan unsurlar ikinci çeyrekte tarım sektörünün küçülmesi ve imalat sanayi ve inşaat sektörlerinin önceki yıllara göre yavaş büyümesi olmuştur. GSYİH'nın 2008 yılı üçüncü döneme ilişkin hesaplanan değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla %0,5 artış göstermiştir.

Kriz Türkiye'yi dört kanaldan etkilemektedir. Bunlar:

- Kredi kanalı
- Portföy yatırımı kanalı
- Dış ticaret kanalı
- Tüketici güvenin azalması

Türkiye'de kriz nedeniyle bankalar yurt dışından daha pahalıya ve daha az vade ile borçlanmaktadırlar. Buna bağlı olarak fonlama maliyetlerinin yüksekliği bankaların risk alma isteğini zayıflatmaktadır. Diğer yandan kendilerini yurt dışı piyasalardan fonlayan yerli şirketlerin önemli bir kısmı dışarıdan fonlanamaz hale gelmesi sonucunda iç piyasalara yönlenmişlerdir. Artan fon talebi faizlerin artmasına sebep olacaktır. Bu kanalın kapanması sonucunda, daralacak olan kredi hacmi, şirketleri ve bankaları bilanço küçültmeye zorlamış büyük şirketlerin aldıkları kredilerin azalmasına sebep olmuştur.

Artan risk algılaması ve azalan güven tüketici ve yatırımcı davranışlarını olumsuz etkilemiştir. Belirsizlik ortamında özel yatırım harcamaları en hızlı ve en olumsuz şekilde etkilenecek kalemdir. Hane halkı psikolojisinde ve dolayısıyla

[357] Türkiye Ekonomi Kurumu (TEK), **a.g.e.**, s. 4.

beklentilerinde bu olumsuz ortamın neden olacağı bozulmalar dayanıklı tüketim mallarına olan talebin hızla azalmasına sebep olmuştur.[358]

İç piyasada önce inşaat sektörü olumsuz etkilenmiştir. Turizm, krizin yanı sıra mevsimlik gerilemenin de etkisiyle sarsıldı. Uzun süredir dünyadaki ucuz işgücü ve hammadde nedeniyle zorlanan tekstil sektörü, ihracattaki daralma nedeniyle daha da geriledi. Metal ve metal ürünlerine dayalı sektörler de ağır hasarlı sektörlerin başında yer aldı. Küresel krizin giderek derinleştiği 2008 Ekim ayında Türkiye genelinde bina inşaatı alanında 808 bin 545 kişi çalışırken, iki ay sonra yani Aralık'ta bu alanda çalışanların 75 bin 474'ü işvereninin tasarruf, fırsat ya da finansman bulamaması nedeniyle işsiz kaldı. Aralık ayında, bina inşaatı alanındaki istihdam 795 bin 356 kişiye geriledi. SGK'nın sınıflandırmasına göre Ekim ve Aralık döneminde "bina ve çevre düzenleme" faaliyet kolunda işsiz kalanların sayısı ise 39 bin 571 olarak gerçekleşti.

Türkiye'nin krizden ne kadar etkileneceği ve krizin ne kadar süreceği konusundaki belirsizlik arttıkça işsiz sayısı da yükselmeye devam etmiştir. SGK'nın verilerine göre 2008 Aralık ayı sonunda çeşitli nedenlerle işsiz kalanların sayısı 403 bin 812 kişiye ulaşmış; ancak başta kamu sektörü olmak üzere bazı sektörlerdeki personel ihtiyacı 83 bin 390 kişilik istihdam yaratınca, Aralık ayına göre net işsizlerin sayısı 320 bin 422'ye inmiştir. Diğer bir ifadeyle 2008 yılında Ekim, Kasım ve Aralık olmak üzere üç aylık dönemde 320 bin kişi işsiz kalmıştır.[359]

Global Kriz karşısında Türkiye'nin dünya ile paralel hareket ettiği söylenebilir. Türkiye, krize ilk müdahaleyi para politikası araçlarıyla yapmıştır. TCMB, finansal piyasaları rahatlatmak amacıyla çeşitli likidite tedbirleri almış ve yüksek ölçekli faiz indirimlerinde bulunmuştur. Finans sektörünün küresel kriz

[358] Esra Talaşlı Kabaklarlı, "Yaşanan Global Krizde Türkiye Ekonomisi ve Krizden Çıkış Yolları " 10.02.2009, **Konya Ticaret Odası** (Çevrimiçi)
http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=1561&ano=91, 20.07.2009
[359] Dünya İnşaat, "İnşaat Sektöründe Kan Kaybı Büyük", **Dünya İnşaat Dergisi**, Yıl:25, Sayı: Mayıs 2009, İstanbul, Dünya Yayıncılık A.Ş., (Çevrimiçi)
http://www.dunyainsaat.com.tr/dergioku.php?haberid=2929, 03.09.2009

karşısındaki dayanıklılığı, 2001 krizi sonrasında oluşan tecrübelerden ve bankacılık sektöründeki düzenleme ve denetlemelerin artırılmasından kaynaklanmıştır.[360]

Hükümet tarafından 18 subat-15 Haziran 2009 tarihleri arasında anahatlarıyla aşağıdaki gibi tedbirler alınmıştır:

- Kriz ortamında şirketlere, çalışanlara, emeklilere yönelik uygulamaları içeren Hükümetin hazırladığı "mini önlem paket"i TBMM Genel Kurulu'ndan geçerek yasalaşmıştır. Bu yasa ile ;
    - İşsizlik Fonu çatısı altında uygulamaya konulan "kısa çalışma ödeneği"nde süre 3 aydan 6 aya çıkartılmış, ödeme miktarı da %50 artırılmıştır.
    - Emeklilerin aylıklarını hiçbir şekilde haciz edilememesi şartı getirilmiştir.
    - 49 il için uygulanan teşviklerin süresi ise 1 yıla uzatılarak sektörel-bölgesel teşvik sistemine geçişin yolunun açılması sağlanmıştır.
- 13 Mart 2009 tarihinde yeni tedbir kararlarını içeren ekonomi paketi açıklamıştır. Bunlar;
    - ÖTV'nin beyaz eşya ve otomotivde 3 ay lık süre zarfında alınmaması,
    - KDV'nin konutlarda 3 ay süre ile %18'den %8'e indirilmesi
    - Kaynak kullanım destek fonu (KKDF) oranının 5 puan azalması,
    - Kobi'lere 75 milyon TL ek ödenek verilmesi,
    - Sanayide uygulanan indirimli gece tarifesinin hafta sonları ve diğer resmi tatil günlerinide kapsayacak şekilde yaygınlaştırılması,

[360] Bocutoğlu, Ekinci, **a.g.e.**, s. 80.

- Eximbank'ın sermayesinin 500 milyon TL artırılması,

- Ziraat Bankası tarım kredilerinde vadesini uzatmıştır. Yeni düzenlemeye göre işletme kredilerinde vade 18 aydan 24 aya, yatırım kredilerinde ise beş yıldan yedi yıla çıkartılmıştır.

- 25 Mart 2009 tarihinde 3 ay süre ile geçerli olacak 5'nci önlem paketi açıklanmıştır. Bu tedbirler şöyledir:

  - KOBİ'lerin kullandığı bazı sanayi ve iş makinelerinden, mobilyadan, bilişim ve büro mobilyalarından alınan KDV %18'den %8'e,

  - İşyerlerinin satışından alınan KDV %8'e,

  - Gayrimenkul alımında tapu harcı binde 15'ten binde 5'e düşürülmüştür,

- 4 Haziran 2009 tarihinde Başbakan Recep Tayyip Erdoğan tarafından yeni teşvik sistemi açıklanmıştır. Yeni teşvik sistemiyle; Türkiye'yi 4 bölgeye ayırıp sektörel ve bölgesel teşvikler verilmesi, 12 sektörde büyük yatırımların desteklenmesi amaçlanmıştır. Yatırımları desteklenecek sektörler arasında; demiryolu ve tramvay lokomotifleri veya vagon imalatı, liman ve liman hizmetleri imalatı, hava ve uzay taşıtları imalatı, makine imalatı yatırımları ve madencilik yatırımları, rafine edilmiş petrol ürünleri imalatı, kimyasal madde ve ürünlerin imalatı, tıbbı aletler, hassas ve optik aletler imalatı, ilaç imalatı, transit boru hattıyla taşımacılık hizmetleri, motorlu kara taşıtları imalatı, elektronik sanayi imalatı bulunmaktadır.

Merkez Bankası tarafından 18 Şubat-15 Haziran 2009 tarihleri arasında anahatlarıyla aşağıdaki gibi tedbirler alınmıştır:

- 2 Nisan 2009 tarihinde T.C. Merkez Bankası döviz alım ihalelerine ara vermiştir.

- Finans piyasalarında oluşabilecek olası döviz sıkışıklığını aşmak ve bankaları rahatlatmak amacıyla yeni kararlar almıştır.

    - Merkez Bankası, döviz depo piyasasında hem faiz oranlarını indirmiş hem de vadeyi uzatmıştır. Böylece döviz depo piyasasında, borç verme faiz oranı dolar için %7'den %5,5'e, euro için %9'dan %6,5'a indirilmiş, bankaların kendi aralarındaki işlemlerin vadesi 1 aydan 3 aya uzatılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 18 Şubat-15 Haziran 2009 tarihleri arasında alınan önlemler ana hatlarıyla aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

- Sermaye Piyasası Kurulu fon çıkışı gerektirmeyen sermaye azaltımlarına ilişkin ilkeleri belirlemiştir.

    - Payları nominal değerin altında işlem gören şirketlerin nakit sermaye artırımlarına imkan sağlanması amacıyla halka açık anonim ortaklıklar için fon çıkışı gereksinim duymayan sermaye artırım sürecine ilişkin ilke ve esaslar belirlenmiştir.[361]

3.2. Türkiye'de Konut Yatırımı ve Finansmanı

2009 yılı itibariyle Türkiye'de konut yatırımı ve finansmanı aşağıdaki başlıklarla incelenmiştir.

3.2.1. Türkiye'de Yatırım Aracı Olarak Konut

Konut, bir barınak olup kişiler ve aileleri açısından gelecek için bir güvencesi olurken enflasyon karşısında paranın değerini korumayı sağlayan bir yatırım aracıdır. Aynı zamanda konut, yurt dışında çalışan işçilerin tasarruflarını yurda çeken

[361] Türkiye Bankalar Birliği(TBB), "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **Bankacılar Dergisi**, Yıl: 20, Sayı: 69, Haziran 2009, s. 90- 92.

bir araçtır.[362] İnşaat üretimi artık sadece yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yasama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına gelmektedir. İnşaat sektörü çeşitli mal ve hizmet üretimi ile doğrudan ilişkisi ve yoğun işgücü kullanımıyla ekonomik ve sosyal yapı içerisinde önemli bir yere sahiptir.[363]

Gayrimenkul sektörü sahip olduğu ürünlerin ekonomik ömrünün çok uzun olması nedeni ile uzun vadeli öngörülerin yapıldığı, uzun vadeli kararların alındığı ve buna bağlı olarak yatırımların ve borçlanmaların uzun vadeli gerçekleştirildiği bir sektördür. Bu nedenle gayrimenkul sektörü diğer tüm sektörlerden daha çok uzun vadeli öngörüler yapılmasına olanak sağlayan ekonomik istikrara ihtiyaç duymaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomik gelişmeler ve ekonomik istikrar ile olan bağımlılığı yüksektir.[364]

Realty World Türkiye Araştırma Şirketi'nin yaptığı bir araştırmada; 1980'lerde şirket satın alma, 1990'larda borsa ve 2000'lerde ise emlak en çok kazandıran yatırım aracı olma özelliğini korumuştur. Günümüzde, 800 metreyi aşan yükseklikte binalar, 40 kilometreyi aşan tüneller, 1 kilometreden fazla açıklıkları olan köprüleriyle teknolojinin sınırlarını zorlayan inşaat sektörünün dünyadaki toplam büyüklüğünün 4.6 trilyon dolar dolayında olduğu tahmin edilmektedir. Söz konusu rakam, dünyadaki toplam GSMH'nın yaklaşık %8-10'una karşılık gelmektedir. Bu değerin 1,4 trilyon doları Avrupa'da, 1,2 trilyon doları ABD'de ve 1 trilyon doları ise hızla büyüyen (Japonya, Çin ve Hindistan'ı da kapsayan) Asya bölgesi pazarında üretilmektedir. Güney ve Kuzey Afrika, Orta Doğu, Doğu Avrupa ve Latin Amerika pazarları da toplam 243 milyar dolar gibi küçümsenmeyecek

---

[362] Germiyan Saatçioğlu, "İnşaat Sektörü ve Konutlar", **Enerji Teknolojileri ve Mekanik Tesisat Dergisi**, Sayı: 75, Mart 2002, s. 93.
[363] Nurel Kılıç, "İnşaat Sektörünün Nicel ve Nitel Analizi: 2008'den Beklentiler", **Ar&Ge Bülten 2008 Ocak - Sektörel İzmir Ticaret Odası,** (Çevrimiçi) www.izto.org.tr/NR/rdonlyres/7475BDA1-95B7-4855-B351-9ADCE4362AFE/9515/insaat_nkılıc.pdf, 09.02.2009, s. 29.
[364] Can Fuat Gürlesel, **Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015**, İstanbul, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı İktisadi İşletmesi, 2006, s. 18.

tutarlara ulaşmış bulunmaktadır. Dünya sınai istihdamının ise yaklaşık %30'unu inşaat sektörünün karşıladığı tahmin edilmektedir.[365]

İnşaat sektörü Türk ekonomisinin her zaman önemli bir yapı tası olmuştur. Ulusal ve uluslararası alanda büyük bir potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle "lokomotif sektör", büyük istihdam kaynağı yaratması özelliğiyle de "sünger sektör" olarak adlandırılmaktadır. Türkiye'de yaklaşık bir milyon kişi (çalışan nüfusun yaklaşık %5'i) inşaat sektöründe çalışmaktadır. Ayrıca, inşaat sektörü içinde değerlendirilmesi gereken inşaat malzemeleri de sanayinin %10'unu oluşturmaktadır. Büyük ölçüde yerli sermayeye dayanan Türkiye inşaat sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendiren 23 bin parçanın üretim ve istihdam sürecini etkilemektedir. İnşaat malzemeleri üretimi ise toplam sanayi içerisinde %10, imalat sanayi içinde %12-13 ve ara malı üretimi içinde %30 paya sahiptir. Temel inşaat malzemeleri üretimi ve ihracatı açısından dünyanın sayılı ülkeleri arasında yer alan Türkiye, özellikle çimento, inşaat demiri, demir-çelik inşaat aksamı ve ürünleri, seramik, cam, boya, mermer ürünlerinde yüksek üretim miktarıyla iç talebi karşılamasının yanı sıra üretim kalitesiyle de uluslararası pazarlarda rekabet avantajına sahiptir. Sabit sermaye yatırımlarının ise %50'si inşaat yatırımlarına aittir. Böylece inşaat sektörünün GSMH içindeki doğrudan payı ortalama %6 iken doğrudan ve dolaylı olarak etkilediği sektörlerle beraber dikkate alındığında bu oran %30'lara kadar çıkmaktadır.[366]

2008 yılında ekonomik faaliyetlerin iç talep ve yatırım eğilimindeki yavaşlamaya paralel hız keseceği, bunun da sektörel gelişmeler üzerinde etkilerinin olacağı tahmin edilmektedir.

2008 yılının ilk dokuz aylık döneminde büyümeye olan katkısı sanayi sektöründen gelmiştir. Yüksek sanayi üretimi aynı zamanda ticaret ve ulaştırma-haberleşme sektörlerinin büyümesine de katkıda bulunmuştur.[367] Konutun toplam

[365] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009, s. 31.
[366] Nurel Kılıç, "İnşaat Sektörünün Nicel ve Nitel Analizi: 2008'den Beklentiler", **Ar&Ge Bülten 2008 Ocak - Sektörel İzmir Ticaret Odası**, **a.e.**.
[367] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, a.g.e.**, s. 17.

sabit sermaye yatırımları içindeki 2008 teki %10,7 olan payının 2009'da yaşanan kriz sonucu %10,4'e düşmesi beklenmektedir.

Tablo 16 : Sabit Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımı (Cari Fiyatlarla, %)

Sektörler	2008 (2)			2009 (3)		
	Kamu	Özel	Toplam	Kamu	Özel	Toplam
Tarım	8,5	3,0	4,0	11,6	3,0	4,4
Madencilik	2,3	1,6	1,7	2,4	1,6	1,8
İmalat	1,1	45,0	37,4	1,2	44,8	37,4
Enerji	9,4	3,3	4,4	9,0	3,5	4,4
Ulaştırma	30,0	17,6	19,8	30,9	18,0	20,2
Turizm	0,3	6,8	5,7	0,3	6,7	5,6
Konut	1,7	12,6	10,7	1,7	12,2	10,4
Eğitim	13,0	1,1	3,1	11,1	1,1	2,8
Sağlık	6,9	4,6	5,0	6,7	4,8	5,1
Diğer	26,9	4,3	8,2	25,3	4,3	7,9
TOPLAM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kaynak: www.dpt.gov.tr
(2) Gerçekleşme Tahmini (3) Program

3.2.2. Türkiye'de Mevcut Konut Talebi ve Talebinin Unsurları

Konut, sosyal yasamı dengeleyen önemli bir fonksiyona sahiptir. Barınma ihtiyacı karşılanmamış bir toplumdaki sosyal barışın korunması ve huzurun sağlanması mümkün olmamaktadır. Durum böyle olunca toplumda konut sorunu ortaya çıkmaktadır. Konut sorununun büyüklüğünü belirlemede kullanılabilecek en önemli kıstas, konut talebi ve arzı arasındaki dengedir.[368]

3.2.2.1. Nüfusa Ait Göstergeler

Değişen toplum yapısı, sanayileşme, şehirleşme üretilen konut büyüklükleri gibi pek çok faktör aile yapısını etkilemektedir. Eskiden birçok kuşağın birlikte yaşadığı geniş aileler, yerini çekirdek ailelere bırakmıştır.[369] Bugün köylerdeki aile yapısı geniş aile yapısında değildir. Köydeki toprak mülkiyetinin farklılaşmasına paralel olarak aile yapısı da değişmektedir. Köylerdeki çekirdek aile yapısı gittikçe

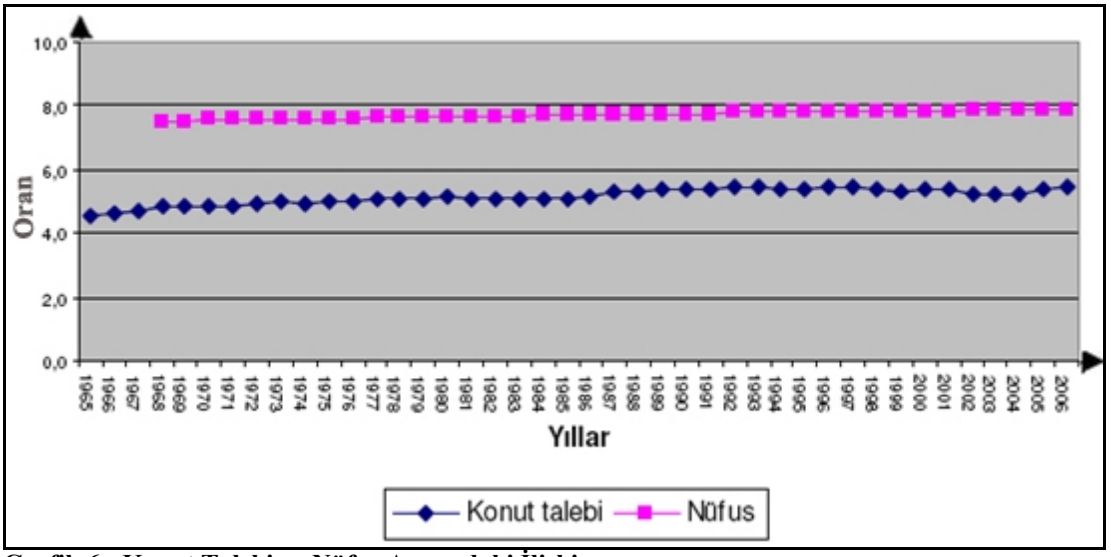
[368] Kavrakoğlu v.d., **a.g.e.**, s. 25.
[369] Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB), **Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, Yayın No:95, Ankara, TOBB Yayınları, 1988, s. 11.

yaygınlaşmış, geniş aileler ancak büyük işletme sahiplerinde kalmıştır.[370] Aileler gittikçe küçülmekte, her yeni çift ayrı bir eve sahip olmak istemektedir. Çekirdek aileden zaman içinde kopmalar yaşanıp, boşanma oranları artınca, stüdyo tipi konutlara olan talep giderek çoğalmaktadır. Evden eğitim veya başka bir nedenle ayrılan gençler, yalnız yaşayan kişiler için tasarlanan bu konutlar, genellikle yatma ve yaşama mekanlarından oluşan birimler haline dönüştüler.[371] Bu da konuta olan talebi arttırmaktadır.[372]

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde son yıllarda karşılaşılan en önemli sorunlardan bir de hızlı nüfus artısı ve kentleşmedir. Gelişmekte olan ülke kentlerinde nüfus artısı, ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut sorununu etkileyen temel faktörlerden olup, ülkede de konut sorununun ortaya çıkmasında önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye, tüm gelişmekte olan ülkeler gibi nüfusu hızla artan bir ülkedir. Sanayileşme ve gelişme çabaları ile birlikte çok hızlı artan nüfusun büyük kentlere yığılması sonucu konut açığı ve gecekondulaşma ortaya çıkmaktadır. Kentlerdeki nüfus artış oranları hem kent büyüklükleri hem de coğrafi konum itibariyle farklılıklar gösterir.[373]

Aşağıdaki grafiktende görülebileceği gibi konut talebi ile nüfus artış oranları arasında pozitif yönlü bir ilişki vardır.

[370] Sevinç Bahar Yenigül, "The Effects of Migration on Urban", **Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi**, Cilt: II, Sayı: 18, 2005, s. 25.
[371] Tülin Görgülü, "İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişken Konut Alışkanlıkları", **Mimar-İst Mimarlık Kültürü Dergisi,** Sayı:7, Yıl:3, Mart 2003, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, s. 50.
[372] Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği(TOBB), **a.e.**.
[373] Duygu Kaplan, Gamze Kalelioglu , **Gayrimenkul Piyasalarındaki Krizler**, Türkiye İs Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, 2005, s. 16.



Grafik 6 : Konut Talebi ve Nüfus Arasındaki İlişki
Kaynak: Duygu Kaplan ve Gamze Kalelioglu , **Gayrimenkul Piyasalarındaki Krizler**, Türkiye İs Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, 2005, s.16.

Nüfusun sayısı kadar nüfus yapısı da konut talebinde önemli bir belirleyicidir. Örneğin nüfusun yaş dağılımında genç nüfus oranının yüksek olması, içinde bulunulan dönemde konut talebine yansımazken ilerleyen dönemlerde konut talebinin artacağının bir göstergesidir. Türkiye genç nüfusa sahip bir ülke olup yoğun konut talebini desteklemektedir. [374]

Üst gelir gruplarında bazı kesimler tarafından, "rezidans" olarak adlandırılan konutlara eğilim olduğu görülmektedir. İş yoğunluğu sebebiyle her türlü ihtiyacı karşılayabilecek bu konutlar zamandan tasarruf yapmayı sağlayabiliyor. Gençler ve yeni evliler arasında stüdyo tipi konutların tercih edildiği görülmektedir.[375]

[374] John Y. Campbell, Joao F. Cocco "How Do House Prices Affect Consumption? Evidence From Micro Data", Harvard Institute of Economic Research Working Papers 2083, Harvard - **Institute of Economic Research,** 2005, p. 27.
[375] Görgülü, **a.g.e.**, s. 51.

Tablo 17 : İllere Göre Göç Hızları

	Aldığı Göç	Verdiği Göç	İl içi göç	Köy —► Şehir	Şehir—►Şehir
Türkiye	7,9	7,9	3,1	2,9	9,7
İstanbul	10,2	5,7	2,6	2,8	8,3
B. Marmara	10,6	8,0	3,5	4,2	14,6
Ege	8,5	6,2	3,4	3,0	10,8
D. Marmara	9,8	8,2	4,2	3,1	11,4
B. Anadolu	8,6	7,0	2,9	2,5	10,1
Akdeniz	7,1	7,1	3,2	2,4	9,3
0. Anadolu	6,7	9,2	3,1	3,1	9,6
B. Karadeniz	5,9	11,1	3,1	3,5	9,9
D. Karadeniz	6,0	8,7	3,2	3,3	9,2
KD. Anadolu	7,3	12,4	2,8	3,7	11,4
OD. Anadolu	6,2	9,6	3,1	3,5	9,6
GD. Anadolu	5,1	8,7	2,7	2,4	6,9

Kaynak: Fahri Sarrafoğlu, "35 Yılda 21.1 Milyon Kişi Başka İllere Göçtü", **İtovizyon**, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yıl: 6, Sayı: 69, Ekim 2008, s. 23.

Türkiye'de kentleşme oranı en yüksek bölge ise Marmara Bölgesi'dir. Türkiye'nin kentleşme oranları gelişmiş ülkelerle yakın değerlerde olsa da kentleşme hızı, bu ülkelere kıyasla yüksektir. Kentleşme hızının yüksek olması, beraberinde heterojen bir dağılım ve sosyal dengesizlik getirmektedir. Ayrıca belirli gelişim projeksiyonlarının yapılmaması halinde kentlerin var olan haliyle artan nüfusu karşılayamaması söz konusudur.[376]

[376] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, a.g.e.**, s. 39.

Tablo 18 : Türkiye'de Kentsel Nüfus (1950-2007)

Yıl	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Oran (%)
10 Yıllık			
1950	20.947.188	3.035.961	14,5
1960	27.754.820	6.125.111	22,4
1970	35.605.176	10.905.624	30,6
1980	44.736.957	17.986.393	40,2
1990	56.473.035	33.656.275	59,6
2000	67.803.927	44.006.274	65,0
Yıllık			
2007	70.586.256	49.747.859	70,5

Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008**, İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009, s. 40.

Ülke genelinde ve dolayısıyla kentlerde görülen nüfus artışına paralel olarak yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve sürdürülebilir büyümenin sağlanması için gerekli fiziki altyapının geliştirilmesi amacıyla yapılan tüm yatırımlar inşaat sektörüne de yansımaktadır. Nüfus artışı ve hızlı kentleşme, çevre ve altyapı ihtiyaçlarını artırdığından, artan nüfus, ekonomik, sosyal ve teknolojik gelişmeye paralel olarak farklılaşan bu kentsel altyapı ihtiyacının giderilmesi yolunda yapılacak çalışmaların da inşaat sektörüyle direkt bağlantısı olacaktır.[377]

3.2.2.2. Konut İhtiyacına Ait Göstergeler

Önümüzdeki on yıl içinde Türkiye'de yaklaşık yedi milyon konut ihtiyaç olacağı tahmin edilmektedir. Bunun yaklaşık yarısının hane halkı artışından kaynaklanacağı, bir milyon civarındaki sayının ise göçlerden, sekiz yüz binin konut ihtiyacı ise yenileme kaynaklı olacağı tahmin ediliyor. Kentsel dönüşüm nedeniyle de bir buçuk milyon civarında bir konut ihtiyacı olacağı düşünülmektedir. [378]

[377] Yapı Endüstri Merkezi, **a.y.**.
[378] Gürlesel, **a.g.e.**, s. 25.

Tablo 19 : Türkiye'de Konut İhtiyacı Öngörüleri 2015 (Bin)

Yıllar	Hanehalkı Artış Kaynaklı	Kentsel Alanlar Arası Göç Kaynaklı	Yenileme Kaynaklı	Ara Toplam	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı	Toplam
2006	368	150	76	594	125	719
2007	347	140	77	564	130	694
2008	354	130	78	562	135	697
2009	391	120	79	590	140	730
2010	367	110	80	557	150	707
2011	337	100	81	518	155	673
2012	375	90	82	547	160	707
2013	346	80	83	509	165	674
2014	353	70	84	507	170	677
2015	357	60	85	502	175	677
Toplam	3.595	1.50	805	5.450	1.505	6.955

Kaynak: Can Fuat Gürlesel, **Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015**, İstanbul, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı İktisadi İşletmesi, 2006, s. 25

3.2.2.3. Yenilemeye Ait Göstergeler

Konut talebinin önemli kaynaklarından biri de, teknik, ekonomik ve toplumsal yönden ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesidir. Bireylerin kullanmakta olduğu mevcut konutlar, gelir düzeyine bağlı olarak daha iyi koşullara sahip yeni konular elde etmek için ya da spekülatif (illerde doğabilecek fiyat dalgalanmalarından yararlanarak gelir sağlama) beklentiler doğrultusunda daha fazla gelir sağlamak amacıyla yıkılmaktadır. Yıkım bir yandan konut stoğunda kayıplara yol açarken diğer yandan da konutun üretim maliyetinin yanında yıkım maliyeti de eklenince milli ekonomiye zarar vermektedir. Türkiye'de mevcut bulunan konutların büyük bir bölümü gerek yapı malzemelerinden dolayı gerekse sahip oldukları alt yapı tesisleri açısından yenilemeye ve ıslaha muhtaçtır.[379]

[379] Numan Tuna v.d., **Türkiye'de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelismeye Etkileri**, Yayın No: 9, Toplu Konut İdaresi Baskanlığı, Konut Arastırmaları Dizisi, Ankara, 1996, s. 111.

Tablo 20 : Konut Gereksinmesine Etki Eden Demografik ve Yenileme Kaynaklı Faktörler

Konut gereksinimine etki eden demografik faktörler	Konut gereksinimine etki eden yenileme kaynaklı faktörler
• Nüfus artışı • Aile yapısında değişiklikler • Kırdan kente göç	• Doğal afetler • Kamulaştırma • Gecekondu ıslahı • Konutların kullanım amacının değişmesi • Yenileme

Kaynak: C. Geray , R. Keles, F. Yavuz**, Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politikası**, A.Ü. SBF Yay. No:415B2, Ankara, 1978, s. 593.

Her ülkede belirli coğrafi, ekonomik ve politik bağlamda ortaya çıkan konut sorunlarının çözümüne yönelik olası araçlar da genellikle kamu yönetimi ve politikalarının ulusal yapısıyla bağlantılıdır.[380] Bu nedenle az gelişmiş ülkeler ile gelişmiş ülkelerin sorunun niteliği ve buna ilişkin üretilen politikalar farklılık göstermektedir. Örneğin gelişmiş ülkelerde kentleşme sürecinin tamamlanması nedeniyle daha çok kent yenileme sorunları ön planda iken az gelişmiş ülkelerde yeni yerleşim alanlarından kaynaklanan sorunlar ön plandadır. Konut sorunu, azgelişmiş ülkelerde nicelik, gelişmiş ülkelerde ise nitelik yönünden öne çıkmaktadır.[381]

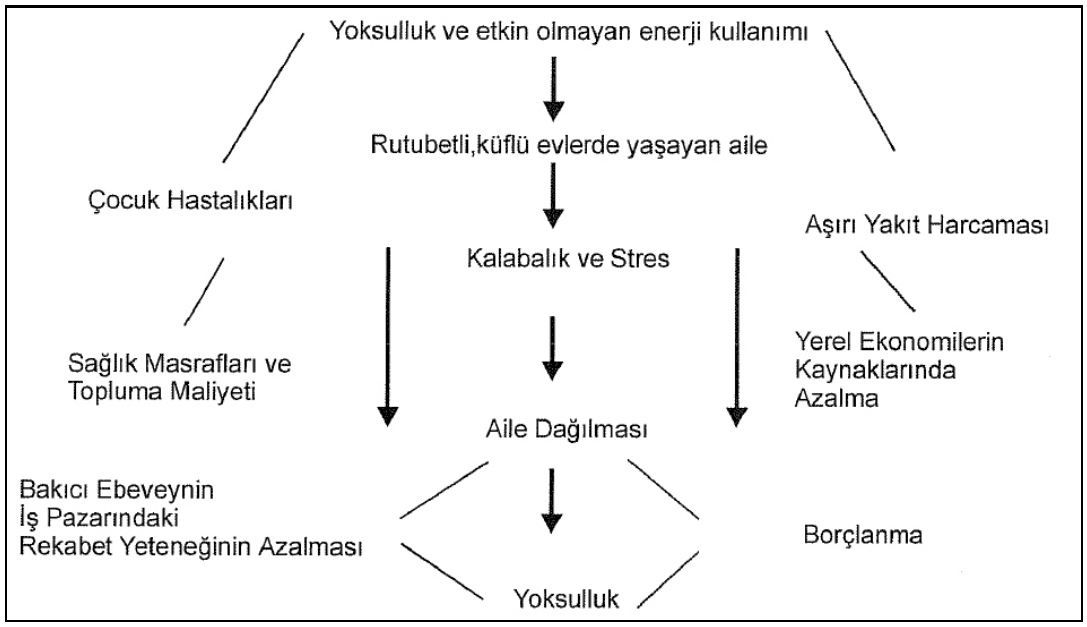
3.2.2.4. Gelir Düzeyine Ait Göstergeler

Konut talebini etkileyen önemli faktörlerden birisi de konut edinme isteğinde bulunan bireylerin gelir düzeyi ve konut fiyatıdır.[382]

Bir ülkede işsizlik oranının yüksek olması her türlü üretime olan talebi de olumsuz yönde etkileyecektir. Bu durumda konut arzı mevcut olsa bile talep yetersiz

[380] H. S. Andersen, "Konut Alanlarında Bozulma ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimi" , **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004**, 27-30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, 2005, s. 151-164.
[381] Selim Kılıç, Mehmet Özel, "Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme-Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye", **Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt: IVX, Sayı: 1, 2006, s. 209-210.
[382] Vacit İmamoğlu, Olcay İmamoğlu, **İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara'da bir Toplu Konut Araştırması**, Yayın No: 15, Ankara, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, 1996, s. 5.

kalacaktır. İş sahibi olan kişiler içerisinde, aldıkları ücretler yeterli olmayan kişilerde konut konusunda sıkıntı çekmektedirler. Düşük gelir sorununun konut, ekonomi ve toplum üzerinde etkileri aşağıdaki şekilde çizilmiştir.



Şekil 9 : Yetersiz Gelirin Konut, Ekonomi ve Toplum Üzerindeki Etkisi
Kaynak: Ömer Zühtü Altan, **Sosyal Politika**, Eskişehir, Anadolu Üniversitesi Yayını No:1477, Açık Öğretim Fakültesi Yayını No:790, 2003, s. 105.

Şekilden de anlaşılacağı üzere, yetersiz gelir, kişileri uygun olmayan şartlarda barınmaya mecbur bırakmaktadır. Bu nedenle gecekondulaşmanın önemli sebeplerinden biriside yetersiz gelir düzeyidir denilebilir.[383]

Gelir düzeyi düşük olan kesim, her ne kadar konut sahibi olmayı arzu etse de imkanlarının elvermemesi nedeniyle konut talebinde bulunamaz. Bu durumda konut talebi azalır ve paralelinde konut arzı da azalır. Dolayısıyla ihtiyaçları karşılayabilecek konut üretilemez. Bu noktada da konut açığı ve konut sorunu meydana gelir. [384]

[383] Ömer Zühtü Altan, **Sosyal Politika**, Yayın No: 1477, Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir, 2003, s. 105.
[384] Banu Karaman, Melih Özçalık, "Türkiye'de Gelir Dağılımı Eşitsizliğinin Bir Sonucu: Çocuk İşgücü", **Celal Bayar Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Cilt: IVX, Sayı: 1, Yıl: 2007, s. 26.

Türkiye'de milli gelirin dağılımının adaletsiz olması ve konuta gereksinim duyan kişilerin veya ailelerin gelir düzeylerinin düşük seviyede olması, bu kişilerin konut edinebilmeleri için gerekli finansmanı sağlayamamalarına yol açmaktadır. Bu da gereksinmenin fiilen bir talebe dönüşmesine engel olmaktadır. [385]

3.2.3. Türkiye'de Mevcut Konut Arzı ve Arzının Unsurları

Konutun, sorun niteliğinde görülmesini baslıca iki nedene bağlayabiliriz. Bunlar, konut ya da barınma talebindeki artısın karşılanamaması ve buna bağlı olarak bir taraftan kira giderlerinin yükselmesi diğer taraftan da sağlık ve yasam koşulları yetersiz konut üretimidir. Türkiye'de konut arzını ve talebini incelerken ülkenin ekonomik özelliklerini ve sosyal yapısını dikkate alınmasında yarar vardır.[386]

İnşaat yatırımlarına öncü gösterge olan bina ruhsatları 2008 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre özel sektör kaynaklı %20,1 oranında azalmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre konut ruhsatlarının 2007 yılının ikinci çeyreğinden bu yana sürekli olarak gerilediği görülmektedir. Küresel düzeyde ortaya çıkan mali krizin ülkedeki kredi arzını olumsuz yönde etkilemesine bağlı olarak özel inşaat harcamaları artış hızında gözlenen yavaşlamanın yılın son çeyreğinde hızlanarak devam edeceği düşünülmektedir.[387]

Yapı izinleri, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinden oluşmaktadır. Yapı ruhsatları, inşaata başlamadan önce inşaatın yapılabilirliğini gösterir nitelikte izin belgeleridir. Yapı kullanma izinleri, yapımı bitmiş ve kullanıcıya sunulmuş inşaatları gösterir. Bu nedenle fiili üretimi, yani inşaat arzını ifade eder. Ancak Türkiye'de başlanan her inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. Özellikle yapı kullanma izin belgeleri bu bakımdan doğru istatistiksel bilgi değerini yitirmiştir. Yapı ruhsatlarında, yıllara göre belirgin bir gerileme görülmektedir. Türkiye'de

[385] Özcan Altaban, **Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İsletme,** Konut Arastırmaları Dizisi: 13, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 1996, s. 81.
[386] Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği(TOBB), **a.e.**.
[387] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, a.g.e.**, s. 18.

kentsel birimlerdeki var olan konut stokunun %62'sinin ruhsatlı olduğu tahmin edilmektedir.

Yapı ruhsatına göre ikamet amaçlı bina (konut) sayılarının günümüze dek gelişimi incelendiğinde, konut ruhsatları sayısının gün geçtikçe artış göstermesi beklenirken 1998 yılından bu yana dalgalı bir seyir izlediği, 2006 yılında, konut ruhsatlarında önceki iki yılda %60'lar seviyesinde görülen artışın %9,6'ya düştüğü görülmektedir. 2007'de ise verilen konut ruhsatı sayısı bir önceki yıla göre %3,3 azalmıştır.[388]

Tablo 21 : Konut Ruhsatları (1998-2008)

Yıl	Konut Birim Sayısı (Daire)	Önceki Yıla Göre Konut Birim Artış Oranı (%)	Toplam Yüzölçümü (bin m^2)	Ortalama Konut Birim alanı (m^2)
1998	432.599	-6,8	56.377	130,3
1999	339.446	-21,5	45.517	134,1
2000	315.162	-7,2	45.352	143,9
2001	279.616	-11,3	40.333	144,2
2002	161.920	-42,1	24.314	150,2
2003	202.237	24,9	32.512	160,8
2004	329.774	63,1	51.080	154,9
2005	545.336	65,4	82.298	150,9
2006	597.786	9,6	92.942	155,5
2007	577.789	-3,3	89.282	154,5
Ocak-Haziran 2007	281.031	-	43.872	156,1
Ocak-Haziran 2008	251.598	-10,5	37.478	148,9

Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009, s. 50.

Tabloda da görüleceği gibi son on yıllık ikamet amaçlı binaların ruhsat sayılarında tutarsız bir gelişim izlenmektedir. 2003 yılına dek konut ruhsatlarında değişik oranlarda düşüş görülmektedir. Özellikle 1999 ve 2002 yıllarında görülen düşüşler dikkat çekicidir. 2003 yılında konut ruhsatlarında artış başlamış, 2004 yılında verilen konut ruhsatı sayısı artış oranı %63,1, 2005 yılında ise %65,4 olmuş, konut piyasasında hareketlenme başlamıştır. 2006 yılında önceki 2 yılda görülen

[388] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, a.e.**, s. 50.

yüksek orandaki artış hızının yerini %9,6'lık bir oran almış ancak 2007'de bu artış eğilimi devam ettirilememiştir. 2007 yılında verilen konut ruhsatı sayısı, bina bazında bir önceki yıla göre %8,7, yüzölçümü bazında %3,9 azalma gösterirken, yalnızca değer bazında %5,0'lik bir artış olmuştur.

2007 yılında yapı ruhsatı almış olan 105 bin 865 adet binadaki 581 bin 696 adet dairenin 24 bin 906 adedi bir daireli ikamet amaçlı binalarda, 552 bin 883 adedi iki ya da daha fazla daireli ikamet amaçlı binalarda yer almaktadır.

2008 yılının ilk altı aylık verileri değerlendirildiğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut amaçlı dairelerin ruhsat sayılarında %10,5 oranında düşüş gözlenmektedir. Ruhsat alan konutların yüzölçümlerinde de %14,6'lık azalma söz konusudur. 2004 ve 2005 yıllarında konut ruhsatlarında görülen yüksek oranlı artışların 2006 yılından sonra azalmaya başladığı, bu eğilimin 2007 yılı ile birlikte 2008 yılının ilk yarısında da devam ettiği görülmektedir.[389]

3.2.3.1. Konut Talebindeki Gelişmelere Ait Göstergeler

Konut, bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan bir tüketim malı olarak diğer tüketim mallarına göre daha uzun ömürlüdür. Bu nedenle konut arzını belirleyen en önemli faktör konuta olan talep miktarıdır. Bilindiği üzere konut üretim maliyeti oldukça yüksektir. Bu sebepten dolayı konut talebi oluşmadan konut arzının oluşması beklenemez. Bu sebeple konut arz ve talebi arasında birbirini etkileyen bir bağın varlığından söz etmek mümkündür. Bu bağ, talepte meydana gelen herhangi bir değişme karsısında konut üreticisinin konut yapımı konusundaki kararını etkileyecektir.[390]

3.2.3.2. Finansmana Ait Göstergeler

Konuta devlet katkısı mali destek yanında arsa arzına katkı ve pazarlamanın organize edilmesi seklinde olmaktadır. Konut sektörü çeşitli yollarla desteklenmesine

[389] **A.e.**.
[390] Kömürlü, Önel, **a.g.e.**, s. 89.

rağmen finansman kaynakları bireylerin gelir düzeyleri ile orantılıdır. Yani ailelerin ve üreticilerin azami katkısı olmadan finansman kaynaklarının yetersiz kaldığı bir gerçektir.[391]

Türkiye'de konut finansmanını karşılayan kaynakları, tasarrufları, bankalar tarafından verilen krediler, fonlarla verilen krediler ve konut üreticisinin öz kaynakları olarak sınıflandırabiliriz.[392]

Türkiye'de konut üretimi için kredi ve kaynak tahsisi dışında önemli bir denetim sistemi bulunmadığı, düşük ve orta gelirlilerin konut edinme olanaklarının büyük ölçüde piyasa koşullarına bırakıldığı bilinmektedir.

Bu bağlamda, toplumda ekonomik ve sosyal etkileri nedeniyle bir sorun olan konutun arz ve talebini etkileyen faktörlerin başında, konut üretimine kaynak oluşturma yani konut finansmanı gelmektedir. Bir ülkenin konut finansmanı problemini ortadan kaldırmak ise, o ülkenin kendi koşullarına göre oluşturulmuş modeller, kurumsal sistemler ve çözüm önerileriyle mümkündür.[393]

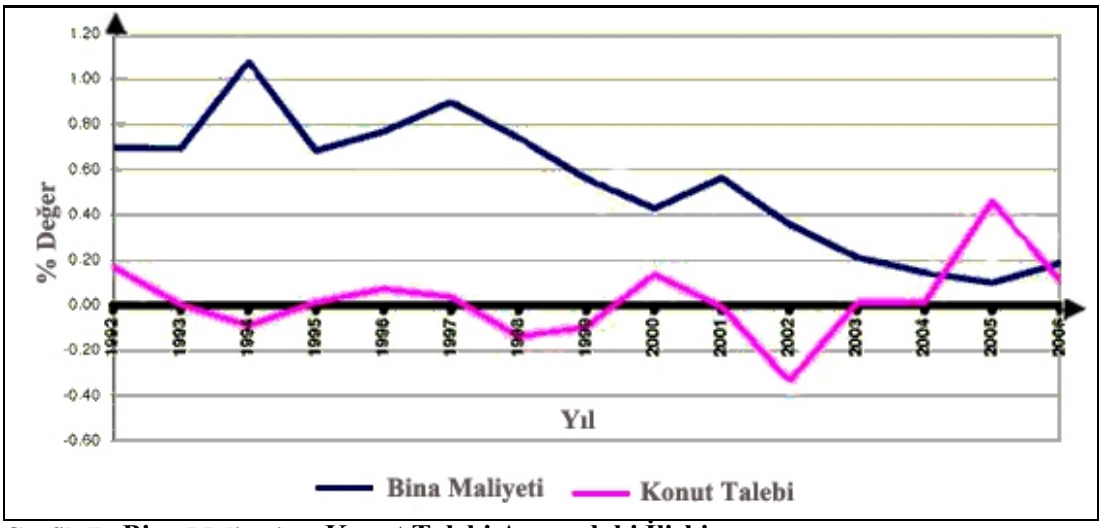
3.2.3.3. Enflasyon Düzeyine Ait Göstergeler

Türkiye'de konut arzını etkileyen diğer bir değişken konut kredilerine uygulanan faiz oranlarıdır. Kredi faiz oranları bir taraftan konut talebini belirlerken diğer taraftan konut arzında da etkilidir. Özellikle yatırım amaçlı konut arzı büyük ölçüde faiz oranlarından etkilenir. Çünkü ekonomide faiz oranlarının değişmesi, varlık fiyatlarının değişmesi kanalı ile reel sektör yatırımlarını ve bu arada konut yatırımlarını etkiler. Faiz oranlarındaki düşme var olan konutun fiyatını yükseltirken, konut üretimini de teşvik eder. Bu nedenle faiz oranları ile konut arzı arasında ters bir ilişkinin olması beklenir.[394]

---

[391] Tuna v.d., **a.e.**.
[392] **A.e.**.
[393] Kömürlü, Önel, **a.g.e.**, s. 89.
[394] Saatçioğlu, **a.g.e.,** s. 99.

Türkiye'de konut fiyatları istatistikleri bulunmadığı için TÜİK bu göstergenin değerini hesaplayamamaktadır. Konut maliyetlerinin konut fiyatlarının temel belirleyicisi olduğu yönünde güçlü kanaatler vardır.[395] Aşağıdaki Grafik'de görüldüğü gibi konut fiyatları konut talebi ile negatif bir ilişki içindedir. Konut talebi, konut fiyatlarının ya da onun göstergesi olarak varsayılan bina maliyetlerinin en düşük olduğu 2005 yılında en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Genel teorideki negatif yönlü ilişki Türkiye için de geçerlidir.



Grafik 7 : Bina Maliyeti ve Konut Talebi Arasındaki İlişki
Kaynak: TCMB verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

3.2.3.4. Yapı Teknolojileri ve Yapı Malzemesine Ait Göstergeler

Yapı Malzemesi ve dolayısıyla konut maliyetlerindeki artışlar da önemli bir konut arzı belirleyicisi olarak karsımıza çıkar.[396]

Türkiye'de çeşitli nedenlerden dolayı, geleneksel yapım teknolojileri hala kullanılmaktadır. Bu sistem daha fazla istihdam ve vasıfsız işgücünü yönüyle teknolojik yatırım gerektirmemekte, malzeme açısından dışa bağımlılığı azaltmaktadır. Bu sistemin avantajlarıyla beraber mevcut ekonomik sistemden

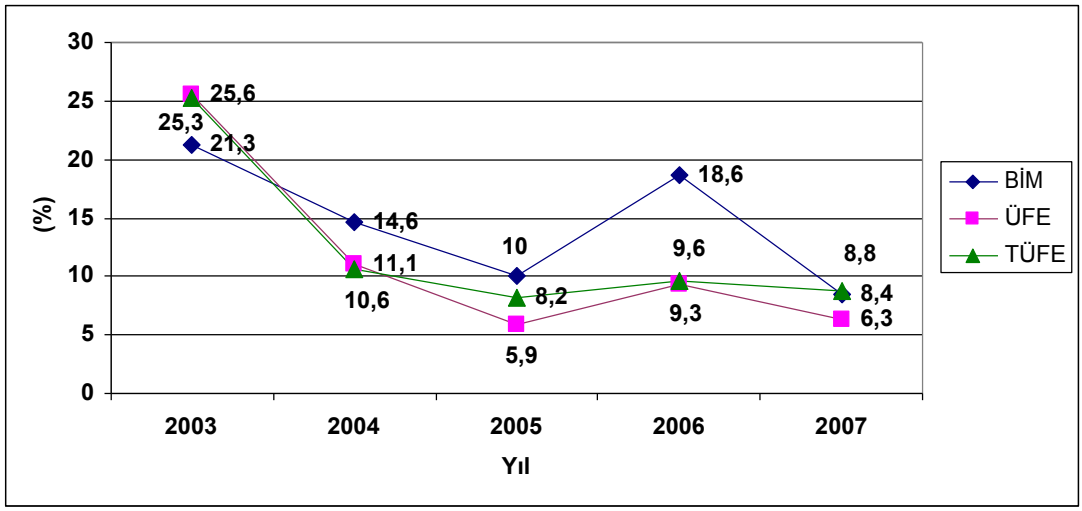
[395] Sai-Fan Thomas Chan,"Residential Construction and Credit Market Imperfection," **Journal of Real Estate Finance and Economics**, Vol: 18, No: 1, 1999, p. 135.
[396] Kömürlü, Önel, **a.e.**, s. 89.

etkilenme ve konutların daha uzun sürelerde tamamlanması gibi dezavantajları da vardır. Konut arzını artırma konusunda endüstrileşmiş sistemlerden yararlanılması daha avantajlıdır; ama Türkiye'de geleneksel yöntemlerle konut yapımı devam etmekte ve yavaş yavaş endüstrileşmiş sisteme doğru yol alınmaktadır.

Konut yapımında kullanılan yapı malzemelerinin fiyatlarının artması ve orantılı olarak konut maliyetlerinin artması da konut arzını belirleyici bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'de geleneksel yöntemle konut yapımında kullanılan malzemelerin temini daha kolaydır. Yapı malzemelerin fiyatları ise enflasyona bağlı olarak sürekli artı halindedir.[397]

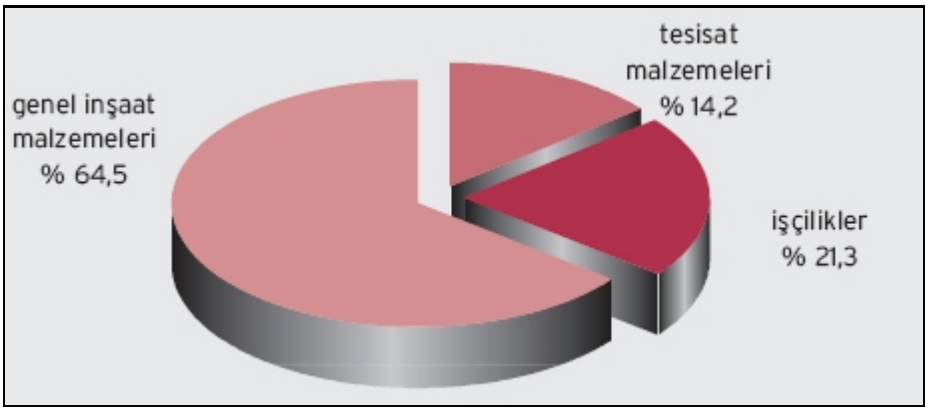
2005 yılından itibaren TÜİK'in istatistiklerinde yapılan değişiklikler nedeniyle Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) yerine Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) hesaplanmaktadır. Piyasanın genel durumuna göre hareket eden bina inşaat maliyetleri canlı dönemlerde ÜFE'nin üzerine çıkmakta, durgunluk dönemlerinde ise ÜFE'nin altına inmektedir. Son beş yılda bina inşaat maliyetleri ile ÜFE dalgalı bir seyir izlemiştir. 2003 yılında bina inşaat maliyetleri enflasyonun altında seyretmişken 2004 yılında enflasyon oranlarının düşmesiyle bina inşaat maliyetleri de ÜFE'nin üzerine çıkmıştır. Sonraki 3 yılda bina inşaat maliyetleri sırasıyla %10,0, %18,6 ve %8,4 olarak değişerek ÜFE'den yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.

[397] Tekeli, **Türkiye'de Konut Sorunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım**, **a.g.e.**, s. 62.



Grafik 8 : Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, ÜFE ve TÜFE Değişim Oranları (Dört dönem ortalamalara göre)
Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009, s. 36.
Not: BİM verileri 2003, 2004, 2005, 2006 yılları 1991=100, 2007 yılı 2005=100 serisinden, ÜFE ve TÜFE verileri 2003, 2004 yılları 1994=100, 2005, 2006,2007 yılları 2003=100 serisinden alınmıştır

Bina inşaat maliyetlerinde genel inşaat malzemelerinin girdi payı %64,5, tesisat malzemelerinin payı %14,2, işçiliklerin payı ise %21,3'tür.[398]



Grafik 9 : Bina İnşaat Maliyet Endeksinde Girdilerin Payları (2005=100)
Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009, s. 37.

[398] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, a.g.e.**, s. 18.

3.2.3.5. Arsa Yerleşim Alanları ve Altyapıya Ait Göstergeler

Konut yapımında öncelikli olarak arsanın temini ve durumu çok önemlidir. Boş olan her arazi arsa olarak nitelendirilemez. Herhangi bir arazinin arsa niteliğine sahip olabilmesi için o arsanın konut yapımına elverişli bir konumda olması, altyapısının tamamlanmış olması, imar planları içersinde olması ve imar planlarının yapılması gerekmektedir.

Türkiye'de özellikle büyük kentlerde, konut yapımı için arsa temini önemli bir sıkıntıdır. Konut yapımı için buralarda yeni arsalar temin etmek uzun bir süreç ve büyük bir finansman gerektirmektedir. Bu durum ise kentlerde yeni yerleşim merkezlerinin açılmasına engel olmakta ve yeni konutlar kentlerde sıkışıklığa yol açmaktadır. Aynı zaman da eski binalar yıkılarak yerine yeni ve yüksek binalar yapılmaktadır.

Konut yapımlarında önemli bir yere sahip olan arsa fiyatları, toprak arzının sınırlı olması ve göçler nedeniyle kentleşme hızının yüksek olması nedeniyle artmakta, kentin arazileri arsa olma niteliğini kaybederek birileri için spekülasyon aracı olmaktadır.[399]

Bu sorunların çözümünde öncelikli olarak dönüşüm türlerinin tanımlanması ve farklı dönüşüm türlerine göre yasal düzenlemelerin ve uygulama araçlarının geliştirilmesi gerekli görülmektedir. Dönüşüm projelerinin plan hiyerarşisi içinde sektörel ve üst ölçekli planlarla ilişkisi tanımlanarak hazırlanmasının sağlanması, dönüşüm sürecinin tüm paydaşların katılımı ile kurgulanması ve şeffaflığının sağlanması, finansmanında kamunun finansman yükümlüğünün tanımlanması, kamu-özel sektör işbirliğinin projelerin finansmanında esas alınması, kullanılan kamu kaynaklarının geri dönüşümünün sağlanması, projenin ek getirisinin kamu yararına kullanılması, proje uygulaması sırasında yerinden edilenlerin barınma hakkını gözeten çözümler bulunması, dönüşüm alanında yaşayanların ekonomik ve sosyal durumlarını geliştirecek düzenlemelerin projelerle birlikte planlanıp uygulanması,

[399] Tekeli, **Türkiye'de Konut Sorunun Davranışsal Niteliklei ve Konut Kesiminde Bunalım**, **a.g.e.**, s. 60.

dönüşüm projelerinin çevresel etkilerinin projenin önemli bir bileşeni olarak göz önünde tutulması başlıca öneriler olarak tanımlanmıştır.[400]

3.2.4. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut(2007-2013)

Konutun insanlar için çok önemli bir unsur olması ve konut sektörüne yatırım yapılması halinde bunun ekonominin diğer sektörlerine de canlılık getirecek olması nedeniyle hükümetler tarafından bu alana adımlar atılmakta ve sektörün gelişmesi için öncü rol oynanmaktadır. Bu durum sadece gelişmekte olan ülkeler için söz konusu değildir. Gelişmiş ve sanayileşmiş ülkeler içinde konut sektörü çok önemli görülmekte ve kamu, ekonominin birçok alanından çekilmiş olmakla beraber, serbest piyasa ekonomisinin şartlarına uymak kaydıyla konut sektöründeki faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu faaliyetler, ülkelerin gelişmişlik düzeyine paralel olarak piyasaya dolaysız müdahale şeklinde değil de teşvik edici ve yönlendirici nitelikte olmaktadır.[401]

Kalkınma Planları'nda konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı giderek azaltılmış, kamu kesiminin toplam konut yatırımları içindeki payı, hiçbir zaman %10'u geçmemiştir. Toplam kamusal yatırımlar içinde konuta ayrılan pay ise nadiren %5'i geçmiştir. 1960-1980 döneminde kentsel nüfus / genel nüfus oranı %25,2'den %45,4'e yükselmiş, buna karşılık konut yatırım payı aynı oranda artmamıştır.[402]

Planlı dönemde genel olarak kalkınma hızı ve bölgesel gelişimde denge seçeneklerinden, kalkınma hızına öncelik verilmiştir. Dokuzuncu BYKP (2007-2013)'da Uzun Vadeli Kalkınma Planı (2007-2013) çerçevesinde, devletin ekonomideki rolünün yeniden tanımlanmasının bir sonucu olarak, makro dengeleri gözeten, piyasaların etkin isleyiş olanağını sağlayacak kurumsal ve yapısal

[400] T.C. Bayndırlık ve İskan Bakanlığı, **Kentleşme Şurası 2009, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Raporu 3**, Ankara, Nisan 2009, s. 146-148.
[401] Ali Alp, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, **a.g.e.**, s. 164.
[402] Alkan, **a.g.e.**, s. 77.

düzenlemeleri öne çıkaran bir stratejik yaklaşıma geçilmektedir. Bu kapsamda devletin ticari mal ve hizmet üretiminden çekilerek politika oluşturma, düzenleme ve denetleme işlevleri güçlendirilecek; e-devlet uygulamaları yaygınlaştırılacak ve etkinleştirilecektir. Plan vizyonu "istikrar içinde büyüyen, gelirini daha adil paylaşan, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen ve AB'ye üyelik için uyum sürecini tamamlamış bir Türkiye"dir. Ekonomik ve sosyal gelişme eksenleri olarak tanımlanan yedi baslık içinde "bölgesel gelişmenin sağlanması" kapsamında 4. madde kırsal kesimde kalkınmayı; "rekabet gücünün arttırılması" kapsamında 6. madde çevrenin korunması ve kentsel altyapının geliştirilmesini amaçlamaktadır.

Plan öncesi dönemde Türkiye'deki ekonomik ve sosyal gelişmeler kapsamında; DPT'nin Dokuzuncu BYKP'ndaki toprak, tarım, göç, kentleşme gibi konut sorunlarına yönelik maddeler halindeki değerlendirmelerde [403]

91.md.: Yabancı sermaye yatırımlarını arttırmak ve yatırımcılara güven sağlamak amacıyla uluslararası tahkime imkan sağlayacak düzenlemeler yapılmıştır.

157.md.: Hızlı ve plansız kentleşme, büyük kentlerde yaşanan nüfus artısı ve motorlu taşıt sahipliğindeki artış; ulaşım sorunları ve çevre kirlenmesi yönünden değerlendirilmiştir.

Dokuzuncu BYKP, Sekizinci BYKP ile karşılaştırdığında, konut sorunu ile ilgili olarak planlamanın hazırlık süreci ve sonrasında büyük farklar göze çarpmaktadır.

Sekizinci BYKP' da Marmara depremi etkisi ile konut önemsenmiş, plan hazırlık sürecinde 98 komisyondan birisi olarak "konut özel ihtisas komisyonu" oluşturulmuştur. Bu komisyonda ayrıca kent kooperatiflerinin de etkin olarak katıldığı 10 alt komisyon görevlendirilmiştir. Bu süreç sonunda hazırlanan Sekizinci BYKP'da "kentsel ve kırsal altyapı" baslığı altında "inşaat, mühendislik-mimarlık

[403] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Dokuzuncu Beş Yllık Kalkınma Planı(2007-2013),** Ankara, s. 101.

teknik müşavirlik ve müteahhitlik hizmetleri", "yerleşme ve şehirleşme" ve "konut" sektörleri yer almaktadır.

Dokuzuncu BYKP'da, diğer kalkınma planlarından farklı olarak, dört ana gelişme ekseni altında sektörel politikalar belirlenmiştir. Plan hazırlık sürecinde kamu, özel kesim ve üniversite kesiminin katılımı ile oluşturulan komisyonda kent kooperatiflerine yer verilmemiştir. Ayrıca "konut" konusunda özel bir ihtisas komisyonu oluşturulmamıştır.[404]

Dokuzuncu BYKP'da, ortalama 1,1 milyon kişinin istihdam edildiği inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı 2005 yılı sonu itibariyle %5,3 olduğu tespitinde bulunulmuştur. Dokuzuncu BYKP'da plan dönemi hedef ve tahminlerine ilişkin sektörel kamu sabit sermaye yatırımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

[404] Serpil Aydoğus, "IX. Kalkınma Planında Konut da Kooperatifleri de Yok", **Kent Kooperatifçiliği Bülteni**, TÜRKKENT, Sayı: 177, Temmuz-Eylül 2006, s . 28.

Tablo 22 : Sektörel Sabit Sermaye Yatırımları

	2006 (Cari Fiyatlarla)		2013 (Cari Fiyatlarla)		2007-2013 (2006 Fiyatlarıyla)	
Sektörler	Milyon TL	%Pay	Milyon TL	%Pay	Milyon TL	%Pay
Tarım	1.375	7,7	5.040	11,8	17.278	10,2
Madencilik	640	3,6	1.141	2,7	5.514	3,3
İmalat	445	2,5	169	0,4	1.517	0,9
Enerji	2.529	14,2	2.52	6,0	17.750	10,5
Ulaştırma-Haberleşme	5.674	31,8	10.984	25,6	44.023	26,0
Turizm	48	0,3	198	0,5	768	0,5
Konut	109	0,6	390	0,9	1.310	0,8
Eğitim	2.494	14,0	9.399	21,9	32.405	19,1
Sağlık	1.268	7,1	3.702	8,6	14.293	8.4
Diğer Hizmetler	3.243	18,2	9.239	21,6	34.636	20,4
-İktisadi	1.728	9,7	4.195	9,8	15.624	9,2
-Sosyal	1.515	8,5	5.044	11,8	19.012	11,2
Toplam	17.824	100,0	42.855	100,0	169.495	100,0
Yatırım İşçiliği	2.463		3.885		19.180	
Mahalli İdareler	10.690		22.217		105.936	
Genel Toplam	30.978		68.957		294.611	

Kaynak: DPT, Dokuzuncu Kalkınma Planı, s.58.

Tablodan anlaşılacağı üzere, 2006 yılında en az yatırım, turizm sektöründen sonra konut sektörüne yapılmıştır. Konuta yapılan yatırım oranı %0,6 ile sondan ikinci sırada gelmektedir.[405]

Dokuzuncu BYKP'nda konut politikası olarak hiçbir ilkeye yer verilmiş değildir. Hükümete ekonomik ve toplumsal konularda danışmanlık görevi yapmak üzere kurulmuş bulunan Devlet Planlama Örgütü'nün hazırladığı Dokuzuncu BYKP'nda ABD'nin barınma koşulları ve konut finansmanına ilişkin kimi veriler var; ama Türkiye'nin konut siyasalarına ilişkin çözümlemeler yoktur.

Plan'da kentleşmeden söz edilen ender yerlerden biri, "yoğun ve çarpık kentleşme" sonucunda ortaya çıkan "sosyo-kültürel uyum" sorunlarını azaltıcı önlemlerin alınacağına değinilen paragraftır. (paragraf 645)[406]

2000'li yıllarla birlikte artan ve büyük bir rant kapısı açan lüks konut üretiminin, şehir makro-formlarına bazı olumsuz etkileri olmuştur. Şehir içinde site ve rezidans benzeri yapılanmalar için uygun yer bulamayan, temiz hava ve yeşil alana erişmek veya trafik gürültüsünden kaçış gibi nedenlerle kent dışında inşa edilen lüks konutların bir bölümü su havzaları veya orman alanlarının içinde yer seçtikleri için bu konularda yargıya da intikal eden büyük tartışmalar yaşatmaktadır.

Dokuzuncu BYKP döneminde (2007-2013) toplam konut gereksiniminin 3 milyon 454 bin 678 olacağı tahmin edilmektedir. 2007 yılında 568 bin 850 olan toplam konut gereksinimine karşılık yapı kullanma izni alan konut sayısı 325 bin 330 olmuş, 2008 yılında da 562 bin 919 olan konut gereksinimine karşılık yapı kullanma izni alan konut sayısının 300 bin civarında olacağı tahmin edilmiştir. Dokuzuncu BYKP döneminde de, ceza yasasına konulan hükümlere rağmen konut ihtiyacı ile konut üretimi arasındaki farkın bir bölümünün ruhsatsız yapılaşma ile karşılanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. [407]

---

[405] Devlet Planlama Teşkilatı(DPT), **Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2013), a.g.e.**, s. 82.
[406] Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası, a.g.e.**, s. 547-548.
[407] T.C. Bayndırlık ve İskan Bakanlığı, **Kentleşme Şurası 2009, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Raporu 3**, **a.g.e.**, s. 26.

Türkiye'de konut ve kentleşmeye ilişkin olarak halihazırda izlenen politikanın ifade bulabileceği en temel kaynak, katılımcı bir süreç ile komisyonlar şeklinde çalışılan ve raporlar oluşturulan Kalkınma Planlarıdır; ancak Dokuzuncu BYKP'nda, diğer Kalkınma Planlarında yer aldığı şekilde konut sektörüne ilişkin bir başlık veya izlenecek konut politikalarına ilişkin bir ifadeye rastlanmamaktadır. Bu durum da konut politikalarının oluşturulma süreci hakkında belirsizliğe neden olmaktadır.[408]

3.2.5. Konut Finansmanındaki Gelişmeler ve Öneriler

Türkiye de konut finansman çalışmaları, 1923 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından dar gelirlilere yardım amacıyla kredi sağlanması şeklinde başlamıştır. Daha sonra sosyal güvenlik kurumları 1963-1980 döneminde çoğu kendi üyelerine yönelik olmak üzere kredi sunmuştur. Konut finansmanın da özellikle Emlak Bankasının rolü geçmişte son derece önemli bir yapı sergilemiştir. 1958 yılında Emlak, Vakıflar ve Öğretmenler Bankası hariç diğer bankaların konut kredisi vermeleri yasaklanmıştır. Bu şekilde devlet, bankaların sürekli likit kalmasını ve ekonomiyi canlandıracak yatırımlara bunların yönelmesini sağlamıştır. 1979'da bankalara tekrar konut kredisi verme izni çıkmıştır. Özellikle yakın geçmişte makro ekonomideki olumlu gelişmeler, ticari bankaların bu alana yönelimlerini artırmıştır. Emlak bankasının dışında diğer bir önemli katkıyı Toplu Konut İdaresi sağlamıştır.

1980 yılında kurulan bu idare çeşitli vergilerden elde ettiği gelirlerle oluşturduğu fondan konut kredisi dağıtmıştır. Konut finansmanında süreç bu şekilde islemiştir. Ancak bu uygulamalar hiçbir zaman tam anlamıyla konut finansman sorununa çözüm olamamıştır. Çünkü bunların birçoğu kamu finansman desteğiyle sağlanan uygulamalardır ve bir süre sonra bunlar çözüm getirmek yerine kendileri birer sorun olmuştur.[409]

---

[408] **A.e.**, s. 31

[409] Faruk Demir v.d., "Abd Mortgage Krizi", **Bankacılık Düzenleme Denetleme Kurulu (BDDK) Çalışma Tebliği**, Sayı: 3, Ağustos 2008, s. 99.

Türkiye'de mukavele sistemine benzeyen bir sistem uygulanmıştır. Türkiye Emlak Bankası konut edinmek isteyenlere 1987 yılına kadar tasarruf hesabı açtırarak belli bir süre bekletilmesi sonucu (15 yıl) düşük faizli kredi açmıştır. Türkiye'de mevduat finansman sistemi ve ipotek bankacılığına benzer bir uygulamaya başvurulmamıştır. Mevduat finansman sistemi için gerekli yapı toplulukları, tasarruf ve kredi birlikleri gibi uzmanlaşmış kurumlar oluşturulamamıştır. Toplu Konut İdaresi ise enflasyonist ortamda oldukça fazla sübvansiyonlu kredi sağlayarak sonraki dönemlerde finansman sağlamaya çalışmıştır. Bu nedenle Mayıs 1989 dan itibaren kaynaklanan erozyona uğramaması için ikili endeksi uygulamaya koymuştur.[410]

Türkiye'de de menkul kıymetleştirmenin başlangıcını 1992 yılında çıkartılan tebliğ ile yürürlüğe giren "Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler" oluşturmuştur. Daha sonra 1995 yılında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları" kurulmuştur. GYO'nın kurulması ile taşınmaz sertifikaları, Türkiye ekonomisine bir yatırım aracı olarak kazandırılmıştır; ancak bu ve benzeri gelişmeler tam anlamıyla konut finansmanında etkili olamamışlardır. Türkiye'de her ne kadar konut finansmanında gelişmeler yaşansa da 2007 yılına kadar istenilen sistem oluşturulamamış, gerekli yasal alt yapı ve kurumlar tam anlamıyla gerçekleştirilememiştir. İpoteğe dayalı menkul ihracına ilişkin çalışmalar ise SPK tarafından yapılmış ve yasalaşmıştır.

Türkiye'de ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansmanı sistemi bulunmamakta, konut finansmanı çoğunlukla hane halklarının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan şekilde, yakınlarına ve konut satıcısına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır. Pıar Gallup'un yaptığı bir araştırmaya göre Türkiye'de konut finansmanının yalnızca %2,7 sinin finansal piyasalar yolu ile gerçekleştiği tespit edilmiştir.[411]

İnşaat sektörü başta olmak üzere birçok sektörü yakından ilgilendirmesi nedeniyle ekonomi açısından ayrı bir önemi olan konut finansmanı piyasalarında

---

[410] **A.e.**, s. 99.
[411] Ali Alp, M. Ufuk Yılmaz, "Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı", **Active Finans Dergisi**, Agustos - Eylül 1999, S: 8, (Çevrimiçi) http://www.makalem.com, 13.08.2009, s. 4.

yaşanan sorunların önüne geçilebilmesi için gerçeği yansıtmayan değerleme yöntemleri ortadan kaldırılmalı, konut finansman komisyoncuları ve ekspertizler tarafından artırılan komisyon primleri takip edilmeli, kredi başvurularında yapılan değişiklikler otoriteler tarafından izlenmeli, sahte kredi dokümantasyonları engellenmeli ve alınan krediler ile yatırımcıların garanti edilmiş kısa vadeli yeniden satın alınan yatırımların, finansal kurumlar tarafından yanlış fonlanmasının önüne geçilmelidir. [412]

Türkiye'de konut sorununun büyümesine neden olan ana faktörler;

- Hızlı nüfus artışı
- Yeterince mali güce sahip olmama,
- Sosyal adalet ve gelir dağılımındaki bozukluk,
- Teknolojik yetersizlik,
- Sağlıksız organizasyonlar,
- Kurumsallaşma ve planlamanın sağlanmaması,
- Kırsal kesimin yaşanabilir düzeyde imkanlara sahip olmaması ve bölgesel farklılıklar nedeniyle hızlı kentleşme,

şeklinde sıralanabilir.[413]

Türkiye'de ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin yürürlüğe girmesinin nedenleri, sabit gelirlilerin ev sahibi olmalarına yardımcı olmak, planlı kentleşmeyi ve konut üretimini sağlamak, uygun vade ve maliyetlerle konut kredisi yoluyla konut finansmanında modern yöntemleri hakim kılmak, ekonomide canlanmayı temin etmek, kayıt dışı ekonominin kayıt altına alınmasına katkıda bulunmak ve sermaye piyasalarının gelişimine yardımcı olmak şeklinde sıralanabilir. 5582 sayılı yasa ile getirilen ipoteğe dayalı konut finansman sistemi, ekonomide değişen şartlara uyum

[412] Faruk Demir v.d., **a.e.**, s. 99.
[413] Çelik, **a.g.e.**, s. 78.

sağlayabilecek, konut arz ve talebi destekleyecek, konut üretimine katkıda bulunabilmek için daha önce oluşturulan dağınık kaynakları bir araya getirerek zaman içinde kendi kendini finanse eder hale gelen, hem kredi alan hem kredi veren açısından ödeme güçlerine uygun uzun vadeli finansman desteği sağlayabilecek ve devletin garantör olarak yer alacağı bir finansman sistemidir. Türkiye'de konut sahiplik oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi, ruhsatsız konutların önemli oranlara ulaşmış olması, konutların büyük bölümünün yapı kullanma iznine sahip olmaması, 30 yaşın üzerindeki konutları %42'ler seviyesinde seyretmesi ve her yıl yaklaşık 300 bin yeni konuta olan ihtiyaç konut sektöründeki büyüme potansiyelini göstermektedir.

Sistemin işleyişinde en önemli risk enflasyon ve makroekonomik istikrarsızlıktır. Uzun vadeli kredi kullanımını içeren sistem, özellikle değişken faizli kredi kullananlar açısından olumsuz sonuçlar doğurabilecektir. Bu nedenle, enflasyonun makul seviyelerde tutulması sistemin etkinliği bakımında yaşamsal öneme sahiptir. Siyasi istikrarsızlığa istikrarsızlık ve enflasyon oranlarında artış olasılığı sistemden beklenen verimin alınmasına engel olabilecek faktörlerdendir. Bir başka deyişle, mali disiplinin sürdürülmesi kaçınılmaz ön koşullardandır. Devlet iç borçlanma senetlerinin ipoteğe dayalı yatırım araçlarından daha fazla gelir sağlaması konut finansman sisteminin başarıya ulaşmasını engelleyebilecek bir diğer faktördür. Bu açıdan bakıldığında bütçe açıklarının giderilmesi önem taşımaktadır. Uygulamaya konan sistem istikrarlı bir gelire sahip orta ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Konut ihtiyacı içinde olan düşük ve alt gelir gruplarının sistemden yararlanması olası görülmemektedir. TOKİ aracılığıyla bu gelir gruplarına uygun konut üretimi, ileriki yıllarda nüfus artışı, iç göç paralel olarak doğabilecek ekonomik nedeniyle artacak kentleşme kaynaklı konut ihtiyacının giderilmesine olanak tanıyacaktır. İkincil piyasalarda ortaya çıkacak olan yeni yatırım araçlarının vadeli işlemlere konu olabilmesi mümkündür. Ancak, burada dikkat edilmesi gereken konulardan biri de bu araçlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerinin spekülatif amaçlı kullanımının sıkı bir biçimde izlenmesidir. Vadeli işlem sözleşmelerinin spekülatif amaçlı

kullanımından kaynaklanan risklerin finansal sistemin bütününe yayılabilecek sistemik risk potansiyelini artırdığı tartışılan konular arasındadır. [414]

Tüketiciler Derneğinin (TÜDER), ABD'de yaşanan mortgage kredisi krizi ile ilgili olarak yapmış olduğu değerlendirmelerde; söz konusu krizin Türkiye'de konut kredisi kullanacak tüketiciler için önemli mesajlar içerdiğini ve tüketicilerin 5 yıldan daha uzun vadeli konut kredisi kullanmamaya özen göstermesi gerektiğini ifade etmektedir. TÜDER'den yapılan yazılı açıklamada, ABD'de faizler son derece düşük olduğu için özellikle orta ve alt gelir grubundaki kişilerin nispeten daha düşük olan değişken faizli kredileri kullanabilirken ABD'de ve Avrupa ülkelerinde uygulanan tutsat sisteminin (mortgage-ipoteğe dayalı konut finansmanı) Türkiye'de olması gerektiği gibi uygulanmamaktadır. 2008 Mayıs-Haziran aylarında yaşanan dalgalanmada bu dönemde aylık %0,99'a kadar inen konut kredisi faizleri bir anda %2,69'a çıkarak yabancı para fiyatı ile faizlerin hızlı bir şekilde yükselmiştir. Türkiye'de faaliyet gösteren bankaların kaynak yapısı 3 ay vadeli olduğu için 10 -20 yıl gibi vadeler ile satılan kredilerde çok büyük faiz riski ile karşı karşıya kalınmıştır. Konut kredisi alacak tüketicilerin sabit faizli kredileri tercih etmesi gerekirken, evin gerçek değerinin doğru tespit edilmesi, satın alma sırasında mutlaka öz kaynak katkısı sağlanması, gelecekteki nakit akışlarının ipotek altına alınmaması ve Türkiye'de her zaman beklenmedik durumların ortaya çıkabileceğinin unutulmaması gerekmektedir. Türkiye'de tutsat olarak bilinen, ancak konut finansmanı olarak yasalaşan hususun tüm kurumları ile işlerlik kazanması için gerekli tedbirlerin şimdiden alınmasının otoritelerin en büyük görevi olduğu belirtilmektedir.[415]

Konut sorununun çözümlerinin geliştirilebilmesi ve tüm toplum nezdinde barınma hakkının sağlanabilmesi için;

- Kentte oluşan rantın kamusal yarar nezdinde kullanılması,

[414] Yücel Ayrıçay, Uğur Yıldırım, "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiyede İşleyişi", **Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F. Dergisi**, Sayı:12, Yıl: 9, Haziran 2007, s. 65-68.
[415] Tüketiciler Derneği(TÜDER), Basın Açıklamaları, (Çevrimiçi) http://www.tuder.net/tuder/index.php?option=com_content&task=blogcategory&id=30&Itemid=49&limit=9&limitstart=18, 04.09.2009

- Altyapının iyileştirilerek altyapı finansmanının geliştirilmesi,
- Kaçak ve niteliksiz yapılaşmanın önlenmesi,
- İstatistiki verilerin toplanarak bir veri tabanı oluşturulması,
- Kent arazilerinde ön etüd yapılarak büyük ölçekli haritalarının çıkarılması,
- Bölgenin iklim, doğa, nüfus, yaşam biçimi vb özellikleri dikkate alınarak "yaşanabilir konut standartları" geliştirilmesi,
- Yapım süreçlerinin kamu görevlileri, sivil toplum kuruluşları yada üniversiteler tarafından denetlenebiliyor olması gerekmektedir.[416]

Gayrimenkul ve inşaat sektörünün dış finansman imkanlarını ayrıntılı bir şekilde analiz etme imkanı bulunmamakla birlikte, son yıllarda sektörün sağladığı yıllık dış finansman akımının (yabancılara gayrimenkul satışı dahil) 4 milyar dolara, toplam dış finansman stok değerinin ise 22 milyar dolara (bunun 12.3 milyar doları yabancılara gayrimenkul satışıdır) ulaştığı tahmin edilmektedir.[417]

İnşaat sektörü 2008 yılını en durgun geçiren sektörlerden biri olmuştur. İlk çeyrekte %1,5 büyüyen inşaat sektörü, ikinci çeyrekte %0,2, üçüncü çeyrekte ise %4,3 küçülerek yılın ilk dokuz ayını %1,1'lik daralma ile kapatmıştır.

Dolayısıyla da konut sorunun çözümü, ne sadece yerel yönetimlerin imar politikaları özelinde ne de günlük ihtiyaçların giderilmesi gibi mikro politikalar ölçeğinde çözülebilir. Konut sorununun çözümüne dönük olarak, toplumsal yaşamın

[416] Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) İnşaat Mühendisleri Odası, "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu", **Teknik Güç,** Sayı:188, 1 Aralık 2008**.**, s. 8.
[417] Zafer Yükseler, **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, TCMB Yayınları, Ocak 2009, s. 26.

tüm gereklerini ve genel "kamu yararı" ilkesini dikkate alarak oluşturulacak uzun erimli politikalar yaşama geçirilmelidir.[418]

Öneriler:

- Konut, ekonomik olduğu kadar, toplumsal bir olgu.
- Yatırımların ve yerleşmelerin ülke çapında doğru dağılımının sağlanması,
- Ülke-bölge-şehir boyutunda konut: noktasal uygulamalar yerine, "kim için, ne zaman, nerede, ne kadar, nasıl" konut yapılacağının belirlenmesi,
- Kentsel planlama, kentsel tasarım konularında kamu kuruluşları arasındaki yetki karışıklığının giderilmesi,
- Yerleşmelerde aşırı yoğunluklardan kaçınılması,
- Teknik altyapı kadar sosyal altyapıya da önem verilmesi,
- Doğal ve tarihsel çevrenin korunması,
- Planlama ve uygulamada mimarlığın, mühendisliğin ön planda tutulması; bu anlayışta başta TOKİ olmak üzere bütün kamu kuruluşlarının özel kesime örnek oluşturması,
- Yerleşim ve yapım kalitesinin bilgiyle yükseltilmesi,
- Konut metrekarelerinin azaltılması,
- Konut yerleşmelerinin korunaklı, ayrıcalıklı, kapalı birimler olmaktan çıkarılıp toplumsal mozaiğe uygun hale getirilmesi.

[418] Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) İnşaat Mühendisleri Odası, "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu", **Teknik Güç, a.g.e.**, s. 9.

Bu bakımdan, çabaların bir bölümü de konut gereksinmesinin azaltılması, bunun için de öncelikle nüfus planlaması çalışmalarının geliştirilmesi doğrultusunda yoğunlaştırılmalı.[419]

Bununla birlikte, ülkede konut üretimi açışından bölgesel farklılıklar da görülmekte olup, az gelişmiş bölgelerimizde acil olarak nitelikli konut üretimine ihtiyaç duyulmaktadır.

Türkiye'deki en büyük sorunlardan biri olan gecekondulaşmanın önlenmesi için kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm uygulamalarına ağırlık verilmesi gerekmektedir.[420]

3.2.5.1. Toki Uygulamaları

Türkiye'de konut sorununu çözmek amacıyla farklı dönemlerde farklı uygulamalar söz konusu olmuştur. 1923-1950 yılları arasında kentleşme hızı çok düşüktür. Dolayısıyla "konut konusu" birincil öneme sahip olmamıştır. Konut üretimi bireysel planda kalmıştır. 1950-1965 yılları arasında, kentleşme hızı %6'lara çıkmış, dolayısıyla hızla artan konut talebini karşılayabilmek için "gecekondulaşma" başlamıştır. Bu sebeple ortaya çıkan çeşitli konut politikaları, özellikle de 2000'li yılların sonuna kadar en önemli çözüm olan "toplu konut" kavramı çeşitli alternatif modellerle gündeme gelmiştir.

TOKİ de, artan kamu yatırımlarına paralel olarak son yıllarda konut üretimi ve kredilendirmesi konularında önemli girişimlerde bulunmuştur. TOKİ'nin konut üretimleri daha çok orta ve alt gelir grubunu hedefliyor olsa da, prestij projeleri ile üst-orta gelir gruplarına yönelik konut üretimleri de yapılmaktadır.[421]

---

[419] Doğan Hasol, "Konut Politikaları/Sorunlar-Öneriler", **Yapı Mimarlık-Kültür Sanat Dergisi**, Sayı: 295, Haziran 2006, s. 37.
[420] Nurel Kılıç, "İnşaat Sektörünün Nicel ve Nitel Analizi: 2008'den Beklentiler", **Ar&Ge Bülten 2008 Ocak - Sektörel İzmir Ticaret Odası, a.g.e.**, s. 1-4.
[421] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 109.

Konut yapımında TOKİ'nin genelde uyguladığı iki yöntem vardır.

- Kamu arsalarında, orta ve alt gelir grupları için geliştirdiği projelerle ihaleler açarak yükleniciler tarafından yapılan konutları uzun vadeli ödeme planlarıyla satmaktadır.

- Hasılat (gelir) paylaşımı yoluyla konut üretimidir. Bu yöntemde TOKİ işi kendisi doğrudan ya da yine kendi kuruluşu olan Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığıyla yapmaktadır. Burada da TOKİ arsaların sahibidir. Projeyi, yapımı ve satışı üstlenecek yükleniciler ihaleyle seçilmekte, TOKİ sağlanan gelirden parasal bir pay almaktadır.

Ayrıca, Emlak GYO'nun, arsa sahipleriyle kat karşılığı ya da gelir paylaşımı şeklinde anlaşarak yüklenicilere yaptırdığı uygulamalar da vardır.

Ülkenin batısında ve büyük şehirlerde yapılan konutlar daha kolay satılırken doğu ve güneydoğuda yapılan konutlar daha yavaş satılmaktadır. [422]

Hedef grubunun ödeyebilirliğine bağlı olarak, konut maliyetinin %10 - 40'lık bölümü peşinat olarak alınmakta, geri kalan ödeme miktarı ise 75 ile 240 ay arasında değişen vadelere yayılmaktadır. Aylık geri ödemeler, 6 aylık memur maaşı artış oranına, Türkiye İstatistik Kurumu'nca duyurulan TÜFE ve ÜFE oranlarından en düşük oran kullanılarak endekslenmektedir.

TOKİ bu satış yöntemi ile konut edinimine yönelik piyasadaki diğer finansal yöntemlere göre sunduğu düşük peşinat ve aylık taksit ile hane halkı geliri içinde konut edinimi için ayrılan pay oranı vade boyunca aynı kalmak koşulu ile uzun vade olanakları dahilinde değişken faiz kullanmak suretiyle, ihtiyaç sahipleri için konut ediniminde piyasadan farklı bir yöntem sunmaktadır. Bu yöntemi, ülke çapında

[422] Hasol, **a.g.e.**, s. 38.

yaygınlaşan uygulamasıyla, hemen hemen tüm kentlerdeki gerçek ihtiyaç sahibi kesimlere ulaştırmaktadır.[423]

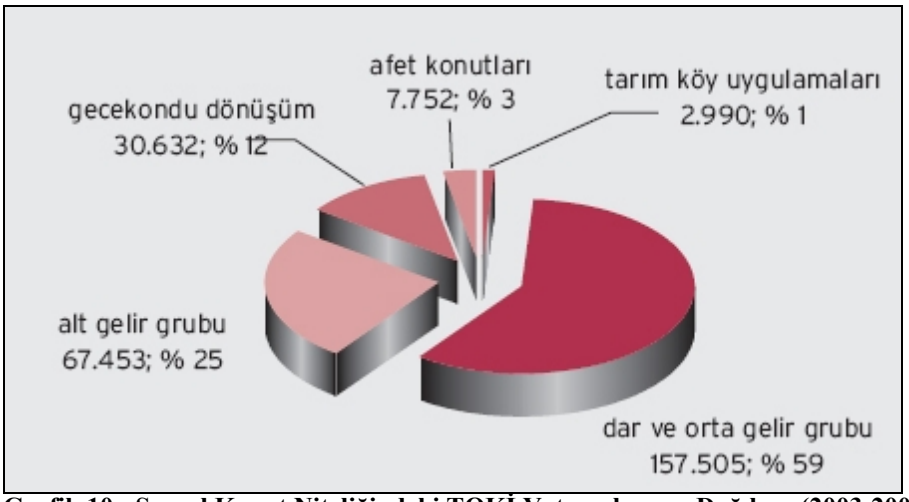
Toplu Konut İdaresi (TOKİ), hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanması amacıyla 1984 yılında kurulmuştur. Ancak, TOKİ 'nin sosyal amaçlı projeler üreten bir kuruluş olması gerekirken bugün inşaat müteahhitleri ile rekabet eder duruma gelmiştir. Bunun yanı sıra reel sektörde çalışan ödediği vergi ve inşaat ruhsatı harçları ile yükümlülüklerini yerine getiren müteahhitlere karsı TOKİ; bu vergi ve harçlardan muaf tutulmaktadır. Bu nedenle reel sektör TOKİ ile rekabet edemez hale gelmiştir. Sektörün tabana yayılarak gelişmesi için TOKİ'nin inşaatlarında ve kent yenileme projelerinde özel sektöre ve kooperatiflere de iş verilmelidir. Ayrıca, kooperatifçilik sermaye, arsa katkısı ve muafiyetlerle desteklenmelidir.[424]

2008 itibarıyla son beş yılın en büyük 250 konut projesi arasında 500 milyon TL'nin üzerinde değeri olan 20 proje arasında 3 adet TOKİ, 5 adet Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 2 adet de yabancı sermayeli şirkete ait proje yer almaktadır. 250 proje arasında proje sayısı (112) ve değerleri bakımından da TOKİ'nin önemli bir ağırlık taşıdığı görülmektedir. TOKİ projeleri özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle yapılmaları nedeniyle risk almadan piyasaya canlılık getiren projeler olarak göze çarpmaktadır.

Her ne kadar Türkiye konut sektöründe önemli bir yere sahip olsa da TOKİ, çeşitli olumsuz değerlendirmelerle de karşı karşıyadır. Eleştirilerin temelini, kamuya (hazineye) ait arazilerin, ülkenin sağlıklı kentleşmesi, planlı yapılaşması, toplumsal amaçlı kullanımlara alan yaratılması; korunması gerekli doğal ve kültürel dokuların yaşatılması vb. kamusal amaçlarla değerlendirilmesi gerekirken bu arazilerin

[423] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 89.
[424] Nurel Kılıç, "İnşaat Sektörünün Nicel ve Nitel Analizi: 2008'den Beklentiler", **Ar&Ge Bülten 2008 Ocak - Sektörel İzmir Ticaret Odası, a.g.e.**, s. 32.

TOKİ'ye devredilerek ranta dönük, emlak pazarına ve pazarlamaya açık projeler için kullanıldığı değerlendirmesi oluşturmaktadır.[425]



Grafik 10 : Sosyal Konut Niteliğindeki TOKİ Yatırımlarının Dağılımı (2003-2008)
Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009, s. 58.

Toplu Konut idaresi Başkanlığı "Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu" ile "Kamu İhale Kanunu" kapsamında yer almamaktadır. Ayrıca, kamu yatırımı nitelikli bazı harcamaların TOKİ aracılığıyla yapıldığı ve bu yatırım harcamalarının kısmen veya tamamen kamu yatırım programı dışında tutulduğu anlaşılmaktadır. Diğer taraftan, hazine arsa ve arazilerinin TOKİ'ye bedelsiz devri de hazine varlıkların da azalış yaratmakta; ancak bu azalış tahakkuk esaslı devlet muhasebesi tutulmamasının da etkisiyle kamu mali hesaplarına hiç bir şekilde yansımamaktadır. Bu uygulamalar, bütçe dışı kamu harcamasına imkan vermesi nedeniyle mali disiplin, şeffaflık ve denetlenebilirlik açısından uygun görünmemektedir.[426]

[425] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, a.g.e.**, s. 58.
[426] Yükseler, **a.g.e.**, s. 23.

Tablo 23 : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na 12.12.2003 Tarihinden İtibaren Yapılan Bedelsiz Devir İşlemleri

Yılı	TOKİ'ye Bedelsiz Devredilen Taşınmazlar		Kıymet Takdiri (TL)
	Adet	Yüzölçümü (m2)	
2003	30	962.152,14	7.619.987,44
2004	1.235	18.996.006,89	161.129.022,48
2005	513	20.895.439,00	283.354.295,71
2006	726	40.134.247,00	1.223.374.009,99
2007	475	17.723.787,88	761.449.238,14
2008	622	28.189.760,56	1.378.556.871,63
TOPLAM	3.601	126.901.393,47	3.815.483.425,39

Kaynak: T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kentleşme Şurası 2009 Kentsel Dönüşüm, **Konut ve Arsa Politikaları Raporu 3**, Ankara, Nisan 2009, s. 28

TOKİ, ülke genelinde devlet eliyle konut üretimi yoluyla konut sektörünün en önemli ve tek aktörü haline gelirken TOKİ uygulamaları sektörü belirler hale gelmiştir. Devletin, konut finansman sistemini yönlendirmesi, konut piyasasında kural koyucu ve denetleyici rol üstlenmesi, piyasanın arz ve talep taraflarının örgütlenmesine destek olması ihtiyacı bulunmaktadır**.** Bununla birlikte kamu, bugün kendi elindeki kentsel arsaların bir bölümünü elden çıkarırken bir bölümünün üzerinde TOKİ tarafından konut üretilmektedir. TOKİ yıllık gereksinimin %10'u kadar konut üretirken konut edinmek için desteğe ihtiyacı olan dar gelirli hane halklarının oranı en az %40 düzeyindedir. Bazı kentlerde bu oran %50'nin çok üzerindedir. Nüfusun ancak %10'u için uygun ödeme koşullarında konut üretilirken devletin desteğine gereksinim duyan kesimlerin mülk veya kiralık konut edinmeleri için sağlanan herhangi bir katkıdan söz etmek olanaklı değildir. Piyasa koşullarında üretilen konut fiyatları mevcut gelir dağılımı ve ihtiyaç sahipleri açısından yüksektir. Bu yapıda dar gelirlilerin konut gereksinmesi sorunu devam edecektir. [427]

Yoksullara yönelik konut üretimi ve sunumu, minimum kaynakla maksimum konut üretimi hedeflenerek yapılmaktadır. Buda kalitesiz malzeme kullanılmasına sebep olmakta ve kalitesiz malzemeyle üretilmiş niteliksiz yapılar ortaya çıkmakta,

[427] T.C. Bayndırlık ve İskan Bakanlığı, **Kentleşme Şurası 2009, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Raporu 3**, **a.g.e.**, s. 28.

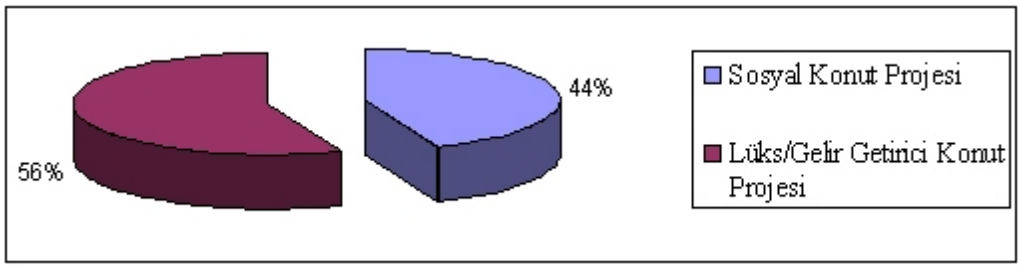
bakım/onarım masrafları artmakta ve konut açığının giderilmesi bir tarafa gizli konut ihtiyacı yükselmektedir.[428]

Tablo 24 : Türkiye'de Konut Gereksinimi Tahmini

Yıllar	Konut Gereksinimi	Yıllar	Konut Gereksinimi
2000	576.307	2007	568.850
2001	537.640	2008	562.919
2002	550.023	2009	554.844
2003	552.315	2010	545.401
2004	560.515	2011	407.371
2005	532.703	2012	416.032
2006	550.402	2013	399.261

Kaynak: N. Peynircioğlu, E.C.Sarıtaş, Türkiye' de Konut İhtiyaç Tahmini, DPT, 2007

TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği konutlardan %56'sı lüks ve gelir getirici özellikler taşırken %44'u ise sosyal konut niteliğine sahiptir.[429]



Grafik 11 : İstanbul'da TOKİ Projelerinin Dağılımı
Kaynak: http://www.yapi.com.tr/V_Images/arastirma/imo_toki_02.06.09.pdf, 27.08.2009

Toplu Konut idaresi Başkanlığı' nın (TOKİ) görev ve yetkileri artırılmış, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılarak bu genel müdürlüğün yetkileri TOKİ'ye devredilmiş ve TOKİ ile belediyelerin ortaklaşa yürüttükleri "kentsel dönüşüm projeleri" uygulamaya konulmuştur. Böylece TOKİ, "planlı kentleşme, konut ve arsa üretimi" konusunda tek yetkili kamu otoritesi olma özelliğine kavuşmuştur.

[428] Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) İnşaat Mühendisleri Odası, "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu", **Teknik Güç, a.g.e.**, s. 7-10.
[429] Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) İnşaat Mühendisleri Odası, **Toki Değerlendirme Raporu**, Haziran 2009, (Çevrimiçi) http://www.yapi.com.tr/Arastirmalar/toki-degerlendirme-raporu_374.html, s. 15.

Toplu Konut idaresi Başkanlığına, tasfiye edilen Emlak Bankası gayrimenkulleri ile hazine arazi ve arsalarının bedelsiz olarak devredilmesine imkan tanınmıştır. TOKİ bu arsa ve arazileri kullanarak hasılat paylaşımı sistemi ile kaynak geliştirme projelerini devreye sokmuş ve bu yöntemle önemli bir finansman imkanına kavuşmuştur. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de yap-satçı müteahhitlerin yaygın olarak kullandığı "arsa karşılığı inşaat" yöntemi TOKİ tarafından "hazine arsaları karşılığı inşaat" yöntemi olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bu yöntemle, özellikle büyük kentlerde modern konut üretimi teşvik edilirken, TOKİ sağladığı kaynakları da sosyal konut projelerinin finansmanında kullanmıştır.

TOKİ projelerinin cazibesini artırmak için, TOKİ'nin imar düzenlemelerine ilişkin yetkileri artırılırken, TOKİ tarafından yapılan işlemler için vergisel avantajlar da tanınmıştır.[430]

Ülke kalkınmasında en önemli sektörlerinden biri olan inşaat sektörü bugün içinde bulunduğu kriz nedeniyle ciddi sıkıntılar yaşamaktadır. Yurt içindeki olumsuzluklardan etkilenen ve iş yapamayan müteahhitler yurtdışında iş yapma olanaklarını denemektedirler. Fakat buradaki en büyük sıkıntı, yurt dışında iş yapabilmek için banka teminat mektubuna ihtiyaç duymaktadırlar. Türkiye'deki bankaların birçoğunun hisselerinin önemli bir kısmının yabancı bankalara satılması nedeniyle de teminat sorunu aşılamamaktadır. Diğer kategorideki müteahhit ve mühendisler ise yurtiçinde konut üretimi yapmaktadır. Bu müteahhitler artan malzeme fiyatları ve alım gücünün azalması sebebiyle ürettikleri konutları pazarlayamamaktadırlar.

Basit bir örnekle açıklamak gerekirse, 2008 yılının başından bugüne kadar demir çelik ürünlerine yapılan zam oranı %87'dir. Bu artış ciddi bir artıştır. Diğer malzemelerdeki artış oranları da yıllık enflasyonun çok üzerindedir. Bu malzeme artışlarına dayanabilmek ve üretime devam edebilmek müteahhitler açısından gerçekten mümkün olamamaktadır. Yapılan araştırmalar da demir çelik ürünlerindeki bu anormal artışın ihracattan kaynaklandığını göstermektedir.

[430] Yükseler, **a.g.e.**, s. 26.

Türkiye'de alt ve orta gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik bütünüyle çözüm getiren bir politika oluşturulamamıştır. Toplu Konut İdaresi, Oyak, SSK benzeri kurumların orta sınıf çalışanlar için konut üretim projeleri ve buna benzer kooperatif örgütlenmeleri çok sınırlı bir başarıya ulaşmıştır.[431]

2002 sonrasında büyük bir yatırım hamlesi başlatan ve 2003-2008 döneminde 334 bin 784 konut üreten ve bunun 274 bin 817 adedini satan TOKİ'nin mali durumu hakkında yeterli bilgi bulunmamaktadır. Bilindiği gibi, TOKİ konut üretimi yanı sıra, son yıllarda altyapı ve sosyal donatı projeleri kapsamında konut üretimi amacını aşan ve kamu yatırımı nitelikli pek çok projeyi de üstlenmiştir. [432]

TOKİ'nin çok sayıda proje ile konut sektörüne hareket getirmeyi amaçlayan ihalelerinin yanı sıra toplam 2,3 milyar dolar kaynak tahsis edileceği belirtilen GAP, DAP ve KOP adlı bölgesel kalkınma projelerinin eylem planlarına uygun olarak gerçekleşmesi de inşaat sektörünün 2009'daki büyüme performansını doğrudan etkileyecek çok önemli bir faktördür. [433]

3.2.5.2. GYO Uygulamaları

Türkiye'de gayrimenkul sektörüne bakıldığında ilk göze çarpan hususun konut finansmanının ya da daha geniş bir ifadeyle gayrimenkul finansmanının çok küçük bir bölümünün mali piyasalar aracılığıyla gerçekleştiğidir. Gayrimenkul sertifikası ya da varlığa dayalı menkul kıymet ihracı yoluyla sermaye piyasası ve konut kredileri yoluyla para piyasası ile gayrimenkul piyasası kesiştirilmeye çalışıldıysa da, esas olarak, gayrimenkul finansmanının kurumsallaşmış en güzel örneği gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır.[434]

---

[431] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 89.
[432] Yükseler, **a.g.e.**, s. 28.
[433] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, a.g.e.**, s. 45.
[434] A. Ender Çolak, Aşkın Alıcı , **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A' dan Z' ye**, Yayın No: 136, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Ankara, 2001, s. 1.

Türkiye ekonomisi ve inşaat sektörünün gelişimiyle paralel bir seyir izleyen gayrimenkul sektörü, Türkiye'de özellikle son 10-15 yıl içerisinde gelişmeye başlamış bir alandır. Gelişmekte olan bir ülke olmasından dolayı, Türkiye'de gün geçtikçe gayrimenkul yatırımlarında artış görülmektedir. Özellikle 2004 yılında, GSMH'daki artış ve enflasyon oranlarındaki düşüşlerle gayrimenkulde de büyük oranda hareketlenmeler yaşanmaktadır.

Doğrudan yabancı yatırımların gayrimenkul alanındaki etkisi büyüktür. 2004 yılında yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de 1 milyar 343 milyon Amerikan doları tutarında yatırım yapılmıştır. Yabancı gayrimenkul şirketleri, İstanbul'a 5 milyar Avro değerinde yatırım yapmayı hedeflemiştir.

Özellikle İstanbul, 2004 yılında Avrupa'nın en cazip gayrimenkul merkezi haline gelmiş durumdadır. ULF' nin (Urban Land Institute) bir araştırma firmasıyla ortaklaşa hazırladığı "Gelişmekte Olan Avrupa Ülkeleri ve Gayrimenkul Sektörü" adlı rapora göre İstanbul, 6,2'lik gelişme puanıyla diğer Avrupa kentlerini geride bırakarak gayrimenkul geliştirmeye en açık pazar konumuna sahip olmuştur. En yakın takipte 5,9 puanla Moskova bulunmaktadır. Yüksek iş potansiyeli sebebiyle diğer kentlerde faaliyet gösteren inşaat firmaları da İstanbul'u tercih etmeye başlamıştır. Özel sektörde 2004 ve 2005 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen villa ve lüks konut projelerinde artış yaşanmaktadır. Bunun yanısıra, kooperatif projeleri daha hızlı tamamlanmaya başlamıştır.

OECD'ye üye 30 ülke arasında yapılan araştırmada ise Türkiye, gayrimenkul fiyatlarıyla dördüncü sırada yer almaktadır. Karşılaştırmalı fiyat düzeylerine göre İsviçre, Danimarka ve Norveç'in en pahalı ülkeler olduğu sırada en ucuz ülkeler Slovakya, Çek Cumhuriyeti ve Polonya olmuştur. Türkiye, bu açıdan özellikle Yunanistan ve İspanya gibi rakip ülkeler karşısında yabancı yatırım çekmekte avantajlı konumdadır.[435]

Türkiye'de ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı 1995 yılında kurulmuştur. 2008 yılı Haziran ayı itibariyle, halka açık ve İMKB'de işlem gören GYO sayısı 14'e

[435] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, **a.g.e.**, s. 71.

yükselmiştir. (Akmerkez, Alarko, Atakule, EGS, Doğuş-GE, İş, Nurol, Özderici, Pera, Sağlam, Sinpaş, Vakıf, Y&Y, Yapı Kredi-Koray) Ayrıca, kurulma işlemlerini tamamlayan, faaliyetlerini sürdüren, portföy oluşturma ve halka arz hazırlıkları yapmakta olan 13 GYO daha bulunmaktadır. (Ağaoğlu, Akfen, Albayrak, Büyükhanlı, Dedeman, Emlak Konut, Han Yapı, İdealist, Kiler, Martı, Maya, Torunlar ve TSKB) Böylece, halen 3,3 milyar dolar olan toplam portföy değerinin 5 milyar dolar civarına yükselmesi beklenmektedir.

Son yıllarda inşaat ve gayrimenkul alanında en çarpıcı gelişme, genelde GYO'lar tarafından veya GYO'na dönüşme çabasında olan inşaat firmaları tarafından gerçekleştirilen alışveriş merkezi projeleridir. Büyük şehirlerin yanı sıra Anadolu'nun çeşitli kentlerinde de açılan alışveriş merkezleri, modern ve organize perakendecilik sektörünün gelişmesinde önemli bir rol üstlenmişlerdir. Modern perakende sektörü; istihdam, kayıtlı ekonomi ve vergi gelirleri, tedarikçilik hizmetleri, tarım ürünlerinin pazarlanması, hijyen ve güvenlik ile genel ekonominin gelişmesi açısından önem taşımaktadır.

Alışveriş Merkezleri ve Perakendecileri Derneği (AMPD) tarafından yaptırılan bir çalışmaya göre 2007 yılında toplam perakende sektörü cirosunun 150 milyar dolar civarında olduğu, toplam cironun yaklaşık %65'inin geleneksel perakendecilere, %35'inin ise modern perakendecilere ait olduğu tahmin edilmektedir. Perakende ticaret pazarının büyüklüğü ve büyük kentler başta olmak üzere Türkiye genelinde modern perakende sektörünün potansiyeli, yerli ve yabancı girişimcileri bu alanda yatırım yapmaya özendirmiştir.[436]

2008 yılın ikinci çeyreğinden sonraki dönemde genel kira fiyatlarında ciddi oranlarda düşüşler yaşanmıştır. Özellikle İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerde bulunan alışveriş merkezlerinin fazlalığı ve tüketici harcamalarındaki önemli

[436] Yükseler, **a.g.e.**, s. 15.

azalmalar, kira rakamlarında %50'ye varan düşüşlerin yaşanmasına sebep olmuştur.[437]

İstanbul'da da özellikle son 4 yılda artan AVM ve marka sayılarındaki artış 2008'i rekabet yılı yapmış ve yatırımcıları Anadolu'ya da yöneltmiştir. 2009 yılı itibariyle ülke genelinde toplam AVM sayısı 225'e ulaşılmıştır. Bu AVM 'lerin %30'u İstanbul'da yer almaktadır. İstanbul'da şu anda mevcut 68, inşaat halinde olan 26 ve planlama aşamasında olan 10 adet AVM bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla 1 milyon 796 bin 56 m², 1 milyon 306 bin 250 m² ve 596 bin 216 m² brüt kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Bu büyümenin ardından gelen dünyada ve Türkiye'de yaşanan küresel krizin perakende sektörüne etkileri oldukça büyük ve sarsıcı olmuştur. Perakende sektöründe 2008 Ekim ayından itibaren krizin etkileri hissedilmeye başlanmıştır. Krizden ilk etkilenen sektörler ise tekstil, bankacılık ve otomotiv sektörü olmuştur. 2007 ve 2008 yıllarındaki hızlı artış ve yeni AVM yatırımı haberleri yerini kira indirimi tartışmalarına bırakmıştır. Şu an itibariyle perakende sektöründe yaşanan bu gerileme nedeniyle 2009 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM 'lerin çoğu ya açılış tarihlerini ertelemiş ya da projeleri tamamen durdurulmuştur. Azalan cirolar ve karlar birçok mağazanın kapanmasına, bazı firmaların da pazardan tamamen çekilmesine neden olmuştur.[438]

Türkiye'de sayısı 200'ü bulan ve arka arkaya açılan hipermarketler ve AVM 'lerin sayısının 2010 yılı sonunda 290'a ulaşması beklenmektedir. 2007 ve 2008 yılları içerisinde açılan 49 yeni AVM ile toplam kiralanabilir alan 2,5 milyon metrekareden 3,5 milyon metrekareye yükselmiştir. 2015 yılında AVM 'lerdeki kiralanabilir alanın 10 milyon metrekare olacağı beklenmekteidr. AVM 'lerin sosyal dokuyu bozmadan nasıl yapılacağına ilişkin fikirler gelişmektedir. Globalleşmenin etkisiyle değişim devam ederken kendi içinde bozulmalar da olmaktadır. Bu sebepledir ki AVM 'ler çok hızlı ve verimsiz büyümektedir.[439]

---

[437] Colliers Internatıonal Turkey , "Real Estate Market" ,Market Revıew Fırst Half 2009", (Çevrimiçi) http://www.colliers.com/Content/Repositories/Base/Markets/Istanbul/English/Market_Report/PDFs/Colliers_Turkey_Review_2009_1_ENG.pdf , 04.09.2009, s. 2.
[438] **A.e.**, s. 4.
[439] İstanbul Ticaret Odası, "İTO'dan Haberler-Alışveriş Merkezlerini Sayısı 200'e Ulaştı", **İtovizyon**, İstanbul Ticaret Odası Yayınları,Yıl:6 , Sayı:69, Ekim 2008, s. 10.

GYO'ların ekonomiye katkısı, şirketlerin büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansmanına kaynak sağlamaları yoluyla olmaktadır. Şirketlerin bu tür büyük projeleri gerçekleştirmesi için önemli ölçüde finansman yükünü üstlenmesi gerekmektedir. Bu durum, çoğu kez kendi özkaynakları yetersiz olan şirketler için faiz yükü anlamına gelen kredi yoluyla finansman demektir. Ayrıca, şirketin özkaynakları yeterli olsa bile bir özkaynak maliyeti söz konusudur. Halbuki bu tür projeler, halktan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paralarla finanse edilebilmekte, böylelikle şirketin finansman yükü büyük ölçüde hafifletilmiş olmaktadır.

2008 yılı ilk yarısı itibarıyla İMKB'de işlem gören 14 adet halka açık GYO bulunmaktadır. Bu GYO'ların net aktif değeri 3 milyar dolar, piyasa değeri 1,7 milyar dolar olup toplam portföy değeri 3,2 milyar doları bulmaktadır. Ayrıca kurulma işlemlerini tamamlayan, faaliyetlerini sürdüren, portföy oluşturma ve halka arz hazırlıkları yapmakta olan 13 adet GYO daha bulunmaktadır. İMKB'ye kotasyonla birlikte sektörde halka açık şirket sayısı 27'ye, toplam net aktif değer ise 5 milyar dolara yükselecektir.

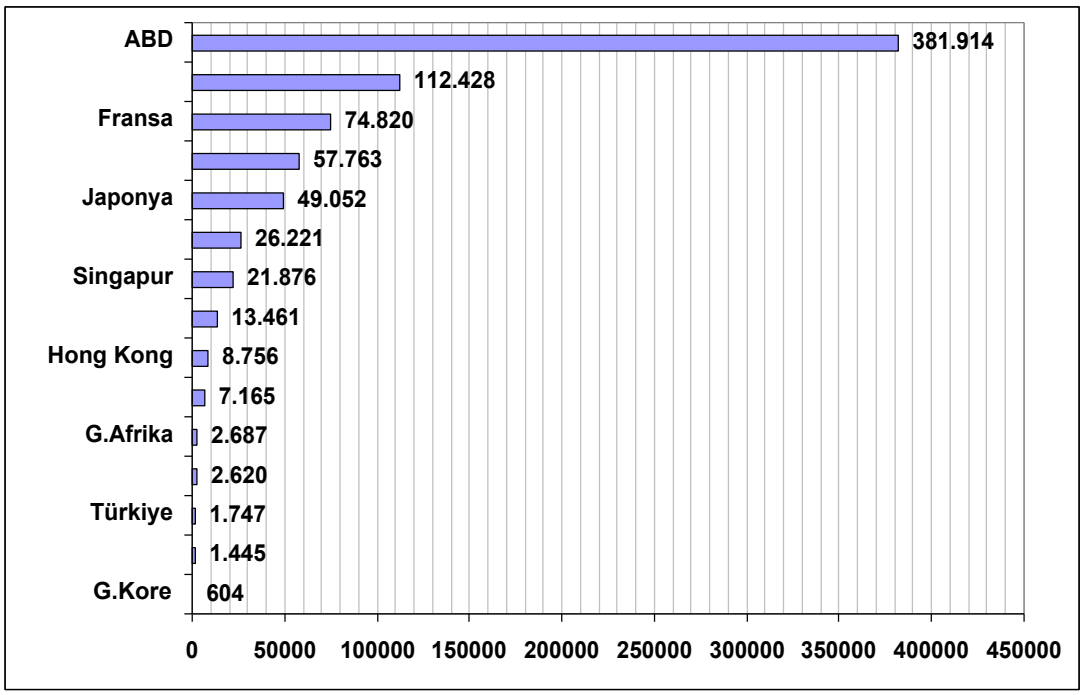
Tablo 25 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföy Değeri

Yıllar	GYO Sayısı	Portföy değeri	
		Bin TL	Milyon USD
1997	2	8800	43
1998	5	135.799	434
1999	8	418.513	796
2000	8	531.873	792
2001	8	890.575	621
2002	9	1.081.125	661
2003	9	1.179.000	845
2004	9	1.383.000	1.030
2005	10	2.209.000	1.645
2006	11	2.480.857	1.756
2007	13	4.117.754	2.471
2008/06	14	4.020.912	3.295

Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş. 2009, s. 101

Ernst&Young tarafından hazırlanan "Küresel GYO Raporu 2007" verilerine göre gelişmiş ülkelerdeki GYO pazarlarıyla karşılaştırıldığında Türkiye'deki GYO

sektörü göreceli olarak küçük kalmakta, bununla birlikte önemli bir gelişme potansiyeline işaret etmektedir. GYO'ların performanslarının da değerlendirildiği raporda Türkiye toplam getiri seviyesi bakımından 15 ülke içerisinde 9. sırada yer almaktadır.[440]



Grafik 12 : GYO'ların Piyasa Değerleri
Kaynak: Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş. 2009, s. 101

3.2.5.3. Banka Kredileri Uygulamaları

Türkiye'de 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz sonrasında gerçekleştirilen kapsamlı reformlar, kredi mekanizmasının işleyişinin daha etkin ve sağlıklı hale gelmesine katkıda bulunmuştur. Bankacılık sisteminin ve bireylerin beklentilerinin olumlu yönde değişmesiyle birlikte, finansal sözleşmelerin vadelerinde uzama, sözleşmeye konu olan tutarlarda da artış gözlenmiştir.[441] Dünya ekonomisinde 2000'li yılların başından günümüze kadar geçen dönemde dikkati çeken en önemli

[440] Yapı-Endüstri Merkezi, **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008**, **a.g.e.**, s. 101
[441] Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, **Yıllık Rapor 2007**, Ankara, 2008, (Çevrimiçi) www.tcmb.gov.tr, 25.02.2009, s. 34.

olaylardan bir tanesi finansal piyasalardaki koşulların iyileşmesi olmuştur. [442] Bu gelişmenin bir yansıması olarak kredi hacmi 2003 yılının ikinci çeyreğinden itibaren belirgin bir şekilde artmıştır.

Bankacılık sistemine yabancı sermaye girişlerinin devam etmesi ve süregelen mali disiplinin de katkısıyla, kredi hacmindeki genişleme 2007 yılında da sürmüştür. Tüketici kredilerinde de artış eğilimi devam etmiş; ancak 2007 yılının son çeyreğinde artış hızı bir miktar azalmıştır. Bu gelişmede, uluslararası finans piyasalarındaki dalgalanmalara bağlı olarak azalan finansman olanaklarının ve belirsizlik algılamalarındaki artışın etkili olduğu düşünülmektedir. [443]

Ocak-Mart 2009 dönemi itibariyle 2.570 milyon TL olan idari ve kanuni takipteki krediler, toplam tüketici kredileri bakiyesinin %3,29'unu oluşturmaktadır.

Tablo 26 : Takipteki krediler

Bakiye Miktar Oranı (%)	**Ocak-Mart 2008**	**Ekim-Aralık 2008**	**Ocak-Mart 2009**
İdari Takipteki Kredi	0,23	0,12	0,16
Kanuni Takipteki Kredi	1,45	2,31	3,12
İdari + Kanuni Takipteki Kredi	1,68	2,44	3,29

Kaynak: TBB(Türkiye Bankalar Birliği), İstatistiki Raporlar/Tüketici Kredileri/Mart 2009, (Çevrimiçi) http://www.tbb.org.tr/net/donemsel/default.aspx, 22.07.2009

Ocak-Mart 2009 döneminde kanuni takipteki krediler, bir önceki yılın aynı dönemine göre %112 oranda artarak 763 milyon TL olmuştur. Dönem içinde kanuni takibe geçilen kredilerin %19'unu taşıt, %22'sini konut ve %59'unu ihtiyaç kredileri oluşturmaktadır.[444]

Küresel büyüme sürecinin beraberinde getirdiği ve özellikle bankacılık sistemini etkisi altına alan mali ve ticari dengesizlik, gevşek para politikaları, zayıf kurumsal yönetim, yetersiz düzenleme ve denetim sorunları günümüzde yaşanmakta olan krizi ortaya çıkarmıştır. Bu durum, finansal hizmetler sektörünün ayrılmaz bir

[442] Ersin Özince, "Türkiye Bankalar Birliği 50. Genel Kurul Toplantısı Açılış Konuşması",**Türkiye Bankalar Birliği Bankacılar Dergisi**, Sayı: 61, İstanbul, Haziran 2007, s. 3- 4.
[443] Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, **Yıllık Rapor 2007, a.e.**.
[444] Türkiye Bankalar Birliği(TBB), **İstatistiki Raporlar/Tüketici Kredileri/Mart 2009**, (Çevrimiçi) http://www.tbb.org.tr/net/donemsel/default.aspx, 22.07.2009

parçası olan güven unsurunun kısa sürede korku ve belirsizliğe dönüşmesine neden olmuştur. Piyasalarda ortaya çıkan olumsuzluklar birçok ülkedeki uluslararası finans merkezini de etkisi altına alarak krizin küreselleşmesine ve bankacılık sistemini de etkilemesine yol açmıştır.[445]

Küresel olarak bankacılık sektörü zor bir dönem geçirmesine rağmen Mart 2009 döneminde Türk bankacılık sektörünün görece iyi performansı dikkat çekmektedir. Aynı dönemde TCMB tarafından gerçekleştirilen faiz indirimleri ve İMKB'de yaşanan olumlu seyir nedeniyle menkul kıymet yatırım fonlarının getirileri yükselirken aktif büyüklüklerinde de %19,7 ile finansal sektörde aktiflerdeki en yüksek oransal artış yaşanmıştır. Bu dönemde menkul kıymet yatırım ortaklıklarının aktif büyüklüğü ise %8,2 oranında azalmıştır.

[445] HMT, UK International Financial Services, **The Future, A report From UK Based Financial Services Leaders To The Government**, Mayıs 2009, p. 42.

Tablo 27 : Finans Sektörünün Aktif Büyüklüğü

Milyar TL	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/ 03	%Dağıtım Mart 09
TCMB(2)	74,1	76,5	74,7	90,1	104,4	106,6	113,4	122,7	12,8
Bankalar	216,7	255,0	313,8	406,9	499,5	581,6	732,8	754,2	78,7
Finansal Kiralama Şirketleri	3,8	5,0	6,7	6,1	10,0	13,7	17,2	16,9	1,8
Faktoring Şirketleri	2,1	2,9	4,1	5,3	6,3	7,4	7,8	7,2	0,8
Tüketici Fin. Şirketleri	0,5	0,8	1,5	2,5	3,4	3,9	4,7	4,8	0,5
Sigorta Şirketleri	5,4	7,6	9,8	14,4	17,4	22,1	26,5	14,8	1,5
Emeklilik Şirketleri	0,0	3,3	4,2	5,7	7,2	9,5	12,2	12,9	1,3
Menk. Kıym. Aracı Kur. (1)	1,0	1,3	1,0	2,6	2,7	3,8	4,2	4,2	0,4
Menk. Kıym. Yat. Ortaklıkları	0,1	0,2	0,3	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,1
Menk. Kıym. Yat. Fonları	9,3	19,9	24,4	29,4	22,0	26,4	24,0	28,7	3,0
Gayrımenkul Yat Ortaklıkları	1,1	1,2	1,4	2,2	2,5	3,9	4,3	4,3	0,4
Toplam	314,1	370,4	437,7	560,0	668,6	770,1	935,5	958,4	100,0

Kaynak: BDDK, TCMB, HM (Hazine Müsteşarlığı), SPK, TSRSB(Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği), TSPAKB(Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği), TÜİK (1)Raporun hazırlandığı tarih itibariyle Mart 2009 verisi henüz yayımlanmadığından Aralık 2008 verisi kullanılm mıştır. (2) TCMB verileri, TCMB analitik bilançosundan elde edilmiştir. [446]

Ayrıca, dezenflasyon süreci sonucunda kredi faizlerinin düşmesi ve vadelerin uzaması ferdi konut kredisi kullanımını ve hane halkı konut talebini artırmıştır. Bankaların ortalama mevduat vadelerinin üç ay civarında olduğu bir ortamda, 20 yıla kadar vadeli ferdi konut kredisi verebilmeleri büyük ölçüde bankaların yurtdışından uzun vadeli yabancı para ve TL borçlanmalarından (yabancılar tarafından ihraç edilen TL tahvillerin kullanılması) kaynaklanmıştır. Bu durum, gayrimenkul sektörü için ilave bir finansman kaynağı yaratarak büyük bir talep artışına katkıda bulunmuş, ancak global kriz ortamında bu finansal kuruluşlar ve hane halkları açısından ciddi bir risk olasılığı da ortaya çıkarmıştır.[447]

[446] Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu(BDDK), **Finansal Piyasalar Raporu**, Sayı:13, Mart 2009, s. 15-17.
[447] Yükseler, **a.g.e.,** 31.

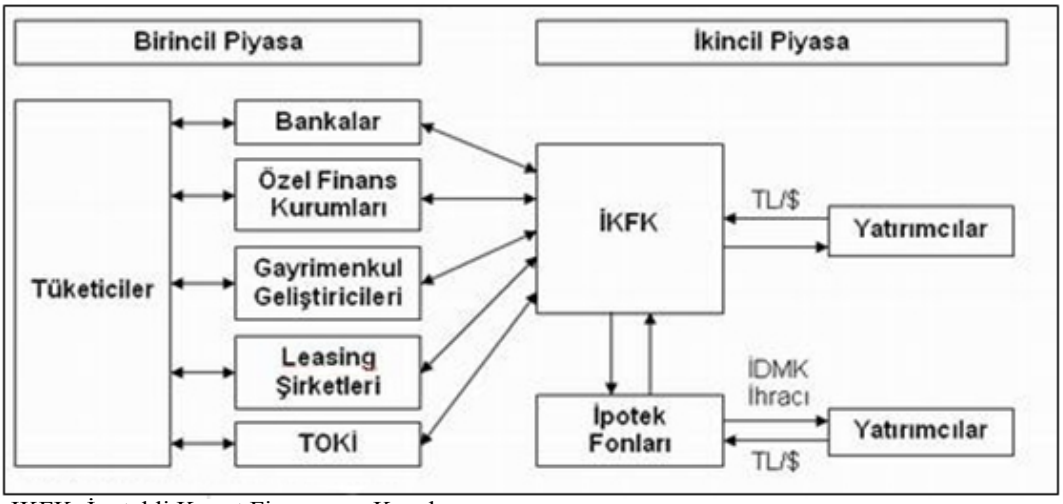
Türkiye'deki bankacılık sisteminde kredi yapısında kamu menkul kıymetlerinin ağırlığı devam etmekte ve son yıllardaki siyasi istikrar, ekonomide de istikrarlı gelişmelerin olmasını sağlamaktadır. Oluşan olumlu ortam kaynakların krediye dönüşmesini hızlandırmıştır. Bankalar, yurtdışı ortaklıklar ve satın almalar ile sermaye yapısını güçlendirmiştir. Kredilerin bilanço içinde payındaki artış bunun en önemli göstergesidir. Takibe düşen alacakların azalması ve bu alacaklara gerçekçi karşılıkların ayrılmasıyla bankaların likidite pozisyonları için önemli bir tedbir olacaktır. [448]

GSYİH'daki gelişim ekonomik istikrarın değerlendirilmesinde önemli bir göstergedir. GSYİH'nın sürdürülebilir büyüme göstermesi, ekonomik istikrar ve bankacılık sektörü açısından son derece önemli bir gelişmedir. Türkiye GSYİH'sı AB-15 ülkelerinin gerisinde kalsa da büyüme trendini yakalaması sayesinde ilerleyen dönemde AB-15 ortalamasına yaklaşacağı beklenmektedir.[449]

3.2.5.4. Mortgage Uygulamaları

2007 yılı ABD'de eşik altı ipotekli konut finansmanı piyasalarında yaşanan sorunların global krize dönüştüğü bir yıl olmuştur. Yaşanan dalgalanmaların Türkiye'ye etkisi, yerleşmiş eşik altı ipotekli konut finansmanı piyasalarının bulunmayışı ve son yıllarda ekonomi temellerinde sağlanan iyileşmeye bağlı olarak sınırlı kalmıştır.[450]

[448] Birgül Şakar, "Türk ve Ab-15 Ülkeleri Karşılaştırmalı Genel Göstergeler ile Banka Sektörünün Ekonomik İstikrara Etkisi", **Uluslararası Finans Sempozyumu 2008**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu, (Çevrimiçi) http://bsy.marmara.edu.tr/Konferanslar/2008/sempindex.html, 02.08.2009, s. 373.
[449] **A.e.**, s. 358
[450] Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, **Yıllık Rapor 2007, a.g.e.**, s. 43.



IKFK: İpotekli Konut Finansman Kuruluşu
IDMK: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet

Şekil 10 : Türkiye İçin Planlanan Konut Finansman Sistemi
Kaynak: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (Çevrimiçi) www.hkmo.org.tr/RONT_22cb9d6bbb4c290_ek.doc?tipi=3, 21.07.2009

Bu sistemde tüketiciler konut almak için kredi çekerek ve aldıkları konutları ipotek ettirmektedirler. Finansman sağlayan bu kuruluşlar ellerinde bulundurdukları alacakları IKFK'ya devredeceklerdir. IKFK'larda, oluşturulacak kredi havuzlarından fonlar kurarak ellerindeki aktifleri devredeceklerdir. Kendi güvencesi altında söz konusu fonlar aracılığı ile İpoteğe dayalı menkul kıymet ihraç edecektir. IKFK kendi aktifindeki ipotekli konut kredilerine dayalı VDMK ihraç edebilecektir.[451]

Sistemin etkili bir şekilde işleyebilmesi için ekonomik istikrarın devamlılığı önemlidir. Tutsat sistemi, ekonomilerin istikrar ve düşük faiz oranlarını yakaladıkları ölçüde başarılı olabilmektedir. Zira yabancı para cinsinden yapılan uygulamalar sadece kısıtlı bir kesime ulaşmakta, döviz kurlarındaki dalgalanma ve devalüasyonlarda konut alıcılarını sıkıntıya sokabilmektedir. [452]

[451] Resmi Gazete, 5582 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, (Çevrimiçi) http://www.resmi-gazete.org/tarih/20070306-1.htm, 01.10.2009
[452] Rabia Alga, "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin(Mortgage) Doğuşu", (Çevrimiçi) http://www.arkitera.com/g2-mortgage-sistemi.html?year=&aID=6, 09.11.2008

SONUÇ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından barınma ihtiyacını karşılayan konut gelişmiş ülkelerde yatırım aracı olarak kullanılmaktadır. Ülkelerin ekonomik fonksiyonların çalışmasında önemli bir role sahiptir. Ayrıca ekonomik ve sosyal açıdan toplumların gelişmişlik düzeylerinin göstergelerinden biri olmuştur.

Tarihsel süreç içerisinde incelendiğinde yatırım araçlarının çok gelişmediği ülkelerde konut finansmanı bireysel birikimler eş-dost-akrabadan alınan borçlar, kooperatifler, emlak fonları vasıtasıyla karşılanırken gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerde sosyal güvenlik kurumları, GYO'lar, banka kredileri ve ipoteğe dayalı konut finansman sistemiyle sağlanmaktadır.

Türkiye'de nüfus artışı ve sanayileşme süreciyle beraber oluşan hızlı kentleşme ile ortaya çıkan konut sorunu önemli boyutlara ulaşmakta, imar ve iskana aykırı yapılaşma gün geçtikçe artmaktadır. Herkese yeterli konut ve temel hizmetlerin sağlanması için kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve bireylerin karar alma aşamalarında yer alabileceği bir sistemin oluşturulması gerekmektedir. Fakat konut sorununu çözmek amacı ile üretilen konut politikaları, çeşitli nedenlerden dolayı istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. Bu başarısızlıkta, sorunun çok boyutlu olması, siyasi iktidarların tutarlı ve kalıcı politikalar izlememesi, konut sektörüne üretim ve finansman boyutuyla etkin bir sistemin geliştirilememiş olması ve beraberinde gelen gecekondu afları önemli rol oynamıştır. Bunlara ülkede ortaya çıkan sosyal ve ekonomik sorunların da eklenmesi ile birlikte konut sorununun çözümü dahada zor hale gelmiştir.

Türkiye'de uzun yıllar konut ihtiyacının doğrudan finansman ve bireysel tasarruflar yoluyla karşılandığı görülmektedir. Türkiye'de kurumsal kaynaklardan sağlanan finansmanın çok düşük düzeyde olduğu ve kişilerin konut sahibi olmak için genellikle kurumsal olmayan kaynakları kullandıkları gözlenmiştir. Yıllardır enflasyon ile mücadele eden Türkiye'de, konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması konut kredileri ile ev sahibi olma imkanını da zorlaştırmaktadır. Günümüze kadar

konut alımında kullanılan konut finansman sistemleri arasında konut kredileri en az orana sahip olmuştur.

Bankalar geçmişte yüksek kazanç elde ettikleri hazine kağıtlarının faizlerinin düşmesiyle birlikte kaynaklarını başka alanlara yöneltme çabasına girmişlerdir. Bu çerçevede en fazla yoğunlaştıkları alanlardan birisi de konut kredileri olmuştur. Çok yoğun bir rekabet başlamış ve konut kredi faiz oranları %1 seviyelerine kadar gerilemiştir. Konut fiyatlarında çok önemli artışlar yaşanmıştır. Türkiye'nin bazı bölgelerinde konut fiyatlarının bir yıl içinde %150 ve daha üstünde arttığı görülmüştür.

Türkiye'de yaşanan siyasal ve ekonomik krizler nedeniyle durgunluk dönemine giren gayrimenkul sektörü ve yıllardır sorun olan konut ihtiyacının, ekonominin düzelmesi ve hükümetlerin çabası ile aşılabileceği umut edilmektedir. 2004 yılında hız kazanan gayrimenkul sektörü ile birlikte gayrimenkul önem kazanmaya başlamıştır. Tasarruf sahipleri, düşen enflasyon, faizler ve gerileyen kurlara bağlı olarak değer kaybeden paralarının önemli bir kısmını konuta yöneltti. Gayrimenkul ile hiçbir zaman ilgilenmeyen holding firmaları bu sektöre yatırım yapmaya başlamıştır. Eskiden sadece ihtiyaç olarak düşünülen gayrimenkul günümüzde yatırım aracı olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulun bu kadar önemli olduğu bu günlerde gayrimenkul finansmanı da ayrıca önem kazanmaktadır. Uzun süredir herkesin beklediği mortgage sistemi, konut finansman sistemine ilişkin 5582 sayılı kanun ile Mart 2007 tarihinde resmi olarak yürürlüğe girmiştir. Bu sistemin çıkacağı haberleri bile gayrimenkul fiyatlarının artmasını sağlamıştır. Ev sahibi olma hayallerini bu sisteme bağlayan özellikle düşük gelire sahip kimseler, sistemin çıkmasından sonra ortaya çıkan 2008 global ekonomik krizinin de etkisiyle bu hayallerini ertelemek zorunda kalmışlardır.

Mortgage ile menkulleştirmenin dünyadaki örneklerinde menkul kıymetlerin çoğunun hükümet garantisi altında olduğu bilinmektedir. Türkiye'de kullanılacak bu sistemde menkul kıymet sertifikaları hükümet garantisi altında değildir. Bu durum yatırımcılarının risk oranlarını artırmaktadır.

Ülkedeki konut sorununun nedenlerinden biri de dar ve orta gelirlinin konut ihtiyacını talebe dönüştürememesidir. Sorunun hükümet sorunu olarak değil, devlet sorunu olarak ele alınması gerekmektedir. Devletin konut üreticilerine sağlayacağı bir takım teşvik ve indirimlerin yanı sıra tüketicinin de konut edinmesine katkı sağlayacak teşviklere ihtiyaç bulunmaktadır. Sektörde geçici değil kalıcı çözümlere ihtiyaç vardır.

TOKİ, ekonomik kriz ve mali yetersizlikler neticesinde düşük gelir düzeyli vatandaşlara maddi kolaylıklar sağlamak amacı ile kurulmasına rağmen yapmış olduğu projelerin %22 si dar gelirlilere aittir. Bu sebepledirki TOKİ konut sorununun beklenen katkıyı sağlayamamaktadır.

Kalkınma planlarında hedefler birbirini tekrar ederken son olarak Dokuzuncu BYKP'da konuta yeterince yer verilmemiştir. Kamu sektörü olarak TOKİ uygulamaları dikkat çekerken, konut üretimi özel sektöre bırakılmıştır. TOKİ'ye yöneltilen birtakım eleştirilerle sektörde tekelleşme yolunda devam ederken konut üretimi tabana yayılmadan devam etmektedir. İpoteğe dayalı konut finansmanının yasalaşmasıyla yeni bir döneme geçilmeye çalışılmıştır; birtakım düzenlemeler yapıldıysa da, ülke bu sisteme hazır değildir. Konut finansman yöntemlerinin biçimlenmesinde ülke değişkenleri belirleyici olduğundan Türkiye'de tam anlamıyla bir ipoteğe dayalı konut finansman yöntemi gerçekleştirilememektedir. Banka kredilerinin kullanımı ön planda olması beklenmektedir.

Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşmeden dolayı gecekondulaşma önemli bir sorun olmaya devam etmektedir ve siyasilerin rant aracı olma özelliğini sürdürmektedir. Türkiye standartlarına göre konut maliyetleri yüksek düzeyde iken 2008 global kriziyle sektörde ciddi anlamda maliyetler yükselmiş ve üretim azalmıştır. Ülkede yüksek oranda konut açığı mevcut, bir o kadar da gecekondulaşma ve yenileme bekleyen konut stoğu vardır. Orta ve alt gelir düzeyine ait kesimin konut ihtiyacına cevap vermeden lüks konut üretimine gidilmiştir. Bu da konut sorunun daha da büyümesine sebep olmuştur.

Bütün bunların gösterdiği üzere konut sorunu, salt bir matematik hesabı ile

değil, bütün sosyo-psikolojik, kültürel, toplumsal ve ekonomik unsurların bir arada değerlendirilmesiyle çözülebilir.

Toplumsal bir sorun olan konut sorunu yine toplumsal ve bütünlüklü politikalar ekseninde tartışılmalı ve bu bağlamda çözüme kavuşturulmalıdır. Bu çerçevede, kent planlamalarında öncelikli olarak halkın barınma hakkı ve ihtiyaçları üzerinden yeni düzenlemeler yapılmalı, halkın talep ve istekleri de en kapsayıcı yasal metinler dahil olmak üzere hukuki altyapıya dahil edilmelidir. Türkiye'nin birinci dereceden deprem bölgesi olduğunun da unutulmaması gerekmektedir. Yapıların başlangıcından bitişine kadar Yapı Denetim Yasası ve Yönetmeliği'ne göre ilgili birimlerince denetlenmelidir. Kentin planlaması, var olan ve olabilecek sorunların çözümüne imkan verecek şekilde yeniden ele alınmalıdır ve bu konuda konut üzerine çalışmalar yapan örgütlenmelerin birikimlerinden faydalanılmalıdır. Bölgesel tespitlerde bulunarak "kime ne kadar nasıl bir konut fizibilitesi" yapılmalıdır. Bu hazırlık aşaması için ilgili alanlarda eğitim veren üniversitelerin akademisyen ve öğrencileri, sivil toplum kuruluşları, bakanlıklar bir arada çalışmalıdır. Bölgenin gelir düzeyine ve ihtiyacına göre yapılanmaya izin verilmelidir. GYO lardan bu projeye destek vermesi sağlanmalıdır. Onarım bekleyen yapılar için ortak bir havuz oluşturularak hane halkıyla beraber çalışılmalıdır.

Sonuç olarak konut, sadece bir meta değil; karmaşık bir süreçle meydana gelen ve akabinde sosyal, siyasi ve ekonomik bileşkelerin de etkili olduğu bir toplamdır. Konut; gelişmiş ekonomilerde fiziksel bir barınma ihtiyacı olmanın dışında, ekonomileri canlandıracak güç ve büyüklükte çok fazla alt sektöre sahip bir yatırım aracıdır. Konut sorunu; ekonomik, sosyal, kültürel, teknolojik, mimari ve politik yönleri bulunan farklı konularla iç içe girmiş, karmaşık bir sahada meydana gelmektedir. Bu aşamada sorunun çözümü, sayılan faktörlerin dengeli bir biçimde bütünleşmesiyle mümkün olabilecektir. Bugüne kadar yapılan uygulamaların sonuçları göstermiştir ki; her açıdan mükemmel olan bir konut finansman yöntemi mevcut değildir. Önemli olan, ülke koşullarına uygun finansman sistemlerini uygulamaya koyabilmek ve piyasa şartları içinde sistemin gereklerini yerine getirebilmektir. Buna karşın Türkiye'nin soyso-ekonomik özelliklerine uygun konut

finansman sistemi uygulanamamış, kurumsallaşma yönünde adımlar atılmışsa da, siyasi iradeye yenik düşülmüş ve sonradan kuruluş amacının dışına çıkan yapılar ortaya çıkmıştır.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

A WORLD BANK POLICY PAPER : **Housing Enabling Markets To World**, II. Series, Second Printing, Washington DC, 1995.

AKAL, Zühal, Nilgün Eke, Serap Aksoy : **Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları**, Ankara, Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları, No:292, 1983.

AKÇAY, Belgin : **Türkiye İçin Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı**, Ankara, Odtü Mimarlık Fakültesi, 1993.

ALKAN, Ayten : **Türkiye'de 1980'den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri**, Ankara, Türkkent Yayınları, 1998.

ALP, Ali : **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi,** Ankara, SPK Yayınları, Ağustos 1996.

ALP, Ali : **Modern Konut Finansmanı**, 2. bs., Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu, Eylül 2001.

ALP, Ali, M. Ufuk Yılmaz : **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, İMKB Yayınları, 2000.

ALTABAN, Özcan : **Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İsletme,** Konut Arastırmaları Dizisi: 13, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 1996.

ALTAN, Ömer Zühtü : **Sosyal Politika**, Yayın No: 1477, Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir, 2003.

ANIK, Melih : "Mortgage Usulü ve Türkiye Uygulanabilirliği", **Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi**, E.d.Temel Enderoğlu, İstanbul, İktisadi Araştırmalar Vakfı, 2001.

AREN, Sadun : **Ekonomi Dersleri,** 2.bs., Ankara, İmge Yayınevi, 1984.

ARSLAN, İbrahim : **Konut Ekonomisi** , Sakarya, Sakarya Yayıncılık, Kasım 2007.

AYHAN, Emin Haluk : **Konut Politikaları Aktörler, Roller ve Değişim Paneli**, yay. Haz. T.Pınar Özden, İlknur Karakaş, Sırma R. Turgut, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi,İstanbul, 6 Kasım 2001.

BALAMİR, Murat : **Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli**, Yayın No: 850, Ankara, Odtü Mimarlık Fakültesi Basımişliği, Ekim 1993.

BALL, M., M.Martens, M. Harloe : **Mortgage Finance and Owner Occupation in Britain And West Germany**, Oxford, Pergaman Journalds Ltd, 1986.

BALOĞLU, Burhan, v.d. : **100 Soruda Mortgage Uygulamaları**, Yayın No:2007-30, İstanbul, İTO Yayınları, 2007.

BANKACILIK DENETLEME VE DÜZENLEME KURUMU(BDDK) : **Finansal Piyasalar Raporu**, Sayı:13, Mart 2009.

BAYDEMİR, Mehmet : **Dikkat Herkes Tutulu Satışı(Mortgage) Konuşuyor**, 1.bs., İstanbul, Özuysal Yeminli Mali Müşavirlik Yayınları, Temmuz 2005.

BENLİGİRAY, Yılmaz : **İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Muhasebe Sistemi,** Eskişehir, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, 1981.

BOLEAT, Mark : **National Housing Finance Systems**, London, Croom-Helm, 1985.

BUADRİLLAR, J. : **Tüketim Toplumu**, Çev. H.Deliçaylı ve F. Keskin, İstanbul, Ayrıntı Yayınları, 1997.

BURSAL, Nasuhi : **Maliyet Muhasebesi İlkeler ve Uygulama**, İstanbul , Ar Basım, 1980.

BURSAL, Nasuhi, Yücel Ercan : **Maliyet Muhasebesi İlkeler ve Uygulama,** İ.Ü. Yayın No: 3345, İstanbul, Avcıol Matbaası, 1986.

COLLIER, Keith : **Fundementals of Construction Estiroating and Cost Accounting**, New Jersey, Prentice-Hall Inc, 1974.

CONWAY, Jean : **Housing Policy**, London, Routledge Taylor&Francis Group, 2003.

ÇELİK, Ömer : "Türkiye'de Başarılı Bir Mortgage Uygulaması İçin Gerekli İktisadi,Mali,Hukuki ve Teknik Şartlar", **Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi**, E.d. Y. Temel Enderoğlu, İstanbul, İktisadi Araştırmalar Vakfı, 2001.

ÇIRACI, Murat, v.d. : **Konutlarda Maliyet Tahmini İçin Bir Model**, Konut Araştırmaları Dizisi:6, Ankara, T.C. Başbakanlık ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1996.

ÇOLAK, A. Ender, Aşkın Alıcı : **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A' dan Z' ye**, Yayın No: 136, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Ankara, 2001.

DAND, Richard, David Farmer : **Purchasing in The Construction Industry,** London, Gower Press, 1970.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyon Raporu**, Ankara, Dpt Yayınları, 1989.

DİNÇ, Tuğyan : **Türkiye'de Hanehalkı Yapı ve Sayısına Göre Konut İhtiyacı,** Hanehalkı Aile Konut İhtiyacı İstatistik Sayısal Tahmin, No: YAE 70, Ankara, Tübitak Yayınları, Ekim1978.

DİNLER, Zeynel : **İktisada Giriş**, 11.bs., Bursa, Ekin Kitabevi, Eylül 2005.

DORNBUSCH, Rudger, Stanley Fısher, Rıchard Startz : **Makro İktisat**, Çev. Salih Ak, Ankara, Gazi Kitabevi, Eylül 2007.

ERAYDIN Ayda, Ali Türel, Alper Güzel : **Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri,** Ankara, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1996.

ERİŞ, M. Hayati : **Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları,** İstanbul, Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd., Şubat 2008.

ERONAT, İlhan : **Türkiye'de Konut Sorunu ve Politikası**, Yayın No:111, Ankara, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, 1977.

ESEN, Oğuz : " Türk Bankacılık Sektörü ", **Türkiye Ekonomisi Sektörel Analiz(Türkiye Ekonomi Kurumu)**, Yay.Haz. Ahmet Şahinöz, Ankara, İmaj Yayınevi, Ekim 2001.

FINANCE FOR HOUSING AND COMMUNITY FACILITIES IN DEVOLOPING COUNTRIES : **United Nations Publications Department Of Economics And Social Affairs,** Newyork , 1968.

GLENN, H. Beyer : **Housing and Society**, New York, The Macmillan Company , 1965.

GÖKÇE, Gamze : **Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları Ve Hazine Taşınmazlarının Bu Yollarla Değerlendirilmesi**, Ankara, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 1998.

GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref : **Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları**, 27. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2008.

GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Tekin Akıllıoğlu : **Yönetim Hukuku**, 5. b.s., Ankara, Turhan Kitabevi,1992 .

GRİMES, Jr. Orville F. : **Housing For Low-Income Urban Families**, Washington D.C., The World Bank, 1976.

GÜRLESEL, Can Fuat : **Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015**, İstanbul, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı İktisadi İşletmesi, 2006.

GÜVENÇ, Murat, Oğuz Işık : **Emlak Bankası 1926-1998**, İstanbul, Emlak Bankası Yayınları, 1999.

HARMANKAYA, Gökhan, v.d. : **Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler,** Nurolbank Araştırma Raporu, Ocak 2002.

HARVEY, Jack : **Mastering Economics**, MacMillan Master Series, London, 1989.

HILLEBRANDT, M.P. : **Economic Theory and The Construction Industry**, Macmillan, New York, 1974.

HMT, UK INTERNATIONAL FINANCIAL SERVICES : **The Future, A report From UK Based Financial Services Leaders To The Government**, Mayıs 2009.

İMAMOĞLU, Vacit, Olcay İmamoğlu : **İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara'da bir Toplu Konut Araştırması**, Yayın No: 15, Ankara, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, 1996.

İNCEOĞLU, Metin **Tutum, Algı, İletişim,** Elips Kitap, Ankara, 2004

İSTİKLAL, Alper : **Konut Arz ve Talebinde Kısa ve Uzun Dönemdeki Gelişmeler, Kalkınma Planlannda Konut Sorununa İlişkin Çözümler**, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları(İTO) Konut Sorunları Semineri Dizisi, Yayın No: 2, 1978.

KAPLAN, Duygu, Gamze Kalelioglu : **Gayrimenkul Piyasalarındaki Krizler**, Türkiye İs Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, 2005.

KAVRAKOĞLU, İbrahim, v.d. : **Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler,** Yayın No: 1983-11, İstanbul, İstanbul Sanayi Odası Yayınları, Haziran 1983.

KELEŞ, Ruşen : **Kentleşme Politikası**, 10. bs., Ankara, İmge Kitabevi, Ocak 2008.

KELEŞ, Ruşen : **100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme,Konut,Gecekondu,** 3. bs., İstanbul, Gerçek Yayınevi, 1983.

KELEŞ, Ruşen : **Kentleşme ve Konut Politikası**, Yayın No: 540, Ankara, A.Ü.S.B.F Yayınları, 1984.

KOÇ, Hakan : **Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye' de Konut Meselesi**, Ankara, Cantekin Matbaası, 1986.

KUROĞLU, Murat : **Konut Amaçlı Arazi Yatırımlarında Fizibilite ve Pratik Bir Metot Önerisi**, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası(İTO), 2006.

LUENBERGER, David G. : **Investment Scıence**, Oxford Unıversıty Press, New York, 1998.

MALPASS, P., A.Murrie : **Housing Policy And Practice**, 5. Edition, London, Macmillan,1999.

MARTELLINI, Lionell, Philippe Priaulet, Stephane Priaulet : **Fixed-Incoma Securities: Valuetion, Risk Management and Portfolio Strategies,** Londra, John Willey&Sons, 2003.

Mccoy, H. Bowen : **Real Estate Issues,Real Estate Capital Markets**, Chicago,December 1997.

MOORE, C.L., E.L. Jeadicke : **Yönetim Muhasebesi,** Çev. Alparslan Peker, İstanbul, Fatih Yayınevi, 1980.

MÜFTÜOĞLU, Hilal, Volkan Aydos : **Türkiye'de Kooperatifçilik Türk Konut Kooperatifçiliğine Alternatif Bir Model,** Yayın No: 2001- 46, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Aralık 2001.

NEEDLEMAN, L. : **The Economics of Housing**, London, Stapless Pres, 1965.

ÖCAL, Tezer : **Genel Ekonomi, Mikro Ekonomik Analiz,** Ankara, Doruk Yayınları, 1981.

ÖZEL, Saruhan : **Global Dengesizliklerin Dengesi**, İstanbul, Alfa Yayınları, 2008.

ÖZMEN, Kemal : **Konut ve İşyeri Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması,** İstanbul, Temel Yayınları, 2000.

PAYA, Merih : **Makro İktisat** , 2.bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2001.

PEYNİRCİOĞLU, Nevin : **Türkiye'de Konut Finansmanında Kullanılan Yöntemlerin Değerlendirilmesi**, Ankara, Devlet Planlama Teşkilatı Sosyal Planlama Başkanlığı, 1988.

PULAT, Gülçin : **Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları,** Ankara, Kent-Koop Yayınları, 1992.

RODGER, Richard : **Housing in Urban Britain**, No:2, Cambridge University Pres, 2000.

SAVAŞ, Vural F. : **Kalkınma Ekonomisi**, İstanbul, Beta Yayınları, 1986.

SERMAYE PİYASASI KURULU KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ : **Kamu Finansmanına İlişkin Kanun Değişiklikleri**, Ankara, 2005.

SMİTH, Wallace F. : **Housing The Social and Economic Elements**, London, Universty Of California Pres, 1971.

STRUYK, Raymond J., M. Author Turner : **Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Housing Finans Strategry in a Devoloping Country** , Washington DC, US Agency For International Developnet The Office of Housing and Urban Programs, 1987.

ŞAHİN, Hüseyin : **Türkiye Ekonomisi**, 8. bs.,Bursa, Ezgi Kitabevi, Mart 2006.

ŞENYAPILI, Tansu : **Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi(1923-1960)**, Ankara, Kent-Koop Yayınları, 1985.

TEKELİ, İlhan : **Türkiye' de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunun Gelişimi**, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:2, Ankara, ODTÜ Basım.

TEKELİ, İlhan : **Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım,** Ankara, Konut 81, Kent-Koop. Yayınları, 1982.

TEKER, Murat Bahadır : **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı,** Yayın No:43, 2. bs **,** İstanbul, Sermaye Piyasası Kurulu**,** Eylül 2000.

TOKATLIOĞLU, Mircan Yıldız : **Fayda-Maliyet Analizi,** Bursa, Alfa Akademi, Mayıs 2005.

TOMANBAY, Mehmet, Turgut Gümüş : **Genel Ekonomi**, Ankara, Gazi Kitabevi, Ocak 2008.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI(TOKİ) : **Karşılaştırmalı Konut Politikaları ve Finansmanı Araştırması**, Ankara, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1993.

TOPRAK, Zerrin : **Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası**, İzmir, Çaba Kitabevi, 1990.

TUNA, Numan, v.d. : **Türkiye'de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelismeye Etkileri**, Yayın No: 9, Toplu Konut İdaresi Baskanlığı, Konut Arastırmaları Dizisi, Ankara, 1996.

TÜRKİYE İŞ BANKASI İKTİSADİ ARAŞTIRMALAR MÜDÜRLÜĞÜ : **Türkiye'de Konut Sektörü ve Sorunları,** Ankara, 1983.

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ (TOBB) : **Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, Yayın No:95, Ankara, TOBB Yayınları, 1988.

ULUDAĞ, İlhan : **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finans Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul, İTO Yayınları, 1997.

ÜNLÜ, M. Cengiz : **Yapı Kooperatifleri ve Toplu Konut Mevzuatı** , Ankara, Adalet Matbaacılık, 1992.

ÜNSAL, Erdal M. : **Makro İktisat**, 3. bs., Ankara, İmaj Yayıncılık, Eylül 2000.

YALÇINER, Kürşat : **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, Ankara, Gazi Kitapevi, 2006.

YAPI-ENDÜSTRİ MERKEZİ : **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin(TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, TOKİ Araştırma Dizisi: 2, İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2006.

YETGİN, Feyzullah : **Gayrımenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması**, İstanbul, İMKB Yayınları, Temmuz 2006.

YETGİN, Feyzullah : **Mortage Sistemi: Türkiye(Teori - Uygulama)**, İstanbul, Dünya Yayıncılık A.ş., 2007.

YILDIRIM, Kemal, Doğan Karaman, Murat Taşdemir : **Makroekonomi,** 5. bs., Eskişehir, Seçkin Yayıncılık, Haziran 2006.

YILMAZ, M.Ufuk : **Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması Yeterlilik Etüdü**,Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Ankara, 2000 .

YILMAZ, Selman : **Makroekonomik Teoride Yatırım Büyüme ve Enflasyon**, İstanbul, Beşir Kitabevi, 2006.

YÜKSELER, Zafer : **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, TCMB Yayınları, Ocak 2009.

MAKALELER

AKÇAY, Belgin : "Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Uygulamanın Değerlendirilmesi" ,**Banka ve Ekonomik Yorumlar**, Sayı: 12, Aralık 1993.

AKÇAY, Belgin : "Kentleşmede Yeni Konut Finansman Modelleri", **İktisat,İşletme ve Finans Dergisi**, Cilt: IVX, Sayı: 163, Ekim 1999.

AKSOY, Ahmet : "İnşaat Sektörünün Teşviki ve Finansmanı", **Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt: IX, Sayı: 2, Ankara, 1993.

ALP, Ali, M. Ufuk Yılmaz : "Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı", **Active Finans Dergisi**, Agustos - Eylül 1999, Sayı: 8, (Çevrimiçi) http://www.makalem.com, 13.08.2009.

AYDOĞUS, Serpil : "IX. Kalkınma Planında Konut da Kooperatifleri de Yok", **Kent Kooperatifçiliği Bülteni**, TÜRKKENT, Sayı: 177, Temmuz-Eylül 2006.

AYRIÇAY, Yücel, Uğur Yıldırım : "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiyede İşleyişi", **Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F. Dergisi**, Sayı:12, Yıl: 9, Haziran 2007.

BOCUTOĞLU, Ersan, Aykut Ekinci : "Genel Teori,Küresel Krizler ve yeniden Maliye Politikası", **Maliye Dergisi**, Sayı: 156, Ocak-Haziran 2009.

CHAN, Sai-Fan Thomas : "Residential Construction and Credit Market Imperfection," **Journal of Real Estate Finance and Economics**, Vol: 18, No: 1, 1999.

COLEAN, Miles L : "A Review of Federal Mortgage Lending and Insuring Practices", **The Journal of Finance**, Vol: 8, No: 2, May 1953.

DURKAYA, M., R.Yamak : "Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönünden Analizi", **İşletme ve Finans Dergisi**, No: 217, Nisan 2004.

DÜNYA İNŞAAT : "İnşaat Sektöründe Kan Kaybı Büyük", **Dünya İnşaat Dergisi**, Yıl:25, Sayı: Mayıs 2009, İstanbul, Dünya Yayıncılık A.Ş., (Çevrimiçi) http://www.dunyainsaat.com.tr/dergioku.php?haberid=2929, 03.09.2009.

EDİM, Ahmet : "Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı", (Çevrimiçi) http://www.makaleler.com/oku-gayrimenkul+yat%C4%B1r%C4%B1m+ortakl%C4%B1%C4%9F%C4%B1, 09.11.2008.

ERDÖNMEZ, Pelin Ataman : "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **Bankacılar Dergisi**, Sayı: 68, 2009.

GERAY, Cevat : "Türkiye'de Konut Sorunu ve Çözüm Yolları", **Eczacıbaşı Haberler Dergisi Konut Eki**, Eylül 1982.

GÖRGÜLÜ, Tülin : "İstanbul'da çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişken Konut Alışkanlıkları", **Mimar-İst Mimarlık Kültürü Dergisi,** Sayı:7, Yıl:3, Mart 2003, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi.

GÖRMEZ, Kemal : **"**Türkiye'de 1980 Sonrasında Konut ve Konut Kooperatifçiliği", **Kooperatifçilik Dergisi**, Sayı: 93, İstanbul, Türk Kooperatifçilik Birliği Yayınları, 1991.

HASOL, Doğan : "Konut Politikaları/Sorunlar-Öneriler", **Yapı Mimarlık-Kültür Sanat Dergisi**, Sayı: 295, Haziran 2006.

İSTANBUL TİCARET ODASI : "Alışveriş Merkezlerini Sayısı 200'e Ulaştı", **İtovizyon**, İstanbul Ticaret Odası Yayınları,Yıl:6 , Sayı:69, Ekim 2008.

KABAKLARLI, Esra Talaşlı : "Yaşanan Global Krizde Türkiye Ekonomisi ve Krizden Çıkış Yolları "10.02.2009, **Konya Ticaret Odası** (Çevrimiçi) http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=1561&ano=91, 20.07.2009.

KARAMAN, Banu, Melih Özçalık : "Türkiye'de Gelir Dağılımı Eşitsizliğinin Bir Sonucu: Çocuk İşgücü", **Celal Bayar Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Cilt: IVX, Sayı: 1, Yıl: 2007.

KELEŞ, Ruşen : "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri" , **Konut 81**, No:20/1, Ankara, Kent Koop. Yayınları, 1982.

KILIÇ, Nurel : "İnşaat Sektörünün Nicel ve Nitel Analizi: 2008'den Beklentiler", **Ar&Ge Bülten 2008 Ocak - Sektörel İzmir Ticaret Odası**, (Çevrimiçi) www.izto.org.tr/NR/rdonlyres/7475BDA1-95B7-4855-B351-9ADCE4362AFE/9515/insaat_nkılıc.pdf, 09.02.2009.

KILIÇ, Selim : "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", **Yönetim ve Ekonomi,** Cilt: IVX, Sayı: 1, Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Yıl:2007, (Çevrimiçi)http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdf/C14S12007/SK.pdf , 28.08.2008.

KILIÇ, Selim, Mehmet Özel : "Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme-Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye", **Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt: IVX, Sayı: 1, 2006.

KÖMÜRLÜ, Rüveyda, Hakkı Önel : "Türkiye de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları", **İTÜ Mim. Fak. E-Dergisi**, Cilt: 2, Sayı: 2, 2007.

LASSEN, Tim : "Development Of Mortgage Bonds" , **Association of German Mortgage Banks**, 2002.

ORDER, R. Van : "The Structure And Evolution Of American Secondary Mortgage Markets With Some Implications For Developing Markets", **Housing Finance International 16.**, Issue 1, 2001.

ÖZERDEM, M. İzzet : "Yatırımlar ve Yatırımları Gerçekleştirmek İçin Kredi Veren Kuruluşlar", **Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Maden Mühendisleri Odası Birliği** (Çevrimiçi) http://www.maden.org.tr/resimler/ekler/18ef6127e442148_ek.pdf, 04.10.2008.

ÖZİNCE, Ersin : "Türkiye Bankalar Birliği 50. Genel Kurul Toplantısı Açılış Konuşması",**Türkiye Bankalar Birliği Bankacılar Dergisi**, Sayı: 61, İstanbul, Haziran 2007.

ÖZKAN, Murat : "Türkiye'deki Konut Finansman Sistemine Genel Bir Bakış", **Bütçe Dünyası**, Devlet Bütçe Uzmanları Derneği, Cilt: III, Sayı: 32, Bahar 2009.

ÖZKURT, Hatice : "Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü:Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Sosyal Bilimler Dergisi**, Sayı:2007/1, 2007.

ÖZTÜFEKÇİ, Mehmet Ali : "Mortgage Sisteminin Türkiye Projesine Vergisel Yaklaşımı", **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı: 212, Mayıs 2006.

POYRAZ, Cemal : "Gayrimenkullerin Menkulleştirilmesi Yöntemiyle Konut Finansmanının Sağlanması", **Bankacılar Dergisi**, Sayı: 22, 1997.

SAATÇİOĞLU, Germiyan : "İnşaat Sektörü ve Konutlar", **Enerji Teknolojileri ve Mekanik Tesisat Dergisi**, Sayı: 75, Mart 2002.

SOYDAN, Oğuz : "Dünden Bugüne Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", **Konut Birlik Dergisi**, Sayı: 73, İstanbul, Konutbirlik Yayınları, 1990 .

SOYDAN, Oğuz : "Kooperatifler Can Çekişiyor", **Konut Birlik Dergisi**, Sayı: 107, İstanbul, Mart 1990.

SUSAM, Nazan, Ufuk Bakkal : "Kriz Süreci Makro Değişkenleri ve 2009 Bütçe Büyüklüklerini Nasıl Etkileyecek?", **Maliye Dergisi**, Sayı: 155, Temmuz-Aralık 2008.

TOSUN, Elif Karakurt : "Türkiye'de Konut İhtiyacı Ve Konut Finansmanı", Yıl: 2, Sayı: 2, **Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi)**, (Çevrimiçi) http://www.paradoks.org, 29.08.2009.

TUNÇ, Havva : "Türkiye'nin Demografik Yapısı ve Sorunları", **Banka-Mali ve Ekonomik Yorumlar Dergisi**, Yıl: 31, Sayı:7, Temmuz 1994.

TÜRK MÜHENDİS VE MİMAR ODALARI BİRLİĞİ (TMMOB) İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI : "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu", **Teknik Güç,** Sayı:188, 1 Aralık 2008.

TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ (TBB) : "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **Bankacılar Dergisi**, Yıl: 20, Sayı: 69, Haziran 2009.

ÜNAL, Ali, Hüseyin Kaya : "Küresel Kriz ve Türkiye", **Ekonomi ve Politika Araştırmaları Merkezi**, İstanbul, Şubat 2009, (Çevrimiçi) www.ekopolitik.org, 05.04.2009.

WARNOCK, Veronica Cacdac, Francis E. Warnock : "Markets And Housing Finance", **Journal Of Housing Finance**, 17, 2008.

YENİGÜL, Sevinç Bahar : "The Effects of Migration on Urban", **Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi**, Cilt: II, Sayı: 18, 2005.

YILMAZ, Cevdet, H.Hakan Yılmaz : "Dünyada ve Türkiye'de Sabit Sermaye Yatırımı Kavramı ve Türkiye Uygulaması", **Devlet Planlama Teşkilatı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü**, Ankara, Nisan 1997, (Çevrimiçi) http://ekutup.dpt.gov.tr/para/yilmazc/sabitser.html, 07.10.2008.

YILMAZ, Durmuş : "Küresel Mali Kriz Ve Türkiye Ekonomisine Etkileri: Nasıl Basladı, Hangi Asamadayız? ", **Türkiye Ekonomi Kurumu, Bunalım Çalıştayı 2008/1**, 27 Aralık 2008, Ankara, (Çevrimiçi) www.tek.org.tr/dosyalar/calistay2009/TEKCALISTAY-YILMAZ-27-12-08.pdf, 17.03.2009.

DİĞER YAYINLAR

ALGA, Rabia : "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin(Mortgage) Doğuşu", http://www.arkitera.com/g2-mortgage-sistemi.html?year=&aID=6, 09.11.2008

ANDERSEN, H. S. : "Konut Alanlarında Bozulma ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimi" , **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004,**, 27-30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, 2005.

AVRUPA TOPLULUKLARI KOMİSYONU : "Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredileri", Brüksel, 19.7.2005, COM(2005) 327 Nihai Metin ,Türkiye Bankalar Birliği, www.tbb.org.tr/turkce/konutfinansmani/AB'de%20Ipotekli%20Krediler(Green%20Paper).doc, 20.11.2008.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI : Yapı Denetim Sistemi, http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/dosya/proje1.pdf, 10.11.2008.

BEKMAN, Nermi Refik : "Konut Sorununun Çözümünde Devletin Rolü Politikası", **Konut Sorunları Semineri**, Yayın No: 2, İstanbul, İTO Seminer Dizisi, 1978.

BERKANT, Zeynep Nur : "Türkiye'de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı", **Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı-2,** İstanbul, GYODER, 17.11.2005.

BUCKLEY, Robert M. : "Housıng Finance in Developing Countries", **The World Bank Development Report**, 1989.

CAMPBELL, John Y., Joao F. Cocco : "How Do House Prices Affect Consumption? Evidence From Micro Data", Harvard Institute of Economic Research Working Papers 2083, Harvard - **Institute of Economic Research,** 2005.

CİNEMRE, Kubilay : "Konut Finansmanı ve Türkiye", **Sermaye Piyasası Kurulu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği**, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı, İstanbul , 9-10 Kasım 2004, http://www.gyoder.org.tr/sunum/, 23.12.2008.

COLLİERS INTERNATIONAL TURKEY : "Real Estate Market" ,Market Revıew Fırst Half 2009", http://www.colliers.com/Content/Repositories/Base/Markets/Istanbul/English/Market_Report/PDFs/Colliers_Turkey_Review_2009_1_ENG.pdf , 04.09.2009.

ÇETİNKAYA, Murat, Esra Talaşlı Kabaklarlı, Yeşim Kubar : **Uluslararası Finans Sempozyumu 2008**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu http://bsy.marmara.edu.tr/Konferanslar/2008/sempindex.html, 03.09.2009.

DEMİR, Faruk v.d. : "Abd Mortgage Krizi", **Bankacılık Düzenleme Denetleme Kurulu (BDDK) Çalışma Tebliği**, Sayı: 3, Ağustos 2008.

DEMİR, Faruk, Ayşegül Karabıyık, Murat Karakoyunlu : "Küresel Krizde İngiltere Tecrübesi", **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu(BDDK) Çalışma Tebliği,** Sayı: 4, Temmuz 2009**.**

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : http://www.dpt.gov.tr/dptweb/ekutup96/prjplan/prj4.html, 26.08.2008.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)**, Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) **Dokuzuncu Beş Yllık Kalkınma Planı(2007-2013),** Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)**, Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)**, Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)**, Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983),** Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)**, Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)**, Ankara.

DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (DPT) : **Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı(1996 - 2000)**, Ankara.

ERGÜNAY, Oktay : "Türkiye'de Yapı Üretiminde Çağdaş Sigorta ve Finans Sistemleri", http://www.prota.com.tr/prota_mühendislik/images/yavin_makaleler/cagdas_sigorta_finans sistemleri.pdf , 05.11.2008.

EROL, Turan : "Kamu Alt Yapı Yatırımlarının Sermaye Piyasaları Aracılığıyla Finansmanı", 26.12.2006, Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu http://www.spk.gov.tr/HaberDuyuru/basinaciklamalari/basınaciklamasi_061226.pdf, 08.11.2008.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI DERNEĞİ : Tarihçe, http://www.gyoder.org.tr/content.asp?category=22, 09.11.2008

GÜR, Şengül Öymen : "Türkiye'de Konut Sorunu", Konut Kültürü, http://www.evkultur.com/mimarlik/turkiyedekonutsorunu/turkiyedekonut.htm, 08.11.2008.

GÜRBÜZ, Ayhan : **İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması** , 2002,Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/ayhangurbuz.pdf, 15.10.2008.

HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI : Yayın Kurulu, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/435c378bb76d435_ek.pdf, 01.12.2008.

INTERNATİONAL MONETARY FUND (IMF) **Global Stability Report –Navigating the Financial Challenges Ahead**, 30.09.2009

KELEŞ, Ruşen : "Planlı Dönemin Plansız Kentleşmesi 30 Yılın (1961-1991) Bilançosu", **Türkiye'de Şehirciliğin Gelişiminde Son 30 Yılın Değerlendirilmesi Konulu 3. Türkiye Şehircilik Kongresi,** İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 1991.

KİŞMİR, Cemal : Garanti Bankası, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4-Konferans Sunumları, 13 Mayıs 2004, İstanbul, www.gyoder.org.tr/sunum.

KOBİ BİLGİ SİTESİ : Yapı Ruhsatı, http://www.kobi.org.tr/dosyalar/(4)YAPI%20RUHSATI.doc, 19.09.2008.

MİMARLAR ODASI : Birleşmiş Milletler İskan Programı ve Uluslar arası Mimarlar Birliği Arasında İşbirliği Anlaşması, http://www.mo.org.tr/UIKDocs%5Cunhabitat-uia-isbirligi.pdf, 04.10.2008.

OĞUZALP, Ercan H. : **Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu 13-14-15 Kasım 1991,** Yıldız Üniversitesi Oditoryum Binası, İstanbul, Emlak Bankası Yayınları

ÖKSÜZ, Enis : "Türkiye'de Konut Kooperatifleri ve Toplu Konut Kanunu Uygulama Sonuçları"**, XII. Milletler Arası Türk Kooperatifçilik Kongresi:Tebliğler (15 – 17 Aralık 1987)**, Yayın No: 67, Ankara , Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları.

ÖZEN, Haldun : "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu veya Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar", **TMMOB(Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği) Konut Kurultayı Ankara 16-20 Aralık 1974**.

ÖZSAN, Onur : "Mortgage Sisteminin Temelleri", **Active**, No:43, 2005, http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?bWhere=true&nARTICLE_id=3726, 05.12.2008.

PAISLEY, Joanna : **A Model of Building Society Interest Rate Setting, England Report,** Bank of England, Working Paper Series No: 22, London, 1994 February.

PEYNİRCİOĞLU, Nevin : "Planlı Dönemde Getirilen Politikalar ve Uygulama Sorunları", **II. Konut Kurultayı;** Şehir Plancıları Odası,YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi**,** İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**,** 22-24 Mayıs 2002.

RENAUD, Bertrand : "Housing Finacial Intitutions in Devoloping Countries", **World Bank Stuff Paper**, No:658, 1985.

RESMİ GAZETE "5582 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", http://www.resmi-gazete.org/tarih/20070306-1.htm, 01.10.2009

SAKARYA, Burçhan : "Küresel Finansal Yapı ve 2007 Yılı Dalgalanmaları", **Bankacılık ve Düzenleme Denetleme Kurumu Çalışma Tebliği**, Sayı: 2, Nisan 2008.

SOSYAL SİGORTALAR KURUMU : http://www.ssk.gov.tr/wps/portal/!ut/p/_s.7_0_A/7_0_5RK?cpid=658, 29.10.2008.

ŞAKAR, Birgül : "Türk ve Ab-15 Ülkeleri Karşılaştırmalı Genel Göstergeler ile Banka Sektörünün Ekonomik İstikrara Etkisi", **Uluslararası Finans Sempozyumu 2008**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu, http://bsy.marmara.edu.tr/Konferanslar/2008/sempindex.html, 02.08.2009.

T. EMLAK BANKASI : Tarihçe, http://www.tasfiyeemlak.com/contentpage.aspx?pageid=38, 17.06.2007.

T.C. ADALET BAKANLIĞI : Kanun, http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/711.html, 04.10.2008.

T.C. ADALET BAKANLIĞI : Kanun, http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/10074.html , 10.11.2008.

T.C. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI : Tarihçe, http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/tarihce.php, 03.12.2007.

T.C. BAYNDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI : **Kentleşme Şurası 2009, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Raporu 3**, Ankara, Nisan 2009.

T.C. MALİYE BAKANLIĞI STRATEJİ GELİŞTİRME BAŞKANLIĞI EKONOMİK VE SEKTÖREL ANALİZ DAİRESİ : "Güncel Ekonomik Gelişmeler", www.sgb.gov.tr/.../Gncel%20Ekonomi/Güncel%20Ekonomik%20Gelişmeler/.../GEG%2029.01.2009.doc, 29.01.2009.

T.C. RESMİ GAZETE : Kanunlar, http://rega.basbakanlik.gov.tr/Eskiler/2001/07/20010707.htm, 05.12.2008.

T.C. RESMİ GAZETE : Kanunlar, http://rega.basbakanlik.gov.tr/eskiler/2007/05/20070530-2.html, 04.12.2008.

T.C.MALİYE BAKANLIĞI : Yıllık Ekonomik Rapor 2008, http://www.sgb.gov.tr/Raporlar/Y%C4%B1ll%C4%B1k%20Ekonomik%20Rapor/Y%C4%B1ll%C4%B1k%20Ekonomik%20Rapor%202008.pdf, 04.09.2009.

TOKAY, Semra, Hayriye Kalkan : "Türkiye'de Çok Katlı toplu Konut Yerleşimlerinde Kullanıcının Konut Birimi Yeri Tercihinde Dış Mekan Beklentileri", **Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu,** Yıldız Üniversitesi Oditoryum Binası, Emlak Bankası Yayınları, 13-15 Kasım 1991.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI(TOKİ) : Tarihçe, http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2, 08.11.2008.

TURAN, Orhan : "İnşaat Sektörü Global Krizi Tartıştı**", İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği**, http://www.imsad.org/BasinBultenleri/5%20Mart%202008-Global%20Krizin%20%C4%B0nsaat%20Sekt%C3%B6r%C3%BCne%20Etkisi%20Paneli.pdf, 17.03.2009.

TUTOR2U : Housing Supply, http://tutor2u.net/economics/content/topics/housing/housing_supply.htm, 04.10.2008.

TUTOR2U : What is investment?, http://www.tutor2u.net/economics/content/topics/investment/why_invest.htm , 03.10.2008.

TÜKETİCİLER DERNEĞİ (TÜDER) : Basın açıklamaları, http://www.tuder.net/tuder/index.php?option=com_content&task=blogcategory&id=30&Itemid=49&limit=9&limitstart=18 , 04.09.2009.

TÜRK MÜHENDİS VE MİMAR ODALARI BİRLİĞİ (TMMOB) İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI : Toki Değerlendirme Raporu, Haziran 2009, http://www.yapi.com.tr/Arastirmalar/toki-degerlendirme-raporu_374.html.

TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ (TBB) : "1994 Yılı Krizi Sonrasında Meksika'da Uygulanan Para Politikası" , **Türkiye Bankalar Birliği Bankacılık ve Araştırma Grubu Raporu**, Mart 2001, www.tbb.org.tr, 12.08.2009.

TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ(TBB) : İstatistiki Raporlar/Tüketici Kredileri/Mart 2009, http://www.tbb.org.tr/net/donemsel/default.aspx, 22.07.2009.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ : 1989/4 Karar Sayılı İtiraz, http://www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K1989/K1989-04.htm , 10.11.2008.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ : Anayasa, http://www.tbmm.gov.tr/Anayasa.htm, 25.03.2008.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI : **Yıllık Rapor 2007**, Ankara, 2008, www.tcmb.gov.tr, 25.02.2009.

TÜRKİYE EKONOMİ KURUMU (TEK) : 2008 Küresel Krizi ve Türkiye, http://www.tek.org.tr/dosyalar/calistay2009/2008.Kuresel.Krizi.ve.Turkiye.pdf, 03.09.2009.

TÜRKİYE EMLAK BANKASI : Tarihçe, http://www.tasfiyeemlak.com/contentpage.aspx?pageid=38, 08.11.2008.

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU : 2000 Yılı Bina Sayımı, http://tuikrapor.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?mthtmlcss&report=Metarp5.rdf&p_1=1069&p_harf=K, 14.10.2008.

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU : Hane halkı, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikMeta.do?istab_id=766, 07.01.2009.

TÜRKİYE MİLLİ KOOPERATİFLER BİRLİĞİ : 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu, http://www.turkiyemillikoop.org.tr/1163trk/1163trk.html, 21.09.2008.

TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI : Sık Sorulan Sorular, http://www.tskbgyo.com.tr/sss.htm, 09.11.2008.

YAPI-ENDÜSTRİ MERKEZİ : **Türk Yapı Sektörü Raporu 2008,** İstanbul, Yapı-Endüstri Merkezi A.Ş., 2009.

EK-I İnşaat Sektörü İle İlgili Yasal Düzenlemeler

Yürürlüğe Giren Yasal Düzenlemeler

İnşaat sektörü ile ilgili yapılan ve Şubat 2007-Eylül 2008 tarihleri arasındaki Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren yasal düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

06 Mart 2007 tarihinde yayınlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile 15.05.1959 tarih ve 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"un 2. maddesine göre tespit olunan deprem bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların tamamının ya da bölümlerinin depreme dayanıklı tasarımı ve yapımı ile var olan binaların deprem öncesi ya da sonrasında performanslarının değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için gerekli kurallar ve minimum koşullar belirlenmektedir.

02 Mayıs 2007 tarihinde yayınlanan 5584 sayılı "Enerji Verimliliği Kanunu" ile enerjinin etkin kullanılması, israfının önlenmesi, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi ve çevrenin korunması için enerji kaynaklarının ve enerjinin kullanımında verimliliğin artırılması amaçlanmaktadır.

14 Haziran 2007 tarihinde yayınlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile 7269 sayılı "Umum Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"un 2. maddesine göre tespit ve ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, onarılacak ya da güçlendirilecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların teknik şartları belirlenmektedir.

25 Eylül 2007 tarihinde yayınlanan tebliğ ile ülkeyi yurtdışında temsil edebilecek nitelikteki müteahhitlik firmalarının oluşmasını sağlamak ve çalışmalarını kolaylaştırmak üzere yurtdışında inşaat, tesisat, montaj, mühendislik, proje, müşavirlik, işletme, bakım ve onarım gibi hizmetleri yapacak gerçek kişi ve firmalara, "Yurtdışı Müteahhitlik Belgesi" ya da yerine geçen "Yurtdışı Geçici

Müteahhitlik Belgesi" verilmesinin usul ve esaslarını içeren düzenlemeler getirilmiştir.

29 Eylül 2007 tarihinde yayınlanan "Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" ile 2499 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu"nun 38/A maddesinde düzenlenen konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

28 Kasım 2007 tarihinde yayınlanan "Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" ile 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu"nun kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesindeki usul ve esaslarla ilgili bazı maddeleri değiştirilmiştir.

19 Haziran 2007 tarihinde yayınlanan "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in bazı maddelerinde 26.07.2007 tarihinde yapılan değişiklikle, irtifak hakkı bedelinin ve hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yaptırılmaması halinde irtifak hakkı sözleşmesi, kullanma izin bedelinin ve hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması halinde ise kullanma izin sözleşmesi feshedilmektedir.

3 Mayıs 2006 tarihinde yayınlanan "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği"nin bazı maddelerinde 27 Şubat 2007 tarihinde yapılan değişiklikle, yönetmeliğe "açık satış yöntemi"nin tanımlaması eklenmiş, ihale komisyonlarının kaç kişiden oluşacağı ve ihalelerin durulma süreçleriyle ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

05 Şubat 2008 tarihinde yayınlanan "Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği" ile "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"a göre faaliyet gösteren Yapı Denetim Komisyonu'nun, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuarların kuruluş ve çalışmaları; yapı denetim kuruluşlarında ve laboratuarlarda görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile öteki görevlilerde aranacak nitelikler; ilgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu

ortaklarının görev ve sorumlulukları; yapı denetimi hizmet sözleşmesinin düzenlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi; yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerinin sicil raporlarının tutulması, yapılara sertifika verilmesi ve Kanun'un uygulanması ile ilgili usul ve esaslar belirlenmiştir.

19 Şubat 2008 tarihinde yayınlanan tebliğ ile yapı, tesis ve onarım işleri ihalelerinde kullanılan müteahhitlik karneleri ve iş bitirme belgelerinin 2008 yılına ait değerlendirme katsayıları belirlenmiştir.

26 Şubat 2008 tarihinde yayınlanan tebliğ ile "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamındaki "Kültür Varlıklarının Rölöve, Restorasyon, Restitüsyon Projeleri, Sokak Sağlıklaştırma, Çevre Düzenleme Projeleri ve Bunların Uygulamaları ile Değerlendirme, Muhafaza, Nakil İşleri ve Kazı Çalışmalarına İlişkin Mal ve Hizmet Alımlarına Dair Yönetmelik'in "Güncelleme" başlıklı 26. maddesine dayanılarak Yönetmelik'te yer alan parasal limitler Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan 2007 yılının Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranları esas alınarak güncellenmiştir.

22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan "İhalelere Yönelik Yapılacak Başvurular Hakkında Yönetmelik" ile 04.01.2002 tarih ve 4734 sayılı "Kamu İhale Kanunu" kapsamında yapılan ihalelerde Kanun ve ilgili mevzuata uygunluğun sağlanmasını temi-nen, ihale sürecinde, aday, istekli ya da istekli olabileceklerin yapacakları şikayet ve itirazın şikayet başvuruları ile Kurumca gerekli görülen hallerde Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık bulunduğuna ilişkin iddiaların incelenmesine ve karara bağlanmasına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

25 Mart 2008 tarihinde yayınlanan "İhalelere Yönelik Yapılacak Başvurular Hakkında Tebliğ" ile 4734 sayılı "Kamu İhale Kanunu"nun 53, 54, 55 ve 56. maddeleri ile 22.06.2007 tarih ve 26560 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "İhalelere Yönelik Yapılacak Başvurular Hakkında Yönetmelik'e ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

26 Mart 2008 tarihinde yayınlanan tebliğ ile mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2008 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri ilan edilmiştir.

04 Nisan 2008 tarihinde yayınlanan tebliğ ile yurtdışı müteahhitlik ve teknik müşavirlik hizmetleri kapsamında yapılacak kesin ve geçici ihracat ile kesin ithalat işlemlerine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

05 Nisan 2008 tarihinde yayınlanan "Danışmanlık Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği" ile 04.01.2002 tarih ve 4734 sayılı "Kamu İhale Kanunu"nun 2. kısmının 5. bölümünde belirtilen danışmanlık hizmet ihalelerinde uygulanacak usul ve esaslar düzenlenmiştir.

05 Nisan 2008 tarihinde yayınlanan "Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği" ile 04.01.2002 tarih ve 4734 sayılı "Kamu İhale Kanunu" kapsamındaki idarelerin, bu Kanun'a göre gerçekleştirecekleri yapım işleri ihalelerinde uygulanacak usul ve esasların düzenlenmesiyle ilgili yönetmelik ekinde bulunan, İş Deneyim Belgesi Güncelleştirme ve Değerlendirme Formu'ndaki dipnotlarda değişiklik yapılmıştır.

15 Mayıs 2008 tarihinde yayınlanan "Kamu İhale Genel Tebliği" 4734 sayılı "Kamu İhale Kanunu" ve 47365 sayılı "Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu"nun uygulanmasında karşılaşılan tereddütlere açıklık getirilmesi ve bu hususlarda taraşarca uyulması gerekli esasların belirlenmesi amacıyla 4734 sayılı Kanun'un 53. maddesine dayanılarak hazırlanmıştır. Tebliğde, ihale öncesi işlemler, ihale dokümanlarının hazırlanması, ihale işlemlerinin yürütülmesi ve sonuçlandırılması ile sözleşmenin uygulanmasında idarelerce uyulması gerekli hususlar belirtilmiştir.

15 Temmuz 2008 tarihinde yayınlanan "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yabancı uyruklu gerçek kişiler ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmesiyle ilgili "Tapu Kanunundaki bazı maddeler değiştirilmiştir. Böylece Anayasa Mahkemesi tarafından daha önce iptal edilen yabancılara gayrimenkul satışıyla ilgili değişiklikler yapılarak yabancılara gayrimenkul satışıyla ilgili yeni düzenlemeler getirilmiştir.

27 Temmuz 2008 tarihinde yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" ile 8.11.1998 tarih ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin bazı maddeleri değiştirilmiştir. Bu değişikliklerle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurucularına ve kuruluş usullerine, paylarının kurul kaydına alınması ve halka arzına, yönetimine ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, faaliyet konuları ve portföy sınırlamaları ile kamuyu aydınlatma kapsamında periyodik olarak açıklayacakları bilgilere ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

16 Ağustos 2008 tarihinde yayınlanan, "Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik" ile istenilecek belgeler ve tapuda yapılacak işlemlerin usul ve esasları belirlenmiştir.

31.05.2008 tarihinden önce Kamu İhale Kanunu'na göre ihalesi yapılmış yapım işlerinde, iş kalemleri ya da iş gruplarının imalatında fiilen kullanılan malzemelerden, fiyatlarında beklenmeyen artış olanlara ilave fiyat farkı verilmesine ilişkin esas ve usulleri belirlemek Temmuz 2008'den itibaren Bakanlar Kurulu tarafından sonuçlandırılamamıştı. 26 Aralık 2008 tarihinde yayınlanan "Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu Kapsamındaki Yapım İşlerinde Beklenmeyen Fiyat Artışları Nedeniyle Uygulanacak İlave Fiyat Farkı Esasları Kararnamesi" ile yalnızca demir-çelik ve mamullerine (sac, hasır çelik, çelik boru vb.) Aralık 2007-Eylül 2008 döneminde aylar itibarıyla belirlenen, Temmuz 2008'de en yüksek noktaya ulaştıktan sonra düşüş gösteren tutarlarda fiyat farkı uygulanması öngörülmüştür.

Devam Eden Mevzuat Çalışmaları

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 2008 yılı Ağustos sonu itibarıyla hazırlanmış ya da hazırlama çalışmaları devam etmekte olan mevzuat çalışmaları aşağıdaki gibidir:

Doğal Afetler Sigorta Sistemi'nin iyileştirilmesi ve yaygınlaştırılması çalışmaları bütün doğal afetleri içerecek biçimde değiştirilmiş olup tasarı TBMM 'ye gönderilme aşamasındadır.

Kentsel Dönüşüm Alanları Yasası mahalli idarelerin görüşleri dikkate alınarak yasalaşmak üzere TBMM ’ye gönderilmiştir.

İmar Kanunu, Afet Kanunu ve Yetkin Mühendislik Kanunu üzerindeki çalışmalar devam etmektedir.

Yerbilimi Rapor Formatı, Mikro Bölgeleme Standardı ve Afet Yönetimi Stratejik Planı hakkındaki mevzuat çalışmaları hazırlıkları tamamlanmıştır.

Yapı Müteahhidi Yetki Belgesi Yönetmelik taslağı çalışmaları devam etmektedir.

2008 yılında yürürlüğe girmesi beklenen G Uygunluk Tebliği henüz yayınlanmamıştır. G Uygunluk Tebliği ile ilgili, AGÜB (Agrega Üretici Birliği), İNTES (Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası), KÜB (Beton ve Harç Kimyasal Katkı Üreticileri Derneği), TÇMB (Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği), THBB (Türkiye Hazır Beton Birliği), TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Mimarlar Odası, TPB (Türkiye Prefabrik Birliği), YÜF (Yapı Üreticileri Federasyonu) ve çeşitli üniversitelerden öğretim görevlileri 15.08.2008 tarihinde, söz konusu tebliğin daha da geciktirilmeden yürürlüğe girmesi hususunda bir deklarasyon yayınlamışlardır.

EK-II 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu

Kanun Numarası 1164

Kabul Tarihi : 29/4/1969

Yayımlandığı R.Gazete : Tarih: 10/5/1969 Sayı: 13195

Yayımlandığı Düstur Tertip: 5 Cilt: 8 Sayfa: 1981

KURULUŞ VE GÖREVLER

Madde 1 - (Değişik: 19/6/1994 - KHK - 542/1 md.)

Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alış ve satış yapmak; konut, sanayi,eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere; Maliye Bakanlığına bağlı kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü" kurulmuştur.

Madde 2 - (Değişik: 19/6/1994 - KHK - 542/2 md.)

Bu Genel Müdürlük;

a) Konut,sanayi,eğitim,sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satınalma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,

b) Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya,

c) Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya,

d) Amaçlarını gerçekleştirmede kullanmak üzere gerekli fonları temin için miktarı, faizi, itfa süresi, ihraç fiyatı gibi hususlar Maliye Bakanlığınca belirlenmek üzere tahvil ihraç etmeye,

e) Gerçek ve tüzel kişilerden avans almaya ve Maliye Bakanlığının izni ile her türlü kaynaktan kredi kullanmaya,

f) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamaya,

g) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonları kurmaya ve işletmeye,

h) Amacıyla ilgili ihtisas bankalarına iştirake yetkilidir.

Genel Müdürlük, Bu Kanun amaçları çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların harita, imar, uygulama ve parselasyon planlarını yapar veya yaptırır. Planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre işlem yapılarak onanır ve kesinleşir.

EK-III Memurlar ve İşçiler İle Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun

Kanun Numarası	: 3320
Kabul Tarihi	: 11.11.1986
Yayımlandığı R.Gazete: Tarih	: 22.11.1986 Sayı: 19289
Yayımlandığı Düstur: Tertip	: 5 Cilt: 26 Sayfa:

Kapsam

Madde 1

a) Aylıklarını 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile 926 sayılı Türk Silahlı Kuvvetleri Personel Kanunu, 2914 sayılı Yükseköğretim Personel Kanunu ve 2802 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanununa göre almakta bulunan Devlet memurları ile diğer kamu görevlilerine, kanunla veya kanunların verdiği yetkiye dayanılarak kurulan kuruluşlarda çalışanlara ve T.C.Emekli Sandığından emekli, adi malullük ve vazife malullüğü aylığı almakta olanların kendilerine,

b) (10) ve (10) 'dan fazla işçi çalıştıran işyerlerinde çalışan işçilere,

c) 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu ile aynı Kanunun Geçici 20 nci maddesine tabi ve 991 sayılı Kanun ile Sosyal Sigortalar Kurumuna devredilen sandıklar mevzuatına göre yaşlılık veya malullük aylığı bağlanmış bulunanlara,

Bu Kanunda belirtilen esas ve usuller dahilinde "Konut Edindirme Yardımı" yapılır.

(10) işçiden az işçi çalıştıran işverenlerden ise isteyenler, işçilerini Konut Edindirme Yardımından faydalandırabilirler.

Konut edindirme yardımından, hizmet tahsisli konutlar dışında her ne şekilde olursa olsun konut tahsis edilmiş bulunanlar, kurumların yurt dışı kadrolarına sürekli görevle atananlar, kanunları gereği sözleşmeli statüde çalışanlar, memur ve işçi emeklilerinden bağımsız konut sahibi bulunanlar, yararlanamazlar. Ancak bunlardan kanunları gereği sözleşmeli statüde çalışanlar, kuruluşlarına başvurmak ve bu Kanunun 3 üncü maddesinde tespit edilen yardım miktarının kendilerince

ödeneceğini belirtmek kaydıyla bu yardım hakkından yararlanabilirler. Sözleşmeli personelin yardımı ödeme şekli yönetmelikle tespit edilir.

Eşlerden her ikisi de yardıma müstehak iseler bu yardım aile reisine yapılır. Ancak yardıma müstehak eşlerden her ikisine yardım yapılıp yapılmamasına karar vermeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Eşlerden her ikisine yardım yapılması halinde, bu yardım bir konut için kullanılır. Ancak Konut Edindirme Yardımından bir defa, yararlanılır.

Yardımdan yararlanma süresi

Madde 2 - Konut edindirme yardımı toplam 180 ay süre ile yapılır. Yardımdan yararlanma şartlarını kaybedenlere yardım yapılması durdurulur. Bunlardan gerekli şartları yeniden kazananlara veya yardıma müstehak eşine, kalan süre için yardım yapılmasına devam olunur.

Konut edindirme yardımına müstehak olan Devlet memuru diğer kamu görevlileri ve çalışanlar ile işçilerden bağımsız konut sahibi bulunanların çalışır iken, bu Kanunun 5 inci maddesinin (b) bendine göre yardımdan yararlanmaya hak kazandıkları süre içerisinde emeklilik, yaşlılık veya malullük aylığı almaları halinde, ilgili sosyal güvenlik kuruluşunca bakiye süreler için yardım ödenmesine devam olunur.

Ölüm halinde ise, yardıma müstehak eşi bulunmayanlara ölüm tarihine kadar tahakkuk eden yardımın kullanılmayan kısmı neması ile birlikte kanuni mirasçılarına ödenir.

Yardım miktarı

Madde 3 - (Mülga: 1.8.1996 - 4160/5 md.)

Yardımın ödenme şekli

Madde 4

a) Yardıma müstehak Devlet memurları ile diğer kamu personelinin konut edindirme yardımı kurumlarınca aylıklara ilişkin hükümler dairesinde tahakkuk ettirilerek, yardımın ait bulunduğu ayın sonuna kadar Türkiye Emlak Kredi Bankasında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adına açılacak "Devlet Memurları ve Emeklileri Konut Edindirme Yardımı Hesabı" na ödenir.

Yardıma müstehak emekli, adi malul ve vazife malullerinin konut edindirme yardımı, T.C.Emekli Sandığınca aylıklara ilişkin hükümler dairesinde tahakkuk ettirilerek yukarıda belirtilen hesaba o ayın sonuna kadar ödenir. T. C. Emekli Sandığı bu şekilde ödenen konut edindirme yardımlarını ilgililere sosyal yardım zamlarını ödeyen kurumlardan bir ay içinde yazı ile istemek suretiyle tahsil eder.

b) Yardıma müstehak işçilerin, konut edindirme yardımı, işverenlerce tahakkuk ettirilerek Sosyal Sigortalar Kurumuna yatırılır. 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun primlerin ödenmesine ilişkin hükümleri dairesinde Kurumca tahsil edilen miktar, tahsilatın yapıldığı ayı takip eden bir ay zarfında topluca Türkiye Emlak Kredi Bankasında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adına açılacak "İşçiler ve Emeklileri Konut Edindirme Yardımı Hesabına'na yatırılır.

Yaşlılık veya malullük aylığı alanlardan yardıma müstehak bulunanların konut edindirme yardımı, Sosyal Sigortalar Kurumunca aylıklara ilişkin hükümler dairesinde tahakkuk ettirilerek, yardımın ait olduğu ayı takip eden bir ay içinde yukarıda belirtilen hesaba yatırılır.

Konut edindirme yardımından yararlanma şekli

Madde 5

a) Konut edindirme yardımı kullanım alanı 75 m2'yi geçmemek kaydıyla ancak 60 m2'lik kısmı için kullandırılır.

b) Konut edindirme yardımından yararlanabilmek için bu Kanunun 4 üncü maddesinde adı geçen hesaplara; bağımsız konutu bulunmayanlar adına en az 18 ay diğerleri adına en az 36 ay süre ile para yatırılmış olması gerekir.

c) Konut edindirme yardımından 180 aylık sürenin tamamlanmasından önce yararlanmak üzere başvuranların kalan sürelere ait yardım miktarları ancak ilgilinin Toplu Konut Fonundan sağladığı kredilerin geri ödenmelerinde kullanılabilir.

Sigorta emeklilerine yapılacak yardımın finansmanı

Madde 6 - Sosyal Sigortalar Kurumundan yaşlılık veya malullük aylığı alanlardan konut edindirme yardımına müstehak olanlara bu Kurumca yapılacak yardım ödemeleri aylık olarak Hazinece karşılanır.

Toplu iş sözleşmelerine konulamayacak hükümler

Madde 7 - Konut edindirme yardımının miktarı ile ödeme usul ve esasları hakkında bu Kanunda yer alan hükümler Toplu İş Sözleşmeleri ile değiştirilemez.

Yardımın zamanında ödenmemesi.

Madde 8 - İşveren tarafından Sosyal Sigortalar Kurumuna zamanında ödenmeyen konut edindirme yardımları, resen veya ilgililerin başvurusu üzerine Sosyal Sigortalar Kurumunca 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun primlerin tahsiline ilişkin hükümleri dairesinde tahsil olunur.

Sosyal sigorta sandıkları

Madde 9 - 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun Geçici 20 nci maddesine tabi sosyal sigorta sandıkları kendi statüleri gereği aylık bağladıkları yardıma müstehak sigortalılarına bu Kanun esaslarına göre konut yardımı yaparlar.

Sandıklarca ödenen konut edindirme yardımı 4 üncü madde hükmüne göre ilgili işveren kuruluştan tahsil edilir. İlgili işvereni bulunmayan sandığın ödemeleri ise, işverenin tasfiyesini üstlenen kuruluşça yapılır.

Konut edindirme yardımının nemalandırılması

Madde 10 - Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, bu Kanun uyarınca Türkiye Emlak Kredi Bankasında açılan hesaplarda toplanan paraları Devlet Tahvili, Hazine Bonosu veya Gelir Ortaklığı Senedine yatırmak sureti ile nemalandırabilir. Türkiye Emlak Kredi Bankası, söz konusu hesaplarda toplanan paraların bakiyesine altı ay vadeli mevduata uygulanan oranda faiz tahakkuk ettirir. Toplanan paranın nemasının, konut edindirme yardımına müstehak kişiler ile bu Kanun uygulamasında görevlendirilecek kuruluşlara tahsisinin usul, esas ve oranları Bakanlar Kurulunca tespit edilir.

Kullanma yetkisi

Madde 11 - Türkiye Emlak Kredi Bankasındaki hesaplarda toplanan paralar bu Kanun hükümleri çerçevesinde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı tarafından kullanılır.

Yönetmelik

Madde 12 - Bu Kanunun uygulanması ile ilgili hususlar bir yönetmelikle düzenlenir