



**T.C
RECEP TAYYİP ERDOĞAN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE KATILIM BANKALARININ SAĞLADIĞI KONUT
FİNANSMANININ KONUT FİYATLARINA VE ENFLASYONA
ETKİSİ**

(Yüksek Lisans Tezi)

Zehra Zeynep BAŞBOĞA

**Danışman
Doç. Dr. Haydar KARADAĞ**

**RİZE
2022**

KABUL VE ONAY

Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalında, Doç. Dr. Haydar KARADAĞ danışmanlığında, Zehra Zeynep BAŞBOĞA tarafından hazırlanan “*Türkiye’de Katılım Bankalarının Sağladığı Konut Finansmanının Konut Fiyatlarına ve Enflasyona Etkisi*” başlıklı bu tez çalışması, 23/08/2022 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oy birliği/oy çokluğuyla başarılı bulunarak jürimiz tarafından **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Unvanı, Adı SOYADI

İmza

Başkan

:

Prof. Dr. Hasan Bülent KANTARCI

Üye

:

Doç. Dr. Haydar KARADAĞ

Üye

:

Dr. Öğr. Üyesi Vildan YAVUZ

ETİK BEYAN

İktisat Tezli Yüksek Lisans Programı'ndan mezun olmak üzere teslim ettiğim “Türkiye’de Katılım Bankalarının Sağladığı Konut Finansmanının Konut Fiyatlarına ve Enflasyona Etkisi” adlı tezim, bilim ve araştırma etiği prensiplerine riayet edilerek tarafımdan yazılmıştır.

Tez çalışmamda, başka kaynaklardan aktarılan bütün bilgi ve alıntılar, Enstitünüz Tez Yazım Kılavuzuna uygun olarak açıkça gösterilmiştir. Kaynağı gösterilenler dışında kalan bütün bilgiler uygun araştırma yöntemi kullanılarak tarafımdan edinilmiş ve esere bu şekilde yansıtılmıştır. Şahsıma ait olmayan hiçbir bilgi, kasıt veya kusurlar, şahsıma aitmiş gibi gösterilmemiştir. İnternet kaynakları dâhil, sahibine/kaynağına atıf yapılmaksızın hiçbir bilgi kullanılmamıştır. Aksinin ortaya çıkması halinde doğacak bütün hukuki, idari, akademik ve etik sorumluluk tarafıma ait olacaktır. Eserin tesliminden sonra herhangi bir zamanda, bilim etiğine aykırılık tespit edilmesi ve / veya eserimle ilgili intihal veya intihal şeklinde anlaşılabacak bir durumun ortaya çıkması halinde; Üniversiteniz ve eğitim kadronuzun hiçbir şekilde sorumlu tutulmayacağını hür irademle kabul, beyan ve taahhüt ederim.

23/08/2022

Zehra Zeynep BAŞBOĞA

ÖN SÖZ

Bankacılık sektörü içerisindeki önemi gittikçe artan ve kullanımı yaygınlaşan katılım bankalarına başvurma nedenlerinin arasında konut finansmanı en üst sıralarda yer almaktadır. Bu talebe yönelik, katılım bankaları çeşitli finansman modelleri kullanarak konut finansmanı sağlamaktadır. Böylelikle konut finansmanındaki payı her geçen gün artan katılım bankaları tarafından çeşitli finansman yöntemleri ile kullandırılan konut kredileri ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasında nasıl bir etki oluşacağının araştırılması oldukça elzemdir.

“Türkiye’de Katılım Bankalarının Sağladığı Konut Finansmanının Konut Fiyatlarına ve Enflasyona Etkisi” başlıklı bu yüksek lisans tezimde yaptığım ekonometrik analiz sonucunda elde ettiğim bulguları sunmaktayım.

Lisans, yüksek lisans eğitimim boyunca ve bu çalışmamın planlanma, araştırma, raporlama sürecinde benden yardımlarını esirgemeyen, bilgi, beceri ve tecrübeleriyle bana yol gösteren kıymetli danışman hocam Doç. Dr. Üyesi Haydar KARADAĞ’a teşekkür ve saygılarımı sunarım. Ayrıca maddi ve manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan, hayatımın her anında olduğu gibi bu çalışmam sırasında da arkamda durup bana güç verdikleri için kıymetli aileme ve özellikle kardeşim Bedirhan Başboğa’ya teşekkür ederim. Sizin kızınız, kardeşiniz olmak bir ayrıcalıktı. Son olarak çalışmam boyunca beni yüreklendiren, bana destek olan canım arkadaşım Yeşim Yıldız başta olmak üzere, yanımda olan tüm arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Zehra Zeynep BAŞBOĞA

2022 / RİZE

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	I
ETİK BEYAN	II
ÖN SÖZ	III
İÇİNDEKİLER	IV
ÖZET.....	VI
ABSTRACT	VII
TABLolar LİSTESİ	VIII
ŞEKİLLER LİSTESİ	X
GİRİŞ	1
1.KATILIM BANKACILIĞI.....	3
1.1.Tanım	3
1.2. Katılım Bankalarının Dünyadaki Tarihsel Gelişimi	4
1.3. Katılım Bankalarının Türkiye’deki Tarihsel Gelişimi	5
1.4. Katılım Bankacılığında Fon Toplama Yöntemleri.....	5
1.4.1. Özel Cari Hesaplar	6
1.4.2. Katılma Hesapları.....	6
1.4.3. Sukuk.....	7
1.5. Katılım Bankacılığında Fon Kullandırma Yöntemleri.....	7
1.5.1. Murabaha	7
1.5.2. İcara	8
1.5.3. Selem	9
1.5.4. İstisna.....	9
1.5.5. Mudârebe.....	9
1.5.6. Müşâreke	10
1.5.7. Karz-ı Hasen.....	11
2. KONUT KAVRAMI, KONUT SORUNU VE TÜRKİYE’DE KONUT SORUNLARI	12
2.1. Genel Olarak Konut Kavramı	12
2.1.1. Konut Hakkı	13
2.2. Konut Sorunları	15
2.2.1. Genel Olarak Konut Sorunu	15
2.2.2. Konut Sorununa Neden Olan Etmenler	17

2.3. Türkiye’de Konut Sorunu	20
3. TÜRKİYE’DEKİ KATILIM BANKALARINDA UYGULANAN KONUT FİNANSMAN MODELLERİ	27
3.1. Konut Finansmanı	27
3.2. Katılım Bankalarında Uygulanan Konut Finansman Modelleri	28
3.2.1. Murabaha Yöntemi ile Konut Finansmanı	30
3.2.2. Müşâreke Yöntemi ile Konut Finansmanı	34
3.2.3. Sukuk Yöntemi ile Konut Finansmanı	36
3.2.4. Elbirliği Yöntemi ile Konut Finansmanı	36
4. TÜRKİYE’DE KATILIM BANKALARI TARAFINDAN SAĞLANAN KONUT FİNANSMANININ KONUT FİYATLARI VE ENFLASYON ÜZERİNDEKİ ETKİSİNE DAİR EKONOMETRİK ANALİZ	38
4.1. Kapsam ve Veri Seti	38
4. 2. Ekonometrik Analiz	41
4.2.1. Birim Kök Analizi	41
4.2.2. Johansen Eşbütünleşme (Cointegration) Testi	48
4.2.3. Granger Causality Nedensellik Analizi	53
5. SONUÇ	62
KAYNAKÇA	65

Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Ana Bilim Dalı : İktisat
Tez Türü : Yüksek Lisans Tezi
Danışman : Doç. Dr. Haydar KARADAĞ
Hazırlayan : Zehra Zeynep BAŞBOĞA
Yıl :2022
Sayfa Sayısı :81

ÖZET

TÜRKİYE'DE KATILIM BANKALARININ SAĞLADIĞI KONUT FİNANSMANININ KONUT FİYATLARINA VE ENFLASYONA ETKİSİ

Konut, bireylerin en temel barınma haklarından biridir. Lakin kimi zaman bireyler konut ihtiyaçlarını karşılayamamakta, karşıladıkları durumlarda da nitelikli konutlara ulaşamamaktadır. Konut maliyetlerinin, tüketici fiyat endeksinin ve faiz oranlarının oldukça yüksek olması özellikle orta ve alt gelir grubuna mensup bireylerin konut edinimi zorlaştırmaktadır. Ayrıca faize bulaşmamak ve faizden uzak durmak isteyen fakat bir konut edinmek içinde yeterli birikime sahip olamayan kesimler, talep ettikleri konutları finanse etmekte zorlanır. Bu sorunla başa çıkabilmek için katılım bankaları konut finansman modelleri geliştirmiştir. Bu çalışmada Türkiye'de katılım bankalarının sağladığı konut finansmanının konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi üzerinde etkisi olup olmadığını belirlemek amaçlanmıştır.

Dört bölümden oluşan çalışmada ilk olarak Türkiye'deki katılım bankalarında uygulanan konut finansman modellerine değinildikten sonra konut sorunları ve “Türkiye'deki Katılım Bankalarında Uygulanan Konut Finansman Modelleri” ele alınmıştır. Çalışmanın dördüncü bölümünde çalışmanın amacı doğrultusunda, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi değişkenleri 2013:01-2020:12 dönemlerini kapsayan aylık zaman serisi verileri ele alınarak analiz yapılmıştır. Ekonometrik analiz için EViews 10 programı kullanılmış olup, ilk aşamada serilerin durağanlık durumları Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) ve Phillips Perron (PP) birim kök testleri ile sınanmıştır. Serilerin hangi seviyede durağan olduklarının incelenmesinin ardından aralarındaki uzun dönemli ilişki, Johansen Eşbütünleşme Testi ile ortaya koyulmuştur. Nihai olarak Katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanı ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi oranları arasındaki nedensellik ilişkisinin varlığı Granger Nedensellik Analiziyle test edilmiştir.

Elde edilen bulgular ışığında, 2013-2020 yılları arası Türkiye ekonomisine ait veriler kullanılarak yapılan Granger Causality Nedensellik Analizinden elde edilen bulgular genel olarak değerlendirildiğinde katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile konut fiyat endeksi değişkenleri arasında çift yönlü, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile tüketici değişkenleri arasında tek yönlü ilişkinin varlığından söz edilebilir.

Anahtar Kelimeler: Katılım bankaları, konut, konut finansmanı, konut fiyat endeksi, granger causality nedensellik analiz

Recep Tayyip Erdogan University Institute of Graduate Studies

Department : Economy
Thesis Type : Master Thesis
Supervisor : Assoc. Dr. Haydar KARADAĞ
Author : Zehra Zeynep BAŞBOĞA
Year : 2022
Pages : 81

ABSTRACT

THE EFFECT OF HOUSING FINANCE PROVIDED BY PARTICIPATION BANKS ON HOUSING PRICES AND INFLATION IN TURKEY

Housing is one of the most basic housing rights of individuals. However, sometimes individuals cannot meet their housing needs, and in cases where they do, they cannot reach qualified housing. The fact that housing costs, consumer price index and interest rates are quite high make it difficult for individuals from the middle and lower income groups to acquire housing. In addition, those who want to avoid interest and stay away from interest, but who do not have enough savings to buy a house, have difficulty in financing the houses they demand. To cope with this problem, participation banks have developed housing finance models. In this study, it is aimed to determine whether the housing finance provided by participation banks in Turkey has an effect on housing prices and consumer price index.

In the study, which consists of four parts, firstly, housing financing models applied in participation banks in Turkey are mentioned, then housing problems and "Housing Financing Models Applied in Participation Banks in Turkey" are discussed. In the fourth part of the study, in line with the purpose of the study, the housing loans, housing price index and consumer price index variables made by participation banks were analyzed by considering the monthly time series data covering the 2013:01-2020:12 periods. EViews 10 program was used for econometric analysis, and in the first stage, the stationarity of the series was tested with Extended Dickey Fuller (ADF) and Phillips Perron (PP) unit root tests. After examining the level at which the series are stationary, the long-term relationship between them was revealed by the Johansen Cointegration Test. Finally, the existence of a causal relationship between housing finance provided by participation banks and housing prices and consumer price index rates was tested with Granger Causality Analysis.

In the light of the findings, when the findings obtained from the Granger Causality Causality Analysis, which was carried out using the data of the Turkish economy between 2013 and 2020, are evaluated in general, there are bidirectional housing loans extended by participation banks and consumer variables between housing loans extended by participation banks and housing price index variables. It can be said that there is a one-way relationship between.

Keywords: Participation banks, housing, housing finance, housing price index, granger causality analysis

TABLÖLER LİSTESİ

Tablo 1. Yıllık gayri safi yurtiçi hasıla.....	22
Tablo 2. Yıllık Türkiye GSYH büyüme oranları.....	23
Tablo 3. Bankalar tarafından kullanılan yıllık konut kredi miktarları	24
Tablo 4. Yıllara göre bankalar tarafından konut kredilerine uygulanan faiz oranları.....	25
Tablo 5. Yıllara göre katılım bankalarındaki konut finansman miktarı	29
Tablo 6. Ziraat Katılım Bankası konut projeleri.....	29
Tablo 7. Albaraka Türk Katılım Bankası konut projeleri.....	30
Tablo 8. Değişkenlerin kısaltması.....	38
Tablo 9. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkeni için ADF birim kök testi sonuçları.....	42
Tablo 10. Konut fiyat endeksi değişkeni için ADF birim kök testi sonuçları.....	43
Tablo 11. Konut fiyat endeksi değişkeninin ikinci fark sonuçları	44
Tablo 12. Tüketici fiyat endeksi değişkeni için ADF birim kök testi sonuçları.....	44
Tablo 13. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkeni için PP birim kök testi sonuçları	45
Tablo 14. Konut fiyat endeksi değişkeni için PP birim kök testi sonuçları.....	46
Tablo 15. Tüketici fiyat endeksi değişkeni için PP birim kök testi sonuçları.....	47
Tablo 16. Gecikme uzunluğu belirlemek için bilgi kriterleri.....	49
Tablo 17. Trace istatistiğine Johansen eşbütünleşme testi sonuçları	50
Tablo 18. Max-Eigen istatistiğine Johansen eşbütünleşme testi sonuçları.....	50
Tablo 19. Vektör hata düzeltme modeli.....	52
Tablo 20. Vektör hata düzeltme modeline ilişkin kalıntı testleri.....	52
Tablo 21. Gecikme uzunluğu belirlemek için bilgi kriterleri.....	55
Tablo 22. VAR modeli için kalıntı testleri.....	57
Tablo 23. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri için Granger Causality nedensellik testi.....	58

Tablo 24. Konut fiyat endeksi için Granger Causality nedensellik Testi.....59

Tablo 25. Tüketici fiyat endeksi için Granger Causality nedensellik Testi.....60



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Genel olarak murabahanın işleyişi.....	32
Şekil 2. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri grafiği.....	40
Şekil 3. Konut fiyat endeksi grafiği.....	41
Şekil 4. Tüketici fiyat endeksi grafiği.....	41
Şekil 5. VAR modeline ait ar karakteristik polinomun ters kökleri.....	58



GİRİŞ

Literatürde “Faizsiz Banka” veya “İslami banka” olarak da anılan katılım bankaları insanların faiz hassasiyetini dikkate alarak bankacılık faaliyetlerini faizsiz finans hükümlerine bağlı olarak geliştirilmiş çeşitli yöntemlerle yürütür. Birey ve toplum açısından insanlığın ortaya çıktığı ilk dönemden itibaren büyük önem taşıyan, ihtiyaçlar hiyerarşisinde yeme içmeden sonra gelen insanların temel haklarından olan barınma gereksinimini karşılayan, genellikle kapalı bir mekân ve çeşitli bölümlerden oluşan konutlar, insan olarak yaşamımızı sürdürebilmek için zorunlu, fiziksel ve toplumsal çevrenin vazgeçilmez unsurudur. Buna rağmen neredeyse tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de çeşitli nedenlerle konut sorunları yaşanmaktadır.

Bankacılık sektörü içerisindeki önemi gittikçe artan ve kullanımı yaygınlaşan katılım bankalarına başvurma nedenlerinin arasında konut finansmanı en üst sıralarda yer almaktadır. Bunun sonucu olarak da bankalar konut sorunlarının çözümüne yönelik çeşitli finansman modelleri uygulamaktadır. Böylece konut finansmanındaki payı her geçen gün artan katılım bankaları tarafından çeşitli finansman yöntemleri ile kullandırılan konut kredileri ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasında nasıl bir ilişki oluşacağının araştırılması oldukça elzemdir. Katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanın konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasındaki nedensellik ilişkisini araştırmayı amaçlayan bu çalışma dört bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde katılım bankacılığı hakkında bilgi verilerek fon toplama ve kullandırma yöntemlerine değinilmiştir. İkinci bölümde konut kavramı, konut sorunlarının kaynakları ve Türkiye’deki konut sorunu ele alınmıştır. Bunu izleyen üçüncü ise Türkiye’deki katılım bankalarında uygulanan üç konut finansman yöntemi açıklanmıştır. Bu yöntemler; murabaha yöntemi ile konut finansmanı, müşareke yöntemi ile konut finansmanı ve sukuk yöntemi ile konut finansmanıdır. Katılım bankalarında uygulanmayan fakat katılım bankalarındaki finansman yöntemlerine oldukça benzeyen elbirliği yöntemine de çalışmanın sonunda değinilmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise ekonometrik analize yer verilerek katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanı ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasında bir nedensellik ilişkisi olup olmadığı EVİwes 10 programı kullanılarak analiz edilmiştir. Çalışmanın amacı doğrultusunda katılım bankaları tarafından kullandırılan konut

kredileri, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi oranları değişkenleri 2013:01-2020:12 dönemlerini kapsayan aylık zaman serisi verileri ele alınarak analiz yapılmıştır. Analizin ilk aşamasında serilerin durağanlılık durumları Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) ve Phillips Perron (PP) birim kök testleri ile sınanmıştır. Serilerin hangi seviyede durağan olduklarının incelenmesinin ardından aralarındaki uzun dönemli ilişki, Johansen Eşbütünleşme Testi ile ortaya koyulmuştur. Nihai olarak Katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanı ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasındaki ilişkinin varlığı Granger Causality Nedensellik Analiziyle test edilmiştir.



1.KATILIM BANKACILIĞI

1.1.Tanım

Bankacılık sistemi içerisinde yakın bir geçmişe sahip olan katılım bankacılığı, klasik bankalardan farklı olarak faizin kullanılmadığı, fon toplama işlemlerinde kar ve zarara katılma modellerini, fon kullandırma işlemlerinde müşterilerine doğrudan nakit kredi olarak verilmeyip mal ve hizmetlerin tedarik edilmesi, kiralanması, kar ve zarar ortaklığı yatırım modellerinin kullandığı sistemidir (Ersoy & Çatıkkaş, 2017). Katılım bankaları insanların faiz hassasiyetini dikkate aldığından bankacılık faaliyetlerini faizsiz finans hükümlerine bağlı olarak yürütmesi nedeniyle literatürde “Faizsiz banka” ve “İslami banka” olarak da geçmektedir.

Katılım Bankacılığı, düşünüldüğü gibi sadece İslam toplumlarında değil, İslam toplumlarıyla beraber tüm semavi dinlere mensup toplumlardaki dini inançları nedeniyle yasak olan faize ve faizli mevduat bankalarına mesafeli durmaya özen gösteren bireylerin, İslami esaslara göre çalışan bankalara olan ihtiyaçlarından doğmuştur. Bu bankalar, klasik bankalara rakip olmak yerine, onlara alternatif olarak sunulmuş olup, faaliyetleri ise klasik bankaların faaliyetlerinden sadece tasarrufları toplama ve bunları kullandırma yöntemleri açısından farklılık göstermektedir.

Tüm bankacılık işlemlerini faizli sisteminden uzak kalarak yapmak isteyen tasarruf sahipleri yatırımlarını genellikle değerli madenlere, döviz ve gayrimenkule yani üretime neden olmayan alanlara yöneltirler. Katılım bankalarının ulusal düzeyde amacı ise atıl kalan bu kaynakları iktisadi hayata kazandırırken tasarruf sahiplerine de tasarruflarını değerlendirebilme imkânları sunmak, ticari aktiviteyi artırmaktır (Hazıroğlu, 2015). Milletlerarası düzeyde amaç ise İslam ülkeleri arasında sermaye hareketlerini faizsiz bir şekilde yürütmesini sağlamaktır (Çoban, 2016). Katılım Bankacılığında para hareketleri mutlaka bir hizmet veya mala karşılık gelir ve para, alınıp satılan bir mal olarak değil, bir değişim aracı olarak görülür (Onan & Sümer, 2015).

Katılım bankaları, fon toplama ve kullandırmayı ortaklık esasıyla yerine getirirler ve tasarruf sahiplerine miktarı önceden belirlenmiş sabit bir faiz yerine miktarı ancak yürütülen yapılan faaliyet sonucunda belirlenebilen kâr- zarardan pay verirler (Çoban, 2016). Bu bankalar, faizin kullanılmadığı organize bir piyasa oluşturup, fon

sunanlar ile fon talep edenleri bu piyasada buluşturmaktadır. Böylece fon sunanlar ile fon talep edenler arasında finansal aracı olan katılım bankaları, fon fazlası olan tasarruf sahiplerinden topladıkları fonları, faizsiz finansman ilkeleri ve standartları çerçevesinde ekonomik faaliyetlerde değerlendirip, bunun sonucunda elde edilen kardan ve zarardan pay alırlar ve tasarruf sahibi ortaklarıyla paylaşırlar. Katılım Bankacılığı anlayışında, tasarruf sahipleri önceden belirlenen sabit bir oranda kar talep edemez (Ünlü, 2019). Tasarruf sahiplerin kar elde edebilmesi için bankaya ortak olarak riski paylaşması gerekir.

1.2. Katılım Bankalarının Dünyadaki Tarihsel Gelişimi

Dünyaya baktığımızda birçok ülkede farklı zamanlarda ve farklı şekillerde faizsiz bankacılığa benzer uygulamaları görmek mümkündür. Ancak modern anlamda ilk faizsiz banka olarak Nasser Social Bank, 1972’de Prof. Dr. Abdülaziz en-Neccar Mısır Kahire’de küçük esnaf ve çiftçilere faizsiz kredi kullanılabilmek için faaliyete geçirildi. Prof. Dr. Abdülaziz en-Neccar ile filizlenmeye başlayan bu hareket sonrasında daha bilinçli ve daha organize bir şekilde, aralarında Türkiye’nin de bulunduğu 43 Müslüman ülkenin katılımı ile İslam toplumunun bankacılık işlemlerine ve finansman ihtiyaçlarına faiz kullanmadan cevap verebilmek için 1975 yılında Kral Faysal döneminde Suudi Arabistan’ın Cidde şehrinde İslam Kalkınma Bankası (İKB) kuruldu (Ustaoglu, 2014). İslam Kalkınma Bankası’ndan esinlenerek, geneli İslam ülkeleri olmak üzere diğer ülkelerde de faizsiz bankaların sayısı hızlı bir şekilde artmış ve bu faizsiz bankalar bazı gelişmekte olan ülkelerin ekonomik kalkınmalarına çok önemli boyutlarda katkı sağlamışlardır.

Faizsiz bankalar günümüz dünyasında, sadece İslam ülkelerinde değil, özellikle ABD ve İngiltere gibi finans sektörü açısından çok ileri düzeyde olan ülkelerinde içinde bulunduğu 75’ten fazla ülkede faaliyetlerini yürütmektedir. Bünyelerinde faizsiz finans ilkelerine, göre faaliyetler yürüten birimler kuran batılı banka ve kurumlar da vardır. Bunlara örnek olarak; Citibank, HSBC, Union Bank of Switzerland, Kleinwort Benson, ANZ Grindlays, Goldman Sachs gibi bankalar/kurumlar sayılabilir (Albaraka Türk, 2020).

1.3. Katılım Bankalarının Türkiye’deki Tarihsel Gelişimi

Türk Bankacılık sisteminde önemli bir boşluğu doldurmak amacıyla kurulan ve ortaya çıktığı ilk yıllardan beri artan büyük bir öneme sahip katılım bankacılığının Türkiye’deki ilk uygulaması olarak 1985 yılında Albaraka Türk Özel Finans Kurumu ve Faisal Finans Kurumu faaliyete geçmiştir. 1991’de ise ilk kez büsbütün yerli sermaye ile Anadolu Özel Finans Kurumu kurulmuştur. 2005 yılının sonuna kadar “Özel Finans Kurumları” olarak anılan faizsiz finans kurumlarının bu unvanı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile 2006'dan itibaren “Katılım Bankası” şeklinde değiştirilmiştir. 2015 yılında ise Ziraat Katılım Bankası ilk kamu katılım bankası olarak kurulmuştur ve böylece katılım bankaları kamunun da dâhil olmasıyla ciddi bir büyüme sürecine girmiştir. Şu an Türkiye’de altı adet Katılım Bankası bulunmaktadır. Bunlar; Albaraka Türk Katılım Bankası, Türkiye Emlak Katılım Bankası, Kuveyt Türk Katılım Bankası, Türkiye Finans Katılım Bankası, Vakıf Katılım Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’dır (Türkiye Katılım Bankaları Birliği, 2020).

BDDK, Sermaye Piyasası Kurulu ve Türkiye Katılım Bankaları Birliği (TKBB) gibi düzenleyici ve denetleyici kurumlar ile birlik tarafından görev ve yetki alanlarındaki hususlarla ilgili çeşitli çalışmalar yürütmektedir (Kartal, 2019). Bu çalışmalar sonucunda ise Katılım Bankalarına karşı zihinlerdeki kuşklar azalmış, bireylerin ve toplumların güveni kazanılmış ve böylece ülkemizde Katılım Bankaları önemsenecek düzeyde bir artış sürecine girmiştir. Türkiye’de katılım bankacılığı 2019 Ağustos ayı itibarıyla %5,9 sektör payına sahip bulunmaktadır. Katılım bankacılığının finansal piyasalar içinde düşük olan sektör payının artırılmasına yönelik faaliyetler sürdürülmektedir (Kartal, 2019).

1.4. Katılım Bankacılığında Fon Toplama Yöntemleri

Katılım Bankaları, tasarruf sahiplerinden fon toplama faaliyetlerini özel cari hesaplar ve katılma hesapları yoluyla gerçekleştirir ve topladıkları bu fonları çeşitli şekillerde kullanır. Bu fon toplama yöntemlerinin dışında sukuk ürünü ile de fon toplanmaktadır.

1.4.1. Özel Cari Hesaplar

Klasik bankalardaki vadesiz mevduat hesaplarına benzetilen özel cari hesaplar, gerçek ya da tüzel kişiler tarafından talep edildiği anda Türk lirası ve yabancı para cinsinden açılabilen ve hesaba geçici ve belirsiz süre için yatırılan fonların istenilen miktarda ve istenilen zamanda özgürce geri çekilebilmesine imkân sağlayan hesap türleridir. Müşteriler, özel cari hesapları kullanırken herhangi bir yatırım amacı gütmazler. Bu hesaplar, genellikle ödeme, para transferi, mevduatın güven altında tutulması için kullanılır. Katılım bankalarındaki fonların %20'lik kısmı, bu hesaplara yatırılan fonlardan oluşmaktadır (Tuhan, 2014).

Katılım Bankaları özel cari hesaplarda bulunan fonların tamamını kullanamazlar. Çünkü bu fonların belirli bir oranını “Merkez Bankası” nezdinde zorunlu olarak bulundurmakla yükümlüdürler. Bu zorunlu karşılık oranları; Türk lirası Yükümlülüklerinde %7, yabancı para yükümlülüklerinde %19'dur (Türkiye Katılım Bankaları Birliği, 2020). Bankalar özel cari hesaplardaki fonların bu oranlara tekabül eden kısmını ayırmak zorundadır.

1.4.2. Katılma Hesapları

Katılma hesapları, klasik bankacılıktaki vadeli mevduat hesaplarının katılım bankalarındaki benzeridir. Bu hesaplar, tasarruf sahiplerinin katılım bankalarına yatırım amacıyla belirli bir miktar Türk lirası ya da yabancı para cinsinden fon yatırması ve katılım bankalarının bu fonları ticaret, sanayi ve hizmet sektörlerinin finansmanında kullanması sonucu oluşacak kar ve zarara ortaklık akitlerinde bulunmaları sonucu açılan hesap türüdür. Bu akit İslam hukukunda emek ve sermaye ortaklığı olarak bilinir (Durmuş, 2011).

Tasarruf sahipleri ve bankalar arasında bir kar-zarar ortaklığı ilişkisi meydana getirmesi, katılma hesaplarının en önemli özelliğidir. Bu hesaplar, gerçek ya da tüzel kişiler tarafından nama yazılı kâr ve zarara katılma hesabı cüzdanı karşılığında açılırlar. Klasik bankalardaki vadeli mevduat hesaplarından farklı olarak, katılma hesabı sahibi yatırımcılara herhangi bir sabit getiri vaadinde bulunulamaz ve ayrıca hesaptaki anaparanın da tamamen geri ödenmesinin garantisi de verilemez. Teorik olarak garanti verilmese de uygulamada vade sonlarında anaparanın her zaman tasarruf sahiplerine verildiği görülür.

Katılım bankaları, katılma hesaplarını en az bir ay (otuz gün) vadeli olması şartıyla üç ay (91 gün), altı ay (180 gün), bir yıl (364 gün) ya da daha uzun süreli açarlar (Şahin, 2007). Vade tarihi uzadıkça bireylerin bankanın karına ve zararına ortaklık payları artar. Bu hesaplarda vadeli mevduat hesaplarındaki gibi vade faizi bekleme durumu söz konusu olmadığından, vade zamanı içerisinde de tasarruf sahipleri mevcut fonlarını çekebilir.

1.4.3. Sukuk

Son dönemlerde oldukça yaygınlaşan ve katılım bankalarının sunduğu en önemli finansal faaliyetlerden biri olan sukuk, finansal enstrümanlar içerisinde faiz hassasiyetine uygun, faizsiz senet olarak da anılan menkul kıymetlere verilen isim olarak tanımlanabilir. İkincil piyasada işlem görüp görmemelerine göre sınıflandırılan, faiz hassasiyetine uygun, orta vadeli sertifikalardır. Bir diğer tanımıyla sukuk, ticari bir varlığın menkul kıymetleştirilerek sertifikalar aracılığıyla satımıdır (Kurt, 2019).

Sertifika, vesika anlamına gelen Arapça “sakk” kelimesinden türeyen ve Türkçe karşılığı olarak pek çok yerde ‘İslami Finansal Sertifika/Tahvil’ olarak kullanılan sukuk, orta çağda Müslüman tüccarlar tarafından çeşitli ticari faaliyetlerde birbirlerine olan yükümlülüklerini belirtmek için kullanılmıştır (Kaya Ö. , 2010). Sukuk, bir çeşit yatırım sertifikası olarak kabul edilir. Belirli bir faiz oranıyla düzenlenen bono, tahvil gibi belgelerden farklı olarak, gerçek bir varlık dayanağı olan ticari sepette, mülkiyet ve ondan yararlanma hakkını doğuran yatırım aracıdır (Kaya R. , 2013).

1.5. Katılım Bankacılığında Fon Kullandırma Yöntemleri

Katılım bankaları cari hesaplar ve kâr ve zarara katılma hesabında biriken fonları kendine özgü yedi farklı yöntemle kullandırmaktadır. Bu yöntemlerin altısı ticarete, biri üretim dışı alanlara yöneliktir.

1.5.1. Murabaha

Murabaha, katılım bankalarının en çok tercih ettiği fon kullandırma yöntemidir. Bu yöntemde, yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda herhangi bir mal veya hizmet ihtiyacı için bankalara başvuran müşterilere doğrudan nakit vermek yerine, katılım bankaları talep edilen mal veya hizmeti müşteri adına tedarik ederek, üzerine kâr payı eklenip önceden

belirlenen ve üzerinde anlaşılan fiyat ve vade şekliyle satarlar. Özetle murabaha, katılım bankalarının bir mal veya hizmeti bir taraftan peşin olarak alıp başka bir tarafa vadeli olarak satma işlemidir (Soytürk, 2017).

Bir üretim desteği olan murabahanın banka için getirisi kâr payıdır. Bu kâr payını faizden ayıran durum ise murabaha işlemine konu olan mal veya hizmetin müşteriye satılmadan önce, müşterinin malın/hizmetin alımından doğan borcu ödemesi bitirmesine kadar yani vade sonuna kadar bankanın mülkiyetinde olup, riske açık olmasıdır. Murabaha işlemlerinde müşteri mal veya hizmetin maliyetini bildiğinden bankanın bu işlemde elde edeceği karı bilir.

Katılım bankaları murabaha işlemlerinde müşteriye talep ettiği mal ve hizmetin bedeli kadar fon kullanır. Müşteri için ayrılan fon müşterinin eline geçmez, direkt olarak banka tarafından mal veya hizmet temin edilirken satıcıya verilir ve bu işlem fonun talep edilen şey haricinde kullanılmasını engeller. Bu nedenle klasik bankaların kredi işlemleriyle kıyaslandığında murabaha işlemi daha gerçekçi ve daha az risklidir.

1.5.2. İcara

Gerçek ya da tüzel kişi olan müşterinin ihtiyacı olan menkul ya da gayrimenkul varlıkların (makine, teçhizat, araç vb.), katılım bankası tarafından tedarik edilerek müşteriye bir sözleşme ile kiralanması, vade sonunda ise önceden tespit edilen sembolik bir bedel (genellikle geride kalan taksit tutarıdır) karşılığı malın müşterinin mülkiyetine geçmesi işlemidir (Özkan, 2012). İcara yönteminin diğer adı leasing (finansal kiralama) işlemidir. Banka müşterisi, leasing işlemini gerçekleştiren şirket (katılım bankası) ve satıcı firma olmak üzere üç taraf vardır.

Kira ödeme planı ve kira tutarları, kiralayan ve kiracının karşılıklı mutabakatıyla ve kiracının ödeme gücü ve nakit akışı göz önüne alınarak belirlenir (Takan, 2002). Müşterinin ödeyeceği kira tutarı genellikle, bankanın malı satın alma maliyetini ve belirli bir kâr payı toplamını içerir. İcara akdinde malın kullanım hakkı ve bunun yanında sorumluluğu (bakım, onarım, sigorta vs. masrafları) sanki sahibiymiş gibi müşteride, mülkiyeti ise bankadadır.

İcara, katılım bankalarının diğer fon kullandırma yöntemlerine göre daha az maliyetli olan bir yöntemdir. Bu yüzden bankalarının murabahadan sonra en fazla kullandığı yöntem icaradır. İcara daha çok orta ve uzun vadeli bir finansman türü ve

meşru yatırım şekli olup, murabaha finansmanına nazaran daha yüksek tutarlı ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılır (Yılmaz, 2010).

1.5.3. Selem

Selem yönteminde, müşteri ve banka arasında yapılan akitle beraber cinsi, özellikleri, miktarı, fiyatı, teslim yeri ve teslim tarihini belirlenen varlığın bedeli peşin alınır fakat teslimatı daha sonra belirlenmiş olan tarihte yapılır (İlhan, 2004). Burada satıcı, sözleşmede kararlaştırılan tarihte söz konusu malı mutlaka teslim etmelidir.

Şartlarına uygun olarak yapılan selem ile ileri bir tarihte üretilecek mallar şimdiden satılmış ve ihtiyaç duyulan finansman elde edilmiş olur. Diğer taraftan müşteri de ileri bir tarihte ihtiyaç duyacağı malı şimdiden almış ve taraflar faize girmeden ihtiyaçlarını karşılamış olurlar (Bayındır, 2007). Katılım bankalarının kullandığı finansman yöntemleri arasında selem, en az tercih edilen yöntemdir.

1.5.4. İstisna

İstisna, üretici ile malı talep eden arasında yapılan, nitelikleri, miktarı, işi, bedelleri ve vadesi saptanmış bir malın imal edilmesini konu alan akit olarak tanımlanabilir (Bankacılığı, 2015). Bu, bir sipariş akdidir.

Katılım bankaları her zamanki gibi müşteri ve satıcı (üretici) arasında aracıdır. Müşteri ihtiyaç duyduğu malın siparişini bankaya verir, banka siparişi üreticiye iletir. Selem yöntemine benzemekle birlikte, selemdeki gibi siparişin parasının peşin olarak verilmesi şartı yoktur.

Müşteri siparişini katılım bankasına, katılım bankası da üreticiye verir. Malın üretilmemesi veya üretimin isteğe uygun olmaması halinde müşteri katılım bankasını, o da üreticiyi sorumlu tutar. Bu durumda katılım bankası o malı bir başka yerden temin edip müşteriye vermek zorunda kalır (Bayındır, 2007). Bu yöntemde katılım bankaları hem sipariş veren hem de üretici olarak istisna sözleşmesiyle finansman sağlayabilir (Durmuş, 2011).

1.5.5. Mudârebe

Mudârebe yönteminde tüzel kişiliğe sahip müşteri ve banka arasında bir emek-sermaye ortaklığı ile faaliyet yürütme durumu söz konusudur. Bu ortaklıkta müşteri

emek, bilgi, tecrübe ve yeteneğini, katılım bankası da sermayesini ortaya koyar (Aktepe, belirtilmemiş tarih). Yapılan işin tüm yönetimini müşteri üstlenir. Böylece iş kabiliyeti olup da yeterli fonu bulamayan müşteriler iş yapma, bankalar ise ellerinde bulunan sermayeleri işletme imkânına sahip olurlar.

Yapılan iş sonucu elde edilen kar müşteri ve katılım bankası arasında önceden belirlenen dengeli bir oranda paylaşılır. Bankalar, ortaya koydukları sermayenin müşterisi tarafından işletilmesi sonucu doğacak olan kardan, sermayesinin miktar ve şartlarına göre istediği pay oranını, mudârebe sözleşmesi yapılırken müşterisine bildirir.

Eğer herhangi bir kar veya zarar durumu oluşmazsa o zaman banka sermayesini aynen geri alır. Bir zarar durumu söz konusu olduğunda ise, eğer zararın meydana gelmesinde müşterinin kasıt ve ihmali yoksa bu zararı banka üstlenir. Fakat banka, zarar ihtimallerini ortadan kaldırmak veya en alt düzeye indirmek için, müşterilerin sunduğu projeleri çeşitli şekillerde inceler ve eğer projeyi uygun ve kârlı görürse müşterisine sermaye sağlar. Aynı zamanda müşterinin yaptığı işi her an denetleyebilir, resmi kayıtları isteyebilir.

Mudârebe, genellikle girişimciler ve ticari faaliyetler için kullanılan bir yöntemdir. Katılım bankalarında mudârebe yöntemi, karşılaşılabilecek riskin büyüklüğünden ve müşterinin projesinin tutarlılığını araştırma maliyetinin fazla olmasından dolayı diğer yöntemlere nispeten daha az kullanılmaktadır.

1.5.6. Müşâreke

İştirak etme anlamına gelen müşâreke, bir işletmenin sermayesine ortak olarak fon kullandırma yöntemidir. Müşâreke, mudârebeye çok benzemektedir. Fakat mudârebede taraflardan biri sermaye biri emek ortaya koyarken, bu yöntemde taraflar aktif olarak hem emeği hem sermayeyi beraber ortaya koyarlar (Iqbal, 1997).

Müşârekede müşteri yapacağı proje için gerekli olan sermayenin bir kısmını ortaya koyar. Geri kalan kısmı için katılım bankasına başvurarak sermaye talebinde bulunur ve gerekli şartlar sağlandıktan sonra sermayeyi elde eder ve bu şekilde işi yürütür. Genellikle projenin idari yönetimi ve gözetimi müşteri sorumluluğundadır.

Konulacak sermaye miktarı ve ortaklık sonunda elde edilecek karın paylaşılma oranı ortaklar tarafından baştan tespit edilir ve yapılacak kar-zarar ortaklığı sözleşmesinde belirtilir. Ortak girişime konu olan sermaye eşit olduğu halde kâr payları

farklı olabilir. Veya tersine, sermayeler farklı olduğu halde kâr payları eşit olabilir. Bu farklılık ortaklığa katılanlardan bazılarının işi daha fazla yapmaları veya daha kabiliyetli olabilmelerinden dolayıdır (Yılmaz, 2010). Ayrıca projeyi yöneten taraf, uzmanlığı, bilgi ve becerisi için kardan ayrı olarak belirli bir pay alır.

Müşâreke akdiyle yürütölen iş sonucunda ortaya bir zararın çıkması durumunda, katılım bankası ve müşterileri arasında bu zarar ortaya koydukları sermaye oranında adilce paylaşılır ve sermayeden düşöölür. Katılım bankası ve müşterisinin birlikte yürötmek için anlaştıkları projenin bütün ayrıntıları ortaya konmalı ve denetlenmelidir.

Her ne kadar riskli bir yöntem olsa da müşâreke, finans alanında kar elde etmeye ve İslami bankalara tevdi edilen sermayenin işletilmesine vesile olur (Ez-Zıhay/i, 1997). Müşâreke, ticari ve sınai kesimde ekonomik faaliyetlerin yüröölmesi için gerekli finansmanın elde edilmesinde kullanılan bir yöntemdir.

1.5.7. Karz-ı Hasen

Katılım bankalarının kâr amacı gütmenden, faizsiz olarak verdikleri üretim dışı, sosyal yardım amaçlı kredilere karz-ı hasen denir (Zaim, 2010). Bu kredilerde gerçekten ihtiyaç sahibi kişilere bir ya da birkaç kefil göstermesi istenilerek borç para verilir. Müşterilerden anaparanın peşin veya taksitle geri ödenmesi dışında hiçbir şey istenmez.

2. KONUT KAVRAMI, KONUT SORUNU VE TÜRKİYE’DE KONUT SORUNLARI

Bu bölümde konut kavramı ve Türkiye’de konut problemleri açıklanmıştır. Konut kavramını genişçe açıklamak, konut problemlerini anlamak için elzemdir. Bu açıklamalar çerçevesinde Türkiye’de konut problemlerine değinilmiştir.

2.1. Genel Olarak Konut Kavramı

Türk Dil Kurumu sözlüğünde insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh olarak tanımlanan konut kavramı, bireysel ve toplumsal olarak sosyal ve ekonomik yaşam için en önemli faktördür. Konut, toplumsal sistem içinde en küçük ölçekteki bir mekân planlama birimi olarak da yorumlanabilir (Konut Kurultayı, 1975).

Esas olarak birey ve toplum açısından insanlığın ortaya çıktığı ilk dönemden itibaren büyük önem taşıyan, ihtiyaçlar hiyerarşisinde yeme içmeden sonra gelen insanların temel haklarından olan barınma gereksinimini karşılayan, genellikle kapalı bir mekân ve çeşitli bölümlerden oluşan konutlar, insan olarak yaşamımızı sürdürebilmek için zorunlu, fiziksel ve toplumsal çevrenin vazgeçilmez unsurudur. İnsanın yeryüzünde görülmeye başlaması ile içgüdüsel olarak çeşitli şeylerden korunmak için ortaya çıkan barınma ihtiyacı doğanın sunduğu olanaklarla karşılanırken, yerleşik hayata geçişle birlikte yavaş yavaş konut/ev inşa edilmeye başlanmıştır.

Konutlar taşıdıkları fiziksel özelliklerle, yaşam kalitemizi çok ciddi bir biçimde etkileme ve sosyo-ekonomik refahın temel belirleyicisi olma fonksiyonuna sahiptirler. Bu nedenle, konut sahipliği dünya tarihi boyunca tüm toplumlar tarafından önemsenmiş olup, toplumların gelişmişlik ve bilgi düzeylerini yansıtmışlardır.

Tarihsel süreç içinde konut, doğanın yapısına ve etkilerine, içinde yer aldığı toplumun üretim biçim ve ilişkilerine ve bunların sonucu olarak ortaya çıkan aile yapısı, gelir dağılımı, mülkiyet kavramı, kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, nüfus artışı ve bu nüfusun mekânda dağılımı, kentleşme tipi ve hızı, genelde toplumsal gereksinimi ve gereklerine göre oluşmuş, değişmiş, gelişmiştir (Konut Kurultayı, 1975).

İnsanların daha sosyal, daha aktif bir yaşam sürdüğü günümüz dünyasında konutların niteliği ve sayısının yanında işlevselliği de oldukça önemlidir. İçinde spor

tesisleri, alışveriş merkezleri gibi sosyal alanların bulunduğu siteler, tek odalı stüdyo daireler gibi türlerle konut çeşitliliği artmıştır (Soytürk, 2017).

Konut kavramı, bireysel konut hakkı ya da ulusal ve uluslararası devlet politikaları olarak iki ayrı yaklaşımla ele alınabilir. Bireysel bir hak olması, devlet düzeyinde de yükümlülüklereden neden olmaktadır. Konut kavramının taşıdığı diğer bir önem hükümet ve birey bütçelerindeki paylarından kaynaklanmaktadır (Ayrım, 2007).

Tarih öncesinden bugüne kadar bireylerin konut sahibi olmalarıyla beraber zamanla bu konutların bir başkasına satılması, kiralanması, ipotek edilmesi, verilmesi gibi olaylar gelişmeye başlamıştır. Bu şekilde konutlar, sadece barınmak için kullanılmalarının yanında bir de ticaret ve yatırım aracı olarak ekonomik değer haline gelmiş, anlamları ve önemleri artmıştır. Şehirlerin fiziksel yapılarını oluşturan unsurlar arasında en büyük paya konutların sahip olduğunu ve kentleri şekillendiren kararların ise yerel ve merkezi düzeydeki siyasal iktidarlar tarafından alındığı göz önünde bulundurulduğunda, konutun aynı zamanda siyasal bir ürün olduğu da söylenebilir (Sezer, 2011).

Genel olarak değerlendirildiğinde konut, insanın barınma ihtiyacını karşılamasının yanı sıra, toplumsal ihtiyacı da karşılayan ve toplumsal pek çok özelliği bünyesinde toplayarak dışarıya yansıtan bir unsurdur. Kavram olarak tarihsel süreçte devlet yönünden, toplumsal ve bireysel boyutları ile evrim geçirmiş olup günümüzde hemen hemen bütün sektörlerle derin bir ilişkiler ağı içerisinde ve toplum hayatının ekonomik ve sosyal bakımdan, en önemli unsurlarından biridir. (Arıcan, 2010).

2.1.1. Konut Hakkı

Konutlar, kişilerin yaşam hakkını güvence altına almalarına, temel ihtiyaçlarını karşılamalarına ve dış çevreden korunabilmelerine imkân tanıyan belirli nitelikleri taşımak zorunda olan ortamlardır. İnsanların bir konut edinmeksizin yaşamlarını insan olmanın özüne uygun bir şekilde idame ettirebilmeleri, en temel insan haklarını hayata geçirmeleri mümkün değil, hatta imkânsızdır. Böylece konut tanımı beraberinde mülkiyet kavramını da getirir. Sadece barınma yönünden asgari niteliklere sahip bir konut bile tüm insanlık için en vazgeçilmez haktır. Fakat yaşamın kaliteli bir şekilde idame ettirilebilmesi için konutlar belirli ve zorunlu nitelikler dışında düşünülemez.

Genel olarak bir ihtiyacın hak olarak ifade edilmesinde, bu ihtiyaç ile ilgili sorunların artması ve başka alanları da doğrudan veya dolaylı olarak etkilemesi, kamuoyunun bunun çözümü için çeşitli şekillerde harekete geçmesi etkili olmaktadır (Önver, 2016). Konut hakkı kısaca ve en temel biçimiyle, “Yurttaşların toplumsal gereksinimlerinin, toplumsal hakkaniyet ilkesine uygun olarak, devletin gözetimi ve sorumluluğu altında karşılanmasını, en az yeterli barınma koşulları sağlandıktan sonra bunun korunmasını ve geliştirilmesini isteme hakkı.” olarak tanımlanır (Soytürk, 2017). Bireylerin konut ihtiyaçlarını karşılayabilmek, konutu bir sorun olmaktan çıkarabilmek için devletin, toplumun insan hakları, ekonomik haklar, toplumsal haklar, kişilik hakları ve siyasal haklar içinde yer alan konut hakkını düzenlemesi ve planlaması, yasal düzenlemeler yapması gerekmektedir (Ayrım, 2007).

Konut hakkının diğer haklar gibi bir insan hakkı olduğu 1948 İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nin 25. Maddesinde kabul edilmiştir:

“Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, konut, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi denetiminin dışındaki koşullardan kaynaklanan başka geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar.” (İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, 1948).

BM I. İnsan Yerleşimleri Konferansı’nda (1976, Vancouver, HABİTAT I.) kabul edilen bildirmede insan hakkı olarak yeterli konutun sağlanması gerektiği, bu hakkın sağlanmasından da devletlerin sorumlu olduğu belirtilerek konut hakkı üzerine bir farkındalık yaratılmıştır. Konut hakkını düzenleyen ve bu hakkı tüm insanlara tanıyan çok sayıda metin vardır. Bununla birlikte “Herkes Yeterli konut” ilkesi 1996 yılında ülkemizde gerçekleştirilen BM II. İnsan Yerleşimleri Konferansı’nın (1996, İstanbul, Habitat II.) ana temasını oluşturmaktadır (Ayrım, 2007). Ayrıca Birleşmiş Milletler Ekonomik Sosyal ve Kültürel Haklar Konseyi bir Genel Yorumu (General Comment)’nda konutun ilk ve asli hak olduğuna dikkat çekilmiştir (Önver, 2016).

Bireylerin konut haklarının güvence altına alınması, hayata geçirilmesi, uygulanması ve denetlenmesi devlet sorumluluğunda olmak zorundadır. Ülkemizde de modern anayasaların hemen hepsinde olduğu gibi 1961 ve 1983 Anayasa’larında konut hakkına yer verilmiştir. 1961 Anayasası’nda konut, 1982 Anayasası’nda olduğu gibi özel bir madde altında ele alınmamış olsa da özel hayatın korunması başlığı altında 16. Madde içerisinde "Konuta Dokunulamaz" hükmü yer almaktadır. Yine 1961

Anayasası'nın sosyal ve iktisadi haklar ve ödevler bölümünde; "Devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır." hükmü ile konut ihtiyacının giderilmesi devletin görevleri arasına girmektedir. Ancak 1961 Anayasasında devlet sadece dar gelirli vatandaşların konut ihtiyacına öncelik vererek toplumun diğer kesimini ele almamıştır (Arıcan, 2010).

Konut ihtiyacının karşılanması ve bireylerin barınma ihtiyacının giderilmesine yönelik önlemlerin alınması için düzenlenen 1982 Anayasası'nın 57. Maddesindeki "Konut Hakkı" başlığını taşıyan hüküm ile konut hakkı, devlet tarafından desteklenen sosyal ve ekonomik haklar ve devletin görevleri arasına eklenmiştir. Bu hak ekonomik, sosyal ve kültürel haklar ile bağlantılıdır ve içeriği çok geniştir ve aynı zamanda bu hükümle toplumun tüm kesimlerinin konut sorunu ele alınmıştır: "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 2011).

Kişilerin ve bir bütün olarak toplumların yaşamı üzerinde azımsanamayacak bir etkisi olmasına rağmen konut hakkı gerek uluslararası gerekse de ulusal hukuki düzenlemelerde, çeşitli konferanslarda ele alınmasına, anlaşmalarla kabul edilmesine, anayasalarda yer almasına rağmen hala pek çok ülkede gereken önemi görmemiştir. Çoğu zaman konut hakkı ile ilgili çalışmalar kâğıt üzerinde kalmaktan öteye geçememiştir ve bu hakkın niteliğine ilişkin pek çok tartışmanın da yapıldığı görülmektedir.

2.2. Konut Sorunları

2.2.1. Genel Olarak Konut Sorunu

Herkesi çok yakından ilgilendiren, toplum ve birey açısından büyük etki ve öneme sahip konut sorununa dar açıdan bakıldığında, ülkeler veya bölgelerdeki var olan konut açığının bir sonucu olarak ortaya çıkan kişilerin barınma gereksinimlerinin eksik karşılanması ya da hiç karşılanamaması sorunu olarak ifade edilebilir.

1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nde de belirtildiği üzere toplumdaki tüm bireylerin sağlık ve refahı için bir konutta barınma hakkı vardır. Fakat zaman zaman insanlar bu haktan tam olarak yararlanamamakta ve ortaya konut sorunu

çıkılmaktadır (Sezer, 2011). Konut sorununun ortaya çıkmasına doğrudan ve dolaylı olarak neden olan temel etmenler şöyle sıralanabilir: Yaşanan nüfus hareketleri, köyden kente yaşanan göçler sonucu kentlerde konut sayısının yetersiz kalması, gecekondulaşmanın artması, aile yapısının değişmesi, hızlı kentleşme, dar gelirli kesimin ekonomik durumlarına bağlı olarak uygun konut istemlerini karşılayamamaları, konut arzının konut talebini karşılamada yetersiz kalması ve konut finansmanı için gerekli olan tasarrufların yetersiz kalması (Sezer, 2011).

Konut ve konut sorunu tarih boyunca toplumsal yapının evrimine paralel bir evrim geçirmiştir (Arıcan, 2010). Yerleşik hayata geçişle birlikte konutların/evlerin ilk ortaya çıktığı, henüz konut konusunda uzaklaşmadığı ilkel toplumlarda konut sorunu söz konusu değildi. Konut sorunu çok eski tarihlere dayanmaz ancak sanayi devrimi sonrasında, on dokuzuncu yüzyıl başlarında sanayileşme, kentleşme, savaş ve doğal afetler ile artan barınak sorunlarıyla birlikte bir sorun haline gelmiştir. Bu sorun konutun önemli bir ihtiyaç olması, toplumların gelişimi ve konutların öneminin birey ve toplum açısından artması ve konuta sadece barınma aracı olarak değil ekonomik ve sosyal bir araç olarak da bakılmaya başlanmasıyla birlikte ortaya çıkmış bir kavramdır. Ülkelerdeki konut sorununun gelişimi ve günümüzdeki halini alması uzun bir zaman aralığında, değişik dönemlerde farklı yönlerinin ortaya çıkmasıyla olmuştur.

Konut sorunlarını, toplumun temel yapı taşı olan ailelerin veya tek başına bireylerin bir kısmının konut ihtiyaçlarını karşılayamamaları ya da mevcut yaşam standartları için yeterli nitelikleri taşımayan konutlarda barınmak zorunda kalmaları organik bir yapı olan toplumun tüm sınıflarını, tabakalarını etkileyen bir soruna ve sorunlar zincirine dönüşebilme potansiyelini yaratır. (Önver, 2016). Giderilemediği durumlarda sadece barınma sorunu olmaktan çıkan karmaşık ve çok yönlü bir olgu olan konut sorunları, ülkelerin teknik, ekonomik, politik, demografik, kentsel, sosyal ve kültürel tüm nicel ve nitel sorunlarla güçlü bir etkileşim halindedir ve bu sorunları da her zaman bir bütün olarak beraberinde getirir.

Toplumsal açıdan bakıldığında konut sorunu bireylerin ve ailelerinin yaşamlarını sağlıklı ve güvenli bir şekilde sürdürebilmesi için gerekli yaşama koşullarını sağlayacak nitelikleri taşıyan yapılarda minimum düzeyde barınma ihtiyacını karşılayamaması ve bireylerin gelir yetersizliğiyle sosyal güvenliklerini sağlayamamaları gibi sorunları içermektedir. Bu nedenlerden dolayı konut sorunu

toplumsal yanı güçlü bir sorundur. Ekonomik açıdan bakıldığında ise kullanılacak kaynak sorunu, üretim biçim ve ilişkilerinde oluşabilecek sorunlar, konut sayısının yetersiz olması ve bunun sonucu olarak konut fiyatlarındaki artış, nüfus artışı ve yığılmasının neden olduğu denetimsiz kentleşme, konut kalitesi gibi sorunlar söz konusudur.

Konut sorununun ülkelerdeki söz konusu diğer sorunlarla yakından ilişkili olması ulusal ve uluslararası düzeyde önemini giderek artmıştır. Günümüzde konut sorun evrensel bir boyuta ulaşarak devlet politikalarında ve hükümet programlarında yer edinmeye başlamıştır. Ülkelerdeki konut sorunlarının durumu güncel ulusal ve uluslararası koşullara, ekonomik, toplumsal ve politik özelliklere, konutların taşıdıkları niteliklere göre farklılık gösterir.

Bir ülke var olan konut sorunları genişçe ve doğru bir şekilde tanımlanamazsa konut sorununun çözümüne yönelik uygulanacak politikalar da yeterli olamaz. Ancak konut sorunu doğru bir şekilde saptandıktan sonra çözümüne yönelik politikalar üretilebilir ve uygulanabilir.

2.2.2. Konut Sorununa Neden Olan Etmenler

Konut sorununun ortaya çıkmasına neden olan teknik, ekonomik, politik, demografik, kentsel, sosyal ve kültürel, nicel ve nitel yönlü, doğrudan ya da dolaylı pek çok farklı etmen vardır.

2.2.2.1. Hızlı Kentleşme ve Göç

Belli yerleşimlerde yoğunlaşan nüfus nedeniyle konut sorunu yaşanmasının temelinde, kentleşme sürecini oluşturan ve hızlandıran çeşitli koşullar bulunmaktadır (Ayrım, 2007). Dünyamızda yaşanan küresel ısınmandan kaynaklı iklim değişiklikleri sonucu tarımdaki verimliliğin azalması, topraksızlığın artması, tarımın ekonomideki payının nispeten düşmesi ile birlikte tarımla uğraşan ailelerin geçimlerini tarım dışında aramak mecburiyetinde kalması kentlere olan göçler üzerinde etkin bir faktördür. Özellikle 1950 yılından sonra sanayi ve hizmet sektörünün gelişimi ve ucuz iş gücü ihtiyacı, kentte iş olanaklarının kırsal alanlardan daha fazla olması göçlerin en önemli sebebini oluşturmaktadır. Bunun yanında kentlerdeki daha iyi yaşam standartları, daha iyi eğitim, sağlık, altyapı, iletişim, güvenlik olanakları gibi nedenler kırsalda yaşayan

insanların kentlerde yaşamayı tercih etmelerinde itici güç olmuştur. Böylece kırsaldan kente göç bir zorunluluk haline gelerek kentler birer göç merkezi olmuş ve göç hareketleri elli yıldan daha uzun bir süredir yoğun bir şekilde devam etmiştir.

Yaşanan göç hareketlerinde kırdan kente gelen genellikle alt gelir grubuna mensup vasıfsız işçilerden oluşan ailelerin konut talebini karşılayamaması sonucu kendi barınma ihtiyaçlarını sağlamaya yönelik olarak kendilerine ait olmayan arazi ve arsalar imarsız, izinsiz ve düşük standartlı yapılar inşa etmeleri ya da gecekondu bölgelerinde düşük kiralarla oturmak zorunda kalmaları gecekondulaşmaya neden olmuşlardır. Gecekondulaşma, yapıldığı zaman ailelerin barınma ihtiyacını ortadan kaldırmış gibi gözükse de sonraki yıllarda gerek sosyal gerekse ekonomik açıdan birçok sorunun doğmasına neden olur (Biçerli, 1986). Böylelikle bu göç hareketleri hızlı kentleşmeyi ve buna paralel olarak da konut sorunlarını ve plansız kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir.

2.2.2.2. Nüfus Artışı

Hızlı ve kontrolsüz nüfus artışı, talep yönünden konut sorununa yol açan en önemli etmenlerdendir. Nüfus artışı iki şekilde olabilir. Artışın bir nedeni doğum oranlarının artması ve sağlık hizmetlerindeki gelişmelerle beraber ölüm oranlarındaki azalıştır. Diğer bir nedeni de kırdan kente yaşanan göç hareketleri sonucu kent nüfuslarındaki artıştır.

Konut talebini etkileyen en önemli etmenlerin başında nüfus olgusu gelmektedir. Hızla artan nüfus parelerinde konut talebinde bir artış yaşanması kaçınılmazdır. Talepteki artışın karşısında, kentlerdeki konut sayılarının ve konut arzlarının yetersiz kalması arz ve talep arasında bir dengesizlik oluşturarak konut fiyatlarında aşırı bir artışa neden olur. Bireylerin ve ailelerin konut ihtiyaçlarını giderememesi konut açıklarını hızla büyütür ve önemli bir konut sorununu meydana getirir.

2.2.2.3. İşsizlik ve Yetersiz Gelir

Konut sorunun temelini oluşturan nedenlerin arasında çağımızın en önemli problemlerinden biri olan işsizlik ve yetersiz gelir dağılımı da bulunmaktadır. İşsizlik, literatürde genel bir yaklaşımla herhangi bir ekonomik toplumda çalışmak istediği halde

iş bulamayan yetişkinlerin bulunması durumu (Vikipedi, İşsizlik, 2020) olarak tanımlanır.

Bireyin bir işe sahip olup yeterli düzeyde gelir elde ederek fiziksel ve sosyal yönden varlığını sürdürülebilmesi yaşamın en temel koşuludur. İşsiz bir kişinin barınma ihtiyacını nitelikli bir şekilde karşılayabilmesi için yeterli gelir elde edebilmesi mümkün değildir. Bu durumdaki bireyler konut ihtiyacını karşılamak için düşük standartlı gecekondulara yönelir. İşsizlik durumunda konut sayısı yeterli olsa bile konut talebi azdır. Herhangi bir iş de çalışan fakat arz ettikleri emek gücü karşılığında yeterli geliri elde edemeyen, ücret düzeyi düşük kişilerde konut ihtiyaçlarını karşılama da sıkıntı çekmekte ve niteliksiz konutlarda yaşamak zorunda kalmaktadırlar.

2.2.2.4. Gelir Dağılımındaki Dengesizlik

Gelir dağılımı, bir ekonomide ortaya çıkan gelirin, oyunculara nasıl paylaştırıldığını gösteren ekonomik göstergedir. Ülkeler düzeyinde, gelirin sosyal sınıflar arasındaki dağılımıdır (Vikipedi, Gelir Dağılımı, 2020). Gelir dağılımları konut ihtiyacını direkt etkilediğinden dolayı gelir dağılımındaki dengesizlikler de konut sorununa neden olan etmenler arasında ele alınması gereken bir unsurdur.

Çeşitli birçok nedenden kaynaklanan gelir dağılımındaki dengesizlikler ve adaletsizlikler sonucu bireylerin bir iş sahibi oldukları durumlarda bile gelir dağılımından aldıkları pay görece olarak daha düşük kaldığı için gelir düzeyleri de oldukça yetersiz kalabilir. Bu bireyler barınma ihtiyacını daha kısıtlı koşullarda sağlamaya çalışırlar ve konut finansmanı için yeterli gelire sahip olamadıklarından dolayı bir konut edinmeleri ya da konut talep etmeleri beklenemez. Ülke içerisinde gelirden görece olarak düşük bir pay alan kesimin varlığı daha ağırlıklı olduğu için konut talebi de az olacaktır. Bu durumda oluşacak bir arz fazlasının önüne geçebilmek için barınma ihtiyacını karşılayacak yeni konutlar inşa edilmeyecektir. Bu noktada da bir konut sorununun ortaya çıkması kaçınılmazdır. Bireylerin gelir seviyeleri tercih edecekleri konutun niteliğini de yakından ilgilendirmektedir. Bireyler gelirleri arttıkça daha nitelikli konutlar tercih etmektedirler (Soytürk, 2017).

2.2.2.5. Arsa ve Altyapı

Kentleşme olgusu ve göç hareketlerinin oldukça artmasıyla nüfusun kentlerde yoğunlaşması büyük şehirlerde konut inşa edebilecek nitelikli bir arsa bulmayı büyük bir sorun haline getirmiştir. Arzı kolayca artırılabilir bir kaynak olmayan arsa, bulunsa dahi yüksek maliyetlerinden dolayı yeni konut inşa edebilmeyi zorlaştırmaktadır.

Arsa sorununun yeni konut üretimi üzerinde diğer bir olumsuz etkisi önlenemeyen kırdan kente göç hareketlerinden dolayı gecekondulaşmanın artması, kentlerde imar planları hazır, altyapısı tamamlanmış ve uygun fiyatlı arsa bulabilmeyi güçleştirmesidir. Alt yapı problemi gecekondulaşmayla birlikte meydana gelen bir problemdir. Yerel yönetimlerin birincil görevleri arasında olan fiziksel çevreyi oluşturan kentsel alt yapı çalışmaları plansızlıktan ve gecekonduların oldukça yaygın olduğu bölgelerdeki sorunlardan dolayı gerçekleştirilememektedir. Alt yapısı eksik veya hiç olmayan alanlar yaşam standartları için uygun olmamakla beraber yetkilileri de farklı sorunlarla karşı karşıya bırakmaktadır (Arıcan, 2010).

2.2.2.6. Yapı Malzemesi Fiyatları

Konut üretiminde kullanılacak yapı malzemelerinin maliyetleri konutların niteliklerinin ve fiyatlarının belirlenmesinde önemli bir paya sahiptir. Buna paralel olarak bireylerin kendilerine uygun olan konutu satın almaları durumunda ortaya çıkacak maliyet, yapı malzemelerinin maliyetleriyle doğrudan bağlantılıdır. Yapı malzemelerinin fiyatlarında meydana gelen bir artış konutların maliyetini artıracığından bu durum direkt konut fiyatlarına yansarak konut talebini ve konut arzını önemli ölçüde etkiler.

2.3. Türkiye’de Konut Sorunu

Sosyo-ekonomik bir sorun olan konut sorunu, yirminci yüzyılın ilk yarısında özellikle Ankara ve İstanbul gibi büyük şehirlerde iç göçün ve buna bağlı olarak da kentleşmenin ağır ağır artmasının ardından ülkemizde zaman içerisinde etkisini göstermeye başlayarak günümüze kadar süregelen bir sorundur. Cumhuriyetin ilk dönemlerinde kentleşme hızı gelecek dönemlere göre nispeten daha düşük olduğundan

mevcut konutlarla konut talebini karşılamakta herhangi bir güçlük söz konusu değildi lakin bu dönemde konut arzı da oldukça sınırlı seviyede idi (Önver, 2016).

Kentleşme olgusunun 1940'lı yıllara gelirken giderek artmasıyla konut arzı konut talebini karşılamakta yetersiz kalmıştır. Sonuç olarak bu dönemlerde Türkiye'deki konut sorununun, arz yetersizliğinden kaynaklandığı söylenebilir. Konut miktarının yeterince olmamasıyla birlikte konutların niteliği ve kalitesi de ihtiyaca cevap vermekten oldukça uzaktır.

Sonraki yıllarda savaşların sona ermesi, sağlık olanaklarının iyileşmesi, hızla artan nüfus ve tarımın ekonomideki payının daralmaya başlayıp sanayi kesimi payının daha önemli hale gelmesi, sosyal gelişmişlik, yükselen refah seviyesi, iş imkânları gibi nedenler kentlerin nüfusunu hızla artırarak toplumda önemli değişiklik meydana getirmiş ve konut talebini artırmıştır. Fakat ülkemizdeki kentlerde konut sayısı, nitelikleri, konut sektörüne aktarılan fonlar, kent planlamasıyla ilgili kurallar ve konut konusundaki devlet düzenlemeleri bu değişimin gerisinde kalarak konut arzını karşılamakta yeterli olamamıştır. Bununla birlikte kentleşme hareketine paralel olarak, konut alabilme gücü olanlar için "apartman" lar (imarlı yapı) ve konut satın alma gücüne sahip olmayıp düşük maliyetli niteliksiz izinsiz konut inşa edenler ya da bunları kiralayanlar ile oluşan "gecekondu"lar (kaçak yapı) şeklinde ikili bir kent yapısı ortaya çıkmıştır (Balcı, 1988).

1950 ve 1960'lı yıllardan itibaren başlayan fiziki, sosyal, ekonomik, çevresel ve kültürel bir büyüme ve beraberinde getirdiği kentleşme hızındaki belirgin bir yükseliş süreciyle birlikte dar gelirli ve yeni kentlilerin gecekondulaşma oranının artması, yüksek kiralar ve konut arzının hala yeterli düzeye gelememesi nedeniyle konut sorunlarında artış devam etmiştir. Ardından 1960 ve 1980 yılları arasında kent nüfusları ikiye katlanmış hale gelerek kentleşme süreci ciddi bir hız kazanmış ve bir modernleşme süreci içerisine girilmiştir. Bu dönemlerde konut ve konut sorunu kavramlarının daha kapsamlı ele alınmasına karşın, kent yönetiminin güçsüzlüğü ve yeni konut inşa edebilmek için arsa ve altyapı olanakları sınırlı düzeyde kalması konut sorunların devam etmesine neden olmakta ve sorunlar karşısında üretilen çözümler yetersiz kalmaktaydı.

1980-1990 yıllarında hala yüksek düzeyde bulunan konut talebine çözüm olarak T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin kurulması ve faaliyete geçmesiyle yeni bir dönem başlamıştır. TOKİ ile, konut ihtiyacını karşılayabilmek için önemli adımlar

atılmıştır. Konut açığının artmaya devam ettiği bu dönemde, 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Konut sorununa toplu konutla çözüm bulma yönünde birçok çalışma yapılırken, yerel yönetimlerin kooperatifleşmeyle toplu konut yaptırması ve kamu konut kredilerinin belirli bir politika içerisinde kullanılması amaçlanmıştır (Güneşen, 2002).

Her geçen gün değişen ve gelişen dünyamızda konut arzının yanında konutların taşıdıkları niteliklerde oldukça önemlidir. Ülkemizde konut üretiminin yeterli düzeyde olmamasının yanında, mevcut konutlarla ilgili sorunlar ve çarpık kentleşme, gittikçe artmaktadır. Şehirlerimiz, mimari planı olmayan, kalitesiz yapılmış gecekonduyla dolmaktadır. Bunun sonucunda şehirlerimizin sorunları da artmakta ve neticede çirkin bir görünüme bürünmektedir (Balcı, 1988).

Türkiye'nin gelir ve gelişmişlik düzeyi, vatandaşlarının sosyo-ekonomik yapısı, konut arzını, konut talebini ve konutların sahip oldukları nitelikleri doğrudan etkileyen önemli bir faktördelerdir. Alt gelir grubuna ait kesimin çoğunlukta olması, toplumda düşük nitelikli konutlara olan talebin daha fazla olmasına neden olmaktadır. Ayrıca gelir düzeyleri düşük olan kişilerin ve ailelerin konut edinebilmek için gerekli finansmana sahip olamaması konut sorununa yol açmaktadır. Ülke Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının ve kişi başına düşen gelirin artması halinde kişilerin ve ailelerin gelirleri ve buna bağlı olarak tasarrufları artacak, bu da konut talebinin ve buna bağlı olarak konut arzının artması böylece nitelikli konutların yapılması anlamına gelecektir (Sezer, 2011).

Tablo 1'de Türkiye'nin 2000-2020 yılları arasındaki GSYH değerleri ve bununla birlikte Tablo 2'de söz konusu yıllar arasında büyüme oranları verilmiştir (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, 2020):

Tablo 1. Yıllık gayri safi yurtiçi hasıla

Tarih	GSYİH
2000	171.494.210,05
2001	247.266.207,48
2002	362.109.647,63
2003	472.171.775,31
2004	582.852.798,82
2005	680.275.847,31
2006	795.757.108,83

Tablo 1 (Devam). Yıllık gayri safi yurtiçi hasıla

Tarih	GSYİH
2007	887.714.413,79
2008	1.002.756.496,35
2009	1.006.372.481,61
2010	1.167.664.479,16
2011	1.404.927.614,91
2012	1.581.479.250,87
2013	1.823.427.315,11
2014	2.054.897.827,65
2015	2.350.941.343,28
2016	2.626.559.709,63
2017	3.133.704.267,36
2018	3.758.773.726,62
2019	4.317.786.909,00
2020	5,046,883,306.93

Tablolara göre ülkemizin 2000 yılında GSYH değeri 170.666.714,84 ₺’dir. 2000 yılından 2020 yılına kadar GSYH değeri artan bir seyir izlemiştir. Bunun yanında büyüme oranlarına bakıldığında 2000 yılında %6,6 bir büyüme görülmektedir. Fakat takip eden yıl yaşanan ekonomik kriz ortamı nedeniyle %6 oranında bir ekonomik daralma söz konusudur. Sonraki dönemlerde 2009 yılına kadar ülke ekonomisinde herhangi bir daralma yaşanmamış, belirli oranlarda büyümeye devam edilmiştir. 2009 yılına gelindiğinde yaşanan ekonomik kriz nedeniyle yeniden bir daralma gündeme gelmiştir. 2009 kriz dönemi sonrası 2020 yılına kadar belirli oranlarda büyüme sergilenmiştir (Google Public Data, 2021):

Tablo 2. Yıllık Türkiye GSYH büyüme oranları

Yıllar	Büyüme Oranı (%)	Yıllar	Büyüme Oranı (%)
2000	%6,9	2011	%11,2
2001	-%5,8	2012	%4,8
2002	%6,4	2013	%8,5
2003	%5,8	2014	%4,9
2004	%9,8	2015	%6,1
2005	%9,0	2016	%3,3
2006	%6,9	2017	%7,5
2007	%5,0	2018	%3,0
2008	%0,8	2019	%0,9
2009	-%4,8	2020	%1,8
2010	%8,4		

Milli gelirdeki artışla beraber kişi başına düşen gelirinde arttığı söylenebilir. Daha yüksek gelir seviyesine ulaşılması sonucu yaşam standartları da artan bireylerin konuta ilişkin taleplerinde yükselme görülür. Buna bağlı olarak konut arzında bir artış meydana gelecek ve gelir düzeyi yüksek bireylerin talebini karşılamaya yönelik standartları daha yüksek konutlar inşa edilmeye başlayacaktır.

Kriz dönemlerinde ise maliyetlerin yüksek olması sebebiyle inşaat sektöründe meydana gelen durgunluk konut arzında düşme yaşanmasına neden olmaktadır.

2000’li yıllara gelindiğinde dönemsel olarak ülkemizde yaşanan konut açıkları ve konut sorunlarının giderilebilmesi için gerekli finansman, ticari bankalar tarafından “İhtiyaç Kredileri” adı altında verilen konut kredileri ile sağlanmaya çalışılmıştır. Konut kredisi, bankalar tarafından, sahibi olmak istediğiniz konutun teminat altına alınması ile verilen bir kredi türüdür (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, 2020):

Tablo 3. Bankalar tarafından kullandırılan yıllık konut kredi miktarları (2005-2020)

Tarih	Konut Kredi Miktarı
2005	1.068.083,00
2006	1.124.159,00
2007	1.216.616,00
2008	1.196.682,00
2009	1.185.623,00
2010	1.153.709,00
2011	1.194.951,00
2012	1.258.742,00
2013	1.497.918,00
2014	2.819.039,00
2015	2.780.112,00
2016	61.189,00
2017	53.591,00
2018	46.711,00
2019	45.371,00
2020	52.639,00

Bankalar tarafından 2005-2020 yılları arasında kullandırılan Türk lirası üzerinden alınan konut kredi miktarını gösteren Tablo 3’te konut için kullandırılan kredi miktarı yılsonu rakamlarıyla belirtilmiştir. Konut kredi miktarı ile bankaların

müşterilerinin konut talebine yönelik verdiği kredi miktarını ifade etmektedir. Bu kredilere uygulanan faiz oranları da Tablo 4’de verilmiştir.

Bankaların 2005 yılı itibariyle müşterilerine kullandıkları konut kredi miktarı %17,65 faiz oranıyla toplam 1.068.083,00 ₺’dir. İzleyen yılda, bir önceki yıla nispeten kredi miktarı faiz oranındaki %3.51’lik artışa rağmen %5,25 oranında artmış ve 2007 yılına gelindiğinde konut kredi miktarı %8,22 oranında bir yükseliş göstererek %18.30 faiz oranıyla toplam 1.216.616,00 ₺ olmuştur (Türkiye Katılım Bankaları Birliği, 2020):

Tablo 4. Yıllara göre bankalar tarafından konut kredilerine uygulanan faiz oranları

Tarih	Konut Faiz Oranları (%)
2005	17,65
2006	18,27
2007	18,30
2008	18,63
2009	15,60
2010	11,05
2011	11,59
2012	12,40
2013	9,69
2014	11,86
2015	12,31
2016	13,25
2017	12,14
2018	19,29
2019	17,75
2020	11,63

2008 yılı ve bu yılı izleyen 2009, 2010, 2011, 2012 olmak üzere beş yıl boyunca 2007 yılına göre konut kredi miktarında bir azalma gözlemlenmektedir. Bu azalışın önemli nedenlerinden birisi, 2008 yılının son çeyreğinde ortaya çıkan, etkisini 2012 yılına kadar hissettiren ve birçok ülkeyi olumsuz yönde etkileyen ekonomik kriz sebebiyle çoğu bankanın kredi piyasasının çökmesi, geri kalan bankaların da daha az tüketiciye az miktarlara kredi vermeyi tercih etmeleri olarak düşünülebilir.

Konut kredilerinin daraldığı bu kriz döneminden sonra konut kredilerine verilen faiz oranları 2008 itibariyle %18,63 iken, 2013 yılına gelindiğinde %9,69 olarak %47.98 oranında azalmıştır. Faizlerin düşmesinin ardından konut kredi miktarında 2013 yılı

itibariyle tekrar canlanma gözlenmiş ve 2014 yılına gelindiğinde konut için kullandırılan toplam kredi miktarı 2.819.039,00 ₺ olarak bir önceki yıla göre %46,86 oranında bir artış göstermiştir.

Konuta verilen kredi miktarı artarken, bu miktar 2016 yılına geldiğinde büyük bir düşüş göstermiştir. Bunun nedeni ülkemizde yaşanan siyasal olumsuzluklarla beraber ülke ekonomisinde azımsanamayacak ölçüde bir daralma yaşanmasıdır. Bu dönemde konut kredilerine uygulanan faiz oranları artarak %13,25 olmuştur.

Türkiye’de konut sorunu hem miktarı hem de niteliğiyle ilgilidir. Ülkemizde bu soruna ilişkin tespit edilen temel nedenler üç maddede toplanabilir: (Güneşen, 2002)

1. Türkiye’de zaman içinde sürekli artan bir seyir izleyen konut maliyetleri nedeniyle konut satın alabilecek kesim gittikçe daralmış ve bununla birlikte alt gelir grubuna ait kesimin bir konut satın alabilme ihtimali düşmüştür.
2. Hâlihazırda bir konut sahibi olan kesimin, daha fazla konut edinme talepleri kiraların kontrol altında tutulması nedeniyle azalmıştır.
3. Alt gelir grubuna mensup bireylerin de bir konut sahibi olma gereksinimi nitelikli bir konut satın alma gücüne sahip olamadıklarından gecekondulaşmanın hızla artmasına neden olmuştur.

TÜİK verilerine göre; 2017 yılı itibariyle ülkemizdeki hane halkı sayısı 22 milyon civarındadır. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu tespitlerden yola çıkarak; Türkiye’de hızlı artan nüfus ve kentleşme ile birlikte konuta dayalı talebin artmaya devam edeceğini ve yeni konut arzlarına daha fazla gereksinim duyulacağını göstermektedir (Uzunoğlu, 2017).

3.TÜRKİYE'DEKİ KATILIM BANKALARINDA UYGULANAN KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

Çalışmanın birinci bölümünde katılım bankacılığı üzerinde durulurken, ikinci bölümünde ise konut kavramı, konut sorunu ve Türkiye'deki konut sorunları ele alınmıştı. Bu bölümünde ise Türkiye'deki Katılım Bankalarında uygulanan konut finansman modelleri üzerinde incelenmiştir. Ülkemizde son yıllarda oldukça gelişen ve sayıları hızla artan katılım bankaları, uygun ödeme koşulları ile bireylerin ve ailelerin kaliteli konutlara sahip olabilmelerine imkân sağlamaktadır.

3.1. Konut Finansmanı

Konut finansmanı, ülkedeki konut sorunlarını giderebilmek, konut açığını kapatabilmek, kişilerin konut taleplerini karşılayabilmesini sağlamak amacıyla, çoğunlukla bankalar olmak üzere kamu kuruluşları ve özel kurumlar tarafından, müşterilerin sahip olmak istedikleri konut teminat olarak alınarak, fon kullandırılmasını ifade eder. En yalın şekilde konut finansmanının amacı, ihtiyaçlar hiyerarşisinde insanlığın en temel ve vazgeçilmez ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının standartları kaliteli yaşam koşullarına uygun konutlarla giderilebilmesine imkân oluşturabilmek için gerekli finansmanı sağlayabilmek olarak ifade edilir.

Konut finansman uygulamalarını birey ve toplum için gerekli kılan nedenlerden bazıları şunlardır (King, 2009):

- Yeni evler inşa edebilmek için fon oluşturmak
- İpotek geri ödemeleri, kiralar gibi bir hane halkının masraflarını karşılayabilmelerine imkân sağlamak
- Konut kalitesinin muhafaza edilebilmesi için yapılması zorunlu değişiklikleri ve bakımı finanse etmek
- Konut arzını ya da mevcut konutların durumunu acil konut ihtiyaçlarını karşılamak gibi belirli sosyal ve politik hedeflere ulaşmasını ve toplumların ekonomik ve sosyal gelişimini sağlaması için yönetmek.

Nüfusun önemli bir kısmının konut satın alabilecek kadar yeterli gelir elde edememesi ve bununla birlikte konut maliyetlerinin de çok yüksek olması, konut edimini güçleştiren iki temel nedendir. Bu nedenler, sahip olmak istediği konutu fon

yetersizliğinden dolayı satın alamayan bireyleri, fon ihtiyaçlarını karşılamak için genellikle kurumsal olmayan şekilde borçlanma yollarına başvurmaya iter. Konut finansman uygulamalarının oluşması ve gelişmesiyle birlikte, bireylerin konut için gerekli fonu kurumsal bir yapı içerisinde elde ederek beklentilerinin karşılanmasına olanak tanınmaktadır.

Her ülkenin mevcut konut durumu ve konut sorunları, ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerine göre farklı niteliklerine sahip olduğu gibi bu sorunların çözümüne yönelik konut finansman sistemleri de ülkenin kendi şartlarına, piyasa yapısına göre farklılık gösterir. Geliştirilen konut finansman sistemleri ile mümkün olduğunca fazla finansman yolları kullanılarak birçok bireyin, ailenin veya kuruluşun, konut edinimi için ihtiyaç duydukları yeterli fona ulaşabilmesi kolaylaşmıştır. Konut finansmanı, her gelir grubuna uygun barınma ihtiyacını karşılama amacının yanında, hâlihazırda bir konut sahibi olan bireylerin, daha fazla konut edinebilmeleri için ihtiyaç duydukları fonu elde ederek konutu yatırım aracına dönüştürmelerinde kilit rol oynar.

Geliştirilen konut finansmanı mekanizmasıyla birlikte konut arzının artırılması ve fon ihtiyacı olan kesime kaynak sağlanarak konut sorunlarına çözüm bulmak mümkün hale gelmiştir. Bu nedenle, konut finansmanı açısından devlet, finansal kuruluşlar, konut üreticileri ve hane halkı arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir (Berberoğlu & Teker, 2005).

3.2. Katılım Bankalarında Uygulanan Konut Finansman Modelleri

Bireyler barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için genellikle çeşitli finansman yöntemlerine başvurmaktadır. Bu finansman yöntemlerinden biri de İslami Bankacılık anlayışıyla birlikte ortaya çıkan çeşitli faizsiz finansman yöntemleridir.

Konut maliyetlerinin, tüketici fiyat endeksinin ve faiz oranlarının oldukça yüksek olması özellikle orta ve alt gelir grubuna mensup bireylerin konut edinimi zorlaştıran nedenlerdir. Ayrıca çağımızın en büyük problemlerinden birisi olan faize bulaşmamak ve faizden uzak durmak isteyen fakat bir konut edinmek içinde yeterli birikime sahip olamayan kesimler, talep ettikleri konutları finanse etmekte zorlanır. Bunların sonucu olarak da katılım bankalarına başvurma nedenlerinin arasında konut finansmanı en üst sıralarda yer almaktadır (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, 2020):

Tablo 5. Yıllara göre katılım bankaları tarafından kullandırılan konut finansman miktarı

Tarih	Katılım Bankaları Tarafından Kullandırılan Konut Finansman Miktarı
2012	6.541.559,00
2013	9.033.940,00
2014	10.791.789,00
2015	11.969.177,00
2016	11.659.398,00
2017	13.138.644,00
2018	12.546.600,00
2019	13.087.279,00
2020	25.196.250,00

Tablo 5’te Türkiye’deki katılım bankalarında konuta verilen finansman miktarı verilmiştir. 2012 yılında konut finansman miktarı 6.541.559,00 ₺’dir. Bu miktar her geçen yıl artmaya devam ederek 2020 yılına gelindiğinde 25.196.250,00 ₺’na ulaşmıştır. Buradan anlayacağımız üzere katılım bankalarına konut finanse edebilmek için başvurun bireyler ve katılım bankalarında yıllık olarak kullandırılan toplam fon miktarı içerisinde konutun payı giderek içerisinde artmıştır.

Albaraka Türk Özel Finans Kurumu adıyla faaliyete geçen ilk katılım bankası olan Albaraka Türk Katılım Bankası ile ilk kamu katılım bankası olan Ziraat Katılım Bankası’nın çeşitli uygulamalarla finansman sağladığı bazı konut projeleri Tablo 6 (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, 2020) ve Tablo 7’de listelenmiştir (Albaraka Türk Katılım Bankası Konut Projelerimiz, 2020):

Tablo 6. Ziraat Katılım Bankası konut projeleri

Katılım Bankası	Proje Adı	Konut Adeti	Lokasyon
Ziraat Katılım	Avrupa Konutları Yamanevler	1672	İstanbul
Ziraat Katılım	Luxera Meydan	242	İstanbul
Ziraat Katılım	Luxera Yenibosna	110	İstanbul
Ziraat Katılım	Ömür İstanbul	278	İstanbul
Ziraat Katılım	Nidapark Küçükyalı	1159	İstanbul
Ziraat Katılım	Avrupark Bahçekent	1394	İstanbul
Ziraat Katılım	Alidebağ Konakları	319	İstanbul
Ziraat Katılım	Tuana Evleri	590	Kocaeli

Tablo 6 (Devam). Ziraat Katılım Bankası konut projeleri

Katılım Bankası	Proje Adı	Konut Adeti	Lokasyon
Ziraat Katılım	Rota Mavi	193	İstanbul
Ziraat Katılım	Seyran Şehir	220	İstanbul
Ziraat Katılım	Şehir Konakları	210	İstanbul
Ziraat Katılım	Bahçeyaka Ispartakule	327	İstanbul
Ziraat Katılım	Doğuşehir	1200	Konya
Ziraat Katılım	Orange City	116	Bursa
Ziraat Katılım	Atış Premium	420	Bursa
Ziraat Katılım	Long Shore City	112	Adana

Tablo 7. Albaraka Türk Katılım Bankası konut projeleri

Katılım Bankası	Proje Adı	Konut Adeti	Lokasyon
Albaraka Türk Katılım	Artıbir Kağıthane	68	İstanbul
Albaraka Türk Katılım	Nevbahar Konutları	584	Ankara
Albaraka Türk Katılım	Park Avenue	977	Ankara
Albaraka Türk Katılım	Çizmeci Metropark	156	İstanbul
Albaraka Türk Katılım	Divanpark	576	Konya
Albaraka Türk Katılım	Batı Şehir	3150	İstanbul
Albaraka Türk Katılım	Evvel İstanbul	678	İstanbul
Albaraka Türk Katılım	Metropol İstanbul Evleri	908	İstanbul

Katılım Bankaları müşterilerinin konut taleplerine cevap verebilmek için üç farklı finansman yöntemi sunar. Bunlar; murabaha yöntemi, sukuk yöntemi ve müşareke yöntemi ile konut finansmanıdır. Bunlara ek olarak el birliği yöntemiyle de konut finansmanı sağlanır. Bu yöntemlerle konut sahibi olmak isteyen bireyler, faizden uzak bir şekilde konutlarını finanse etme imkânı sağlar.

3.2.1. Murabaha Yöntemi ile Konut Finansmanı

Murabaha yöntemi Katılım Bankalarının, herhangi bir konut ihtiyacı için bankalara başvuran müşterilere doğrudan nakit vermek yerine, talep edilen konut

müşteri adına tedarik ederek, üzerine kâr payı eklenip önceden belirlenen ve üzerinde anlaşılan fiyat ve vade şekliyle satmalarıdır (Soytürk, 2017). Konut finansmanı için Katılım bankaları tarafından en çok kullanılan yöntem murabahadır.



Şekil 1. Genel olarak murabahanın işleyişi

Murabaha yöntemi ile konut finansmanı işlemlerinde satıcı, banka(aracı) ve alıcı (müşteri) olacak şekilde üç taraf vardır (Yılmaz, 2010). Şekil 1’de (Yılmaz, 2010) görüldüğü gibi alıcı olan müşteri fon yetersizliğinden dolayı satın alamadığı konutun tedarik edilebilmesi için satıcı ile arasında aracı durumda olan katılım bankasına başvuruda bulunur. Katılım bankası gerekli incelemeleri ve işlemleri yaptıktan ve gereken koşullar sağlandıktan sonra satıcıdan müşterinin talep ettiği henüz yapılmakta olan veya yeni yapılmış konut konutu şekilde verilen örnek üzerine 100 TL ödeyerek peşin olarak temin eder. Katılım bankaları bu konutun alış fiyatının üzerine belirli oranlarda kâr payını da ekledikten sonra müşterisine ödeme gücüne uygun olan bir taksit planı yaparak vadeli olarak satar. Müşteri bu konutun kullanım hakkını elde eder. Lakin taksit ödemesi bitene kadar konut finansman sağlayan kurumun mülkiyetinde kalır. Her ay müşteri ev kirası öder gibi bankaya taksit tutarını öder Böylece her ay müşterinin konuttan aldığı pay yavaş yavaş artar. Bu süreç sonunda belirlenen taksitlerin tamamen bitmesiyle söz konusu konut müşterinin mülkiyetine geçer.

Konutun vade sonuna kadar katılım bankalarının mülkiyetinde kalmasının iki farklı nedeni vardır. İlk nedeni, İslam Ticaret Hukuk’una göre sahibi olunmayan bir şeyin satılmasının ve bundan herhangi bir kar elde edilmesinin uygun olmamasıdır. Bu nedenle katılım bankaları müşterileri tarafından talep edilen konutu ilk olarak kendi mülkiyetine alarak sahibi olmadıkları bir şey satmamış olurlar ve bu şekilde elde ettikleri kâr payını da meşrulaştırırlar. İkinci bir neden de müşterilerin konut finansmanı için kullandıkları fonların ödemesinde zorlandığı veya ödemediği durumlar da geri ödeme riskinden kaçınmak, korunmak ve fonu güvence altına almaktır. Bununla birlikte kredi geri ödeme riskini düşürmek için ikinci bir önlem olarak, konut satın almak için fon kullanılacak kişinin kendi gelir seviyesine ve ödeme gücüne göre bir konut

belirlemek zorunda olmasıdır. Eğer müşteri katılım bankalarına kullandığı fonların geri ödemesinde bulunmazsa, banka konutu geri alma hakkına da sahiptir (Bayyığıt, 1997).

Konut finansmanında murabaha yönteminin kullanılmasıyla, katılım bankalarının alıcı ve satıcılar arasında aracı olmasından dolayı satıcılar konutlarını peşin satabilme ve banka müşterisi olan alıcılarda bankalar aracılığıyla bütçelerine uygun ödeme koşullarıyla konut sahibi olabilme imkânını elde ederler. Murabaha işlemlerine konu olan konutun katılım bankasının kendi mülkiyetinde bulunmaması ve üçüncü bir kişiden satın alınarak edinilmesi İslam ticaret hukukuna göre elzemdir. Konut finansmanında murabahanın geçerli olması için şu dört şartı mutlaka taşıması gerekir: (Kaya, 2013)

- Konutun maliyeti, her iki taraflarca bilinmelidir.
- Katılım bankasının konutu alırken ödediği bedel tekrar yerine konulabilir olmalıdır.
- Konut, geçerli bir satım sözleşmesi ile elde edilmiş olmalıdır.
- Konuttan elde edilen karın borçluya tam olarak söylenmesi gerekir.

Katılım bankaları faaliyete başladıkları yıllardan bugüne kadar konut finansmanı için fon kullandırmada, dünyada yaklaşık %95, Türkiye'de ise yaklaşık %75-80 oranında murabaha yöntemini kullanmışlardır (Kurt, 2019).

Murabaha yönteminin hem banka hem de banka müşterisi için avantajları ve dezavantajları vardır. Müşteri için avantajlardan biri, maliyet ve kâr payı açık olduğundan murabahanın şeffaf olmasıdır. İkinci olarak, aylık geri ödeme sabittir, burada müşteriler aylık geri ödemeleri yapmakta gecikirse bundan dolayı banka para cezası uygulayamaz. Dezavantajı, eğer erken geri ödemeler yaparsa, aylık geri ödemelerin esnek olmaması nedeniyle ödüllendirilmeyecektir. Murabahanın katılım bankasına avantajı, sabit ve önceden belirlenmiş olması nedeniyle düşük risk taşıması ve kullanışlı olmasıdır. Bankanın dezavantajı, müşteriler geç geri ödeme yaparsa, para cezası ile onları cezalandıramamasıdır (Ali, 2017). Murabaha yöntemi ticari bankalarda kullanılan mortgage sistemine oldukça benzemektedir.

3.2.1.1. Konut Kredisi (Mortgage)

Yirmi birinci yüzyılda en fazla kullanılan konut finansman sistemi olarak mortgage, Türkçe karşılığıyla “ipotek” anlamına gelmektedir. Bireylerin banka ve benzeri finans kurumlarına satın almak istedikleri konutu finanse etmek amacıyla başvurduğu, kullandırılan fonların konut ipoteği ile teminat altına alınarak uzun vadede düşük faizle bireylerin aylık bütçelerinin üçte birini aşmayacak taksitlerle ödemek üzere verilen kredileri ifade eder. Literatürde “ipoteğe dayalı konut kredisi” olarak da karşımıza çıkmaktadır.

Mortgage sisteminde, belirlenen konutun bedelinin en az %25’lik bir kısmının hazır olması gerekir çünkü konut için fon kullandıran kuruluşlar, konut bedelinin en fazla %75’ini kredilendirir. Bu nedenle kredi kullanmak isteyen müşterilerin gelir düzeyleri önem taşımaktadır (Berberoğlu M. , 2009). Bu kredilerinin amacı ve diğer kredilerden farkı kullandırılan fonlar karşılığında ipotek edilen konutu ikincil piyasalara satılıp menkul kıymetleştirerek sermaye piyasalarından fon temin etmek ve uzun vadeli fonlara daha kolay ulaşma imkânı tanımaktır (Kurt, 2019).

Birincil piyasalar içinde, bankalar veya diğer ödünç veren kurumlar mortgage sistemi ile tasarruf sahiplerinin fon fazlalıklarını konut edinimi için ihtiyacı olan bireylere kullandırarak aracılık görevini üstlenirler. Bu konut kredisi yöntemi, tüm tarafların kazandığı ve uygulamanın tam işlediği ülkelerde çok önemli sosyal faydaları görülen bir konut finansmanı modeli olmuştur (Okka, 2007).

Faiz hassasiyeti bulunan bireyler konut finansmanı için katılım bankalarına başvurumaktadırlar. Katılım bankaları da müşterilerinin talep ettikleri bitmiş ya da bitmeye yakın olan konutları finanse etmek amacı güderek çeşitli yöntemlerle uzun vadeli ödeme planları oluşturup, kira öder gibi taksit ödeme imkânı sunarak ticari bankaların sistemine benzer bir mortgage sistemi uygulamaktadır.

Katılım bankalarındaki mortgage sistemi daha çok temelinde faiz barındırmadan, katılma hesaplarındaki tasarruf sahiplerinin birikimleri ile müşterilere fon kullandırıldığı bir sistemdir. Müşterisi tarafından konut finansmanı için ihtiyaç duyulan fonun tamamı katılım bankalarından temin edilmek istenirse, banka finanse edilecek konutla beraber başka bir konutu da teminat altına alır (Soytürk, 2017).

3.2.2. Müşâreke Yöntemi ile Konut Finansmanı

Müşâreke yöntemi kar ve zarar ortaklığı çerçevesinde, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na göre; Katılım Bankalarınca, gerçek veya tüzel kişilerin tüm faaliyetlerinden veya belirli bir faaliyetinden veya belirli bir konutun alım satımından doğacak kâr ve zarara katılmak üzere bu kişilere fon kullandırılması işlemidir. Kar ve zarara projeleri yaygın bir şekilde özellikle büyük projelerin finansman modeli olarak kullanılmaktadır (Soytürk, 2017).

Konut finansman sorunu sadece bireylerin veya ailelerin değil büyük inşaat firmalarının da sorunudur. Müşâreke yönteminde, yeni bir konut inşaatı projesi olup da yeterli finansmana sahip olmadığı için bankaya başvuran inşaat firması sahibi, yapacağı yeni konut projesi için gerekli olan sermayenin bir kısmını ortaya koyar. Geri kalan kısmı için katılım bankasına başvurarak finansman talebinde bulunur. Katılım bankaları, kendi ilkelerine uygun olan konut projeleri değerlendirmeye alır ve inşaat firmasını ve söz konusu konut projesi teklifinin fizibilite raporunda kâr getirisini, risk durumunu ve uygulanabilirliğini analiz eder ve değerlendirir.

Banka tarafından inşaat firmasının herhangi bir olumsuzluğu görülmez, konut projesinin uygulanabilir ve hem taraflara hem topluma iktisadi ve ticari bir fayda sağlayabileceği onaylanırsa gerekli şartlar sağlandıktan sonra Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik'in Katılım Bankalarınca Finansman Sağlama Yöntemleri başlıklı 19. Maddesinin c bendinde belirlenen çerçeveye uygun olarak hazırlanmış "Kâr-Zarar Ortaklığı Yatırımı Sözleşmesi" (Soytürk, 2017) imzalanır.

Sözleşmenin imzalanmasının ardından katılım bankası projeye, sözleşme şartları çerçevesinde katılım tutarını ödeyerek finansman sağlar ve inşaat firması yeterli sermayeyi elde ederek konut projesini yürütmeye başlar. Bu şekilde katılım bankaları büyük inşaat projelerine finansman sağlayarak inşaat firması ile ortak bir firma kurar ve reel sektör içerisinde aktif olarak bulunmuş olurlar. Katılım bankalarını müşâreke yöntemini kullanmalarında asıl amacı katılma hesaplarındaki tasarruf sahiplerinin fonlarını, finansman ihtiyacı olan proje sahiplerine kullandırarak reel sektörde değerlendirmektir.

Müşâreke yönteminde murabaha yönteminden farklı olarak söz konusu konut, sadece katılım bankasının mülkiyetinde kalmayıp projesinin sahibi olan firma ve bu proje için finansman sağlayan katılım bankası koydukları sermaye miktarınca konut

mülkiyetini ortak olarak elde ederler (Takan, 2002). Genellikle müşareke yöntemine söz konusu olan konut projenin idari yönetimi ve gözetimi inşaat firmasının sorumluluğundadır. Katılım bankası ve inşaat firması ortalığı, konut projesinin yapım aşaması boyunca devam eder ve tamamlanmasıyla birlikte bir tutanak düzenlenerek proje kapatılmakta ve ortaklık sona ermektedir.

İnşaat firmasının ortaya koyacağı sermaye miktarı, katılım bankasının konut projesine ortak olmak için ortaya koyacağı sermaye miktarı, konut projesinin tamamlanıp ortak firma tarafından satışa çıkarılmasıyla elde edilecek karın paylaşılma oranı ortaklar tarafından müşakere işleminin başında tespit edilir ve yapılacak kar-zarar ortaklığı sözleşmesinde belirtilir. İnşaat firmasının ve katılım bankasının ortak konut projesi girişimine koydukları sermaye miktarı eşit olduğu halde proje sonunda alacakları kâr payları farklı olabilir. Veya tersine, sermayeler farklı olduğu halde kâr payları eşit olabilir. Bu farklılık ortaklığa katılanlardan bazılarının işi daha fazla yapmaları veya daha kabiliyetli olabilmelerinden dolayıdır (Yılmaz, 2010). Ayrıca konut projesini yöneten taraf, uzmanlığı, bilgi ve becerisi için kardan ayrı olarak belirli bir pay alır. Katılım bankaları, inşaat firmasıyla birlikte yürütmek için anlaştıkları konut projesinin inşa, imalat, yapım, satışa çıkarılma, pazarlama ve satış aşamaları ile ilgili bütün detaylarını Yatırım Projeleri Müdürlüğü aracılığıyla izleyerek denetlenmeli ve raporlayarak ortaya koymalıdır.

Müşareke yöntemi ile finansman sağlanan konut projelerinin tamamlanıp satışa çıkarılmasıyla kesin olarak bir kar durumunun ortaya çıkacağı söylenemez. Bu durum müşareke sözleşmesinde belirtilir ve herhangi bir kar oranı üzerinde anlaşılmaz. Eğer ortaklıkla yürütülen konut projesi sonunda bir zarar durumu söz konusu olursa bu zarar katılım bankası ve müşterileri arasında ortaya koydukları sermaye oranında adilce paylaşılır ve sermayeden düşülür.

Müşareke ile konut finansmanı yöntemi, ticari bankalarda ve diğer finans kuruluşlarında gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile oldukça benzerlik göstermektedir ve bu yöntem tüm dünyada büyük projelerinin finansmanında yaygın olarak kullanılmaktadır. Günümüzde müşareke yöntemi oldukça yaygın kullanılarak rakamları artık milyar doları aşan projelerde uygulanmaktadır (Soytürk, 2017).

3.2.3. Sukuk Yöntemi ile Konut Finansmanı

Sukuk, bir çeşit faiz hassasiyetine uygun yatırım sertifikası olarak kabul edilir ve gerçek bir varlık dayanağı olan ticari sepette, sadece nakit akışı şeklinde değil aynı zamanda konut mülkiyetine ve ondan yararlanma hakkına temel oluşturan bir yatırım aracıdır. Katılım bankaları, müşterilerin bir ya da birden fazla konut projelerine finansman sağlamak üzere sukuk ihraç ederek projelerin finansmanını sermaye piyasalarından temin edebilmektedir. Burada sukuk sahibinin faiz kullanılmadan elde edeceği getiri; belirli bir varlığın mülkiyetinden ya da bir iş ortaklığından elde edilecek kira geliri veya kâr payıdır. Bu şekilde tasarruf sahipleri birikimlerini faizsiz bir şekilde değerlendirilir. Konut finansmanında sukuk yönteminin amacı, toplanan fonlar ile yeni bir konut projesine başlamak veya mevcut bir projeyi geliştirmek için bu projelere sermaye piyasalarından finansman sağlamaktır (Kurtuluş, 2017).

Bu sertifikaları alanlar, sertifika çıkartılan varlığa, aldıkları sertifika oranında ortak olmuş olurlar. Söz konusu varlığın geliri de bu yolla sertifika sahiplerine ait olmuş olur (Aktepe, 2012). Konut finansmanında kullanılan, murabaha sukuk, istisna sukuk olmak üzere iki tür sukuk çeşidi vardır.

3.2.4. Elbirliği Yöntemi ile Konut Finansmanı

Faizsiz konut finansmanı sağlamak için kullanılan yöntemlerden biri de elbirliği yöntemidir. Bu yöntem katılım bankalarında kullanılmamakla birlikte, katılım bankalarının fon kullandırma yöntemleriyle benzerlik göstermektedir. Elbirliği yöntemiyle konut satın almak isteyen bireyler, ev, arsa, iş yeri başta olmak üzere her türlü olabilecek dilediği konutu seçerek konut finansmanı için aracılık görevini üstlenmiş bir kuruma organizasyon ücreti ödeyerek başvurur. Kişinin gelir düzeyine ve ödeme gücüne göre, konutun fiyatının bir kısmı peşinat olarak alındıktan sonra bireyin istediği taksit sayısına bölünerek belirlenen ve faiz eklenmeden oluşturulan aylık ödemelerle konut edinimi sağlanır.

Bu sistemde kurum kendi bünyesinde bulunan fonları kullandırmaz. Bunun yerine fon talep eden müşterilerin tasarruf etmelerine yardım ederek kendi fonlarını yine kendilerine kullandırır. Kurum, konut için başvuran kişiler arasında bir havuz oluşturur ve bu kişileri noter huzurunda kurayla sıraya koyarak her ay sırası gelen kişinin konut satın almasını sağlar. Aylık taksitler her ay bir ev parası kadar olduğundan dolayı,

bireylerin taksit ödemelerinin aylık miktarı havuzdaki kişi sayısından da etkilenir. Kişi sayısı ne kadar fazla olursa aylık taksitler o kadar az, kişi sayısı ne kadar az olursa aylık taksitler o kadar fazla olur. İlk sırada ev alan kişilerin, havuzun geri kalanındaki kişilere göre aylık taksitlerinde ödeyeceği tutar daha fazladır. Çünkü ilk sıradaki kişiler, henüz peşinat dışında herhangi bir ödeme yapmadan havuzdaki diğer kişilerin aylık taksitleriyle konut edinmiş olurlar. Böylece sonraki aylarda daha fazla ödeme yaparak diğer kişilerin konut satın alabilmelerine yardım etmiş olurlar. Havuzda ileri sıralara kalan kişiler, kendilerinden önce konut satın alan kişilerden yardım aldığı için konutu ucuza mal ederler ve taksitleri de her ay belirli oranda azalır. Havuzdaki kişilerin zorunlu durumlarda taksitlerini dondurabilme ve o güne kadar yaptığı aylık ödemeleri geri alarak havuzdan ayrılabilme hakları vardır.

Elbirliği yöntemi kullanılarak satın alınan konutun mülkiyeti finansman sağlayan kurumda değil, satın alındığı andan itibaren müşteride kalır. Müşteri, konutu istediği gibi kullanabilir veya kiraya verebilir fakat taksit ödemeleri bitene kadar satamaz. Bu sistem bireylere, vade farkı olmadan her bütçeye uygun seçenekler sunup geri ödemede kolaylıklar sağlar ve kira öder gibi taksit ödeyerek ev sahibi olabilmelerine imkânı tanır.

4. TÜRKİYE'DE KATILIM BANKALARI TARAFINDAN SAĞLANAN KONUT FİNANSMANININ KONUT FİYATLARI VE ENFLASYON ÜZERİNDEKİ ETKİSİNE DAİR EKONOMETRİK ANALİZ

Çalışmanın bölümünde Türkiye’de Katılım Bankaları tarafından sağlanan konut finansmanının konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi üzerindeki etkisi ekonometrik yöntemlerle analiz edilmiştir. Yapılan ekonometrik analizin amacı, konut finansmanındaki payı her geçen gün artan katılım bankaları kredileri ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasındaki ilişkinin varlığını, var olması durumunda yönünü ve boyutunu ortaya koyarak bir değerlendirme sunmaktır.

4.1. Kapsam ve Veri Seti

Bu tez kapsamında, Katılım Bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, tüketici fiyat endeksi ve konut fiyat endeksi değerleri yapılan ekonometrik analizlerde değişken olarak kullanılacaktır. Kullanılan verilerin kısaltması Tablo 8’de sunulmuştur.

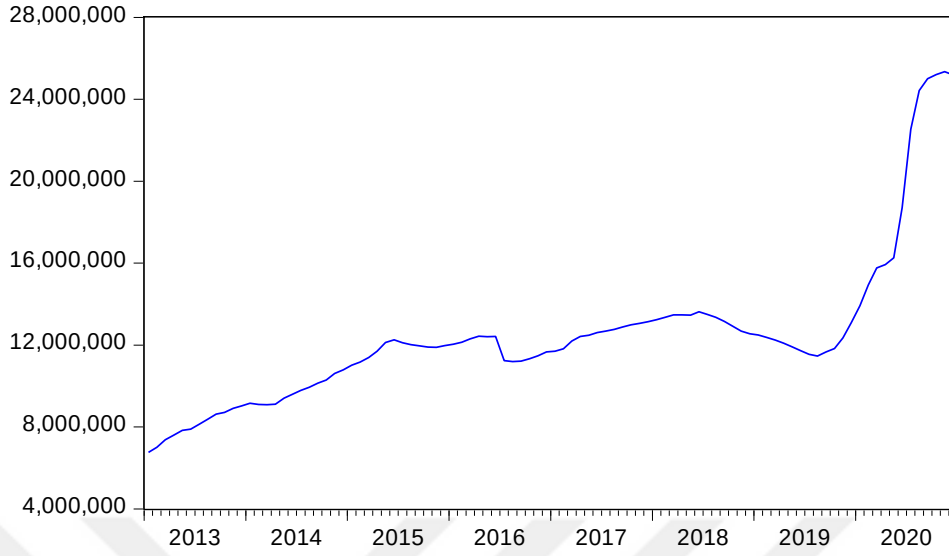
Tablo 8. Değişkenlerin kısaltması

Değişken	Kısaltması
Katılım Bankaları Tarafından Kullanılan Konut Kredileri	KBKK
Konut Fiyat Endeksi	KFE
Tüketici Fiyat Endeksi	TUFE

Türkiye’deki Katılım Bankaları tarafından sağlanan konut finansmanın, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi üzerindeki etkisini analiz edebilmek için 2013:01-2020:12 dönem verileri ele alınmıştır. Veriler Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (TCMB EVDS)’nin web sitesinde yayınlanan ikincil veri kaynağından elde edilmiştir. Yapılan analizlerde Eviews 10.0 sürümü kullanılmıştır.

Katılım Bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksine ait 2013 ve 2020 yılları arası dönemi gösteren grafikler aşağıda sunulmuştur.

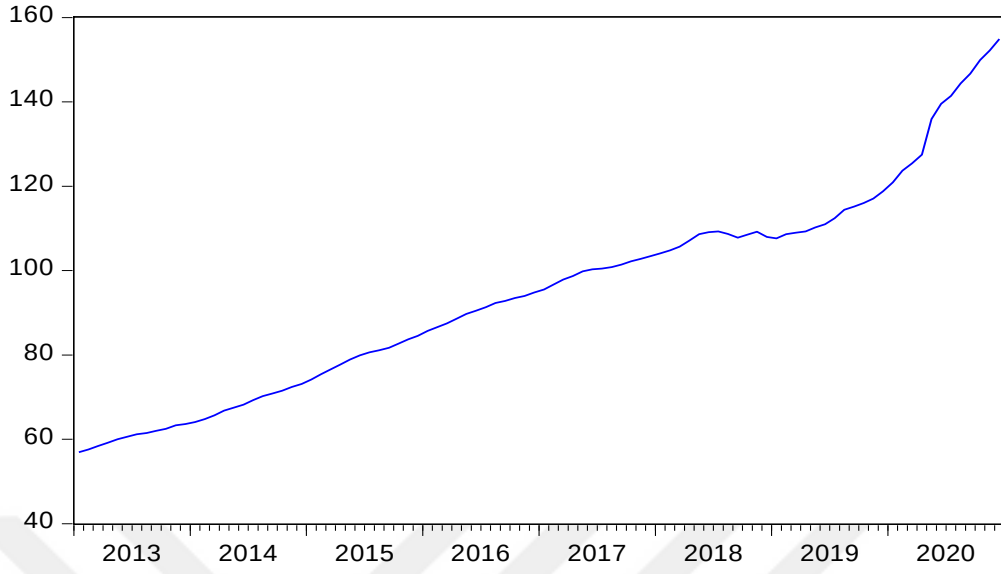
KBKK



Şekil 2. Katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri grafiği

Katılım Bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerinin grafiğini incelediğimizde 2013 yılının ilk aylarından itibaren 2016 yılına kadar aylık dönemlerde yaklaşık %100 artış ile yükselme eğiliminde iken, 2016 yılının ortalarında küçük çaplı bir düşüş yaşandığı gözlenmektedir. Konut finansmanı için kullandırılan kredi miktarı 2017 yılından 2018 yılının son çeyreğine kadar olan dönemde tekrar artışa geçmiştir fakat 2018 yılında yaşanan kur sorunlarının etkisiyle 2019 yılında yaşanan dönemsel bir düşüşten sonra 2020 yılında ciddi bir yükseliş ivmesi kazanmıştır. 2020 yılı mart ayı itibariyle ülkemizde kendini gösteren COVID-19 salgınının ekonomi üzerindeki yıpratıcı etkisi sonucu yaşanan krizin etkilerini azaltabilmek için para ve maliye politikaları ile çeşitli önlemler alınmıştır. Alınan bu önlemler kapsamında kredilerin ve borçların yeniden yapılandırılması, piyasaya likidite sağlanması, düşük faizli kredi seçenekleri ve politika faizlerindeki değişiklik gibi bir dizi para politikası da hızla yürürlüğe girmiştir (Arabacı & Yücel, 2020). Genişletici yönde uygulanan bu para politikalarının katılım bankalarındaki kâr payı oranlarının düşmesine ve böylece kullandırılan konut kredilerinde artışa sebebiyet vermesi bu yükseliş ivmesini açıklamaktadır.

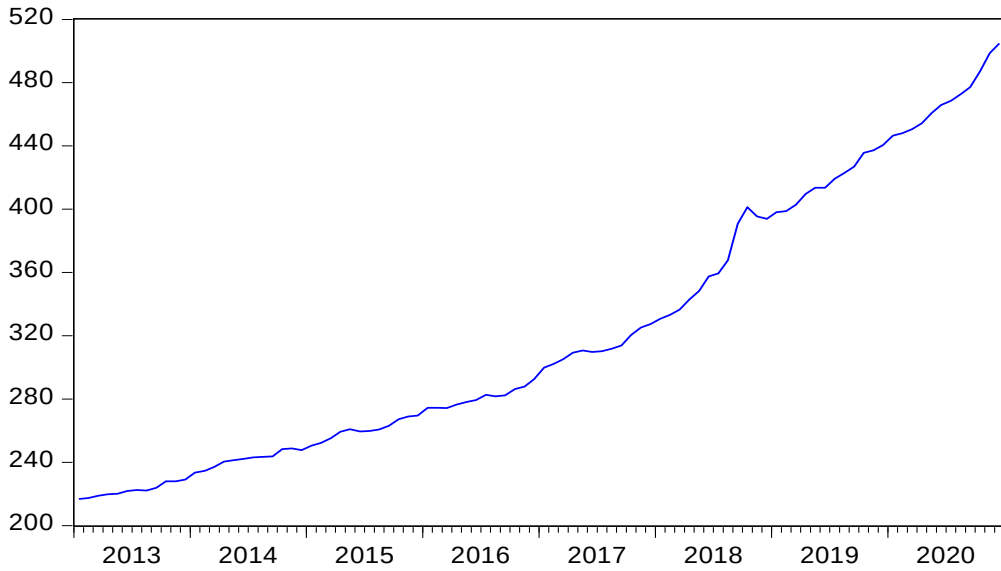
KFE



Şekil 3. Konut fiyat endeksi grafiği

Şekil 3'te ele alınan dönemde konut fiyat endeksi verilmiştir. Grafiği incelediğimizde 2018 yılında meydana gelen artış hızında duraklama ile yatay bir örüntü sergilemesinin haricinde sürekli olarak artan bir trend izlendiği görülmektedir.

TUFE



Şekil 4. Tüketici fiyat endeksi grafiği

Şekil 4’te 2018 üçüncü çeyrekteki kur sorunlarının olduğu dönemdeki sivrılme haricinde düzenli olarak bir artış görülmektedir.

4. 2. Ekonometrik Analiz

Bu çalışmada Katılım Bankaları tarafından sağlanan konut finansmanının konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi üzerindeki etkisini incelemek için literatürdeki ampirik çalışmalarda da sık sık tercih edilen “Granger Causality Nedensellik Analizi” kullanılmıştır. Granger Causality Nedensellik Analizinin yapılabilmesi için analizde kullanılacak serilerin durağan bir yapıda olması gerekmektedir. Bu nedenle yapılan analizden daha tutarlı sonuçlar elde edebilmek için ilk aşamada serilerin durağanlık durumları Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) ve Phillips Perron (PP) birim kök testleri ile sınanmıştır. Serilerin hangi seviyede durağan olduklarının incelenmesinin ardından aralarındaki uzun dönemli ilişki, Johansen Eşbütünleşme Testi ile ortaya koyulmuştur. Nihai olarak Katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanı ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasındaki ilişkinin varlığı Granger Causality Nedensellik Analiziyle test edilmiştir.

4.2.1. Birim Kök Analizi

Zaman serileri ile yapılan ekonometrik analizlerde, serilerin ortalama ve varyanslarının zamana göre artma eğilimde olması önemli bir sorun meydana getirir. Zamanın etkisini üzerinde taşıyan ve durağan olmayan serilerin kullanıldığı analizlerde, R^2 değerinin oldukça yüksek, t ve F istatistiklerinin anlamlı olması sahte regresyon olgusunu ortaya çıkarmaktadır (İğde, 2010). İstatistiksel olarak hatalı sonuçlar doğurabileceğinden dolayı daha tutarlı tahminler yapabilmek için durağan olmayan zaman serilerinin durağan bir hale getirilmesi oldukça elzemdir.

Zaman serisi analizlerinde durağanlık sınamaları için kullanılan en temel yöntem, Dickey- Fuller Testi, Genişletilmiş Dickey- Fuller Testi, Philips- Perron Testi, KPSS Testi ve Ng- Perron Testi olarak adlandırılan birim kök testleridir. Bu çalışmada, katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanının konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi üzerindeki etkisini incelerken kullandığımız serilerin durağan olup olmadığını incelemek için Genişletilmiş Dickey- Fuller (ADF) ve Philips- Perron (PP) birim kök testlerinden faydalanılmıştır.

4.2.1.1. Genişletilmiş Dickey- Fuller (ADF) Testi

David A. Dickey ve Wayne A. Fuller tarafından geliştirilen Genişletilmiş Dickey- Fuller (ADF) Testi, zaman serilerinde durağanlık sınamaları amacıyla hata terimlerinin otokorelasyonlu olduğu durumlarda kullanılan bir birim kök testidir. ADF testi kullanılarak, serilerin durağan olmadığını ifade eden sıfır hipotezi ve serinin durağan olduğunu ifade eden alternatif hipotez sınanmaktadır. Hesaplanan ADF test istatistik değerinin mutlak değerı tau tablo değerinin mutlak değerinden büyük ise ele alınan zaman serisinin durağan olmadığı sonucuna varılırken, ADF test istatistik değerinin mutlak değerı tau tablo değerinin mutlak değerinden küçük olması durumunda zaman serisinin durağan olduğu ortaya çıkmaktadır.

Katılım Bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi serileri için ADF birim kök sınaması sonuçları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 9. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkeni için ADF birim kök testi sonuçları

Düzey Seviyesi			
Katılım Bankaları Tarafından Kullanılan Konut Kredileri I (0)		t- istatistik Değerleri	Olasılık Değerı
ADF Test İstatistiği		-0.682271	0.8453
Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi	-3.501445	
	%5 seviyesi	-2.892536	
	%10 seviyesi	-2.583371	
	Birinci Fark		
Δ Katılım Bankaları Tarafından Kullanılan Konut Kredileri I (1)		t- istatistik Değerleri	Olasılık Değerı
ADF Test İstatistiği		-4.304118	0.0008*
Tablo Kritik Değerleri	1% seviyesi	-3.501445	
	5% seviyesi	-2.892536	
	%10 seviyesi	-2.583371	

Sabit terimli model kullanılarak elde edilen ADF birim kök testi sonuçlarına göre katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkeninin sahip olduğu 0.8453 olasılık değerleri, 0.01, 0.05 ve 0.10'dan büyük olduğu için %1, %5 ve %10

anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilemeyeceği ve böylece katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkenin durağan olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Değişkeni durağan hale getirebilmek için birinci dereceden farkı alınmıştır. Fark alma işleminden sonra yeniden ADF testi yapıldığında katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkeninin sahip olduğu 0.0008 olasılık değerleri, 0.01, 0.05 ve 0.10'dan küçük olduğu için tüm anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilerek katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkenin birinci mertebede durağan olduğu sonucu elde edilir.

Tablo 10. Konut fiyat endeksi değişkeni için ADF birim kök testi sonuçları

Düzy Seviyesi		
Konut Fiyat Endeksi I (0)	t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
ADF Test İstatistiği	0.539338	0.9872
Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi -3.503049	
	%5 seviyesi -2.893230	
	%10 seviyesi -2.583740	
Birinci Fark		
Konut Fiyat Endeksi I (1)	t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
ADF Test İstatistiği	-2.684859	0.0805*
Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi -3.503049	
	%5 seviyesi -2.893230	
	%10 seviyesi -2.583740	

Sabit terimli model kullanılarak elde edilen ADF birim kök testi sonuçlarına göre konut fiyat endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.9872 olasılık değerleri, 0.01, 0.05 ve 0.10'dan büyük olduğu için %1, %5 ve %10 anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilemeyeceği ve böylece konut fiyat endeksi değişkeninin durağan olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Değişkeni durağan hale getirebilmek için birinci dereceden farkları alınmıştır. Fark alma işleminden sonra yeniden ADF testi yapıldığında konut fiyat endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.0805 olan olasılık değeri 0.01 ve 0.05'ten büyük olduğundan %1 ve %5 anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilemez. Fakat bu olasılık değeri 0.10'dan küçük olduğu için %10 anlamlılık düzeyinde sıfır hipotezi

reddedilip, değişkenin durağan hale geldiği söylenebilir. Yine de daha güvenilir sonuçlar elde etmek adına konut fiyat endeksi değişkeninin ikinci farkı alınarak sonuçlar Tablo 11’de verilmiştir.

Tablo 11. Konut fiyat endeksi değişkeninin ikinci fark sonuçları

İkinci Fark		
Konut Fiyat Endeksi I (1)	t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
ADF Test İstatistiği	-12.39711	0.0001
Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi	-3.503049
	%5 seviyesi	-2.893230
	%10 seviyesi	-2.583740

İkinci farkının alınması sonucunda konut fiyat endeksi değişkeni 0.0001 olasılık değeri ile 0.01, 0.05 ve 0.10’dan küçük olduğu için tüm anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezini reddederek durağan hale gelmiştir.

Tablo 12. Tüketici fiyat endeksi değişkeni için ADF birim kök testi sonuçları

Düzy Seviyesi		
Tüketici Fiyat Endeksi I (0)	t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
ADF Test İstatistiği	2.048401	0.9999
Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi	-3.503879
	%5 seviyesi	-2.893589
	%10 seviyesi	-2.583931
Birinci Fark		
Tüketici Fiyat Endeksi I (1)	t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
ADF Test İstatistiği	-5.136594	0.0000*
Tablo Kritik Değerleri	1% seviyesi	-3.503879
	5% seviyesi	-2.893589
	%10 seviyesi	-2.583931

Sabit terimli model kullanılarak elde edilen ADF birim kök testi sonuçlarına göre tüketici fiyat endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.9999 olasılık değerleri, 0.01,

0.05 ve 0.10'dan büyük olduğu için %1, %5 ve %10 anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilemeyeceği ve böylece tüketici fiyat endeksi değişkeninin durağan olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Değişkeni durağan hale getirebilmek için birinci dereceden farkları alınmıştır. Fark alma işleminden sonra yeniden ADF testi yapıldığında tüketici fiyat endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.0000 olan olasılık değeri olasılık değerleri, 0.01, 0.05 ve 0.10'dan küçük olduğundan tüm anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilerek tüketici fiyat endeksi değişkeninin birinci dereceden durağan olduğu sonucu elde edilir.

4.2.1.2. Phillips Perron (PP) Testi

Zaman serisi analizlerinde durağanlık sınamaları için kullanılan önemli testlerden bir diğeri, örneklem sayısının daha küçük olduğu durumlarda ADF testine göre daha doğru sonuçlar veren Phillips Perron (PP) Testi'dir. Phillips Perron testi, Dickey Fuller testinin, hata terimlerinin bağımsız ve sabit varyansa sahip olduğu yönündeki varsayımları yumuşatıp, hata terimlerinin zayıf bağımlı ve heterojen dağılımlı olduğu yönünde düzelterek kabul eden alternatif bir birim kök testidir. Peter CB Phillips ve Pierre Perron'un ADF testini dönüştürerek geliştirdikleri bu yeni test, trend içeren, otokorelasyon ve değişen varyans sorunu olan zaman serilerinde bile daha güvenilir sonuçlar elde edilmesine olanak sağlamaktadır.

ADF testinde olduğu gibi PP testi kullanılarak, serilerin durağan olmadığını ifade eden sıfır hipotezi ve serinin durağan olduğunu ifade eden alternatif hipotez sınanmaktadır. Hesaplanan PP test istatistik değerinin mutlak değeri tau tablo değerinin mutlak değerinden büyük ise ele alınan zaman serisinin durağan olmadığı sonucuna varılırken, PP test istatistik değerinin mutlak değeri tau tablo değerinin mutlak değerinden küçük olması durumunda zaman serisinin durağan olduğu ortaya çıkmaktadır.

Katılım Bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi serileri için PP birim kök sınaması sonuçları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 13. Katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri değişkeni için PP birim kök testi sonuçları

Düzey Seviyesi			
Katılım Bankaları Tarafından Kullandırılan Konut Kredileri I (0)		t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
PP Test İstatistiği		-0.167522	0.9378*
Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi	-3.500669	
	%5 seviyesi	-2.892200	
	%10 seviyesi	-2.583192	
	Birinci Fark		
Katılım Bankaları Tarafından Kullandırılan Konut Kredileri I (1)		t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
PP Test İstatistiği		-4.257119	0.0009*
Tablo Kritik Değerleri	1% seviyesi	-3.501445	
	5% seviyesi	-2.892536	
	%10 seviyesi	-2.583371	

Sabit terimli model kullanılarak elde edilen PP birim kök testine göre katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri değişkeninin sahip olduğu 0.9378 olasılık değeri 0.01, 0.05 ve 0.10'dan büyük olduğundan %1, %5 ve %10 anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilemeyeceği için katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri değişkeninin durağan olmadığı sonucuna varılmaktadır. Değişkenin durağan duruma gelebilmesi için birinci dereceden farkı alınmıştır. Fark alma işleminden sonra uygulanan PP testinde katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri değişkeninin sahip olduğu 0.0009 olasılık değeri 0.01, 0.05 ve 0.10'dan küçük olduğu için, tüm anlamlılık düzeyinde sıfır hipotezi reddedilerek değişkenin birinci dereceden durağan olduğu sonucu elde edilir.

Tablo 14. Konut fiyat endeksi değişkeni için PP birim kök testi sonuçları

Düzey Seviyesi		
Konut Fiyat Endeksi I (0)	t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
PP Test İstatistiği	0.383128	0.9813*

Tablo 14 (Devam). Konut fiyat endeksi değişkeni için PP birim kök testi sonuçları

Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi	-3.500669	
	%5 seviyesi	-2.892200	
	%10 seviyesi	-2.583192	
Birinci Fark			
Konut Fiyat Endeksi I (1)		t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
PP Test İstatistiği		-5.460609	0.0000*
Tablo Kritik Değerleri	%1seviyesi	-3.501445	
	%5 seviyesi	-2.892536	
	%10 seviyesi	-2.583371	

Sabit terimli model kullanılarak elde edilen PP birim kök testine göre konut fiyat endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.9813 olasılık değeri 0.01, 0.05 ve 0.10'dan büyük olduğundan %1, %5 ve %10 anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilemeyeceği için konut fiyat endeksi değişkeninin durağan olmadığı sonucuna varılmaktadır. Değişkenin durağan duruma gelebilmesi için birinci dereceden farkı alınmıştır. Fark alma işleminden sonra uygulanan PP testinde konut fiyat endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.0000 olasılık değeri 0.01, 0.05 ve 0.10'dan küçük olduğu için, tüm anlamlılık düzeyinde sıfır hipotezi reddedilerek değişkenin birinci dereceden durağan olduğu sonucu elde edilir.

Tablo 15. Tüketici fiyat endeksi değişkeni için PP birim kök testi sonuçları

Düzey Seviyesi			
Tüketici Fiyat Endeksi I (0)		t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
PP Test İstatistiği		2.241845	0.9999*
Tablo Kritik Değerleri	%1 seviyesi	-3.500669	
	%5 seviyesi	-2.892200	
	%10 seviyesi	-2.583192	
Birinci Fark			
Tüketici Fiyat Endeksi I (1)		t- istatistik Değerleri	Olasılık Değeri
PP Test İstatistiği	%1 seviyesi	-7.276495	0.0000*
	%5 seviyesi	-3.501445	
	%10 seviyesi	-2.892536	

Sabit terimli model kullanılarak elde edilen PP birim kök testine göre tüketici fiyat endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.9813 olasılık değeri 0.01, 0.05 ve 0.10'dan büyük olduğundan %1, %5 ve %10 anlamlılık düzeylerinde sıfır hipotezi reddedilemeyeceği için tüketici fiyat endeksi değişkeninin durağan olmadığı sonucuna varılmaktadır. Değişkenin durağan duruma gelebilmesi için birinci dereceden farkı alınmıştır. Fark alma işleminden sonra uygulanan PP testinde tüketici endeksi değişkeninin sahip olduğu 0.0000 olasılık değeri 0.01, 0.05 ve 0.10'dan küçük olduğu için, tüm anlamlılık düzeyinde sıfır hipotezi reddedilerek değişkenin birinci dereceden durağan olduğu sonucu elde edilir.

4.2.2. Johansen Eşbütünleşme (Cointegration) Testi

Zaman serileri arasındaki nedenselliğin test edilmesinde, uygun bir yöntemin seçimi için bu serilerin eşbütünleşme özelliklerinin bilinmesi gerekmektedir (Badurlar, 2008). Eşbütünleşme testleri, zaman serisi analizlerinde durağan olmayan değişkenler arasındaki uzun dönemli ve kısa dönemli ilişkilerin varlığını araştırmak amacıyla kullanılan testlerdir.

Bu çalışmada Johansen Eşbütünleşme Testi kullanılarak katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi değişkenleri arasında uzun dönemli bir ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir. Johansen Eşbütünleşme Testi, analizde kullanılan iki ya da daha fazla değişkenin aynı seviyede durağan olmaları durumunda aralarında eşbütünleştirici vektör olma olasılığını araştırmak için Johansen (1988) ve Johansen-Juselius (1990) tarafından geliştirilmiştir. Bu eşbütünleşme testini kullanabilmek için düzey seviyesinde durağan olmayan zaman serilerinin farkı alındıktan sonra aynı seviyede durağan duruma gelmeleri elzemdir. Yapılan ADF ve PP birim kök testi sonuçlarında, değişkenler ADF testinde %10 anlamlılık seviyesinde, ADF testine göre daha güvenilir sonuçlar veren PP testinde de tüm anlamlılık düzeylerine göre birinci farkları alındıktan sonra aynı seviyede durağan hale geldikleri görüldüğü için analizde Johansen eşbütünleşme testi kullanılması uygun görülmüştür.

VAR modeline dayanarak geliştirilen Johansen eşbütünleşme testini uygulamadan önce doğru sonuçlar elde edebilmek için VAR analizi ile uygun gecikme uzunluğu belirlenerek analize dahil edilmelidir. VAR (Vector Autoregression),

birbirlerini etkiledikleri düşünülen değişkenlerin, ilişkisini ortaya koymak için oluşturulmuş bir denklemler sistemidir (Emir & Güneş, 2019). Bu gecikme uzunluğu modelde katsayıların istikrarlı olduğunu, otokorelasyon ve değişen varyans sorunun olmadığı bir değer olmalıdır (Canbay & Mercan, 2020).

Öncelikle değişkenler için bir VAR modeli oluşturularak modele uygun gecikme uzunluğu bilgi kriterleri yardımıyla belirlenir. Akaike Information Criterion (AIC), Schwarz Information Criterion (SIC) ve Hannan-Quinn Information Criterion (HQ) Final Prediction Error (FPE) ve Likelihood Ratio (LR) bilgi kriterleri hangi gecikme sayısına işaret ediyorsa o sayı gecikme uzunluğu olarak kullanılarak VAR modeli yeniden tahmin edilir. Bu bilgilere göre, maksimum gecikme uzunluğu sekiz seçilerek VAR modeli oluşturulmuş ve bu modele göre hesaplanan bilgi kriterleri değerleri Tablo 16’da gösterilmiştir

Tablo 16. Gecikme uzunluğu belirlemek için bilgi kriterleri

Lag	LogL	LR	FBE	AIC	SIC	HQ
0	186.0954	NA	3.13e-06	-4.161259	-4.076805	-4.127235
1	778.3304	1130.630	5.48e-12	-17.41660	-17.07878	-17.28050
2	834.7001	103.7715	1.87e-12	-18.49319	-17.90200*	-18.25501
3	849.5416	26.30994	1.64e-12	-18.62595	-17.78140	-18.28570*
4	859.8406	17.55504	1.60e-12	-18.65547	-17.55756	-18.21315
5	873.6120	22.53495*	1.44e12*	-18.76391*	-17.41263	-18.21951
6	876.6557	4.773145	1.66e-12	-18.62854	-17.02390	-17.98207
7	882.1221	8.199583	1.83e-12	-18.54823	-16.69023	-17.79969
8	887.6877	7.968936	2.00e-12	-18.47017	-16.35881	-17.61956

Tablo 16’da verilenlere göre bilgi kriterlerinin çoğunun işaret ettiği beşinci gecikme, modele uygun gecikme uzunluğu olarak tespit edilmiştir. Kullanılan veriler aylık olarak ele alındığı için uygun gecikme uzunluğunun beşinci gecikme olması doğaldır. VAR gecikme uzunluğu belirlendikten sonra VAR (5) modeli doğrultusunda aynı seviyede durağan seriler arasında eşbütünleşme ilişkisinin varlığını tespit edilebilmek için Johansen eşbütünleşme testi yapılmıştır. Tablo 17 ve 18’de sabit terimin olduğu, trendin olmadığı üçüncü model için %10 anlamlılık seviyesine göre elde

edilen Maximum Eigenvalue Testi (Maksimum Öz değeri Testi) ve Trace Testi (İz Testi) istatistiklerine göre Johansen eşbütünleşme testi sonuçları verilmiştir.

Johansen Eşbütünleşme testinin hipotezleri;

H_0 : Değişkenler arasında eşbütünleşme yoktur.

H_1 : Değişkenler arasında eşbütünleşme vardır.

şeklinde kurularak sınama gerçekleştirilmektedir.

Tablo 17. Trace istatistiğine Johansen eşbütünleşme testi sonuçları

Eşbütünleşme Vektör Sayısı	Max Öz Değerleri	Trace İstatistik	0,05 Kritik Değer	Olasılık Değerleri
Hiç	0.142419	24.64824	27.06695	0.1744
En çok 1	0.083422	10.66703	13.42878	0.2328
En çok 2*	0.029664	2.740231	2.705545	0.0978

Tablo 18. Max-Eigen istatistiğine Johansen eşbütünleşme testi sonuçları

Eşbütünleşme Vektör Sayısı	Max Öz Değerleri	Max-Eigen İstatistik	0,05 Kritik Değer	Olasılık Değerleri
Hiç	0.142419	13.98120	18.89282	0.3666
En çok 1	0.083422	7.926801	12.29652	0.3862
En çok 2*	0.029664	2.740231	2.705545	0.0978

Tablo 17, Trace istatistik sonuçlarına göre eşbütünleşme vektör sayısını; Tablo 18, Max-Eigen istatistik sonuçlarına göre eşbütünleşme vektör sayısını göstermektedir. Johansen eşbütünleşme testinde sonuçlarına göre değişkenler arasında en çok iki eşbütünleşik vektör bulunduğunu söyleyen üçüncü hipoteze bakıldığında trace istatistik değeri ve max-eigen istatistik değeri hesaplanan kritik değerlerden daha büyük ve olasılık değerleri %10 anlamlılık seviyesine göre anlamlı olduğundan H_0 (değişkenler arasında eşbütünleşme yoktur) hipotezi reddedilir ve değişkenler arasında eşbütünleşmenin olduğu sonucuna varılır.

Buna karşılık, tabloda verilen diğer hipotezler incelendiğinde, eşbütünleşmenin olmadığını söyleyen none hipotezi ve en çok bir eşbütünleşik vektör bulunduğunu söyleyen ikinci hipoteze göre trace istatistik değerleri ve max-eigen istatistik değerleri hesaplanan kritik değerlerden daha küçük ve olasılık değerleri %10 anlamlılık

seviyesine göre anlamsız olduğundan H_0 (değişkenler arasında eşbütünleşme yoktur) hipotezi reddedilemez ve değişkenler arasında ikiden de fazla eşbütünleşmenin olduğu sonucuna varılır.

Böylece yapılan Johansen eşbütünleşme testinden elde edilen sonuçlara göre, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasında uzun dönemli bir ilişki tespit edilmiştir. Ortaya çıkan eşbütünleşme doğrultusunda uzun dönemli ilişki içinde olan ve birlikte hareket eden söz konusu değişkenler arasındaki kısa dönemli ilişkilerin araştırılması ve dengesizliklerin giderilebilmesi için vektör hata düzeltme modeli kullanılacaktır.

Johansen (1988) tarafından geliştirilen vektör hata düzeltme modeli analizi, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi değişkenleri arasındaki uzun vadeli belirleyicileri ve kısa vadeli dinamikleri inceleme ve aralarında ayırım yapma imkânı sağlar. Johansen eşbütünleşme testi çerçevesinde oluşturulan vektör hata düzeltme modeli için ilk olarak birinci dereceden farkları alınmış değişkenler ile kurulan modele, kısa vadeli dengesizlikleri gösteren ve değişkenleri uzun dönemde denge değerine yakınlaşmaya zorlayarak modeli dengede tutmaya yarayan hata düzeltme terimi eklenmelidir. Hata düzeltme terimi, eşbütünleşme ilişkisinden elde edilen vektör hata düzeltme modelindeki bir dönem gecikmeli kalıntıları göstermektedir (Demirhan, 2015). Modele bir hata düzeltme terimi eklenmesindeki amaç, değişkenlerin durağan hale getirebilmesi için uygulanan fark alma işlemiyle kaybedilen uzun dönem bilgilerinin bu terimle modele tekrar eklenerek kayıpların giderebilmektir.

Katılım bankaları tarafından sağlanan konut kredileri ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi değişkenleri arasındaki uzun vadeli belirleyicileri ve kısa vadeli dinamikleri inceleme ve aralarında ayırım yapma imkânı sağlayan vektör hata düzeltme modeli Tablo 19’da modele ilişkin kalıntı testleri Tablo 20’de raporlanmıştır.

Modeldeki CointEq1, hata düzeltme terimini göstermektedir. Vektör hata düzeltme modelinde hata düzeltme teriminin katsayısı işaretinin pozitif olması serilerin uzun dönem denge değerinden uzaklaştığını gösterirken, negatif katsayılar ise denge değerine yaklaşmayı ifade eder (Kocabıyık, 2016). Hata düzeltme parametresinin katsayısının istatistiksel açıdan anlamlı çıkması, sapmanın varlığını gösterir. Katsayının büyüklüğü ise uzun dönem denge değerine doğru yaklaşma hızının bir göstergesidir.

Uygulamada, hata düzeltme parametresinin negatif ve istatistiksel açıdan anlamlı olması beklenir. Bu durumda, değişkenlerin uzun dönem denge değerine doğru hareketinin olacağı ifade edilmektedir. Denge durumundan kısa dönemli sapmalar hata düzeltme parametresinin katsayısının büyüklüğüne bağlı olarak düzeltilir (Çelik, 2007).

Tablo 19. Vektör hata düzeltme modeli

Error Correction	Bağımlı Değişkenler		
Bağımsız Değişkenler	D (LKBKK)	D (LKFE)	D (LTUFE)
CointEq1	-0.112813 (0.02914) [-3.87175]	-0.011784 (0.01119) [-1.05324]	0.002708 (0.01387) [0.19525]
D (LKBKK (-1))	0.570039 (0.10802) [5.27721]	-0.046838 (0.04148) [-1.12927]	0.039724 (0.05142) [0.77260]
D (LKFE (-1))	1.707227 (0.30805) [5.54204]	0.411280 (0.11828) [3.47712]	-0.245362 (0.14663) [-1.67336]
D (LTUFE (-1))	0.220097 (0.24156) [0.91113]	0.050734 (0.09275) [0.54698]	0.542153 (0.11498) [4.71512]
C	-0.030903 (0.00772) [-4.00444]	0.004524 (0.00296) [1.52674]	0.007766 (0.00367) [2.11430]
R-squared	0.757488	0.464714	0.368196
Adj. R-squared	0.704334	0.347391	0.229719
F-statistic	14.25098	3.960985	2.658887

Tablo 20. Vektör hata düzeltme modeline ilişkin kalıntı testleri

Kalıntı Testleri	Test İstatistik Değerleri	df	Olasılık Değerleri
LM Testi	11.76982	9	0.2266
White Testi	220.2571	192	0.0792
Jarque- Bera Testi	2756.358	6	0.0000

Vektör hata düzeltme modeli tablosunu değerlendirirken hata düzeltme terimi katsayılarının istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığı tetkik edilmelidir. Hata düzeltme terimi katsayılarının sadece birinin bile anlamlı olması yeterlidir ve hata düzeltme mekanizmasının çalıştığını gösterir. Tablo 15'te Vektör Hata Düzeltme Modeli verilmiştir. Tabloda parantez içerisindeki değerler standart hata, kapalı parantez içerisindeki değerler t istatistik değerleridir. Verilen Vektör Hata Düzeltme Modeli

incelendiğinde, D (LKBKK) serisinin bağımlı değişken, D (LKFE) ve D (LTUFE) serilerinin de bağımsız değişken olarak ele alındığı modele ilişkin hata düzeltme terimi katsayısının (-0.112813), t-test istatistik değerinin (-3.87175) olduğu görülmektedir. Elde edilen hata düzeltme terimi katsayısının negatif ve t-test istatistik değeri mutlak değer ile %5 anlamlılık düzeyinde t istatistik tablo değeri olan 1.96'dan büyüktür. Katsayıların negatif ve anlamlı olması nedeniyle hata düzeltme mekanizmasının çalıştığı sonucuna varılmaktadır. Hata düzeltme mekanizmasının çalışmasıyla birlikte değişkenler arasında kısa dönemli bir ilişkinin varlığından söz edilebilir. Bu kısa dönemli ilişki, uzun dönemde birlikte hareket eden seriler arasında standart hatalık şok meydana gelmesi durumunda değişkenlerin birlikte hareket edip şokun etkisini azaltarak devam edip dengeye doğru yöneldiğini ve böylelikle şokun etkisini ortadan kaldırarak belirli bir dönem sonra yeniden denge durumuna gelineceğini ifade etmektedir. Ayrıca Tablo 20'de vektör hata düzeltme modeliyle yapılan kalıntı testleri sonuçlarına bakıldığında, modelde otokorelasyon ve değişen varyans sorunlarının olmadığı bununla birlikte kalıntıların normal dağılmadığı görülmektedir.

Eşbütünleşme ilişkisinin var olması, değişkenler arasında en az bir tane nedensellik ilişkisinin bulunduğu anlamına gelmekte ancak bu nedenselliğin yönü hakkında bilgi vermemektedir. Bu nedenle ekonometrik analizin nihai aşaması olarak, PP testi ile birinci dereceden durağan duruma gelen ve Johansen eşbütünleşme testi aralarında uzun dönemli ilişki bulunan katılım bankaları tarafından sağlanan konut kredileri, konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi değişkenleri arasındaki nedensellik ilişkisinin yönünü incelemek amacıyla Granger Causality Nedensellik Analizi yapılacaktır.

4.2.3. Granger Causality Nedensellik Analizi

Ekonometrik analizlerde nedensellik testleri, aynı seviyede durağan ve eşbütünleşik bir ilişki içerisinde olan iktisadi değişkenlerin aralarındaki nedensellik ilişkisinin varlığını ve yönünü tespit etmek amacıyla kullanılmaktadır. Granger Causality nedensellik analizi, VAR modeli aracılığıyla söz konusu nedenselliğin test edilebilmesi için Granger (1969) tarafından basit bir model ile geliştirilen nedensellik testidir. Analiz için kurulan modeldeki bağımsız değişkenin gecikmeli değerlerinin anlamlılık düzeyini

belirlemede yardımcı olması ve uygulamadaki kolaylığı nedeniyle nedensellik testine yönelik ampirik çalışmalarda yaygın olarak kullanılmaktadır.

Granger Causality Nedensellik Testi, bağımsız değişkenlerin gecikmeli değerlerinin katsayılarının, belirli bir anlamlılık düzeyinde, sıfıra eşit olup olmadığı sınanarak yapılmaktadır (Cihangir, 2020). Böylece analize konu olan değişkenlerin birbirlerinin nedeni olup olmadığı araştırılır. Aşağıda verilen Granger'in iki değişkenli basit nedensellik modeli oluşturularak analiz yapılır. Modeller aşağıda gösterilmiştir (Bölükbaş, 2019);

$$Y_t = a_1 + \sum_{i=1}^n \beta_i X_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j Y_{t-j} + e_{1t} \quad (1)$$

$$X_t = a_2 + \sum_{i=1}^n \theta_i X_{t-i} + \sum_{j=1}^m \delta_j Y_{t-j} + e_{2t} \quad (2)$$

Bu denklikten yola çıkarak Granger Causality Nedensellik Testi sonucunda dört farklı durumla karşılaşılabilir. Bunlar;

- X'den Y'ye doğru tek yönlü nedensellik ilişkisinin olması,
- Y'den X'e doğru tek yönlü nedensellik ilişkisinin olması,
- X ve Y arasında çift yönlü nedensellik ilişkisinin olması,
- X ve Y arasında nedensellik ilişkisinin olmaması (Bölükbaş, 2019).

Bu dört duruma göre iki değişken arasındaki nedensellik ilişkisini araştırmak için Granger Causality Nedensellik Analizi hipotezleri;

H₀: X, Y'nin Granger nedeni değildir.

H₁: X, Y'nin Granger nedenidir.

şeklinde kurularak analiz yapılır.

Granger'in modelinden yola çıkarak, bu çalışmada katılım bankaları tarafından kullanılacak kredilerinin konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi üzerindeki etkisi araştırıldığından, katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri bağımsız değişken olarak ele alınarak konut kredileri ve tüketici fiyat endeksi değişkenlerinin bağımlı değişken olduğu iki ayrı model oluşturularak şöyle tanımlanmıştır;

Konut fiyat endeksi (KFE) ve katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri (KBKK) arasındaki nedensellik ilişkisi için;

$$KFE_t = a_1 + \sum_{i=1}^n \beta_i KFE_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j KBKK_{t-j} + e_{1t} \quad (4)$$

$$BKK_t = a_1 + \sum_{i=1}^n \beta_i KFE_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j KBKK_{t-j} + e_{1t} \quad (5)$$

Tüketici fiyat endeksi (TUFE) ve katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri (KBKK) arasındaki nedensellik ilişkisi için;

$$TUFE_t = a_1 + \sum_{i=1}^n \beta_i TUFE_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j KBKK_{t-j} + e_{1t} \quad (6)$$

$$KBKK_t = a_1 + \sum_{i=1}^n \beta_i TUFE_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j KBKK_{t-j} + e_{1t} \quad (7)$$

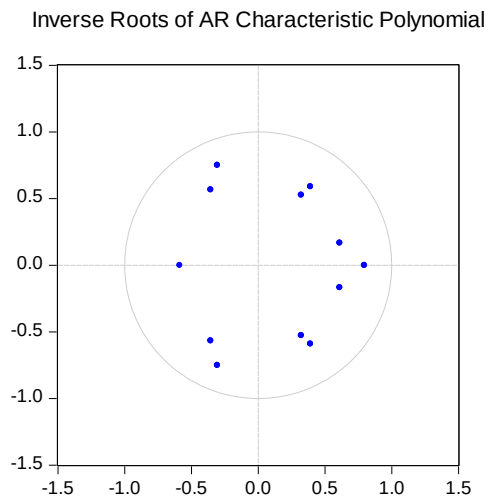
Granger Causality Nedensellik Analizine başlamadan önce değişkenlerin düzey seviyesinde durağan olması ve temel alınan VAR modeli yardımıyla uygun gecikme uzunluğunun doğru bir şekilde belirlenmesi oldukça elzemdir. Düzey seviyesinde durağan olmayan zaman serileri ile Granger Causality Nedensellik Analizi yapabilmek için serilerin birinci farklarının alınarak modele dahil edilmesi gerekir. Birim kök sonuçlarına göre analize konu olan değişkenlerden düzey seviyesinde değil birinci ve ikinci fark işleminden sonra durağan hale gelmişlerdir. Bu nedenle çalışmada Granger Causality Nedensellik Analizinin ilk aşaması olarak, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi değişkenlerinin farkları alınarak, DLKBKK; DLKFE ve DLTUFE serileri elde edilmiştir. Bu değişkenler kullanılarak VAR modeli yardımıyla uygun gecikme uzunluğu belirlenmiştir. Uygun gecikme uzunluğu ile VAR modeli tekrar tahmin edilerek bu model üzerinden analiz yapılmıştır. VAR modeli ile bilgi kriterlerinden yararlanılarak belirlenen uygun gecikme uzunlukları Tablo 21’de verilmiştir.

Tablo 21. Gecikme uzunluğu belirlemek için bilgi kriterleri

Lag	LogL	LR	FBE	AIC	SIC	HQ
0	757.1466	NA	5.93e-12	-17.33670	-17.25167	-17.30246
1	812.1824	105.0110	2.06e-12	-18.39500	-18.05487*	-18.25804
2	827.2273	27.66868	1.79e-12	-18.53396	-17.93874	-18.29428*
3	839.9943	22.59908	1.65e-12	-18.62056	-17.77025	-18.27816
4	851.8898	20.23605*	1.55e-12*	-18.68712*	-17.58172	-18.24201
5	854.4802	4.227962	1.80e-12	-18.53977	-17.17927	-17.99194
6	858.7042	6.603037	2.03e-12	-18.42998	-16.81439	-17.77943
7	864.4475	8.581955	2.22e-12	-18.35511	-16.48443	-17.60185
8	867.2018	3.925597	2.60e-12	-18.21153	-16.08575	-17.35555

Tablo 21'e göre LR (Sequential Modified LR Test Statistic), FBE (Final Prediction Error) ve AIC (Akaike Information Criterion) bilgi kriterlerinin işaret ettiği dördüncü gecikme, modele uygun gecikme uzunluğu olarak tespit edilmiştir.

Granger Causality Nedensellik Analizi sonuçlarının güvenilir sonuçlar elde edebilmek adına modelin bir bütün olarak durağan halde olması dikkate alınmalıdır. Modelin durağanlığını incelemek için ise uygun gecikme uzunluğu ile yeniden tahmin edilen VAR modeline ait AR karakteristik polinomunun ters köklerine bakılır. Eğer modeldeki ters köklerin tamamı -1 ile +1 referans aralığındaki birim çemberin içinde yer alıyorsa, süreç durağan kabul edilir ve Granger Causality Nedensellik Analizi yapılabilir. Bu bilgiler ışığında, elde edilen VAR modeline ait AR karakteristik polinomun ters köklerini gösteren grafik Şekil 2'de verilmektedir.



Şekil 5. VAR modeline ait ar karakteristik polinomun ters kökleri

Şekil 2 incelendiğinde, VAR modeline ait AR karakteristik polinomunun ters köklerin tamamı -1 ile +1 referans aralığındaki birim çemberin içinde yer alması sürecin durağan ve modelin istikrarlı olduğunu göstermektedir. VAR modelinin durağan olduğunu tespit ettikten sonra, modelde otokorelasyon sorununun varlığı LM Testi, değişen varyans sorunun varlığı Walt Testi ile ve son olarak normallik varsayımı Jarque-Bera Testi ile incelenmiştir.

Tablo 22. VAR modeli için kalıntı testleri

Kalıntı Testleri	Test İstatistik Değerleri	df	Olasılık Değerleri
LM Testi	3.669661	9	0.9318
White Testi	166.1533	144	0.0998
Jarque- Bera Testi	3038.465	6	0.0000

VAR modeliyle yapılan kalıntı testleri sonuçlarına bakıldığında, modelde otokorelasyon ve değişen varyans sorunlarının olmadığı bununla birlikte kalıntıların normal dağılmadığı görülmektedir. Fakat bu durum Granger Causality Nedensellik Testi için bir engel teşkil etmemektedir.

Bunlara göre, durağanlık varsayımını sağlayan VAR modelinden hareketle katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi değişkenlerinin her biri için ayrı ayrı elde edilen Granger Causality Nedensellik Testi sonuçları Tablo 23,24 ve 25’te verilmiştir.

Tablo 23. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri için Granger Causality nedensellik testi

Bağımlı Değişken: DLKBKK			
Açıklayıcı Değişken	Chi-sq	df	Olasılık Değeri
DLKFE	56.98878	4	0.0000
DLTUFE	9.182727	4	0.0567
ALL	58.69960	8	0.0000

Tablo 23’te katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredilerinin bağımlı değişken, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksinin açıklayıcı değişken olarak ele alındığı model verilmiştir.

Bu modelde konut fiyat endeksi değişkeni için hipotezler;

H₀: Konut fiyatlarındaki artış, katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerin nedeni değildir.

H₁: Konut fiyatlarındaki artış, katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerin nedenidir.

şeklinde kurulmuştur.

Elde edilen Granger Causality Nedensellik Testi sonuçlarına göre konut fiyat endeksi değişkenine ait olasılık değeri %5 anlamlılık seviyesinde anlamlı olduğundan H₀ hipotezi reddedilerek Granger nedensellik ilişkisinin olduğunu söyleyen alternatif hipotez kabul edilir. Böylelikle konut fiyat endeksinin katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerin Granger nedeni olduğu sonucuna ulaşılr. Nedensellik analizi, zaman içinde iki olaydan hangisinin daha önce meydana geldiğini ifade etmektedir (Terin & Aksoy, 2014). Konut fiyatlarındaki artışın katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerinin nedeni olması, kullandırılan konut kredilerinin artması ile konuta olan talebini artırmasıyla birlikte konut fiyatlarının arttığı anlamına gelmektedir.

Tüketici fiyat endeksi değişkeni için ise hipotezler;

H₀: Tüketici fiyat endeksi, katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredi miktarının nedeni değildir.

H₁: Tüketici fiyat endeksi, katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredi miktarının nedenidir.

şeklinde kurulmuştur.

Elde edilen Granger Causality Nedensellik Testi sonuçlarına göre tüketici fiyat endeksi değişkenine ait olasılık değeri %10 anlamlılık seviyesinde anlamlı olduğundan Granger nedensellik ilişkisinin olduğunu söyleyen alternatif hipotez kabul edilir. Böylelikle %10 anlamlılık seviyesinde, tüketici fiyat endeksinin katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerin Granger nedeni olduğu sonucuna ulaşılr. Tüketici fiyat endeksindeki artışın katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerinin nedeni olması, konut kredi kullanım miktarının artmasıyla birlikte konuta talebin artması fiyatları yükselterek tüketici fiyat endeksini artırdığı anlamına gelmektedir.

Tablo 24. Konut fiyat endeksi için Granger Causality nedensellik testi

Bağımlı Değişken: DLKFE			
Açıklayıcı Değişken	Chi-sq	df	Olasılık Değeri
DLKBKK	8.063804	4	0.0893
DLTUFE	7.581129	4	0.1082
ALL	14.93268	8	0.0605

Tablo 24'te konut fiyat endeksinin bağımlı değişken, katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerinin ve tüketici fiyat endeksindeki açıklayıcı değişken olarak ele alındığı model verilmiştir.

Bu modelde katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri değişkeni için hipotezler;

H₀: Katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri, konut fiyatlarındaki artışın nedeni değildir.

H₁: Katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri, konut fiyatlarındaki artışın nedenidir.

şeklinde kurulmuştur.

Elde edilen Granger Causality Nedensellik Testi analizi sonuçlarına göre katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri değişkenine ait olasılık değeri %10 anlamlılık seviyesinde anlamlı olduğundan Granger nedensellik ilişkisinin olduğunu söyleyen alternatif hipotez kabul edilir. Böylelikle %10 anlamlılık seviyesinde, katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredilerinin konut fiyatlarındaki artışın Granger nedeni olduğu sonucuna ulaşılır. Bu sonuçla birlikte katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri ile konut fiyat endeksi arasında çift yönlü bir nedensellik ilişkisinin varlığından söz edilebilir.

Tüketici fiyat endeksi değişkeni için ise hipotezler;

H₀: Tüketici fiyat endeksi, konut fiyatlarındaki artışın nedeni değildir.

H₁: Tüketici fiyat endeksi, konut fiyatlarındaki artışın nedenidir.

şeklinde kurulmuştur.

Elde edilen Granger Causality Nedensellik Testi sonuçlarına göre tüketici fiyat endeksi değişkenine ait olasılık değeri %5 ve %10 anlamlılık seviyesinde anlamlı olmadığından Granger nedensellik ilişkisinin olmadığını söyleyen H₀ hipotezi

reddedilemeyerek kabul edilir. Böylelikle tüketici fiyat endeksinin konut fiyatlarındaki artışın Granger nedeni olmadığı sonucuna ulaşılır.

Tablo 25. Tüketici fiyat endeksi için Granger Causality nedensellik testi

Bağımlı Değişken: DLTUFE			
Açıklayıcı Değişken	Chi-sq	df	Olasılık Değeri
DLKBKK	4.940174	4	0.2935
DLKFE	5.643818	4	0.2274
ALL	7.884484	8	0.4448

Tablo 25’te tüketici fiyat endeksinin bağımlı değişken, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredilerinin ve konut fiyat endeksinin açıklayıcı değişken olarak ele alındığı model verilmiştir.

Bu modelde katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkeni için hipotezler;

H₀: Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, tüketici fiyat endeksinin nedeni değildir.

H₁: Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, tüketici fiyat endeksinin nedenidir.

şeklinde kurulmuştur.

Elde edilen Granger Causality Nedensellik Testi sonuçlarına göre katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri değişkenine ait olasılık değeri %5 anlamlılık seviyesinde anlamlı olmadığından Granger nedensellik ilişkisinin olmadığını söyleyen H₀ hipotezi reddedilemeyerek kabul edilir. Böylelikle katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredilerinin, tüketici fiyat endeksinin nedeni olmadığı sonucuna ulaşılır.

Konut fiyat endeksi değişkeni için ise hipotezler;

H₀: Konut fiyatlarındaki artış, tüketici fiyat endeksinin nedeni değildir.

H₁: Konut fiyatlarındaki artış, tüketici fiyat endeksinin nedenidir.

şeklinde kurulmuştur.

Elde edilen Granger Causality Nedensellik Testi sonuçlarına göre tüketici fiyat endeksi değişkenine ait olasılık değeri %5 anlamlılık seviyesinde anlamlı olmadığından

Granger nedensellik ilişkisinin olmadığını söyleyen H_0 hipotezi reddedilemeyerek kabul edilir. Böylelikle tüketici fiyat endeksinin konut fiyatlarındaki artışın Granger nedeni olmadığı sonucuna ulaşılır.

2013-2020 yılları arası Türkiye ekonomisine ait veriler kullanılarak yapılan Granger Causality Nedensellik Analizinden elde edilen bulgular genel olarak değerlendirildiğinde katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile konut fiyat endeksi değişkenleri arasında çift yönlü, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile tüketici fiyat endeksi değişkenleri arasında tek yönlü ilişkinin varlığından söz edilebilir.



5. SONUÇ

Bankacılık sektörü içerisindeki önemi gittikçe artan ve kullanımı yaygınlaşan katılım bankalarına başvurma nedenlerinin arasında konut finansmanı en üst sıralarda yer almaktadır. Bunun sonucu olarak da bankalar konut sorunlarının çözümüne yönelik çeşitli finansman modelleri uygulamaktadır. Böylece konut finansmanındaki payı her geçen gün artan katılım bankaları tarafından çeşitli finansman yöntemleri ile kullandırılan konut kredileri ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasında nasıl bir ilişki oluşacağının araştırılması oldukça elzemdir.

Çalışmada ilk olarak katılım bankacılığı sistemi, konut kavramı ve Türkiye’deki yüksek maliyetli konut fiyatları, enflasyon, faiz oranları ve bununla birlikte nitelikli konut sayısının az olması nedeniyle ortaya çıkan konut sorunlarına değinilmiştir. Bu sorunların çözümüne yönelik olarak Türkiye’deki katılım bankalarında uygulanan modeller ele alınmıştır. Katılım Bankalarında uygulanan çeşitli faizsiz konut finansman yöntemleriyle bu sorunlar çözülmeye çalışılmaktadır. Bu yöntemler her gelir grubuna hitap ederek, bireylerin talep ettikleri konutları almalarına fırsat tanımaktadır.

Katılım Bankaları müşterilerinin konut taleplerine cevap verebilmek için üç farklı finansman yöntemi sunar. Bunlar; murabaha yöntemi, sukuk yöntemi ve müşareke yöntemi ile konut finansmanıdır. Bunlara ek olarak el birliği yöntemiyle de konut finansmanı sağlarlar. Bu yöntemlerle konut sahibi olmak isteyen bireyler, faizden uzak bir şekilde uygun ödeme koşullarıyla nitelikli konut ihtiyaçlarını finanse etme imkânı sağlanır. Ayrıca bu modellerle sadece konut satın almak isteyen bireylere değil, yeni konut projesi sahiplerine de finansman sağlanarak firmanın maliyet yükü azaltılır ve konut fiyatlarında düşüş sağlanabilir.

Yapılan ekonometrik analizde katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanı ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasında bir nedensellik ilişkisi olup olmadığı EVİwes 10 programı kullanılarak analiz edilmiştir. Çalışmanın amacı doğrultusunda katılım bankaları tarafından kullandırılan konut kredileri, konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi oranları değişkenleri 2013:01-2020:12 dönemlerini kapsayan aylık zaman serisi verileri ele alınarak analiz yapılmıştır. Analizin ilk aşamasında serilerin durağanlık durumları Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) ve Phillips Perron (PP) birim kök testleri ile sınanmıştır. Serilerin hangi seviyede durağan

olduklarının incelenmesinin ardından aralarındaki uzun dönemli ilişki, Johansen Eşbütünleşme Testi ile ortaya koyulmuştur. Daha sonra katılım bankaları tarafından sağlanan konut finansmanı ile konut fiyatları ve tüketici fiyat endeksi arasındaki ilişkinin varlığı Granger Causality Nedensellik Analiziyle test edilmiştir.

Sonuç olarak katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile konut fiyat endeksi değişkenleri arasında çift yönlü, katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile tüketici fiyat endeksi değişkenleri arasında tek yönlü ilişkinin varlığından söz edilebilir. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile konut fiyat endeksi değişkenleri arasında çift yönlü nedensellik ilişkisinin olması katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredilerinin konut fiyat endeksi üzerinde bir etkisi olduğunu, aynı zamanda konut fiyat endeksindeki değişikliklerin de katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri üzerinde bir etkisinin olduğunu gösterir. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri ile tüketici fiyat endeksi değişkenleri arasında tek yönlü ilişkisinin olması da katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredilerinin tüketici fiyat endeksi üzerinde bir etkisinin olduğu fakat tüketici fiyat endeksinin katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri üzerinde herhangi bir etkisinin olmadığı anlamına gelmektedir.

Çalışmada elde ettiğim sonuçlar literatür ile uyumludur. Topdağ ve Işık (2019) çalışmalarında, Türkan ve Doğan (2020) çalışmalarında, Çetin (2021) çalışmasında katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi arasındaki ilişkilere yönelik benzer sonuçlar elde etmişlerdir.

Konut piyasası, Türkiye ekonomisi içerisinde oldukça büyük bir öneme sahiptir. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredilerinin konut piyasasına etkisi en belirleyici faktör olarak konut fiyat endeksi aracılığıyla incelenebilir. Analize konu olan dönemde bu kredilerin konut üretimini artıracak olumlu etkisinin yanı sıra olumsuz etkileri de vardır. Katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredilerindeki artış konuta yönelik talebi artırmaktadır. Bu talebin yeterli arz ile karşılanmaması durumunda konut kıt hale gelmekte ve fiyatlarının artmasına neden olmaktadır. Fiyatlar genel seviyesinin yükselmesi tüketici fiyat endeksinin artması sonucunu doğurmaktadır. Konut piyasasında fiyat istikrarını sağlanabilmesi ve tüketici fiyat endeksinin düşürülmesi son derece elzemdir. Türkiye’de katılım bankaları tarafından kullanılan konut kredileri, daha kontrollü kullanım ve konut arz talep dengesi dikkate alınarak

kullanıldığı takdirde konut fiyat endeksi ve tüketici fiyat endeksi üzerinde olumsuz etkilere neden olmadan konut piyasasının gelişmesine ve konut finansmanı sağlayan katılım bankalarının gelişmesine katkı sağlayacaktır.



KAYNAKÇA

- Aktepe, D. D. (belirtilmemiş tarih). *Katılım Bankacılığı İlkeler ve Akitler*. Mayıs 12, 2020 tarihinde Türkiye Katılım Bankaları Birliği: tkbb.org.tr adresinden alındı
- Arabacı, H. ve Yücel, D. (2020). COVID-19 Pandemisinin Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Etkisi. *Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, 9(3), 196-208.
- Arıcan, F. A. (2010). *Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları: Eskişehir Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Ayrim, S. M. (2007). *Türkiye’de Konut Sorunu ve İlgili Uygulamalar*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Badurlar, İ. (2008). Türkiye’de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. *Anadolu üniversitesi sosyal bilimler dergisi*, 8(1), 223-238.
- Balcı, D. D. (1988). Türkiye’de Konut Sorunu. *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası*(46).
- Bankacılığı, S. K. (2015). 2020 tarihinde Sorularla Katılım Bankacılığı: <http://www.katilimbancaciligi.com/istisna-akdi-nedir/> adresinden alındı
- Bayındır, P. D. (2007). *Ticaret ve Faiz* (1 b.). İstanbul: Süleymaniye Vakfı Yayınları.
- Bayyığıt, D. D. (Dü.). (1997). I. Uluslararası İslam Ticaret Hukukunun Günümüzdeki Meseleleri Kongresi. Konya: Kombad Yayınları.
- Berberoğlu, M. (2009). Mortgage -İpotekli Konut Finansman- Sistemi Ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*(2).
- Berberoğlu, M. G. ve Teker, S. (2005, Aralık). Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi. *İTÜ Dergisi/b*, 2(1).
- Bıçerli, A. G. (1986). *Türkiye’de Konut Sorunu Ve Bu Sorunun Çözümüne Yönelik Politikalar*. Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Bölükbaş, M. (2019). Türkiye’de Enflasyon Cari Açık ve Bankacılık Sektörü Kredileri: 2006-2018 Dönemi İçin Bir İnceleme. *Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, 8(2), 77-92.

- Canbay, Ş. ve Mercan, D. (2020, Mart). Türkiye'de Konut Fiyatları, Büyüme ve Makroekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Ekonometrik Analizi. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 18(1), 176-200.
- Cihangir, Ç. K. (2020). Para, Ayrıştırılmış Krediler, Konut Fiyatları VE GSYH Arasındaki Nedensellik İlişkisi. *Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 20(2), 469-488.
- Çelik, T. T. (2007). *Etkin Piyasa Hipotezi ve Gelişmekte Olan Hisse Senedi Piyasalarında Eşhareketlilik*. Doktora Tezi, İstanbul. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Çetin, A. C. (2021). Türkiye’de Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 5(1), s. 1-30.
- Çoban, Y. (2016). *Türkiye’de Katılım Bankacılığı ve Finans*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. <https://acikbilim.yok.gov.tr/> adresinden alındı
- Çoban, Y. (2016). Türkiye'de Katılım Bankacılığı ve Finans Sektöründeki Yeri. İstanbul.
- Demirhan, E. (2015, Şubat 9). Büyüme ve İhracat Arasındaki Nedensellik İlişkisi: Türkiye Örneği. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 60(4), 75-88.
- Derneği, İ. H. (1948). *İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi*. <https://www.ihd.org.tr/insan-haklari-evrensel-beyannames/> adresinden alındı
- Durmuş, A. (2011). İslam Hukuku Açısından Günümüz Kredi ve Finansman Yöntemleri. *İslam Hukuku Açısından Tarihten Günümüze Kredi ve Finansman Yöntemleri*. içinde İstanbul: Ensar Neşriyat.
- Emir, M., ve Güneş, B. (2019). Kredi Derecelendirme Kuruluşlarının Vermiş Olduğu Rating Notlarının Doğrudan Yabancı Sermayeye Etkileri: Türkiye Üzerinde Bir Uygulama. D. Ö. Prof. Dr. Jale S. Oran (Dü.), 23. *Finans Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde, (s. 660). İstanbul.
- Ersoy, M. ve Çatıkkaş, Ö. v. (2017). Katılım Bankalarında Blokeli Toplu Konut Finansman Modelleri. *Öneri Dergisi*, 12(48), s. 1-16.
- Ez-Zıhay/i, P. D. (1997). Finans ve Borsa. D. D. Bayyigit (Dü.), *I. Uluslararası İslam Ticaret Hukunun Günümüzdeki Meseleleri Kongresi*. içinde Konya: Kombad Yayınları.
- Güneşen, İ. (2002). *Türkiye’de Konut Sorunu ve Finansman Uygulamaları*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Hazıroğlu, T. (2015, Ekim). Katılım Ekonomisi ve Katılım Bankacılığı. İstanbul.
- İğde, E. (2010). Yapısal Değişiklik Altında Birim Kök Testleri ve Bazı Makro İktisadi Değişkenler Üzerine Uygulamalar. Adana.

- İlhan, C. (2004). *Günümüz Türkçe'siyle Mecelle (Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye)*. İstanbul.
- Iqbal, Z. (1997). Islamic Financial Systems. *Finance and Development*.
- Jansen, A. K. (2013). Self-reinforcing Effects Between Housing Prices and Credit. *Journal of Housing Economics*, 22(3), 192-212.
- Kartal, D. M. (2019, 10 16). Katılım Bankacılığında Danışma Komiteleri: Faizsiz Bankacılık İlke ve Standartlarına Uyuma İlişkin Tebliğ (Tebliğ) Üzerine Bir İnceleme. *Uluslararası Bankacılık Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 2(2), 93-108.
- Kaya, Ö. (2010). Katılım Bankacılığının Gelişimi ve Türk Bankacılık Sistemi İçerisindeki Etkinliğinin Araştırılması. İstanbul.
- Kaya, R. (2013). Türk Bankacılık Sisteminde Katılım Bankalarının Tercih Nedenleri ve Bir Araştırma. İstanbul.
- King, P. (2009). *Understanding Housing Finance: Meeting Needs and Making Choices*. Routledge.
- Kocabıyık, T. (2016). Johansen Eşbütünleşme Testinde Karar Aşamalarının Analizi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*(CİEP Özel Sayısı), 40-50.
- Koç, S. (2015). Türkiye'deki Bankaların Sektörler Bazında Kullandıkları Krediler İle Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişki: 1999-2011. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*(67), 135-156.
- Kolçak, M. ve Kalabak, A. Y. (2017). Kamu Harcamaları Büyüme Üzerinde Bir Politika Aracı Olarak Kullanılmalı mı? VECM Analizi ve Yapısal Kırılma Testleri ile Ampirik Bir Analiz: 1984-2014 Türkiye Örneği. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 72(2), 467-486.
- Konut Kurultayı. (1975). TMMOB Yayınları.
- Kurt, G. D. (2019). *Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığının Rolü: Elbirliği Modeli*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Kurtuluş, K. (2017). *Sukuk Uygulama Alanları / Sukuk'un Gayrimenkul Sektörüne Etkisi*. Kuruluş ve Partners: <https://www.kurtuluspartners.com/> adresinden alındı
- Meclisi, T. B. (2011). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*. 2020 tarihinde https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2011.pdf adresinden alındı

- Okka, O. (2007). *Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı*. Yüksek Lisans Tezi, Konya. <http://acikerisimarsiv.selcuk.edu.tr> adresinden alındı
- Onan, F., ve Sümer, G. (2015). Dünyada Faizsiz Bankacılığın Doğuşu, Türkiye'deki Katılım Bankacılığının Gelişme Süreci ve Konvansiyonel Bankacılıktan Farkları. *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(3), s. 296 - 308.
- Önver, M. Ş. (2016). *Konut ve Konut Politikası* (Birinci b.). İstanbul: IJOPEC Yayıncılık.
- Özkan, H. (2012). *Katılım Bankacılığının Klasik Bankalarla Karşılaştırılması ve Muhasebe Uygulamaları*. Yüksek Lisans Tezi, Niğde. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Sezer, A. (2011). *Konut Finansman Sistemleri Ve Türkiye Uygulaması*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Soytürk, A. (2017). *Türkiye'de Katılım Bankacılığında Toplu Konut Finansman Modelleri*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Şahin, E. (2007). *Türkiye'de Düünden Bugüne Katılım Bankaları*. İstanbul.
- Takan, M. (2002). *Bankacılık Teori, Uygulama ve Yöntemi*. Ankara: Nobel Kitapevi.
- Terin, M., ve Aksoy, İ. O. (2014). Türkiye’de Tarımsal Üretim ile Tarımsal Kredi Kullanımı Arasındaki Nedensellik İlişkisi. *Iğdır Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 4(1), 67-72.
- Topdağ, D., & Işık, N. (2019). Katılım Bankacılığının Gelişimi ve Türkiye’deki Katılım Bankaları Üzerine Bir Nedensellik Analizi. *International Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 5(2), s. 65-86.
- Tuhan, A. (2014). *Katılım Bankacılığı ve Türkiye Uygulamaları*. Yüksek Lisans Tezi, Bilecik. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden alındı
- Türkan, Y., ve Doğan, Y. (2020). Katılım Bankalarının Tasarruf Fonları ve Makroekonomik Değişkenler Arasındaki İlişki, Bir Zaman Serisi Analizi. *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4(1), s. 227-250.
- Türkiye Katılım Bankaları Birliği*. (2020, 3 10). 3 10, 2020 tarihinde <https://www.tkbb.org.tr/> adresinden alındı
- Ustaoğlu, D. (2014). Türkiye'de Katılım Bankacılığı Sektördeki Yeri ve Önemi. Aydın.
- Ünlü, U. (2019). Katılım Bankacılığı ve Sukuk Uygulamaları. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*(14), s. 501-523.

Vikipedi. (2020). *Gelir Dağılımı*. 2020 tarihinde https://tr.wikipedia.org/wiki/Gelir_da%C4%9F%C4%B1l%C4%B1m%C4%B1 adresinden alındı

Vikipedi. (2020). *İşsizlik*. 2020 tarihinde <https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C5%9Fsizlik> adresinden alındı

Yılmaz, O. N. (2010). *Faizsiz Bankacılık İlkeleri ve Katılım Bankacılığı*. Antalya: Türkiye Katılım Bankaları Birliği.

Zaim, S. (2010). *İslam Ekonomisinin Temelleri*. İstanbul: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Yayınları.

