

T.C.
ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KÜRESEL MORTGAGE KRİZİ VE
TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİ

İSMAİL ÖZDEMİR

NİSAN - 2014

T.C.
ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANA BİLİM DALI

KÜRESEL MORTGAGE KRİZİ VE
TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan
İSMAİL ÖZDEMİR

Danışman
Yrd. Doç. Dr. Fatma Davarcıoğlu ÖZAKTAŞ

BOLU – 2014

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İsmail ÖZDEMİR'e ait "Küresel Mortgage Krizi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri" adlı çalışma, jürimiz tarafından İktisat Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS YETERLİLİK TEZİ olarak kabul edilmiştir.

28.04.2014

Akademik Unvan ve Adı Soyadı

İmza

Üye (Tez Danışmanı):Yrd.Doç.Dr.Fatma DAVARCIOĞLU ÖZAKTAŞ

Üye : Yrd. Doç. Dr. Erdoğan KOTİL

Üye : Yrd. Doç. Dr. Barış KAVCAR

Sosyal Bilimler Enstitüsünün Onayı
Doç. Dr. Erol ÖZTÜRK

Enstitü Müdürü

ETİK İLKELERE UYULDUĞUNA İLİŞKİN METİN

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum, “Küresel Mortgage Krizinin Türkiye Ekonomisine Etkileri” başlıklı çalışmanın yazılmasında, bilimsel ve etik kurallara uyulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda aitta bulunulduğunu, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadığını, tezin tamamının ya da bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitede bir tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

28/04/2014

İsmail ÖZDEMİR

ABSTRACT**THE EFFECT OF THE MORTGAGE CRİSİS TURKEY GLOBAL ECONOMY****İsmail ÖZDEMİR****Master Thesis****The Department of Economics****Thesis Advisor: Assist. Prof. Fatma Davarcioğlu ÖZAKTAŞ****April 2014, xiv + 134 Pages**

Various financing systems, such as mortgage system, have been developed for facilitating home acquisition. A Mortgage Crisis was experienced in America due to American economic policies and the inclusion of implementations that hinders the effective operation of the system, the structural breakdown of mortgage credits; the disharmonization of the structure of interest; the balloon increments in the prices of house; congestion in stocks and bonds, expansion of credit derivatives markets, problems in credit rating process and saturation in real estate markets since 2005.

Close and intense relationships between global finance markets and USA Mortgage market caused the spread of this crisis to global markets as well and mortgage crisis has turned into a global one. Due to intense external trade between Turkey and European Union countries, Turkey was also affected from the crisis like the EU countries. This study explains the concept and types of the crisis, the development, types and risks of the mortgage system in the USA which turned into a crisis in the long run, the Mortgage System in the USA and Turkey and the effects of this crisis on the Turkish economy.

Effects of the economic crisis in Turkey started to be more significant especially during the last quarter of 2008 and were felt in all sectors of economy. The crisis negatively affected Europe and all world countries starting with the USA and presented its negative impact on various sectors such as production, employment, industry, tourism and banking.

Key Words: Crisis, Real Estate, Mortgage Credits, Global Markets, Financing Systems

ÖZET

KÜRESEL MORTGAGE KRİZİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİ

İsmail ÖZDEMİR

Yüksek Lisans Tezi

İktisat Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Fatma Davarcıoğlu ÖZAKTAŞ

Nisan, 2014, xiv + 134 Sayfa

Konutun edinimine yönelik olarak toplumlarda birçok finansman sistemi geliştirilmiştir. Bu sistemlerinden birisi de Mortgage'dir. Mortgage sisteminin uygulandığı Amerika'da hem Amerikan ekonomi politikaları hem de sistemin etkin işleyişini bozan uygulamaların sisteme dâhil edilmesi ve mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki şişmeler, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasaları alanının büyümesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar ile emlak piyasasında 2005 yılından itibaren doygunluğa ulaşması gibi nedenlerle Mortgage Krizi yaşanmıştır.

Küresel finansal piyasaların sıkı ve yoğun ilişkilere sahip olması da ABD Mortgage piyasasında ortaya çıkan bu krizin küresel piyasalara sıçramasına sebep olmuş ve mortgage krizi küresel krize dönüşmüştür. Özellikle Avrupa Birliği ülkelerinin krizden etkilenmesi, dış ticaretinin büyük bir kısmını bu ülkelerle gerçekleştiren Türkiye'nin de etkilenmesine yol açmıştır. Bu çalışma ile Krizin kavramı ve türleri, Amerika'da krize sebep olan mortgage sisteminin gelişimi, türleri, riskleri, Amerika ve Türkiyede Mortgage Sistemi ve küreselleşen bu krizin Türkiye ekonomisine etkileri anlatılmaya çalışılmıştır.

Ülkemizde ekonomik krizin etkileri özellikle 2008 yılının son çeyreğinde belirginleşmeye başlamış ve ekonominin tüm sektörlerine etki yapmaya başlamıştır. Yaşanan kriz, tüm sektörler ve ülke ekonomisi ele alındığında, Amerika Birleşik Devletlerinden başlayıp Avrupa ve tüm dünya ülkelerini olumsuz yönde etkilediği gibi ülkemizde de; üretim, istihdam, sanayi, turizm ve bankacılık gibi birçok sektörde olumsuz etkilerini göstermiştir.

Anahtar Kelimeler: Kriz, Gayrimenkul, Mortgage Kredileri, Küresel Piyasalar, Finansal Sistemler

TEŞEKKÜR

“Küresel Mortgage Krizi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri” konusunu ele aldığım yüksek lisans tez çalışmamın hazırlanmasında değerli görüşleriyle yardımlarını esirgemeyen, fikir ve katkılarıyla ışık tutan, deneyimlerle bana yol gösteren danışman hocam, Sayın Yrd. Doç. Dr. Fatma DAVARCIOĞLU ÖZAKTAŞ’a, değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Erdoğan KOTİL’e teşekkürü bir borç bilirim.

Ayrıca, bu çalışmayı hazırlarken bana her konuda destek olan, yardımlarını esirgemeyen arkadaşlarıma ve tüm hayatım boyunca olduğu gibi tezimin hazırlanma aşamasında da desteklerini ve yardımlarını esirgemeyen çok sevgili aileme teşekkürlerimi ve minnetlerimi sunar, çalışmanın tüm ilgililere yararlı olmasını dilerim.

İÇİNDEKİLER

ABSTRACT.....	ii
ÖZET.....	iv
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLolar DİZİNİ.....	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ	xiii
KISALTMALAR.....	xiv

BÖLÜM I

1. GİRİŞ	1
----------------	---

BÖLÜM II

2. EKONOMİK KRİZ KAVRAMI VE TÜRLEİ.....	6
2.1. Ekonomik Kriz Nedir?	6
2.1.1. Ekonomik kriz türleri	7
2.2. Finans Kriz Türleri	9
2.2.1. Para krizleri	10
2.2.2. Bankacılık krizleri	11
2.2.3. Dış borç krizleri	12
2.2.4. Sistemik finansal krizler	12
2.3. Finansal Krizlere Neden Olan Faktörler	13
2.3.1. Aşırı borçlanma	14
2.3.2. Uluslararası sermaye hareketleri	14
2.3.3. Enflasyon	15
2.3.4. Döviz kuru politikası	16
2.4. Konut Finansmanı Politikası	16

BÖLÜM III

3. MORTGAGE SİSİTEMİ

3.1. Mortgage Tanımı	19
3.2. Mortgage Sisteminin Tarihsel Gelişimi	21
3.3. Mortgage Sisteminin Türleri	22
3.3.1. Farazi mortgage	23
3.3.2. Balon mortgage	23
3.3.3. Blanket mortgage	23
3.3.4. Köprü mortgage	23
3.3.5. Buydown mortgage	23
3.3.6. Teminat mortgage	24
3.3.7. Yabancılar için mortgage	24
3.3.8. Dereceli ödemeli mortgage	24
3.3.9. Paket mortgage	24
3.3.10. Katılımlı mortgage	24
3.3.11. Ters mortgage	24
3.3.12. Mevsimsel mortgage	25
3.4. Mortgage Sisteminin Aktörleri	25
3.4.1. Kredi verenler	25
3.4.2. Kullanılan tüketici kredileri	26
3.4.3. Konut kredilerinin gelişimi	31
3.5. Mortgage Sisteminin İşleyişi	34
3.6. Mortgage Sisteminde Karşılaşılan Riskler	35
3.6.1. Enflasyon riski	36
3.6.2. Erken ödeme riski	39
3.6.3. Faiz oranı riski	39
3.6.4. Geri ödememe riski (kredi riski)	40
3.6.5. Likidite riski	40
3.7. Mortgage Krizinin Finansal Piyasalar İçin Önemi	40
3.8. Dünyada Mortgage Sistemi	41
3.9. Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı Piyasalarının İşleyişi	42

3.9.1. Avrupa modeli.....	42
3.9.2. Birleşik krallık	43
3.9.3. İngiltere	43
3.9.4. Danimarka.....	44
3.10. Gelişmekte olan Ülkelerin Başarılı Konut Finansman Uygulamaları	45
3.10.1. Kolombiya	45
3.10.2. Macaristan	45

BÖLÜM IV

4. ABD’DE MORTGAGE SİSTEMİ	47
4.1. ABD’de Mortgage Sistemi	47
4.2. ABD’de Mortgage Sisteminin İşleyişi ve Krizin Ortaya Çıkışı	48
4.3. ABD’de Mortgage Süreci.....	51
4.3.1. Kredi talep etmek	51
4.3.2. Kredi talebinin kabul edilmesi ve onaylanması	51
4.4. Mortgage Krizinin Nedenleri	53
4.5. ABD’de Başlayan Mortgage Krizinin Dünya Finans Piyasalarına Etkisi	54

BÖLÜM V

5. TÜRKİYE’DE MORTGAGE SİSTEMİ.....	55
5.1. 1950'lerden Günümüze Türkiye'de Konut Piyasası	55
5.2. Türkiye’de Konut Finansman Sisteminin Yapısı	56
5.3. Kurumsal Finansman	56
5.4. Kurumsal Olmayan Finansman	58
5.5. Türkiye de Konut Finansman Sisteminin İşleyişi	58
5.6. Mortgage Sisteminin Türkiye'ye Getiriler.....	59
5.7. Türkiye’de “Konut Finansmanı Yasa Tasarısı” Ve Getirdikleri	59
5.7.1. Yasa tasarısının genel gerekçesi	60
5.7.2. Mortgage yasasının konut kredisine getirdikleri	61

BÖLÜM VI

6. MORTGAGE KRİZİNİN TÜRKİYE EKONOMİSİNE VE KRİZİN SEKTÖRLER ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ.....	63
6.1. Türkiye’de Mortgage Krizinin Etki Alanları	63
6.1.1. Finansal krizlerin bankacılık sektörüne etkileri	65
6.1.2. Küresel krizin yatırımlar üzerine etkisi	71
6.1.3. Küresel krizin GSMH üzerine etkileri.....	72
6.1.4. Küresel krizin enflasyon üzerine etkileri.....	76
6.1.5. Küresel krizin üretim ve talep üzerine etkileri.....	80
6.1.6. Küresel krizin dış ticaret üzerine etkileri.....	82
6.1.7. Küresel krizin turizm sektörüne etkileri	85
6.1.8. Küresel krizin sanayi, imalat sanayi ve istihdam üzerindeki etkileri....	93
6.1.9. Küresel krizin inşaat sektörü üzerindeki etkileri.....	100

BÖLÜM VII

7. KÜRESEL KRİZ SONRASI EKONOMİK BÜYÜME.....	106
7.1. Küresel Finans Krizi Sonrası Büyümenin Kaynakları	111
7.2. Ekonomik Büyümeye Talep Yönlü Atkılar	112
7.3. Küresel Finansal Kriz Sonrası Türkiye’de Ekonomik Büyümenin Sürdürülebilirliği.....	119

BÖLÜM VIII

8. SONUÇ	122
KAYNAKLAR	129

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 3.1: Kullandırılan Tüketici Kredileri.....	26
Tablo3.2: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı.....	27
Tablo3.3: Konut ve Taşıt Kredilerinin Toplam İçindeki Payı	28
Tablo 3.4: Takipteki Tüketici Kredileri.....	29
Tablo 3.5: Takipteki Kredilerin Tüketici Krediler İçerisindeki Payı	30
Tablo 3.6: Kullandırılan ve Takipteki Konut Kredileri ve Müşteri Sayısı	32
Tablo 3.7: Dünyada Konut İçin Kullandırılan Kredilerin Milli Gelire Oranı	42
Tablo 5.1: Mortgage Yasasının Konut Finansmanına Getirdikleri	62
Tablo 6.1: Türkiye’de Bankacılık Sektöründe Risk Yönetimi	66
Tablo 6.2: Küresel Finansal Kriz Sonrası Finansal Hizmetler Sektöründe İşini Kaybedenler.....	69
Tablo 6.3: Türkiye’deki Banka Sayıları ve Bankaların Mevcut Durumları	70
Tablo 6.4: 2001 Krizinin Yatırımlar Üzerindeki Etkisi.....	71
Tablo 6.5: 2007 Mortgage Krizinin Yatırımlar Üzerindeki Etkisi.....	72
Tablo 6.6: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (1998 fiyatlarıyla) (1999-2002)	73
Tablo 6.7: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (1998 fiyatlarıyla) (2006-2008)	73
Tablo 6.8: Ana Sektörel Büyüme Hızları	75
Tablo 6.9: Ülkelerin Büyüme Oranları, Enflasyon Değerleri.....	77
Tablo 6.10: Fiyat Artışı Endeksleri (2003=100) (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim.....	79
Tablo 6.11: Aylık İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Üretim Değeri İle Ağırlıklandırılmış)	80
Tablo 6.12: Gruplar itibariyle sanayi üretim endeksi.....	81
Tablo 6.13: Ana Sektörlere Göre İhracat (Milyon \$).....	82
Tablo 6.14: Cari Transferler Dengesi.....	83
Tablo 6.15: Otomotiv Sanayi İstihdamı	84
Tablo 6.16: Aylara Göre Yabancı Turist Harcamaları	92
Tablo 6.17: Türkiye’nin Turizm göstergeleri.....	93
Tablo 6.18: Otomotiv Sanayi Üretimi	94

Tablo 6.19: Otomotiv Sanayi İstihdamı.....	94
Tablo 6.20: Yurtiçi İşgücü Piyasasında Gelişmeler (15+, Bin kişi)(yıllık ortalama)...	96
Tablo 7.1: GSMH ve Sektörel Büyüme Oranları(%)	107
Tablo 7.2: Temel Makroekonomik Gelişmeler (2008 - 2010).....	110
Tablo 7.3: Sektörel Büyüme Oranları (%) (2008 - 2010).....	111
Tablo 7.4: Harcama Kalemlerinin GSYH İçindeki Payları (%)	112
Tablo 7.5: Harcama Kalemlerindeki Değişikliklerin Reel GSYH' ye Katkıları (%) (2008-2010)	113
Tablo 7.6: Sektörlerin GSYH İçindeki Payları ve Yıllık Büyüme Artış Oranları (%) (1998 yıl Sabit Fiyatlarıyla).....	116
Tablo 7.7: İktisadi Faaliyet Kollarının Reel GSYH' ye Katkıları (%)	118
Tablo 7.8: Cari Açığın Finansmanı ve Dış Borçların Gelişimi (Milyon Dolar).....	120

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1: Ekonomik Krizleri Sınıflandırılması.....	8
Şekil 3.1: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı	28
Şekil 3.2: Kanuni Takipteki Kredilerin Dağılımı	31
Şekil 3.3: Takipteki Konut Kredilerinin Toplam Krediler İçindeki Payı	33
Şekil 3.4: Takipteki Konut Kredilerinin Toplam Krediler İçindeki Payı	33
Şekil 3.5: Enflasyon Riskinin Konut Finansman Sisteminin Performansına Etkisi.....	37
Şekil 4.1: Amerika da Mortgage Sisteminin İşleyişi	48
Şekil 6.1: ABD’de Banka ve Bankalarda Çalışanların Sayısı.....	68
Şekil 6.2: GSYH ve Sanayi Sektörü Büyüme Hızı.....	74
Şekil 6.3: Ülkemizi Ziyaret Eden Yabancı Turist İstatistikleri	90
Şekil 6.4: Türkiye’ de Konut Kredileri	104
Şekil 7.1: Ulusal Tasarruf ve Yatırımların GSHY' ye Oranları (%).....	115

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AB	: Avrupa Birliği
A.Ş.	: Anonim Şirketi
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	: Banka Sigorta Muamele Vergisi
FNMA	: Federal İpotek Birliği
FHLMC	: Federal Konut İpotek Kredisi Kurumu
FHA	: Federal Konut İdaresi
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GNMA	: Devlet Ulusal İpotek Birliği
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
KKGB	: Kamu Kesimi Borçlanma Gereksinimi
KKDF	: Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu
KOBİ	: Küçük ve Orta Bütçeli İşletmeler
LIBOR	: Londra Bankalararası Para Piyasası
IMF	: Milletlerarası Para Fonu
ILO	: Uluslararası Çalışma Örgütü
İBP	: İstikrar ve Büyüme Paketi
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İFK	: İpotek Finans Kuruluşu
İYK	: İpotek Yatırım Kuruluşu
M.Ö.	: Milattan Önce
OVP	: Orta Vadeli Program
TK	: Tüketici Kredisi
TL	: Türk Lirası
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TV	: Televizyon
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
VA	: Emekli Asker İdaresi
WTO	: Dünya Ticaret Örgütü
YTL	: Yeni Türk Lirası

BÖLÜM I

1. GİRİŞ

Ekonomik kriz, tüketici talebinde ve firmaların yatırımlarında meydana gelen düşüş, yüksek oranlı işsizlik ve yaşam standartlarında düşüş anlamına gelmektedir. Globalleşmenin hız kazandığı 19. yüzyıldan itibaren ülkelerin gündemini daha fazla meşgul eden kriz, global bir köy niteliğine bürünen dünyada genellikle çıktığı ülkelerle sınırlı kalmaksızın, yerel alandan bölgesel alana sıçramakta, ardından da küresel bir nitelik kazanarak tüm dünyada iflaslara, üretim ve tüketimde azalmalara, fiyatlar genel seviyesi, döviz kurları ve işsizlik oranlarında ani ve kalıcı artışlara neden olduğu görülmektedir. 20. yüzyılda küreselleşme ile birlikte artan dış ticaret hacimleri ve serbestleşme eğilimi ile birlikte bölgesel ve uluslararası entegrasyonların önem kazanması, yeni oluşan büyük pazarlar ve sosyalizmin çöküşü ile piyasa ekonomisine geçiş sürecindeki ülkelerin pazar potansiyeli krizlerin tahmin edilenden çok daha hızlı ve büyük bir şekilde yayılmasına neden olmaktadır.

Tarihte bilinen ilk kriz, 1618-1623 tarihleri arasında Roma İmparatorluğu'nda Otuz Yıl Savaşları sonrasında ortaya çıkan ve paranın değerinin düşürülmesiyle devam eden süreç olarak bilinmektedir. Global nitelikli ve sonuçları itibarıyla tüm dünyayı etkisi altına alan krizlere ise 19. yüzyıl sonları ve 20. yüzyıl başlarında rastlanmaktadır. 1820-1929 yılları arasında irili ufaklı, 16 tane kriz meydana gelmiştir. Bu durumda yaklaşık yüzyıllık süreçte, ortalama 6,5 yılda bir krizin meydana geldiği görülmektedir. 1929 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkan Büyük Buhran'a kadar meydana gelen krizler daha çok yerel nitelikli olmalarına rağmen, bu tarihte Amerika'da meydana gelen kriz, kriz tarihini değiştiren en mühim ve en geniş çaplı kriz olma özelliğine sahiptir. Zira Amerika Birleşik Devletleri'nde 1929-1933 yılları arasında devam eden ve bir rekora da imza atan kriz, milli geliri 1/3 oranında azaltmıştır. Kriz Amerika ile sınırlı kalmamış, diğer ülkeleri de ciddi şekilde etkilemiştir. 1929 Krizi

sonrası dünyada 50 milyon insan işsiz kalmış, yeryüzündeki toplam üretim % 42 oranında ve dünya ticareti de % 65 oranında azalmıştır. O tarihten günümüze, dünyada pek çok irili ufaklı kriz meydana gelmiştir.

Dünya 20. yüzyıldan, 21. yüzyıla girerken, 1990 Japonya, 1994 Türkiye, 1994-1995 Meksika, 1997-1998 Uzak Doğu Asya, 1998 Rusya ve Brezilya, 2001 Arjantin ile 2000-2001 Türkiye Krizleri ve son olarak da 2007 - 2008 Amerika Birleşik Devletleri krizleri meydana gelmiştir. 1990 - 2009 yılları arasında, krizlerin ortalama süresinin yaklaşık 2,5 yıla düştüğü görülmektedir. Ayrıca 20. ve 21. yüzyılda meydana gelen krizler, bir önceki yüzyılda meydana gelenlerden farklı olarak, daha hızlı yayılmış ve daha geniş bir alanı etkisi altına almıştır.

2007 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde Mortgage Krizi olarak başlayan kriz süreci, 2008 yılından itibaren önce gelişmiş ülkeleri, ardından da gelişmekte olan ülkeleri etkileyerek küresel krize dönüşmüştür. ABD'de nispeten geliri düşük kesime yönelik olarak verilen yüksek riskli ve buna bağlı olarak yüksek faizli Borç Konut kredilerinin (subprime) geri ödemelerinde, bir yıldan daha fazla bir süre öncesinden başlayan sorunlar, büyük bir finansal kriz dalgasını, ABD kaynaklı olarak başlatmıştır. Finans sektöründe başlayan bu kriz, reel sektöre de bulaşmış, üretim ve büyümede düşüslere, işsizlik oranlarında artışlara neden olarak küresel durgunluk halini almıştır.

2007 yılı Mart ayı itibarıyla saklanamaz hale gelen Mortgage krizi ile ilgili olarak Wall Street Journal isimli gazetede yer alan habere göre, sözde bankalardan kredi alamayan düşük gelirli insanların işini kolaylaştırmak için sunulan normalden yüksek faizli (subprime) krediler adeta mantar gibi türemiş durumda ve geri ödeme oranlarının da giderek azaldığı, 2000 yılında 150 milyar dolar ikincil kredi alan ABD'liler; düşen reel ücretler, artan işsizlik rakamları ve kısılan sosyal güvenlik imkânlarının da zorlayıcı etkisiyle ve düşen yaşam standartlarını koruyabilmek amacıyla, talep arttıkça tırmanışa geçen emlak fiyatlarının ve bu durumu sanki sonsuza kadar sürecek bir eğilimmiş gibi topluma sunan tekelci medyanın söylemlerine kanarak emlaki gelecek garantisi bir yatırım aracı olarak satın almaya başladıkları, 2000'den 2005'in sonuna gelindiğinde verilen yüksek faizli kredilerin büyüklüğü 650 milyar dolara ulaştığı belirtilmiştir. Yine

2007 yılına başlayan krizle ilgili olarak ABD basınında yer alan diğer haberlerde, ABD'deki bazı bankaların normal şartlarda kredi verilebilecek müşterilerine bile, daha çok gelir sağlamak için yüksek faizli kredi sağladığı, bunun da geri ödeme sorununu büyüttüğü belirtilmiştir. Daha da kötüsü bu kredileri alan müşteriler, her 12 ayda bir bankaları tarafından değiştirilen faiz oranlarını kabul etmek zorunda bırakılmıştır.

2007 yılı sonlarında basında yer alan haberlerde, bu durumun olasılık olmaktan çıkıp gerçeklik haline gelmeye başladığını ve ABD'nin en büyük kredi kartı şirketlerinden birisi olan CapitalOne, zarar hanesine yazılan geri ödenmeyen kredi oranının 2007 üçüncü çeyrekte yüzde 2,86 iken ekim ayında bu oranın yüzde 3,28'e yükseldiğini bildirilmiştir. ABD genelinde ise aynı dönemde bu oran yüzde 4,13'ten yüzde 5,11'e çıktığı ve aynı dönemde 30 gün vadeli kredi kartı borçlarının oranı da yüzde 4,46'dan yüzde 4,75'e yükseldiği bildirilmiştir.

Mortgage Bankaları Birliği'nin verilerine göre Amerikan bankalarının, 2007 yılı içerisinde, ödenmeyen Borç Konut kredilerini yeniden finanse edebilmek için 700 milyar dolarlık krediye ihtiyaç duyduğu görülmüştür. Kriz bu kredilerin bulunmasında zorlukla karşılanıldığı anda çıkmış bulunmaktadır. Bu kriz 2 yıl içinde 2 milyondan fazla ailenin evsiz kalmasına, yıllardır borcunu ödemek için çırpındıkları evlerinden sokağa atılmalarına neden olmuştur. Ancak, kriz sırasında gerek yabancı gerek yerli televizyonlarda yorum yapan hiç bir uzman, evsiz kalan bu insanlarla ilgili hiç bir şey söyleme gereği duymamış, milyonlarca dolar ile piyasalarda spekülasyon yapan kişilerin paralarının nasıl kurtarılabileceği üzerine fikir yürütmekle yetinmişlerdir.

Mortgage Bankacıları Birliği'nin verilerine göre, 2007 Temmuz-Eylül döneminde, ABD'de ipotekli evlerini kaybedenlerin oranı, tüm zamanların en yüksek oranı olan yüzde 0,78'e ulaşmıştır. Bu oran bir önceki dönemde yüzde 0,65 olarak gerçekleşmiştir. Aynı şekilde, mortgage ödemelerini 30 gün ve daha uzun süredir ödeyemeyen ev sahibi sayısı 1986'dan bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu süreçte kamu kaynakları krizden etkilenen geniş toplum kesimlerine destek amaçlı olarak kullanılmamış, milyarlarca dolar batık banka ve finans şirketlerini kurtarmak amacıyla kullanılmıştır.

Başlangıçta krizin, mortgage kredi riski taşımayan ve ekonomik göstergeleri krize neden olacak düzeyde bozuk olmayan gelişmekte olan ülkeleri etkilemeyeceği düşünülmüştür. Ancak küresel kriz, Türkiye'nin de aralarında bulunduğu gelişmekte olan ülkeleri ciddi oranda etkilemiştir. Mortgage Krizi ve Avrupa Birliği ülkelerinde başlayan borç krizleri nedeniyle de, bazı ekonomik ve siyasi aktörlerce, Türkiye ekonomisinin ısındığı ve bu sebeple, ülkemize bir krizin sirayet edeceği yönünde tezler ileri sürülmüştür. Euro Bölgesi'ndeki yüksek borç stokları ve bütçe açıklarına ilişkin sorunlar AB ekonomisine ilişkin endişelerin artmasına neden olmuştur. Bu olumsuz görünüm, Euro'ya olan güvenin azalmasına ve Euro'nun dolar karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Euro'da görülebilecek bir zayıflama ihracat kanalından olumsuz bir etki yaratabilecektir. Ancak, Türkiye ekonomisinde ihracat arz esnekliği ithalat talep esnekliğine kıyasla düşüktür. Bu nedenle, Euro'daki değer kaybı ithalatı artırıcı yönde etki yaparken ihracatta yarattığı düşüş sınırlı kalacaktır.

Kriz sonrasında, Borç durumuna göre bakıldığında Türkiye'de kamu borcu/GSYİH oranı yüzde 41,6 olduğu bu oran, batacağı yönünde tartışmaya konu olan Yunanistan'da yüzde 142, İtalya'da yüzde 119, Portekiz'de yüzde 83, İrlanda'da yüzde 96, İspanya'da yüzde 60, Euro Bölgesi'nde ortalama yüzde 85 olduğu görülmektedir. Diğer yandan bu oranın 2010 yılında ABD'de yüzde 91,6 ve Japonya'da yüzde 220 olduğu görülmektedir. Yunanistan, İrlanda ve Portekiz'de de borç krizleri yaşanmıştır. Ancak bu ülkelerin yaşadığı krizlerin sebepleri birbirinden farklıdır. Yunanistan, dış borçlanma, mali kaynakların doğru kullanılamaması, İrlanda'da emlak piyasasında yaşanan borç krizleri krize sebep olmuştur. Portekiz'de ise Yunanistan ve İrlanda'daki kadar ciddi boyutlarda olmamakla birlikte uzun süre devam etmiştir. Öyle ki Portekiz, 2001 yılında İstikrar ve Büyüme Paketi (İBP) kurallarını ihlal eden ilk Euro Bölgesi olmuştur.

Ülkemizde bu krizin etkileri finansal sektör başta olmak üzere üretim sektörü ve gayrimenkul piyasalarını olumsuz yönde etkilemiştir. Küresel Kriz nedeniyle, Küresel likiditenin azalması ülkemize fon akışını daraltmış, kredi koşullarını ağırlaştırmıştır. Bu durum konut kredi faizlerinin yükselmesi sonucunu doğurmuş, zaten dünyanın en yüksek faizli konut kredisini kullanan ve kriz nedeniyle daha da yoksullaşan tüketicinin konut kredilerine talebi azaltmıştır.

Kredi talebindeki azalma, tüm promosyonlara karşın zaten yavaşlamış olan konut talebini olumsuz etkilemiştir. Konut talebindeki azalma, mevcut inşaat projelerinin durmasına veya yavaşlamasına neden olmuş, söz konusu projelerin devamı ve mevcut taahhütler nedeniyle ihtiyaç duyulacak nakit akışı ve pahalı kredi nedeniyle gayrimenkul fiyatları hızlı bir gevşeme sürecine girmiştir. Bu durum zaten arz fazlası olan sektörde, geçmiş dönemde yüksek fiyatlarla gayrimenkul almış vatandaşları büyük varlık kayıpları ile karşı karşıya bıraktığı görülmüştür.

Finansal Piyasalarda yaşanan Mortgage krizinin en tedirgin edici yanının, krizin reel sektöre sıçraması dikkatleri çekmiştir. Ayrıca, ABD’de başlayan mortgage krizinin ülkemiz ekonomisine olası etkileriyle ilgili olarak;Para bolluğu varken globalleşmenin iyi olduğu, dünyadaki bol parayı herkes gücüne, etkisine göre paylaştığı, mortgage krizinin etkilerinin ise hep birlikte paylaşıldığı görülmüştür. Bu da küreselleşmenin kötü yanı olarak değerlendirilmiş ve Türkiye’nin de bu krizden olumsuz yönde etkilendiği görülmüştür. Yani, Türk bankaları için de düşük faizli, ucuz döviz kredisi döneminin geride kaldığı, ülkemiz bankalarının, uluslararası piyasalardan almış oldukları borcun son yıllarda hızla arttığı, bunun da sermaye piyasalarında olumsuz etkilere yol açtığı görülmüştür. Artan Dış Borç, Mortgage Krizi nedeniyle küresel bir krizin tehdidi altında bulunan ülkemizin, belirtilen yıllarda 36 milyar doları bulan cari açıkla beraber en önemli sorunu haline gelmiştir. Bankalar da yurtdışından aldıkları borçlarla, tüketicilere verdikleri bireysel kredileri (kredi kartları, araç ve konut kredileri gibi) fonlamaktadırlar. Bu borçların 2000 yılında olduğu gibi kriz yaratmadan geri ödenebilmesi, yurtdışı likiditenin ülkemize akışının aksamadan sürmesine bağlı olduğu görülmüştür.

BÖLÜM II

2. EKONOMİK KRİZ KAVRAMI VE TÜRLERİ

2.1. Ekonomik Kriz Nedir?

Krizi "buhran", "bunalım" gibi kelimelerle ifade edebileceğimiz gibi, ansızın ortaya çıkan kötü durum, hastalık hâli gibi kelimelerle de kavramlaştırabiliriz. “Kriz; bir mal, hizmet, faktör, döviz piyasasındaki fiyat veya miktarlarda kabul edilebilir değişim sınırlarının dışında gerçekleşen dalgalanmalardır”(Kibritcioğlu,2000:5-6). Bu bağlamda, Kriz, mal, hizmet, faktör veya döviz piyasalarında alışlagelmiş durum ve kriterlerin çok altına ya da çok üzerine çıkılarak piyasanın olumsuz yönde etkilenmesi durumu olarak ifade edilebilir. Krizin en belirgin özelliği hızla yayılabilir olmasıdır. En önemli özelliklerinden biri de önceden tahmin edilemeyen, bilinmeyen yada günümüz iktisatçılarının kullandığı tabir ile öngörülemez nitelikte olması, tehdit ve tehlike arz etmesidir.

Tarihsel süreç incelendiğinde dünya ekonomileri süreklilik izleyememiş ve ekonomileri kısa veya uzun dönemli dalgalanmalara ev sahipliği yapmışlardır. Dünya ekonomilerinde yaşanan ekonomik dengesizlikler finansal serbestleşme ve küreselleşme ile ülkeler arasında hızla yayılabilmektedir. Küreselleşen dünyada, yüzyılı aşkın bir süre içinde çıkış noktaları ve sonuçları birbirinden farklı çeşitli krizler yaşanmıştır. Bir ülkede ortaya çıkan krizin diğer ülkelere sirayet etmesi mali ve ticari küreselleşmenin bir sonucu olarak düşünülebilir.

Ekonomik istikrarsızlığın gerekçeleri, dünya ve ülke içinde yaşanan politik istikrarsızlık, yanlış uygulanan makro ekonomik politikalar, arazi gelişmeler, ülkenin kendi bünyesinden kaynaklanan sorunlar olarak sıralayabiliriz. Finansal istikrarsızlık olarak bilinen Finansal krizlerin önemli etkilerinin bulunması ve bu etkilerin de ülkeleri

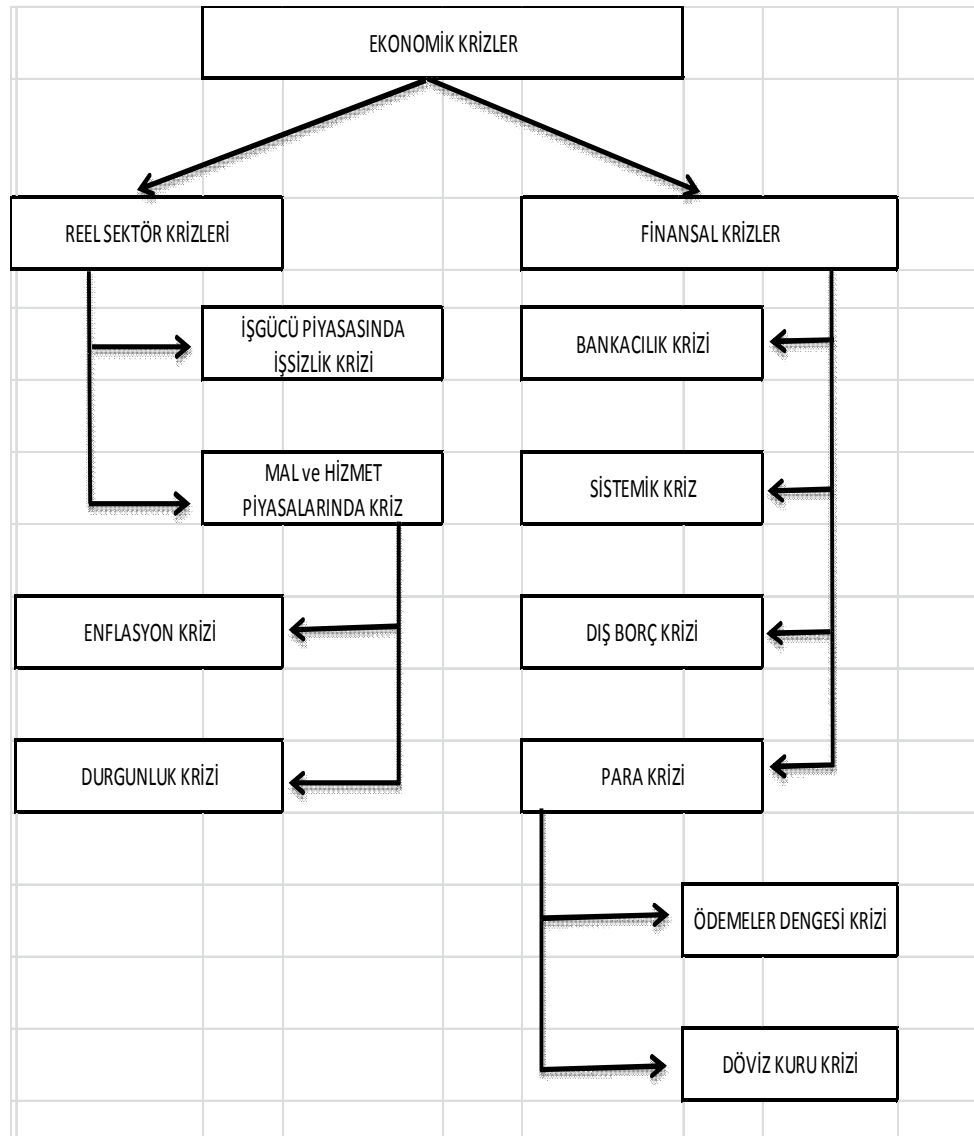
ekonomik, sosyal ve siyasi yönden etkilemesi krizlerin tanımlanmasını, nedenlerini ve türlerinin açıklanmasını gerekli kılmaktadır.

2.1.1. Ekonomik kriz türleri:

Temel anlamda ekonomik krizler, reel sektör ve finansal sektör krizleri olmak üzere iki ana başlık altında sınıflandırılabilir. Reel sektör krizleri, üretimde ve/veya istihdamda önemli daralmalar şeklinde ortaya çıkar. Finansal sektör krizleri ise, ekonominin reel kesimi üzerinde tahrip edici etkiler oluşturabilen ve piyasaların etkin işleyiş gücünü bozan finansal piyasa çöküşleridir (Delice, 2003:58). Bu ana başlıkların içerisinde yer alan kriz türleri olarak bankacılık krizi, dış borç krizi, kambiyo krizi ve mali kriz gibi türleri de saymak mümkündür (Altuntepe, 2008:130).

Ekonomik krizler, etkiledikleri sektörler açısından da, reel sektör krizleri ve finansal sektör krizleri şeklinde ikili bir ayırıma tabi tutulabilir. Bunlar aynı zamanda kriz türleri olarak da adlandırılabilirler. Bu çerçevede ekonomik krizlerin sınıflandırılması temel olarak Şekil 2.1.'de gösterilmektedir.

Unutulmaması gereken önemli bir husus da krizlerin hangi türden (sektör) olursa olsun, son aşamasında diğer sektörleri de etkilemesinin kaçınılmaz olduğu gerçeğidir. Aşağıdaki şekilde ekonomik krizler sınıflandırılmıştır. Reel sektör krizleri ile ilgili kısa bir açıklama verilmiş olup, finansal krizler ise aşağıda detaylı bir şekilde anlatılacaktır.



Şekil 2.1: Ekonomik Krizlerin Sınıflandırılması (Taşdemir, 2012:4-18)

Reel krizler:

Ulusal ekonomide tarım, sanayi ve hizmetler ana sektörlerinde üretici ve tüketici konumundaki bireylerin tümünü temsil eden kesime **Reel Sektör** denir. Bu kesim tarafından gerçekleştirilen tasarruflar finansal kesim tarafından toplanır ve tekrar reel sektörde kullanılır. Reel Sektör Krizleri; mal ve hizmet piyasasında ortaya çıkan enflasyon ve durgunluk gibi kendini gösteren dengesizliklerin yanında faktör piyasalarında meydana gelen ve istihdam düzeyini etkileyen dengesizliklerden oluşmaktadır.

“Reel sektör krizleri; mal, hizmet ve işgücü piyasasında ciddi daralmalar şeklinde ortaya çıkan kriz türüdür. Eğer mal ve hizmet piyasasındaki fiyat artışları belirli bir sınırın üstündeyse, bu durum enflasyon krizi olarak adlandırılmaktadır. Diğer bir reel sektör krizi olan durgunluk krizi, fiyatlar genel seviyesindeki artışların, ekonomide yatırımları teşvik edecek düzeyin altında gerçekleşmesi olarak tanımlanabilir. Bir başka reel kriz türü olan işsizlik krizi ise, emek piyasasındaki işsizlik oranlarının alışılmış seviyenin üzerinde oluşması şeklindedir”(Kibritcioğlu, 2001:174-182).

Finansal krizler:

Finansal piyasalarda finansal atak ile ortaya çıkan ve ülkelerin para, borsa, bankacılık ve diğer finansal piyasalarında büyük çaplı dalgalanmaları içermektedir. Finansal krizlere, faiz oranlarındaki artış, menkul kıymet borsalarında yaşanan gerileme, banka panikleri, fiyatlar genel seviyesindeki beklenmedik düşüş, arz ve talepteki ani dalgalanmalar, sürdürülemeyen büyüme ve belirsizliğin artması, aşırı borçlanma, uluslararası sermaye hareketleri gibi daha birçok nedenin etkili olduğu söylenebilir. Bu nedenlerin bazıları aşağıda detaylı anlatılacaktır.

Finansal krizleri, finansal serbestleşme ile ilgili yapılan tanımlar içerisinde finansal hareketlerin teknik anlamdaki tüm yönleri ile şu şekilde ifade edebiliriz. Gelişmekte olan ülkeler, mali sistemlerini serbestleştirmek amacıyla bir dizi reformlar yapmışlardır. Bunların en önemlileri, faiz oranlarının serbest bırakılarak kredi tavanlarının kaldırılması, bankaların Merkez Bankasında tutmak zorunda oldukları mevduat munzam karşılık oranlarının indirilmesi ya da tamamen kaldırılması, bankacılık sektörünün hem yabancı hem de yerleşiklere açılması, sermaye hareketlerinin serbestleştirilmesidir. Dolayısıyla, Finansal kriz, mali piyasaların etkin bir şekilde işlevini gerçekleştirememesiyle ve bunun ekonomik aktivitelerde keskin bir daralmaya yol açmasıyla sonuçlanmaktadır.

2.2. Finansal Kriz Türleri:

Küreselleşme ve finansal liberalizasyon/entegrasyon sürecinde uluslararası fonlar küresel düzeyde daha yüksek getiri elde edebilecekleri ülkelere rahatça girip çıkabilmektedir. Bu nedenle, uluslararası sermaye hareketlerinin hacminde önemli

artışlar meydana gelmiştir. Ayrıca, para ikamesinin artması ve beklenen enflasyon oranındaki artışlar da finansal istikrarsızlığın yayılmasına etki etmektedir (Turgut, 2006: 36).

Finansal krizler ana hatlarıyla;

-Para Krizleri,

-Bankacılık Krizleri,

-Dış Borç Krizleri ve Sistemik finansal krizler olmak üzere dört grupta toplanmaktadır. Bu krizler genellikle birbirini takip ettiklerinden bunlar arasında kesin çizgilerle ayırım yapılamamaktadır. Ayrıca, Finansal krizlere neden olan birçok faktör bulunmaktadır.

2.2.1. Para krizleri:

Para krizi (currencycrisis), literatürde döviz krizi olarak da ifade edilmektedir. Döviz kurundaki ani bir hareket ve sermaye hareketlerindeki keskin bir değişme sonucu ortaya çıkmaktadır (Yay, T., Yay, G. G., ve Yılmaz E., 2001: 20). Özellikle sabit döviz kuru sisteminde piyasa katılımcılarının taleplerini aniden ulusal para ile şekillendirilmiş aktiflerden yabancı paralı aktiflere kaydırılmaları sonucu, Merkez Bankasının döviz rezervlerinin tükenmesi şeklinde ortaya çıkan krizlerdir. Bir ülke parasının üzerindeki spekülasyon saldırı bir devalüasyonla veya şiddetli değer kaybıyla sonuçlanırsa veya Merkez Bankası büyük miktarlarda rezerv satmak veya faiz oranlarını önemli oranlarda yükseltmek suretiyle parayı korumaya zorlanırsa bir döviz veya para krizi ortaya çıkmaktadır. Para krizi, bir ülke parasına güvenin kaybolması dolayısıyla spekülasyon fonların ülkeyi terk etmeye başlaması ve Merkez Bankasının tüm destekleme çabalarına rağmen mevcut kurun sürdürülemezlikte ulusal paranın devalüe edilmesi veya tümünden dalgalanmaya bırakılması biçiminde de tanımlanmaktadır (Seyidoğlu, 1999:583). Döviz krizleri genelde sabit kura dayalı devalüasyon programları sonucu ortaya çıkmakta ve yerli paranın değer kazanması sonucu, cari işlemler dengesindeki açık büyümektedir. Buna rağmen sabit kurdan çıkamayan ülkeler, ister istemez bir krize sürüklenmektedir. Sabit kur sistemi uygulayan ülkelerdeki para krizleri ödemeler dengesi krizleri diye adlandırılarak, dikkat döviz rezervi azalmalarına çekilirken, esnek kur sistemi

uygulayan ülkelerdeki krizlere döviz kuru krizi adı verilerek, dikkat rezerv azalmaları yerine kur değişimlerine çekilmiş olmaktadır (Kibritcioğlu, 2001:175).

2.2.2. Bankacılık krizleri

Bankacılık krizleri, bir ya da birden fazla bankaya güvenin sarsılması, halkın aniden ve yaygın olarak mevduatlarını çekmek için bankalara hücum etmesi olarak tanımlanmaktadır. Bankacılık krizleri genelde banka bilânçolarının kötüleşmesinden; bilânço aktif yapılarının bozulmasından kaynaklanmaktadır. Daha açıkçası, geri dönmeyen kredilerin artması, menkul değerler piyasasındaki dalgalanmalar, reel sektörün küçülmesi nedeniyle bankaların aktif yapılarının bozulması bankacılık krizlerinin temel nedenleri olarak bilinmektedir. Döviz krizlerinin de bankacılık krizlerine neden olduğu iddia edilmektedir.

Bu bağlamda, kriz öncesi dönemlerde uygulanan sabit döviz kuru rejimi terk edilmeden önce spekülasyon saldırılar sonucu uluslararası rezervlerin büyük ölçüde kaybolması, para stokunda ve kredi arzında ani düşüşlere yol açabilmektedir. Azalan kredi hacmi üretim üzerinde olumsuz etki yaratabilecek ve geri dönmeyen kredilerin artması bankacılık krizleriyle sonuçlanabilmektedir. Döviz krizi ile birlikte gelen ulusal paranın aşırı değer kaybı sonucunda da, bankalar arasında büyük miktarlarda olan ve kur riskine karşı korunmamış döviz cinsinden borçların geri ödenme problemleri ortaya çıkmaktadır. Bu problem ise, bankacılık sisteminin zayıflamasına yol açabilmektedir.

Bankacılık krizini teşhis ederken sorunun bir tek bankaya mı yoksa az sayıda bankaya mı ilişkin olduğunu, yoksa sorunun sistematik denilen bütün piyasayı ilgilendiren bir sorun mu olduğunu belirlemek son derece önemlidir (Ateş, 2004:195-215). Tek bir bankanın başarısızlığı her zaman tüm bankacılık sistemini sarsmayabilir. Ancak krizdeki bankanın, bankacılık sistemi içindeki payının büyüklüğü, krizin sistemik bir krize dönüşmesi olasılığını artırmaktadır.

Bankacılık krizleri, para krizlerinden daha uzun süreli olma eğilimi taşımakta ve ekonomik faaliyet hacmi üzerinde daha şiddetli etkiler doğurmaktadır, para ve bankacılık krizleri birlikte gerçekleştiği söylenebilir. Bu tür krizler, ikiz kriz (twincrisis) olarak adlandırılmaktadır.

2.2.3. Dış borç krizleri

Dış borç krizi, bir ülkenin kamu ve/veya özel kesime ait dış borçlarını ödeyememe durumu olarak ifade edilmektedir. Özellikle hükümetlerin dış borçların çevrilmesi ve yeni dış kredi bulma konusunda sıkıntı yaşamaları nedeniyle dış borcun yeni ödeme planlarına bağlanması veya yükümlülüklerin ertelenmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Dış borç krizleri, dış borçlarını düzenli olarak ödemekte olan bir ülkenin borcunun anapara ve faizlerini ödeyemeyeceğini ilan etmesi durumu olarak da tanımlanabilir. Ayrıca, dış borç krizleri genellikle resmi dış borç için kullanılmaktadır. Likidite krizine (para ve bankacılık) düşen bir ülkenin, tüm yükümlülüklerinde olduğu gibi, dış borç geri ödemelerinde de aksama oluşabilir. Bu nokta, likidite krizleri ile dış borç krizleri arasındaki tek gerçek ve bilinen ilişki olmaktadır. Dış borç krizlerini, likidite krizlerinden ayıran pek çok unsur bulunmaktadır. Bir dış borç krizi, dış borç geri ödeme, miktar ya da vadelerindeki yükümlülüklerini tam ve eksiksiz bir şekilde yerine getiremeyeceği beyanı ile başlamış kabul edilmektedir. Dış borç krizlerinin en önemli özelliği krizlerin sürekli değil geçici ve bir döneme ait olmasıdır. Ayrıca, tek bir ülkedeki likidite krizi bile tüm dünya finansal sistemine önemli derecede olumsuz etkide bulunurken, dış borç krizine düşen bir ülkenin olumsuz etkileri yalnızca alacaklı taraflarla sınırlı kalmaktadır. Bu durum, aksayan ödemenin miktarı önemli derecede büyük olsa da geçerlidir (Çalışkan, 2003:226).

2.2.4. Sistemik finansal krizler

Sistemik finansal krizler, finansal sistemde ortaya çıkan ve finansal sistemin, varlık değerlemesi, kredi tahsisi ve ödemeler gibi önemli işlevlerini kesintiye uğratan bir çok biçiminde tanımlanmaktadır. Potansiyel olarak finansal piyasaların ciddi biçimde bozulmasını ifade etmektedir ve ekonomik, sosyal ve politik yaşamın yapısından ve değişkenliğinden kaynaklanmaktadır (Delice, 2003:62).

Sistemik finansal krizlerde mutlaka bir yayılma süreci bulunmaktadır. Bir ülke, kurum veya firmadaki sorunlar, diğer bir ülke, firma veya kurumlarda çözümsüzlüğe yol açabilmektedir. Sistemik kriz dönemlerinde, ülkede üretim kayıpları meydana gelmekte, milli gelir düşmekte, ekonomik kayıplar büyümekte ve ülke ekonomik etkinlikten uzaklaşmaktadır.

Finansal krizler (para, bankacılık, dış borç ve sistemik finansal krizler), birbirinden bağımsız olmayıp, birçok durumda farklı alanlarda başlayan bir kriz, diğer bir krizi de beraberinde getirebilmektedir.

2.3. Finansal Krizlere Neden Olan Faktörler

Finansmanın ve riskin küresel hale geldiği günümüz ekonomilerinde, sermaye hareketleri için sınırlar neredeyse yok olmuş, bu hareketlilik, olumlu sonuçları yanı sıra ülke ekonomileri için belli bir kırılganlığı da beraberinde getirmiştir. Son yüz yılda meydana gelen ekonomik krizler ve bunların neden olduğu zararlar, tüm dikkatleri krizlerin nedenlerine ve bu krizlerin tekrar yaşanmamak için gerekli tedbirlerin alınması çalışmalarına yöneltmiştir. Krizlerden ve neden olduğu zararlardan çıkan ortak ders, risk yönetiminin uluslararası düzeyde ele alınması gerekliliği olmuştur. Özellikle riski kontrol etme amacıyla ortaya çıkmış olan türev araçlar, zamanla kontrolsüz olunmasına yol açmış, finansal krizlerde hızlandırıcı bir rol oynamıştır (Uyar, 2004:1).

Ulusal paraların değer kaybetmesi veya devalüasyon, gelişmekte olan ülkelerde bilançolar yoluyla finansal krizleri teşvik eden bir diğer önemli faktördür. Birçok gelişmekte olan ülkede, ulusal paraların gelecekteki değeri konusunda belirsizlikler bulunmaktadır. Bu belirsizlik, firmalar, bankalar, banka dışı finansal araçlar ve hükümetler açısından yabancı para cinsinden borç ihracını cazip hale getirmektedir. Borç sözleşmelerinin yabancı para cinsinden yapılması, ulusal paranın ani bir değer kaybına uğraması veya hükümetin ani bir devalüasyon kararı alması durumunda, iktisadi birimlerin borç yüklerini artırmaktadır.

Finansal krizlerin ortaya çıkışını hazırlayan nedenler, zamana, o anki koşullara ve ülkenin gelişmişlik durumuna göre çok farklı olabilmektedir. Ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre de bu nedenler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Arz ve talepteki ani dalgalanmalar,
- Sürdürülemeyen büyüme ve belirsizliğin artması,
- Enflasyon ve enflasyonu düşürmeye yönelik yanlış politikalar,
- Firma bilânçolarının bozulması,
- Finansal serbestleşmeye erken geçiş ve deregülasyon,

- Aşırı borçlanma, faiz oranlarının yükselmesi ve uluslararası sermaye hareketleri,

- Kurdaki aşırı oynaklıklar ve yanlış kur politikaları (Erdem, 2008:114).

Finansal krizlerin nedenlerinden bazıları aşağıda anlatılmıştır.

2.3.1. Aşırı borçlanma

Gelişmekte olan ülkelerde uygulanan kamu harcamalarına dayalı genişletici maliye politikaları finansal krizin en önemli nedenlerinden birisidir. Kamu kesimi borçlanma gereğinde ortaya çıkan aşırılık ülkelerde yatırım yapan kişi ve kurumlar için geleceğe yönelik belirsizlik riskini artırmaktadır (Civri, 2009:201)

Aşırı borçlanma ile ülkeler borçlarını ödeyebilmek için yeniden borçlanmak zorunda kalmakta ve bir borç kısır döngüsü sürecine girmektedirler. Bu süreç sonunda faiz yükünün aşırı derecede çoğalması nedeniyle bütçe giderleri karşılanamayacak boyutlara ulaşmaktadır. Sürekli olarak artan kamu harcamalarının finansmanı için alınan borçlar ve bu borçlanma ile sağlanan fonların verimli yatırımlarda değil de günübirlik kullanılması ülkeleri borç kısır döngüsüne sokarak, borcun her devrediğinde faizlerin bir kısmının borç stokuna eklenmesi sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Finansal krizlerin bu gibi olumsuzlukları neticesinde ülkeler için borç yönetimi bir zorunluluk haline gelmiştir.

2.3.2. Uluslararası sermaye hareketleri

Finansal küreselleşmenin hızlanması ve özellikle 1990'lı yıllardan sonra uluslararası sermayenin dünya ölçeğinde serbestçe dolaşma imkânını bulması nedeniyle, dünyada ekonomik krizlerin arttığı gözlenmektedir. Dolayısıyla, uluslararası sermaye hareketlerinin artmasıyla ekonomik krizler arasında çok yakın bir korelasyon bulunmaktadır.

Sermaye hareketleri doğrudan yatırım ve portföy yatırımı olmak üzere iki ana bölümde incelenmektedir. Doğrudan yabancı yatırım, sabit sermaye yatırımı adı altında, sermayenin kaynak ülkeden yatırıma ev sahipliği yapacak ülkedeki şirket hisselerinin uluslararası yatırımcılar tarafından en az % 10'unun alınması şeklinde kendini gösterir.

Sabit sermaye yatırımlarına ek olarak doğrudan yatırımın ülkelere girişi; şirket birleşmesi ya da devri, özelleştirme uygulamaları, ortak girişim, stratejik ortaklık ya da devam eden faaliyetlerin genişletilmesi ile de mümkündür. Doğrudan yabancı yatırımların dışında ortaya çıkan ve tahvil ya da hisse senedine doğrudan yatırım şeklinde gerçekleşmeyen, mobilitesi oldukça yüksek olan yatırımlar ise portföy yatırımı içine girer ve uluslararası hukuk ve ilgili ülke hukuku çerçevesinde örgütlenmiş piyasalarda işlem görürler. Bununla birlikte, IMF, opsiyonlar gibi türev ürünleri dolaylı yatırımlar grubuna dahil etmektedir (Boyner, 2011:1)

Finansal krizlere neden olan, sermaye hareketlerinin ikinci grubunda yer alan portföy yatırımlarıdır. Sıcak para olarak da adlandırılan bu sermaye hareketleri girmiş olduğu ülkenin refahını başlangıçta artırmaktadır. Ne var ki; daha sonra ülke ekonomisinin kırılganlığına paralel olarak ani çıkışlar yaparak, ülkenin çok daha kötü bir duruma sürüklenmesine neden olmaktadır.

2.3.3. Enflasyon

Enflasyon, fiyatlar genel düzeyinin sürekli ve hissedilir artışını ifade eden bir durumdur. Diğer bir tanımı nominal millî gelirin, bu gelirle satın alınan mal miktarına (gerçek millî gelire) nazaran artması yani şişmesi demektir. Güçlü bir para birimine sahip olmayan ekonomilerde enflasyon ortaya çıkabilir. Enflasyon ekonominin temel değişkenlerine zarar vererek geriye dönük bekleyişleri güçlendirmekte dolayısıyla ekonomiyi enflasyon sarmalına sokarak enflasyonun giderek kronik bir hal almasına katkıda bulunmaktadır. Ayrıca, diğer ülkelere kıyasla yüksek enflasyon oranına sahip ülkelerde sabit kur sisteminin uygulanması, paranın dış değerini reel olarak yükselterek, cari işlemler bilançosunu olumsuz biçimde etkilemektedir (Yeğin, 2010:32).

Enflasyonu kontrol altına almak için çeşitli mekanizmalar bulunmaktadır. Bu mekanizmalardan biri olan borçlanma; enflasyonu baskı altına almak ve büyümeyi sağlamak konusunda kısa vadede işe yarasa da, reel üretime katkıda bulunmadığı zaman uzun vadede ülkeyi krize açık hale getirmektedir. Bu nedenle, enflasyonu sermaye hareketleri ile baskı altına almak yerine ekonomik dengeleri birbiri ile uyumlu hale

getirecek ve bu dengeleri sağlayacak tedbirler uygulamak önem kazanmaktadır (İmişiker ve Özlale, 2010:12).

2.3.4. Döviz kuru politikası

Döviz kurlarında ortaya çıkabilecek istikrarsızlıklarla krizler arasında yakın bir ilişki söz konusudur. Döviz kurunun belli bir çapaya bağlanarak sabitlenmesi ya da reel değerinin altında baskıda tutulması, finansal sektörü krizlere karşı daha kırılgan hale getirmektedir. Bununla birlikte krizlerden korunma mekanizmalarından Merkez Bankasının son durak borç mercii işlevini yerine getirmesi ve döviz kurunun baskı altında tutulması, bankaların açık pozisyonlarının artmasını teşvik edici bir unsur oluşturarak döviz risklerini artırmaktadır (Yeğin, 2010:32).

Böyle bir politika, gelişmekte olan ülkelerde enflasyonist ortamın da etkisi ile finans kurumları dışındaki işletmelerin borç portföylerinde döviz borçlarının önemli bir yer tutmasına neden olmaktadır. Bu şekilde uygulanan politika neticesinde döviz krizleri ile bankacılık krizleri arasındaki tetikleme mekanizması güçlenmektedir.

Yukarıdaki finansal krizlere neden olan faktörlerden bazıları açıklanmış olup, bu bağlamda; son yaşanan Mortgage krizi; doğrudan satın alma, peşin ödeme yolu ile konut edindirme gücü olmayan kişilere, ipoteğe dayalı uzun vadeli kredi sağlamak ve kira düzeyinde taksitlerle konut bedelini ödetmek sureti ile konut edindirme amaçlı bir sistemdir (Erdem, 2008:3). Bu doğrultuda, Mortgage krizinin nedenleri arasında kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki şişmeler, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık gibi sorunlar yer almaktadır. Bunlar neticesinde de Mortgage krizinin bir finansal kriz türü olduğu ortaya çıkmaktadır.

2.4. Konut Finansmanı Politikası

Mortgage krizinin konut sektörü ile yakından ilgili olması nedeniyle konut finansmanından kısaca bahsetmek yerinde olacaktır. Ülkelerin ve toplumların aralarında tarihi, sosyal ve kültürel farklılıklar bulunsa da, toplu yaşama geçen insanoğlunun en başlardan beri amacı sağlıklı bir çevrede yaşama isteğidir. Barınma ihtiyacına en düşük maliyetle ve kısa sürede ulaşma çabalarının geçmişi insanlık tarihiyle özdeştir

(Berbercuma, 2006:5). Barınak olmanın yanı sıra konut, yatırım aracı olma, ekonomik kalkınmaya katkı sağlama, bireylerin geleceği açısından bir güvence olma aynı zamanda toplumların ekonomik ve sosyal açıdan gelişmişlik göstergesi olarak da düşünülebilir.

Ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olan konut sektörü, geniş halk kitlelerini yakından ilgilendirmesi sebebiyle hükümetler tarafından konut politikalarıyla her zaman gündeme gelmiştir. Konut sektörünün finansmanında iki husus büyük önem arz etmektedir. Birincisi; kişilerin kurumsal yöntemlerle uzun vadeli konut finansmanı sağlayabilmeleri, ikincisi ise; işletmelerin bilançolarında ölü yatırım olarak duran gayrimenkullere hareket yeteneği kazandırılmasıdır. Her iki konuda başarı kazanılması, gerek makroekonomik dengelerin sağlıklı bir şekilde kurulmasına, gerekse finansal piyasaların gelişmişliğine ve gayrimenkul finansmanı ile sermaye piyasaları arasındaki bağlantının güçlü olmasına bağlıdır (Berbercuma, 2006:3).

Gayrimenkul sisteminin amacı ise, gayrimenkul satın almak ya da inşa etmek isteyenlere, bunu gerçekleştirebilmek için, ihtiyaç duydukları fonları tedarik etmektir. Amacın bu kadar basit ve yalın olmasıyla birlikte, birçok ülkede hükümetlerin çabalarının sonucunda, çok karmaşık finansman yöntemleri geliştirilmiştir. Her finansman sisteminin temel özelliği, fon fazlasına sahip olan kesimlerden bu fonları çekip, borçlanmak isteyen kişilere transfer etmektedir. Sistem, varlığını sürdürebilmek için tasarruf yapan birimlere kaynaklarını kullandırmaları karşılığında tatmin edici bir bedel ödemenin yanı sıra, fon ihtiyacı olan kesimlere kullandıkları fonları geri ödeyebilmek için gerekli koşulları sağlamak zorundadır.

Sistemin etkin bir şekilde çalışması neticesinde konut sahibi olmak isteyenler uzun süre birikim yaparak konut edinmek yerine, önce konutu edinip daha sonra birikim yapma imkânına kavuşmuş olacaktır. Ancak bunun için sağlanacak fonun konut ihtiyacını giderecek düzeyde olmasının yanı sıra uzun bir vadeye yayılması da gereklidir. Bir konut finansman sisteminin etkinliği o piyasadaki arz edilebilir yeterli hacimdeki uzun vadeli konut kredilerinin varlığıyla değerlendirilebilir (Şahin, 2008:1).

Toplumun sosyal yaşantısının değişmesi, daha güvenli, daha geniş, daha iyi mekânlarda yaşama dürtüsü yeni konutlara olan talebi sürekli körüklemekte ve mevcut konut stokunun yenilenmesi ihtiyacını ortaya çıkarmakta, fiziksel ve ekonomik eskimeye uğramaktadır. Her ne kadar bakım ve onarımla süresi uzatılsa da; yapım

tarzına, yapım yerine ve inşaat kalitesine göre değişmekle birlikte konutların ortalama kullanım süreleri 50–60 yıl olmaktadır. Gelişmiş ülkelerde toplumun bireylerinin daha iyi yaşam koşullarına kavuşma isteği farklı niteliklerde konut ihtiyacını arttırmaktadır (Berbercuma, 2006:6).

Hukuki açıdan ise konut, en temel ekonomik özgürlüklerden biri olan “mülkiyet özgürlüğüne” bağlı olarak açıklanabilir. İnsanların barınma gereksinimlerine paralel olarak gelişen konut, mülkiyet özgürlüğü çerçevesinde bir hak halini almıştır.

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 17. Maddesinde “mülkiyet kavramı” ele alınmıştır. Buna göre, münferit ve müşterek mülkiyet halleri bu beyannameyi kabul eden tüm ülkeler açısından geçerli olacak ve mülkiyet özgürlüğü keyfi olarak sınırlandırılmayacaktır. Özellikle maddenin 2.fıkrası, bireylerin mülkiyet özgürlüğünü hem diğer bireylerden hem de kamu otoritesinden korumaya yönelik bir anlam taşımaktadır. Bunun yanı sıra; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (1952), Birleşmiş Milletler Habitat II Bildirgesi (1996) gibi uluslararası hukuka kaynaklık teşkil eden bu gibi sözleşmelerde mülkiyet ve konut kavramlarına yer verilmiştir (Caka, 2007:4).

BÖLÜM III

3. MORTGAGE SİSTEMİ

3.1. Mortgage Tanımı

Latince “hypotheca”, Almanca “hypothek” , İngilizce “hypothec” ya da “mortgage” sözcüklerinin karşılığı olan ipotek yani rehin, belirli bir alacağı, üzerinde anlaşılan gayrimenkulün, bedelinden öncelikle istemek ve almak yetkisi veren aynı bir hak; borç ödemelerini güvence altına almak için, bir mülk teminatıdır. Genellikle, mülk deyince gayrimenkuller ifade edilmektedir. İpotek işleminde söz konusu borç, herhangi bir mülkü almak isteyen kişiye verilmiş kredidir. Ülkemizde, “**Mortgage**” olarak bilinen İpotekli Konut Finansman Sistemi’ne, diğer bir deyişle İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Kredilere, Türk Dil Kurumu “tutsat” veya “tutulu satış” sözcüklerini önermiştir.

“**Mortgage**” kelimesine etimolojik açıdan bakıldığında aslında kelimenin birleşik bir kelime olduğunu ve “mort” ve “gage” olmak üzere iki kelimeden oluştuğu görülmektedir. Her ikisi de Avrupa kökenli olan bu kelimelerden **mort**: Latince ve Eski Fransızca’da ölüm anlamına gelirken; **gage** kelimesi ise Eski Germen dillerinde rehin veya bir şeyi teminat olarak göstermek anlamına gelmektedir. İki kelime yan yana geldiğinde ise “mortgage” kelimesiyle kastedilen, var oluş amacı gereği, borçlunun borcunu ödemesi durumunda gayrimenkul, borç veren açısından ölü anlamına gelirken; borçlunun borcunu ödeyememesi durumunda söz konusu gayrimenkul alacaklının almakta veya alacaklıda rehin kalmaktadır, anlamı kastedilmektedir (Berbercuma, 2006:26). Diğer bir şekilde; verilen bir söz karşılığı bırakılan depozit anlamına gelen “gage” (Alman Hukuku); ve Fransızca ‘ölü’ veya ‘taşınmaz’ anlamına gelen “mort” kelimelerinin bir araya gelmesiyle oluşan “mortgage” bir taşınmazın, alınan borç karşılığı depozit / ipotek / rehin olarak verilmesi ya da diğer bir deyişle, bu amaçla verilen kredi demektir.

İpotek bankaları ve yapı toplulukları (buildingsociety) gibi konut finansman kurumlarının, konut sahibi olmak için kredi talep eden bireylere verdikleri uzun vadeli kredilere, **“Mortgage”** denilmektedir. Bu tür kredilerde, finansman kurumları krediyi verirken, kredi konusu konutlar üzerinde ipotek tesis ederek kredilerini teminat altına alırlar. Bu özelliğiyle söz konusu krediler, kredi alanın sözleşmedeki ödemeleri yapmaması durumunda, kredi verene, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla alacağını tahsil etme hakkı verir (Oksay ve Ceylantepe, 2006:12). İpoteğe dayalı konut finansman sistemi bitmiş konutların finansman sistemidir. Bu nedenle konut projelerinin finansmanını değil eski konut ya da konut yeni ise bitmiş konut satın almayı düşünen kişilerin finansmanını sağlamaktadır.

“Mortgage” uzun vadeli konut kredisi değildir. **“Mortgage”** kredisi, ipotek teminatlı konut kredisi de değildir. Bankalar tarafından uzun yıllardır verilmekte olan konut kredileri de ipotek teminatlıdır ama mortgage kredisi olduklarını söyleyemeyiz (Alptürk, 2007:38). Burada mortgage ile uzun vadeli konut kredileri arasındaki fark finansman kuruluşlarının konut kredisinin finansmanını yaptığı yöntem farkıdır. Finansman kuruluşları kredi vermek için genellikle mevduat toplama veya uluslararası finansal kurumlardan borçlanma gibi finansal yöntemleri kullanırlar. **Mortgage”de** ise bu araçlar kullanılmaz. Mortgage kullandıracak finansman kuruluşları, kredi verdikleri konutlara diğer kredilerde olduğu gibi ipotek tesis ederler. Daha sonra bu ipoteklerin karşılığında, menkul değerler çıkararak, ikincil piyasalarda fon fazlası olan yerli ve yabancı yatırımcılara ihraç ederler. Bu yolla finansman kuruluşları yeni kredilerinin finansmanında kullanacağı yeni fonlar yaratmaktadırlar. İpoteğe dayalı konut kredilerine bağlı menkul kıymetleştirme olarak adlandırılan bu süreçte, uzun vadeli konut kredilerine kaynak sağlayabilmek amacıyla, kredi veren kuruluşlar, bilançolarında yer alan alacakları karşılığında, menkul kıymet ihraç ederek, kredilerini, menkul kıymetlerini satın alan yatırımcılar aracılığıyla finanse ederler. Kısaca, bankalar kredi vermek için ihtiyaç duydukları fonları, finansal piyasalardan doğrudan borçlanmak yerine, menkul kıymet arz ederek temin ederler (Özyüksel, 2007:14).

Mortgage”in işlevi ise, finansman ihtiyacı olan konut alıcıları ile ellerindeki fonları uzun vadeli değerlendirmek isteyen fon sahiplerini bir araya getirmektir. Mortgage, tüketicilerin dışında kredi verenlere, genel ekonomiye ve sermaye piyasalarının derinleşmesine katkıları olan çok önemli bir finansal enstrümandır. Bu

nedenle, Mortgage Sistemi, gerek kişilerin konut sahibi olmalarını kolaylaştırması, gerekse finansal derinleşmeye sağlayacağı olumlu katkılar nedeniyle son derece önemli bir finansman yöntemidir. Kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi olarak bilinen ipotekli konut finans sistemi **mortgage**, gayrimenkul edinmede kullanılan finansman yöntemlerinden bir tanesidir (Abdioğlu, 2007:160).

Mortgage'ın fonksiyonu ise doğrudan satın alma, peşin ödeme yolu ile konut edindirme gücü olmayan kişilere, ipoteğe dayalı uzun vadeli kredi sağlamak ve kira düzeyinde taksitlerle konut bedelini ödetmek sureti ile konut edindirme amaçlı bir sistemdir (Erdem, 2008:1).

Tüketiciye konut için bu finansmanı sağlayan kuruluşlar faaliyetlerini, topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarından elde ettikleri fon ile finanse ederler. Dünyada temel iki farklı yöntemle ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçları ile menkul kıymetleştirilmektedir. Bunlardan ilki ödemeleri ipotek kredisi havuzlarının faiz ve anapara getirilerine dayalı menkul kıymet ihracıdır. Bilanço dışı menkul kıymetleştirme olarak adlandırılan bu yöntem Amerika, Kanada, Avustralya ve İngiltere gibi ülkelerde uygulanan yöntemdir. Diğer yöntem ise ipotekli tahvil ihracıdır. Bilanço içi menkul kıymetleştirme olarak adlandırılan bu yöntem ise Avrupa ülkelerinde yaygın olarak uygulanmaktadır (Özgür, 2005:28).

3.2. Mortgage Sisteminin Tarihsel Gelişimi

Çoğu ekonomik olayların süreçler halinde, kümülatif bir düzlem çerçevesinde olduğu ve bu olayların olgu halini aldığı yani uzun süreli bir durum sergilediği ortadadır. Ekonomik faaliyetlerin de sistemli bir şekilde hareket ettiği, tarihsel gelişimini insan doğasına uygun bir şekilde sürdürdüğü görülmektedir (Aydemir, 2012:5).

Gayrimenkule dayalı en eski ipotek örneği, M.Ö. 2000 yılında Mezopotamya'da bulunmuştur. Gayrimenkulün ekonomik değerinin tedavülü yoluyla finansman sağlanması ise ilk defa Prusya'da Büyük Fredrich'in 29.08.1769 tarihli Emirnamesi ile başladığı görülmüştür. İsviçre'nin Cenevre Kantonu'nda, 31.01.1857

tarıhli kanun ile de bazı kredi kuruluşlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme hakkı verildiğı görölmektedir.

Dünyadaki ilk mortgage uygulamaları ise Avrupa Kıtasında görölmüştür. Bu tarih 1200`lü yılların başlarına denk gelmektedir. O dönemlerde İngiltere`de kredi veren kurumlar taşınmaz mal (Gayrimenkul) satın almak isteyenlere kredi verirken, bu taşınmazın mülkiyet haklarını üzerlerinde tutar ve kredi tutarının ödenmemesi halinde taşınmazı satarak bu tutarı tahsil edildiğı görölmüştür. Mortgage sistemi Avrupa`dan sonra yapılan göçlerin de etkisiyle 1900`lü yıllardan itibaren ABD`de yaygınlaşmaya başlamıştır (Nural, 2006:4). ABD`de ilk düzenli ipoteğe dayalı konut kredileri uygulamaları 1930`larda, düşünölenin aksine bankaların değil, sigorta şirketlerinin öncülüğünde başlamıştır. Sistem Avrupa`da 200 yıllık bir geçmişe sahipken, ABD`de 70 yıldan beri uygulanmaktadır. Günümüzde farklı biçimlerde birçok ölkede uygulanmaya devam etmektedir. Mortgage kredileri ölkemizde yeni yeni gündeme gelmeye başlamıştır. Bu kadar geç gelmesinin temel nedenlerinden biri ise yüksek reel ve cari faiz oranları olduğı düşünölmektedir.

3.3. Mortgage Sisteminin Türleri

Mortgage türleri; Faiz yapılarına göre yapılan sınıflandırma ve Geri Ödeme özelliklerine göre yapılan sınıflandırma şeklinde sınıflandırılabilir. Faiz yapılarına göre çok çeşitli mortgage ürünleri bulunmaktadır. Bunların en önemlileri ve en çok kullanılanları; Sabit Faiz oranlı Mortgage, Esnek veya Yaşam Biçimine Göre Değişebilen Faiz Oranlı Mortgage, Faiz Tavanı ve Tabanı Belirlenmiş Mortgage, Basamaklı Faiz Oranlı Mortgage, Geri Nakit Ödemeli Mortgage ve Cari Hesaba Bağlı Değişen Faizli Mortgage`dir (Oksay ve Ceylantepe, 2006:19)

Geri Ödeme özelliklerine göre mortgage sisteminde ise yapılan aylık kredi ödemeleri, faiz ile birlikte anapara ödenmesini de içermektedir. Bu mortgage kredilerinde ödemeler aylık periyotlar halinde düzenlendiğinden hem anapara ödenmesini hem de faiz ödenmesini birlikte kapsar. Bu durumda aylık ödemeler bittiğinde toplam mortgage kredisi borcunun da bitmiş olduğı anlamına gelmektedir (Oksay ve Ceylantepe, 2006:25).

Dünyada yüzlerce çeşit mortgage ürünü bulunmaktadır. Bunlardan bazılarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

3.3.1. Farazi mortgage

Söz konusu mortgage türünde zaten var olan ödemeleri yapılan bir kredinin üzerine kurulduğu gayrimenkulü satmaya karar veren mortgage'ın ilk borçlusu (yani sözleşmedeki borçlu taraf) evi satmaya karar verdiğinde, kredi borcundan doğan tüm yükümlülüklerini yeni alıcıya transfer eder. Satın alan kişi yeni borçlu olur ve kendinden önce yapılan sözleşmelerin yükümlülükleri ve hakları sanki kendi üzerine yapılmış gibi devralmaktadır.

3.3.2. Balon mortgage

Balon mortgage, kira ödemek yerine faiz ödemeyi tercih eden veya gelecekte toplu bir paraya sahip olacak bireylerin tercih ettiği bir kredi çeşididir. Kredi tutarı 20-30 yıl içinde geri ödenecekmiş gibi taksitlendirilmekte, fakat kredi borcu 3-5 yıl gibi kısa bir sürede geri ödenmektedir.

3.3.3. Blanket mortgage

Çoğunlukla gayrimenkul geliştirici şirketler tarafından kullanılan bu sistemde şirket, satın aldığı birçok küçük parselden oluşmuş büyük bir taşınmazın parsellerini güvence altına almak için kullanır. Blanket mortgage kurduğu taşınmazın parsellerini taşınmazın bütününden ayrı olarak ve onu bozmadan satabilme şansı elde etmektedir.

3.3.4. Köprü mortgage

Köprü mortgage kredileri finans endüstrisinde kısa vadeli borçlanma enstrümanı olarak kullanılmaktadır. Vade 2 haftadan 3 yıla kadar değişmekle birlikte, emlak piyasalarında genelde ticari taşınmazların (işyeri, ofis gibi) alımında kullanılmaktadır.

3.3.5. Buydown mortgage

Bir mortgage finansman tekniği olan bu yöntemde, en azından ödemelerin ilk yılları için düşük faizli kredi arayan alıcının kullanacağı kredinin ilk birkaç taksitinin

evi satan kişi tarafından ödenmesi, böylece alıcının hem aylık ödemeleri hem de kredi faizinin düşmesine yardımcı olarak, evinin fiyatını yükseltmesi ve zararını bu şekilde telafi etmesiyle gerçekleşen bir sistemdir.

3.3.6. Teminat mortgage

Bu tür mortgagelar da, emlak sahibi bireyin acil nakde ihtiyaç duyması halinde evinin bir kısmını, sözgelimi 100.000 TL'lik ev üzerine %80 oranında ipotek koyarak, 80.000 TL'lik kredi çekmesiyle sahip olduğu gayrimenkul üzerine oluşturulan mortgage'dır.

3.3.7. Yabancılar için mortgage

Vatandaşı olduğu ülkeden başka bir ülkede ikamet eden ancak oranın vatandaşı olmadığı halde gayrimenkul satın almak isteyen yabancılar için düzenlenmiş olan bu mortgagelerde genelde kredi peşinatı ülke vatandaşlarında daha yüksek olduğu için kredilendirilen tutarın oranı da daha yüksek olmaktadır.

3.3.8. Dereceli Ödemeli mortgage

Kredinin geri ödemeleri başlangıçta düşük iken zamanla taksitlerde ödenen miktarın gittikçe artması mantığına dayanan bu mortgage da, yeni evli genç veya bekar genç bireylerin başlarda ödeme gücölüğü çekeceği varsayılarak oluşturulmuş bir opsiyondur.

3.3.9. Paket mortgage

Bu mortgage türü satın alınan gayrimenkulün hem mülkiyetini hem de gayrimenkule ait eşya, dekoratif malzemeler, araçlar vb.nin mülkiyetini satın almak için verilen mortgagelardır.

3.3.10. Katılımlı mortgage

Kredi borçlusunun üzerine mortgage oluşturduğu gayrimenkulün satışından veya kiralanmasından elde edeceği gelirlerde, kredi veren kurumun da hakkı bulunması ve ortak olması gibi hükümlerin geçerli olduğu mortgage türüdür.

3.3.11. Ters mortgage

Amerika Birleşik Devletleri'nde yaşı 62, İngiltere'de ise yaşı 55'in üzerinde olan kredi borçlularının, gayrimenkul üzerindeki borçlarını, ki bu pay evin değerinden evin üzerinde kurulu olan ipoteğin değerinin çıkarılmasıyla bulunur, birkaç nakit ödeme haline getirerek; gayrimenkul üzerindeki mülkiyetlerini sürdürmelerini ve borç ödemelerinden kurtulmalarını sağlayan bir sistemdir. Kredinin geri ödemeleri, borçlunun mülkte yaşamadığı ana kadar ertelenir. Eğer ters mortgage vadesi boyunca evin değerinde bariz bir artış gözlenirse, borçlunun ev üzerindeki payının değeri de artmakta ve aynı ev üzerine ikinci hatta üçüncü ters mortgage düzenleyebilmektedir.

3.3.12. Mevsimsel mortgage

Bu tür mortgagelerde genelde borçlunun kredi taksitlerinin 6 aydan az olmamak kaydıyla ortalama bir yıldır ödediği sözleşmelerin, ikinci el mortgage piyasalarında birbirleriyle ortak özellikler gösteren diğer mortgagelerle birlikte vadesi sona ermeden satılması ve el değiştirmesiyle oluşan yapıda olanlardır (Berbercuma, 2006:29-33).

3.4. Mortgage Sisteminin Aktörleri

Mortgage piyasa aktörleri 5 grup'ta değerlendirilebilir. Bunlar; kredi verenler, Sigorta ve bireysel emeklilik şirketleri, tüketiciler, yatırımcılar ve diğer aktörler olarak tanımlanan brokerlar sermaye piyasası kuruluşları değerlendirilmiştir. Bu aktörlerden kredi verenler ile Tüketicilere ülkemizde kullandırılan kredilere yönelik aşağıda açıklama yapılmıştır.

3.4.1. Kredi verenler

Kredi verenler, Konut almak için kredi isteyenlere borç verenlerdir. Bunlar; ticari bankalar, bankerler, leasing şirketleri, kooperatifler, tasarruf sandıkları vb. kurumlardır. Örnek verecek olursak ABD piyasasında mortgage talep edenlere en çok kredi veren kurumlar; ticari bankalar, bankerler, tasarruf sandıklarıdır.

3.4.2. Kullandırılan tüketici (Konut) kredileri

Konut kredisi, konutun teminat altına alınması şartıyla verilen bir tüketici kredisi olarak değerlendirilebilir. Ülkemiz ekonomisindeki yapısal faktörlerin iyileşmesinin sonucu olarak konut kredilerinde bir artış meydana gelmiştir. Yapılan reform ve düzenlemeler ekonomideki dalgalanmaların ve oynaklıkların azalmasına, enflasyon oranının düşmesine ve faiz oranlarının gerilemesine neden olmuştur.

Kriz öncesi ve krizin başladığı yıllarda ve sonrasında tüketicilerle ilgili aşağıda yapılan açıklamada, kredi tutarlarına ait veriler, Türkiye Bankalar Birliği üyesi bankaların bilgilerinden oluşmakta olup bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolardan elde edilmiştir. Söz konusu kredi tutar bilgileri gerçek kişilerce kullanılan ve ticari amaçlı olmayan bireysel kredileri kapsamakta, kredili mevduat hesaplarını ise içermemektedir. Ekonomik yapıda oluşturulan reformlara bağlı olarak ülkemiz bankacılık sektöründe kullandırılan tüketici kredileri 2003 yılından itibaren artış eğilimine girmiştir. 2003 yılı ile 2012 yılları arası bankacılık sektöründe kullandırılan tüketici kredileri ile müşteri sayıları aşağıdaki gibidir.

Tablo 3.1: Kullandırılan Tüketici Kredileri (Milyon-TL)

DÖNEM AY/YIL	MİKTAR	DEĞİŞİM(%)	KİŞİ SAYISI (Adet)	DEĞİŞİM(%)
2003	10.483	216,1	2.282.002	79,0
2004	21.345	103,6	3.396.145	48,8
2005	39.414	84,5	9.209.824	171,1
2006	41.604	29,1	4.978.965	-45,9
2007	49.854	19,8	5.337.247	7,2
2008	55.246	10,8	5.838.184	9,3
2009	66.128	19,7	6.540.736	12
2010	103.018	55,7	8.041.700	22,9
2011	112.827	9,5	8.966.464	11,5
2012	111.679	-1,1	8.984.860	0,2

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2010, <https://www.tbb.org.tr>, 24.10.2013'de erişildi).

Tablodan da görüldüğü üzere kullanılan tüketici kredilerindeki en büyük artış oranı 2003 yılında gerçekleşmiştir. 2007 yılında ise 5.337.247 kişiye, toplam 49.853-milyon TL tüketici kredisi kullanılmış olup kullanılan tüketici kredileri artış oranı kriz yıllarında yıllar itibariyle düşmektedir. Kriz sonrası yıllarda 2010 yılında kullanılan kredi artış göstermiş ve daha sonraki yıllarda ise azalış eğilimine girmiştir.

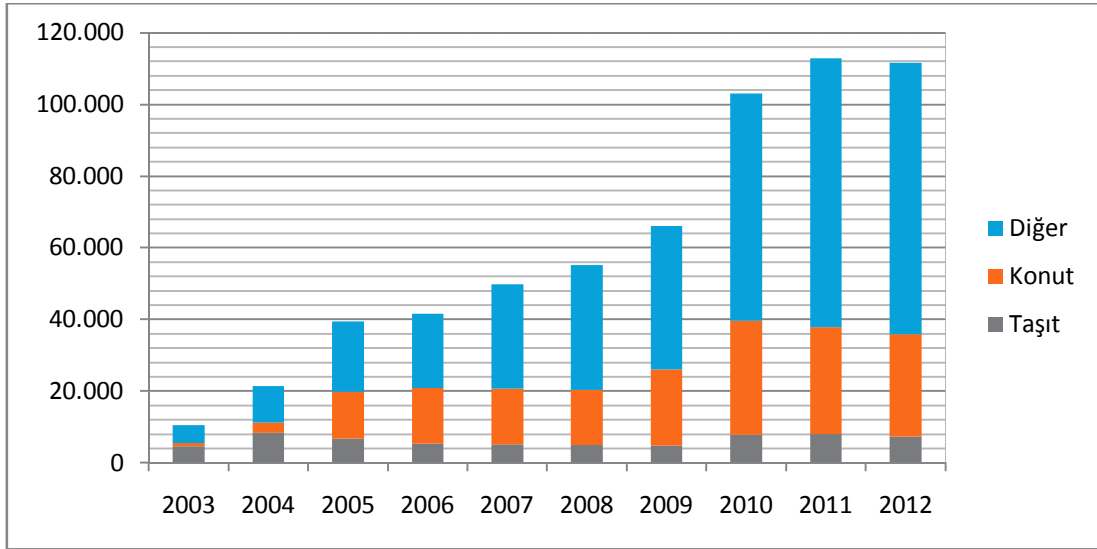
Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı:

Kullanılan tüketici kredilerinin mal ve hizmet gruplarına göre dağılımına bakıldığında 2003 yılından itibaren konut kredilerinde büyük artışların olduğu görülmektedir. Aşağıdaki tablodan da görüldüğü gibi 2003 yılında 805- milyon TL olan konut kredileri 2006 yılının sonunda 15.604 milyon TL'ye, 2007 yılında 15.535-milyon TL, 2008 yılında 15.360 milyon TL, 2009 yılında 21.222-milyon TL, olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 3.2: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı(MilyonTL)

DÖNEM AY/YIL	TAŞIT	KONUT	DİĞER	TOPLAM
2003	4.689	805	4.989	10.483
2004	8.457	2.713	10.175	21.345
2005	6.836	12.967	19.611	39.414
2006	5.373	15.604	20.627	41.604
2007	5.178	15.535	29.141	49.854
2008	5.029	15.360	34.857	55.246
2009	4.863	21.222	40.043	66.128
2010	7.780	31.821	63.417	103.018
2011	8.036	29.756	75.035	112.827
2012	7.376	28.469	75.834	111.679

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2012, <https://www.tbb.org.tr>, 18.01.2014 'de erişildi).



Şekil 3.1: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı(Milyon TL)

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2012, <https://www.tbb.org.tr>, 18.01.2014 'de erişildi).

Tablo 3.3: Konut ve Taşıt Kredilerinin Toplam İçindeki Payı (Milyon-TL)

DÖNEM AY/YIL	TAŞIT			KONUT		
	TUTAR	DEĞİŞİM (%)	TK İÇİNDEKİ PAYI	TUTAR	DEĞİŞİM (%)	TK İÇİNDEKİ PAYI
2003	4.689	291,30	44,73	805	212,00	7,68
2004	8.457	80,30	39,62	2.713	237,00	12,71
2005	6.836	-19,10	17,34	12.967	328,90	32,90
2006	5.373	-21,40	12,91	15.604	20,33	37,51
2007	5.178	-3,62	10,39	15.535	-0,44	31,16
2008	5.029	-2,87	9,10	15.360	-1,12	27,80
2009	4.863	-3,30	7,35	21.222	38,16	32,09
2010	7.780	59,98	7,55	31.821	49,94	30,89
2011	8.036	3,29	7,12	29.756	-6,49	26,37
2012	7.376	-8,21	6,60	28.469	-4,33	25,49

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2012, <https://www.tbb.org.tr>, 18.01.2014' de erişildi).

Yukarıdaki tabloda konut kredileri ile taşıt kredilerindeki dönemler içerisinde meydana gelen değişim oranları ve her iki kredi türünün toplam tüketici kredileri içerisindeki paylarına bakıldığında, konut kredilerindeki en büyük artış (% 328,9) ve taşıt kredilerindeki ise en büyük azalış (%37.2) 2005 yılında gerçekleşmiştir. Konut kredilerinin toplam tüketici krediler içerisindeki payı yıllar itibariyle sürekli olarak bir artış eğilimi göstermişken, taşıt kredilerinin toplam tüketici kredilerdeki payı sürekli olarak azalmıştır. Taşıt kredileri 2006-2009 yılları arasında değişim oranı negatif eğilimli iken 2010 yılında artışa geçmiştir. Kriz nedeniyle 2007-2008 yıllarında konut kredileri artışı negatif eğilimli olduğu görülmektedir.

Takipteki Tüketici Kredileri:

Aşağıdaki tabloda idari takipteki tüketici kredileri ile kanuni takipteki tüketici kredilerinin durumu gösterilmiştir. Tüm yıllarda takipteki krediler artmıştır. Takipteki krediler toplam tüketici kredileri içerisinde çok fazla bir orana sahip olmamakla birlikte 2003 yılında sadece 8,371 milyon TL'lik idari takip aşamasında kredi varken, 2007 yılında 78,671 milyon TL, 2009 yılında 198,281 milyon TL olmuştur.

Tablo 3.4: Takipteki Tüketici Kredileri (Milyon-TL)

DÖNEM AY/YIL	TUTAR	İDARİ TAKİPTEKİ KREDİLER	DEĞİŞİM (%)	KANUNİ TAKİPTEKİ KREDİLER	DEĞİŞİM (%)
2003	10.483	8,371	94	32,579	78,10
2004	21.345	16,235	93,94	59,588	82,90
2005	39.414	10,877	-33	112,452	88,72
2006	41.604	78,671	623,28	281,367	150,21
2007	49.854	92,258	17,27	984,745	249,99
2008	55.246	97,910	6,13	1.893,00	92,23
2009	66.128	198,281	102,51	3.384,16	78,77

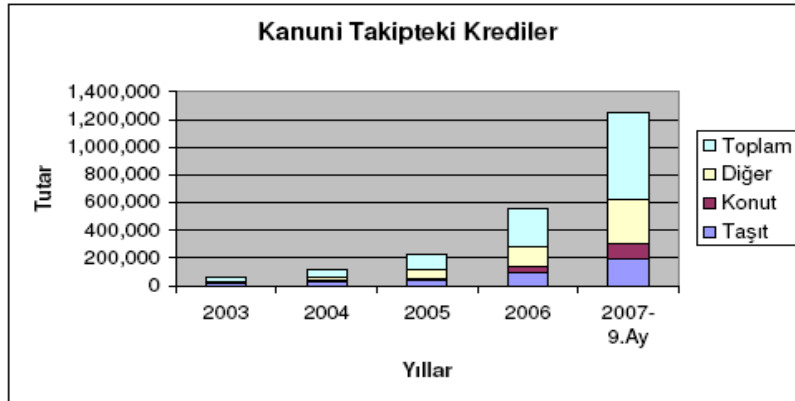
Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2012, <https://www.tbb.org.tr>, 18.01.2014'de erişildi).

Tablo 3.5: Kanuni Takipteki Kredilerin Tüketici Krediler İçerisindeki Payı

DÖNEM AY/YIL	TÜKETİCİ KREDİLERİ (Milyon YTL)	TAKİPTEKİ KREDİLER (Milyon YTL)	TÜKETİCİ KREDİLERİNDEKİ PAYI (%)
2003	10.483	32,579	0,31
2004	21.345	59,588	0,28
2005	39.414	112,452	0,29
2006	41.604	281,367	0,68
2007	49.854	984,745	1,98
2008	55.246	1.893,00	3,43
2009	66.128	3.384,16	5,12
2010	103.018	2.694,18	2,62
2011	112.827	1.625,20	1,44
2012	111.679	1.850,83	1,66

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2012, <https://www.tbb.org.tr>, 18.01.2013'de erişildi).

Görüldüğü gibi takipteki kredilerin toplam tüketici krediler içerisindeki payı 2003 yılında % 0,31 iken, 2007 yılında % 1.98 olarak gerçekleşen bu oran 2008 ve 2009 yıllarında daha çok artış göstermiştir. Kanuni takip aşamasındaki tüketici kredileri incelendiğinde tüm dönemlerde kanuni takip aşamasındaki taşıt kredileri konut kredilerinden fazla gerçekleşmiştir. Aşağıdaki şekilden anlaşıldığı üzere 2007 yılında takipteki kredilerde artış eğilimi fazlalaşmaya başlamıştır.

**Şekil 3.2:** Kanuni Takipteki Kredilerin Dağılımı (Milyon-TL)

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2010, <https://www.tbb.org.tr>, 24.10.2013'de erişildi).

3.4.3. Konut kredilerinin gelişimi

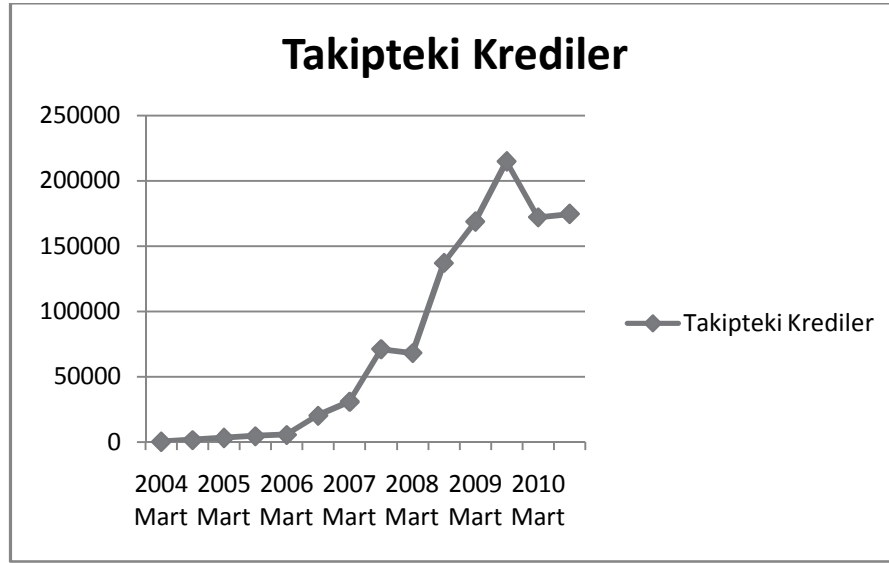
Bankaların konut kredisi yarışına girmesi ve faiz oranlarının hızla inmesiyle birlikte konut kredisi stokunda 2005 yılı Mart ayında başlayan hızlı yükselme trendi 2006 yılı Temmuz ayına kadar devam etmiş, toplam stok yaklaşık 7 katına çıkmıştır. 1999'da sadece 110 milyon dolar mertebesinde olan konut kredisi stoku, 2006 yılı sonunda 15,4 milyar dolar seviyesini aşmış, kredi kullanan kişi sayısı hızla artmıştır. Merkez Bankası'nın Mart 2007 sonu verilerine göre, tüketicilerin sadece %6'lık kısmı dövize endeksli konut kredisini tercih etmiştir; Türk Lirası kredi kullananlar toplam stokun %94'ünü oluşturmaktadır. Bir başka deyişle, tüketiciler kur riski taşımak istememekte ve Türk Lirası bazında borçlanmayı tercih etmektedir. Ülkemiz ekonomisindeki iyileşme ve buna bağlı olarak enflasyon oranının düşmesinin ve faiz oranlarının gerilemesinin bir sonucu olarak bankacılık sektöründeki konut kredilerinde de yükselme yaşanmıştır. Aşağıdaki tabloda takipteki konut kredileri ve müşteri sayısı gösterilmiştir.

Tablo 3.6: Kullandırılan ve Takipteki Konut Kredileri ve Müşteri Sayısı

DÖNEM	KREDİ TUTARI (Bin YTL)	TAKİPTEKİ KREDİLER (Bin YTL)	MÜŞTERİ SAYISI (Adet)
2004 Mart	636.448	453	19.642
2004 Haziran	890.937	455	29.173
2004 Eylül	528.625	1.801	16.394
2004 Aralık	656.621	1.796	35.240
2005 Mart	1.331.007	3.328	29.670
2005 Haziran	3.070.679	3.623	72.398
2005 Eylül	4.085.883	2.287	90.844
2005 Aralık	4.478.967	4.739	79.340
2006 Mart	5.225.733	5.716	89.076
2006 Haziran	6.167.372	8.474	106.223
2006 Eylül	1.733.237	12.126	32.819
2006 Aralık	2.477.814	20.408	40.156
2007 Mart	2.445.708	31.031	40.721
2007 Haziran	4.122.338	35.371	65.141
2007 Eylül	4.279.965	42.381	64.938
2007 Aralık	4.686.533	71.208	69.999
2008 Mart	5.338.118	68.268	78.431
2008 Haziran	4.736.859	83.193	72.750
2008 Eylül	3.704.384	98.527	58.661
2008 Aralık	1.580.609	137.240	27.441
2009 Mart	2.478.973	168.850	41.017
2009 Haziran	3.972.123	193.170	64.633
2009 Eylül	5.990.524	214.580	96.808
2009 Aralık	8.780.666	214.880	134.745
2010 Mart	6.543.199	172.230	95.608
2010 Haziran	7.527.883	160.820	108.017
2010 Eylül	6.853.165	181.910	97.443
2010 Aralık	10.897.186	174.760	151.409

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2010, <https://www.tbb.org.tr>, 24.10.2013’de erişildi).

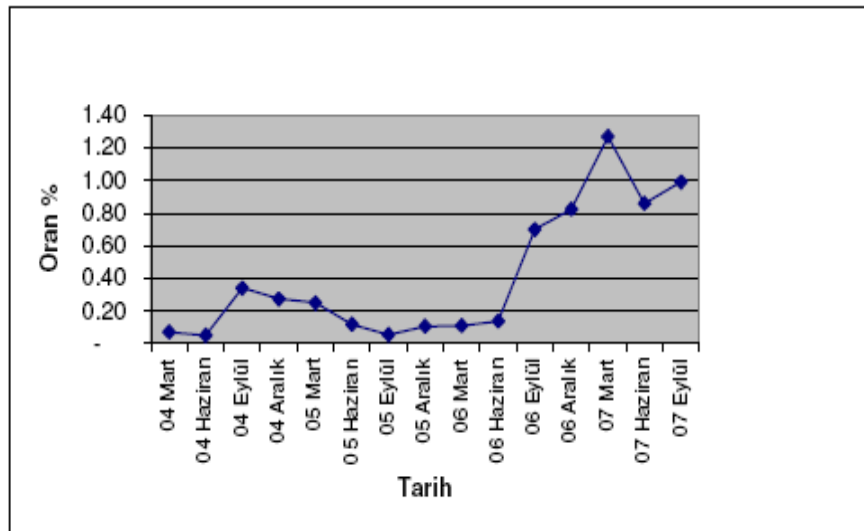
Kullandırılan konut kredisi artarken oran olarak düşük olmakla birlikte takipteki konut kredilerinin de arttığı görülmektedir.



Şekil 3.3: Takipteki Konut Kredilerinin Toplam Krediler İçindeki Payı

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2012, <https://www.tbb.org.tr>, 18.01.2014'de erişildi).

Takipteki konut kredilerinin payının arttığı görülmektedir. Ve Toplam kredi tutarı artarken takipteki kredi tutarının da arttığı ve kriz zamanında toplam kullanılan kredilerin azaldığı ancak takipteki kredilerin arttığı görülmektedir.



Şekil 3.4: Takipteki Konut Kredilerinin Toplam Krediler İçindeki Payı

Kaynak: (Türkiye Bankalar Birliği, 2010, <https://www.tbb.org.tr>, 24.10.2013'de erişildi).

Mortgage sisteminin aktörlerinden kredi verenler ve tüketiciler örneklerle ve verilerle yukarıda incelenmiştir. Diğer aktörlerden sigorta ve bireysel emeklilik şirketleri ise birikimli hayat sigortaları ve bireysel emeklilik planlarıyla mortgage'ların

geri ödenmesi için tasarrufa dayalı ürünler sunmaktadırlar. Ama sistem için en önemli fonksiyonu ise sistemi risklere karşı korumaktır. Bu risklerin başında borçlunun iş görememezlik, hastalık, işsizlik, vb. nedenlerle kredisini ödeyememesi çeşitli sorunlar dolayısıyla ipoteğin paraya çevrilememesi, evin zarar görmesi gibi riskler bulunmaktadır (Özübek, 2008:100-105).

Yukarıda Mortgage Sisteminin Aktörlerinden Kredi Verenler ve Tüketiciler, Türkiye'de Kriz öncesi ve krizin başladığı yıllarda ve sonrasında Kullanılan Kredi Verileri ile açıklanmıştır. Bu bağlamda, Birincil piyasalarda doğrudan konut talebi oluşturan tüketiciler ve ikincil piyasalarda satılan menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar da sistem içinde temel aktörlerdir. Diğer aktörler olarak brokerler kredi alanlara danışmanlık hizmeti vererek kredi alanlara uygun kredi bulmalarına yardımcı olarak sisteme fayda sağlarlar (Caka, 2007:5-7).

3.5. Mortgage Sisteminin İşleyişi

Mortgage sisteminde teminat olarak iki öge temel alınmıştır. İlk olarak alınacak konutun değeri, ikinci olarak tüketicinin ödeme gücüdür. Sistemin işleyişi ülkelere göre farklılık gösterse de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) üç Amerikan ve bir Alman modelini örnek alan dört yöntem önermektedir. Sistem kendi kendini beslemekte ve konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinden elde edilen fonlar, tekrar sisteme aktarılmaktadır. Finans kuruluşları, ancak bu şekilde uzun vadeli konut kredilerini finanse edebilmektedir. Sistemde banka, müşteri adına müşterinin talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alır ve mülkiyeti müşteriye devreder. Ancak müşterinin bankaya borcunun karşılığı olarak bu mülk ipotek edilir. Müşteri bankaya borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna dek aylık ödemelerle kapatır. "Mortgage" sistemi farklı olarak, çok daha uzun vadelere yayılabilmektedir (Gerçek ve Bolay, 2007:8).

Mortgage sistemi hem birincil piyasalarda hem de ikincil piyasalarda faaliyet göstermektedir. Bu nedenle, Mortgage sisteminde iki tip piyasanın varlığından söz edilebilir.

- **Birincil piyasa;** finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşur. Burada teminat olarak çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Yani alıcı ve satıcının birbiriyle doğrudan ilişkiye girdikleri piyasalardır. Birincil piyasalara gayrimenkul satın almak isteyenler ile satın alınacak gayrimenkuller için kredi sağlayacak kurumlar katılırlar.

- **İkincil piyasada ise,** finans kuruluşları veya kurumlar bu kredileri satın alıp, yurtdışından veya yurt içinden ikincil yatırımcılara satarlar. Burada farklı metotlar uygulansa da genellikle finans kuruluşları tahvil veya hisse senedi çıkararak satmayı tercih etmektedirler. Temelinde varlığa dayalı menkul kıymet ihracı yapılmaktadır. Bu olayda alıcı olarak nitelendirilen kitle genellikle zenginler, emeklilik fonları, sigortalar, direkt müşteri ile ilişki halinde olmayan toptan piyasadan kişiler olmaktadır. İkinci el piyasası, finans kuruluşlarının likidite sorunu yaşamasını engellemekte ve verdiği kredilerin teminatını en çabuk şekilde geri almasında yardımcı olmaktadır (Caka, 2007:5). Kısacası, ikincil piyasalar, sermaye piyasalarından, birincil konut piyasasına fon sağlayan piyasadır. Bu piyasanın etkinliği, iyi yapılandırılmış bir birincil piyasaya ve ipoteklere konu olan gayrimenkullerin doğrudan likiditesine bağlıdır.

Sistemin anlamlı bir şekilde çalışması için gerekli şartlardan ilki istikrardır. Çok daha önemli bir şart da, finans kuruluşlarının veya konut finansman şirketlerinin ellerinde biriken kredi alacaklarını bir şekilde satılabilir kıymete çevirebilmeleri imkânıdır. Bu doğrultuda, Mortgage Sisteminin işleyişine bakıldığında, sistem Avrupa'da iki yüz yıllık bir geçmişe sahipken, ABD'de 70 yıldan beri uygulanmaktadır. Günümüzde farklı biçimlerde birçok ülkede uygulanmaya devam etmektedir (Erdem, 2008:3).

3.6. Mortgage Sisteminde Karşılaşılan Riskler

Mortgage sisteminin birçok olumlu özelliği bulunmakla birlikte, sistemde gerek kredi veren kurumların, gerekse kredi alan tüketicilerin karşı karşıya kalabilecekleri bazı riskler bulunmaktadır. Söz konusu riskler, sistem ve hatta ekonominin geneli için tehlikeli sonuçlara yol açabilecek niteliktedir. Sistemdeki risklerin en başında kredinin geri ödenmemesi veya ödenememesi riski gelmektedir.

Söz konusu riskin temel sebepleri: **Ödeme/Gelir** veya **Borç Bakiyesi/Konut Değeri** oranlarındaki artışlardır (Oksay ve Ceylantepe, 2006:28). Bu bağlamda, Mortgage sisteminde hem kredi verenlerin hem de kredileri alanların çeşitli risklerle karşılaşacakları ortadadır. Sistemin işleyişi için söz konusu risklerin minimum düzeye indirilmesi de gereklidir. Kısaca bu risklerin neler olduğunu aşağıda tanımaya çalışalım (Aydemir, 2012:9).

3.6.1. Enflasyon riski

Satınalma gücü riski ya da enflasyon riski, genel fiyat düzeyinde önceden kestirilemeyen değişimlerin, finansal varlık getirileri üzerindeki etkilerini ifade etmektedir. Örneğin, enflasyon oranının yükselmesi, enflasyona endeksli enstrümanlar hariç, bütün tahvil ve bonoların reel getirisini düşürür. İpotekli konut finansmanın işleyişi sırasında Türkiye'nin karşılaşılabileceği en önemli risklerden biri enflasyon riskidir. Bu riski, özellikle yatırım araçlarının durumu açısından, bu araçların gelecekteki belirsizliği olarak değerlendirilebilir. İpotekli konut finansmanı sistemi özünde, uzun vadeli kredileri barındırdığından bu durum özellikle değişken faizli kredi kullananlar açısından olumsuz sonuçlar doğuracaktır. Bu olumsuzluklar faiz oranlarının belirli zamanlarda yeniden belirlenmesiyle bertaraf edilebilir. Bu husus özellikle Türkiye gibi enflasyon oranlarının yükselebileme olasılığı fazla olduğu ülkelerde gelişmekte olan ülkelerin sık sık karşılaşılan bir sorundur.

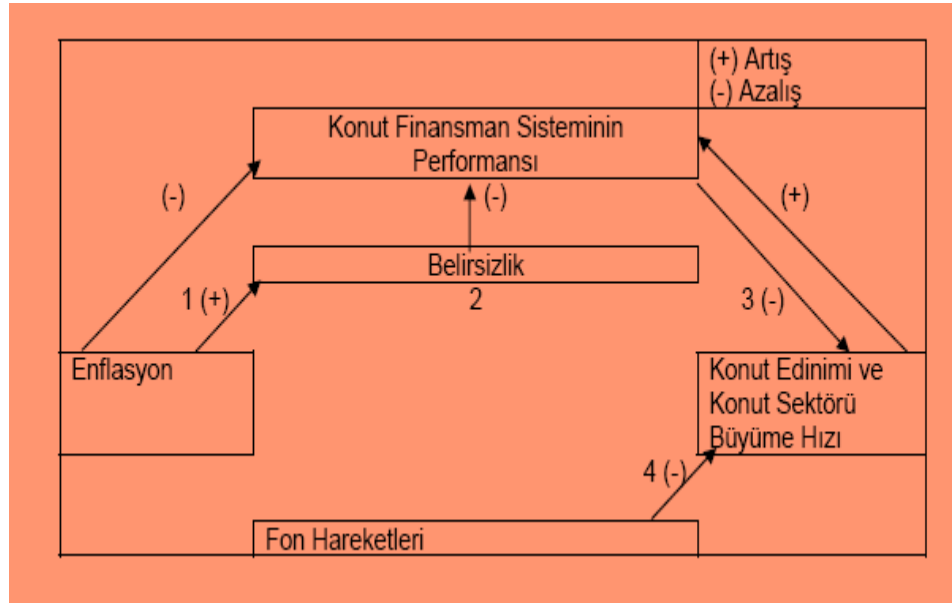
İpotekli konut finansmanı uzun vadeli bir kredi olması diğer konut finansman sistemlerinden farklı olmasını sağlar. Uzun vadeli yatırımı tercih eden yatırımcılar için ise en büyük endişenin enflasyon riski olduğu bilinmektedir. Bu açıdan bakılınca enflasyona karşı uzun vadede daha iyi korunabilen varlıklar, yatırımcılar tarafından daha çok tercih edilmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul geleneksel olarak enflasyona karşı değerini en iyi koruyan yatırım enstrümanları arasında yer almaktadır.

Gayrimenkulün enflasyona karşı değerini en iyi koruyan yatırım aracı olmasına rağmen ipotekli konut finansmanı sistemi açısından durum aynı değildir. İpotekli konut finansmanı sistemi enflasyona karşı duyarlı bir sistemdir. Bu demek değildir ki sistem

enflasyon sorununa sahip ülkelerde uygulanamaz. Ancak bu ülkelerde sistem, enflasyon ortamına uyumlaştırıldığı sürece işleyebilmektedir.

Türkiye uzun yıllar sürekli ve yüksek enflasyon ortamı yaşamıştır. Türkiye gibi ülkelerde sürekli ve yüksek bir enflasyon nedeniyle geri ödemeler için, endeksleme yapmadan konut kredisi verme imkanı yoktur. Bu nedenle konut kredisi verirken kişilerin maaş artışlarındaki en kötü şartlar göz önünde tutularak kredi verilmelidir. Aksi halde, kredi geri ödemelerinde güçlükler ortaya çıkabilmektedir.

Türk ekonomik yapısı, uzun yıllar süren ve artık kronikleşmiş yüksek enflasyon nedeniyle modern bir konut finansman yapısına ulaşamamıştır. Gelişmiş ülkelerde konut finansman piyasaları, mevduat toplamının yanında ağırlıklı olarak sermaye piyasalarına menkul kıymet ihraç ederek fon toplarken, Türkiye’de sermaye piyasasının yeterince gelişmemesi nedeniyle, mevduat toplayan kuruluşlardan sağlanan fonlar konut finansmanında kullanılmamaktadır.



Şekil 3.5: Enflasyon Riskinin Konut Finansman Sisteminin Performansına Etkisi

Yukarıdaki şekilde enflasyon riskinin konut finansman sistemini nasıl etkilediği anlatılmaktadır. Burada enflasyonun artmasıyla belirsizlik ortamında oluşabileceğini görülmektedir. Bu belirsizlik konut finansmanı sisteminin performansını da düşürücü etki yapmaktadır. Bununla birlikte konut edinimi düşecektir. Dolayısıyla da

konut sektörünün büyüme hızını da yavaşlatmaktadır. Yabancı yatırımcılarda enflasyona duyarlıdırlar. Enflasyon ortamının getirdiği belirsizlik yabancı sermayeyi tedirgin etmektedir. Yabancı sermayenin sistemdeki konumu azaldıkça özellikle gelişmekte olan ülkelerde, sermaye yersizliğinden dolayı sistemde dalgalanmalar yaşanabilmektedir.

Bununla birlikte Hazine kökenli yatırım araçlarının faizlerinin yüksekliği ipotekli konut finansmanı sisteminin başarıya ulaşmasında önemli engellerden biridir. Çünkü elde edilen getirinin büyüklüğü karşısında çok az miktardaki fonun ipotekli konut sistemine yönelmesi doğal olacaktır. Diğer önemli bir engel de sürekli olarak açık veren bütçelerdir. Yapılan harcamaların kullanılan kaynaklardan fazla olduğu bir ülkede tasarruf ve sermaye birikiminin oluşması kısa vadede mümkün değildir.

Tüm ipotek piyasaları, potansiyel yatırımcıların gayrimenkul piyasalarına nedenli yatırım yapacaklarına bağlı olmak koşuluyla fonların bulunurluğu ve fiyatlandırma bakımından geçici dalgalanmalara tabidirler. Bu geçici dalgalanmalar özellikle sistemin yeni uygulandığı dönemlerde sorun oluşturulabilecektir. Potansiyel yatırımcıların bilinçlendirilmesi, dalgalanmaların olağanlığının belirtilmesi yaşanabilecek riskleri de en az düzeye indirecektir. İkincil piyasaların sağlıklı işlemesi durumunda, uluslararası fonların gayrimenkul finansmanı için Türkiye'ye çekilebilmesi mümkün olacaktır. Çünkü gayrimenkul finansmanına yatırım yapan çok sayıda fon ve kuruluşlar uzun vadede karlı gördükleri gelişmekte olan piyasalara yönelmektedirler. Kredi verenlerin fon kaynakları, genelde kısa vadeli olduğundan uzun vadeli krediler vade uyumsuzluğuna yol açmaktadır. Bu sorunun çözümü ikincil piyasaların gelişmesiyle olmaktadır.

Yıllardan beri bir bankacılık uygulaması olan ancak pek gelişemeyen bu sistem ipotekli konut finansmanı sistemiyle gelişmesi sağlanacaktır. Burada ipotekli konut finansmanı sistemi aslında tamamlayıcı bir nitelik taşımaktadır. Bununla birlikte gelişmiş ülkelerde olduğu gibi kamu otoritesinin, hızlı ve doğru konutlaşmayı teşvik edici yaklaşımı, yine bu ülkelerdeki uygulamalarından faydalanılarak uygulamaya konulması sosyal ve ekonomik açısından büyük önem taşımaktadır.

İpotekli konut finansmanı sisteminin ülkelere uygun birçok çeşidi bulunmaktadır. Türkiye gibi belirsizliklerin yüksek olduğu ekonomilerde, taksit tutarının endekslenmesiyle birlikte kredi kullananın gelirindeki artışın enflasyonun altında kalması halinde ödemelerde gelir artışı dikkate alınmaktadır. Bu ipotekli konut finansmanı yöntemine çifte endeksli ipotek kredileri denilmektedir. Bu yöntemde kullanılacak endekslerin titizlikle seçilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarının klasik yatırım araçları arasında yer alması ve yatırımcıların riskten sakınması, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının mali piyasalarda işlem görmesini kolaylaştırıcı bir alt yapı sağlamaktadır. Gayrimenkul, enflasyona karşı korunmada en iyi yatırım alternatiflerinden biridir. Bununla beraber, gayrimenkul yatırımı hem beklenen hem de beklenmeyen enflasyona karşı etkili bir korunma sağlamaktadır (Çalışkan, 2006:39-60).

3.6.2. Erken ödeme riski

Borçlunun erken ödeme yapmasıyla ortaya çıkacak nakit akımlarındaki belirsizlikten doğan risktir. İpotek kredilerinde krediyi veren kurum açısından ortaya çıkabilecek bir risk unsuru da erken ödeme veya peşin ödeme riskidir. Bu risk türü vade dolmadan kredi bakiyesinin peşin olarak ödenerek kapanmasıyla gerçekleşir. Temel neden piyasa faiz oranlarındaki değişimlerdir. İstikrarlı ve stabil ekonomilerde bu riskin ortaya çıkması düşük bir ihtimaldir. Faiz oranlarının yükseldiği dönemlerde değişken oranlı mortgagelerde erken ödeme riski çok yüksekken, sabit oranlı mortgagelerde riskin ortaya çıkma ihtimali çok küçüktür. Çünkü faiz oranlarının yükseldiği bir ortamda borçlunun daha düşük faizli kredi bularak borcunu erken kapatması neredeyse imkânsızdır.

3.6.3. Faiz oranı riski

Bu tür riskler hem kredi borçlusunun hem de kredi alacaklısının karşı karşıya kalabileceği risklerdendir. Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarının mortgage sözleşmelerinin düzenlenmesi sırasında esas alınan faiz oranlarından farklılık göstermesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Piyasa faiz oranlarının, düzenlenen

mortgage kredilerinde kullanılan faiz oranlarından farklılaşması durumunda ortaya çıkmaktadır.

3.6.4. Geri ödememe riski (Kredi riski)

Kredi kullananın ödeme güçlüğüne düşmesi, faiz oranı riskinin tamamen borçluya aktarılması, satın alınan taşınmazın piyasa değerinin düşmesi veya anapara borç bakiyesinin sürekli artması gibi nedenler bu tür risklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Yani, borçlunun herhangi bir nedenle borcunu ödememesi nedeniyle oluşabilecek riske kredi riski denilmektedir

3.6.5. Likidite riski

Sahip olunan varlıkların nakit talebini karşılayamaması riskidir. Bu risk özellikle nakde ihtiyaç duyulduğu zaman varlıkların satılamaması ve paraya çevrilememesinden kaynaklanmaktadır. Varlıkların vadelerinin, yükümlülüklerin vadelerinden daha uzun olması durumu likidite riskini artırmaktadır.

Gayrimenkul yatırımlarının istenildiği anda nakde dönüştürülememesi, nakde dönüştürebilmek için uzun süre beklenilmesi veya piyasa değerinin altında bir bedelle nakde dönüştürülmesi likidite riski olarak ifade edilmektedir (Berbercuma,2006:36-37).

3.7. Mortgage Krizinin Finansal Piyasalar İçin Önemi

Gayrimenkuller teminat gösterilerek sağlanan ipotek kredileri, sermaye piyasasının en büyük kısmını temsil etmektedir. Ancak ipotek piyasasının önemi yalnızca onun büyüklüğünden değil, konutlar için verilen ipotek kredilerine oldukça büyük bir kamu ilgisinin olmasından da kaynaklanmaktadır. Konut edinme olayının sosyal yönünün çok güçlü olması bununla ilgili ipotek kredileri de çok güçlü olmuş ve sonuçta ipotek piyasası sermaye piyasasının en etkin ve hacmi geniş bölümü haline gelmiştir. Ayrıca son yıllarda ipotek kredilerinde devrim niteliğinde gelişmeler olmuştur (Erdem, 2008:4).

Bireysel mortgage kredilerine dayalı menkul kıymetler piyasasında ABD'nin lider olması, 2007 yılı itibari ile konuta dayalı menkul kıymetlerin yüzde 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 ülkede başlayan finansal bir sorunun global finansal piyasalar üzerinde domino etkisi yapmasına neden olmuştur. Küreselleşmiş finansal piyasalar arasındaki sıkı bağlantılar nedeni ile ABD mortgage piyasalarında başlayan ve daha sonra likidite krizine dönüşen bu problem ABD bankalarının borç verme riskini yabancı yatırımcılara aktarması sonucu başta Avrupa olmak üzere tüm dünyaya yayılmıştır.

Finans piyasalarına olan güvenin azalmasıyla birlikte piyasalardaki likidite azalmış ve kriz, bir güven krizine dönüşmüştür. En sonunda kriz reel sektöre sıçramıştır. Birçok ülke krize karşı önlem paketleri hazırlamaya başlamış, ama istenilen sonuç tam anlamıyla alınamamıştır. ABD’de başlayan ve tüm dünyayı etkisi altına alan kriz için alınan bireysel önlemler piyasanın ateşini söndürmeye yetmemiştir. Bunun sonucu olarak, birçok gelişmiş ülke toplu faiz indirimlerini uygulamaya sokmuştur. Ancak ABD başta olmak üzere, birçok gelişmiş ülke resesyona girmiştir. Küresel likiditenin azalmasıyla birlikte gelişmekte olan ülkeler de krizden fazlasıyla nasibini almıştır. Sonuç olarak; küresel bir resesyon dönemine girilmiştir.

3.8. Dünyada Mortgage Sistemi:

Mortgage Sistemi Amerika ve Avrupa Modeli olarak ikiye ayrılabilir. Bunun yanında Dünya genelinde uygulanan mortgage modelleri ülkelerin aşağıda sıralanan özelliklerine göre çeşitlilik arz etmektedir.

- Hukuki yapısına (yasalarına, vergi kanunlarına vb.)
- Kültürel yapısına (insanların borçlanma kavramına bakış açısına, fonlanma tercihlerine)
- Ekonomik altyapısına (stabil ekonomik ortamların geleceğe güveni arttırıp, uzun vadeli ürünlere yönelimleri sağlaması)
- Finansal piyasaların yapılarına (alternatif yatırım araçlarının yaygın kullanımları, derinlikleri)

Bu nedenle aslında, mortgage sisteminin uygulandığı ülke sayısı kadar farklı modeller olduğu söylenebilir. Türkiye için tasarlanan ve uygulanması düşünülen model ise; Amerika ve Avrupa modellerinin bir karışımı niteliğindedir.

Dünya konut için kullandırılan kredilerin milli gelire oranı incelendiğinde karşımıza çıkan tablo dünyadaki “mortgage” sisteminin ne kadar etkin bir şekilde işlediğini göstermektedir.

Tablo 3.7: Dünyada Konut İçin Kullandırılan Kredilerin Milli Gelire Oranı (Şahin, 2007:1)

Ülkeler	Oran (%)
ABD	%50
Avrupa	%39 - %40
Ortadoğu Ülkeleri	%10 - %15
Türkiye	% 0.7

Kaynak: BDDK Raporları.

3.9. Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı Piyasalarının İşleyişi

Konut finansmanı piyasasının büyüklüğü; nüfus, kentleşme oranı, kişi başına düşen gelir, insan ömrü gibi faktörlere bağlı olarak değişirken, verimliliği de ülkelerin ekonomik gelişmişlik seviyeleri ile yakından ilişkilidir.

Gelişmekte olan Avrupa ülkelerindeki konut finansmanı piyasasının işleyişi makro ekonomik değerlerin eksikliği, hukuki altyapı yetersizliği, birincil ve ikincil piyasa yapılarının oturmamış oluşu ve bu piyasalardaki talep azlığı gibi temel noktalar itibarıyla birbirlerine benzemektedir.

3.9.1. Avrupa modeli

Avrupa Birliği mortgage modelinin Amerikan modelinden temel farkı ikincil piyasanın işleyişinde görülmektedir. Avrupa Birliği ülkelerinde, ikincil piyasalarda Kıta Avrupası hukuk sistemi çerçevesinde bilanço içi menkulleştirme sistemi kullanılmaktadır. Ayrıca, Avrupa Birliği yasaları garanti şeklindeki kamu desteğini

yasakladığından verilen kredileri fonlayan kamu kuruluşu veya devlet destekli kuruluşlar bulunmamaktadır. Bütün bunlar göz önünde bulundurulduğunda Avrupa’da ipotek kredilerini fonlamada en sık kullanılan yöntem uzun vadeli mevduat (%62) olmakta, ipotekli tahviller ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler (%20) nispeten daha az kullanılmaktadır (Selimoğlu, 2006:123-132).

3.9.2. Birleşik krallık

Birleşik Krallık, İngiltere, Galler, İskoçya ve Kuzey İrlanda’dan oluşmaktadır. Her bir ferdi piyasa genellikle Birleşik Krallık şemsiyesi altında değerlendirilse de, önemli farklılıklar vardır.

Birleşik Krallık’ta mortgage sisteminin gelişimi:

Birleşik Krallık’da konut sektörü 1850’lerde Building Society (İnşaat Şirketleri) hareketiyle başlamıştır. Bu idareler yerel kişilerden oluşmaktadır. Bu hareket, Viktoria devrine ait, “ev sahipliği sosyal istikrara, refaha eşittir” inancına dayanmaktadır. Ticari değil, yardımlaşma temeline dayalıdır. 1900-1950 yılları arasında müşterek paydalarla yerel kuruluşlar bir araya gelerek Kartel oluşturdular. 1960-1970’lerde bilgisayarların piyasalara girişiyle kapasite artışı olmuş ve mortgage piyasasında, gayrimenkul sahipliği (% 50) artış göstermiştir. 1980’li yıllarda konut sahipliğinde büyük artış olmuş ve bazı mortgage kredi kurumları banka kurulmuştur veya bankalarla birleşmişlerdir. Talep arzı geçince konut fiyatları ve faiz oranları yükselmiştir. 1980’li yıllarda mortgage piyasasının büyümesi, 1990’lı yıllarda ticari mortgage arzını arttırmıştır. Bu durum “arz” piyasasının ve “yeniden mortgage” piyasasının oluşmasına neden olmuştur (Gerçek ve Bolay, 2007:91).

3.9.3. İngiltere

İngiltere ipotekli konut kredileri piyasası ABD’den sonra gelen en gelişmiş piyasalardan biridir. İngiltere’de diğer ülkelerden farklı olarak hükümet destekli ve hükümetin kredilerin büyük bir bölümünün güvence altına aldığı mortgage piyasaları bulunmaktadır.

3.9.4. Danimarka

200 yıl önce mortgage kredi sistemine geçerek, menkul kıymetleştirme konusunda yönlendirici bir sisteme sahip olan Danimarka'da aşağıda belirtilen düzenlemeler halen geçerliliğini korumaktadır.

Danimarka'da Mortgage Sisteminin Gelişimi:

1795 yılında Kopenhag'ın dörtte birinin yanmasıyla sonuçlanan yangından sonra şehri yeniden inşa etmek için büyük tutarlarda paraya ihtiyaç doğmuştur. Mortgage sisteminin oluşturulmasının temel amacı yatırımcıların sağlayacağı faydaları, tek bir mortgage kredisine dayalı olarak değil, mortgage kredi havuzlarına dayalı yatırımlar aracılığıyla korumak olarak düşünülebilir. Kredi veren kurumlar için teminat en önemli faktör olmuştur. 1797 de bir grup zengin Kopenhag vatandaşı ilk Danimarka Mortgage Kredi Kurumunu (HusejernesKreditkasse) kurmuştur. 1850 yılında ilk Danimarka Mortgage Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bundan sonra sahipleri kredi borçlularından oluşan yeni kurumlar kurulmaya başlamıştır. Krediler gayrimenkul değerinin (% 60)'ını geçemiyordu, tahviller de mortgage kredisi tutarını aşamıyordu. Krediler amortismanla tabi tutuluyordu. Standart kredi vadesi 60 yıldı. 1895 te İkinci Mortgage Kredi kurumları oluşturulmuş ve bu kurumların kredi tutarlarını gayrimenkul değerinin (% 75) kadarına çıkarmalarına izin verilmiştir.

1985 yılında Danimarka'da sadece üç mortgage kredi kurumu kalmıştır. Bunlar, BRFkredit, Nykredit ve Kreditforeningen Danimarka'dır. 1980 yılında Mortgage Kredi Kanununda bir seri yeni değişiklik yapılarak iki basamaklı sistem tamamen kaldırılmıştır. Standart mortgage kredi sistemi konmuş ve nakit, nakde çevrilebilen araçların değerlendirilmesi ve kredi verme limitleri için genel kurallar uygulamaya konmuştur. Mortgage Yönetmeliği 2003 yılında değiştirilmiştir. Danimarka Mortgage Kredi Kanunu yerine Danimarka Mortgage Kredileri ve Mortgage Tahvilleri Kanunu getirilmiştir (Gerçek ve Bolay, 2007:101-103).

3.10. Gelişmekte Olan Ülkelerin Başarılı Konut Finansman Uygulamaları

Bu ülkelerin ekonomilerindeki istikrarsızlık, hızlı nüfus artısına paralel olarak konut açıklarının kapatılamamasına ve fert başına gelir düzeyinin düşüklüğü nedeniyle birikimlerin yetersizliği, gelişmiş ülkelerdeki mali piyasaların bu ülkelerde oluşamaması gibi bir çok ortak problemlere bağlı olarak, konut finansman sistemlerinde de ortak özellikler hâkimdir. Bu özellikler içinde fonların daha çok kamu tarafından kullanılması, kredilerin kısa vadeli ve ticari bankacılık kanalıyla verilmesi, ipotek bankacılığı, ipotek piyasası ve menkul kıymetleştirme işlemlerinin gelişmemesi ortak özellikler olarak belirginleşmektedir (Nural, 2006:61).

3.10.1. Kolombiya

Kolombiya, 46 milyonun üzerinde bir nüfusu olan gelişmekte olan bir Latin Amerika ülkesidir. Uzman mortgage bankaları kurulmuştur. Konut finansmanı kısa vadeli mevduatla fonlanmıştır. Piyasa riskinde artış yaşanmış, birincil piyasalarda deneyim kazanılmıştır. 1997'nin 2. Yarısından itibaren 1999 yılına kadar Kolombiya finansal bir kriz yaşamıştır. Finansal krizden sonra, Kolombiya mortgage sisteminde sabit faiz oranlı kredileri benimsemiştir. Kolombiya, mortgage kredileri ilk olarak 2001 yılında menkul kıymetleşmiştir.

3.10.2. Macaristan

Kıta Avrupa'sında gelişmekte olan ülkelere biri Macaristan'dır. Macaristan, ülkedeki yapısal ve yönetsel değişikliğe rağmen yıllar içerisinde konut finansman sistemini evrelerden geçirerek uygulamaya koymuştur.

Macaristan'da mortgage sisteminin gelişimi:

Macaristan, uyguladığı konut politikalarıyla, günümüzde konut finansman sistemini ve inşaat sektörünü önemli bir yere getirmiştir. Macaristan'da birinci dönem (1945-1960), yeniden yapılaşma ve ulusallaşmanın gerçekleştiği dönemdir. 1960-1970 sonları arasında, yaygın büyüme, bloklar halinde binalaşma, şehirleşme ve düşük inşaat kalitesi standartları ortaya çıkmıştır. 1980'lerden sonraki üçüncü dönem, hükümet,

kişisel inşaat yapımına teşvik ve destek vermiştir. Bu dönem, yoğun büyüme görülmektedir. Temel olarak devlet kontrolü altında ama iştirakler aracılığıyla yönetilen piyasa inşaatları vardır. 1980'lerin sonları 1990'ların sonlarına kadar süren dördüncü dönemde, kapsamlı konut politikaları yetersiz kalmakta, binalar piyasa fiyatının altında özelleştirilmekte, yeni yapılaşmada gerileme görülmektedir. 2000'lerin başından sonra, hükümet aktif rol almaktadır. Ciddi yasal çerçeve dahilinde, piyasaya dayalı, hükümet desteğiyle finanse edilen mortgage kredi finansmanı yoğunlaşmaktadır. Macaristan, mortgage sisteminde, sosyalist yönetimden geçiş döneminde, 1980'lerde düzenlenen uzun vadeli, düşük faizli devlet mortgage kredileri iflas etmiştir. Konut finansman faaliyeti durmuştur.

Macaristan'da konut politikaları ve mortgage piyasası:

Macaristan'da sosyalist yönetimden geçiş döneminde büyük inşaat şirketleri özelleştirilmiştir. İnşaat malzemelerinin satışı serbest bırakılmış ve hükümetin sahibi olduğu konutların çoğu özelleştirilmiştir. Fakat Macaristan'da konut sektöründe yumuşak bir geçiş dönemi yaşanmamıştır. 1980'lerin sonundaki politik değişikliklerden sonra konut politikalarında üç dönem gözlenebilir. İlk dönemde, hükümet ekonomik düşüşe ve sosyalist dönemin yoğun hükümet desteğine bağlı olarak yaşanan konut krizini yönetmiştir. Sonunda hükümet konut sektöründen çıkmıştır. İkinci dönem olan 1995-2000 arası yasal taban geliştirilmiştir. Tasarruf bankaları, mortgage bankaları, ticari bankalar kurulmuş ve değişimlerin temel amacı bütçenin üzerindeki yükü hafifletmiştir. 2000'den sonraki üçüncü dönemde hükümet olumlu makroekonomik değişikliklerle aktif bir programa girmiştir. 2000 yılının Şubat ayı Macaristan'da konut politikaları açısından dönüm noktası olmuş ve 2000 yılının başlarında mortgage kredi sistemi kurulması amaçlanarak Macaristan'da konut politikası geliştirilmeye başlanmıştır. 2000-2004 yılları arasındaki "mortgage destek" programı paralelinde konut kredi portföyü 8-9 kat büyümüştür (Gerçek ve Bolay, 2007:113-123).

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut finansman sistemi ve piyasaların işleyişi birkaç örnekle yukarıda açıklanmış olup ülkeden ülkeye önemli farklılıklar bulunduğu görülmektedir.

BÖLÜM IV

4. AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİNDE MORTGAGE

4.1. ABD’de Mortgage Sistemi

Amerika Birleşik Devletleri sistemin en gelişmiş ve oturmuş olduğu ülke olarak kabul edilebilir. Amerika’da uygulanan konut finansmanı sistemi, piyasanın büyüklüğü ve verimli isleyişi, dolayısıyla ülkenin ekonomik ve sosyal yapısına katkısı ile ön plana çıkmaktadır. Makroekonomik yapının sağlamlığı (düşük enflasyon, düşük reel faiz oranları) da sistemin oturmasına ve etkin bir biçimde işlemesine katkıda bulunmuştur (Selimoğlu, 2006:127).

Amerika Birleşik Devletlerinde mortgage piyasasına bakıldığında;

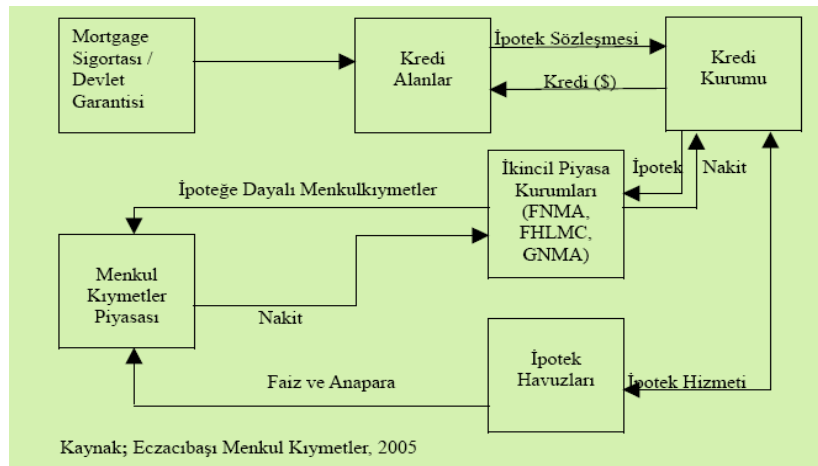
- Amerika Birleşik Devletlerinde mortgage piyasasına mortgage bankaları hâkimdir.
- Tasarruf ve Borçlar krizi, mortgage bankalarında artışı tetiklerken, sermaye kıtlığı, kurumların menkul kıymetleştirme yoluyla bilançodan borçları çıkarmalarını doğurmuştur.
- Kredi riskleri yatırımcıdadır.
- İkincil piyasalar çok gelişmiştir.
- Mortgage bankasının, borç vermede başarılı olmak için, finansmanda başarılı olması gerekmemektedir.

Mortgage havuzunun büyük kısmı hükümet destekli girişimlere satıldığından, Amerika Birleşik Devletlerinde mortgage bankaları, işlerini yapmak için sınırlı öz kaynağa ihtiyaç duymaktadır. Riskler üçüncü şahıslara (yatırımcılara) satılır, denetim incelemesinin dışındadır (Erdem, 2008:73).

4.2. ABD’de Mortgage Sisteminin İşleyişi ve Krizin Ortaya Çıkışı.

Amerika da Mortgage Sisteminin genel karakteristiğini birincil ve ikincil ipotek piyasası ve sermaye piyasası oluşturmaktadır. İpotek kredileri birincil piyasa içerisinde kredi kurumları tarafından yaratılmakta ve konut edinimi için kredi almak isteyen kişilere verilmektedir. Kredi veren kurumlar yaratmış oldukları her tip krediyi, oldukça gelişmiş, etkin çalışan ve birçok finansal kurumu içeren ikincil ipotek piyasasına aktarabilmektedir. İkincil piyasaya aktarılan bu ipotekler yasal olarak, kredi riski vb. risklerin azaltılması amacıyla çeşitli düzenlemelere tabiidir ve konut kredileri ile ilgili Federal İpotek Birliği (FNMA), Federal Konut İpotek Kredisi Kurumu (FHLMC) gibi Devlet Ulusal İpotek Birliği (GNMA) gibi Devlet Destekli Kurumlar (GovernmentSupported Enterprises) tarafından menkul kıymetleştirilmekte ve sermaye piyasalarında yatırımcılara İpoteğe dayalı menkul kıymet şeklinde satılmaktadır. Menkul kıymetleştirme yapan bu kurumların ana amacı nakit akımları etkin olmayan ipotek havuzlarını yatırımcıları da zarara uğratmayacak şekilde satarak nakite çevirmek ve elde edilen fonu tekrar sisteme aktarmaktır.

Ancak işleyen bu sistemde 2007 yılında konut piyasasında başlayan çöküntü finansal piyasalarda büyük bir istikrarsızlığa neden olmuş ve daha sonra da likidite krizine dönüşerek dalga bütün dünyaya yayılan küresel krizin zeminini oluşturmuştur. Bu krizin kökeninde tarihin en büyük gayrimenkul ve kredi balonu yatmakla beraber bu krizi, kredinin değil ona dayanılarak yapılan işlemlerin yarattığı bir çeşit kriz olarak tanımlamak daha doğru olacaktır.



Şekil 4.1: Amerika da Mortgage Sisteminin İşleyişi

Yukarıdaki şekle bakıldığında sistemin basit işleyişi görülmektedir. Şekilde, sigorta kurumları ve devlet garantisi sağlayan kurumlar, kredi alanlar ve kredi kurumları sistemin birincil piyasasını oluşturur. Sigorta kanallarının görevi kredi kurumlarına kredi alanların aldıkları kredileri geri ödeyeceklerine dair garanti sağlarlar. Sistemde bu görev özel sigorta şirketleri veya devlet garantisi sağlayan Federal Konut İdaresi (FHA) veya Emekli Askerler İdaresi (VA) tarafından sağlanmaktadır. Sistemde FNMA, FHLMC, GNMA ve benzeri kurumlar ikincil piyasayı oluşturmaktadır. Yukarıda bahsedildiği gibi kredi kurumlarından ipotek kredilerine dayalı havuzları satın alınarak bunları menkul kıymetleştirmekte ve sermaye piyasalarında yatırımcılara satılmaktadırlar. Menkul kıymet satışından doğan gelir ise tekrar kredi kurumuna aktarılmaktadır. Diğer taraftan bu kurumlar yatırımcılara, menkul kıymetlerden doğan anapara ve faiz ödemeleri konusundaki alacak haklarına garanti sağlamaktadırlar. Sistemdeki diğer bir fonksiyon ise hizmet verme sürecidir. Bu süreç kredi kurumunun ipoteklerden doğan anapara ve faiz ödemelerinin kredi alanlardan toplanması ve yatırımcılara dağıtılması sürecidir. Bu kredi kurumunun kendisi tarafından yapılabileceği gibi bu hizmeti veren başka bir kurum tarafından da yapılabilmektedir. Sistemdeki temel prensip bu şekilde olmasına karşılık özellikle ikincil piyasa kurumlarının faaliyetleri konusunda çeşitli farklılıklar da bulunmaktadır (Bozkır, 2007:122-128)

Amerika’da birincil piyasanın işleyişine bakıldığında; kredinin başvuru sürecinden, onaylanmasına, ipoteğe konu olan gayrimenkulün değerlemesinden, kredinin nakit akışının sağlanmasına kadar her aşamada uzmanlaşmış kuruluşların yer aldığı dikkat çekmektedir.

Amerikan ikincil ipotek piyasasına bakıldığında ise; gelişmiş serbest piyasa ekonomileri arasında bilanço dışı modelin en gelişmiş uygulaması görülmektedir. Bilanço dışı menkulleştirme Amerikan ikincil piyasasının temelini teşkil eder. ABD’de verilen konut kredilerinin yaklaşık %60’ı bu yöntem ile menkulleştirilmektedir. Ülkedeki ikincil ipotek piyasasının işleyişinde kamu destekli ipotek kuruluşlarının çok önemli rolü vardır. Birincil piyasada sağlanan kredileri satın alarak menkulleştirilmeleri işlemini bu kuruluşlar gerçekleştirmektedir.

Gelişmiş bir mortgage finansman sistemine sahip olan ülkede, mortgage sisteminin özgü özelliklerinden biri **mortgage broker** kavramı ve görevlerinde ortaya çıkmaktadır. Mortgage broker, bankalardan(mortgagelender) farklı olarak, müşteriye portföyündeki birçok farklı kredi veren kuruluşun ürünlerini satar ama kredi kullandırma fonksiyonu yoktur. Brokerlar, sistemde kredi talep eden müşteriler ile kredi veren kuruluşlar arasında aracılık görevini üstlenmektedirler.

Brokerların piyasa içindeki görevlerine bakacak olursak:

- Müşteriye çalıştıkları bankaları seçenek olarak sunmak,
- Onlar için kredi bulmak,
- Müşterinin kredi alabilmesi için gerekli olan yeterliliği göstermesi konusunda yönlendirmek.
- Müşterinin mevcut piyasa koşullarında bulabileceği en iyi şartları taşıyan krediyi bulmak,

Mortgage brokerlarının piyasadaki en büyük avantajı portföylerinde bulunan tüm borç veren kuruluşların programlarına, aradıkları şartlara, ödeme koşullarına ulaşabilmeleri ve piyasadaki tüm değişiklikleri anında takip edebilmeleridir.

Ülke piyasasında birçok serbest broker bulunmaktadır ancak verdikleri tüm bu avantajların yanında brokerlarla çalışmanın dezavantajı; bankalarda işlemler sırasında yapılan ve banka çalışanlarından kaynaklanan bir hata yapılırsa banka bunun sorumluluğunu üstlenmekte ve müşterinin zararını tazmin etmektedir. Fakat söz konusu hata brokardan kaynaklanmaktaysa, banka hatanın sorumluluğunu çoğu zaman üstlenmemektedir. Çünkü mortgage broker, kendi çalışanı değil, müşteriyle banka arasında aracılık görevi gören bağımsız bir kişidir.

A.B.D'nin mortgage piyasasını diğer birçok ülkenin mortgage piyasalarından ayıran en önemli özelliklerinden biride değişken faiz oranlı kredilerdedir. Ülkedeki değişken faizli mortagage kredilerinin en belirgin üç farkı şunlardır:

- **Faiz oranları otomatik olarak ayarlanmaktadır:** A.B.D'de değişken faiz oranlı mortgage kredilerinin faiz ayarlamaları bu görevi yerine getirmek için programlanmış bir bilgisayar tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. Borç verenler bu sürece karışmaz ve borç alanlarla yapılan kontratlarda bu husus belirtilmektedir.

- **Faizlerdeki Ayarlamaları Genellikle Sınırlandırılmıştır:** A.B.D'de, yapılacak faiz değişikliklerinde limitler vardır. Yapılacak artış belirli bir oranı geçemez, ya da faiz değişikliği sadece bir kere yapılabilmektedir.

- **Başlangıç Faiz Oranlarının Süresi Daha Uzun Bir Dönem İçin Geçerlidir:** Kredi faiz oranlarında değişim yapılmadan önce kredinin başlangıcında kararlaştırılan faiz oranının geçerlilik süresi daha uzundur. Örneğin; Güney Afrika'da bankalar başlangıçtaki faiz oranlarındaki ayarlamaları en fazla 2 yılda değiştirirken, ABD'de bu on yılı bulmaktadır (Caka, 2007:37-41).

4.3. ABD’de Mortgage Süreci

Sürecin başlangıcında, ortada öncelikle bir ihtiyacın var olması gerekmektedir. Barınma veya yatırım amacıyla ev almaya karar vermiş ancak bunu kendi olanaklarıyla karşılayamayacak durumda olan, krediye ihtiyaç duyan ve bu yüzden kredi talep eden bir müşterinin söz konusu olması gerekmektedir.

4.3.1. Kredi talep etmek

Konut almaya karar veren kişinin mortgage sistemine girmek ve bu sistemden yararlanmaya başlamadan önce değerlendirmesi gereken kendi finansal durumudur. Başlangıçta sorulması gereken en önemli soru, “Ne kadar ödeyebilirim?” sorusudur.

Amerika’da konut edinme süreci şu şekilde işlemektedir. Tüketici öncelikle, konut satın almak üzere Türkiye’deki emlak şirketleriyle aynı statüye koyabileceğimiz “mortgageoriginator” adı verilen kuruluşlara konut almak üzere başvuru işlemini gerçekleştirir. Tüketicinin başvurduğu krediyi almaya uygun olup olmadığı veya ne tür bir kredi için uygun olduğu uzman aracı kuruluşlar tarafından değerlendirilir. Bu aşamada, aracı kuruluşlar kredi kayıt büroları tarafından belirli standartlar çerçevesinde belirlenmiş olan tüketici risk derecesini de fonu temin edecek olan kredi finansman kuruluşlarına ulaştırırlar.

4.3.2. Kredi talebinin kabul edilmesi ve onaylanması

Sistemin diğer aktörü olan borç veren (banka, finansman kuruluşları, uzman ipotek kuruluşları, emeklilik fonları gibi) açısından bakıldığında, kendisinden borç talep

eden kişiye kredi verip vermemesi, verirse ne kadar kredi kullandıracağı ile ilgili değerlendirmeler yapar ve belirli kıstaslara tabi tutar. Müşterisinde aradığı en önemli iki özellik ödeyebilme gücü ve bunun sürekliliğidir. Ödeyebilme gücünü anlamak için müşterinin bugünkü finansal durumuna, sürekliliği anlayabilmek için de müşterinin kredi geçmişine bakar yani daha önce aldığı krediler, bunları geri ödeyebilme yeteneği, kredi skoru gibi göstergelerine bakar. Kredi veren burada iki önemli sorunun cevabını arar. İlki, “kredi kullanmak isteyen kişinin geliri gelecekte uzun vadeli mortgage ödemelerini karşılayabilecek kadar yüksek mi?” İkincisi ise “sisteme girerken ödemesi gereken peşinat, masraflar gibi miktarları karşılayabilecek durumda mı?” işte bu noktada borç veren kurum, Kredi talep eden, bankanın kıstaslarına uyan, gerekli niteliklere haiz bir kişi olduğuna kanaat getirilirse; işlemlerin başlaması için banka, müşteriden bazı gerekli evrak talep eder. Müşterinin bankaya sunacağı evrakın niteliğine göre mortgage bankacılık sisteminin parçası olarak bazı durumlar ortaya çıkmaktadır. Bunlar;

- Eğer müşteri, bordro, banka hesap cüzdanları ve W-250 gibi tüm gerekli belgeleri sunmuşsa **tam dokuman** durumu,
- Müşterinin belgelerinde bazı eksiklikler varsa ya da beyan ve beyanı doğrulama konusunda bankanın incelemeleri sonucu beyan edilmiş gelir/doğrulanmış mal varlığı, beyan edilmiş gelir/beyan edilmiş mal varlığı, yalnızca doğrulanmış gelir, yalnızca doğrulanmış mal varlığı, beyan edilmiş veya doğrulanmamış mal varlığı, mal varlığının olmaması, gelir/mal varlığının olmaması gibi durumlar ortaya çıkmaktadır. Müşterinin bu gibi durumlarda bile kredi alabilme şansı bulunmaktadır.

Kredi finansman kuruluşu tüketiciye ait bilgileri, başvuru formlarını ve risk değerlendirmesini inceleyerek verilebilecek kredinin özellikleri ile birlikte krediye ön onay verir. Bir sonraki aşamada tüketici, ön onay formunda belirtilen kredi şartlarına uygun konutu belirler. Krediyi verecek olan finansal kuruluş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına evin değer tespitini yaptırır ve verebileceği kredinin miktarını kesinleştirir. Kredi başvurusu kesin olarak kabul edilen kişi kredi finansman kurulu nezdinde satıcı ile satış sözleşmesini imzalayarak ev sahibi olur (Berbercuma, 2006:37-39).

Mortgage'lar finansal sistem içerisinde en önemli menkul kıymetler arasında yer almaktadırlar. Konut finansman sisteminin özellikle A.B.D'de gelişmesinin ve uygulama alanı bulmasının birçok nedeni olduğu görülmekte ve bugün mortgage kredisi kullanarak ev sahibi olmayan Amerikalı sayısı çok azdır.

4.4. ABD Mortgage Krizinin Nedenleri.

Mortgage krizinin başlıca nedenleri arasında mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki şişmeler, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasaları alanının büyümesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar ile emlak piyasasında 2005 yılından itibaren doygunluğa ulaşıldığını sorunu yer almaktadır.

Faizlerin düşük olduğu dönemlerde artan risk iştahıyla kişilerin kredi geçmişlerine bakılmadan verilen subprimemortgage kredilerinde, faizlerin yükselmesiyle birlikte temerrütler ve icra yoluyla satışlar artmaya başlamış ve bu durum karmaşık türev araçlarla finansal sisteme yayılarak dalgalanmaya neden olmuştur. 2007 yılının ikinci çeyreğinden sonra krize dönüşen bu süreçte mortgage kredilerinin geri ödemelerinde yaşanan aksaklıklar sistemin tamamını olumsuz etkilemiştir.

ABD mortgage piyasasında sorunlu krediler arasında faiz oranı açısından değişken faizli mortgage kredilerinin, borçlunun özellikleri açısından da subprimemortgage kredilerinin yer aldığını söylemek mümkündür. Bununla birlikte subprimemortgage kredilerinin yapısının bozulmaya başladığı 2006 yılında, alt kredilerinde de sorunların başladığı görülmektedir.

Konut fiyatlarındaki yükselişler küresel finansal krizin nedenlerinden birisi iken konut fiyatlarının düşmesi bu krizin sonuçları arasında yer almaktadır. Konut kredilerinin bir kısmının geri dönmemesi sonucu konut piyasası yukarıda belirttiğimiz kısır döngüye girmiş ve ABD'de 2007 yılının başından itibaren konut fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmıştır. Mortgage krizi ile bağlantılı kredi krizi, mortgage kuruluşlarının ve bankaların hisse değerlerinin erimesine, bazı kuruluşların el değiştirmesine ve iflasına neden olmuştur.

4.5. ABD’de başlayan Mortgage Krizinin Dünya Finans Piyasalarına Etkisi:

Kriz Sürecinde Uluslararası finansal piyasalarda bir yıldan uzun süredir meydana gelen gelişmeler ve birçok ülkede finans kurumlarının iflas etmesi, finansal kurumlara olan güvenin çok azalmasına neden olmuştur. Krizin, küresel piyasalara olan en önemli etkisi banka kredilerinin uzun sürebilecek bir zaman için kısıtlanmış olmasıdır. Bankaların kredi verme standartları ciddi şekilde yükselmiştir. Banka zararları açıklanmaya devam ettikçe hükümetler bankaların sermaye tabanlarını artırmak için yardım paketleri açıklamışlarsa da kredilerin daha da daralması beklenir hale gelmiştir. Bu kredi koşulları konut yatırımlarının birçok ülkede daralmasına neden olmuştur. Japonya’da ise yapılan düzenlemeler sayesinde konut yatırımlarında düzelme olması öngörülmüş, ipotekli konut kredisi piyasaları tam gelişmiş ülkeler arasında yer alan ABD, İngiltere ve bir ölçüde Avustralya ve Danimarka’da ise konut fiyatlarının düşmesi beklentisine girilmiştir.

Küresel piyasalarda yaşanan gelişmeler, gelişmekte olan ülkelerin finansal piyasalarını da etkilemektedir. Bu ülkelerin finansal kuruluşlarının Amerika’daki yüksek riskli aktiflere ve bu aktiflerle ilgili menkul kıymetlere olan erişimi sınırlı olmakla birlikte, söz konusu gelişmeler bütün gelişmekte olan ülke ekonomilerini etkilemiştir. Gelişmekte olan ülkeler yatırımcıların risk alma iştahlarının azalması nedeniyle dış finansman açısından ciddi daralma yaşamaktadır.

Yüksek gelir grubundaki bankalar ve yatırım fonları gelişmekte olan ülkelere fonlarını çekmişler ve riskli aktif kategorisindeki bu varlıkları daha likit enstrümanlara çevirmişlerdir. Riskli aktiflerin bu satışları hisse senedi fiyatları, tahvil piyasası ve ülke paraları üzerinde dramatik etkiler yaratmış, aynı zamanda bu ülkelerde kredi koşullarının daralmasına yol açmıştır. Cari açıkları GSYİH’ in yüzde 10’undan fazla olan ülkelere sermaye girişlerinin durmasıyla iç talep ciddi ölçüde daralmıştır. Bankacılık sektöründe özel bankaların dışarıdan borçlanmaları dramatik şekilde düşmüştür. Ocak 2008-Eylül 2008 döneminde Kazakistan’da 13,2 milyar dolar, Rusya’da 6,6 milyar dolar, Güney Afrika’da 3,7 milyar dolar, Ukrayna’ da 2,1 milyar dolar ve Türkiye’de 3,1 milyar dolar azalma olmuştur. Cari fazlası olan ülkeler de dâhil olmak üzere bütün ülkeler küresel piyasalarda yaşanan gelişmelerden fazlasıyla etkilenmiştir.

BÖLÜM V

5. TÜRKİYEDE MORTGAGE SİSTEMİ

5.1. 1950'lerden Günümüze Türkiye'de Konut Piyasası

Türkiye'deki konut piyasasını 1923-1950, 1950-1965, 1965-1980, 1980-2001 yılları arasında 4 döneme ayırmak mümkündür. Birinci dönemde ülkede kentleşme hızı düşüktür. Bireysel konut arz biçimleriyle üretilen konutlar genel olarak bu düşük hızdaki kentleşmenin konut gereksinmesini karşılayabilmektedir. Birinci dönemde Türkiye Ankara'yı başkent olarak ilan etmiş olup bu kent % 6 hızla büyümektedir, hem de Türkiye modernist bir mimarlık anlayışı içinde yeni bir konut biçimini ve konut içi yaşantıyı yaşama geçirmek istenmektedir. İkinci dönem olan 1950-1965 yılları arası tüm Türkiye'de kentleşme hızının %6'lar düzeyine yükseldiği yıllar olarak görülmektedir. Mevcut olan konut sunum biçimleri yetersiz kalmıştır. Türkiye bu sorun karşısında 2 yeni konut sunum biçimi olarak gecekondular ve yapsatçılığı geliştirmiş ve bunun büyük ölçüde kurumsallaşmasını gerçekleştirmiştir. 1965-1980 yılları hızlı kentleşmenin sürdüğü daha önceki dönemde ortaya çıkan konut sunum biçimlerinin hem eğitim açısından hem de ekonomik açıdan sınırlarına ulaştığı yıllar olmuştur. Bu yıllar içinde toplu konut bir çözüm olarak öngörülmekte, başlangıç girişimleriyle kurumsallaşmasını gerçekleştirmeye çalışmaktadır. 1980-2001 toplu konutun kurumsallaştığı diğer sunum biçimleri karşısında payını belli bir ölçüde genişlettiği yıllar olmuştur.

Türkiye'nin seksen yıllık deneyiminden sonra yavaş adımlarla olsa da miktar olarak önemli sayıda konut üretmiştir. Yüksek değerlerde çevre kalitesi üretememiş olsa da koşullara uygun olarak büyük sayılarda konut üretebilen üretim süreçleri geliştirebilmiştir. Kısaca, Türkiye sorun çözüm diyalektiği içinde zamanla sorun olarak görülecek olsa da bazı çözümler üretebilmiştir (Berbercuma, 2006:71).

1995 yılında ABD yönetimi Türkiye'yi gelişen 10 büyük Pazar arasında ilan etmiştir. ABD yönetiminin bu kararı Amerikan özel sektörünü Türkiye'ye yöneltmede önemli bir teşvik unsuru olmuştur. Amerikan özel sektörünün Türkiye'ye yönelmesi ile hareketlenen ticari ve sınai ilişkilerde bugüne gelindiğinde dış ticaret hacminde, ABD'nin Türkiye'deki doğrudan yatırımlarında ve Türkiye'yi ziyaret eden Amerikalı turist sayısında önemli artış kaydedildiği görülmüştür.

5.2. Türkiye'de Konut Finansman Sisteminin Yapısı

Gelişmiş ve bazı gelişmekte olan ülkelerdeki ihtisaslaşmış konut finansman kuruluşları Türkiye'de henüz gelişmemiştir. Ancak, istikrarlı ve dengeli bir finansman modeli üzerinde çalışmalar sürmektedir. Mevcut Türk konut finansman sistemi kurumsal ve kurumsal olmayan yapı olarak incelenebilir (Dağlaroğlu, 2006:40-41).

Nüfus artış hızının 1980'li yıllardan itibaren yıllık %1,5 ile %2 arasında, şehirleşme oranının ise yıllık ortalama %4,75 civarında gerçekleştiği Türkiye'de (2007 yılı başı itibarıyla nüfus artış hızı %1,3 ve kentleşme oranı ise %3,2 oranındadır), ipotek kredisi sistemi, istikrarsız ekonomik ortam, yüksek ve tahmin edilemeyen enflasyon oranları ile yüksek faiz oranları gibi kronik sorunlar sebebiyle yerleşmemiştir. Yukarıdaki sorunlara ek olarak, Türk mali sisteminde özellikle tasarrufların yetersizliği nedeniyle oluşan mali kaynak yetersizliği, konut finansman sisteminin çalışırılığine uygun konut arazisi sıkıntısı ve uzun süren bürokratik prosedürler ile yasal altyapının yetersizliği de bu sorunlara ek olarak ipotek kredi sisteminin yerleşmesini engellemiştir.

5.3. Kurumsal Finansman

- Ticari Bankalar
- Toplu Konut İdaresi
- Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

Kurumsal Finansman; Türkiye'de konut üretimi ve konut edinebilmek amacıyla fon fazlası olanlardan fon gereksinimi olanlara kaynak aktarma görevini üstlenecek bir finansman sistemi henüz geliştirilememiştir. Konut üretimi ve konut edinmeye yönelik kendi fonlarının doğrudan kullanılması asıl görevleri arasında

olmayan ve kurumsal yapı içinde yer alan Ssk, Bağ-Kur, Oyak gibi sosyal güvenlik kuruluşları, daha çok konut kooperatifleri aracılığıyla üyelerine konut kredisi kullandırmışlardır.

Topladıkları mevduatların bir kısmını tüketici kredileri bazında bireysel ipotekli konut kredisi şeklinde kullandıran ticari bankalar da bu kurumsal yapıda 1989 yılından itibaren yer alarak, daha çok üst gelir grubuna hitap edebilmişlerdir. Diğer bankalardan farklı olarak kurulan, amacı 1947 yılından sonra konut ve ipotekli konut kredisi kullandırmak olan ve BDDK'nın 06.07.2001 tarih ve 5508 sayılı onayı doğrultusunda 09.07.2001 tarihinden itibaren T.C.Ziraat Bankası A.Ş. Emlak Şubesi olarak hizmetlerine devam etmekte olup 03.07.2001 tarih 24451 sayılı resmi gazetede yayımlanan 4684 sayılı kararı ile, bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme yetkisi sona ererek tasfiye haline girmiş olan Türkiye Emlak Bankası anonim şirketi bu kurumsal yapının en önemli yapı taşlarından birisi olmuştur. Merkezi yönetim tarafından konut sektöründe finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacıyla 1958 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Daha çok gecekondu önleme bölgelerinde konut üreten belediye ve kooperatiflere ipotekli konut kredisi veren, halk konutu uygulamaları yapan, Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları yaparak konut üretimine bütçe kaynaklı finansman desteği sağlayan Bakanlık, bütçeden ayrılan fonların yetersizliği nedeniyle hizmetlerini sürdürememiştir. Bu işlerin yürütülebilmesi amacıyla, 1984 yılında Toplu Konut Fonu adıyla bütçe dışı bir fon oluşturulmuştur. Bu fonun idaresi ve kullanımı da Başbakanlık Toplu Konut İdaresine bırakılmıştır (Dağlaroğlu, 2006:40-41).

Türkiye’de kişilerin konut sahibi olabilmesi için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, toplam konutların ancak %3’ü kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir (Şahin, 2008:65-67). Ancak son zamanlarda kurumsal finans yönteminin giderek arttığı görülmektedir.

5.4. Kurumsal Olmayan Finansman

- Konut müteahhitleri (yap-satçılar)
- Yapı kooperatifleri
- Kendi evini kendin yap

Kurumsal olmayan konut finansmanı; konut kooperatifleri, konut müteahhitleri (yap-satçılar) ve bireysel olarak kendi konutunu yapanlardan oluşmaktadır.

Kurumsal Olmayan Finansman; Türkiye’de yaşayan insanların çok büyük bir kısmının gelir düzeyi, standart bir konutu satın almak için yeterli olmadığından ve bu kişilerin kurumsal bir şekilde finansman sağlayabilme olanakları çok sınırlı ve hatta imkânsız olduğundan kişiler konut satın alırken sahip olduklarından başka kaynaklara başvurumaktadırlar. Bu kaynakların bazıları şunlardır: Ailenin diğer üyelerinden genelde karşılıksız sağlanan fonlar, iş veya arkadaş çevresinden sağlanan fonlar, bankalardan sağlanan ancak konut kredisi olarak ifade edilemeyecek kadar kısa süreli olan tüketici kredileridir. Bu fonların hiç birisi konut finansmanı için kurumsal bir kaynağı ifade etmemektedir. Bankalardan sağlanan tüketici kredileri kurumsal bir kaynağı ifade etmekle beraber, kısa vadeli olduğundan konut finansmanı için uygun bir kaynak olarak değerlendirilemezler.

Kurumsal olmayan yapılar hukuki düzenlemelere konu olmamaktadır. Kurumsal yapıdaki ilk adım, merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacıyla 1958 yılında kurulan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’dır (Şahin, 2008:65-67). Şimdiki anlamıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’dır. Ancak yukarı da bahsedildiği gibi kurumsal finansmanın arttığı görülmektedir.

5.5. Türkiye’de Konut Finansman Sisteminin İşleyişi

Türkiye’de Uzun Vadeli İpotekli Konut Finansman Sistemi süreci, tüketicinin bankaya kredi almak için başvurması ile başlayacaktır. Bankalar ve diğer Finansman sistemi konut finansman kuruluşları, portföylerindeki ipotek senetlerini komisyon karşılığı İpotek Finans Kuruluşuna (İFK) devredebileceği gibi, bunları kendi

bünyelerinde de ve sermaye piyasalarına menkul kıymetleştirme yoluyla arz edebilecektir (coveredbond). İFK, ipotek senetlerini menkul kıymete dönüştürecek ve ipotek senedi üzerinden varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edecektir. İpotek Yatırım Kuruluşları (İYK) da alacağa dayalı menkul kıymetleri borsada ihraç edecek, bu kağıtlara yatırımcı ilgi gösterdikçe, İYK daha fazla ipoteğe dayalı (mortgage) kredisini üzerine alabilecek ve böylece sistem büyüyerek genişleyebilecektir. Ödeme riski konusunda sigortacılık sistemi de devreye girecek, eğer ipoteğe dayalı kredi kullanan kişi iki ay içinde yükümlülüğünü yerine getirmezse gayrimenkulün elden çıkarılması gerekecektir.

5.6. Mortgage Sisteminin Türkiye'ye Getirileri

Mali sistemde bir devrim niteliğinde olan bu sistemin ülkemizde de faaliyete geçmesiyle;

- Mali kesimin konut sektöründe belirleyici konuma geçmesi,
- Bir yanda planlı kentleşmeye katkıda bulunurken, aynı zamanda gayrimenkul sektöründeki kayıt dışılıktan kaynaklanan rekabet eşitsizliğinin önlenmesi, standartlara uygun modern konutların üretilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulması,
- İstihdam yoğun bir sektör olan inşaat sektöründe yaşanacak canlanma ile,
- Yeni sigorta türlerinin de hayata geçmesi ile sigorta sisteminin gelişmesi
- Tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha ucuz ve daha korumalı olarak borçlanabilmelerinin sağlanması hedeflenmektedir (Caka, 2007:64).

5.7. Türkiye’de “Konut Finansmanı Yasa Tasarısı” ve Getirdikleri

Dünya’da ‘Mortgage’ olarak bilinen ve Türkçe’de kullanılırken değişik kesimlerce ‘İpotekli Konut Kredileri’, ‘İpoteğe Dayalı Konut Kredileri’, ‘İpotek Karşılıklı Konut Kredileri’, ‘İpotekli Krediler’ olarak kullanılmış olan terim, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan yasa taslağında “Konut Finansmanı” olarak tanımlanmıştır.

21 Şubat 2007 tarihinde Mortgage Yasası Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilerek yasalaşmıştır. Yasa, konut finansman sistemiyle konut edinmek isteyen vatandaşların daha uygun koşullarda borçlanmalarını amaçlamaktadır. Kanuna göre, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilecek veya haciz yoluna başvurulabileceklerdir (Karakoç, 2008:70).

5.7.1. Yasa tasarısının genel gerekçesi

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-5 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-5 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir.

Konut finansmanı ve konut finansmanı kurumları tanımları ise, Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılmış ve bu tanımlarla sistemin bankalar ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerini kapsamı sağlanmıştır. Bu Kanunla ipotek finansmanı kuruluşları, sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanmış, faaliyet konuları sayılmış ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kuruluna detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir.

Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması amaçlanmıştır. Bu Kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmektedir (Selimoğlu, 2006:79).

5.7.2. Mortgage yasasının konut kredisine getirdikleri

Kira öder gibi ev sahibi olmayı kolaylaştıran konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli yasalarda değişiklik yapan yasa tasarısı (mortgage) Türkiye Büyük Millet Meclisi Kurulu'nda kabul edilmiştir. Ayrıca, Mortgage yasasının var olan konut finansmanına getirileri olmuştur.

Mortgage yasasının var olan konut finansmanına getirdikleri aşağıdaki tablodaki gibi özetleyebiliriz (Caka, 2007:57-62).

Tablo 5.1: Mortgage Yasasının Konut Finansmanına Getirdikleri

ESKİŞİ		YENİ YASA (MORTGAGE YASASI)
Kredinin Tanımı	Konut ve yapı tasarrufu kredileri Gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri Daha önce kullanılmış olan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler	Konut edinme amaçlı krediler Tüketicilere sahip oldukları konutların teminatı karşılığında kullandırılan krediler Konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralınması Daha önceden kullanılmış kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler bu yasa kapsamında yer almaktadır. Ayrıca konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları, proje bazında konut almak isteyenler ve kendi arsasına ev yapmak isteyenlerde bu kredi kapsamında yer almaktadır.
Faiz Uygulaması	Sabit faiz	Sabit faiz Üst limit belirlenmesi şartıyla değişken faiz Hem sabit hem değişken faiz
Vergi İstisnaları	Sadece konut kredilerinde KKDF (Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu) muafiyeti var BSMV alınıyor Kredi sözleşmeleri damga vergisinden muaf Tapu harçları alınmıyor	KKDF muafiyeti var BSMV'den istisna söz konusu (yani BSMV alınmıyor).Örneğin %1.6 faizle 100000 YTL konut kredisi kullanan bir kişi aylık ortalama 50-80 YTL BSMV öderken yeni yasayla bu rakamı ödemeyecek. Kredi sözleşmeleri damga vergisinden muaf Tapu harçları alınmıyor
Kredi Başvuru ve Kullanım Süreci	Kredi sözleşmesi banka ile tüketici arasında imzalanıyor Kredi sözleşmelerinin bir nüshası tüketicinin talep etmesi durumunda tüketiciye teslim ediliyor.	Sözleşme öncesi bilgi formu düzenleniyor ve bu formda kredi tutarı, konuta ilişkin bilgiler, yıllık faiz oranı, toplam borcun anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı, değişken faiz ödemeli olan sözleşmelerde baz alınacak endeks gibi bilgiler yer alacak. Sözleşme öncesi bilgi formunun imzalanmasından en az 1 işgünü sonra kredi sözleşmesi imzalanıyor. Bu süre dolmadan önce imzalanan sözleşmeler geçersiz olacak Sözleşmelerin bir kopyası mutlaka tüketiciye verilmek zorunda.
Ekspertiz	Herhangi bir standart yok	Ekspertiz değerlemesi SPK tarafından belirlenen kriterlere uygun kuruluşlarca ve Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip kişiler tarafından yapılacak
Finansman Kuruluşlarınca Alınabilecek Komisyonlar	Erken ödeme komisyonu alınamamaktadır.	Sabit faizli kredilerde sözleşmede yazılı olması kaydıyla %2'ye kadar erken ödeme cezası alınabiliyor Değişken faizli kredilerde erken ödeme cezası alınamayacak Yasanın yürürlüğe girmesinden önce kullanılmış kredilerin otomatikman ipotekli konut finansmanı kapsamına alınması durumunda erken ödeme cezası alınmayacak
Tapu Harcı	Muafiyet var	Muafiyet var

Kaynak:BDDK, 2011, Raporlar. (<https://www.bddk.gov.tr.07.05.2013>'de erişildi).

BÖLÜM VI

6. MORTGAGE KRİZİNİN TÜRKİYE EKONOMİSİNE VE KRİZİN SEKTÖRLER ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

6.1. Türkiye’de Mortgage Krizinin Etki Alanları

2007 yılında ABD konut sektöründe başlayan ve bütün dünyayı etkisi altına alan krizin etkileri uzun süre devam etmiş ve dünyanın ilk 20 büyük ekonomisi arasında olan Türkiye ekonomisinde de krizin etkileri ciddi biçimde görülmüştür. Krizin Türkiye’yi dört kanaldan etkilediği görülmektedir.

Bunlardan ilki ve en önemlisi kredi kanalıdır. Kriz zamanında Türkiye bankalarında herhangi bir yapısal bozukluk gözlenmiyor olması yaşanan krizi 2001 krizinden ayıran önemli bir unsurdur. Ancak bu durum bankaların dışarıdan temin edeceği fonlardaki azalmanın önüne geçemeyeceği için, sendikasyon kredilerinde ve döviz cinsinden borçlanmada zorluklar kaçınılmaz olmuştur. Türkiye’de hem bankalar hem de şirketler, dışarıdaki bilançosu hasarlı hale gelen bankalardan kredi kullanmışlardır. Bu kanalın kapanması sonucunda, daralacak olan kredi hacmi, şirketleri ve bankaları bilanço küçültmeye zorlamıştır. Büyük şirketlerin aldıkları kredilerin azalması ise bu şirketlerin tedarik zincirlerini etkilemiştir. Bu durumda, tedarik zincirlerindeki KOBİ’ler üzerinde oluşacak etki, domino etkisi biçiminde olmuştur. Ticari kredilerdeki daralma, KOBİ’ler, esnaf ve çalışanlar tarafından ağır şekilde hissedilecektir. Böyle bir ortamda, şirketlerin zor duruma düşmesi, banka bilançolarında yapısal bir hasarla karşı karşıya kalınması sonucuna yol açmıştır. Bu durumun önlenmesi, tasarlanacak tedbir paketinin başlıca öncelikleri arasında yer alacağı görülmüştür.

İkinci kanal portföy yatırımı kanalıdır. Hedge fonları ve özel yatırım fonları (privateequity) Türkiye'ye finansman akımında önem taşımaktadır. Küresel likiditenin genişlediği dönemde, her iki kanalın da yüksek kredi miktarlarından sağlanan kaldıraç

etkisiyle işledikleri görülmektedir. Kriz sonrası dönemde, buradan aktarılabacak fonların azalacak olması Türkiye'ye döviz arzını önemli ölçüde azaltmasından dolayı, döviz likiditesi açısından sorunlara yol açmış ve Türk lirasının değer kaybı sürecini hızlandırmıştır.

Üçüncü kanal dış-ticaret kanalıdır. Mali piyasalardaki krizin reel sektöre de yansması sonucu, tüm dünyada büyüme hızı öngörülleri aşağı doğru güncellenmiştir. Reel sektörlere yansıyan kriz sonucu özellikle gelişmiş ekonomilerin önemli bir kısmının resesyona gireceği neredeyse kesinleşmiştir. Öngörülerin de ötesinde, küresel ticaret hacmi hızla daralmıştır. Hammadde fiyatları da kriz döneminde aynı öngörülerden kaynaklanan benzer bir eğilimi sergilemiştir. Türkiye'nin ihracat hacmi küresel ticaret hacmindeki bu daralmadan kaçınılmaz olarak etkilenmiştir.

Dördüncü ve son kanal ise, artan risk algılamasının ve azalan güvenin tüketici ve yatırımcı davranışlarını olumsuz etkilemesidir. Bu belirsizlik ortamından en hızlı olumsuz etkilenecek kalem özel yatırım harcamalarıdır. Aynı ortamın hane halkı psikolojisinde ve dolayısıyla bekleyişlerinde neden olacağı bozulma ile özellikle dayanıklı tüketimin hızla daraldığı da görülmüştür.

Amerika finansal piyasalarında başlayan krizin Türk finansal piyasalarına etkileri Ağustos 2008'den itibaren yoğunlaşmıştır. Kasım 2008 itibariyle TL, ABD doları (yüzde 41), Euro(yüzde 15,5) ve ABD doları/Euro döviz sepeti (yüzde 24) hızla değer kaybetmiştir. Öte yandan, gösterge tahvil faiz oranı yüzde 19'dan yüzde 22,50 seviyelerine yükselmiştir. Bu piyasa şartları, Türk bankacılık sisteminin ABD'den yayılan krize neden olan riskli enstrümanlara sahip olmaması sebebiyle banka bilançolarına büyük kayıpların yazılarak pozisyonların kapatılması şeklinde direk olarak yansımamıştır. Krizin ilk göstergesi, İMKB'den yurt dışına çıkan sermaye hareketidir. Borsa ani bir düşüşle %8 oranında değer kaybetmiştir. İkinci olarak, sanayi üretim

kapasitesi oranı %68'e düşmüştür. İşsizlik oranları yükselmeye başlamış ve işsizlik oranı ani olarak %3 artmıştır. Kısaca, Türkiye bu krizden olumsuz etkilenen ülkelerden birisi olmuştur.

Türkiye, Batı piyasalarındaki gelir seviyesi düşüşüne paralel olarak bu bölgelerle ihracatının düşmesinden dolayı krizden olumsuz etkilenmiştir. Krizden en çok etkilendiği görülen, ekonominin belkemiği olan sektörlerden;

- İmalat sanayi yüzde 10,8,
- İnşaat sektörü yüzde 13,4,
- Ticaret hacmi yüzde 15,4,
- Ulaştırma yüzde 7,1 oranında daralmıştır.

Küresel ekonomik kriz ülkelerin bankacılık, imalat, sanayi, tarım, turizm ve ihracat gibi birçok alanını olumsuz yönde etkilemektedir. Türkiye'de mali krizden etkilenme düzeyinin biraz daha düşük kalmasının iki nedeni bulunmaktadır. Birincisi, bankaların dış piyasalardan yüklü miktarda tahvil almaması, ikincisi ise bankaların 2002 yılından itibaren rehabilite edilmeleri sürecinde kredi/sermaye oranı zorunluluğunun uygulanması ve bu rasyonun makul bir seviyede bulunmasıdır.

6.1.1. Küresel finansal krizin bankacılık sektörüne etkileri

Bankacılık krizleri, adına sistemik kriz dediğimiz kuvvetli bir mekanizma ile yayılmaktadır. Bu şekilde bir kriz yaşadktan sonra ülkeler, bankacılık sisteminin eksiklikleri ile yüzleşmek durumunda kalmaktadırlar. Bu noktada bankacılık sistemlerindeki eksiklikler belirlenerek yeniden yapılandırma çalışması ile birlikte bankacılık sistemlerini daha güçlü hale getirmeye çalışılmaktadır. Bu yapılandırma da kimi bankalara sermaye verilmesi ile sektörde tutulması, kimi bankaların ise sistemden tasfiye edilmesi ile sonuçlanmaktadır. Ülkemizin yaşadığı 2000-2001 krizlerinde de en büyük etki bankacılık sisteminde olmuştur. 1994 krizinin etkilerini bertaraf etmek amacı ile o zamanki hükümet tarafından getirilen mevduat güvencesi nedeni ile bankalar piyasa kuralına aykırı davranmışlardır. Bunun neticesinde birçok banka devletin bünyesine alınmış, kimisine sermaye eklenerek sistem içerisinde kalması sağlanmış, kimisi de sistemin dışarısında bırakılmıştır. Bankacılık sisteminde var olan bozuklukların giderilmesi için bankacılık yeniden yapılandırma programı ortaya çıkarılmıştır. Bu programla; bankaların sermaye yapısı güçlendirilmeye çalışılmış, etkin

bir gözetim sistemi ortaya çıkarılmış, sistemde şeffaflık sağlanmış ve buna benzer çalışmalar yapıldığı görülmektedir. Aşağıdaki tabloda Türkiye’de bankacılık sektöründeki risk yönetimi gösterilmiştir.

Tablo 6.1: Türkiye’de Bankacılık Sektöründe Risk Yönetimi (Elçi, 2010:79)

1999-2000	2001 Bankacılık Krizi	2008 Global Kriz
“StandBy” anlaşması ve “Enflasyonu Düşürme Programı” kapsamında; ■ Disiplinli kamu maliyesi ile faiz dışı fazlanın Sağlanması, ■ Özelleştirmenin hızlandırılması, ■ Düşük enflasyon odaklı kur ve para politikası yürütülmesi, ■ Enflasyon hedefi ile uyumlu gelir politikaları uygulanması, ■ Yapısal reformların gerçekleştirilmesi,konuların da uzlaşmıştır.	2001 krizi sonrasında bankaların yeniden yapılandırılması çerçevesinde; ■ Bankalarda sermaye yeterliliği sağlanması, ■ Pozisyon açıklarının limitler dahilinde değerlendirilmesi, ■ Etkin risk yönetimi sistemi kurulması, ■ Hazine kağıtlarının yerini kredilerin alması, ■ Gözetim ve denetim etkinliklerinin artırılması, ■ Bankacılık sektörünün mali yapısının güçlendirilmesi, ■ Kamu bankalarının finansal ve operasyonel açıdan yeniden yapılandırılması, Kararlaştırılmıştır	Global Kriz sonrasında 2009 yılında; ■ Kriz nedeniyle ödenemeyen tüm kredilerin yeniden yapılandırılması, ■ Karşılıklar Yönetmeliği’nde yapılan değişiklik ile,01 Mart 2010 tarihine kadar, 90 gün içinde anapara ve faiz borcunu ödeyemeyen şirketlerin, borçlarını yeniden yapılandırmaları halinde sorunlu kredi grubuna düşmemesi, ■ Merkez Bankası Para Politikası Kurulunun faiz indirimleri uygulaması, kararları alınmıştır.

Kaynak: KPMG Finansal Danışmanlık Hizmetleri, 2009, <http://tbb.org.tr>, 20.12.2013 tarihinde erişildi).

Bir ekonomide bankaların iflası diğer ekonomik birimlerin iflasından daha çok olumsuz etki yaratmaktadır. Çünkü böyle bir durumda krediyi veren, krediyi alan ve mevduat sahipleri olumsuz etkilenmektedir. Krediyi verenlere borçlarının ödenmemesi ya da kredi alanlardan borçların istenmesi piyasada likidite ile ilgili bir sorun olduğu sinyalini yayarak sadece o bankadan değil yapısı son derece sağlam olan bankalardan da paraların çekilmesine neden olabilmektedir. Bu durum, bankacılık sisteminin kırılabilirliğini artırarak sistemik riski ortaya çıkarmakta ve banka iflasları kredi akımını

ciddi şekilde etkileyeceğinden, sistemde kredi sıkışıklığına (creditcrunch) ve ekonomik faaliyetlerin çökmesine neden olmaktadır.

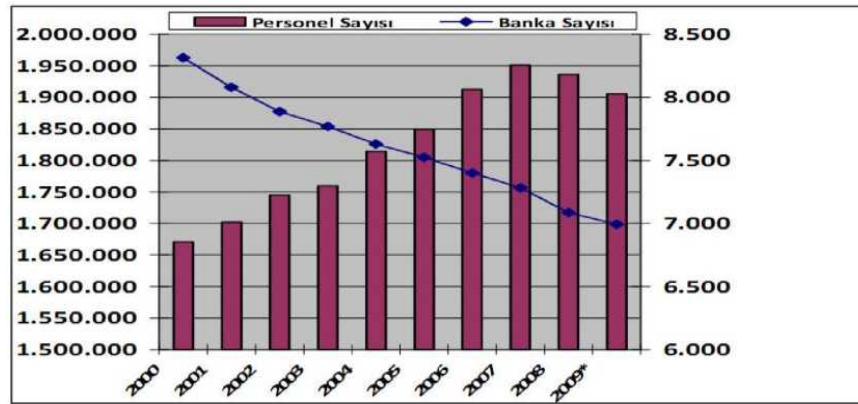
Krizlerin bankacılık üzerine etkileri adına müşteri tahakkümü denilen (bailout) mevduat çekişleri ile başlamaktadır. Bankalar bu talepleri karşılamak için varlıklarını satmak durumunda kalır. Ancak ortamdaki kargaşa nedeniyle ve bankaların likidite ihtiyacının yüksek olması sebebiyle bankaların varlıkları değerlerinin daha altında bir fiyattan satın alınır. Bu arada bankalardan çekilen kaynaklar daha güvenli başka bankalar ya da sisteme güven tamamen ortadan kalkmışsa nakite, dövizde ya da kamu varlıklarına yönelebilmektedir. Merkez Bankası duruma önceden müdahale edip bir bankacılık krizinin önüne geçebilir. Ancak çoğunlukla böyle bir krizde mali yapısı sağlam olan ayakta kalmaktadır. Diğer bankalar iflas ederek sistemin dışına çıkmaktadırlar.

Eğer tasarruflar güvence altında ise; yani banka mevduatlarına bir sigorta getirilmişse, sadece sigorta kapsamında olmayan mevduat diğer yatırım araçları ya da bankalara yönelecektir. Söz konusu bankaların tamamı güvence altında ise banka tahakkümü dediğimiz olay söz konusu olmaz. Böyle bir durumda ancak sistemin içerisinden gelen temel problemlerin sistemin tamamını etkilemesi şeklinde bir bankacılık krizi meydana gelebilir.

Nitekim ülkemizde 2001 krizi bir bankacılık krizi olmuştur. Çünkü hedeflenen enflasyon ile beklenen enflasyon arasında büyük bir fark oluşmuştur. Likidite sorunu ile karşılaşan bankalar bono satışına yönelmiş, bu durum açık pozisyonları olan bankalar üzerinde bir baskı oluşturarak likidite sıkıntısının ortaya çıkmasına dolayısıyla faizlerin yükselmesine neden olmuştur. Belirtilen dönemde Arjantin'deki sorunlar nedeni ile zaten tedirgin olan yatırımcılar menkul kıymetlerini döviz karşılığı satarak piyasadan çıkmışlardır. Bankalararası rekabet ve güvensizlik bu süreçte maksimum seviyeye ulaşmış ve ödemeler sistemi kilitlenmiştir. Bono fiyatları düşerken bono faizleri yükselmiş ve gecelik faizler inanılmaz oranlara yükselmiştir. Pozisyon kapatan bankaların döviz talebi, dövizde olan talebi körüklerken faizler daha da yükselmiş ve

sistem bir kısır döngüye girmiştir. Yabancıların piyasadan çıkması ve kredilerin geri çağırılması, borsa endeksinin hızlı biçimde düşmesine neden olmuştur.

Yukarıda Türkiye’de risk yönetimi açıklanan Küresel Kriz uluslararası finansal piyasalarda 2007 yılından itibaren devam etmeye başlamış ve meydana gelen gelişmeler ve birçok ülkede finans kurumlarının iflas etmesine ve finansal kurumlara olan güvenin çok azalmasına neden olmuştur. Küresel piyasalarda yaşanan gelişmeler, gelişmekte olan ülkelerin finansal piyasalarını da etkilemektedir. Bu ülkelerin finansal kuruluşlarının Amerika’daki yüksek riskli aktiflere ve bu aktiflerle ilgili menkul kıymetlere olan erişimi sınırlı olmakla birlikte, söz konusu gelişmeler bütün gelişmekte olan ülke ekonomilerini etkilemiştir. Gelişmekte olan ülkeler yatırımcıların risk alma iştahlarının azalması nedeniyle dış finansman açısından ciddi daralma yaşamaktadır (Çonkar ve Ata, 2003:2). Bu bağlamda Türkiye ekonomisi de küresel krizden etkilenmiştir. Türkiye’deki ve ABD deki veriler ışığında bankalar ve banka çalışanlarının durumu incelenmiştir.



Şekil 6.1: ABD’de Banka ve Bankalarda Çalışanların Sayısı

Kaynak:FDIC, Federal DepositInsurance Corporation,2011, <http://www.fdic.gov/13.01.2013'de> erişildi).

Şekilde görüldüğü üzere ABD’de 2000 yılından itibaren banka sayısının azaldığı görülmektedir. 2009 yılında banka sayısı 7000’lere kadar düşmüştür. Bununla birlikte bankadaki çalışan sayısı 2007 yılına kadar artmış 2007 sonrası bu sayı da düşüşe geçmiştir. Bu düşüş krizle bağlantılı olduğu görülmektedir. 2007 yılında banka çalışanı sayısı 1.950.000’e kadar yükselmiştir.

Tablo 6.2: Küresel Finansal Kriz Sonrası Finansal Hizmetler Sektöründe İşini Kaybedenler

Şirket İsmi	İşini Kaybedenlerin Sayısı	Ağustos 2007'den Önce Çalışan Sayısı
PNC Financial Services	5.800	28.54
Bank of America	45.500	195.675
Barclays	9.050	127.700
Citygroup	75.000	361.000
Commerzbank	9.000	35.384
CreditSuizse	7.320	45.600
Deutsche Bank	1.380	75.140
First American	4.250	38.000
Goldman Sachs	4.800	29.905
HSBC	2.850	312.577
ING	7000	119.097
JP Morgan	16.900	179.664
Lehman Brothers	12.570	Veri Yok
Merrill Lynch	3.300	61.900
Morgan Stanley	8.680	45.845
National City Corp	7.400	32.445
Santander	2.600	135.922
RBS	3.950	135.400
UBS	11.000	81.557
UniCredit	9.000	135.880

Kaynak : Maliye Bakanlığı (2009), Yıllık Ekonomik Raporlar, ILO, Impact of the Financial Crisis on Finance Sector Workers, <http://maliye.gov.tr/09.10.2013>'de erişildi).

Finansal hizmetler sektörü, küreselleşme etkileri karşısında hissedilir şekilde değişime zorlanmıştır. Krizin etkileri ekonomik alanda olduğu kadar emek piyasasında da kaçınılmaz bir hal almıştır. Avrupa Birliği 2009-2010 için çeşitli önlem paketleri uygulamaya koymuştur. Hedef, finansal krizin istihdam üzerindeki etkisini azaltmaktır. Yukarıdaki Tablo'da görüldüğü gibi finansal hizmetler sektöründe işini kaybedenlerin sayısı toplam 325.000'i bulmuştur. Değerlere göre en yüksek işsizlik kaybının yaşandığı finans grupları arasında Citigroup 75.000 kişi ile birinci sırada, Bank of America 45.500 kişi ile ikinci sırada ve JP Morgan 16.900 kişi ile üçüncü sırada yer almıştır. Yukarıda küresel krizin ABD'de başlayarak tüm dünyayı etkisi altına aldığı için ABD banka ve banka çalışanlarına ait veriler incelenmiştir. Türkiye'deki bankalar ise 2001 krizinde krediyle ilgili önemli sorunlar yaşamışlar ve bu dönemden sonra kredi vermek konusunda ince eleyip sık dokumaya başlamışlardır.

Ancak sadece bankacılık sisteminin sağlıklı işlemesi, sağlıklı bir piyasa ekonomisi için yeterli değildir. Reel sektör-bankacılık ilişkisinin mutlaka güçlendirilmesi gerekmektedir. 2009 yılı içerisinde, sorunlu kredilerin toplam krediler içindeki payı giderek artmaktadır. Batık kredilerin toplam kredilere oranı %4,5'un üzerine çıkmıştır. Takipteki krediler 2009 yılbaşından itibaren eylül ayına kadar %24,3 artmıştır (Erdem, A.2008:16-21).

2001 ve 2012 arasında Türkiye'deki banka sayıları ve bankaların mevcut durumları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6.3: Türkiye'deki Banka Sayıları ve Bankaların Mevcut Durumları

YILLARh	Banka Sayısı	Personel Sayısı	Toplam Aktifler (Milyon TL)	Toplam Krediler (Milyon TL)	Toplam Mevduat (Milyon TL)
2001	61	136.215	216.507	57.341	147.387
2002	54	124.009	212.675	56.370	142.387
2003	50	124.030	249.749	69.990	160.812
2004	50	127.939	306.451	103.241	197,393
2005	51	132.973	396.970	153.059	253.578
2006	46	143.143	484.858	217.899	312.832
2007	46	158.534	551.249	274.924	351.065
2008	45	171.598	693.955	359.662	447.656
2009	45	172.402	787.258	374.059	501.290
2010	45	178.503	949.743	500.632	608.414
2011	44	181.418	1.160.711	664.289	698.920
2012	45	186.098	1.298.142	768.939	770.016

Kaynak: Türk Bankacılar Birliği, Türkiye'de Bankacılık Sistemi, 2012, (Kadıoğlu, 2010:34-57).
<https://www.tbb.org.tr/18.01.2014>'de erişildi).

Bankacılık sektörünün aktif büyüklüğü 2008 yılında krizle birlikte önemli oranda artmış ve 2009 yılında 787 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2001 yılından sonra banka sayısındaki azalışa rağmen bankaların çalıştırdığı personel sayısında bir artış görülmektedir. Verilen kredilerde ve mevduatlarda yıldan yıla belirli bir artış

görülmektedir. Kriz döneminde tablodaki banka sayısı dışındaki rakamlarda önemli artış görülmektedir.

6.1.2. Küresel krizin yatırımlar üzerine etkisi:

Ekonomik krizlerin etkileri kendisini reel sektör yatırımlarında da göstermektedir. Aşağıdaki tabloda Türkiye'de yaşanmış olan 2001 krizinin yatırımlar üzerindeki etkisi görülmektedir. Tüm sektörler toplamına bakıldığında yatırımların artmış olduğu görülse de, imalat sektörü tam tersi durum içindedir. Toplamda sabit sermaye yatırımları krizin yaşandığı 2001 yılında %19,3 oranında artmış, buna karşılık imalat sanayi %26,9 oranında daralmıştır.

Tablo 6.4: 2001 Krizinin Yatırımlar Üzerindeki Etkisi

Toplam İçindeki Payları (%)					
Sektörler	1998	1999	2000	2001	2002
Tarım	4,8	2,9	2,6	2,1	1,9
Madencilik	1,4	1,6	1,1	1,1	1,8
İmalat	23,4	23,7	26,7	23,3	29,7
Enerji	3,3	2,8	2,9	6,3	3,1
Ulaştırma	20,7	19,9	26,2	21,8	26
Turizm	3,7	5,5	5,6	6,3	6,8
Konut	34,1	33,8	23,7	26,7	17
Eğitim	0,9	1,7	2,3	2,1	1,5
Sağlık	3,6	3,2	4,2	4,4	4
Diğer Hizmetler	4,2	4,8	4,7	5,9	8
Toplam	100	100	100	100	100
Toplam - Milyar TL	9.662.778	12.197.844	19.705.465	23.514.941	30.150.416
Kaynak: DPT, İstatistiki Veriler, 2012, https://www.dpt.gov.tr , 12.12.2013'de erişildi).					

Toplam özel sektör yatırımlarına bakıldığında 2007 yılında yatırımlar %65,7 oranında artmıştır. Küresel krizin etkilerinin hissedilmeye başlandığı 2008 yılında ise yatırımlar %1,1 oranında azalmış, 2009 yılında ise yatırımlar bir önceki yıla göre %20,2 oranında düşmüştür. İmalat sanayinde ise yatırımlar 2007 yılında %77,9, 2008 yılında %1,1 oranında artmış, ancak 2009 yılında %24,7 oranında düşüş yaşanmıştır.

Tablo 6.5: Mortgage Krizinin Yatırımlar Üzerindeki Etkisi

Toplam İçindeki Payları (%)							
Sektörler	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Tarım	4,1	3,1	3,4	3,2	2,4	0,9	2,3
Madencilik	2	1,9	1,7	1,6	1,7	2	1,6
İmalat	42,2	42,1	42,2	45,3	46,3	43,7	38,1
Enerji	1,7	2,1	2,7	3,2	3,8	5,6	5,6
Ulaştırma	18,8	17,4	16,3	17,4	18,7	21,4	20,3
Turizm	7,6	7,9	7,4	6,7	8	7,7	6,3
Konut	13,2	15,1	15,6	12,7	8,1	8,7	17,1
Eğitim	1,2	1,1	1	1	1,3	1	1,1
Sağlık	4,1	5	5,7	4,5	5	3,5	3,1
Diğer Hizmetler	5,2	4,3	4	4,3	4,7	5,5	4,4
Toplam	100	100	100	100	100	100	100
Toplam-	60.730	73.069	93.159	154.381	152.692	121.824	163.329
Kaynak: DPT, İstatistiki Veriler, 2012, https://www.tbb.org.tr/ , /12.12.2013'de erişildi).							

6.1.3. Küresel krizin GSMH üzerine etkileri:

Kriz zamanlarında satışlar, karlar, üretim düşeceğinden, bunlara bağlı olarak gelirler de düşmektedir. Aşağıdaki tablolarda da kriz zamanlarında GSYH rakamları görülmektedir. 2001 krizinde GSYH'nın durumuna bakıldığında, GSYH %5,7 oranında düşmüştür. GSYH içinde sanayinin oranı %7,3, imalat sanayinin oranı da %7,6 oranında azalmıştır.

Tablo 6.6: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (1998 fiyatlarıyla) (1999-2002) -Bin TL

Sektörler	1999	2000	2001	2002
Toplam Sanayi GSYH	17.906.410	19.081.268	17.689.505	18.175.341
İmalat Sanayi GSYH	15.933.358	17.037.385	15.736.113	16.192.617
GSYH (Alıcı Fiyatlarıyla)	67.840.570	72.436.399	68.309.352	72.519.831
Kaynak : TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2011, https://www.tuik.gov.tr/01.11.2013 'de erişildi).				

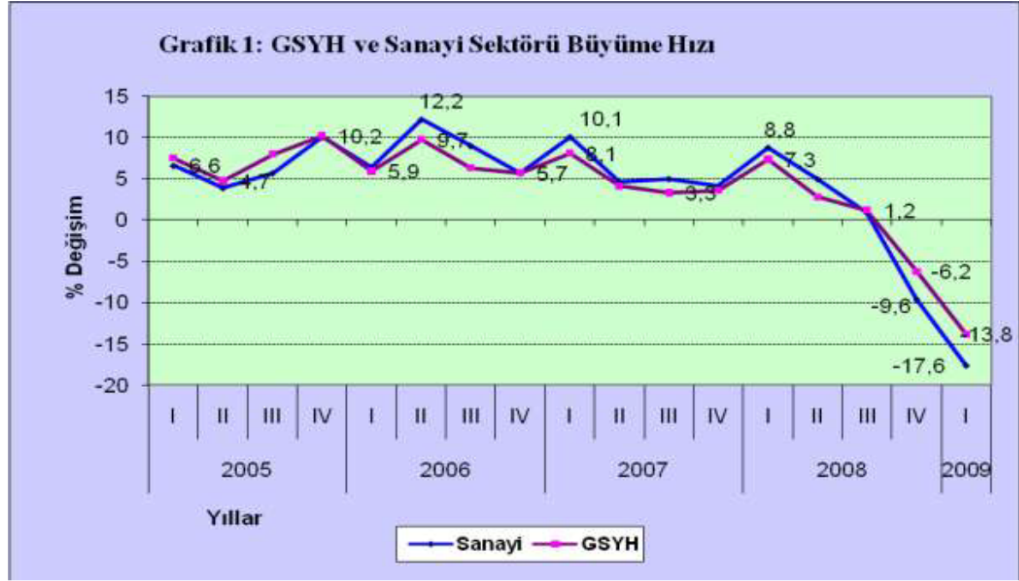
Aşağıdaki tabloda, Mortgage krizindeki duruma bakıldığında, GSYH'nın 2007 yılında % 4,7 oranında arttığı, toplam sanayide GSYH'nın % 5,8 oranında arttığı, imalat sanayinde de % 5,6 oranında arttığı görülmektedir. 2008 yılında GSYH da %0,9 oranında, toplam sanayide GSYH %1,1 oranında, imalat sanayinde ise %0,8 oranında artmıştır. 2009 yılında GSYH da % 4,8 oranında azalma olduğu, toplam sanayi GSYH de %6,9 oranında azalma, imalat sanayi de ise % 7,2 oranında azalma olduğu görülmüştür.

Tablo 6.7: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (1998 fiyatlarıyla) (2006-2010) Bin TL

Sektörler	2006	2007	2008	2009	2010
Toplam Sanayi GSYH	25.649.966	27.130.511	27.211.651	25.332.633	28.524.201
İmalat Sanayi GSYH	23.033.310	24.326.791	24.290.306	22.538.467	25.544.865
GSYH (Alıcı Fiyatlarıyla)	96.738.320	101.254.625	101.921.730	97.003.114	105.738.813
Kaynak : TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2011, https://www.tuik.gov.tr/01.11.2013 'de erişildi).					

Türkiye’de, küresel kriz özellikle 2008 yılının ortasından itibaren etkilerini göstermeye başlamıştır. 2008 yılı 1. çeyreğinde %7.3 olan Gayri Safi Yurtiçi Hasıla büyüme oranı, 2. çeyrekte %2.8’e, 3. çeyrekte %1.2’ye ve son çeyrekte de tam 7 puan azalarak % - 6.2’ye düşmüştür. Düşüş 2009 yılında da devam ederek ilk çeyrekte %-13.8 oranında gerçekleşmiştir. Gayri Safi Yurtiçi Hasıla’nın yaklaşık olarak dörtte birini oluşturan toplam sanayi üretiminde, 2008 yılının ilk çeyreğinde %8.8 olarak gerçekleşen büyüme hızı, 2. Çeyrekte %5’e, 3. çeyrekte %0.9’a, son çeyrekte de %-

9.6'ya düşmüştür. 2009 yılının ilk çeyreğinde ise sanayi sektörü büyüme oranı, %-17.6 oranında gerçekleşerek oldukça önemli bir düşüş yaşamıştır. Bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla GSYH % 13.8'lik azalışla 21.145 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 6.2: GSYH ve Sanayi Sektörü Büyüme Hızı

Kaynak : TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2011, <https://www.tuik.gov.tr/01.11.2013>'de erişildi).

Sektörel bazda sanayi sektörü ele alınıp incelendiğinde; GSYH ve sanayi sektörü büyüme oranları krizin Türkiye ekonomisini 2008 yılının ikinci çeyreğinden itibaren önemli ölçüde etkisi altına aldığını göstermektedir.

Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere 2008 yılının dördüncü çeyreğinde %-6,2 oranında gerçekleşen GSYH'daki daralmaya sektörel katkılar, tarımdan 0,4 puan, sanayiden -2.6 puan ve hizmetler sektöründen ise -4 puan olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6.8: Ana Sektörel Büyüme Hızları

YILLAR	DÖNEM	SANAYİ	TARIM	HİZMETLER	GSMH
2005	I	6,6	4,3	6,8	7,5
	II	3,9	8,2	6	4,7
	III	5,7	7,5	8,7	8
	IV	10,1	-0,1	10,9	10,2
2006	I	6,4	-2,7	6,4	5,9
	II	12,2	0,5	9,9	9,7
	III	9	0,2	7	6,3
	IV	5,7	6,2	5,7	5,7
2007	I	10,1	-4,4	8,2	8,1
	II	4,6	-1	4,6	4,1
	III	5	-8,2	5,8	3,3
	IV	4,1	-10,2	5,5	3,6
2008	I	8,8	7,9	6,7	7,3
	II	5	-1,2	2,2	2,8
	III	0,9	5,3	0,3	1,2
	IV	-9,6	4,2	-6,2	-6,2
2009	I	-17,6	-2,7	-12,9	-13,8

Kaynak : TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2011, <https://www.tuik.gov.tr/01.11.2013>'de erişildi).

Büyüme hızını sektörel açıdan değerlendirdiğimizde krizin büyük ölçüde etkilediği sektörlerin sanayi ve hizmetler sektörleri olduğu görülmektedir. Tarım kesimi yıllık olarak ele alındığında, 2005 yılından 2009 yılının ilk çeyreğine kadar geçen süreçte genel itibarıyla daralma göstermiştir. Büyüme hızının en düşük olduğu dönem %-10.2lik oranla 2007 yılının son çeyreğidir. Tarım sektörü büyüme hızı, 2009 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 10,6 puan düşerek %-2,7 olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılının dördüncü çeyreğinde tarımda katma değer %4,2 oranında artış göstermiş ve sektörün GSYH içindeki payı %7,1 olarak gerçekleşmiştir. Hizmetler sektörü büyüme hızı incelenen dönemde 2008 yılının ilk çeyreğine kadar belli bir ölçüde dalgalanmalar göstermiştir. Ancak krizin etkilerinin görülmeye başladığı 2008 yılının ikinci çeyreğinden 2009 yılının ilk çeyreğine kadar olan dönemde %20,1

oranında azalış göstererek %-13,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler hizmetler sektörünün de önemli ölçüde sanayi sektörü kadar ekonomik krizden etkilendiğini göstermektedir. Hizmetler sektörü genelinde katma değerde kaydedilen nispi gerileme yurtiçi talepteki gerilemeyi göstermektedir. Yurtdışı finans piyasalarındaki dalgalanma, tüketim ve yatırım kararlarını olumsuz yönde etkilemiştir. Bunun sonucunda katma değer hizmetler sektöründe son çeyrekte %-6,2 oranında azalma gerçekleşmiştir.

6.1.4. Küresel krizin enflasyon üzerine etkileri:

Ekonomideki kötü gidiş tüketicilerin harcamalarını azaltmasına yol açmış tüketim, yani talep düşünce üretim de ister istemez sınırlandırılmış ve sonuçta yatırımlar düşmüştür. Üretim ve yatırım düşüşü sonucunda istihdam sorunu yaşanmış ve çalışanların bir bölümü işlerinden çıkarılmak zorunda kalınmıştır. Çalışan yani ücret alan insan sayısı azaldıkça talepte azalmış ve tüketim daha fazla düşmüştür. Talep azaldıkça üretim ve yatırım, üretim ve yatırım azaldıkça istihdam, istihdam azaldıkça talep azalmış ve ekonomi de tam anlamıyla bir kısır döngü içine girilmiştir. Bu durumda tüm sektörler üzerinde krizin etkilerini hızlandırmıştır. Küresel kriz, dışa açık ülkelerin hepsini etkileme özelliğine sahip görünmektedir. Bu durum aşağıdaki tablodan daha net bir şekilde anlaşılacaktır. ABD, AB ve gelişmekte olan ülkelerin 2006–2009 yıllarındaki büyüme rakamları ve enflasyon değerleri gösterilmektedir.

Tablodan da anlaşılacağı üzere 2008 yılı itibariyle genel olarak dünya ekonomisi küçülmüştür. Özele inildiğinde ise, ABD'nin, Avro Bölgesindeki ülkelerin, Japonya'nın ve Gelişmekte Olan Ülke ekonomilerinin de krizden etkilendikleri 2008 yılı büyüme oranları rakamlarından anlaşılmaktadır. Ülke ekonomilerinin küçülmesi, dış ticaret hadlerinin de sınırlandırılmasına yol açmış ve dünya ticaret hacminin düşmesi neden olmuştur. Dünya ticaret hacmi 2006'da % 9.4 olmasına karşın bu rakam 2008 yılında % 4.6'ya gerilemiştir. 2009 yılında ise %2,1'e düşeceği tahmin edilmektedir. Küresel krizin aynı zamanda enflasyonu da tetiklediği yine yukarıdaki tablodan anlaşılmaktadır.

Tablo 6.9: Ülkelerin Büyüme Oranları, Enflasyon Değerleri

Yüzde Değişimler	2006	2007	2008	2009
Dünya Büyümesi	5,1	5	3,7	2,2
ABD	2,8	2	1,4	0,7
AVRO Bölgesi	2,8	2,6	1,2	0,5
Japonya	2,4	2,1	0,5	0,2
GYÜ'ler	7,9	8	6,6	5,1
Dünya Ticaret Hacmi	9,4	7,2	4,6	2,1
Gelişmiş Dünyada Enflasyon	2,4	2,2	3,6	1,4
GYÜ'lerde Enflasyon	5,4	6,4	9,2	7,1

Kaynak: Dünya Ticaret Örgütü (WTO), 2012, <https://www.wto.org/04.09.2013>'de erişildi).

Türkiye ekonomisinde ise Küresel kriz başlamadan önceki fiyat artışlarına bakıldığında genel üretici fiyatları endeksinin 2005 yılında, önceki yıla göre (aralık ayı baz alınarak) %2,66, 2006 yılında %11,58 ve 2007 yılında %5,94 oranında arttığı görülmektedir. Sanayi endeksi de 2005 yılında %2,57, 2006 yılında %13,81, 2007 yılında ise %3,78 oranında artmıştır. Örneğin daha alt sektörel inceleme yaparsak Buna karşılık alt sektörlerden otomotiv sektöründe fiyatlar %5,04 oranında bir azalış kaydetmiştir. 2006 yılında fiyatlardaki azalış bir müddet daha devam etmiş ancak yılsonunda fiyat artışı %10,65 olarak gerçekleşmiştir. 2007 yılında ise, ilk 4 ayda fiyat artışları %10'un üzerinde seyrederken, 5. aydan itibaren fiyat oranları düşmeye başlamış ve 2007 yılında, önceki yıla göre otomotiv sektörü fiyatları %0,54'lük bir düşüş göstermiştir.

Küresel krizin etkilerinin görülmeye başlandığı 2008 yılında üretici fiyatları %8,11 (bir önceki yıl aralık ayına göre), sanayi fiyatları %10,07 artmıştır. Buna karşılık aşağıdaki tablo'da görüleceği gibi, 2008 yılı boyunca ÜFE ve sanayi endeksi artarken, otomotiv sanayinde fiyatlar, bu iki endeks artışlarından farklı olarak azalış göstermiştir. 2008 şubat ayında ÜFE %10,50, sanayi endeksi %9,18 oranında artarken, otomotiv endeksi %1,38 oranında azalmıştır. 2008 sonunda da otomotiv endeksi %0,34 oranında azalış kaydetmiştir. Bunun sebebi, dünyada ve Türkiye'de kriz görülürken, otomotiv firmalarının maliyetlerinin fazla artmaması adına, yan sanayilerinden düşük karlarla malzeme temin etmiş olmalarıdır. Başka bir deyişle otomotiv yan sanayi

firmaları eskiye oranla fiyatlarını düşürmüşlerdir. Satınalma maliyetlerini azaltan otomotiv firmaları da ürünleri düşük fiyattan satma yoluna, bir başka deyişle kampanya yaparak ürünlerini ucuzlatma yoluna gitmişlerdir. Böylece satış seviyelerini kriz zamanında belli bir oranda tutmaları hedeflenmiştir. Her ne kadar kriz küresel nitelikte olup, ihracat yapılan pazarların alım gücünün de düştüğü görülse de, Türkiye'de 2008 yılında döviz kurunun aşırı değerlenmesinden dolayı, Türk Lirası değer kaybetmiştir. Bundan dolayıdır ki, Türk otomotiv sektörünün ihracatta rekabet etme olanağı artmıştır. 2008 yılında ihracatın 2007'ye oranla %11,2 arttığı görülmektedir.

2008 yılında ise ÜFE önceki yıla göre %5,93 oranında, sanayi endeksi %4,14 oranında artarken otomotiv endeksi %7,12 oranında artmıştır. Otomotiv sektörü krizin esas hissedildiği 2009 yılında ağır darbe almıştır. 2009 yılı otomotiv üretimi %24,2 oranında, ihracat %30,9 oranında azalmıştır. İhracat gelirlerinde de %33,6 oranında düşme meydana gelmiştir. Tüketici tarafında da fiyatların sürekli artmıştır. 2007 yılında %8,39, 2008 yılında %10,06, 2009 yılında da %6,53 oranında TÜFE artmıştır. Tüketicilerin zorunlu kullandıklarını ürünlerin fiyatları artarken, bu sırada kişi başına gelir düşerken, tüketicilerin lüks tüketime yönelmediği değerlendirilmiştir. Bunun yanında faizlerin yükselmesi, kredi almanın zorlaşması da otomotiv sektöründe olduğu gibi talebin azalmasının nedenleri arasında değerlendirilmektedir. Vergi indirimi uygulaması sırasında da, tasarrufu olanların, otomobil almak isteyen ve indirim fırsatını kaçırmak istemeyen tüketicilerin alım yaptıkları görülmüştür.

Krizin enflasyon üzerindeki etkisi açıklamak için alt sektörlerden otomotiv sektörü incelenmiştir. Aşağıdaki tabloda'da fiyat artış endeksleri 2005 yılından itibaren gösterilmiştir.

6.1.5. Küresel krizin üretim ve talep üzerine etkileri

Kriz dönemlerinde tüm Dünya ülkelerinde olduğu gibi Türkiye'de de talep daralmaktadır. Özellikle bankaların faiz koşulları konusunda yaşadıkları güçlüklerle bağlı olarak, tüketici kredileri taleplerini karşılayamamaları, yurt içi pazarda düşüslere neden olmuştur. Ekonomik krizle birlikte sektörlerde ve sanayi sektörünün alt sektörü olan imalat sanayinde kapasite kullanım oranı da düşmüştür. Bunun nedenleri arasında, işsizliğin artması nedeniyle, gelirlerin düşmesi nedeniyle alım gücünün azalması, dolayısıyla talep daralmasının yaşanmasıdır. Talep az olunca, firmalar da kapasite kullanımlarını düşürmekte, böylece stok maliyetinden de kaçınmaktadırlar.

Aşağıdaki Tablo'da 2001 ve 2008 krizinde kapasite kullanım oranları görülmektedir. Kriz zamanlarında kapasite kullanımlarının düştüğü, krizden çıkıldığında kapasite kullanımlarının arttığı görülmektedir. 2001 krizinde kamu sektörü kapasite kullanım oranı %3.6, özel sektör kapasite kullanım oranı %11, toplamda ise %5.9 oranında azalmıştır. Kamu sektörü kapasite kullanım oranı %1.9, özel sektör kapasite kullanım oranı %4.7, toplamda ise %4.5 oranında azalmıştır. 2008 krizinden sonrada kamu ve özel sektörde kapasite kullanım oranlarının düştüğü görülmektedir.

Tablo 6.11: İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı(Üretim Değeri İle Ağırlıklı)

YIL/SEKTÖR	TOPLAM	KAMU	ÖZEL
2009	68,9	78,5	68,7
2008	78,1	86,7	77
2007	81,8	88,4	80,8
2006	81	89,4	79,7
2005	80,3	86,2	79
2004	81,5	84,3	79,9
2003	78,5	83,7	75,3
2002	76,2	82,8	72,1
2001	71,6	81,3	66,4
2000	76,1	78,4	74,6
1999	73,2	79,7	69,6

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2013, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, <http://www.kalkinma.gov.tr/03.03.2014>'de erişildi).

Tablo: 6.12: Gruplar itibariyle sanayi üretim endeksi (Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim)

YILLAR	ARA MALI	DAYANIKLI TÜKETİM MALI	DAYANIKSIZ TÜKETİM MALI	ENERJİ	SERMAYE MALI
2007-1	21,3	29,4	13,4	10,0	32,5
2	10,3	17,1	3,9	9,1	11,5
3	7,9	8,7	2,1	5,6	8,4
4	6,1	-5,8	3,2	8,9	12,2
5	6,4	-3,3	6,4	9,9	13,0
6	4,5	5,1	0,6	8,3	8,9
7	4,4	-4,0	8,5	10,5	5,6
8	6,3	8,9	8,3	6,0	15,1
9	4,0	1,2	-0,4	7,1	11,6
10	7,6	12,6	8,2	6,7	23,0
11	7,1	1,2	7,7	5,0	17,2
12	-5,4	3,2	-6,9	2,5	10,4
2008-1	9,1	3,5	8,9	12,4	21,6
2	3,5	4,3	6,2	13,0	25,6
3	-0,7	26,0	-4,2	7,5	14,4
4	2,8	7,6	1,8	6,4	28,2
5	1,1	4,8	-0,6	6,1	9,4
6	-0,3	4,7	-2,5	6,9	10,9
7	3,4	19,4	-2,6	5,9	12,1
8	-4,8	-4,4	-4,1	4,8	-7,4
9	-7,0	0,5	-3,6	3,6	-5,5
10	-8,0	-5,0	-3,7	1,2	-13,7
11	-16,1	-3,2	-4,2	-4,6	-29,5
12	-21,9	-12,6	-6,5	-8,5	-32,7
2009-1	-23,4	-22,2	-10,2	-6,0	-48,6
2	-23,8	-22,8	-15,3	-11,0	-47,3
3	-22,1	-31,4	-9,0	-6,6	-43,9
4	-19,1	-14,4	-6,1	-6,3	-43,3
5	-18,6	-5,6	-9,3	-7,5	-34,4
6	-9,7	6,2	0,3	-6,4	-31,1
7	-9,9	3,1	-2,1	-2,1	-25,6
8	-7,1	11,2	-4,8	-4,7	-18,0
9	-8,4	8,6	-8,4	-8,5	-21,2
10	11,0	5,4	8,5	3,1	-5,9
11	-0,5	-10,3	-4,2	-1,3	-5,3
12	33,5	22,7	22,2	11,0	21,4
2010-1	15,7	31,6	4,4	0,3	38,2
2	21,3	25,9	13,5	1,7	34,8
3	29,1	24,2	13,0	5,4	35,9
4	22,4	21,0	9,9	5,6	26,6
5	22,8	12,0	6,4	6,1	20,5
6	13,2	0,3	2,0	6,2	25,0

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2013, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, <http://www.kalkinma.gov.tr/03.03.2014'de> erişildi).

Yukarıdaki tablo incelendiğinde, Küresel Krizin etkilerini gösterdiği Ağustos 2008 tarihinden itibaren üretimin ciddi oranlarda azaldığı görülmektedir.

6.1.6. Küresel krizin dış ticaret üzerine etkileri

Krizin Türkiye’yi en fazla etkilediği alanların başında dış ticaret gelmektedir. Bilindiği üzere Türkiye’nin toplam ticaret hacminin yarıya yakını AB üyesi ülkeler ile yapılmaktadır. İhracat verileri incelendiğinde, Türkiye’nin 2008 yılı Kasım ayı ihracatı, önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 22 azalmıştır. Küresel krizin kendisini en sert bir şekilde hissettirdiği coğrafyanın Avrupa kıtası olduğu ve AB’nin 2009 yılında % 4 ila %4,5 arasında küçüldüğü dikkate alındığında Türk ihracatçıların da bu süreçten etkilenmesi kaçınılmaz olmuştur. İhracat 2010 yılının Ocak ayında, önceki yılın aynı ayına göre yüzde 25,7 azalarak 7 milyar 891 milyon dolar seviyesinde kalmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) dış ticaret verilerine göre, ithalat 2008 yılı Ocak’ta yüzde 43,3 oranında azalmış ve 9 milyar 271 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde dış ticaret açığı ise yüzde 75,9 oranında azalarak, 5 milyar 713 milyon dolardan, 1 milyar 379 milyon dolara gerilemiş, 2008 Ocak ayında yüzde 65 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, 2009 Ocak ayında yüzde 85,1’e yükselmiştir. Bilhassa 2008 yılı Ekim ayından itibaren Türkiye’nin ihracat ve ithalat hacmi ciddi bir gerileme sürecine girdiği görülmüştür.

Tablo:6.13: Ana Sektörlere Göre İhracat (Milyon \$)

Yıllar	Tarım	Toplam İçindeki Payı %	Madencilik	Toplam İçindeki Payı %	İmalat Sanayi	Toplam İçindeki Payı %	Toplam
2001	1.976	6,3	349	1,1	28.826	92,0	31.334
2002	1.754	4,9	387	1,1	33.702	93,5	36.059
2003	2.121	4,5	469	1,0	44.378	93,9	47.253
2004	2.542	4,0	649	1,0	59.579	94,3	63.167
2005	3.329	4,5	810	1,1	68.813	93,7	73.476
2006	3.481	4,1	1.146	1,3	80.246	93,8	85.535
2007	3.725	3,5	1.661	1,5	101.082	94,2	107.272
2008	3.937	3,0	2.155	1,6	125.188	94,8	132.027
2009	4.347	4,3	1.683	1,6	95.449	93,4	102.143
2010	4.935	4,3	2.687	2,4	105.467	92,6	113.883

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2013, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, <http://www.kalkinma.gov.tr/03.03.2014>’de erişildi).

*Cari transferler dengesi***Tablo 6.14:** Cari Transferler Dengesi

	Yıllık		Ocak	
	2007	2008	2008	2009
I. Dış Ticaret Dengesi	-46.677	-53.174	-4 601	-78
1 .İhracat Fob.	114.332	137.060	10.243	7.750
2 ithalat c.i.i".	-170.063	-201 960	-16.339	-9271
3 ..Diğer	9.054	11.726	1 495	1 .443
II. Hizmetler Dengesi (TMet)	13.323	17.457	465	368
1 .Taşımacılık	-385	265	-4	40
2 .Turizm	15.227	18.404	611	559
3 İnşaat Hizmetleri	759	974	71	74
4 Finansal Hizmetler	-228	-137	1	-16
5. Diğer Ticari Hizmetler	-821	-1.304	-95	-187
6. Resmi Hizmetler	-733	-795	-51	-116
7.Diğer Hizmetler	403	723	9	40
III. Gelir Dengesi	-7.108	-7.924	-165	-261
1. Hicret Ödemeleri	-70	-75	-6	-7
2. Yatırım Geliri	-7.038	-7.849	-159	-254
Doğrudan Yatırımlar	-2.100	-2.374	-65	-26
Portföy Yatırımları	383	972	1 72	149
Diğer Yatırımlar	-5.321	-6447	-266	-377
Faiz Gideri	-7.479	-8.469	-547	-580
Uzun Vade	-6.785	-7.827	-498	-529
-Merkez Bankası	-563	-510	-42	-30
-Genel Hilkiimet	-1 720	-1.474	-24	-33
-Bankalar	-1 .246	-1.205	-147	-121
-Diğer Sektörler	-3.2 56	-4.638	-285	-345
Kısa Vade	-694	-642	-49	-51
IV. Cari Transferler	2.243	2.018	152	262
İşçi Gelirleri	1.209	1.324	110	50
Cari İşlemler Dengesi	-38 219	-41 623	-4 149	291

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2013, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, <http://www.kalkinma.gov.tr/03.03.2014'de> erişildi).

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü gibi 2009 yılının Ocak ayında cari transferler bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 72,4 oranında büyüyerek 262 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir.

Alt sektörlerden otomotiv sektörü açısından değerlendirildiğinde, Küresel Krizden sonra Otomotiv Sanayi ihracatının % 90'ının gerçekleştiği Avrupa Pazarındaki daralmanın Türk otomotiv sanayi üzerindeki etkileri, 2008 Ağustos ayında sipariş iptalleriyle kendini göstermeye başlamış ve bu durum ihracatın düşmesine neden olmuştur. Özellikle 2008 yılı son çeyrekte, Avrupa pazarındaki daralmanın boyutları önemli oranda artmıştır.

Birçok AB Ülkesinde, 2009 yılı itibariyle uygulanmaya başlayan otomotive yönelik talebi canlandırmayı amaç önlemlerden kaynaklanan olumlu etkilerin, yılın ilk çeyreğinden sonra gerek otomobil gerek ticari araç pazarında hissedilmiştir.

2001 krizinden sonra artarak devam eden ihracat 2008 yılından sonra krizin etkisiyle, toplam sanayide %22.6, imalat sanayinde %23.7, otomotiv sanayinde %32.7 oranında düşmüştür. Aynı şekilde ithalat da toplam sanayide %30.3, imalat sanayinde %26.2, otomotiv sanayinde %24.6 oranında azalmıştır.

Tablo 6.15: Toplam Sanayi, İmalat Sanayi, Otomotiv Sanayi Dış Ticareti (Çağlar, 2010:108-126)

Değer/ \$	İHRACAT			İTHALAT		
YILLAR	Toplam	İmalat Sanayi	Otomotiv	Toplam	İmalat Sanayi	Otomotiv
2009	102.164.809	95.470.967	15.287.012	140.775.457	110.889.257	14.054.931
2008	132.027.196	125.187.659	22.722.263	201.963.574	150.252.335	18.628.755
2007	107.271.750	101.081.873	19.762.878	170.062.715	133.938.136	17.327.602
2006	85.534.676	80.246.109	14.817.071	139.576.174	110.378.826	15.708.498
2005	73.476.408	68.813.408	11.932.935	116.774.151	94.208.255	14.258.541
2004	63.167.153	59.579.116	10.161.323	97.539.766	80.447.302	13.686.074
2003	47.252.836	44.378.429	6.474.261	69.339.692	55.689.766	6.935.212
2002	36.059.089	33.701.646	4.131.539	51.553.797	41.383.030	3.879.532
2001	31.334.216	28.826.014	3.604.893	41.399.083	32.686.102	3.566.430
2000	27.774.906	25.517.540	2.627.142	54.502.821	44.200.242	7.440.033
1999	26.587.225	23.957.813	2.385.680	40.671.272	33.935.827	4.387.132
1998	26.973.952	24.064.586	1.364.193	45.921.392	39.024.929	5.427.518
1997	26.261.072	23.312.800	1.182.506	48.558.721	39.802.296	6.242.184
1996	23.224.465	20.525.761	1.130.929	43.626.642	35.207.187	4.853.975

[^]Uluslararası standart sanayi sınıflamasına göre, motorlu kara taşıtı ve römorklar" ve diğer ulaşım araçları" rakamları toplanarak otomotiv sanayi rakamları oluşturulmuştur.

Hizmetler Dengesi

Turizm gelirleri 2008 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayı göre yüzde 1,9 oranında azalarak 868 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Kurlardaki dalgalanmanın yanı sıra piyasalardaki panik havasının tatil planlarını etkileyebileceği görülmüş ve bu süreçte seyahat alımları büyük ölçüde yurt içine kaymıştır. Aynı

dönemde, hizmetler başlığının diğer önemli bir kalemi olan taşımacılık kaleminde 40 milyon dolar tutarında net giriş gerçekleşmiştir. İnşaat hizmetlerinden kaynaklanan net döviz girişi 2009 yılında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 4,2 Ekonomik Gelişmeler Şubat 2009 oranında artarak 74 milyon dolar olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda, 2008 yılının Ocak ayında toplam 465 milyon dolar fazla veren hizmetler dengesi kalemi, 2009 yılının ilk ayında yüzde 20,9 oranında azalarak 368 milyon dolar fazla vermiştir.

Gelir dengesi

2009 yılı Ocak ayında gelir dengesi kaleminde 261 milyon dolar net çıkış kaydedilmiştir. Bu dönemde yatırım geliri kaleminin altında yer alan doğrudan yatırımlar ve diğer yatırımlarda (faizler) gerçekleşen net çıkışlar, sırasıyla 26 milyon dolar ve 377 milyon dolar olurken; portföy yatırımlarından kaynaklanan net girişler 149 milyon dolara ulaşmıştır.

6.1.7. Küresel krizin turizm sektörüne etkileri

Dünya turizm örgütünün öngörülerine göre, önümüzdeki 20-25 yıl içerisinde turizm sektörü, en hızlı büyüyecek ve gelişmesini devam ettirecek olan sektör olarak kabul edilmektedir. Turizm arz ve talebi çağdaş ekonomilerin kolaylıkla reddedemeyeceği bir pazar halini almış bulunmaktadır. Sağlıklı ekonomilerin öncelikli kaynakları arasında olmasa da turizm gelirleri ülke ekonomileri için önemli bir kaynak oluşturmaktadır. Özellikle Türkiye gibi turistik ürün arzı konusunda zengin sayılabilecek gelişmekte olan ülkeler için turizm göz ardı edilemeyecek bir gelir kalemidir. Diğer taraftan turizm sektörü, sadece kendi etki alanındaki büyük ekonomik getirisiyle değil, sosyo-kültürel değişimi sürüklemesi, ekonomik refahın geniş halk kitlelerine yayılması, tek başına bir sektör olarak ülke genelinde dengeli kalkınmaya olan katkısı, diğer sektörlerle olan etkileşimi ve ülkeyi tanıtmak için öncü bir sektör olarak kabul görmeye başlamıştır. Uluslararası turizm gelirlerinden Türkiye'nin aldığı pay, 1980 yılında 102 milyar \$ olan toplam uluslararası turizm gelirleri içinde Türkiye'nin payı 326 milyon \$ olmuştur. Türkiye'nin turizm gelirleri 1999 yılında 5.193 milyar \$ dan, 2004 yılında 5.887 milyar \$'a yükselmiştir. 2010 yılında ise Türkiye için turizm geliri 20.806 milyar \$'a ulaşmıştır. Türkiye uzun vadeli bir turizm stratejisine

sahiptir ve bu stratejinin ana hedefi 2023 yılında dünyanın en çok turist çeken ve en fazla turizm geliri elde eden ilk 5 ülkesinden biri olmaktır. Kalkınma stratejisi için bazı iktisatçılar imalat ürünlerinin ihracatının en iyi yol olduğunu savunmaktadırlar. Fakat şu gözden kaçırılmamalıdır ki, söz konusu strateji bir takım olumsuzlukları da beraberinde getirmektedir.

- Az gelişmiş ülkelerin kullandığı teknolojinin yapısı itibarıyla ürünlerin başlangıç maliyeti yüksek olacak ve böylece ürünlerin dış pazardaki rekabet şansı azalacaktır.
- İmalat ürünlerinin yurt dışı pazarlarda özendirilmesi ve satışı pazarlama uzmanlığı ister ki, bu da az gelişmiş ülkelerin şanssız olduğu bir konudur.
- Uluslararası ticarete bulunan önemli ticaret işlem engelleri vardır ki onları başarmak kolay olmamaktadır.

Turizm sektörü, sayılan bu üç engelden sadece ikinci engel ile yüz yüzedir. Ayrıca turizm sektörünün gerisel bağlantısının çokluğu ve çarpan etkisine sahip olması, ulusal olsun bölgesel olsun kalkınmada turizmin etkinliğini daha belirgin hale getirmektedir. Buradan turizmin tek başına ülke ekonomisini kalkındırmaya yetecek bir sektör olduğu anlamı çıkarılmamalıdır. Turizm ulusal ve bölgesel anlamda kalkınmanın sağlanmasına ciddi kaynak desteği sağlayabilecek bir sektördür ve bu anlamda değerlendirilmelidir.

Turizm sektöründe krizler en çok ürüne olan talebi olumsuz bir biçimde etkilemektedir. Bu açıdan ele alındığında, turizm sektöründe yaşanan krizlerin şiddetini anlayabilmek için farklı açılardan inceleme gerekmektedir. Bunlar; krizin turizm talebi üzerindeki etkisinin şiddeti, coğrafi alan üzerine yayılma ve etkisinin süresi şeklinde sayılabilmektedir. Etkinin şiddeti açısından turistik destinasyonlarda gerçekleşen kriz ortamları talep üzerinde farklı etkiler yaratabilmektedir. Nadir görünen ve önemsiz kabul edilebilecek suçlar talep üzerinde geçici düşüşler yaşanmasına neden olabilmektedir. Ancak olay sürekli bir hal aldığı anda talep tamamen ortadan kalkabilmektedir. Coğrafi alan üzerine yayılma açısından baktığımızda ise, yerel gerçekleşen bir olayın uluslararası etkilerinin gerçekleşebilmesi söz konusudur. Örneğin, 11 Eylül 2001 tarihinde Amerika'da gerçekleşen İkiz Kuleler saldırısı

sonucunda tüm dünyada hava yolu şirketlerine karşı bir güvensizlik ortamı oluşmuş, uçak rezervasyonlarında ve biletlerinde yoğun iptaller gerçekleşmiştir. Önemli olan krizin etki süresinin uzun ya da kısa oluşu değil, gerçekleşme sıklığıdır. Bölgesel genel istikrar sağlanamadıkça, turizm hareketlerinin de normale dönebilmesi olanaksızdır. Kriz ortamının turizm talebi üzerindeki etkisine kısaca değindikten sonra turizm sektöründe kriz kavramının tanımı şu şekilde yapılabilir. “Turizmle ilgili işletmelerin olağan faaliyetlerini tehdit eden, turistik bölgenin güvenli olmadığı izlenimi yaratan, turistleri yörenin turistik çekicilikleri ve rahatlığı konusunda olumsuz etkileyen ve bölgeye yönelik turizm talebinin ve harcamalarının azalması nedeniyle yöresel turizm işletmelerinin faaliyetlerini yerine getiremedikleri ya da varlıklarını devam ettiremedikleri, turizm talebinin ve bölgesel ekonomik canlanmanın azalmasına neden olan olaylardır.”

Turizm sektöründe krizler birincil nedenlere yani sektörün kendi dinamiklerinden kaynaklanan nedenlere dayalı gerçekleştiği gibi, ikincil nedenlere yani sektör dışında gerçekleşen olaylara bağlı olarak da oluşabilmektedir. Ayrıca, yine turizm sektöründeki yapısal farklılıktan kaynaklanan bir başka unsur da yaşanan krizlerin tekrarlanma olasılığının yüksek oluşudur. Terör, savaş ya da doğal felaketler, dünyanın farklı yerlerinde farklı zamanlarda tekrar tekrar gerçekleşebilmektedir. Turizm sektöründe çarpan etkisinin yüksek olması, kriz ortamlarında alt sektörlere daha fazla olumsuzluk olarak yansımaktadır. Örneğin, uluslararası bir tur operatörünün yaşadığı ekonomik sıkıntı, turist gönderdiği ülkede yerel hizmetleri sağlayan seyahat acentesini, konaklama yapılan otel işletmesini, ulaşım için seçtiği havayollarını etkileyebilmektedir.

Turizm krizlerinin özellikleri aşağıda gösterildiği şekilde sıralanabilir:

- Birincil ve ikincil (bazen) nedenlere sahiptirler,
- Ekonomik nedenlere dayanmasalar da sonuçları ekonomik değer taşır,
- Belirli birikimler sonucu ortaya çıkarlar,
- Zaman içerisinde tekrarlayabilirler,
- Yapının tümü üzerinde, yapısal işleyişi oluşturan sistemler yoluyla etkili olurlar,
- İç ve dış kaynaklı gerçekleşebilirler,

- Belirtilerin sergilendiği bir ön sürece (kriz öncesi), sonuçların etkili olduğu bir işlerlik sürecine (kriz sırası) ve etkilerin giderek azaldığı bir son sürece (kriz sonrası) sahiptirler,

- Çözümleri ve etkileri yönünden kısa, orta ve uzun dönemli olabilirler.

Turizm sektöründe yaşanan kriz ortamlarının oluşmasında en çok etkili olan unsurları şu şekilde sıralayabilmek mümkün olabilir: Başta deprem olmak üzere, doğal afetler, terörizm, savaş, hastalıklar (zehirlenmeler) ve ekonomik finansal krizler.

Dünya giderek birbiriyle daha bağımlı ülkelerden oluşan bir bütün olma yolunda ilerlemektedir ve bu bütünün bir ucunda yaşanan küçük çapta kriz ortamı, diğer tarafı giderek artan şiddetle etkileyebilmektedir. Bununla birlikte, ekonomisi turizm sektöründen elde edeceği gelire endeksli ülkeler, yaşanacak kriz ortamlarından gerek turizm sektörünü gerekse sosyal hayatı bütünüyle korumakla yükümlüdür. Günümüzde, artık sorgulanan kriz ortamlarının gerçekleşme ihtimali değildir. Kriz ortamı ya da ortamlarının gerçekleşeceğine kesin gözüyle bakılırken, özellikle turizm sektöründe, krizin ne zaman, ne şekilde ve ne büyüklükte gerçekleşeceğini bilmek büyük önem taşımaktadır.

Sadece 11 Eylül ve Irak savaşı gibi olaylar değil, SARS krizi, Deli Dana salgını gibi sağlık nedenleriyle de tüm dünya bir kriz ortamından diğer kriz ortamına sürüklenmektedir. Kriz ortamının kaçınılmaz oluşu nedeniyle, kriz yönetiminin turizm sektöründe uygulanması bir zorunluluk haline gelmektedir. Turistlerin hedef alındığı ve tüm dünyada yankılar uyandıran otobüs bombalama eyleminin gerçekleştiği Mısır, bir yıl boyunca oluşan kriz ortamının olumsuz etkilerine maruz kalmıştır. Özellikle, Avrupa ülkelerinde yaptığı tanıtımlar, ülkesinde müzeler başta olmak üzere tüm kontrol noktalarında geliştirdiği güvenlik önlemleri sonucunda ülkeye olan talep yeniden canlandırılmıştır. Başarılı bir kriz yönetimi örneği olan bu uygulama aynı zamanda kriz ortamlarında zor gerçekleşen bir noktaya da işaret etmektedir. Belirli bir kesime arz ya da hitap edebilmek, ancak koşullar sağlandığında kolaylıkla gerçekleşebilmektedir. Mısır'da gerçekleşen saldırı tüm dünyada duyulmuş, öğrenilmiştir. Bir anlamda hedef kitleyi, ülkede sorun olmadığına dair ikna edilecek olan, bütün dünya insanları oluşturmuştur. Ülke içinde gerçekleşen krizler yanında, ülkenin coğrafyası ve iradesi

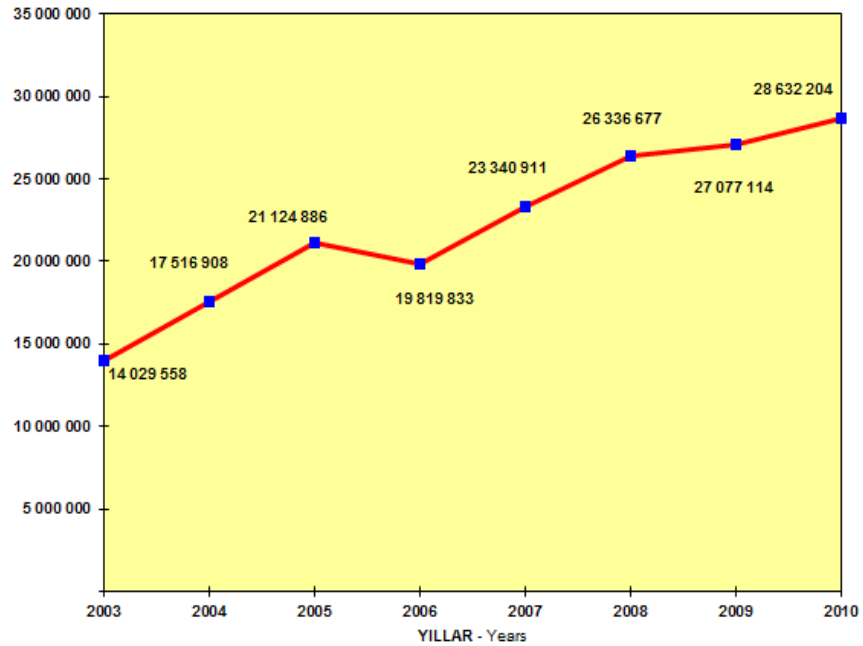
dışında gerçekleşen uluslararası krizler, ulusal krizler kadar ülkede olumsuz etki yaratmaktadır. Uluslararası odaklı krizler, ülke imajını da olumsuz etkilediği mutlaklır. Medyanın bu olumsuz etkileşimi tetiklediği ve daha geniş bir alana yaydığı da bir gerçektir.

Turizm, Türkiye’de hızla büyüyen sektörlerden biridir. Ancak krizler zaman zaman turizmin büyüme hızını yavaşlatmış, hatta durdurmuştur. Örneğin 1999’da, 1998’e oranla yüzde 25 gibi rekor bir büyüme kaydedileceği öngörülmüştür. Ancak, 1999-Şubat sonu itibariyle başlayan süreçte Türkiye aleyhine koparılan fırtınalar, abartılmış haberler ve adeta iç savaş yaşanıyormuş gibi yapılan propagandalar, insanların Türkiye ile ilgili düşüncelerini yeniden gözden geçirmelerine neden olmuştur. Özellikle uluslararası medya abartılı yayınlar yaparken, ulusal bazı görsel yayın organları da terör haberlerini öne çıkararak krizin gelişmesine katkıda bulunmuştur. Terör örgütü taraftarlarının Avrupa başkentlerinde yaptığı gösteriler ve Türk turizmine yönelik tehditleri Avrupalıları endişelendirmiş, 1999 başında var olan güzel görüntülü hava, Mart başından itibaren yerini kapkaranlık bir havaya bürümüştür. Dünyada küreselleşme, kitle iletişim teknolojisindeki hızlı gelişim ile birleşince medyanın toplumlar üzerindeki etkinliği de artmıştır. Bu nedenle medya kuruluşları, haberleri kamuoyuna yansıtırken toplumsal sorumluluklarının bilinciyle, haberleri gerçekten uzaklaşmaksızın- süzerek aktarmalarının önemi büyüktür. Süzme haber, “kriz odaklı haberlerin, ülke çıkarı doğrultusunda, gerektiğinde yasal zorunluluk olmaksızın medya aracılığıyla kamuoyuna elenerek yansıtılması ve bunun gerçekleştirilmesi için medya çalışanlarının bilinçlendirilmesi sürecinin bütünü” olarak tanımlanmaktadır. Süzme haber uygulamasında, krizin medyada yer alma sıklığı en aza indirilmektedir. Çünkü yoğun sıklıkla yansıyan haberin kasıtlı olduğu vurgusunun da yapılması mümkündür. Örneğin Çeçen asıllı eylemcinin 3 Mayıs 2002’de İstanbul-The Marmara Otelindeki eylemi, Fransız görsel medyasınca her yarım saatte bir tekrarlanan “reklam spotu” şeklinde kamuoyuna yansıtılmıştır. Medyanın, krizlerin etkisinin azaltılmasında veya yaygınlaştırılmasında önemli aktörlerden olduğu tüm dünyada kabul edilmektedir. Örneğin 11 Eylül 2001’de Amerika’daki İkiz Kulelere yapılan saldırının hemen ardından Aeromexico ve Mexicana şirketlerinin 6 milyon dolar kayba uğradıkları iddia edilmiştir. Yine bu saldırının ardından “USDays” isimli bir dergi tarafından yayınlanan

anket sonucunda, ulusal ve uluslararası medyadaki yansımaları nedeniyle, ABD’de iş seyahatlerinin yarısının, tatil amaçlı gezilerin de %60’ının iptal edildiği vurgulanmıştır.

Küreselleşmenin kriz biçiminden fazla etkisini gösterdiği sektörlerin başında turizm gelmektedir. Çünkü turizmin ve küreselleşmenin, uluslararası boyutları nedeniyle, medyanın da tetiklemesiyle krizleri kolayca taşıyıcı etkisi bulunmaktadır. Ekonomik anlamda kriz, mal, hizmet, üretim faktörü ve para-döviz piyasalarında fiyat veya miktarlarda tolere edilebilir bir değişme sınırının ötesinde oluşan şiddetli dalgalanmayı ifade etmektedir. Sermaye hareketlerinin serbestleşmesi ve kapitalizmin küreselleşmesiyle birlikte özellikle büyük ekonomilerde ortaya çıkan ekonomik krizlerin bulaşıcılığı son derece yüksek düzeyde gerçekleşmeye başlamıştır.

Bunun en son örneği olan ekonomik kriz ise 2007 yılında ABD’de mortgage kredileri krizi olarak başlamış ve benzer nedenlerle İngiltere’ye sıçramış, 2008 yılının ikinci çeyreğinde küresel kriz haline dönüşmüştür. ABD’deki kriz finans sektöründe başlamış ve bu sektördeki kuruluşlar önce birbirlerine, sonra da reel kesime ve tüketicilere olan kredileri kesmeye başlamışlardır.



Şekil 6.3: Ülkemizi Ziyaret Eden Yabancı Turist İstatistikleri

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2011, <https://www.tuik.gov.tr/01.09.2013>’de erişildi).

2003-2010 yılları arasında ülkemizi ziyaret eden turist sayıları grafikleştirilmiştir. Ancak, daha önceki yıllardan incelemeye alındığında, turist sayısının 1997 yılında, bir önceki yıla göre %13 lük artışla 9.689 milyona yükseldiği görülmektedir. 1998 yılında da yaklaşık olarak aynı seviyeyi korurken; 1999 yılında ise, bir önceki yıla göre %24 lük yüksek bir azalma ile 7.464 milyona düşmüştür. Bu yıldaki düşüşün en önemli sebebi 1999 ekonomik krizi ve Ağustos depremi olduğu söylenebilir. Ülkemizi ziyaret eden turist sayısı 2001 deki ekonomik krizde ise, 2000 yılına oranla %11'lik artış göstererek 11.569 milyona yükselmiştir. 2003 yılında, Asya-pasifik ülkelerindeki Sars salgını ve Mart ayındaki Irak savaşı, turist artış hızında azalmaya sebep olmuştur. 2002 de artış hızı %14 iken, 2003'de ise %5'de kalmıştır. 2005 in sonlarında ve 2006 yılının ilk çeyreğinde meydana gelen kuş gribi salgını ise 2006 yılı turizmini önemli derecede etkilemiş olup bir önceki yıla göre %6 azalmasına sebep olmuştur. 2007-2009 döneminde bütün dünyada baş gösteren küresel ekonomik kriz ve 2009 deki domuz gribi turizmde azalmaya neden olmasa da artış hızını azaltmıştır. 2007 de %18 yükselen turist sayısı, 2008 de %13 ve 2009 ise sadece %3 yükselebilmıştır.

Tablo 6.16: Aylara Göre Yabancı Turist Harcamaları

Aylara Göre Yabancı Ziyaretçi Harcaması (Milyon Dolar)													
Yıl/Ay	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
1997	212	175	312	416	707	794	854	1169	1054	715	358	236	7.002
1998	261	229	318	420	718	869	729	1169	1041	827	357	239	7.177
1999	196	186	224	255	422	508	618	859	696	691	313	225	5.193
2000	217	218	302	422	662	747	1054	1207	1056	984	476	291	7.636
2001	223	216	298	555	827	983	1113	1315	1127	825	384	224	8.090
2002	213	262	421	451	759	877	1126	1450	1237	978	435	272	8.481
2003	247	264	292	329	637	896	1346	1967	1600	1125	572	323	9.676
2004	394	365	476	620	1017	1177	1645	2166	1740	1450	643	431	12.125
2005	457	403	604	695	1226	1321	2017	2504	1968	1603	682	448	13.929
2006	457	380	530	719	1034	1303	1801	2312	1764	1161	606	484	12.554
2007	480	434	587	702	1070	1333	1973	2509	2012	1512	809	568	13.990
2008	616	573	817	806	1452	1696	2343	2966	2190	1843	886	573	16.761
2009	560	527	705	765	1209	1521	2201	2785	2055	1910	939	678	15.853
2010	531	506	700	752	1308	1607	2099	2373	1980	2114	962	644	15.577
2011	662	632	946	1021	1581	1885	2419	2526	2338	2134	1021	635	17.798

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2013, <https://www.tuik.gov.tr/03.03.2014>'de erişildi).

Tabloda görüldüğü gibi krizin meydana geldiği yıllarda ülkemize gelen yabancı turist sayısında yüksek oranda düşüş yaşanmıştır. Buna bağlı olarak turizmde elde edilen gelirden de büyük düşüşler gerçekleşmiştir.

Tablo 6.17: Türkiye'nin Turizm Göstergeleri

Yıllar	Gelen Turist Sayısı (Endeks) (Bin Kişi)	Endeks	Yurt Dışına Çıkan Vatandaş (Bin Kişi)	Endeks	Turizm Geliri (Milyon \$)	Endeks	Turizm Gideri (Milyon \$)	Endeks
2001	11.619	12.768	2.542	3.178	10.067	5.009	1.738	1.121
2002	13.256	14.567	2.686	3.358	11.901	5.921	1.880	1.213
2003	14.030	15.418	3.415	4.269	13.203	6.569	2.113	1.363
2004	17.517	19.249	3.845	4.806	15.888	7.904	2.524	1.628
2005	21.125	23.214	4.125	5.156	18.154	9.032	2.870	1.852
2006	19.820	21.780	4.063	5.079	16.851	8.384	2.742	1.769
2007	23.341	25.649	4.956	6.195	18.487	9.198	3.260	2.103
2008	26.337	28.942	4.893	6.116	21.951	10.921	3.507	2.263
2009	27.077	29.755	5.561	6.952	21.249	10.572	4.146	2.675
2010	28.632	31.464	6.557	8.197	20.807	10.352	4.825	3.113

(2003 yılından itibaren turizm gelirin daha önce işçi gelirleri olarak hesaplanan ancak günümüzde yurda girişte turizm geliri olarak değerlendirilen harcamalar dahil edilmiştir.)

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2013, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, <http://www.kalkinma.gov.tr/03.03.2014>'de erişildi).

Yukarıdaki tabloda bazı turizm göstergeleri gösterilmiştir. 2007-2010 döneminde bütün dünyada baş gösteren küresel ekonomik kriz ve 2009 daki domuz gribi turizmde azalmaya neden olmasa da artış hızını azaltmıştır. 2007 de %18 yükselen turist sayısı, 2008 de %13 ve 2009 ise sadece %3 yükselebilmiştir.

6.1.8.Küresel krizin sanayi, imalat sanayi ve istihdam üzerindeki etkileri

Türkiye ekonomisi içinde sanayi ve imalat sanayi sektörü, gerek yaratılan katma değer gerekse istihdam ve ihracata katkıları nedeniyle en önemli sektör konumundadır. Sektör, yaklaşık olarak 4,5 milyonu aşan çalışanı ve toplam ihracat içerisindeki yaklaşık % 95'lik payıyla ekonomimizin temel taşı niteliğindedir. İmalat sanayi üretiminde, krizin şiddetle etkisini gösterdiği 2009 yılının Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 24.2'lik bir düşüş gerçekleşmiştir. Aynı dönemde imalat sanayi ihracatı da % 26'lık bir düşüş göstermiştir. İmalat sanayi sektörünün ekonomik krizden etkilenme derecesi, belli ölçüde ülke ekonomisine dolaylı ve doğrudan etkilerde bulunmuştur. Kriz sonucunda işsizlik oranı %8.9'dan %16.9'a yükselmiş, toplam ihracat ile imalat sanayi ihracatı ve kapasite kullanım oranında azalışlar meydana gelmiştir.

Tablo 6.18: Otomotiv Sanayi Üretimi

Yıllar	Traktör	Endeks	Kamyon, Kamyonet	Endeks	Otobüs, Minibüs, Midibüs	Endeks	Otomobil	Endeks	Toplam	Endeks
2001	15.052	3.162	83.355	12.186	11.987	628	175.343	4.791	285.737	24.633
2002	10.840	2.277	129.167	18.884	13.200	691	204.198	5.579	357.405	30.811
2003	29.778	6.256	214.647	31.381	24.591	1.288	294.116	8.036	563.132	48.546
2004	40.665	8.543	333.353	48.736	42.903	2.247	447.152	12.217	864.073	74.489
2005	36.527	7.674	387.112	56.595	38.677	2.026	453.663	12.395	915.979	78.964
2006	38.841	8.160	406.888	59.487	35.010	1.834	545.682	14.909	1.026.421	88.485
2007	33.518	7.042	426.281	62.322	38.250	2.004	634.883	17.347	1.132.932	97.667
2008	24.807	5.212	486.234	71.087	39.309	2.059	621.567	16.983	1.171.917	101.027
2009	14.861	3.122	338.290	49.458	20.384	1.068	510.931	13.960	884.466	76.247
2010	30.425	6.392	466.259	68.167	24.904	1.305	603.394	16.486	1.124.982	96.981

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, (2013), Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, <http://www.kalkinma.gov.tr/03.03.2014>'de erişildi).

Küresel Kriz nedeniyle 2008 yılından sonra sanayi üretiminde azalış meydana geldiği yukarıdaki tablo verilerinden anlaşılmaktadır. Toplam üretim 2008 yılında, bir önceki yıla göre %4,3 oranında düşmüştür. Krizin asıl etkileri otomotiv sektöründe 2008 yılının Ekim ayında hissedilmeye başlanmış olduğundan asıl üretim azalması 2009 yılında görülmüştür ve 2009 yılında 2008'e göre otomotiv sanayi toplam üretimi %24,2 oranında düşmüştür. Bu düşüşün çoğunluğu otomobil üretiminde olmuştur.

Üretimin azaltılması istihdama yansımaktadır. Bu nedenle, Krizlerin en büyük etkileri işsizlik üzerinde görülmektedir. Piyasalarda bir kriz baş gösterdiğinde firmaların ilk olarak izleyecekleri yol maliyetlerini azaltmaktır. Bunu da genellikle istihdamı azaltma yoluna giderek yapmaktadırlar. Aşağıdaki Tablo'da otomotiv sanayinde 2008 küresel krizinin ortaya çıkışından sonra istihdamın %5 oranında gerilediği görülmektedir.

Tablo 6.19: Otomotiv Sanayi İstihdamı

Yıllar	Otomotiv Sanayi İstihdamı
2004	38.484
2005	39.455
2006	42.797
2007	47.552
2008	45.153

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2011, <https://www.tuik.gov.tr/01.09.2013>'de erişildi).

Sanayi sektörünün tamamına bakıldığında ise, aşağıdaki tablo'dan da görüleceği üzere, 2001 krizinden sonraki yıllarda da işsizliğin arttığı görülmektedir. 2006 yılında toparlanmaya başlayan istihdam, 2008 küresel krizinin baş göstermesiyle birlikte düşmüştür ve düşmeye devam etmiştir. Toplam istihdam 2007 yılında %7,1 oranında düşmüş, 2008 yılında %2,2 oranında artmıştır. İstihdam oranının 2007 yılında 2008 yılına göre daha çok düşmesinin sebebi şu şekilde açıklanabilir. 2008 yılında belirgin şekilde görülen küresel krizin etkileri 2007 yılında hissedilmeye başlanmıştır. Bunu gören firmalar da krizin etkileri artmadan maliyetlerini kontrol altına almak istediklerinden, çalışan sayısını azaltma yoluna gitmişlerdir. Nitekim 2008 yılında görülen toparlanma da istihdamın eski seviyelerine gelmesini sağlayamamıştır. 2009 yılının ilk 9 ayı verileri ile önceki yılın ilk 9 ayı istihdam oranı bakımından karşılaştırıldığında, 2009 yılında istihdamın %0,5 oranında düştüğü görülmektedir. İmalat sanayinde de aynı dönem istihdam %8,7 oranında azalmıştır. Buradan yola çıkarak, istihdam konusunda, 2009 yılında sanayi ve otomotiv sanayi istihdamı azalmıştır.

2001 krizinde de durum aynı olduğu görülmüştür. 2001 yılında toplam istihdam %0,3 oranında azalırken imalat sanayi istihdamı %0,9 oranında azalmıştır. Buradan, imalat sanayi istihdamının kriz zamanında en çok etkilendiği sonucu çıkarılabilmektedir.

Tablo 6.20: Yurtiçi İşgücü Piyasasında Gelişmeler (15+, Bin kişi)(yıllık ortalama)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
15 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus	48.358	49.174	49.994	50.772	51.686	52.541	53.593	54.724
İşgücüne Katılma Oranı	46,4	46,3	46,2	46,9	47,9	48,8	49,9	50
Sivil İşgücü	22.454	22.751	23.114	23.805	24.748	25.641	26.725	27.339
Sivil İstihdam	20.066	20.423	20.738	21.194	21.277	22.594	24.110	24.821
İşsiz	2.388	2.328	2.377	2.611	3.471	3.046	2.615	2.518
İstihdam Oranı (%)	41,5	41,5	41,5	41,7	41,2	43	45	45,4
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,2	10,3	11	14	11,9	9,8	9,2
Kent	12,8	12,2	12	12,8	16,6	14,2	11,9	11,1
Kır	6,3	6,2	6,8	7,2	8,9	7,3	5,8	5,5
Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)	13,5	12,7	12,5	13,5	17,3	14,9	12,4	11,5
Genç Nüfusta İşsizlik Oranı (%)	19,9	19,1	19,8	20,5	25,2	21,8	18,5	17,6
Sivil İstihdamın Sektörel Dağılımı								
Tarım	5.154	4.907	4.867	5.016	5.240	5.683	6.143	6.097
Sanayi	4.178	4.283	4.314	4.440	4.079	4.496	4.704	4.751
Hizmetler (*)	10.735	11.233	11.558	11.738	11.956	12.417	13.262	13.975
İnşaat	1.107	1.196	1.231	1.242	1.306	1.431	1.676	1.709
Tarım Dışı İstihdam	14.913	15.516	15.871	16.177	16.037	16.911	17.967	18.724

Kaynak : TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2013, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>'de erişildi).

Genel anlamda ise ülkemizde, 2007 yılında % 4,7 olarak gerçekleşen büyüme hızı, krizin önemli etkileri nedeniyle yaklaşık 4 katlık bir düşüşle 2008 yılında % 1,1'e gerilemiştir. Ayrıca, 2007 yılındaki işsizlik oranı % 9,6 iken 2008 yılında % 11,6 olarak gerçekleşmiştir.

Küresel ekonomideki daralma kendisini işgücü piyasalarında artan işsizlik ve kırılgan istihdam şekillerindeki devasa bozulmalar ve küresel mali kriz tarafından vurulan ülkelerin büyük çoğunluğunda istihdamda sosyal açıklığın genişlemesi şeklinde göstermiştir.

İlk olarak, ILO tahminlerine göre, küresel işsizlik oranını 6,6'ya çıkararak, dünyadaki işsizlerin sayısı 2007 ila 2009 arasında hemen 34 milyon kişi artmıştır. Geçiş durumundaki ekonomiler ve gelişmekte olan ülkeler iş kayıpları bakımından küresel mali kriz tarafından hiçbir farklılık göstermeksizin aynı şekilde vurulmakla beraber, krizin etkileri en çok bu ülkelerdeki ihracata dayalı ve/veya turizm sektörleri gibi küresel ekonomiye sıkı sıkıya bağlı sektörlerde hissedilmiştir.

İkinci olarak, kriz kırılğan istihdamda artışa yol açmış ve “çalışan yoksullar”ın sayısı 2008 ile 2009 arasında 111 milyon kişi artmıştır. Kayıt dışı istihdam da büyük miktarda artmıştır. Gelişmiş ekonomileri ve gelişmekte olan ekonomilerin tamamı bu durumdan etkilendiği görülmüştür.

Üçüncü olarak, kriz işgücü piyasasında boşluklara neden olmuştur. Kötü şekilde etkilenen ihracata dayalı imalat sanayilerinde istihdam edilmekte olan kadınlar kendilerini ya kayıt dışı sektörde ya da tamamen işsiz olarak bulmuşlardır. Gerçekten de dünya ölçeğinde işsiz kadınların toplam sayısı 2007 ile 2009 arasında yaklaşık olarak 15 milyon kişi artmıştır. Benzer şekilde, (16-24 yaş grubundaki işsizler) genç işsizliği de, 10 milyon kişiden fazla artışa karşılık gelecek şekilde, 2007'deki yüzde 11,8'den 2009'da 13,4'e çıkmıştır.

Küresel krizin harekete geçmesiyle birlikte uluslararası talepteki daralma ve kredilerdeki sıkışma Türkiye'ye küresel krizi ithal etmede temel kanal olarak görev yapmıştır. Gelişmiş dünyadaki talep daralması, düşen emtia fiyatları ve LIBOR artışları nedeniyle ihracat maliyetinin sürekli olarak atması 2009'da Türk ihracatı miktarının yaklaşık yüzde 23 düşmesine neden olmuştur. Sonuç itibariyle, otomobil, baz metal, makine ve teçhizat, ev elektroniği, radyo-TV iletişimi, demir-çelik, tekstil ürünleri ve konfeksiyon gibi ihracata yönelik sektörler ile alt-sektörler negatif büyüme yaşamışlardır.

Türk ihracat miktarlarındaki ani düşüş ve ihracata yönelik sektörlerin üretim düzeylerindeki azalmaya ilave olarak, küresel mali krizin etkisi bir seri zincirleme etki nedeniyle derinleşmiştir. Türkiye ekonomisindeki ihracata yönelik sektörlerin göreceli öneminden dolayı bu sektörler ve/veya alt-sektörlere mal ve/veya girdi üreten firmalar da küresel mali krizin kurbanı olmuşlar ve bunların dolaylı olarak ihracata yönelik satışları Haziran 2008 ile Haziran 2009 arasında yüzde 32,88 oranında azalmıştır. Sanayi sektöründeki üretim düşüşleri, daha sonra harcanabilir gelirden düşüşle sonuçlanan kitlesel işten çıkarma ve/veya kısa süreli çalışmalara neden olmuş ve bu da tüketimde azalmaya yol açmıştır.

Bunlara ilave olarak ekonomik durumda gözlemlenen genel eğilimler, tüketiciler ve üreticiler gibi ekonominin tüm aktörlerini saran çevrede bir tür belirsizlik yaratmış ve bunların ekonomik sisteme olan güvenleri sarsılmıştır. Daha açık olarak, Aralık 2007’de hemen hemen 94 puan olan Türk tüketici güven endeksi Aralık 2008’de 70 dolayına inmiştir. Bu Türk vatandaşlarının eskisinde olduğundan daha az tüketmeye eğilimli oldukları anlamına gelmektedir. Sonuç itibariyle, Türk sanayisi üzerindeki küresel mali kriz tarafından yaratılan etki imalat alt-sektörlerinin hemen hemen tümünde üretim daralmasına yol açmış ve üretim düşüşü 2008’deki yüzde 1,8’den 2009’da yüzde 17,7’ye çıkmıştır.

Krizin Türkiye’de tüketicilerin geleceğe yönelik beklentilerinde yarattığı olumsuz etkiler ile zorlaşan kredi koşulları ev satın alma gibi bazı önemli harcama kararlarının ertelenmesine yol açmıştır. Böylece, inşaat alt-sektöründeki düşüş 2008’de yüzde 8,2’ye ve 2009’da 19,9’a ulaşmıştır. Bu sadece inşaat sektörü faaliyetleri ile bu sektöre demir, çelik ve diğer metal olmayan mineralleri sağlayan alt-sektörlerde değil fakat ayrıca hizmetler sektöründe de daralmaya neden olmuştur. Bu nedenle, konutla ilişkili hizmetler sektöründeki ticari faaliyetlerde yaratılan katma değer 2008’de yüzde 1,6 ve 2009’da yüzde 1,2 azalmıştır.

Benzer şekilde, Ocak-Ekim 2009 döneminde 2008’in aynı dönemine mukayeseyle işçi döviz gelirlerinin miktarı 1,2 milyar ABD Dolarından 0,8 milyar ABD Dolarına düşerek yüzde 34,7 azalmıştır. Küresel kriz sadece riskli yatırımlardan kaçınabilmek için kredi koşullarının sıkışmasıyla değil fakat kredi taleplerinde daralmayla da sonuçlanmıştır. Bu nedenle, toplam tüketici kredileri hem konut ve hem de otomobil kredilerinde yüzde 54 oranında düşmüştür. KOBİ kredileri de Aralık 2008 ile Haziran 2009 arasında yüzde 6,9 oranında azalmıştır.

Ülkeye gerçekleşen doğrudan yabancı sermaye akışı 2007’deki 22 milyar ABD Doları’ndan 2009’da 7,6 milyar ABD Doları düzeyine inmiştir. Benzeri eğilimler ayrıca 2008’de yüzde 5,9 azalmış olan özel sektör sabit sermaye yatırımlarında da gözlenmiş ve bu düşüş 2009 yılı sonunda yüzde 21’e ulaşmıştır. Gerileyen ekonomik faaliyetlerle paralel olarak, kamu sektörü gelirleri de yüzde 0,3 azalmıştır. Buna karşın, kamu

harcamaları ise artmış ve 2008 ile 2009 arasında gelir-harcama dengesindeki değişiklik 460,4'e ulaşmıştır.

Türk işgücü piyasası esas itibariyle özellikle yüksek doğurganlık oranları ve kırsal nüfusun şehirlere akması nedenleriyle uzun süredir güçlü arz faktörlerinin baskısı altındadır. Türkiye işsizlik, eksik çalışma ve kayıt dışı istihdam gibi istihdam sorunlarıyla mücadele etmekle iken, sektörlerle göre değişik oranlarda olmakla beraber küresel mali krizin etkileri yaraya tuz-biber ekmiştir. Bunun ani etkisi kendisini Türkiye'deki istihdam artışında azalma şeklinde göstermiş ve 2006, 2007 ve 2008 sonlarında sırasıyla yüzde 1,7, yüzde 1,5 ve yüzde 2,2 olan toplam istihdam artışları küresel piyasalarla çok yakın bağları olan sektörlerin çok kötü şekilde vurulması sonucu bu artış 2009 yılı sonunda sadece yüzde 0,4 olmuştur. Bu çerçevede incelenecek olursa, 2007 ve 2008'de yüzde 1,8 ve 2,2 oranlarına ulaşan inşaat ve hizmetler sektöründeki istihdam artış oranları 2009 yılı sonunda sırasıyla yüzde 0,6 ve yüzde 1,4'e düşmekle beraber, aynı dönemde sanayi sektöründeki istihdam yüzde 7,1 oranında azalmıştır.

Küresel krizin devam etmesiyle beraber, uluslararası ve iç pazarlardaki olumsuz etkiler sektörler ve alt-sektörler arasındaki bağlar nedeniyle bir seri zincirleme etkiye yol açmıştır. Örneğin, düşük kapasite kullanımı ve üretim düzeylerinin yeniden yapılandırılması nedeniyle üretim alt-sektörünün girdi taleplerindeki düşüşler 2009 yılında elektrik, su ve gaz ile maden alt-sektörlerindeki istihdamın sırasıyla 13.000 ve 12.000 kişilik bir daralmasına yol açmıştır. İnşaat ve hizmetler sektörleri ise, bu sektörler aynı yıl yüzde 0,6'lık sınırlı bir istihdam artışı ile yüzde 0,4'lük bir istihdam artışı yaşamışlardır.

Talepteki daralma ile temelde sanayi firmaları çalışma sürelerini azaltmış ve/veya bazı işçilerini işten çıkarmışlardır. Böylece, kısa süreli çalışan işçilerin sayısı 2008'de sadece 650'den 2009 yılı sonunda aniden 508.253'e sıçramıştır. Aynı sürede işsizlerin sayısı 29.000 artmıştır. Benzer şekilde, iş başvurularının sayısı, mevcut iş arayanlara 772.626 yeni iş arayanı ilave ederek, 2007 ile 2009 sonu arasında iki kattan fazla artmıştır. Buna karşın, 2006 yılında 183.290 olan açık işlerin sayısı 2009 yılında 165.890'a düşmüştür. Kayıtlı işsizlerin sayısı büyük miktarda artmış ve işsizler

ordusuna yeni 981.678 üye daha katmıştır.Yurt Dışına giden işçi sayılarında da azalma görülmüştür

2006'da yüzde 47'den 2008'de yüzde 43,5'e düşmüş olan kayıt dışı istihdam oranı tekrar bir ivme kazanmış ve 2008 yılına oranla 2009 yılı sonunda yüzde 0,4 artarak ve kayıt dışı ekonomide mevcut kayıt dışı çalışanlara 108.000 kişi daha ilave ederek 2009 sonunda yukarı doğru giden bir eğilim gözlenmiştir. Verilerin incelenmesi 2008 ve 2009 yılları arasında tarım sektörü için 104.000 ve tarım-dışı 5.000 kişi olmak üzere tarım ve tarım-dışı sektörlerin her ikisinde de kayıt dışı çalışanların sayısının arttığını göstermektedir.

Mevcut veriler küresel krizin hem kentsel ve hem de kırsal işsizleri aynı şekilde etkilediğini ortaya koymaktadır. Bu ayrıca Türkiye'de kadınların istihdamı üzerinde çelişkili etkilerde de bulunmuştur. Kriz pazarını kaybetmiş sektörlerde çalışmakta olan kadınları kurban haline getirmiş. Ancak aynı zamanda, kadınları hane halkı gelirlerine katkıda bulunmak üzere gelir getirici faaliyetleri aramaya zorlamıştır.

Bununla beraber, küresel mali krizden en kötü şekilde etkilenenler gençler olmuştur. (14-24 yaş grubundaki) genç işsizliği toplam genç nüfusun yüzde 25'ine ulaşmış ve 2007 ile 2009 arasındaki değişiklik yüzde 25 olarak gerçekleşmiştir. Gençlerin işsizliği hem kadınları ve hem de erkekleri hiçbir ayırım gözetmeksizin etkilemiştir.

Küresel Kriz nedeniyle açılan ve kapanan şirket sayıları incelendiğinde 2009'da açılan şirket sayısı 2008'e göre yüzde 9.25 oranında azaldığı, kapanan şirket sayısının ise yüzde 8,53 oranında arttığı görülmüştür.

6.1.9. Küresel krizin inşaat sektörü üzerindeki etkileri

Türkiye'de sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan sosyoekonomik değişimler, kentleşme olgusu ve kentlere göçün hızlanması, inşaat sektöründe konut yapımcılığına önemli bir boyut kazandırmıştır. Ancak planlı bir üretime geçişe imkan bulamadan ortaya çıkan bu gereksinimin denetimsiz bir biçimde karşılanması, konut üretiminde

karlılığı tek amaç haline getirmiş, kentlerde plansız ve kalitesiz konut üretimleri yaygınlaşmıştır. Bu olumsuz görünüme rağmen konut üretiminin ülkemiz ekonomisine, istihdam ve yatırım olarak büyük katkılarda bulunduğu da bir gerçektir.

Türkiye’de konut sorununun gelişimine baktığımızda, 1950 yılından sonra kentleşme hızı yükselmeye başlamış, konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, kentleşme hızının gerektirdiği konut gereksinimini karşılayamaz duruma gelmiştir. 1965 yılından sonra yapsatçı üretim ve gecekondü üretimi hız kazanmıştır. Bu sunum biçimleri, yüksek yoğunluklu ve önemli sorunları olan kentler doğurmuştur. Konut sorunu büyümüş, 1970’li yıllarda yavaş yavaş toplu konut türü sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamış ancak, bunlar kurumsallaşamamıştır ve kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir. 1980’li yıllarda Türkiye’nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında da dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur.

1980’lerde Türkiye, bir yandan önceki dönemlerden devreden kentleşme ve konut sorunlarına, bir yandan da yeni dönemin sorunlarına çözüm bulmaya çalışmıştır. 1980’den sonraki dönemde kentsel alanlarda yaşanan değişimlerden birisi, gecekondulaşmanın değişen niteliğidir. Kullanıcıların başkalarının arsaları üzerinde kendi emekleri ile ürettikleri gecekonduların yerini, kullanıcı dışındaki gruplarca üretilen çok katlı yapılaşma almıştır.

Ayrıca, kentlerin imarlı kesimlerinde de benzer gelişmeler yaşanmış, orta ve üst gelir gruplarına yönelik seçeneklerin, kooperatiflerin konut üretimindeki payı artmıştır. Bunun nedeni de Toplu Konut İdaresi’nin kooperatiflere açtığı kredilerdir. Kooperatiflerin üretimden aldığı payın artması, arsa gereksinimini artırmış ve arsa olarak konut üretimini buralarda yapmalarına yol açmıştır. Ayrıca konut üretiminin kent dışına taşınmasında Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi uygulamalarının da etkisi olmuştur. Bu oluşumların sonucu daha büyük kent parçalarının açılmasını gerektiren toplu konut türü gelişmeler, egemen olmaya başlamıştır. Türkiye’de Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorunu, özellikle yüksek nüfus artışı, hızlı ve sağlıklı kentleşme sonucunda giderek artmıştır.

Bugüne bakıldığında Türk inşaat sektörü yetenekleri ve teknolojisi ile çok ileri bir noktaya ulaşmıştır. Türkiye içerisinde kriz sonrası sektör daralmış olsa da Türk firmaları Orta Doğuda, Rusya’da, Arap Ülkelerinde ve Türkiye Cumhuriyetlerde varlıklarını sürdürme şansı bulmuş ve komşularımızın yeniden yapılanmasında ciddi pay sahibi olmuşlardır. Türk inşaat şirketleri bugün yüksek yapılar, barajlar, otoyollar, çok katlı binalar, tüneller dahil çok çeşitli inşaat tekniklerini ve mimarisini gerçekleştirecek yetenektedir. Özellikle de betonarme yapılar konusunda uzmanlaşmıştır. Yüksek yapılarda dahi betonarme, çelik strüktürlerin önüne geçmiştir. Bunda en büyük etken çok gelişmiş bir çimento sanayine sahip olmamıza karşın demir çelik üretiminin çok kısıtlı kalmış olmasıdır. Türk inşaat sektörü yardımcı sektörlerin de varlığı nedeniyle Türk ekonomisinin amiral gemisi durumundadır. Güçlü bir finansman sistemi ile desteklenirse krizlerden daha az etkilenir ve genel anlamda Türk ekonomisi de daha güçlü bir yapıya kavuşmuş olacaktır.

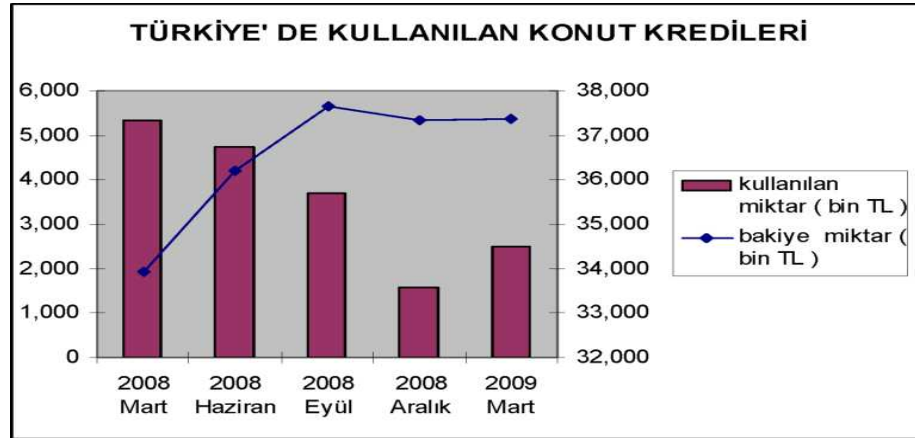
Türkiye nüfusun hızlı bir artış gösterdiği ve uzun yıllardır köylerden kentlere doğru göç olan bir ülkedir. Bu iki ana etken nedeni ile ciddi bir konut ihtiyacı vardır. Bu da inşaat sektörü içerisinde Konut sektörünü çok önemli bir konuma getirir. Ancak bugüne kadar ekonomik şartların yetersizliği ve göz ardı edilen şehir planlamacılık neticesinde çarpık bir kentleşme, konut ihtiyacının önemli bir kısmının kayıt dışı, plansız programsız ve en kötüsü denetimsiz bir biçimde karşılanmış olması durumunu ortaya çıkarmıştır. Depreme dayanıklılığı denetlenmemiş ve kayıt dışı binalar mevcut olduğu görülmektedir.

Ülkedeki gecekondulaşma, sağlık ve eğitim gibi pek çok sosyal güvenlik hizmetinin sağlanmasını güçleştirdiği gibi altyapı hizmetlerinin götürülmesini de olanaksızlaştırmaktadır. Ancak konut arzının düşüklüğüne çözüm bulamayan Hükümetler oy kaygısıyla bu gibi hizmetleri bu alanlara götürmektedir. Bu durum sorunu körüklediği gibi bir de vergi alınamayan bu yerleşim alanlarına yapılan altyapı yatırımları devletin üzerinde ekstra bir yük oluşturmaktadır. Bu durum konut sektörünün gelişimi için çok önemli bir potansiyelin varlığını kanıtlamaktadır. Ciddi bir planlama ve finansman sorunlarının aşılmasıyla konut sektörünün inşaat sektörü içerisindeki payı çok daha yukarılara tırmanacaktır.

Türkiye, son yıllarda ise konut talebinde ve arzında hızlı ve aşırı artışların olduğu bir süreçten geçmiştir. Bu süreç, konut kredilerinden ve TOKİ projelerinden de destek bulmuş, konut sektörü çok iyi ve kârlı bir dönem yaşamıştır. 2004 Türkiye’ de emlak sektöründe beklenen çıkışın yaşandığı yıl olmuştur. Bu çıkışta, TOKİ’nin elindeki arsaları kat karşılığı sistemi yoluyla pazarlaması büyük rol oynamıştır. Sektöre taze kan pompalanmış ve uzun süredir beklenen hareketlilik başlamıştır. Müteahhitlik firmaları çoğalırken, maket projelerden konut satışları dönemi başlamıştır. Mortgage sisteminin ülkemiz emlak sektörüyle tanışması da bu dönemde gerçekleşmiştir. Emlak sektörü ancak 2007’nin ilk yarısında yasalaşan mortgage sistemi nedeniyle kıpırdanabilmiştir.

Bu durum inşaat şirketlerini daha çok konut üretmek için teşvik etmiş ve konut arzı daha çok artmıştır. Buna karşılık, tasarruflarını konutlara dönüştüren, taksitli satışlardan istifade eden, otomobil ve konut kredileri kullanan, kredi kartları borçları olan, yeterli tasarrufları olmayan tüketiciler, daha fazla konut talep edemez hale gelmişlerdir. Tüketiciler, kriz kaynaklı olarak tedbir amacıyla harcamalarını kısımlar ve elde para tutmaya başlamışlardır. Tüm bu sebepler, konuta olan talebi düşürmüş ve bir anda arz fazlası konutlar ile karşı karşıya kalınmıştır. Bir anlamda piyasa konuta doymuştur. Dolayısıyla, konut sektöründe ortaya çıkan talep daralması konut sektöründeki büyümeyi yavaşlatmıştır.

Küresel krizin Türkiye’deki etkilerine bakıldığında, hali hazırda gelişmiş bir Mortgage piyasası olmamasına rağmen emlak sektörünün de küresel krizden etkilendiği görülmektedir. 2008 yılında önceleri yükselen faizin etkisiyle iç talepte durgunluk yaşandığı ve yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmedikleri aşikârdır. O dönemde konut kredisi taleplerinde yaşanan düşüş, yatırımcıların gayrimenkulden uzak durduğunu doğrulamaktadır. Ayrıca piyasada 2007 yılı sonunda 31 milyar TL olan kredi toplamı, 2008 sonunda toplamda ancak 37 milyar TL’nin üzerine çıkabilmiştir. 2008 başında, konut hacmi aylık 1 milyar YTL artarken, yılın sonlarında ise %50 oranında bir daralma gerçekleşmiştir.



Şekil 6.4: Türkiye’ de Konut Kredileri (Önal, 2010:61-64)

Öte yandan, yabancı gayrimenkul şirketleri Türkiye’yi gelişmiş ülkelere göre daha kârlı görerek, ülkede 3,5 milyar dolarlık yatırım yapacaklarını açıklamışlardır. Multi Turkmall, Merrill Lynch GPI-Krea Grup, Redevco gibi gayrimenkul devleri Türkiye’de yatırım yapacaklarını duyurmuşlar ve sektör 2008 yılını uluslararası olumsuz havaya rağmen %21 büyümeye ile kapatmıştır. Kriz etkilerinin yaşanmadığı bir durumda bu büyümenin % 21 ‘ in çok üzerinde olacağı da bir gerçektir.

Konut sektöründeki mevcut dalgalanma ve yaşanan kriz, inşaatların, dolayısıyla da inşaat harcamalarının hızla azalmasına neden olmuştur. Emek yoğun olan, istihdam deposu olan inşaat sektöründe işler tersine dönmüş ve işsizlik artmıştır. Ciddi inşaat maliyetleri ile en az bir yılda üretilmiş olan konutlar, satılamamış, inşaat şirketlerinin işi ve finansman yapıları zora girmiştir. İyi konumdaki lüks konutlar hariç, diğer konutların fiyatları önemli oranda düşüş göstermiştir.

Son dönemde Toplu Konut İdaresi’nin daha etkin rol alması ile özellikle büyük şehirlerde konut inşaatları için arazi tahsisine önem verilmeye başlanmıştır, bu sayede konut maliyetlerini arttıran etkenlerden yüksek arsa payı sorununa gem vurulmaya çalışılmaktadır. İnşaat sektörünün önünü açacak diğer bir uygulama da ucuz ve uzun vadeli konut finansmanını mümkün kılacak bir finansman yöntemini devreye almaktır. Bu iki konu halledildiği zaman dar gelirli aileler de ev sahibi olma fırsatını yakalayacaktır.

Artan talep karşısında konut inşaatları artacak, inşaat sektöründe pek çok kişiye istihdam yaratılacaktır, inşaat sektörünün ihtiyaç duyduğu çimento, demir, boya,

seramik, boru, kablo, elektrik elemanları, doğrama, kapı, mermer, zemin kaplamaları, cam, yalıtım malzemeleri ve daha pek çok ürünün üretildiği sektörlerde üretim arttırılacak ve buralarda da yeni iş olanakları doğacaktır. İnşaatların tamamlanmasının ardından konutları ev haline getirecek olan mobilya, beyaz eşya ve ev tekstili gibi sektörlerle olan talep de artacak ve bu sektörlerde de belirli bir canlanma yaşanacaktır. Görüldüğü üzere inşaat sektörü içerisinde çok büyük bir paya sahip olan konut sektörünün canlanması zincirleme bir reaksiyon ile pek çok sektörü canlandıracak ve ülke ekonomisine ciddi bir katkıda bulunacaktır (Çölkesen, 2005:44-49).

BÖLÜM VII

7. KÜRESEL KRİZ SONRASI EKONOMİK BÜYÜME

2001 Krizinden sonra bir dizi önlemleri takiben, Türkiye çok etkili yapısal reformlar gerçekleştirmiş ve bunlar semeresini 2003 ila 2007 arasında 6 yıl boyunca yılda ortalama 7 oranına ulaşan çok yüksek bir büyüme hızı şeklinde vermiştir. Aynı zamanda kamu borçları da GSYİH'nın 2002 yılındaki yüzde 74 düzeyinden 2007 yılı sonunda yüzde 42'ye düşmüştür.

Ülkemizde, 2007 yılında % 4,7 olarak gerçekleşen büyüme hızı, krizin önemli etkileri nedeniyle yaklaşık 4 katlık bir düşüşle 2008 yılında % 1,1'e gerilemiştir. Ayrıca, 2007 yılındaki işsizlik oranı % 9,6 iken 2008 yılında % 11,6 olarak gerçekleşmiştir.

Bununla beraber, dış ticaret, uluslararası mali işlemler ve azalan tüketici ve yatırımcı talepleri kanallarıyla ile Türk ekonomisine sızan küresel mali kriz hemen hemen tüm ekonomik değişkenleri temelinden etkilemiş ve en büyük ekonomik küçülmelerden birine yol açmıştır. Krizin yaşandığı yıllarda sektörel büyüme oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 7.1: GSMH ve Sektörel Büyüme Oranları(%)

SEKTÖRLER	2008	2009**				
		1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
Tarım	3,5	0,3	6,4	2,8		
Sanayi	1,1	-20,6	-10,9	-4		
İmalat	0,8	-21,8	-11,2	-3,9		
Hizmetler	0,4	-13,2	-8,1	-4,5		
İnşaat	-8,2	-18,9	-21,4	-18,1		
Ticaret	-1,1	-26,3	-15,4	-7,2		
Taşımacılık	1,3	-17,7	-12,2	-6,9		
GSMH	0,9	-14,7	-7,9	-3,3	6	-4,7

*Bir önceki yılın aynı dönemine mukayeseyle.

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2009, [https://www.tuik.gov.tr/ 10.12.2011](https://www.tuik.gov.tr/10.12.2011)’de erişildi).

2008 yılının ortasından itibaren, daralma yaklaşık olarak ekonominin tüm sektörlerine etki yapmaya başlamıştır. Zaman ilerledikçe, inşaat alt-sektöründe yüzde 18,1’e ulaşarak şiddetini büyük miktarda arttırmıştır. Tarım ekonomik kriz süresinde ekonomik büyümeye katkı sağlayan tek sektör olduğu görülmektedir.

Bu genel trend GSMH düzeylerine de yansımıştır. 2008 yılında mütevazı bir 0,9’luk bir artış gösteren Türkiye’nin GSMH’sı, 2008 yılının aynı dönemlerine oranla 2009 yılının üç çeyreğinde de azalmıştır. Bu azalmalar 2009 yılının birinci, ikinci ve üçüncü çeyreklerinde sırasıyla yüzde 14,7, yüzde 7,9 ve yüzde 3,3 olarak gerçekleşmiştir. 2009 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 6 artmış ve sonuç olarak da ekonomi 2009 yılında yüzde 4,7 daralmıştır.

2009 yılında yaşanan bu göreceli yüksek düşüş oranlarıyla, hizmetler ve sanayi sektörleri 2009 yılının ilk dokuz ayında sırasıyla yüzde 8,6 ve yüzde 11,9 oranlarında küçülmüşlerdir. Diğer taraftan, tarım sektörü ise aynı dönem içerisinde yüzde 3,3 büyümüştür. 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel ekonomide ortaya çıkan daralmaya bağlı olarak Türkiye ekonomisi yavaşlama eğilimine girmiştir. Bu durum özellikle cari dönem ekonomik gelişmelere daha duyarlı olan dolaylı vergilerde bir düşüşe yol açmıştır. 2009 yılında küresel finans krizinin, hem ekonomideki daralma hem de krize karşı alınan önlemler nedeniyle bütçe üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür. Kriz nedeniyle bütçe dengeleri üzerinde olumsuz etkiler ortaya çıkmışsa

da orta vadede tekrar mali disiplinin sağlanması, Türkiye'nin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ayrıca maliye politikasının uygulamasında, para ve gelirler politikasıyla uyum içinde, OVP ile belirlenen gelir, harcama, kamu açığı ve borç hedefleriyle ilgili orta vadeli mali hedeflere ulaşılması hedeflenmiştir. Bu çerçevede kamu harcama politikası, kamu kaynaklarının kullanımında, belirlenen politika ve öncelikler doğrultusunda hareket edilmesine, yürütülen faaliyet ve projelerin gereklilik, etkinlik ve verimlilik açısından gözden geçirilerek sağlıklı bir temele kavuşturulmasına bağlanmıştır. Kamu yatırım politikasında, kamu yatırımlarının etkinliğini artırılması hedeflenmiştir. Bu bağlamda, yatırımlar öncelikle sosyal ihtiyaçların giderilmesi ve üretken faaliyetleri destekleyici nitelikteki altyapıya yönlendirilecektir. Ayrıca kamu yatırım politikası sektörel, bölgesel ve AB'ye uyum yönündeki amaçların gerçekleştirilmesinde etkili bir araç olarak kullanılacaktır. Kamu borçlanma politikası ise, finansman ihtiyacının, iç ve dış piyasa koşulları ile maliyet unsurları çerçevesinde belirlenen risk düzeyine göre orta ve uzun vadede mümkün olan en uygun maliyetle karşılanması esasına göre oluşturulacaktır.

Türkiye'de kriz öncesi döneme bakıldığında, 2002-2007 yılları arasında ortalama %7 oranında büyüyen ekonominin itici güçleri, siyasi ve ekonomik ile güven ortamına bağlı olarak artan sermaye girişi ve özel sektör yatırımları olmuştur. Ancak 2008 yılının Eylül ayında önce ABD'de ortaya çıkan, sonra dalga dalga bütün dünyaya yayılan küresel finans krizi, Türkiye'de reel sektörü ve beklentileri olumsuz etkilemiştir. Uluslararası sermaye akışlarındaki yavaşlama ile beraber iç talep ve kredi olanakları da daralmıştır. Bu gelişmeler neticesinde, 2002 yılından bu yana 27 çeyrek devam eden büyüme dönemi sona ermiştir. Türkiye ekonomisi 2008 yılının dördüncü çeyreğinde yaklaşık %7 oranında, 2009 yılının genelinde ise %4,7 oranında küçülmüştür. İşsizlik oranı ise 2008 yılındaki %11'lik seviyesinden 2009 yılında %14 seviyesine çıkmıştır. Türkiye ekonomisi 2009 yılının son çeyreğinden itibaren toparlanma sürecine girmiştir. Nitekim 2009 yılının son çeyreği %6 gibi yüksek bir büyüme oranı ile kapatılmıştır. Türkiye ekonomisi 2010 yılının ilk çeyreğinde %11,7, ikinci çeyrekte %11,2 ve üçüncü çeyrekte de %5,5 oranında büyümüş ve 2010 yılının ilk 9 aylık döneminde gerçekleşen ortalama büyüme oranı ise %8,9 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'nin bu büyümesinin istihdam yaratması önemli bir gelişmedir. İstihdam artışına paralel olarak işsizlik

oranları da azalmıştır. 2010 yılının ilk çeyreğinde %14,4 oran işsizlik oranı üçüncü çeyrekte %11,4'e gerilemiştir.

Türkiye'de cari işlemler açığı küresel krizin yatırım ve tüketim talebi üzerindeki olumsuz etkisi ve düşen enerji fiyatları nedeniyle hızlı bir düşüş sürecine girmiştir. 2008 yılında %5,7 olan cari açığın GSYH içindeki payı, 2009 yılında %2,3'e gerilemiştir. Ancak 2009 yılının son çeyreğinden itibaren ekonomideki toparlanma süreci ve enerji fiyatlarındaki artışa bağlı olarak cari açık tekrar artmaya başlamıştır. 21 2009 yılı Ocak- Temmuz döneminde 9,2 milyar dolar olan cari açık 2010 yılının aynı döneminde 35,7 milyar dolara ulaşmıştır.

2008 yılı, yurtiçi enflasyon üzerinde daha çok küresel ekonomideki gelişmelerin belirleyici olduğu bir dönem olmuştur. 2008 yılı sonunda %10,1 düzeyinde gerçekleşen enflasyonun yaklaşık 6,2 puanı gıda ve enerji fiyatlarının doğrudan etkilerinden kaynaklanmıştır. Öte yandan, 2009 yılında ise enflasyonda belirgin bir düşüş gözlenmiştir. Küresel kriz nedeniyle ekonomik faaliyetlerdeki daralma ve emtia fiyatlarındaki gerileme enflasyondaki azalmanın nedenini oluşturmuştur. Yıllık bazda enflasyon %6,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2010 yılında da enflasyonun düşüş eğilimini sürdürmesi, yılın üçüncü çeyreğinde enflasyonun yıllık bazda %4,8 oranında gerçekleşmesine neden olmuştur.

2008 yılında küresel mali krize önlemler kapsamında gelirleri azaltan ve harcamaları artıran tedbirlerin uygulanması sonucunda bütçe dengesini olumsuz etkilemiş, 2008 yılında bütçe açığının GSYH içindeki payı 1,8'e yükselmiştir. Bütçe açığındaki artışın finansman ihtiyacını artırmasından dolayı KKBG'nin GSYH içindeki payı %1,6'ya yükseltmiştir. Kriz yılı olan 2009 yılında bütçe açığının GSYH içindeki payı %5,5'e yükseltmesi, KKBG'nin GSYH içindeki payını da %5,1'e yükseltmesine neden olmuştur. OVP çerçevesinde bütçe açığının ve kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH içindeki payları 2010 yılının üçüncü çeyrek dönem sonu itibarıyla sırasıyla %4 ve %5,1 olarak planlanmıştır. Yine aynı dönemde, Türkiye'nin net dış borç stoku artmasına rağmen, net kamu borç stokunun hem düzey hem de GSYH'ye oranı

azalmıştır. Ayrıca AB tanımlı brüt kamu borç yükü, AB-27 ortalamalarının çok altına çekilmiştir.

Tablo 7.2: Temel Makroekonomik Gelişmeler (2008 - 2010)

	2008	2009	2010 (III. Çeyrek)
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	950.098	952.635	808.192
Büyüme Hızı (%)	0,9	-4,7	8,9
TÜFE(%)	10,1	6,5	4,8
Bütçe Açığı/GSYH(%)	-1,8	-5,5	-4
İşsizlik Oranı(%)	11	14	11,4
KKBG/GSYH(%)	1,6	5,1	3,4
Toplam Kamu Kesimi Net Borç Stoku (MilyarTL)	268	309,8	309,5
Toplam Kamu Kesimi Net Borç Stoku/GSYH(%)	28,2	32,5	-
Net Dış Borç Stoku(Milyar Dolar)	151,2	146	159,6
Net Dış Borç Stoku/GSYH(%)	20,3	23,7	-
Cari Açık/GSYH(%)	-5,7	-2,3	-5,4

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı, 2012, <http://www.hazine.gov.tr/17.02.2013> 'de erişildi).

Yukarıdaki açıklamalar ve yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere Türkiye ekonomisi, küresel krizin etkisiyle 2008 yılında önemli oranda hız kesmiş, yıllık büyüme oranı %0,7'ye kadar gerilemiştir. Bu dönemde büyümeye tarım ve hizmet sektörlerinin katkı yaptığı görülmektedir. Tarımdaki büyüme hızı %4,3 iken, hizmetler sektöründe %2,3 gerçekleşmiştir. Diğer sektörlerde ise negatif büyüme oranları gerçekleşmiş, en fazla küçülen sektör %8,1'lik oranla inşaat olmuştur. 2009 yılı krizin derinleştiği yıl olmuştur. 2009 yılının reel GSYH büyümesi bir önceki döneme göre %4,7 oranında daralmıştır. Tarım sektörü 2008 yılında olduğu gibi 2009 yılında pozitif büyümesini sürdürmüş ve bu dönemde büyüyen tek sektör olmuştur. Diğer tüm sektörlerde ise negatif büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılının ilk 9 aylık döneminde Türkiye ekonomisi yüksek büyüme oranlarıyla krizin etkilerini atlatmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi, birinci çeyrekte yıllık %11,7 büyüyen Türkiye

ekonomisi, ikinci çeyrekte %10,3 ve üçüncü çeyrekte %5,5 büyüme başarısını göstermiştir. 9 aylık dönemde ise ortalama %8,9 büyüme gerçekleşmiştir. Bu dönemde en fazla büyüyen sektör, inşaat sektörü olmuştur. İnşaat sektöründen sonra sanayi sektörü, kriz sonrası en fazla büyüyen sektör konumundadır. Bu sektörü hizmetler sektörü takip ederken, en düşük oranlı büyüme oranı tarım sektöründe gerçekleşmiştir. Tarım sektörü 2010 yılının üçüncü çeyreğinde %0,7 oranında küçülmüştür.

Tablo 7.3: Sektörel Büyüme Oranları (%) (2008 - 2010)

SEKTÖRLER	2008	2009	2010		
			1.Ç	2.Ç.	3.Ç
GSYH	0,7	-4,7	11,7	10,3	5,5
Tarım	4,3	3,5	0,3	1,1	-0,7
Sanayi	0,3	-6,7	19,4	14,7	8,6
İnşaat	-8,1	-16,1	8,3	21,9	24,6
Hizmetler	2,3	-1,7	9,1	8,2	4,9

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2012, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>'de erişildi).

7.1. Küresel Finans Krizi Sonrası Büyümenin Kaynakları

Aşağıdaki tabloda, Türkiye’de 2008-2010 dönemi harcama kalemlerinin GSYH içinde payları gösterilmektedir. Tabloda görüldüğü gibi, toplam tüketim harcamalarının GSYH içindeki payı 2008 yılında %83,6 iken, 2009 yılında %86,8 olmuştur. Bu oranın artmasında, kamu harcamalarındaki artışın önemli bir rolü olmuştur. Kamu harcamalarının GSYH içindeki payı 2008 yılında %14,7 iken, 2009 yılında %16,2’ye çıkmıştır. 2010 yılının ilk 9 aylık dönemi itibariyle hem kamu kesiminin hem de özel kesimin yapmış olduğu tüketim harcamalarının GSYH içindeki payları 2008 ve 2009 yıllarına göre biraz azalmıştır.

Tablo 7.4: Harcama Kalemlerinin GSYH İçindeki Payları (%)

	2008	2009	2010		
			1.Ç	2.Ç.	3.Ç
Toplam Tüketim	83,6	86,8	86,9	84,9	81
Özel	68,9	70,6	73,1	70,6	67,6
Kamu	14,7	16,2	13,8	14,3	13,4
Sabit Sermaye Yatırımları	24,9	21,2	22,4	25,5	23,5
Özel	19,8	16,1	19,4	19,8	18,3
Kamu	5,1	5,1	3	5,7	5,2
Stok Değişimleri	0,2	-2	-1	-1,7	5,1
Net İhracat	-2,8	1,2	-7	-5,8	-5,3
İhracat	25,5	25,3	23,5	24,8	23,1
İthalat	-28,3	-24,1	-30,6	-30,6	-28,4

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2012, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>'de erişildi).

Sabit sermaye yatırımlarının GSYH içindeki payı 2009 yılında azalmıştır. Bu azalışta, özel kesim sabit sermaye yatırımlarındaki düşüş etkili olmuştur. 2008 yılında %19,8 olan özel kesim yatırımlarının GSYH içindeki payı, 2009 yılında bir miktar düşerek %16,1 olmuştur. 2010 yılı ile birlikte ekonominin toparlanma sürecine girmesi, özel kesimin yatırımlarını artırarak, GSYH içindeki payını da yükseltmiştir. 2010 yılının üçüncü çeyreği itibariyle özel kesimin yatırım harcamalarının GSYH içindeki payı %18,3 iken, kamu yatırımlarının payı %5,2 olarak gerçekleşmiştir. Stoklarda ise 2008 yılından günümüze çok fazla değişimin yaşanmadığı görülmektedir. Ancak 2010 yılının üçüncü çeyreğinde büyümenin bir miktar hız kesmesiyle, stoklarda biraz yükselme olmuş, GSYH içindeki payı %5,1 olmuştur. 2009 yılında ekonominin küçülmesi, Türkiye'nin ithalatının azaltarak, net ihracatın GSYH içindeki payını 2008 yılındaki eksi %2,8'lik seviyesinden 2009 yılında %1,2'lik seviyesine yükseltmiştir. Ancak 2010 yılında büyümenin tekrar ivme kazanmasıyla, Türkiye'nin ithalat miktarı tekrar yükselmiş, net ihracatın GSYH içindeki payı 2010 yılının ilk çeyreğinde eksi %7,1, ikinci çeyreğinde eksi %5,8 ve üçüncü çeyrekte eksi %5,3 olmuştur.

7.2. Ekonomik Büyümeye Talep Yönlü Atkılar

2008 yılında 2007 yılına göre Türkiye'nin ihracat miktarında çok önemli bir değişiklik yaşanmamasına karşın, bu dönemde ithalat miktarında %4.1 oranında bir

azalışın olması, net ihracatın 2008 yılı reel GSYH artışına çok büyük katkı (%290) sağlamasına neden olmuştur. Net ihracattan sonra, kamu kesiminin yatırım ve tüketim harcamaları ile stok değişimleri 2008 yılı reel GSYH artışını pozitif etkileyen diğer harcama kalemleri olmuşlardır. Diğer taraftan bu dönemde özel sektörün yatırım harcamalarında görülen önemli miktarda azalma, reel GSYH artışını yaklaşık %300'lük oranla olumsuz etkileyen en önemli kalemdir. Ayrıca özel kesim tüketim harcamaları da bu dönemin reel GSYH artışına %33,4'lük oranla negatif katkı yapmıştır. 2009 krizin etkilerinin ekonominin tüm sektörlerinde hissedildiği bir yıl olmuştur. Bu dönemde ekonomide yaşanan daralmada, özel sektör tüketim ve yatırım harcamaları etkili olmuştur. Özel sektörün yatırım harcamalarındaki önemli düşüşün, 2009 yılı reel GSYH azalışında %94'e varan bir negatif etkisi bulunurken, tüketim harcamalarının etkisi ise yaklaşık %33 olmuştur. Söz konusu dönemde stokların reel GSYH'ye negatif katkısı ise %45,6'dır.

Tablo 7.5: Harcama Kalemlerindeki Değişikliklerin Reel GSYH'ye Katkıları (%)
(2008-2010)

	2008	2009	2010		
			1.Ç	2.Ç.	3.Ç
Toplam Tüketim	-6,9	16	55,3	48	90,2
Özel	-33,4	32,9	54,4	44,3	92,2
Kamu	26,5	-16,9	0,9	3,7	-2
Sabit Sermaye Yatırımları	-235,1	95,6	27,1	57,7	100,9
Özel	-299,2	93,8	34,5	51,9	90
Kamu	64,1	1,8	-7,4	5,7	11
Stok Değişimleri	52,9	45,6	65,6	13,9	-7,5
Net İhracat	289,1	-57,2	-48	-19,6	-83,6
İhracat	103,9	28,5	-0,8	27,7	-8,9
İthalat	185,2	-85,8	-47,2	-47,3	-74,7
GSYH	100	100	100	100	100

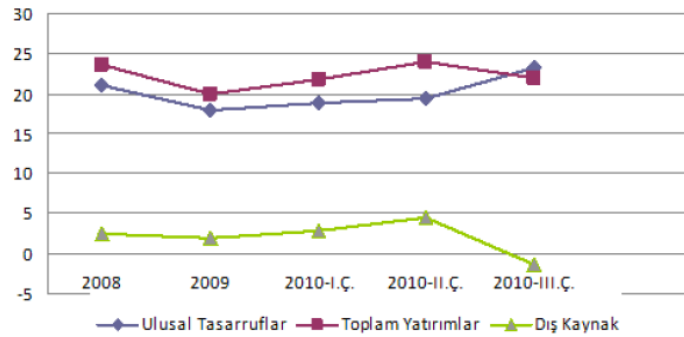
Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2012, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>'de erişildi).

2009 yılında, dünya ticaret hacminin küçülmesi ve özellikle ülkemizin en önemli ticaret ortağı olan AB ülkelerinin büyüme performansındaki bozulma ve yetersiz talep koşulları, dış ticaretimizde önemli ölçüde daralmaya yol açmıştır. Bununla birlikte, harcama kalemleri içinde net ihracat 2009 yılında reel GSYH'ye önemli ve olumlu

katkı sağlayan kalemlerden biri olmuştur. Ekonomideki küçülmeyle birlikte ithalatın ihracatın üzerinde azalma göstermesi, net ihracatın reel GSYH üzerinde pozitif etki yaratmasına neden olmuştur. Dolayısıyla net ihracatın reel GSYH'ye %57,2 oranında pozitif katkı yapmış olması, ekonominin 2009 yılında daha büyük oranda daralmasını önlemiştir. Ayrıca 2009 yılında net ihracattan başka kamu kesiminin harcamaları da reel GSYH'nin düşüş hızını engelleyici bir diğer harcama kalemi olmuştur. Kamu harcamaları kriz sürecinde diğer kalemlerden farklı olarak, ekonomide toparlanmayı sağlamaya yönelik politikalar ve teşvikler neticesinde artmıştır. 2008 yılına göre kamu harcamaları %7,8 oranında büyümüştür. Bunun neticesinde kamu harcamaları 2009 yılında reel GSYH'ye yaklaşık %17 oranında katkı sağlamıştır.

Türkiye ekonomisi, 2009 yılının son çeyreğinde %6 oranında bir büyüme performansı göstererek hızlı bir toparlanma sürecine girmiştir. Nitekim 2010 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,7, ikinci çeyrekte %10,3'lük ve üçüncü çeyrekte %5,5'lik bir büyüme hızına ulaşmıştır. 2010 yılının ilk 6 aylık döneminde reel GSYH artışında özel sektörün önemli katkısının olduğunu görülmektedir. 2010 yılının birinci ve ikinci çeyreklik dönemlerinde özel kesimin tüketim harcamalarının reel GSYH'ye katkısı sırasıyla %54,4 ve %44,3 olurken, yatırım harcamalarının katkısı sırasıyla %34,5 ve %51,9 olmuştur. 2010 yılının ilk altı aylık döneminde kamu harcamalarının reel GSYH artışına katkısı düşük seviyede kalmıştır. Kamu kesiminin yatırım harcamaları ise reel GSYH'ye birinci çeyrek dönemde %7,4 oranında negatif katkı sağlarken, ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerde sırasıyla %5,7 ve %11'lik oranlarla pozitif katkı sağlayan unsur olmuştur. 2010 yılının ilk altı aylık döneminde önceki yıllarda olduğu gibi net ihracat reel GSYH artışına negatif katkı sağlayan önemli kalemdir. Net ihracatın, 2010 yılının ilk çeyreğinde reel GSYH'ye %48 oranında negatif etkisi olurken, ikinci çeyrekte ihracatın %27,7 oranıyla reel GSYH artışına pozitif katkı sağlamış olması, söz konusu dönemde net ihracatın reel GSYH üzerindeki negatif katkısını yaklaşık %20 düzeyine düşürmüştür. Yılın üçüncü çeyreğinde ise önceki yıllara göre ithalat artışının reel GSYH'yi önemli oranda negatif etkilemesi, söz konusu dönemde net ihracatın reel GSYH'yi %83,6 oranında negatif etkilemesine neden olmuştur. Diğer taraftan 2010 yılının üçüncü çeyreğinde özel kesim tüketim ve yatırım harcamalarının önceki dönemlere göre artış eğilimine girmesi, bu

dönemde özel kesim tüketim ve yatırım harcamalarının reel GSYH artışına sırasıyla %92,2 ve %90 oranlarında katkı sağlamasına neden olmuştur. Öte yandan, kamu harcamaları reel GSYH artışına %2 oranında negatif katkı sağlarken, yatırım harcamaları ise %11 oranında pozitif katkı sağlamıştır. Özellikle AB ülkelerinde küresel mali krizin olumsuz etkilerinin devam etmesi, Türkiye'nin 2010 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki ihracatını bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %2 oranında azaltmıştır. Dolayısıyla bu dönemde ihracat kaleminin reel GSYH'ye %8,9 oranında negatif katkısı olmuştur. Bu dönemde artan tüketim talebinin önemli bir kısmının ithalat ile karşılanması, ithalatın reel GSYH'ye yaklaşık %75 oranında negatif katkı sağlamasına yol açmıştır. Sonuç olarak 2010 yılının üçüncü çeyreğinde önceki dönemlere göre daha yüksek bir büyüme hızına ulaşılmasını, net ihracatın reel GSYH artışına yapmış olduğu %83,6'lık negatif katkı önlemiştir. Stokların ise söz konusu dönemde reel GSYH'ye %7,5 oranında negatif katkısı olmuştur. Türkiye'de 2002-2007 döneminde olduğu gibi, 2008 yılı hariç 2009 yılı ve 2010 yılının ilk 9 aylık döneminde net ihracatın reel GSYH artışını negatif etkilemesi, yine bu dönemde ortaya çıkan cari açık sorunu, büyüme dinamiklerinin sorgulanmasını gerektirmektedir.



Şekil 7.1: Ulusal Tasarruf ve Yatırımların GSHY'ye Oranları (%) (2008 – 2010)

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2012, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>'de erişildi).

Türkiye'de 2008 yılında %21 olan tasarrufların GSYH içindeki payı, 2009 yılında ekonomik küçülmeye bağlı olarak yaklaşık %17,9'a gerilemiştir. 2010 yılının ilk çeyreğinde ekonomik büyüme hızındaki artışla birlikte tasarrufların GSYH içindeki payı artış göstermiş, ilk çeyrekte bu oran %18,9 ikinci çeyrekte %19,4'e çıkmıştır. 2010 yılının üçüncü çeyreğinde tüketim harcamalarının GSYH içindeki payının önceki dönemlere göre düşmüş olması, bu çeyrekte tasarrufların payını %23,3'e çıkarmıştır.

Diğer taraftan bu çeyrek dönemde, özel sektör yatırım harcamalarının GSYH içindeki payının düşmüş olması, ulusal tasarruf-yatırım oranının yükselmesine yol açmıştır. Bu duruma bağlı olarak, Türkiye'nin dış kaynak kullanımı 2010 yılının üçüncü çeyreğinde azalmış ve GSYH içindeki payı %1,3 oranında gerçekleşmiştir. Dolayısıyla, 2008 yılından 2010 yılının üçüncü çeyrek dönemine kadar yatırımların finansmanını dış kaynak ihtiyacı ile gidermeye çalışan Türkiye'de bu durum, üçüncü çeyrekte değişmiştir.

Sonuç olarak 2003-2007 döneminde olduğu gibi, 2008 ile 2010 yılının ilk altı aylık döneminde Türkiye ekonomisinin hızlı büyüdüğü dönemlerde, tasarruf-yatırım oranının düşmesi, finansman açığını doğurmakta ve bu durum da cari açık sorununu beraberinde getirmektedir. Ayrıca cari açık, büyümeyle birlikte artan ihracatın gerektirdiği ithalat artışı ve bunun sonucu olarak döviz ihtiyacının bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca tasarruf-yatırım dengesizliğinin bir sonucu olarak, dış kaynak girişlerinin yurtiçi tasarrufları dışlaması belirtilmesi gereken diğer önemli bir sorundur. Bu dışlama, TL'nin değerlenmesiyle birlikte tüketici kredilerindeki ve kredi kartlarındaki artışlar ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de 2008-2010 dönemi sektörlerin büyüme oranları ile sektörlerin GSYH içindeki payları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 7.6: Sektörlerin GSYH İçindeki Payları ve Yıllık Büyüme Artış Oranları (%)
(1998 yıl Sabit Fiyatlarıyla)

YILLAR	TARIM		SANAYİ		İNŞAAT		HİZMETLER	
	Büyüme	Pay	Büyüme	Pay	Büyüme	Pay	Büyüme	Pay
2008	4,3	9,3	0,3	26,7	-8,1	5,9	2,3	56,3
2009	3,5	10,1	-6,7	26,1	-16,1	5,2	-1,7	58,1
2010 - 1.Ç.	0,3	4,5	19,4	28	8,3	5,6	9,1	61,5
2010 - 2.Ç.	1,1	7,4	14,7	28,6	21,9	5,8	8,2	56,8
2010 - 3.Ç.	-0,7	15,6	8,6	24,8	24,6	5,5	4,9	53,6

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2012, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>'de erişildi).

2008 yılında büyümenin yaşandığı sektörler sırasıyla tarım, hizmetler ve sanayi sektörleridir. Bu sektörler içinde tarım en hızlı büyüyen sektör iken, en düşük büyüme oranına sahip sektör ise %0,3 oranıyla sanayi sektörü olmuştur. İnşaat sektöründe ise %8,1 oranında küçülme yaşanmıştır. 2009 kriz yılında büyümenin yaşandığı tek sektör tarımdır. GSYH içinde en büyük ağırlığa sahip olan ve büyümenin lokomotifi sayılan sanayi ve hizmetler sektörlerinde ise küçülme yaşanmıştır. İnşaat sektörü, kriz döneminde en fazla küçülen sektör olmuştur. Sektörlerde yaşanan bu gelişmeler çerçevesinde, 2009 yılında tarım sektörünün GSYH içindeki payı bir miktar yükselerek %10,1 olmuştur. Hizmetler sektöründeki %1,7'lik küçülmeye rağmen, bu sektörün GSYH içindeki payı bir önceki yıla göre %1,8 artarak, %58,1 olmuştur. Sanayi ve inşaat sektörlerinin GSYH içindeki paylarında ise sırasıyla %0,6 ve %0,7 oranlarında azalma olmuştur. 2009 yılının son çeyreğinde ekonominin toparlanma sürecine girmesiyle 2010 yılının ilk çeyreğinde tüm sektörlerde büyüme artışları görülmüştür. En fazla büyüyen sektör yaklaşık %20 ile sanayi sektörü olurken, ikinci sektör %9,1'lik artışla hizmetler sektörü olmuştur. Hizmetler sektörünü ise, inşaat sektörü takip etmiştir. En küçük oranlı büyüme oranı ise %0,3 oranıyla tarım sektöründe görülmüştür. 2010'un ikinci çeyreğinde de büyüme hız kesmemiş, bu dönemde %21,9'luk oranla inşaat ve %14,7'lik oranla da sanayi sektörü ekonominin öncü sektörleri olmuşlardır. 2010 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise, ilk altı aylık rakamlara göre, ekonomik büyüme hızında düşüşe paralel olarak sanayi ve hizmetler sektörlerinde büyüme artışı yavaşlarken, inşaat sektöründe ise hızlanmıştır. Tarım sektöründe büyüme oranı bu dönemde %0,7 oranında azalmıştır. Bu azalmaya rağmen, tarım sektörünün GSYH içindeki payı üçüncü çeyrek itibariyle %15,6'ya çıkmıştır. Bu yükselişte mevsimselliğin önemli etkisi olmuştur. Diğer taraftan tarım dışında diğer sektörlerdeki büyüme artışlarına rağmen, bu sektörlerin GSYH içindeki payları önceki dönemlere göre azalmıştır. 2010 yılının üçüncü çeyrek dönem itibariyle, hizmetler sektörünün GSYH içindeki payı %53,6, sanayi sektörünün payı %24,8 ve inşaat sektörünün payı %5,5 olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda, 2008-2010 itibariyle iktisadi faaliyet kollarının reel GSYH'ye olan katkılarını gösterilmiştir. 2008 yılında iklim koşullarının uygun olması nedeniyle tahıl, sebze ve meyve üretiminde artış gözlenmiştir. Ayrıca tarımda uygulanan verimlilik artırıcı politikalar da üretim artışını desteklemiştir.³¹ Aşağıdaki

Tabloda görüldüğü gibi, tarımın bu dönemde reel GSYH artışına katkısı %58'dir. Sanayi sektörünün 2008 yılında reel GSYH katkısı ise %12,2 olarak gerçekleşmiştir. Hizmetler sektörü ise bu dönemde reel GSYH artışına %196,5'la en fazla katkıda bulunan sektör olmuştur. Diğer taraftan, yaklaşık %80'ne varan inşaat sektörü 2008 yılı reel GSYH'ye olumsuz katkı yapan tek sektör olmuştur. 2008 yılında olduğu gibi 2009 yılında da uygun hava koşulları üretimin önemli ölçüde artmasına neden olmuştur. Bu dönemde tarım reel GSYH azalışına negatif katkısı olurken, diğer tüm sektörlerin katkısı pozitif gerçekleşmiştir. Sanayi sektörü %38,1 oranında reel GSYH azalışına katkıda bulunurken, inşaat ve hizmet sektörlerinde ise bu oran yaklaşık %20'ler civarında gerçekleşmiştir.

Tablo 7.7: İktisadi Faaliyet Kollarının Reel GSYH'ye Katkıları (%)
(1998 Sabit Fiyatlarıyla) (2008 - 2010)

YILLAR	TARIM	SANAYİ	İNŞAAT	HİZMETLER
2008	58	12,2	-79,9	196,5
2009	-7	38,1	20,4	20,2
2010 - 1.Ç.	0,1	43	4,1	48,2
2010 - 2.Ç.	0,9	39,4	11,3	46,2
2010 - 3.Ç.	-2,1	37,7	20,8	48

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2012, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>'de erişildi).

2010 yılının ilk altı aylık döneminde ekonominin yüksek performansını yakalaması ile tüm sektörlerde büyüme artışlarının yaşanmış olması, tüm sektörlerin üretime olan katkılarını da pozitif yapmıştır. 2010 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde reel GSYH artışına en büyük katkı hizmetler sektöründen gelmiştir. Bu katkılar sırasıyla %48,2 ve %46,2 oranlarında gerçekleşmiştir. Söz konusu bu çeyrek yıllıklarda hizmetler sektöründen sonra en büyük katkıyı sanayi sektörü yapmıştır. Sanayi sektörünün birinci çeyrek dönemde reel GSYH artışına katkısı %43 iken, ikinci çeyrek dönemde yaklaşık %40 olmuştur. İnşaat sektörünün ise %4,1 olan birinci çeyrek dönem katkısı, ikinci çeyrekte %11,3'e yükselmiştir. Tarım sektörünün reel GSYH artışına katkısı ise, her iki çeyrek dönemde %1'in altında kalmıştır.

2010 yılının üçüncü çeyrek döneminde gerçekleşen ekonomik büyüme hızının yılın ilk altı aylık dönemine göre düşüş sergilese de, özellikle hizmetler ve inşaat sektörlerinin reel GSYH artışına olan katkıları artarak devam etmiştir. Söz konusu dönemde hizmetler sektörünün katkısı %48 iken, inşaat sektörünün katkısı %20,8 gerçekleşmiştir. Bu çeyrek dönemde, sanayi sektörünün katkısı ise, önceki dönemlere göre biraz düşse de %37,7'lik bir oranla hizmetler sektöründen sonra reel GSYH artışına önemli katkı yapan sektör olmuştur. Tarım sektörünün katkısı ise negatif olup, bu oran %2,1'dir.

7.3. Küresel Finansal Kriz Sonrası Türkiye’de Ekonomik Büyümenin Sürdürülebilirliği

Finansal krizin reel ekonomiye yansımaları sebebiyle hem ABD ve Avrupa gibi gelişmiş ülkelerde hem de gelişmekte olan ülkelere ekonomik büyüme yavaşlamıştır. Böylece üretim gerilemiş, istihdam ve dolayısıyla tüketimde daralma meydana gelmiştir.

Türkiye ekonomisi 2002-2007 döneminde olduğu gibi, küresel mali kriz sonrası dönemde de hızlı büyümesini devam ettirmiştir. 2010 yılının ilk 9 aylık döneminde ekonomik büyüme artışı ile birlikte ithalat miktarında da önemli artışların yaşanmış olması, Türkiye’nin dış ticaret açığını artırmıştır. 2009 yılı sonu itibarıyla 24,9 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2010 yılının Ocak-Ekim döneminde 42,7 milyar dolar olmuştur. Bu gelişmede büyümenin etkisiyle ithalat artışın ihracat artışından daha yüksek olması etkili olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise aynı dönemde %81,5’tan %69,7’e gerilemiştir. Türkiye’de dış ticaret açığına paralel olarak cari açıkta yükselmiştir. 2009 yılında 14,3 milyar dolar olan cari açık 2010 Ocak-Ekim döneminde 35,7 milyar dolarlık seviyeye ulaşmıştır. Türkiye’de cari açığın son zamanlarda bu denli yükselişi, cari açık ve cari açığın sürdürülebilirliği tartışmalarını da beraberinde getirmektedir.

Tablo 7.8: Cari Açığın Finansmanı ve Dış Borçların Gelişimi (Milyon Dolar)

	2006	2007	2008	2009	2010
Ticaret Dengesi	-41,1	-46,7	-53	-24,9	-42,7
-İhracat (fob)	93,6	115,4	140,8	109,6	98,4
-İthalat (fob)	-134,7	-162,1	-193,8	-134,5	-141,1
Cari İşlemler Dengesi	-32,1	-38,3	-41,9	-14,3	-35,7
Sermaye ve Finans Hesabı	42,7	48,7	33,5	10,5	45,2
-Yurtdışında Doğrudan Yatırım	-924	-2,1	-2,5	-1,6	-1,3
-Yurtiçinde Doğrudan Yatırım	20,2	22	18,2	8,3	5,9
-Yabancıların Türkiye'de Portföy Yatırımı	11,4	2,8	-3,8	2,9	17,9
-Yerleşiklerin Yurtdışında Portf. Yatırımı	-4	-2,1	-1,3	-2,7	-2,4
-Diğer Yatırımlar(Net)	16,1	28	22,9	-3,6	25,2
Net Hata ve Noksan	129	1,6	5,6	4,5	1,3
Rezerv Hareketleri	-10,6	-12	2,8	-791	-10,8
Dış Borç Stoku	207,8	249,5	277,9	268,6	282,3
-Kısa Vade	42,6	43,1	50,4	49,4	68,1
-Uzun Vade	165,2	206,3	227,4	219,2	214,1
Özel Sektör Borcu	120,5	160,1	185,5	171,9	178,7
-Kısa Vade	38,3	38,7	45,3	44	59,5
-Uzun Vade	82,2	121,4	140,2	127,9	119,2
TCMB Rezervler (Brüt) Kısa Vadeli Borçlar(%)	142,9	170	140,8	143,1	114
Toplam Dış Borç Stoku/İhracat (%)	242,9	232,5	210,5	263	254,8

Kaynak: TÜİK, İstatistiki Göstergeler, 2012, <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014> de erişildi).

Türkiye'ye 2010 Ocak-Ekim döneminde 45,2 milyar dolarlık finansal sermaye girişi olmuştur. Türkiye'de sermaye girişleri cari açıklardan fazla olduğu için rezervler artmaktadır. 2009 yılında 791 milyon dolar olan rezerv varlıklarımız 2010 Ocak-Ekim döneminde 10,8 milyar dolar artmıştır. (Rezerv hareketlerindeki eksi değerler rezervlerin artmakta olduğunu göstermektedir).

Türkiye'de 2010 döneminde sermaye girişinin ancak %1,3'ü (5,9 milyar doları) yurtiçindeki doğrudan yabancı yatırımdan gelmektedir. Aynı dönemde portföy şeklinde gelen finansal sermayenin tutarı 17,9 milyar dolar iken, diğer yatırımlardan

gelen miktar 17,5 milyar dolardır. Yani Türkiye'ye giriş yapan toplam finansal sermayenin (35,4 milyar doları) yüzde 78,2'si spekülâtif ve dış borç artırıcı unsurlarını içermektedir. Nitekim 2006 yılından 2010 yılının Eylül ayı sonu itibariyle Türkiye'nin toplam dış borçları (merkez bankası borcu dahil) 74,5 milyar dolar artış göstermiştir. Borç miktarındaki artışın 58,2 milyar doları özel sektöre aitken, yaklaşık 20 milyar doları ise kamu sektörüne aittir. Ayrıca Tabloda görüldüğü gibi, yıllar itibariyle Merkez Bankası'nın brüt rezervlerinin toplam kısa vadeli borçlara oranı da giderek düşmektedir. Bu durum da Türkiye açısından bir risk oluşturacak nitelikte görünmektedir. Diğer yandan, dış borç ödemeleri için gerekli olan kaynaklar ihracattan elde edilen gelirlerle karşılandığı için, toplam dış borç tokunun ihracat içindeki payını gösteren orana da dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu oran, 2006-2008 döneminde sürekli azalmış, ancak 2009 yılındaki küresel mali kriz nedeniyle ihracattaki azalma neticesinde tekrar yükselişe geçmiştir. 2010 yılı Eylül ayı sonu itibariyle toplam dış borç stokunun ihracat içindeki payı 2009 yılına göre biraz azalmış olsa da, bu pay önceki dönemlerle karşılaştırıldığında halen yüksekliğini korumaktadır.

Türkiye'de küresel finans krizi sonrası cari açıkla rın hızlı bir yükseliş trendine girmiş olması ve bu cari açıkla rın portföy yatırımları ve diğer yatırımlar ile finanse edilmiş olması, Türkiye açısından bir risk oluşturmuştur. Ayrıca dış borç stokunun kriz sonrasında artış eğilimini sürdürmesi ve dış konjonktürde yaşanabilecek olumsuzluklar da yabancı yatırımların risk algılamalarını artırdığından, bu durum ekonomik büyümenin sekteye uğraması açısından önemli bir sorun teşkil etmiştir.

BÖLÜM VIII

8. SONUÇ

2007 yılının sonlarına doğru Amerika Birleşik Devletleri'nde gayrimenkul sektöründe meydana gelen problemlerden kaynaklanan küresel ekonomik kriz, hızla tüm dünyaya yayılmaya başlamıştır. Global bankaların riskli konut kredileri dolayısıyla uğradığı zarar 2008 yılının başında 135 milyar dolar olarak açıklanmıştır. Finans sektöründe ortaya çıkan bu olumsuz gelişmeler kısa sürede reel sektörü de etkisi altına almıştır. Başta ABD ve Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere birçok ekonomi resesyon süreci yaşamaya başlamıştır. Amerika Birleşik Devletleri'nde başlayan, 2008 yılı ortalarından itibaren de, İngiltere ve Almanya başta olmak üzere diğer Avrupa ülkelerinde etkisini göstererek, gelişme yolunda olan diğer ülkeleri de etkileyerek küresel bir nitelik kazanan kriz, ülkelerin ekonomik göstergelerinde ciddi bozulmalara neden olmuş; iktisadi faaliyetler küresel ölçekte yavaşlayarak, büyüme oranları belirgin bir şekilde gerilemiş, sanayi üretimi 2. Dünya Savaşı'ndan bu yana görülmemiş ölçüde daralmış, işsizlik oranları hızla yükselmiştir. Hükümetler iç talebi canlandırarak küresel krizin reel sektör üzerindeki olumsuz etkilerini azaltıp, krizden çıkışı hızlandırmak amacıyla tarihsel olarak görülmemiş boyutlarda mali destek paketleri açıklamışlardır. Başlangıçta, krizin sorunlu mortgage kredilerine sahip olmayan gelişmekte olan ülkeleri çok etkilemeyeceği düşünülmüştür. Azalan küresel talep ve düşen dış ticaret hacimlerinin, ülkelerin milli gelirlerinde düşüşlere neden olacağı, tasarrufları yetersiz düzeyde olan ve büyüme için dış kaynağa ihtiyaç duyan bu ülkelerin, daralan likidite ve kredi kanalları ile olumsuzlaşan finansman pozisyonundan etkilenecekleri dikkatlerden kaçmıştır.

Küresel krizi, kredinin değil ona dayanılarak yapılan işlemlerin yarattığı, yüksek hacimli türev ürünlerinden kaynaklanan bir çeşit kriz olarak tanımlamak daha doğru olmaktadır. Piyasa yapısı, denetim eksiklikleri ve bu süreçte izlenen politikalar

sonuçta öngörülemeyen olumsuzluklara yol açmıştır. Finansal piyasalarda yaşanan bu kriz, neticesinde varlık fiyatlarında yaşanan hızlı düşüş finansal kuruluşların sermayelerini eriterek bilançolarında çok büyük hasarlar yaratmıştır. Bu süreçte birçok finansal kuruluş iflas etmiş ve birçoğu da devlet müdahalesine maruz kalmıştır. 2008 yılı eylül ayından itibaren derinlik ve yaygınlık kazanan finansal krizin etkileri hızlı ve yıkıcı bir şekilde ortaya çıkmış ve halen de devam etmektedir. Kriz, finansal kriz özellikleri göstermesine rağmen aynı zamanda bir reel sektör krizidir. Krizin ortaya çıkışından günümüze kadarki süreçte finansal krizin reel sektör üzerindeki etkileri de ortaya çıkmaya başlamıştır. Süregelen finansal kriz neticesinde ortaya çıkan güven kaybıyla, küresel ekonomi uzun yıllar sonra ciddi daralma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi de diğer ülkelerin etkilendiği gibi küresel krizden etkilenmiştir. Türkiye dışa açık bir ekonomidir ve ihracat pazarlarının daralmasının etkisi ile yüz yüzedir. Bununla birlikte özellikle petrol ihracat eden ülkelere yapılan ihracattaki azalma çok daha azdır. Buradan bir ülkenin ihracatta ülke ve ürün yelpazesini genişletmesinin önemi bir kez daha anlaşılmaktadır.

Ülkemizde ekonomik krizin etkileri özellikle 2008 yılının son çeyreğinde belirginleşmeye başlamıştır. Sektörel bazda bakıldığında, Yaşanan kriz Türkiye ekonomisinde istihdam, yaratılan katma değer ve ihracat bakımından lokomotif konumunda olan sanayi sektörünü etkisi altına almış ve krizin etkisiyle GSYH'da %13.8 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Bu durumdan en çok etkilenen sektör %17.6 oranında düşüşle sanayi sektörü olmuştur. Sanayi sektöründe kapasite kullanım oranı 2008 yılının son çeyreğinde 2009 yılının ortalarına kadar geçen dönemde %81'den, %64'e kadar gerilemiştir. Üretimdeki düşüşün en önemli unsurlarından birisi toplam talepte meydana gelen azalmadır. Nitekim kriz sürecinde toplam yurtiçi talepte yaklaşık olarak % 11 oranında bir düşüş görülmektedir. Küresel krizin Türkiye ekonomisi üzerine olan önemli etkilerinden biri de istihdam üzerine olmuştur. Nitekim 2009 yılı Nisan döneminde istihdam edilenlerin sayısı, 2008 yılının aynı dönemine göre 530 bin kişi azalarak, 20 milyon 698 bin kişiye düşmüştür. İşsizlik oranı kriz öncesiyle mukayese edildiğinde %81 oranında bir artışla %8.9'dan, %16.1'e yükselmiştir. Bu da krizin istihdam üzerinde etkilerinin ne kadar önemli olduğunun bir göstergesidir.

Ekonomik krizin bir diğ er olumsuz etkisi toplam ihracat ve imalat sanayi ihracatında ortaya çı kmıştır. Ekonomik krizin etkisiyle toplam ihracatta %41 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir. Sanayi ihracatı da 2008 yılının ikinci çeyreğinde 31.7 milyar dolar iken, 2009 yılını ikinci çeyreğinde 17.5 milyar dolara gerilemiştir. İhracatı etkileyen en önemli unsurlardan birisi olan döviz kuru da krizden olumsuz yönde etkilenmiştir.

Türkiye ekonomisi 2001 krizi sonrası dönemde uygulanan sıkı para ve maliye politikaları sonucunda istikrarlı bir büyüme sürecine girmiştir. Küresel finans krizi öncesi dönemi kapsayan 2002-2007 yılları arasında ortalama yıllık %7 oranında bir büyüme hızına ulaşılmıştır. Bu dönemde talep yönlü reel GSYH'deki artışın en önemli kaynaklarını özel kesim tüketim ve yatırım harcamaları oluşturmuştur. Diğ er taraftan 2002- 2007 döneminde ithalat artışının ihracat artışının üzerinde seyretmesi, net ihracatın reel GSYH artışına negatif katkı yapmasına neden olmuştur. Büyümeye arz yönlü katkı yapan en önemli sektörler ise hizmetler ve sanayi sektörleri olmuştur. Tarım sektörünün mevsimsel şartlara aşırı duyarlı olması nedeniyle, tarım sektörünün büyümeye katkıları ise bazı yıllar pozitif iken bazı yıllarda negatif olmuştur. Türkiye ekonomisinde 2002-2007 döneminde yüksek oranda gerçekleşen ekonomik büyüme istihdama yansımamıştır. İstihdamsız büyümenin gerçekleştiğ i bu dönemde, işsizlik oranları da yüksek kalmıştır. Ayrıca sanayi kesiminde işgücü verimliliğ i artışına bağ li olarak reel ücretlerin istenilen düzeyde artmamış olması, refah artışın hissedilememesinin nedenini oluşturmuştur.

2008 yılında %0,7 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, krizin etkilerinin yoğun bir şekilde hissettirdiğ i 2009 yılında %4,7 oranında küçülmüştür. 2010 yılı kriz sonrası uygulanan politikalarla krizin etkilerinin çatışıldığ ı bir yıl olmuştur. 2010 yılının ilk 9 aylık döneminde gerçekleşen ortalama büyüme oranı yaklaşık %9'dur. Küresel kriz öncesinde olduğ u gibi, bu dönemde de büyümenin talep yönlü temel kaynaklarını özel ve tüketim yatırım harcamaları oluşturmuştur. Bu harcamaların reel GSYH artışına katkıları özellikle 2010 yılının üçüncü çeyrek döneminde artarak %90'lar seviyesine ulaşmıştır. Söz konusu dönemde kamu yatırımlarının reel GSYH artışına katkısı ise %11 oranında gerçekleşmiştir. Öte yandan, büyüme artışına paralel olarak Türkiye'nin dış açık sorunu bu dönemde de kendini hissettirmiş ve bu durum net ihracatın reel GSYH artışı üzerinde negatif etkide bulunmasına yol açmıştır. Hizmetler ve sanayi

sektörleri, küresel kriz sonrası gerçekleşen ekonomik büyümenin arz yönlü temel kaynaklarını oluşturmuştur. Ayrıca hizmetler ve sanayi sektörlerinden sonra, inşaat sektörü küresel finans krizi sonrası reel GSYH artışına katkı sağlayan diğer bir sektör olmuştur. Tarım sektörü ise istikrarsız görünümünü bu dönemde de devam ettirmiş ve reel GSYH artışına katkısı sınırlı kalmıştır.

Türkiye’de küresel finans krizi sonrasında ekonomik büyümedeki artışa paralel olarak istihdam artmış, işsizlik oranlarında ise düşüş kaydedilmiştir. 2010 yılının ilk 9 aylık dönemi itibariyle en fazla istihdam artışı yaşanan sektörler sanayi ve inşaat sektörleri olmuştur. Sanayi kesiminde istihdam artışına paralel olarak verimlilik artışları da gerçekleşmiştir. Ancak burada olumsuz olarak nitelendirebileceğimiz bir durum, küresel finans krizi öncesinde olduğu gibi verimlilik artışlarının reel ücretlere yansımamış olması, yani verimlilik artışlarının belli oranda ucuz işgücü ile sağlanmasıdır.

Türkiye’de küresel finans krizi öncesi ve sonrasında ekonomik büyüme artışına paralel olarak ithalat miktarının giderek yükselmesi, dış ticaret açığını doğuran temel faktördür. Türkiye’de ithalat, ihracat artışına bağlı olarak ihracattan daha fazla artmakta ve bu durum ekonomik büyümeyi dışa bağımlı hale getirerek, sağlıklı büyümenin önünde önemli bir engel teşkil etmektedir. Ayrıca dış ticaret açığı ile birlikte artan cari açık ve bu açığın portföy dediğimiz kısa vadeli yabancı sermaye hareketleri ile finanse edilmesi, büyümenin sürdürülebilirliği açısından da sakıncalı görülmektedir. Nitekim 2010 yılının ilk 10 aylık döneminde Türkiye’ye giriş yapan yabancı sermayenin yaklaşık %80’inin spekülatif ve dış borç artırıcı unsurları içermesi, Türkiye açısından bir risk oluşturacak niteliktedir. Ayrıca dış borç stokunun kriz sonrasında artış eğilimini sürdürmesi de riski artıran bir diğer unsur olmaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri ile yoğun ticari ilişki içerisinde bulunan Euro Bölgesi, Türkiye’nin en büyük ticaret ortağı ve pazarıdır. Amerika Birleşik Devletleri sonrası krizin en yoğun ve belirgin etkisi Euro Bölgesi’nde görülmüştür. Ülkemiz toplam ihracatı içerisindeki payı %50’lerde olan bölge nedeniyle, krizin etkileri, ihracat yapan kuruluşlar kanalıyla ülkeye transfer edilmiş ve ekonomik aktivitelerde hissedilir

bir yavaşlama ve daralma baş göstermiştir. Azalan yurtiçi talebin doğal bir sonucu olarak diğer sektörler de daralma ve durgunluktan payını almıştır. Kriz nedeniyle ülkemizde; büyüme, sanayi üretim endeksi, kapasite kullanım oranı, sanayi sektörü kârlılık oranları, işsizlik, ihracat, turizm gelirleri, bütçe gelir ve gider kalemleri olumsuz bir şekilde etkilenmiştir. Daralan yurtiçi ve yurtdışı talep nedeniyle olumlu etkilenen ekonomik göstergeler ise; enflasyon ve cari açık olmuştur.

Amerika Birleşik Devletleri eksenli kriz, iktisadi ajanlarda 1929 yılında yaşanan Büyük Buhran korkusunu hatırlatmış, ülkelerin krizden nasıl etkileneceği, krizin şeklinin ne olacağı ve krizden çıkış sürecinin; dipten hızlı çıkışı ortaya koyan V tipi bir toparlanma, dipten daha uzun sürede çıkışı gösteren U tipi bir toparlanma, hafif bir toparlanmadan sonra tekrar inişe ve tekrar çıkışa yönelen W tipi bir dip, toparlanmanın oldukça uzun zaman alacağı bir L tipi dip ve düşüşün nerede ve nasıl duracağının tahmin edilemediği I tipi serbest bir düşüşten hangisi olacağı büyük merak konusu olmuştur. Ekonomik aktörlerin, dileği (V) tipi hızlı bir çıkış iken, beklentisi (U) tipi bir toparlanma, endişesi ise (L) tipi bir dip noktası olmuştur.

Makro ekonomik göstergelerinde krize neden olacak düzeyde bozulma olmayan ancak krizin etkisiyle makro ekonomik göstergeleri önemli ölçüde bozulan Türkiye'nin de içerisinde olduğu gelişmekte olan ülkeler, gelişmiş ülkelerdekine benzer nitelikte, krize karşı etkin mücadele politikaları izlemişler, telafi edici para ve maliye politikası araçlarını devreye sokarak, krizden çıkış sürecini V harfiyle nitelendirilen hızlı toparlanma patikasında gerçekleştirme gayreti içerisinde olmuşlardır. Ülkemizde de, kriz karşısında uygulamaya konulan ve GSYİH'nin yaklaşık %4'üne tekabül eden politika tedbirleri, yerinde ve önemli önlemlerdir. Ancak küresel görünümün olumluya dönmesi ve Türkiye gibi krizden sonradan ancak ciddi şekilde etkilenen ülkelerin kriz ortamından çıkması, gelişmiş ülkelerin geliştirdikleri politika araçlarının uyumlu ve ahenkli seyrine bağlıdır. Yoksa ülkelerin tek tek aldıkları politika tedbirleri, krizle mücadelede etkin bir yöntem olamamaktadır.

Kriz nedeniyle İnşaat sektörü (müteahhitlik, inşaat sanayi ve ticareti) ciddi bir daralma içine girmiştir. Son dönemde bilinçli bir şekilde şişirilen gayrimenkul talebinin

de etkisiyle hızla büyüyen ve karlılığı artan inşaat sektöründeki daralmanın sadece ülkemizle sınırlı olmadığı da dikkate alınmalıdır. İnşaat sektörü niteliksiz ve kayıt dışı istihdamın çok yoğun olduğu bir sektördür. Buradaki daralma, (kayıt dışılık yaygın olduğu için resmi istatistiklere aynı ağırlıkta yansımaya da) reel olarak, sosyal güvencesiz de olsa çalışma imkanı bulan on binlerce kişinin işsiz kalmasına neden olacaktır.

Krizler, kapitalizmin verimsiz yatırımlarla baş etme mekanizmasıdır. Ekonomilerde her kriz bir yıkım değildir. Yani krizlerin aslında kapitalizmin temelini sarsacak derecede sert olmadıkları sürece ekonomiyi daha da güçlendirecekleri söylenebilir. İçinde bulunduğumuz küresel kriz kapitalizmin ne ilk krizidir ne de sonuncusu olacaktır. Günümüz koşullarında kapitalizmin en yüksek aşaması küreselleşmesidir. Kapitalizmin küreselleşmesi ise piyasa sisteminin özünde yer alan kriz yaratıcı mekanizmayı bütün dünyaya yaymaktadır. Krizin dünya ekonomilerine en derin ve yaralayıcı etkisi durgunluk, işsizlik artışı ve bütçe açıklarının giderek artması yolunda olmuştur. Küresel krizin sonuçlarından biri de ülkelerin borç stoklarının giderek artmasıdır. Gayrimenkul sektöründeki sorunların domino etkisiyle reel sektör ve bankacılık dahil tüm sektörleri olumsuz etkileme riskinin her zamankinden daha yüksek olduğunu söylemek mümkündür.

Bu krizin ayırt edici niteliği ilk olarak, oluşum seklinin bilinen isleyişin dışında olmasıdır. İkinci olarak ise, gelirin değil borcun talep sokunu tetiklemiş olmasıdır. Küresel ekonomide artan bu sorunlarla birlikte, Türkiye’de de GSYH büyüme oranları 2008 yılının ikinci çeyreğinden itibaren belirgin bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2008 yılının son ve 2009 yılının ilk çeyreğinde ise ekonomik faaliyette oldukça sert bir gerileme yaşandığı görülmektedir.

Sonuç olarak, gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarında başlayarak 2008 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren bütün dünyayı kapsayacak şekilde genişleyen küresel krizin, 2009 yılının ilk çeyreğinde reel ekonomi üzerindeki etkilerinin derinleştiği, ikinci çeyreğinde de bu etkisini sürdürdüğü görülmektedir. Özellikle 2009 yılının ilk çeyreğinde, küresel krizin olumsuz etkileri gelişmekte olan ülkelere daha belirgin bir

şekilde hissedilmeye başlanmıştır. Bu süreçte, gelişmiş ülkelerde alınan bütün ekonomik tedbirler küresel bazda bir iyileşmenin gerçekleşebilmesi için yeterli başarıyı sağlayamamıştır. İktisadi faaliyetin küresel ölçekte hızlı bir şekilde yavaşlamasıyla birlikte büyüme oranları da belirgin olarak gerilemiştir. İktisadi faaliyetlerdeki bu yavaşlama ve beraberinde ortaya çıkan hızlı işsizlik artışı finansal kesim üzerinde oldukça ciddi baskı yaratmıştır.

Tüm sektörler ve ülke ekonomisi ele alındığında, küresel mali kriz (Mortgage) Amerika Birleşik Devletlerinden başlayıp Avrupa ve tüm dünya ülkelerini sarak ekonomileri olumsuz yönde etkilemiştir. Türkiye’de de Ekonomi alanına sıçrayan mali kriz; üretim, istihdam, turizm ve bankacılık gibi birçok sektörde olumsuz etkilerini göstermiştir.

Her ne kadar kriz kavramı genel olarak ekonomik eksende ele alınsa da, kriz esnasında ve sonrasında yaşanan gelişmeleri sadece “ekonomik, finansal ya da mali” olarak nitelendirmek ve sadece finans kesiminde bir kırılma olarak kabul etmek çok da sağlıklı olmayacaktır. Sektörler arası bağılıklar göz önüne alındığında, finans sektöründe yaşanan krizin ekonominin tamamını ve bunun yanı sıra siyasi ve sosyal yapıları ciddi ölçüde etkilemesi kaçınılmazdır. Özellikle 2008 döneminde yaşanan krizde dünya ölçeğinde ekonomik, mali, siyasi ve sosyal anlamda önemli etkilerin görülmesi, yaşananların “kriz” ve “küresel” olarak nitelendirilmesini hak etmektedir. Dünya kapitalizmine yön veren başlıca ekonomi olan ABD ekonomisinde ortaya çıkan geniş ölçekli finansal başarısızlıklar ve kamu müdahalesine dayalı kurtarmalar ABD kapitalizminin niteliğinin sorgulanmasına da neden olmuştur. Finansal krizin bir diğer sonucu özellikle gelişmiş ekonomilerde regülasyon taleplerinin artması olmuştur. Hedge fonlar gibi hafif şekilde regüle edilmiş riskli araçlardan geleneksel bankacılık operasyonlarına kadar tüm finans alanında yeni regülasyonlar beklenmektedir. Piyasanın tüm sorunlarını kendiliğinden çözeceği veya selfregülasyonlarla yetinilmesi tezi artık dillendirilmemektedir.

KAYNAKLAR

- Abdioğlu, H. (2007). Mortgage Sözleşmelerinde Üçüncü Taraflarca Yapılan Hileler ve Bu Hileleri Ortaya Çıkarmaya Yönelik Kırmızı Bayraklar. *Muhasebe ve Finansman Dergisi (MUFAD)*, 35, 160.
- Alptürk, E. (2007). Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat), Ankara:Yaklaşım Yayıncılık, 38.
- Altuntepe, N. (2008). “Küresel Krizin Ülkelerin İstihdam Yapısı Üzerine Etkilerinin Dinamik Bir Analizi”, 130, <http://edergi.sdu.edu.tr>, (18.04.2010 tarihinde erişildi).
- Ateş, K. (2004). Finansal Krizlerden Bankacılık Krizlerine Bir Değerlendirme. *Piyasa Dergisi*, 11, 204, 195-215.
- Aydemir, S. (2012). Mortgage Sistemi, Gaziantep Üniversitesi, Gaziantep, 5, 9.
- Bankacılık, Düzenleme ve Denetleme Kurumu, (2011), İstatistiki Raporlar. (<https://www.bddk.gov.tr>. 07.05.2013’de erişildi).
- Berbercuma, H. (2006). *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü.
- Boyner, Ü. (2011). Maliye ve Vergi Politikaları Rekabet Gücünü Belirlemeye Devam Edecek”, *Görüş Dergisi*.
- Bozkır, Y. (2007). *Konut Finansmanında Tutsat (Mortgage) Sistemi ve Uygulaması*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir: Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- Caka, S. (2007). *Konut Finasman (Mortgage) Sistemi ve Sigortalarının İncelenmesi Finans Sektörüne Etkiler*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü.
- Civriz, M. (2009). Global Finans Krizinin Türkiye Ekonomisi Üzerindeki Etkilerinin Son Açıklanan Makro Ekonomik Veriler Işığında İncelenmesi, e-yaklaşım, Sayı:201.
- Çağlar, Ö. S. (2010). *Küresel Ekonomik Krizler ve Türkiye'deki Reel Sektör Üzerine Etkileri,Otomotiv Sektörü Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Sakarya: Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çalışkan, E. (2006). *İpotekli Konut Finasmanı (Mortgage) Uygulaması ve Vergilendirilmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çalışkan, Ö. V. (2003). Uluslararası Finansal Krizler. *Ekonomik Yaklaşım*, Ankara: 44-46, 226.
- Çonkar, K. ve Ata, H. A. (2003). Finansal Krizleri Önlemede Kullanılabilecek Kriz Rasyolarının Türkiye Ekonomisi Açısından Değerlendirilmesi 1996-2003 Dönemi. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5, 2.
- Çölkesen,C. (2005). *Türkiye'de İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı 'Mortgage' Temelleri ve Uygulanışı*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dağlaroğlu, A. (2006). *Türkiye'de İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve İkincil Piyasaların Oluşumu*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya: Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Delice, G. (2003). Finansal Krizler, Teorik ve Tarihsel Bir Perspektif. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 20, 58, 62
- DPT, İstatistiki Veriler, (2012). (<https://www.tbb.org.tr>, 12.12.2013'de erişildi).

- Dr. Turgut, A. (2006). Türleri Nedenleri ve Göstergeleri İle Finansal Krizler. *TÜHİS İş Hukuku ve İktisat Dergisi*, 20, 4-5, 36.
- Dünya Ticaret Örgütü (WTO), (2012). Ülkelerin Büyüme Oranları, Enflasyon Değerleri (<https://www.wto.org/04.09.2013>'de erişildi).
- Elçi, T.A. (2010). *Finansal Krizlerin Oluşum Dinamikleri ve Türkiye Üzerine Etkileri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Erdem, A. (2008). Menkul Kıymetleştirme ve Küresel Finans Krizindeki Rolü. İZTO Ar-Ge Bülten, (2009), Nihal Urhan, "Piyasaların Mortgage Krizi" *Borsa Yatırımcıları Derneği Yayınları*, 16-21.
- Erdem, E. (2008). Para, Banka ve Finansal Sistem. *Detay Yayıncılık* (2. Baskı), Ankara:114.
- Erdem, G. (2008). *İpotekli Konut Finansman Sistemi Mortgage*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- FDIC, Federal Deposit Insurance Corporation, (2011), ABD'de Banka ve Bankalarda Çalışanların Sayısı, (<http://www.fdic.gov/13.01.2013>'de erişildi).
- Gerçek, S. ve Bolay, B. (2007). Mortgage. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Hazine Müsteşarlığı, (2012). Temel Makroekonomik Gelişmeler, (<http://www.hazine.gov.tr/17.02.2013> 'de erişildi).
- İmişiker, S. ve Özlale, Ü. (2010). Finansal Olmayan İMKB Şirketlerinin Büyüme ve Karlılık Dinamikleri, *Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları*, 12.
- Kadıoğlu, B. (2010). *Ekonomik Krizi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bolu: Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- Kalkınma Bakanlığı, (2013), Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, <http://www.kalkinma.gov.tr/03.03.2014'de> erişildi).
- Karakoç,M. (2008). *Ekonomik Gelişmeler Perspektifinde Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi ve İncelenmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar: Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Kibritcioğlu, A. (2001). Türkiye'de Ekonomik Krizler ve Hükümetler, 1969-2001, *Yeni Türkiye Dergisi, Ekonomik Kriz Özel Sayısı*, 1, 41, 174-182.
- Kibritçioğlu, B. (2000). *Parasal Krizler*. Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi, Ankara: Hazine Müsteşarlığı.
- KPMG Finansal Danışmanlık Hizmetleri (2009). Türkiye’de ve Dünyada Bankacılık Sektörü Risk Yönetimi ve Uygulamaları ve Düzenlemeleri, (<http://tbb.org.tr/>,20.12.2013’de erişildi).
- Maliye Bakanlığı (2009). Yıllık Ekonomik Raporlar, ILO, Impact of the Financial Crisis on Finance Sector Workers, (<http://maliye.gov.tr/09.10.2013'de> erişildi).
- Nural, M.T. (2006). *Mortgage Sistemi Dünya Üzerindeki Uygulamaları ve Türkiye’deki Uygulanırlığı*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Haliç Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Oksay S. ve Ceylantepe T. (2006). Mortgage ve Mortgage Sigortaları, İstanbul: Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, 7, 12, 19, 25, 28.
- Önal,S. (2010). *Mortgage Sistemi, Mortgage Sigortaları ve 2008 Yılı Mortgage Krizine Genel Bir Bakış*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Marmara üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü.
- Özgür, K. (2005). *Türkiye’’de Konut Finansmanına Yeni Bir Yaklaşım: Mortgage Sistemi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE.

- Özübek, C. (2008). *Konut Finansman Yöntemlerinde Riskler: Hane Halkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma*. (Doktora Tezi), Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, 100-105
- Özyüksel S.O. (2007). Türkiye’de Mortgage Sistemi ve İlgili Mevzuat, İstanbul: *Türk Sigorta Enstitüsü Vakfı Yayınları*, 33, 14.
- Selimoğlu, A. T. (2006). *Türkiye’de Konut Finansmanı ‘Mortgage’ Konusunun İlgili Yasa Tasarısı Çerçevesinde İncelenmesi*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Seyidoğlu, H. (1999). Uluslararası İktisat, Göz. Geç.(13.Baskı), İstanbul: ss. 583.
- Şahin, F. (2007). *Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Şahin, Z. (2008). *İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage Sistemi) ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü.
- Taşdemir, Ş.A., (2012). Finansal Krizler ve Türkiye’de Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı ile Bankacılık Sektörünün Yeniden Yapılandırılması, *Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Haziran, 4-18.
- TÜİK, İstatistiki Göstergeler, (2009), <https://www.tuik.gov.tr/10.12.2011>’de erişildi).
- TÜİK, İstatistiki Göstergeler, (2011), <https://www.tuik.gov.tr/01.09.2013>’de erişildi).
- TÜİK, İstatistiki Göstergeler, (2011), <https://www.tuik.gov.tr/01.11.2013>’de erişildi).
- TÜİK, İstatistiki Göstergeler, (2013), <https://www.tuik.gov.tr/02.03.2014>’de erişildi).
- Türkiye Bankalar Birliği, (2010), Banka ve Sektör Bilgileri İstatistiki Raporlar. (<https://www.tbb.org.tr/24.10.2013>’de erişildi).

Türkiye Bankalar Birliği, (2012), Banka ve Sektör Bilgileri İstatistiki Raporlar. (<https://www.tbb.org.tr>. 18.01.2014'de erişildi).

Uyar, F., (2004). Türev Piyasaların İşlem Gördüğü Tezgah Üstü Piyasaların Düzenlenmesi, *Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları*.

Yay, T., Yay, G. G. ve Yılmaz E., (2001). Küreselleşme Sürecinde Finansal Krizler ve Finansal Düzenlemeler. *İstanbul Ticaret Odası Yayınları*, 47, 20.

Yeğin, F. (2010). Petrol Fiyatlarını Etkileyen Faktörler, *Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları*, 32.