



T.C.
BANDIRMA ONYEDİ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
EKONOMETRİ ANABİLİM DALI

Yüksek Lisans Tezi

TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN
FAKTÖRLER

Mervenur POLAT
185010013

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Özlem KIZILGÖL

Bandırma 2022

ÖZET

TÜRKİYE’DE KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Mervenur POLAT

Bu çalışmada Türkiye’de konut sektörünün talep yönünü etkileyen faktörler 2013:1-2021:6 dönemlerine ilişkin zaman serisi verileri ile araştırılmıştır. Makro boyutlu bu çalışmada yer alan veriler; konut satışları, faiz oranı, konut bakım ve onarım fiyat endeksi, işsizlik oranı, konut fiyat endeksi, tüketici fiyat endeksi ve tüketici güven endeksidir.

Ekonometrik yöntem olarak çalışmada, Granger nedensellik testi, etki-tepki analizi, varyans ayrıştırma analizi ve ARDL analizi uygulanmıştır. Analiz sonuçlarına göre, konut fiyat endeksinden, faiz oranından ve işsizlik oranından konut satışlarına doğru tek yönlü nedensellik ilişkisi olduğu gözlenmektedir. Etki-tepki analizi sonuçlarına göre; konut fiyat endeksine, faiz oranına, işsizlik oranına ve tüketici güven endeksine verilen bir standart sapmalık şok karşısında konut satışlarının önce azaldığı, sonra arttığı görülmektedir. Benzer şekilde; tüketici fiyat endeksine, konut bakım ve onarım fiyat endeksine bir standart sapmalık şok verildiğinde ise konut satışlarının artan yönde tepki verdiği görülmektedir. Diğer taraftan Varyans ayrıştırma analizi sonuçları genel olarak değerlendirildiğinde, konut satışlarındaki değişimlerin büyük çoğunluğunun kendisi ile açıklandığı, daha sonra konut fiyat endeksi, işsizlik oranı, faiz oranı, tüketici fiyat endeksi, tüketici güven endeksi ve konut bakım onarım fiyat endeksi ile açıklandığı görülmektedir. ARDL sınır testi, değişkenler arasında uzun dönemde eşbütünleşme ilişkisi olduğunu göstermektedir. Uzun dönemde faiz oranı, işsizlik oranı ve tüketici güven endeksi değişkenlerindeki artışın konut satışlarını düşürdüğü, bunun yanı sıra konut bakım onarım fiyat endeksindeki ve tüketici fiyat endeksindeki artışın konut satışlarını arttırdığı söylenebilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut Talebi, Granger Nedensellik Testi, Etki-Tepki Analizi, Varyans Ayrıştırma Analizi, ARDL Analizi

ABSTRACT

FACTORS THAT AFFECT HOUSING DEMAND IN TURKEY

Mervenur POLAT

In this study, the factors that affect the demand direction of the housing sector in Turkey were investigated with time series data for the periods 2013:1-2021:6. The data which contained in this macro-dimensional study are house sales, interest rate, house maintenance and repair price index, unemployment rate, house price index, consumer price index and consumer confidence index.

As an econometric method, Granger causality test, impulse-response analysis, variance decomposition analysis and ARDL analysis were applied in the study. According to the results of the analysis, it is observed that there is a uni-directional causality relationship from the house price index, interest rate and unemployment rate to house sales. Impulse response analysis shows that a one standard deviation shock to the housing price index, interest rate, unemployment rate and consumer confidence index, first decrease house sales and then increased. Similarly, when a shock with one standard deviation is given to the consumer price index and the housing maintenance and repair price index, house sales react in an increasing direction. On the other hand, when the variance decomposition analysis results are evaluated in general, it is seen that the majority of the changes in housing sales are explained by itself, and then by the housing price index, unemployment rate, interest rate, consumer price index, consumer confidence index housing maintenance, and repair price index. The ARDL bounding test demonstrate that there is a long-term cointegration relationship between the variables. In the long run, it can be said that the rise in the interest rate, unemployment rate and consumer confidence index variables has reduced housing sales, as well as the increase in the housing maintenance and repair price index and the consumer price index has increased housing sales.

Keywords: Housing Demand, Granger Causality Test, Impulse-Response Analysis, Variance Decomposition Analysis, ARDL Analysis

İÇİNDEKİLER

	Sayfalar
YÜKSEK LİSANS TEZ ONAY SAYFASI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
ETİK BEYAN	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
TABLolar	ix
ŞEKİLLER.....	ix
GRAFİKLER	x
KISALTMALAR	ix
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM	
KONUT KAVRAMI VE KONUT PİYASASINA GENEL BİR BAKIŞ	
1. KONUTUN KAVRAMSAL BOYUTU	3
1.1. Konutun Tanımı	3
1.2. Konut Tipleri	6
1.2.1. Lüks Konut	6
1.2.2. Sosyal Konut.....	7
2.KONUT PİYASASININ ÖZELLİKLERİ.....	8
2.1. Konut Piyasası	8
2.2.Konut Hakkı	9
2.3. Konutun İşlevleri	11
2.4. Konut Gerekсинimi ve Konut Stoku	12

3. 2008 KÜRESEL EKONOMİK KRİZİ	14
3.1. 2008 Küresel Krizinin Türkiye’deki Konut Sektörüne Etkisi.....	14
3.2. 2008 Küresel Krizinin Dünyadaki Konut Sektörüne Etkisi	16
4. KONUT SORUNU/ KONUT AÇIĞI.....	17
5. KONUT FİNANSMANI.....	20
5.1. Doğrudan Finansman	21
5.2. Sözleşme Yönetimi.....	21
5.3. Mevduat Finansmanı Yönetimi	22
5.4. İpotek Bankacılığı Sistemi	23
5.4.1. Kredilendirme	24
5.4.2.Menkul Kıymetleştirme	25
5.4.3. Kredi Hizmetleri Verme	26
6.LİTERATÜR ARAŞTIRMASI	27

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT TALEBİ VE KONUT ARZI

1. KONUT TALEBİ.....	37
1.1.Türkiye’de Konut Talebini Etkileyen Faktörler	38
1.1.1.Ekonomik Faktörler	38
1.1.2. Demografik Faktörler	48
1.1.3.Konut Talebine Etki Eden Diğer Faktörler.....	57
2. KONUT ARZI	61
2.1. Türkiye’de Konut Arzını Etkileyen Faktörler	62

2.1.1.Konut Talebi	62
2.1.2. Finansman.....	63
2.1.3.Kentleşme Hızı	63
2.1.4. Yapım Maliyetleri.....	65
2.1.5. Vergi ve Harçlara Uygulanan Politikalar.....	66
3. KONUT SATIN ALMAYI ETKİLEYEN FAKTÖRLER	66
4. KONUT TALEBİNİN GELİŞİMİ.....	67
4.1. Türkiye’de Konut Talebinin Gelişimi	67
4.2. Dünya’da Konut Talebi ve Konut Piyasası	73

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI

1.TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ	75
1.1. Planlı Dönem Öncesi Uygulanan Konut Politikaları (1923-1963)	75
1.2. Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları	77
1.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)	77
1.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972).....	78
1.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977).....	80
1.2.4.Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1979-1983)	83
1.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989)	85
1.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)	87
1.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1995-2000).....	89
1.2.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2001-2005)	90
1.2.9. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2007-2013).....	91
1.2.10.Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2014-2018).....	91

1.2.11.On birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2019-2023).....	92
2. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARININ YÖNETİMİ İÇİN KURULAN İDARİ YAPILAR	93
2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.....	94
2.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü	94
2.3. Konut Müsteşarlığı	94
2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	95

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

AMPİRİK ANALİZDE KULLANILAN YÖNTEMLER

1. BİRİM KÖK TESTLERİ	97
1.1. Augmented Dickey-Fuller (ADF) Testi	98
1.2. Phillips-Perron (PP) Testi.....	99
1.3. Kwiatkowski-Phillips-Schmidt-Shin (KPSS) Testi.....	100
2. VEKTÖR OTOREGRESSİF MODEL (VAR).....	100
3. GRANGER NEDENSELLİK TESTİ	102
4. ETKİ-TEPKİ ANALİZİ.....	104
5.VARYANS AYRIŞTIRMA ANALİZİ (VAR)	104
6. ARDL ANALİZİ.....	106

BEŞİNCİ BÖLÜM

KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK EKONOMETRİK ANALİZLER

1. ARAŞTIRMANIN AMACI.....	108
2. ARAŞTIRMA PLANI	108
3. UYGULAMADA KULLANILAN VERİLER VE DEĞİŞKENLER.....	108
4. EKONOMETRİK ANALİZLERİN SONUÇLARI.....	110

4.1. Birim Kök Testleri.....	111
4.2.Vektör Otoregressif Model (VAR).....	114
4.3. Granger Nedensellik Testi.....	116
4.4. Etki-Tepki Fonksiyonları	118
4.5. Varyans Ayırıştırma Analizi.....	119
4.6. ARDL Analizi	120
SONUÇ	125
DEĞERLENDİRME	127
KAYNAKÇA	129

TABLÖLAR

Tablo 1.1 Konut Stoku (Adet).....	13
Tablo 1.2 GSYH ve Sektörlerin Büyüme Hızı (%).....	16
Tablo 1.3 Ülkelerin Reel Konut Fiyat Değişimi (%)	17
Tablo 1.4 Türkiye'de Nüfus Artışı ve Şehirleşme	19
Tablo 2.1 Türkiye'de 2010-2020 Yılları Arasında GSYİH (Bin TL) İçinde İnşaat Sektörünün Payı.....	39
Tablo 2.2 Hanehalkı Tüketim Harcama Dağılımı	40
Tablo 2.3 Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Fert Gelirine Göre Gini Katsayısı ve P80/P20 Oranı, 2006-2020.....	43
Tablo 2.4 Türkiye'deki Nüfusun Yaş Grubu ve Türkiye'de İşgücü (2014-2020).....	51
Tablo 2.5 Türkiye'de Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı	611
Tablo 2.6 Konut Yatırımlarının GSMH ve Toplam Sabit Sermaye Yatırımlarına Oranı	69
Tablo 2.7 Türkiye'de Konut Satışları ve Konut Kredileri Faiz Oranı (2019-2021)	722
Tablo 3.1 Konut Gereksinimi ve Açığı.....	82
Tablo 5.1 Tanımlayıcı İstatistikler.....	1100
Tablo 5. 2 ADF, PP ve KPSS Birim Kök Testlerinin Sonuçları	1111
Tablo 5.3 Uygun Gecikme Uzunluğunun Belirlenmesi	11414
Tablo 5.4 LM Test Sonuçları	11615
Tablo 5.5 Granger Nedensellik Testi Sonuçları	11616

Tablo 5.6 Varyans Ayrıştırma Analizi Sonuçları	11919
Tablo 5.7 ARDL(1, 2, 0, 0, 0, 0, 1, 0) Modelinin Tahmin Sonuçları.....	121
Tablo 5.8 Sınır Testi Sonuçları.....	122
Tablo 5.9 Hata Düzeltme Modeli Sonuçları ve Uzun Dönem Katsayıları	122



ŞEKİLLER

Şekil 1.1 Maslow İhtiyaç Hiyerarşisi.....	3
Şekil 1.2 Ürün Kapsamı.....	5
Şekil 1.3 Finansman Sistemi Türleri.....	20
Şekil 1.4 Mortgage Sistem İşleyişi	255
Şekil 2.1 Gelir Dağılımı.....	41
Şekil 2.2 Hızlı Kentleşmeye Neden Olan İtici ve Çekici Faktörler.....	644
Şekil 5.1 AR Karakteristik Polinomun Ters Kökleri (Birim Kök Çemberi).....	11515
Şekil 5.2 Etki-Tepki Analizinin Sonuçları.....	11818

GRAFİKLER

Grafik 1.1 Türkiye'deki İşsizlik Oranı (2007-2015)	15
Grafik 2.1 Bankalarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları..444	
Grafik 2.2 Türkiye'de Konut Fiyat Endeksi (2017=100)	47
Grafik 2.3 Türkiye'de Tüketici Fiyat Endeksi Yıllık % Değişim Oranı (2003=100)	47
Grafik 2.4 Türkiye'nin 2000-2020 Yılları Arası Nüfusu (Milyon Kişi)	49
Grafik 2.5 Türkiye'de Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı (%) (2007-2020)	49
Grafik 2.6 Türkiye'nin 2007-2020 Yılları Arası Nüfus Yoğunluğu	50
Grafik 2.7 Hanehalkı Tipi ve Toplam Hanehalkı Sayısı.....	533
Grafik 2.8 Türkiye'de Evlenme ve Boşanma Sayısı (2001-2020)	544
Grafik 2.9 Yıllara Göre İkamet İzni Bulunan Yabancı Sayısı	57
Grafik 2.10 İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranları (%), Şubat 2021	65
Grafik 2.11 GSYH Sektörel Büyüme Hızı (Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Yüzde Değişimi)	71
Grafik 5.1 CUSUM Testi.....	12323
Grafik 5.2 CUSUMQ Testi	12424

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	:Amerika Birleşik Devletleri
BM	: Birleşmiş Milletler
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GYODER	:Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği
MB	:Merkez Bankası
İHEB	:İnsan Hakları Beyannamesi
İMO	:İnşaat Mühendisleri Odası
IAOKS	:Her Türlü Irksal Ayrımcılığın Ortadan Kaldırılmasına İlişkin Uluslararası Sözleşme (International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination)
PP	: Philips Perron
TOKİ	:Toplu Konut İdaresi
TÜİK	:Türkiye İstatistik Kurumu
VCEM	:Hata Düzeltme Modeli

GİRİŞ

İnsanoğlu yaşamını sağlıklı ve güvenilir şekilde sürdürebilmek için birçok ihtiyaca gereksinim duymaktadır. Bu ihtiyaçlardan, önem arz edenlerden birisi de barınma ihtiyacıdır. İlk olarak ağaç kavukları ve mağaralar yerleşim yeri olarak görülmüştür ve zamanla gelişerek modern konutlara geçiş yapılmıştır. Ülkeler üretilen konutları güvence altına almak için İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'yle (1948) barınmanın yaşamımızda önemli olduğu ve barınmanın en doğal hakkımız olduğu sonucuna varmıştır. Konutu sadece barınma yeri olarak görmek yanlıştır. Konut, insanların beslenme, giyinme, dinlenme, misafirlerini ağırlama gibi imkanları olan, bireylerin yaşamlarını sürdürdükleri bir yerdir. Ayrıca konutun tüketim malı olarak kullanılması da mümkündür.

Konut piyasasında meydana gelen herhangi bir şok, artan nüfus ve kentleşmeyle birlikte kişilerin konut talebinde etki yaratmakta ve büyük problemlere yol açabilmektedir. Konutun bir yatırım aracı olarak tercih edilmesi ve küreselleşmenin etkisiyle, kişilerin konut talebine olan ilgisi hızlı artış ve düşüşler göstererek finansal krizlere neden olabilmekte ve beraberinde ekonominin tamamını etkileyebilmektedir. Bu krizler konut sektörüyle beraber diğer sektörleri etkilemekte hatta diğer ülkelerde de krizlere neden olabilmektedir. Buna, dünya ekonomisini derinden etkileyen “2008 Küresel Ekonomik Krizi” örnek verilebilir. Mortgage krizi, kredi faiz oranlarının düşük olduğu süreçte kredi talebinde bulunan herkese kredi verilmesine sebep olmuştur. Bu durum kredi alan kişilerin, borçlarını geri ödeyememesi üzerine sahip oldukları evlerin ellerinden alınmasına ve icra yoluyla satışlarının yapılmasına yol açmıştır. Sonuç olarak hem konut sektöründe hem de finans sisteminde kriz ortaya çıkmış ve krizin etkileri senelerce devam etmiştir (Kalyoncu, 2019).

Bu çalışmada Türkiye’de konut talebini etkileyen faktörler incelenmiştir. Bu amaç doğrultusunda çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde, konut ve konut piyasasının özellikleri, konut tipleri, gereksinimleri, sorunları, hakları ve işlevleri açıklanmaktadır. Ayrıca küresel ekonomik krizlere ve konut finansmanına yer verilmektedir. Son olarak Türkiye’de ve çeşitli ülkelerde konut talebiyle ilgili literatür örnekleri sunulmaktadır.

Konut talebinin ve arzının açıklandığı ikinci bölümde, konut talebi kavramı ve Türkiye’de konut talebini etkileyen ekonomik ve demografik faktörler ile diğer faktörler açıklanmaktadır. Ayrıca Türkiye’deki ve dünyadaki konut piyasası ve konut talebi üzerinde durulmaktadır. Grafik ve tabloların yer aldığı bu bölüm yorumlarla da desteklenmektedir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde Türkiye’deki konut politikaları değerlendirilmekte ve bu kapsamda 1964-2021 yılı konut sektörünün genel yapısı ele alınmaktadır. Politikaların daha anlaşılır olması için süreçler ve kalkınma planları üzerinde durulan bu bölümde, Türkiye’de konut politikalarının yönetimi için kurulan idari birimler de tanıtılmaktadır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde, uygulamada kullanılan ekonometrik yöntemler açıklanmaktadır. Beşinci bölümde, veri seti ve değişkenler tanıtılmakta, analiz sonuçları yorumlanmaktadır. Birim kök analizleri, Granger nedensellik testi, VAR modeli, etki-tepki analizi, varyans ayrıştırma analizi ve ARDL analizi bu bölümde uygulanan yöntemlerdir.

Çalışmanın sonuç kısmında, ampirik analizlerden elde edilen sonuçlara dayanarak genel bir değerlendirme yapılmakta ve çalışma değerlendirmeler ve öneriler ile sonlandırılmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

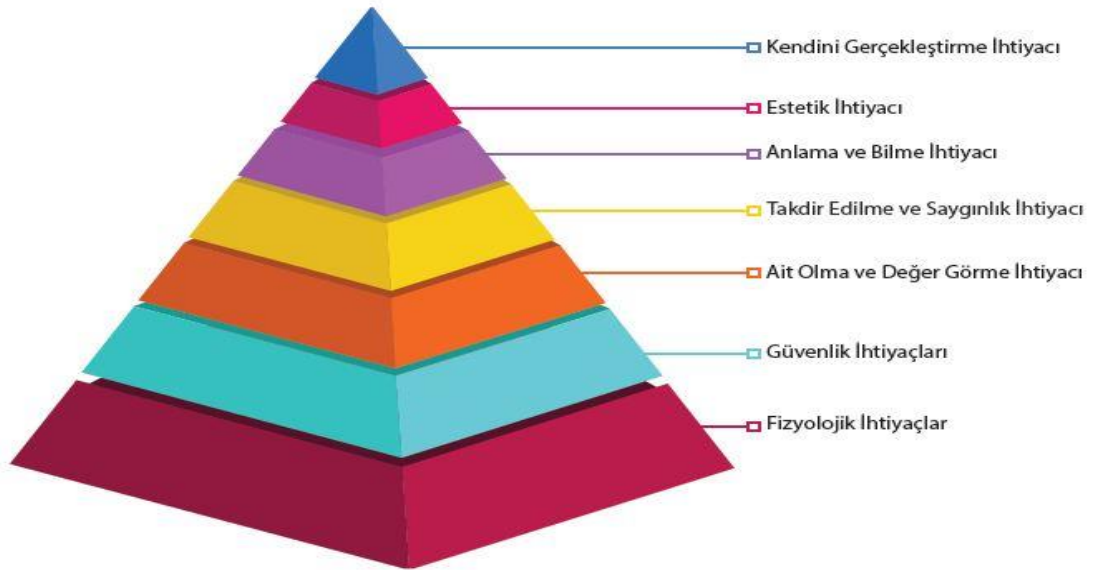
KONUT KAVRAMI VE KONUT PİYASASINA GENEL BİR BAKIŞ

1. KONUTUN KAVRAMSAL BOYUTU

1.1. Konutun Tanımı

İnsanoğlunun beslenme, giyinme ve barınma gibi fizyolojik ihtiyaçlarını daha güvenilir hale getiren, bireylerin veya ailelerin sağlıklı olarak yaşamlarını sürdürecekleri kadar büyüklükte olan ve çevresi duvarlarla çevrili yapılara konut denir. İlk olarak insanoğlu barınma ihtiyacını mağara ve ağaç kovukları ile karşılamaya çalışmıştır. Fakat zamanla teknolojinin gelişmesiyle ve konut üretiminin farklı yollarla gerçekleştirilmesiyle daha modern düzeye ulaşmıştır.

Konut; genel anlamıyla insanın yaşamak için en önemli ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını en güvenilir halde karşılamasını sağlayan fiziki bir mekandır. Fakat insanoğlunun yalnızca fiziki ihtiyaçları yoktur. Fiziki ihtiyaçlarının yanı sıra psikolojik ihtiyaçları da vardır. Amerikalı psikolog Abraham Maslow, 1943 yılında yaptığı çalışmadan sonra geliştirilen insan psikolojisi teorisini, insanların ihtiyaçlarını gruplandırarak açıklamaktadır.



Şekil 1.1 Maslow İhtiyaç Hiyerarşisi

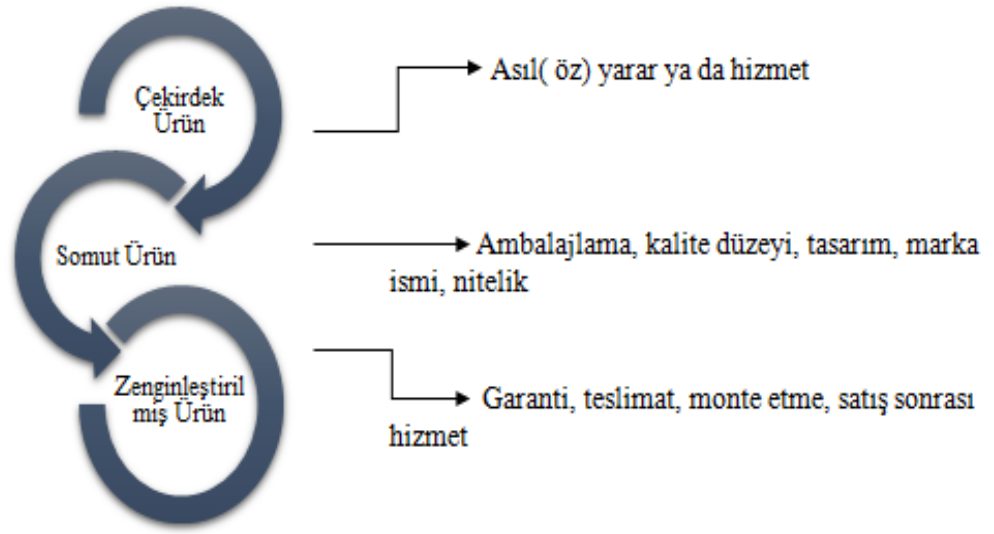
Kaynak: <https://www.psikolojibilimi.gen.tr/psikolojide-ihtiyaclar-hiyerarşisi/>

Maslow, gereksinimleri Şu Şekilde kategorize etmektedir.

1. **Fizyolojik gereksinimler:** Nefes alma, beslenme, uyuma, sağlıklı metabolizma
2. **Güvenlik gereksinimi:** Beden, iş, kaynak, ahlak, sağlık ve mülkiyet güvenliği
3. **Ait olma ve değer görme gereksinimi:** Arkadaşlık, aile, mahremiyet
4. **Takdir edilme ve saygınlık gereksinimi:** Özsaygı, özgüven, başarı, başkalarına saygı duymak, başkaları tarafından saygı duyulmak
5. **Anlama ve bilme gereksinimi:** Çevresindeki olayları anlama ve öğrenme isteği
6. **Estetik İhtiyacı:** Sanatsal faaliyetlere önem vermesi
7. **Kendini gerçekleştirme gereksinimi:** Erdemli, yaratıcı, içten, problem çözücü, önyargısız ve hakikatleri kabul eder olmak.

Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisine göre belli bir kategorideki gereksinimler tam olarak karşılanmadan kişi bir üst düzeyde yer alan kategorideki gereksinimlerini algılayamaz. Örnek olarak, bir birey barınma ihtiyacını güvenli bir Şekilde sağlayamıyorsa kendini tehlike altında hisseder ve bir üst basamağa geçmekte zorluk yaşayabilir. Birey öncelikle fiziki ihtiyacını karşılamak için uğraşır.

Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi, günümüzdeki konut sektörü açısından düşünöldüğünde sadece fiziksel ihtiyaçları karşılamasının yanı sıra piramitte bulunan diğer ihtiyaçları da karşılayabilen geniş kapsamlı bir fiziksel mekan olarak açıklanabilmektedir (Anbarcı, Giran, Türkan, & Manisalı, 2011). Diğer taraftan konutun ürün çeşitleri içinde tanımlanması da mümkündür. Bu durumda öncelikle ürün kavramına ve ürün gruplarına bakmak gerekir. Ürün kavramı dar anlamıyla, fiziksel ve kimyasal özelliklerin kolaylıkla görölebilecek Şekilde bir araya toplandığı bir nesnedir. Ürün kavramı üç temel grupta incelenebilir.



Şekil 1.2 Ürün Kapsamı

Kaynak: (Anbarcı, Giran, Türkan, & Manisalı, 2011)

- **Çekirdek Ürün:** Tüketicinin bir ürünü satın alırken neyi satın aldığını ifade eder. Örneğin; bir tüketici konutu, barınma ya da yatırım amaçlı satın almak isteyebilir. Bu durumda ürün, tüketicinin ihtiyacını karşılama bakımından farklılaşabilir ama temel kısım çekirdektir.
- **Somut Ürün:** Çekirdek ürünü tamamlayan (kalite, şekil, marka gibi) nitel özelliklerden oluşur. Somut ürün konutun yapımında kullanılan malzemeler, bulunduğu konum ya da konut tipi gibi etkenlerle konut mimarisinin iyileştirilmesidir.
- **Zenginleştirilmiş Ürün (Genişletilmiş Ürün):** Çekirdek ve somut ürün kısmını tamamlayan ürün ile beraber sunulan ya da işletmenin pazarlama sistemi ile sağlanan ek yararlar ve hizmetler bütünüdür. Örneğin, konutun site içerisinde olması, havuzunun bulunması, spor salonunun bulunması, açık veya kapalı otoparkının olması şeklinde örnekler çoğaltılabilmektedir.

İnşaat Mühendisleri Odasına (İMO) göre konutun farklı birimlerdeki tanımları şöyledir:

- Birey veya ailelerden oluşan hanehalkının tek veya bir arada yaşayacağı ve dolayısıyla ilişkiler kurabileceği "sosyal"

- Yaşamın bütünlüğü sağlama bakımından gerekli olan farklı işlevlerin sürdürülmesine olanak veren "fiziksel"
- Birey ya da ailelerin, toplumu oluşturan diğer kişilerle temasını sağlayan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği "toplumsal"
- Kentleşme politikalarının düzenlenmesi ve uygulamasının önemli bir kısmı olan "yönetimsel"
- Sınıflandırmanın bir sonucu ve göstergelerinden biri olan "siyasal"
- Üretim, tüketim ve yatırım aracı olması açısından "ekonomik"
- Yasal düzenlemelerin söz konusu olduğu ve konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından "hukuki"
- İnşaat teknolojilerinin uygulama alanı olması açısından "teknolojik" bir birimdir (İmo, 2011)

Konut, barınma özelliğinin yanı sıra bir tüketim malı, insanların tasarruflarını değerlendirebildiği yatırım malı, toplumun güvence kaynağı, insanların dinlenme ihtiyacını daha güvenilir halde gerçekleştirdiği dinlenme aracı gibi özellikleri de içinde barındırmaktadır. Konutların koordinatları, oda sayıları, genişliği, görünüm şekli kişilerin ihtiyaçları ve zevklerine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca bu belirtilen bilgilerle insanların yaşam tarzlarına ilişkin bilgileri de tahmin etmek mümkündür.

1.2. Konut Tipleri

Bireylerin bütçelerine, zevklerine ve yaşam tarzlarına göre konut türleri de değişiklik göstermektedir. Konut türleri iki grupta incelenmektedir. Bunlar, lüks konut ve sosyal konut şeklindedir.

1.2.1. Lüks Konut

Lüks konut, Fransızca kökenli olup temel ihtiyaçların gerekliliğinden fazlasına sahip mekanlardır. Bu mekanları lüks adı altında toplayan bazı özellikleri vardır. Yaşam standartlarının üstünde konfor ve rahatlığa sahip ve gösterişli olması gerekmektedir. Konut projelerinde yıllar geçtikçe ve teknoloji ilerledikçe lüks konut kavramı altındaki beklentilerde değişir. Örneğin, beş yıl öncesine kadar konutun havuzlu, açık otoparklı ve

güvenlikli olması lüks konut olarak sayılırken, şimdilerde standart konut olarak görülmektedir. Spor salonları, çeşitli mağazalar barındıran alanları, çocuk parkları, açık otoparkın yanı sıra kapalı otoparka sahip olan, açık ve kapalı havuzlara sahip, yaşam konforunu üst seviyede yaşatan ve teknolojiyle birleşen konutlar lüks konutlar kategorisinde yer almaktadır. Lüks konutlar değerlendirilirken konutun bulunduğu konum ve manzara oldukça önemlidir. Örneğin, Boğaz'daki deniz manzaralı eski siteler, konaklar ve yalılar modern yapıdaki konut hizmetlerini sunmuyor olmasına rağmen bulunduğu lokasyonu nedeniyle mücevher değerindedir. Bundan dolayı o lokasyondaki konak ve yalılar her daim lüks sınıfında anılacak klasiklerdendir (Özlük, 2014).

Türkiye’de üst gelir grubunun talebi üretimi arttırdığı için son yıllarda lüks konut inşası git gide artmaktadır. Lüks konut talepleri metropol İstanbul başta olmak üzere diğer illerde de yaygınlaşmıştır. Türkiye’de lüks inşaatların üretimi çoğunlukla özel firmalarla sağlanır duruma gelmiştir. Kamu firması olan TOKİ’de önceki yıllara oranla lüks konut inşasını arttırmıştır.

1.2.2. Sosyal Konut

Sosyal konut; orta ve dar gelirli bireyler için özel olarak üretilen daha düşük maliyetli, yaşam standartlarını karşılayabilecek nitelikte olup devlete bağlı kuruluşlar tarafından kar amacı güdülmeden yapılan konutlardır. Sosyal konutlar özellikle kırsal bölgelerden kent merkezlerine göç eden dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını daha düşük maliyetle karşılamak için yapılan konutlardır. Bu konutlar günümüzde genellikle kamu kurumları tarafından yapılmaktadır. Lüks konutlara oranla biraz daha az alternatiflere sahip olsa da günümüzde açık otopark, güvenlik ya da bahçe gibi özelliklere sahip sosyal konutlar mevcuttur.

Sosyal konutlar sanayi devrimiyle birlikte ortaya çıkmaya başlamıştır. Sosyal konutlar bazen devlet tarafından üretilip düşük fiyatlarla kiraya verilmekte bazen de piyasa değerinin çok altındaki bedellerle yoksul halka satılmaktadır. Sosyal konut uygulamaları ülkelerin sosyo-ekonomik koşullarına göre farklılık göstermektedir. Örneğin, Hollanda’da kiralık sosyal konut uygulamaları yaygınken, Türkiye’de sosyal konut üretimi yaygındır. Türkiye’de kamu adına sosyal konut üretimi TOKİ ve belediyeler tarafından gerçekleştirilmektedir (Özlük, 2014).

Özellikle dar ve orta gelirli aileler dikkate alınarak oluşturulan sosyal konut politikaları, sosyal sınıf, gelir ya da konut standardı gibi evveliyatları olan, milli kalkınma programları içerisinde yer bulan ve ilgili devletlerin gelir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve tedbirler bütünüdür (Yıldız R. , 2018).

2.KONUT PİYASASININ ÖZELLİKLERİ

2.1. Konut Piyasası

Tarihsel süreç içerisinde bireyler kendi konutlarını üretirken, zaman içerisinde konut ihtiyacı arttıkça bireysel çabaların yetersiz kaldığı görülmüş ve konut üretimi için örgütlenme gerekliliği ortaya çıkmıştır (Samur, 2019). Köyden kente göç, hızlı nüfus artışı, doğal afetler vb. durumlar nedeniyle konut ihtiyacı artmıştır. I. Dünya savaşından sonra özellikle Batı Avrupa’da devletler konut sektörünü denetim altına almışlardır. Özel sektörün gelişmesiyle birlikte konut üretiminde özel sektörün varlığı daha fazla göze hitap etmeye başlanmıştır (Markoç, 2012).

Konut piyasası, dünya genelinde olduğu gibi ekonomi ve teknolojinin değişiminden etkilenmektedir. Konut piyasasının sektörel olarak ekonominin lokomotifi olduğu söylenebilmektedir. Bunun nedeni konut sektörünün büyük oranda yerli sermayeye katkı sağlaması ve istihdam gücüne yüksek oranda destek olmasıdır (Genç, 2020). Konut ihtiyacı arz ve taleple oluşmaktadır. Hanehalkının konut talebi doğrultusunda konut ihtiyacını karşılamaya yönelik konut üretimi süreci başlamaktadır. Bu üretim Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kooperatifler veya inşaat firmaları gibi seçeneklerle yapılmaktadır. Hanehalklarının konut talepleri bireysel, kamu ya da özel sektör hizmetleriyle karşılanmaktadır. Farklı sosyo-ekonomik yapıdaki hanehalkının yer seçimi davranışı, kentsel yapının gelişimi ile birlikte kentsel alanın artmasına sebebiyet vermektedir. Ayrıca hanehalkının yer seçimi davranışını anlayabilmek için konut sektörünün karmaşık yapısını da çözmek gerekmektedir (Kalelioğlu, 2013 ; MacLennan, 1982).

Kentsel alanların oluşumunda konut piyasasının karar vericileri olan ve yerel yönetim organları, gayrimenkul ve inşaat firmaları, bankalar ve kredi kuruluşları ile

yaşam kalitesini artırma düşüncesi ve konut edinme çabası içinde olan tüketiciler birlik içinde hareket ederek konut piyasasını etkilemektedirler. Konut piyasasını 6 farklı süreçte incelemek mümkündür (Kalelioğlu, 2013).

- ❖ **Demografik Süreç:** İnsanoğlunun yaşam döngüsüdür. Doğum, ölüm, göç, evlenme, boşanma vb. olayların gerçekleştiği süreçtir.
- ❖ **Ekonomik Süreç:** Ekonomik yatırımlar, borçlar veya yabancı girdiler-çıktılar gibi ekonomik olayların oluştuğu süreçtir.
- ❖ **Doğal Süreçler:** Gerçekleşme zamanı ansızın olan deprem, sel, yangın gibi olaylardır.
- ❖ **Politik Süreçler:** Politikalar ve uygulamalarını örnek vermek mümkündür.
- ❖ **Teknolojik Süreç:** İnşaat sektörüne yardımcı olan teknolojiler bütünüdür.
- ❖ **Sosyal Süreç:** Toplumda oluşan ayrışma, ırkçılık, sosyal sermaye gibi süreçlerden etkilenmektedir.

Konut piyasasında yapılan düzenlemeler sadece ekonomiyi yönlendirme amacı taşımamaktadır. Sosyokültürel dokuyu da etkileyerek yoksulluk, eğitim, sağlık, barınma gibi kalkınmanın önemli bileşenlerini de yönlendirmeyi hedeflemiştir (Genç, 2020).

2.2.Konut Hakkı

Konut hakkı kısaca tanımlanacak olursa, insanların temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacına kolay, sürekli, sürdürülebilir ve güvenilir bir şekilde ayrıca insan onuruna yakışır bir şekilde ulaşmasına olanak veren temel bir insan hakkıdır. Dar anlamıyla, konut ihtiyacının karşılanmasıdır. 1948 yılında Birleşmiş Milletler Genel Kurulu 217 A (III) sayılı kararıyla İnsan Hakları Beyannamesi (İHEB) ile konut hakkı uluslararası çerçevede insanlara hak olarak tanımlanmıştır. İHEB 25.1. maddesine göre *“Her şahsın gerek kendisi gerekse ailesi için yiyecek, giyim, mesken, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere sağlığı ve refahını temin edecek uygun bir hayat seviyesine ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık veya geçim imkanlarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır.”* şeklinde konut hakkı tanımlanmıştır (Birleşmiş Milletler Kurulu, 2021).

Hukuki anlamda ilk belgeli konut hakkı 1966 yılında Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesinin 11.1. maddesinde yer almıştır. Bu madde; *“Bu sözleşmeye taraf olan devletler herkesin, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası işbirliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır.”* şeklindedir (Birleşmiş Milletler Kurulu, 2003). Türkiye sözleşmeyi 15 Ağustos 2000 tarihinde New York’ta imzalamıştır ve 4 Haziran 2003 tarihinde 4867 sayılı kanunla onaylanması uygun bulunmuş bu sözleşmeyi gecikmeli olarak 2003 yılında 5923 sayılı kararla onaylamıştır (Yıldız R. , 2018).

Bunun yanı sıra I. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat I) 1976 yılında ‘İnsan Yerleşimleri Üzerine Vancouver Bildirgesi’nde konut hakkı üzerinde durulmuştur. Bildiri de insan yerleşimleri politikalarının, ırk, renk, cinsiyet gibi faktörler gözetmeksizin özgürlük, insan onuru ve sosyal adalete saygı göstermesi; gıda, barınma, temiz su gibi temel ihtiyaçların karşılanması gerektiği ilkesi ortaya konulmuştur. II. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat II) 1996 yılında gerçekleşmiştir. ‘BM Çevre ve Kalkınma Konferansı’ sonucunda kabul edilen ‘Gündem 21’ temel ilkesi ile 7. bölümündeki ‘Sürdürülebilir İnsan Yerleşimleri’ başlıklı hedefler temel almıştır. Habitat Gündemi’nde ‘herkes için uygun barınma’ ve ‘insan yerleşimlerinin sürdürülebilir şekilde geliştirilmesi’ hedefleri benimsenmiştir (Birleşmiş Milletler Kurulu, 2021).

Birleşmiş Milletler Genel Kurulu’nun bir başka sözleşmesinde konut hakkından bahsedilmiştir. 1965 yılında kabul edilip 1969 yılında yürürlüğe giren “Her Türlü Irksal Ayrımcılığın Ortadan Kaldırılmasına İlişkin Uluslararası Sözleşmesi (International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination-IAOKS)” Türkiye’de 2002 yılında yürürlüğe girmiştir. IAOKS’un 5. Maddesinde *“ırk, renk ya da ulusal veya etnik köken ayrımı yapmaksızın (e) ekonomik, sosyal ve kültürel haklar özellikle: (iii) mesken (konut) edinme hakkından yararlanılabileceğinden”* bahsedilmiştir (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2021).

Türkiye Cumhuriyeti’nde konut hakkı ile ilgili ilk defa 1961 Anayasası’nın 49. maddesinde bahsedilmiştir. Bu madde ‘Devlet, herkesin beden ve ruh sağlığı içinde yaşayabilmesini ve tıbbi bakım görmesini sağlamakla görevlidir. Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır.’ şeklinde açıklanmıştır (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2021). 1982 Anayasasında konut hakkı ile ilgili iki ayrı madde üzerinde durulmuştur. Birincisi ‘Konut Hakkı’ adlı başlık altında açıklanırken, ikincisi ‘Konut Dokunulmazlığı’ başlığıyla açıklanmıştır. Konut Hakkı 57. maddesi “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” şeklinde açıklanırken, Konut Dokunulmazlığı 21. maddesi “Kimsenin konutuna dokunulamaz. Milli güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlakın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki eşyaya el konulamaz.” şeklinde açıklanmıştır (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2021).

2.3. Konutun İşlevleri

Konutun niteliksel ve niceliksel işlevleri olup, bu işlevler konut türlerine göre değişmektedir. Doğanın olumsuz şartlarından koruması, bireylerin rahat bir şekilde hayatlarını sürdürebilmesini sağlaması, üretim-tüketim malı, yatırım aracı olması, kendine ait yuva hissi vermesi gibi nicel işlevlerin yanı sıra konutun özellikleri, konumu, büyüklüğü gibi etkenler de önemle değerlendirilmektedir. Bunların haricinde oda sayısı, ısıtma tipi, altyapı olanakları, hanehalkı özellikleri, konutun dayanıklılığı bu sürecin gelişiminde önem oluşturmaktadır (Durkaya, 2002).

Bu özelliklerden herhangi birinin eksik olması konut talebini etkileyebilir. Ayrıca belirtilen özellikler bireylerin çeşitliliği ile maddi ve manevi durumlarına göre değişiklik göstermektedir. Konutun, barınma işlevi haricinde yatırım aracı olması, üretilen ve tüketilen bir ürün olması, ekonomik ve hukuksal bir güvence olması, kültürel bir araç olması gibi birçok işlevi de bulunmaktadır. Ayrıca konutu inşa edenin zevkini, duygu ve

düşüncelerini, teknolojiyi kullanışını, inançlarını yansıtmada bir araç olma işlevini de üstlenmiştir ve çoğu üretimci bu tasarımlara önem vererek konut inşa etmektedir. 1990'lı yıllardan bu zamana kadar devamlılığı süre gelen ürünün gösterilebilir nitelikte olması konut sektörü içinde geçerlidir. Konutun gösterişli olması, iç ve dış mimari açısından kamuya ilan edilebilir nitelikte olması gibi özellikleri toplumda yeni bir statü elde etmenin araçları arasında gösterilmektedir (Tosun & Fırat, 2012 ; Tanyeli, 2005).

Konutun, tarihsel süreciyle birlikte sahip olduğu simgesel anlamlar da, onun bir tüketim aracı olarak görülmesine olanak vermiştir. Bu durum onu bağlamından koparmış ve kullanıcı ile yabancılaşmasına neden olmuştur. Bu anlayış ve bağımsızlık, hanehalkları ile kent ilişkisini olumsuz etkilemiş ve kentlilik bilinci yerini bireyselliğe ve izolasyona vermiş, konutu bir tüketim aracı olarak tanımlar hale getirmiştir (Akbalık, 2004). Ev olarak benimsenen konut, uzun bir geçmişi olmasının yanında, kültür farklılığı ve yaşam tarzını belirlemede ayrıştırma rolünü üstlenmiştir.

Konutun yatırım ya da tüketim malı olması açısından konut tercihlerini incelemek mümkündür. Konutu yatırım malı olması açısından değerlendirecek olursak, hızlı gelişen ve kısıtlı kaynaklara sahip olan ekonominin de konut yatırımlarını arttırabileceği kuramında bulunulabilir. Konutu tüketim malı olması açısından değerlendirecek olursak, kısıtlı kaynakları daha verimli başka alanlara itebilir. Konut yatırımları verimliliği hem ekonomi yönünden hem de toplumsal yönden değerlendirilebilmektedir. Konut yatırımlarındaki artış yapı, araç ve gereçler ile istihdam gibi girdilere talep oluşturarak ekonomi yönünden katkı sağlamaktadır. Toplumsal yönden ele alındığında; devlet dar gelirli kişilerin kötü barınma şartlarında yaşamalarına izin vermez. Hükümetin yatırım, üretim, istihdam ve verimlilik alanları açısından konut piyasasına müdahalesi daha kapsamlıdır. Bu durumlardan dolayı hükümet, konut sorunlarını çözmek amacıyla beş yıllık kalkınma planlarında konut sektörüne önem vermiştir (Keleş, 1997; Durkaya, 2002).

2.4. Konut Gereksinimi ve Konut Stoku

Konut gereksinimi; bireylerin ödeme kapasitesi, zevk ve tercihlerini gözetmeksizin minimum düzeyde barınma gereksinimlerini karşılayabilmek için gerekli konut adedi ile belirli bir zaman diliminde bulunan konut adedi arasındaki farktır (Yıldız

R. , 2018) . Diğer bir tanıma göre konut gereksinimi, halihazırdaki konut sayısı ile halihazırda bulunan hanehalkı arasındaki fark olarak tanımlanmaktadır (Yükrük, 2018, s. 10). Konut gereksinimi, hanehalkı büyüklüğü, nüfus, yaş, cinsiyet, eğitim durumu, evlilik, boşanma gibi demografik etkenlerden etkilenmektedir. Türkiye’de konut gereksinimi tahminlerinde bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği (GYODER) 2023 Vizyonu Gayrimenkul Sektör Raporu’nda Türkiye’nin konut gereksiniminin, 2012-2023 yıllarında toplam 7.5 milyonu bulacağını ve bu konut gereksinimlerinin 4 milyonunun nüfus artışı kaynaklı, 2 milyonunun kentleşmeden dolayı kentsel dönüşüm kaynaklı olacağını belirtmişlerdir. Rapora göre 2023 yılına kadar her yıl 50 bin konutun kentleşmeden kaynaklı gereksinim yaratacağı kanısında bulunmuşlardır (Gyoder, 2013)

Konut stoku, konut üretiminin konut talebinden fazla olmasıdır. Aşağıdaki Tablo 1.1’de Yapı Kullanma İzin Belgesi (Y.K.İ.B.), İlk El Satış ve Konut Stoku verilerine yer verilmiştir. 2020 yılında Y.K.İ.B. sayısı 599 889 iken aynı yıl İlk El Konut Satış sayısı 469 074 olmuştur. Buna göre stoka 130 815 konut daha eklenmiştir. Böylece 2020 yılı stoku 1 milyon 458 bin 815 adet olmuştur.

Tablo 1.1 Konut Stoku (Adet)

Yıllar	Y.K.İ.B.	İlk El Konut Satış	Konut Stoku
2013	726 339	529 129	197 210
2014	777 596	541 554	236 042
2015	732 948	598 667	134 281
2016	754 174	631 686	122 488
2017	833 517	659 698	173 819
2018	894 240	651 572	242 668
2019	740 470	511 682	228 788
2020	599 889	469 074	130 815

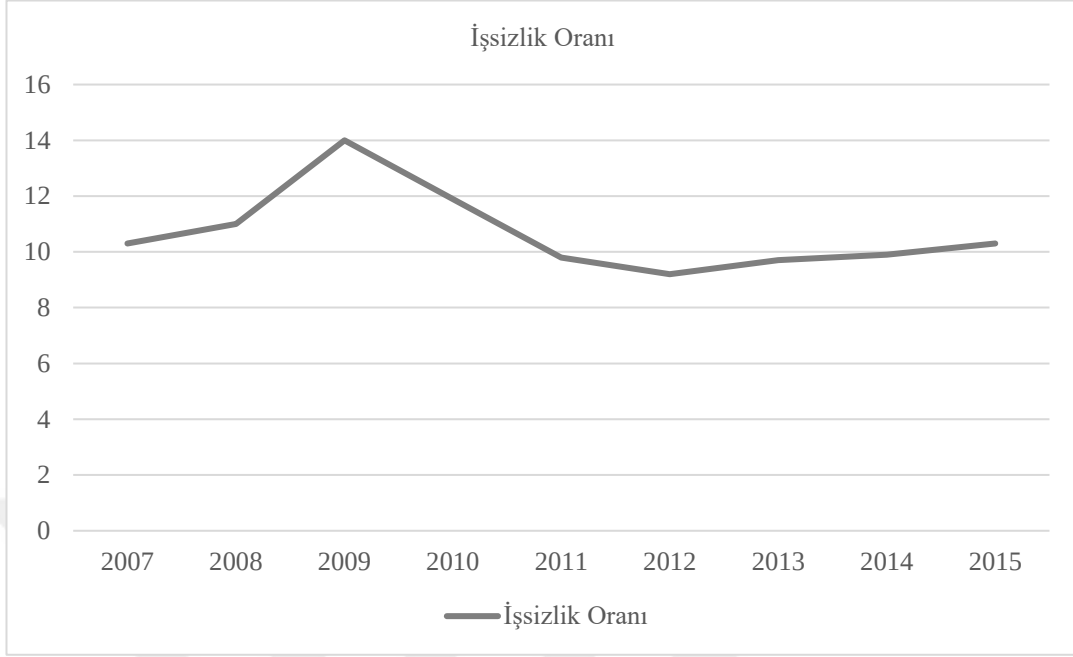
Kaynak: TÜİK, Konut İstatistikleri

3. 2008 KÜRESEL EKONOMİK KRİZİ

2008 yılında ABD’de türev piyasalarda (vadeli işlemler) ortaya çıkan finans temelli ekonomik kriz yaşanmıştır. Bu krizin en büyük etkisi konut sektöründe hissedilmiştir. ABD de ortaya çıkan krizin temel nedeni, 2000’li yıllarda ABD’de konut fiyatlarında görülen artıştır. Bu artış ilk başlarda konut sektöründe olumlu bir etki yaratmıştır. Bankaların açmış olduğu yeni kredilerle kişilerin daha kolay şekilde konut almalarına sebebiyet vermiştir. Daha sonra ise yaşanan bu durumlar yatırım amaçlı konut sahibi olmak isteyenleri ayaklandırmıştır ve konut fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Fiyatlarda oluşan aşırı artış konut talebini azaltmıştır ve alınan kredilerin ödenmemesiyle birlikte sistem devamlılığını sürdüremeyip çökmüştür. Kredilerle alınan evlerin çoğu satılamamış, konut fiyatlarında düşüş görülmüştür. Ayrıca çoğu finans şirketi de iflas etmiştir. ABD’de başlayan küresel ekonomik kriz kısa sürede çoğu ülkeyi etkilemeye başlamış, birçok Avrupa ülkesini iflasın eşiğine kadar getirmiştir. Çoğu Avrupa ülkesi mali anlamda güçlendirici politikalar uygulama yoluna girmiştir (Dilber & Sertkaya, 2016).

3.1. 2008 Küresel Krizin Türkiye’deki Konut Sektörüne Etkisi

Türkiye ekonomisi, 1990’lı yıllardan beri dışsal ve içsel kaynaklı belirli aralıklarla krizlerle karşı karşıya kalmıştır. Kasım 2000 ve Şubat 2001 krizleri Türkiye ekonomisinde ciddi anlamda zararlara neden olmuş ve krizin olumsuz etkilerinin giderilmesi için birtakım önemler alınmıştır (Demirbaş & Sancak, 2011). 2008 yılında çıkan küresel krizde önceden alınan reformlar sayesinde ve kriz tecrübesine sahip olduğu için Türkiye’de bankacılık sektörü krizden daha az etkilenmiştir fakat reel sektör krizin etkilerini oldukça fazla hissetmiştir.



Grafik 1. 1 Türkiye'deki İşsizlik Oranı (2007-2015)

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri

Grafik 1.1'de Türkiye'de 2007-2015 dönemi işsizlik verileri verilmiştir. 2008 yılında yaşanan kriz, işsizlik oranlarını arttırmıştır. 2008-2010 yıllarını işsizliğin en yüksek yaşandığı yıllar yani kriz yılları olarak adlandırabiliriz. 2009 yılında işsizlik oranı %14 iken 2010 yılından itibaren düşüş yaşamıştır (Kodalbaş, 2017). İşsizliğin fazla olması gelir düzeyinin azaldığını ve tasarrufların düşük olduğunu göstermektedir. Bu da konut alımını düşürmektedir.

Türkiye'de 2007 yılında konut sektöründeki azalmanın seçim dönemi ve ekonomik durgunluktan kaynaklandığı üzerinde durulmuştur. 2007 yılında başlayan konut sektöründeki küçülme 2008 yılında daha da şiddetlenerek devam etmiştir. GSYH büyüme hızı 2006 yılında %6,9 iken 2007 yılında küçülerek %4,7 olmuştur. 2009 yılının ilk çeyreğinde %14,7 küçülen GSYH diğer üç dönemde büyüme eğiliminde olsa da %-4,8 olarak pay almıştır ve küçülme yaşanmıştır. 2010 yılında büyüme olmuş ayrıca bu yılda konut, sanayi ve ticaret sektörleri %10'un üzerinde büyüme seyretnmiştir.

Tablo 1.2 GSYH ve Sektörlerin Büyüme Hızı (%)

	2006	2007	2008	2009	2010
İnşaat	18,5	5,7	-8,1	-16,1	17,1
Sanayi	8,3	5,8	0,3	-6,9	12,9
Ticaret	5,8	5,3	-1,5	-8,6	11,5
Tarım	1,4	-6,7	4,3	3,6	1,6
GSYH	6,9	4,7	0,7	-4,8	8,9

Kaynak: Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2011

Türkiye’de diğer sektörlerle göre inşaat sektörü küresel krizden daha fazla etkilenmiştir. 2006 yılında %18,5 oranla büyüme rekoruna sahip sektörken, 2007 itibariyle küçülme yaşamaya başlamıştır. 2008 yılında %8,1 küçülen inşaat sektörü 2009 yılında %16,1 küçülmüştür. Faiz oranlarının düşürülmesiyle birlikte 2009 yılı üçüncü ve dördüncü çeyrekte toparlanmaya başlamış, 2010 yılında da yüksek oranlı büyüme performansı göstermiştir (Demirbaş & Sancak, 2011). Aynı yıl %17,1 büyüme yaşayarak sektörler arasında en büyük artışa sahip sektör olmuştur.

3.2. 2008 Küresel Krizinin Dünyadaki Konut Sektörüne Etkisi

ABD’de ortaya çıkan 2008 krizi küresel ekonomik nitelikli olup finansal sektörde başlayıp, reel sektörleri de önemli oranda etkilemiştir. Ulusal ekonomide ortaya çıkan bu krizden başta ABD olmak üzere Çin, Hindistan, Rusya ve Türkiye gibi birçok ülke finansal olarak derinden etkilenmiştir (Yıldırım, 2010). Çoğu ülke iflas etme durumuna gelmiş, çok fazla şirket kriz nedeniyle finansal çöküşe uğramış veya iflas etmiştir. Bu krizden sektörler olumsuz etkilenmiş, işsizlik ve hanehalkı borçluluğu artmış ve konut fiyatlarında ani düşüş yaşanmıştır (Dilber & Sertkaya, 2016).

Tablo 1.3 Ülkelerin Reel Konut Fiyat Değişimi (%)

Ülkeler	2006	2007	2008	2009
ABD	4,4	-1,0	-6,2	-4,1
Japonya	-2,8	-0,4	-2,0	-1,7
Almanya	-1,1	-0,8	-0,7	-1,0
Fransa	9,8	4,4	-1,6	-6,7
İtalya	3,7	2,8	-1,4	-3,5
İngiltere	3,4	7,8	-3,9	-9,0
Kanada	9,8	9,1	-2,8	4,0
İspanya	6,2	2,1	-3,2	-7,7

Kaynak: (Sancak & Demirbaş, 2011)

Konut sektörü için reel konut fiyat değişimi önem arz etmektedir. ABD’de 2006 yılında %4,4 olan reel konut fiyat değişimi 2007 yılında %1, 2009 yılında %4,1 küçülmüştür. Diğer ülkelerde kısa süre içinde bu küçülmeyi yaşamışlardır. 2008 yılında %1,6 küçülen Fransa, 2009 yılında %6,7 oranında küçülmüştür. İngiltere’de reel konut fiyat değişimi 2007 yılında %7,8 iken 2008 yılında %-3,9, 2009’da %-9 olmuştur. Kanada 2008 yılında %2,8 küçülmesine rağmen 2009 yılında %4 büyümüştür. Tablo 1.3’den ABD ve Avrupa ülkelerinin konut krizinden büyük oranda etkilendiği görülmektedir.

4. KONUT SORUNU/ KONUT AÇIĞI

İnsanoğlu var olduğu zamandan beri barınma ihtiyacını karşılamak, toplumsal ve ekonomik bir sorun olmuştur ama yaşadığımız süreçte ülkelerin sosyal yapılarına, ekonomik yapılarına, siyasi ve politik sistemlerine göre farklı önemler kazanmıştır (Yıldız R. , 2018). Sosyalist ekonomiler açısından konut, sadece bir barınma aracıyken, kapitalist ekonomiler açısından hem sosyal güvenlik hem de spekülasyon aracı olarak açıklanmıştır (Çakır E. , 2014). Ülkelerdeki farklı ekonomi yapılarının konut sorununu farklı bakış açılarıyla ele almalarına ve farklı çözümler üretmelerine neden olmuştur.

Ülkemizde konut sorunu 1950’li yıllarda oluşan hızlı nüfus artışı ve şehirleşme ile birlikte konut talebinde ortaya çıkan artış ve bu talebin karşılanamaması ile başlamıştır. Konut ihtiyacının karşılanamaması ve gerekli altyapının olmaması nedeniyle kişilerin devlet izni olmadan boş arazilere plansız biçimde konut inşa etmeleriyle şehirlerde gecekondu veya kaçak yapılar oluşmuştur. Ülkemizde planlı döneme kadar kentleşmenin planlamadan yoksun bir şekilde gelişmesi konut sorununu ortaya çıkarmıştır (Demir & Palabıyık, 2005). 1945-1950 yıllarında (2. Dünya Savaşından sonra) başlayan kırdan kente göçün artmasıyla beraber plansız yapılaşma diğer bir ifadeyle gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmalarla hanehalkları konut sorunlarını çözmeye çalışmıştır. Fakat bu çözüm yöntemi şehrin planlı yapısını bozmuştur ve çevre kalitesini düşürmüştür. Gecekondu veya kaçak yapıların engebeli arazilerde bulunmalarından dolayı devlet kurumlarının altyapı ve diğer hizmetleri bu bölgelere taşımaları yüksek maliyetler oluşturmaktadır.

Konut sorunun bir diğer nedeni, konut arzının konut talebini karşılayamamasıyla konut açığının doğmasıdır. Piyasa ekonomisine göre konut açığı savaş, doğal afetler gibi özel durumlarda ortaya çıkmakta ve konutun ne kadar üretilip ne kadar satılacağına piyasa karar vermektedir. Hızlı nüfus artışı ve kentleşme konut açığının giderek artmasına neden olmaktadır ve bu artışın gelir dağılımındaki adaletsizlikle birleşmesi durumunda piyasa dengesi sağlanamamaktadır.

Ülkelerin gelişim süreçlerine göre konut sorunu farklı boyutlarda yer almaktadır. Örneğin; gelişmiş ülkelerde yasal olmayan yapılarla karşılaşmak çok mümkün olmayacağı için sadece konutların onarılması veya tarihi mekanların restore edilmesi gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ise hızlı nüfus artışı ve kentleşme nedeniyle sorunlar daha hızlı arttığı için bu ülkelerde konut sorunları ile daha sık karşılaşmaktadır ve konut açığı oluşmaktadır (Çakır E. , 2014).

Konut açığı, konut sayısı ile toplam hanehalkı sayısının farkıdır. Konut açığı, konut arzının konut talebini karşılayamaması durumuna denir. Piyasa ekonomisine göre konut talebini ve arzını en iyi piyasa mekanizması belirlemektedir. Bu yaklaşıma göre, konut sorununu doğal afetler veya özel durumlar ortaya çıkarmaktadır. Örneğin, Türkiye’de 1999 yılında yaşanan Marmara depreminde 285.211 konut hasar görmüştür ve bu durum konut ihtiyacı oluşturmuştur. Konut açığı

$$\text{Konut Açığı} = \text{Konut Stoku} - \text{Konut Gereksinimi} \quad (1.1)$$

formülüyle hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalarda konut stokunun konut gereksiniminden az olması konut açığını göstermektedir. Tersine olması durumunda konut fazlası oluşmaktadır. 2023 Vizyonu Gayrimenkul Sektörü raporuna göre 2023 yılında nüfusun 84 milyona ulaşacağı ve konut açığının 7.1 milyon olacağı öngörülmüştür.

Tablo 1.4 Türkiye'de Nüfus Artışı ve Şehirleşme

YILLAR	Toplam Nüfus	Şehir Nüfusu	Şehir Nüfusu %	Y.A.O. % TP Nüfus*
2007	70 586 256	49 747 859	70,5	-
2008	71 517 100	53 611 723	75,0	13,1
2009	72 561 312	54 807 219	75,5	14,5
2010	73 722 988	56 222 356	76,3	15,9
2011	74 724 269	57 385 706	76,8	13,5
2012	75 627 384	58 448 431	77,3	12
2013	76 667 864	70 034 413	91,3	13,7
2014	77 695 904	71 286 182	91,8	13,3
2015	78 741 053	72 523 134	92,1	13,4
2016	79 814 871	73 671 748	92,3	13,5
2017	80 810 525	74 761 132	92,5	12,4
2018	82 003 882	75 666 497	92,3	14,7
2019	83 154 997	77 151 280	92,8	13,9
2020	83 614 362	77 736 041	93	5,5

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri

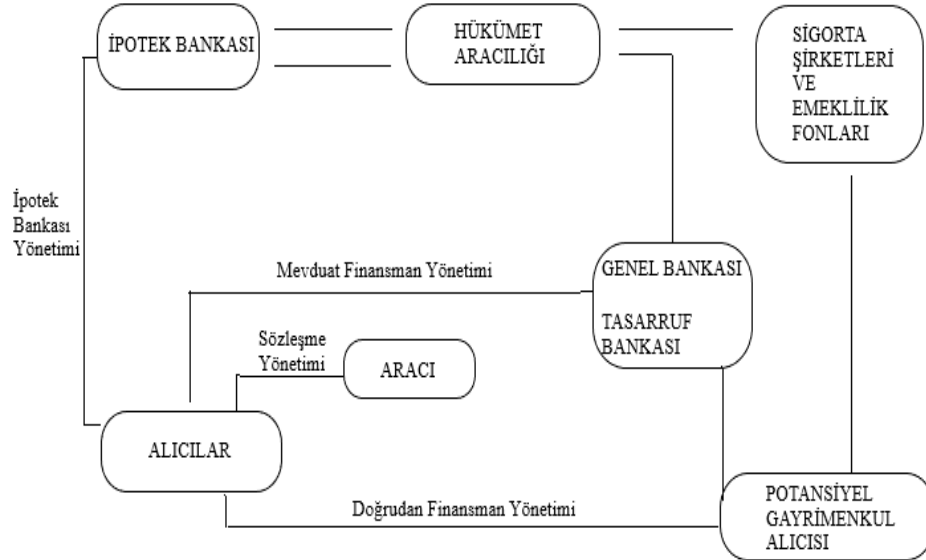
*: Yıllık Nüfus Artış Oranı

Tablo 1.4'de 2007-2020 yılları arasında Türkiye'de toplam nüfus, şehir nüfusu, kentleşme değeri ve yıllık nüfus artış hızı verilmiştir. 2007 yılında 70 milyon 586 bin 256 kişinin var olduğu ve 49 milyon 747 bin 859 kişinin il ve ilçede ikamet ettiği, 2020 yılında ise 83 milyon 614 bin 362 kişinin var olduğu, 77 milyon 736 bin 41 kişinin il ve ilçede ikametgah ettiği belirtilmiştir. Buna göre 2007 yılından 2020 yılına kadar 13 milyon 028 bin 106 kişinin arttığı, 27 milyon 988 bin 182 kişinin şehirde yaşamaya başladığı

görülmektedir. Kentleşmedeki ve nüfustaki bu artış konut talebini de arttırmaktadır ve bununla birlikte konut sorununu da oluşturmaktadır.

5. KONUT FİNANSMANI

Gayrimenkul piyasası, kişilerin tasarruflarını yatırıma çevirebileceği bir seçenek olarak görülmektedir. Bu gayrimenkul yatırım türlerinden birisi de konuttur. Türkiye’de sermaye piyasası araçlarının yeterli düzeyde olmaması nedeniyle yatırım yapmak isteyen kişilerin yoğun olarak tercih ettikleri geleneksel bir yatırım seçeneğidir (Ayan, 2011). Kişiler, konut satın alırken konut finansmanına ihtiyaç duymaktadır. Konut finansmanı, konut satın almak isteyen kişilerin daha kolay bir şekilde konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kurulmuş bir gayrimenkul finansman sistemidir. Kısaca konut finansmanın temel hedefi, oturmak veya yatırım amaçlı konut sahibi olmak isteyen kişilere fon sağlamaktır (J.Lea, 1994). İnsanların kira öder gibi ev sahibi olmalarına olanak sağlayan bu sistem bazı bankalarda %80’e kadar finansman sağlamaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde finansman olanaklarının artışının yatırım ve tasarruflarda konut alımının ön plana çıkmasına yol açtığı ve arzı hızla arttırdığı saptanmaktadır (Okşak, 2011, s. 36; Renaud, 2000).



Şekil 1.3 Finansman Sistemi Türleri

Kaynak: (Boleat, 1985)

Konut finansman sistemi hem ülkelerin finansman sistemine göre hem de yasal prosedürlerine göre farklılık göstermektedir. Genel anlamıyla bakıldığında finansman sistemi türleri Şekil 1.3'te verildiği üzere doğrudan finansman, sözleşme yöntemi, mevduat finansmanı yöntemi ve ipotek bankacılığı sistemi olmak üzere 4 grupta incelenebilir.

5.1. Doğrudan Finansman

Bu sistemde, konut sahibi olmak isteyen bireyler banka veya finans araçları gibi dolaylı yollarla değil de eş, dost ve akrabalarından tedarik edilen sermayeyle ya da bir kısmı taksitler halinde ödenerek dolaysız yollarla konut sahibi olmaktadır (Erdönmez H. , 2007). Genellikle konut üretimi için kredi sağlama imkanı bulunmayan, kurumsal yapıların bulunmadığı ya da var olan kurumların iyi çalışmadığı bu sistemle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde karşılaşılmaktadır (Kılıç, 2007). Bu sistem sayesinde konut sahibi olmak isteyen kişiler, konut üreticilerine belli bir miktar ödeme yaptıktan sonra taksitler halinde ödemeyi devam ettirmektedir. Sistemin kaynakları sınırlı olduğu için yaygın olarak tercih edilen bir finansman sistemi olduğu söylenemez (Işık, 2010).

5.2. Sözleşme Yönetimi

Konut finansman sandığı olarak da adlandırılan bu yönetimde ev satın almak isteyen bireyler, düşük faiz ile kredi alabilmek için tasarruflarını belli bir süre sözleşme karşılığında uzman kuruluşlara yatırırlar ve aradan belli süre geçtikten sonra piyasanın altında kredi faiz oranıyla kredi alarak konut satın almaya çalışmaktadırlar. Sistem şöyle yönetilmektedir: Konut sahibi olmak isteyen 20 kişi olduğu düşünülürse, bu kişiler 200.000 TL tutarında konut satın almak istemektedir ve bu kişilerin her birinin yılda 20.000 TL tasarrufları olduğu varsayılmaktadır. Bu kişiler 10 yıl sonra istedikleri konuta sahip olabilmektedirler. Fakat 20 kişi birlikte hareket ederse her yıl bir kişiyi ev sahibi yapabilmektedir. Sisteme yeni dahil olanlar geri ödeme faizleri ve taksitlerle beraber 10. kişide 4-5 yılda konut satın alabilmektedir. Bu işbirliği sayesinde yeni bir sinerji yaratılmıştır (Işık, 2010). Ancak bu sistem konut satın almak için mevduat biriktiren herkese gerekli olan fonu sağlamayabilir (Gül, 2019).

Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönetimi farklı şekillerde incelenebilir. Örneğin, sosyal güvenlik fonlarının diğer kurumların fonlarından fazla olması durumunda konut finansmanına da aktarılmaktadır (Kalafat, 2009).

5.3. Mevduat Finansmanı Yönetimi

Konut finansman sistemi türleri içerisinde en çok kullanılan finansman yöntemleri arasındadır. Mevduat toplayan kuruluşların, toplamış oldukları mevduatın tamamını ya da belli bir kısmını halka konut kredisi olarak dağıtmasıdır (Güler, 2007). Mevduat toplama ucuz bir fonlama düzeneğine sahip olmakla birlikte, yaygın şube ağlarına ihtiyaç duyması nedeniyle kredi veren kurumların faaliyet giderlerini artırmaktadır. Ayrıca konut kredilerinin orta ve uzun vadeli yapısına karşı, mevduat daha kısa vadeli olduğundan varlık ve yükümlülük yönetimine daha çok gereksinim duyulmaktadır (Dönmez, 2008). Mevduat finansmanı yönetiminde kaynaklar önemli yere sahiptir fakat bu kaynakların toplanabilmesi için toplanan mevduatların reel faiz ödemesi, vadesinin gelmesi gibi bazı şartların oluşması gerekmektedir. Bu nedenden dolayı sistemde reel faiz oranları ve vadeler, mevduatlar için önem arz etmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde enflasyonun devamlı değişmesi ya da yükselmesi mevduatların toplanmasında sorun yaratmaktadır. Mevduat toplayan kuruluşların mevduatları kısa vadede alması fakat uzun vadelerle konut kredisi olarak vermeleri bilançoda alacak ve borçlu kısmında denklik oluşturmamaktadır. Ayrıca kuruluşların kredi vermelerini uzun vadede zorlaştırmakla birlikte kredi verme isteklerini olumsuzla çevirmektedir. Dünya’da mevduat finansman sistemi ABD, İngiltere başta olmak üzere Avrupa kıtasında birçok ülkede aktif olarak kullanılmaktadır (Kalafat, 2009; Arslan, 2007). Türkiye’de sadece bankacılık sektörü mevduat finansman vasıtasıyla konut finansmanı sağlamaktadır. Türkiye’deki mevcut mevduat bankaları da kısa vadeli mevduat yapısıyla uzun vadeli konut finansman sistemi devamlılığını sağlayamamaktadır. Bunun nedeni, bankaların kredi kullandırabilmesi ile eldeki kaynakların yeterli düzeyde olması arasındaki ilişkiden kaynaklanmaktadır (Işık, 2010).

5.4. İpotek Bankacılığı Sistemi

Türk Dil Kurumu'nda ipotek anlamına gelen mortgage, halen mevcut olan ya da uzun vadede açılacak kredilerin teminatlarını oluşturmak amacıyla belirli bir teminatın gösterilmesidir. İpotek bankacılığı ise, krediyi konu alan gayrimenkulleri ipotek altına alan ve havuzda biriktirerek, küçük parçalara ayırarak daha sonrasında ikinci el piyasada menkulleştirmiş bu ipotekleri satan uzman kurumlardır. Bu finansman sisteminde ipoteklerin satışını sağlayacak bankalar ve uzman kurumların menkul kıymetleri satabileceği sermaye piyasası oluşmadığı durumlarda sistem tam anlamıyla tatbik edilememektedir. Sistemin işleyişi, özel kurumların da yer aldığı ikincil sermaye piyasalarının gelişmişliğine göre farklılık göstermektedir. Bunun haricinde yasal düzenlemeler ve sağlanan avantajlarda etkinlik için önem arz eden değişkenlerdir (Güler, 2007). Özellikle bazı kurumların portföylerin de bu menkul kıymetleri yasal olarak belirli oranlarda bulundurma zorunluluğu, bazı vergi avantajlarının söz konusu olması, ihraç edilen menkul kıymetlerin sigorta ya da devlet güvencesi altında olması sistemin işlevselliğini ve hacmini genişleten değişkenlerdir (Uludağ, 1997 ; Güler, 2007). Ayrıca sistemdeki yasal düzenlemeler ve kuruluşlar ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir ve Avrupa kıtasında yaygın olan bu finansman sistemleri gün geçtikçe farklı ülkelerde de kullanılmaya başlanmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde konut talebinin artmasıyla oluşan konut ihtiyacını karşılamak için hayata geçirilmesi gerektiği düşünülen bir uygulamadır.

Gayrimenkul finansmanın en önemli araçlarından olan ipotek kredileri, hem işlem açısından hem de potansiyel hacmi itibariyle finansal piyasalara önem katan oldukça değerli bir finansman türüdür (Ayan, 2011).

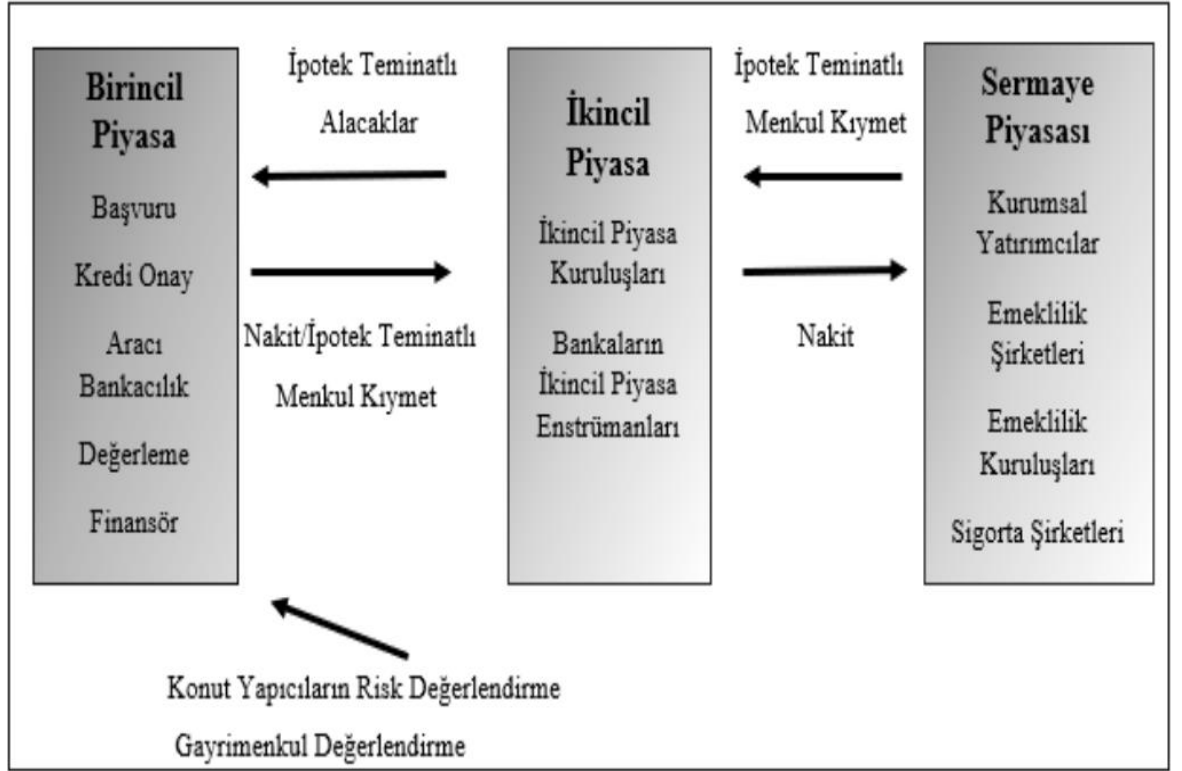
İpotek bankacılığı kısaca ipoteğe dayalı uzun vadede finansman sistemidir. İşleyişi, ülkelerin kurumlarına göre farklılık gösteren bu sistemde, ipotek bankaları ve kuruluşları tarafından konut sahibi olmak isteyenlere uzun vadeli (30 yıla kadar) konut kredisi finansmanı verilmektedir. Sağlanan konut kredileriyle bilançoda oluşan alacaklar kısmı ya ipotek yatırım fonu ya da varlığa dayalı menkul kıymetler fonu olarak satılarak kurumda yeni krediler için kaynak oluşturulmaktadır ve sistem kendi kendini beslemektedir. Bu şekilde kira öder gibi ev sahibi olunabilmektedir. Avrupa'da en sık kullanılan bu sistem özellikle Almaya ve Danimarka'da "Pfandbrief modeli" olarak 100

yılı aşkın süredir uygulanmaktadır (Kömürlü & Önel, 2007). Bu sistemde, konut finansman sistemine ipotek bankaları hakimdir ve bu bankalar verdikleri kredi karşılığında tahvil çıkartarak bunları finanse etmek için uğraşmaktadır. Bu sistem Avrupa kıtasında çok fazla kullanılmaktadır. Örneğin, Danimarka ve İsveç'te konut kredilerinde ipotek bankalarının payı %80 düzeyindedir (Güler, 2007).

İpotek bankacılığı “Kredilendirme”, “Menkul Kıymetleştirme” ve “Kredi Hizmetleri Verme” şeklinde 3 farklı işlevde yoğunlaşmıştır. Bunlar aşağıda kısaca incelenmiştir.

5.4.1. Kredilendirme

İpotek bankacılığının kredilendirme bölümü, kredi almak isteyen kişilerin kredi başvurularını alma, başvuran kişilerin kredi almaları için herhangi bir mahsurları olup olmadığını araştırıp değerlendirme ve fon kullandırarak kredi verme işlemlerini kapsamaktadır. Bu işlemler sadece kredi vermeye yetkilendirilmiş kurumlar tarafından verilmektedir. Kredilendirme işleminde yetkilendirilen kurumlar gerek hanehalkının gerekse bu işle uğraşan kişi ve kuruluşların başvurularını almaktadır. Sonrasında başvuran kişiler veya kurumlar, özel sigorta kurumları ya da kamu kurumları tarafından değerlendirilmektedir. Son aşamada ise bu fonu isteyenlere, mevduat toplama, bono ve tahvil ihraç etme gibi yasal kaynaklarla fon sağlamak için uğraşmaktadır (Güler, 2007 ; Kinney, 1987).



Şekil 1.4 Mortgage Sistem İşleyişi

Kaynak: (Berberoğlu, 2009; Özsan, 2005)

Kredilendirme işleminde yetkili olan kişiler, farklı ülkelerde sistemin işleyişine göre farklılıklar göstermektedir. Şöyle ki; ABD’de federal hükümetin kontrolü altında olmak kaidesiyle “Mortgage Originator” kurumları kredi hizmeti verebilmektedir. Fakat Almanya’da sadece yasada belirtilmiş görevli kurumlar tarafından tedarik edilmektedir (Çölkesen, 2005).

5.4.2. Menkul Kıymetleştirme

1970’li yıllardan beri ABD ve gelişmiş bir çok ülkede konut alımı için verilen konut kredileri, devlet güvencesi altındaki yetkili kurumlar tarafından toplanarak menkul kıymetleştirilmiştir ve konut finansmanı açısından faydalı bir adım atılmıştır (Berberoğlu & Teker, 2005).

Kredi kurumlarının bilançolarında yer alan uzun vadeli, düşük faiz oranlı ve genellikle standart niteliğe sahip alacaklarının ipotekli konut kredilerinin, alınıp satılarak likite çevrilmesi, etkin bir piyasaya sebebiyet veren süreç ve prosedür, menkul

kıymetleştirme olarak tanımlanmaktadır (Gancali, 2008). İhraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetler için banka kendisi kredi havuzu oluşturabileceği gibi, başka kurumların kredilerini temsilen devralmayı da tercih edebilir. Aynı zamanda bu süreç bu kıymetlerin pazarlanmasını da kapsamaktadır. Kurum bu işlemleri kendi uygulayabileceği gibi aracı kurumlara da uygulattırabilir (Güler, 2007). Ayrıca havuzda bulunan kredilerin geri ödeme çizelgesine göre yatırımcılara her ay havuzda sahip oldukları payla orantılı anapara ve faiz ödemesi sağlanmaktadır (Işık, 2010).

İpotek kredilerin menkul kıymetleştirilmesi, bankaların likitidesini artırmakla beraber bankaları zarar ettirmekte ve borç değerlendirme standardına sıkı düzen getirmektedir (Erdönmez P. A., 2005). Menkul kıymetleştirmenin faydaları şu şekilde sıralanabilir:

-Kredi veren kurumlar açısından bakıldığında, kredi oranlarında iyileştirme, sermaye maliyetini azaltma, alternatif fon maliyeti oluşturma, varlık likidite uyumunu düzenleme, faiz oranlarındaki riski ortadan kaldırma, risksiz ücret geliri sağlama, ucuz kaynak sağlama, yönetimde serbestlik sağlama gibi yararları vardır.

-Yatırımcılar açısından bakıldığında, yatırım araçlarının çeşitlenmesi menkul kıymetleştirmenin en önemli yararı olmuştur.

-Kredi borçluları açısından bakıldığında, menkul kıymetleştirme yapan kurumlar bunu sürekli hale getirdiğinde kredi veren kurumlar arasında rekabet ortaya çıkar ve kredi maliyetleri düşer. Sonuç olarak, kredi talep edenler daha uygun maliyetten kredi alma fırsatı yakalamış olurlar. Bu durumda kredi borçluları açısından yararlı olmaktadır.

-Diğer taraflar açısından bakıldığında, yatırım bankaları, garantör kuruluşlar ve özel amaçlı kurum gibi diğer taraflara gelir imkanı yaratmaktadır (Öcal, 1994).

5.4.3. Kredi Hizmetleri Verme

İpotekli kredilerin geri ödemesinde aylık ödemeleri tahsil etmek, tahsil edilen fonları ipoteğe dayalı menkul kıymet sertifikası ya da katılım bonosu sahibi olan kişi ya da kurumlara dağıtım sürecini kapsamaktadır (Güler, 2007).

6.LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Konut talebini etkileyen faktörler üzerine hem Türkiye’de hem de dünyada çok sayıda çalışma yapılmıştır. Çok geniş bir alanı kapsayan bu konuda çoğunlukla anket uygulamalarına rastlanmaktadır. Zaman serisi ve panel veri kullanılarak yapılan çalışmalar da literatürde yer bulmuştur. Aşağıda konu üzerine gerçekleştirilen çalışmalardan bazıları özetlenmiştir.

Lee (1963), Michigan Üniversitesi Anket Araştırma Merkezi tarafından yürütülen 1958 Tüketici Finansmanı Anketi’nden yararlanmıştır. Bu anket 2267 kişiye uygulanmıştır. Lee çalışmasında kişilerin demografik bilgilerinin, içinde bulundukları sosyal çevrenin ve harcanabilir gelirin konut talebi üzerindeki etkilerini ön planda bulundurarak araştırmalar yapmıştır. Çalışmada konut satın almada harcanabilir gelirin önemli bir etken olmadığı tespit edilmiştir. Konut sahibi olacak kişinin yaşının konut satın almayı etkilediği ve kişi gençken konut sahibi olmak yerine kiralamayı tercih ettiği sonucu elde edilmiştir. Kişinin yaşı ilerledikçe konut sahibi olmayı tercih edeceği ve konut için borçlanacağı belirtilmiştir. Ayrıca meslek, eğitim, cinsiyet, medeni durum, ırk, bulunduğu topluluk, eski ya da yeni ev olması gibi değişkenlerin konut talebinde çok önemli olmadığı ifade edilmiştir.

Winger (1968), metropollerde konut talebini etkileyen faktörler üzerinde durmuştur. Federal Konut İdare Başkanlığı’nın (FHA) yayınlamış olduğu 1962-1964 yıllık verilerini kullanarak konut talebi ve ödeme gücü arasındaki ilişkiyi incelemiştir. En etkili faktörlerin gelir düzeyi ve konutun fiyatı olduğu sonucuna varılmıştır.

Lim vd. (1980), Kore için çalışmasında 1293 hanehalkı örneğiyle ampirik bir uygulama yapmıştır. Modelde bağımlı değişken olarak konut sahipliği olasılığı alınırken bağımsız değişken olarak aylık cari gelir, aylık tüketim, hanehalkı büyüklüğü, aile reisinin yaşı, çalışan birey sayısı, konut birim fiyatı, konut kıtlık oranı, aylık konutta kalma süresi alınmıştır. En küçük kareler yöntemiyle tahminlemede bulunulmuştur. Değerlendirmelere göre, hanehalkı sürekli gelirindeki artış konut sahibi olma olasılığını da arttırmaktadır. Fakat konut fiyatlarındaki artış konut sahibi olma olasılığını düşürmektedir.

Malpezzi vd. (1985), gelişmekte olan 8 ülkeye (Kolombiya, Mısır, El-Salvador, Gana, Hindistan, Jamaika, Kore ve Filipinler) dair anket uygulamalarını analiz etmişlerdir. Ankette konut birimleri, konut maliyetleri, inşaat süreci, hanehalkı özellikleri, gelir, gider, sağlık gibi sorulara yer verilmiş ve tanısal istatistikler ile değişkenlerin birbirlerine oranları hesaplanmıştır. Araştırmalar sonucunda ülkelerin ve şehirlerin gelişmişlik düzeyine göre gelir düzeylerinin farklılaştığı görülmüştür. şehirlere göre kira ya da ev sahibi olma imkanlarının değişiklik gösterdiği gözlenmiştir.

Tiwari ve Parikh (1988), Hindistan için yapmış oldukları çalışmalarında, hanehalklarının konut sahibi olabilme olasılıklarını, konut talebi ve konut politikalarını analiz etmişlerdir. Farklı hanehalklarının demografik ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut talebini farklı değerlendirdikleri konusu üzerinde durmuşlar ve konut talep fonksiyonunu iki adımda tahmin etmişlerdir. İlk adımda, hedonik fiyat endeksi tahminlemesinde bulunulurken ikinci adımda, ekonomik ölçütler ve hanehalkı özelliklerini içeren konut talep fonksiyonu tahmin edilmiştir. Sonuç olarak, konut talebinin gelir ve fiyat açısından esnek olmadığı bulgusuna ulaşılmıştır.

Hochguertel ve Soest (1996), Hollandalı hanehalklarının finans birikimi ve konut talebi arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Hanehalklarının konut ve finansal birikim önceliğini göstermek için, iki değişkenli sansürlenmiş regresyon modelini kullanmışlardır. Modelde gelir, fiyat, konut piyasası, hanehalkı özellikleri yer almıştır. Araştırma sonucunda, hanehalklarının konut satın almadan önce maddi birikimde bulunmadıkları ve bunun Hollanda'da konut satın alma sürecinde herhangi bir peşinat talep edilmemesinden kaynaklandığı çıkarımında bulunulmuştur.

Gündüz (1996), 1995 yılında İstanbul Göztepe bölgesinde rastgele seçilen 50 hanehalkına anket uygulamıştır. Anket uygulamasında demografik bilgiler, konut satın alınırken finansmanın nasıl karşılandığı, konut bakımı için masraf yapılıp yapılmadığı gibi sorulara yer verilmiştir. Anket verilerinin değerlendirilmesi için SPSS paket programından yararlanılmıştır. Analiz sonucunda, hanehalklarının sahip oldukları gelir miktarının ve demografik faktörlerin konut tercihlerini etkilediğini belirtmiştir. Hanehalkında bulunan kadınların eğitim ve mesleklerinin konut yatırımını değiştireceği sonucuna varılmıştır.

Güleç Yirmibeşoğlu (1997), 1996 yılında İstanbul genelinde 600 kişiye anket uygulaması yapmıştır. Ankette demografik bilgiler, bireylerin konut sahibi olup olmadıkları, bulundukları konutun m²'si gibi sorular yer almıştır. Korelasyon analizi, Lineer regresyon analizi, Logaritmik regresyon analizleri yapılmıştır. Analiz sonuçlarına göre, nüfus artış hızındaki artışın konut talebini de arttırdığı ortaya çıkmıştır. Yaşlı kişilerin diğerlerine göre ev sahibi olma isteklerinin fazla olduğu ve gelir düzeyine göre talebin farklılaştığı görülmüştür.

Cho vd. (1998), konut satın alma aşamasında kararlar, konut hizmet talebi, ipotek aracının seçimi ve kredi miktarının seçimine ilişkin dört kararı analiz etmek için ekonometrik bir model oluşturmuşlardır. Çalışmada 1989 Amerikan Konut Anketi (ARM) ve Fannie Moe (FRM) veri setleri yardımıyla eşanlı denklem modeli kullanılmıştır. Modelde gelir, servet ve demografik değişkenler yer almıştır. Çalışma sonucunda, konut ve kredi taleplerinin, konut kredi oranları ile sabit faiz oranları arasındaki farktan kaynaklandığı görülmüştür.

Kenny (1999), İrlanda'da konut piyasasının talep ve arz yönlerini ortaya koymaya çalışmıştır. 1999 yılına ait veriler ile gelir, faiz, konut fiyatları, konut stoku ve maliyet endeksi değişkenlerini kullanarak eşbütünleşme analizi yapmıştır. Analiz sonucunda konut piyasasının arz yönü bakımından, konut fiyatları ile bina maliyeti arasında kararlı bir ilişkinin olduğu görülmüştür. Konut talebiyle faiz oranları arasında negatif ilişki olduğu belirlenmiştir.

Durkaya ve Yamak (2002), 1964-1997 dönemlerine ait zaman serisi verilerini kullandıkları çalışmalarında kişi başına düşen gelir, fiyatlar genel düzeyi, reel ücretler, reel konut maliyetleri, tarım, sanayi ve hizmetler sektöründe istihdam edilenler, toplam nüfus, evlenme ve boşanma sayıları, tamamlanmış ve tamamlanacak olan konut sayıları değişkenlerini alarak durağanlık testleri ve Engle-Granger Ko-Entegrasyon analizi uygulamışlardır. Sonuçta konut talebi ile kişi başına düşen gelir arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğu fakat konut maliyetleri ve fiyat değişkenleri ile konut talebi arasında negatif yönlü ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Yıldız (2006), 2006 yılında Bolu ilinde bulunan 399 hanehalkına anket uygulamış ve anket sonuçlarını SPSS paket programıyla analiz etmiştir. Konut satın alacak hanehalkı

reisinin yaşı, medeni durumu, konutun büyüklüğü, binanın sağlamlığı, site içinde olup olmaması, sosyalleşme alanları, konutun konumu, konutun müstakil ya da bina olması gibi değişkenlerin konut talebini etkilediği sonucuna ulaşılmıştır.

Lindh ve Malmberg (2006), konut inşaatının nüfusun yaş yapısına bağlı olup olmadığını İsveç zaman serisi verilerini ve Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (Organisation for Economic Co-operation and Development-OECD) verilerini kullanarak araştırmışlardır. Büyük genç yetişkin gruplarının, daha yüksek konut inşaatı oranlarıyla ilişkili olduğu, ancak 75'in üzerindeki olumsuz bir etkisinin olduğu görülmüştür. Konut yatırımı üzerinde yaş etkilerinin sağlam (robust) sonuçlar verdiği söylenebilir. Konut yatırımları üzerinde yaş faktörünün etkili olduğu bulgusu elde edilmiştir. Gençlerin yaş ile konut yatırımları arasında pozitif yönlü korelasyon varken yaşlılarla negatif yönlü olduğu gözlenmiştir.

Belsky vd. (2006), Amerikan Konut Anketi (American Housing Survey-AHS)'ni ve Tüketici Finansmanı Anketi (Survey of Consumer Finances-SCF)'ni kullanmışlardır. Bu anketleri kullanmanın amacı, ikinci konut sahipliğinin belirleyicilerinin ampirik kanıtlar sağlayabilmesidir. Cari gelir, hanehalkı geliri, yaş, medeni durum, hanedeki evli ve bekar sayısı, konut tüketimi değişkenleri kullanılarak eğilim modelleri ve esneklik modelleri oluşturulmuştur. Bu sonuçlara göre hanehalkı reisinin yaşı, hanehalkı geliri ve hanehalkı konut dışı servetinin, ikinci ev sahipliğinde etkili faktörler olduğu görülmüştür. Ayrıca gelir esnekliği modelinde ikinci konut sahipliğinde gelir esnekliği daha düşük bulunmuştur.

Güler (2007), 2006 yılında Kırıkkale ilinde 1100 kişiye yüz yüze anket uygulaması yapmış ancak 153 kişiye yapılan anket kriterlere uygun olmadığı için analizden çıkartmıştır. Ankette demografik bilgiler, bireylerin ikametgah yerleri, konut satın alırken göz önünde bulundurdıkları faktörler sorulmuştur. Araştırma sonuçlarına göre kredi borcu bulunan kişilerin konut talebine yönelmeyeceği ve faiz oranlarıyla konut talebinin doğru orantılı olacağı tahmininde bulunulmuştur. Konut fiyatlarındaki artışın konut talebini olumsuz etkilediği ortaya konulmuştur. Ayrıca yüksek gelirli, ileri yaşta olan ve evli olan kişilerin konut talebinin daha yüksek olduğu sonucuna varılmıştır.

Loannides ve Zabel (2007), çalışmalarında Ulusal Amerikan Konutları Anketi (NAHS) verilerini kullanmışlar ve analizde iki düzeyden yararlanmışlardır. Birisi hanehalkı verileri, diğeri de konut birimlerine ait nüfus sayımı alanıdır. Çalışma sonuçlarına göre bireylerin tanıdıklarıyla yakın yaşamayı tercih ettiği ve mahalle etkisinin önemli olduğu görülmüştür. Kişinin konut talebinin, komşularının konut talebinin ortalamasına bağlı olduğu sonucuna varılmıştır.

Güneş (2009), 2006 yılına ait Hanehalkı Bütçe Anketi verileriyle Türkiye'deki hanelerin konut tercihlerini ve mülkiyetlerini Çok Durumlu Logit Model ve Yuvalanmış Logit Model yöntemlerini kullanarak araştırmıştır. Ankette hanehalkı büyüklüğü, hanenin gelir düzeyi, hanehalkı reisinin yaşı, hanehalkı reisinin eğitim durumu, hanehalkı reisinin mesleği gibi değişkenlere yer verilmiştir. Uygulama sonucunda kişilerin geliri, yaşı ve eğitim düzeyi arttıkça kişilerin çok katlı apartmanlarda yaşamayı tercih ettiği bulgusu elde edilmiştir.

Siso (2009), Ankara Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi ve Yaşar Üniversitesinde öğrenim gören 450 kişiye anket uygulamış ve faktör analizi, t testi, ki-kare testi gibi yöntemlerle analizlerini gerçekleştirmiştir. Ankette demografik bilgiler, konut tercihinde ailenin ve arkadaşların fikirleri, satıcının yaklaşımı, aylık gelir etkisi gibi sorulara yer verilmiştir. Araştırma bulgularına göre en ön plana çıkan faktör, konutun özelliği ve niteliği olmuştur. Konut yapımında kullanılan malzemenin kalitesi, işçiliği, konutun sağlamlığı, teknolojik özellikleri gibi faktörlerin konut talebini etkilediği sonucuna varılmıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009), 1968-2006 dönemi için yıllık verilerle çalışmışlardır. Modellerde kişi başına milli gelir, TÜFE, faiz oranı, Gini katsayısı, kentleşme oranı değişkenlerini ele almışlardır. Çalışmada ADF birim kök testi ve eşbütünleşme testine uygulanmıştır. Analizler sonucunda konut talebi ile fiyat, milli gelir ve faiz oranları arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğu diğer taraftan demografik faktörler ile konut talebi arasında negatif yönlü ilişki olduğu saptanmıştır.

Arbelaez vd. (2011), 2003 ve 2008 yıllarına ait Ulusal Yaşam Kalitesi Anketlerini (QLS) kullanarak konut kullanım hakkı kararlarını etkileyen faktörleri araştırmışlardır. Ankette konuta dair bilgiler, sosyo-demografik değişkenler, kamu hizmetlerine erişim ile

ilgili sorular yer almaktadır. Anket değerlendirmelerine göre gelir düzeyi yüksek olan hanehalklarının konutu kiralamaktansa satın almayı tercih ettiği ve konut seçiminin refah ile pozitif ilişkili olduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca Kolombiya’da 2008 yılında tasarrufların konut talebi üzerinde olumlu yönde etkili olduğu fakat 2003 yılında etkili olmadığı gözlenmiştir.

Abar ve Karaaslan (2013), 1959 Atatürk niversitesi personeline uygulanan anket çalışmasını çoklu uyum analizi ve kümeleme analiziyle incelemişlerdir. Personelin tercih ettiği şehir, konut tipi, konut genişliği, oda sayısı, kişinin yaşı, görevi, geliri, ödemek istediği taksit ve peşinat tutarları, lojmanda oturma durumu gibi değişkenler arasındaki ilişkiyi araştırmışlardır. Sonuç olarak, akademik personelin İştanbul ve Ankara’da, idari personelin Erzurum’da konut talep ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca kişinin geliri arttıķa talep edilen konutun büyüklüğünün de arttığı görülmüştür. Gelir ile ödenmek istenen peşinat ve taksit tutarı arasında doğru orantılı ilişkiye rastlanmıştır. Yaşça küçük olan personelin apartmanda konut tercih etme eğiliminde olduğu bulgusuna ulaşmışlardır.

Bekmez ve zpolat (2013), 1986-2009 yıllarına ait yıllık verileri kullanmışlardır. Modelde konut talebi göstergesi olarak yapı izin belgesini ele almışlardır. Enflasyon oranı, işsizlik, faiz oranı, kişi başına milli gelir ve borsa endeksi değişkenlerine Dickey-Fuller birim kök testi ve Johansen Eşbütünleşme testi uygulamışlardır. Analiz sonuçlarına göre konut talebi ile kişi başına milli gelir arasında pozitif yönlü ilişki bulunurken, işsizlik ile negatif yönlü ilişki olduğu sonucuna varılmıştır. Enflasyonla konut talebi arasında pozitif yönlü ilişki bulunurken, faiz oranı ile negatif yönlü ilişki olduğu görülmüştür. Ayrıca borsa endeksi ile kısa vadede negatif ilişki bulunurken uzun vadede pozitif ilişki bulunmuştur.

akır (2014), Ordu ilinde bulunan 400 kişiye anket uygulaması yapmıştır. Ankette bireylerin hanehalkı sorumlusu olup olmadıkları, hanede yaşayan kişi ve ocuk sayısı, aktif olarak çalışan sayısı, hanenin aylık geliri, gider dengesi ve tasarruf oranı, sahip olunan mlklr gibi sorulara yanıtlar aranmıştır. Araştırma sonucunda hanede yaşayan kişilerin sayısı, gelir dağılımı, medeni durum, eğitim gibi sosyo-demografik ve ekonomik faktörlerin konut talebiyle arasında pozitif yönlü ilişki olduğu belirlenmiştir. Hanedeki kişi sayısının ya da ocuk sayısının artması durumunda yeni bir konut ihtiyaının oluştuğu

ve konut talebinin olumlu yönde etkilendiği görülmüştür. Öte yandan, eğitim ve gelir düzeyinde artış olduğunda daha geniş ve müstakil evde yaşama isteği olduğu belirlenmiştir.

Lebe ve Akbaş (2014), 1970-2011 dönemlerine ait yıllık verileri kullanmışlardır. Modellerde kişi başına gelir, konut fiyatı, faiz oranı, sanayileşme, tarım sektöründe istihdam ve medeni durum değişkenlerine yer vermişlerdir. Eşbütünleşme ve Granger testlerini uygulamışlardır. Yapılan analiz sonucunda kişi başına gelir, medeni durum ve sanayileşme ile Türkiye'nin konut talebi arasında pozitif yönde ilişki bulunurken, konut fiyatları, faiz ve tarım sektöründeki istihdam ile negatif yönde ilişki bulunmuştur.

Eichholtz ve Lindenthal (2014), konutun hanehalkı reisinin yaşıyla ve diğer demografik özellikleriyle olan ilişkisini incelemişlerdir. Analizinde gelir, hanehalkı yaşı, nüfus, eğitim durumu değişkenleri kullanılmıştır. Analiz sonuçlarına göre yaş, eğitim düzeyi, gelir düzeyi, nüfus yoğunluğu gibi faktörlerin konut talebini etkilediği görülmüştür. Konut talebinin hanehalkının yaşıyla birlikte arttığı ve yüksek eğitim düzeyinde, gelir düzeyi yüksek olan kişilerin yaşları artsa bile konut talebinin artmaya devam edeceği sonucuna varılmıştır.

Özpolat (2014), 1998-2013 yıllarına ait çeyrek yıllık verileri kullanmıştır. GSYİH, enflasyon oranı, konut kredi faiz oranı, para arzı, borsa endeksi değişkenlerini Eşbütünleşme ve Yapısal Hata Düzeltme Modeliyle sınamıştır. Analizler sonucunda gelir düzeyi, enflasyon oranı ve para arzı ile konut talebi arasında pozitif yönlü ilişkili olduğu tespit edilirken, faiz oranı ve borsa endeksi ile konut talebi arasında negatif yönlü ilişki tespit edilmiştir.

Tekman (2015), Erzurum merkezinde 640 kişiye anket uygulaması yapmıştır. Ankette demografik bilgilere, konut tipine, konut satın alınma amacına ve ödeme yöntemlerine yer verilmiştir. ANOVA ve t testleri sonucunda kişilerin konut satın alma sürecini fiyat, üreticinin güvenilirliği, konutun site içinde bulunması, konutun büyüklüğü, konut yapımında kullanılan malzemenin kalitesi, konutun bulunduğu konum, konutun sağlamlığı gibi faktörlerin etkilediği sonucuna varılmıştır.

Çiçek ve Hatırlı (2015), Isparta ilinde 368 kişiye anket uygulamıştır. Çalışmada konutun yaşı, büyüklüğü, oda sayısı, ısınma türü gibi değişkenlere yer verilmiştir. Model

log-dog formunda oluşturulmuştur. Analizlere göre konutun şehir merkezine olan uzaklığı, konutun konumu, konutun yaşı, konutun büyüklüğü, oda sayısı, kaloriferli olması ve otoparkının olması konut fiyatlarını etkilemektedir.

Yıldız (2018), 2005-2017 dönemlerine ilişkin aylık zaman serisi verilerini kullanarak, konut talebini bağımlı değişken, medeni durum, tüketici fiyat endeksi, istihdam, konut kredisi, kentleşme oranı ve tüketici güven endeksi değişkenlerini bağımsız değişken olarak belirlemiştir. Yapılan EKK tahminine göre kısa dönemde gelir değişkeni, istihdam oranı ve konut kredisi faiz oranları arasında pozitif yönde ilişki bulunmuştur. ARDL tahmininde ise kısa dönemde gelir değişkeni, istihdam oranı, konut kredisi faiz oranı ve tüketici güven endeksi değişkenlerinin katsayıları istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur.

Yükrük (2018), 1980-2016 dönemi yıllık verilerini kullanmıştır. Analizde Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) Birim Kök testi, Block Dışsallık Wald Testi ve VAR Granger Nedensellik Testini uygulamıştır. Bağımsız değişken olarak kişi başına düşen milli gelir, tasarruf mevduat faiz oranı, enflasyon ve kentleşme oranı alınırken bağımlı değişken olarak konut talebini temsilen yapı kullanım izin belgesi verilen yapı sayısı değişkeni alınmıştır. VAR modeli bulgularına göre gelir, kentleşme oranı ve enflasyon ile konut talebi arasında pozitif ilişki olduğu fakat faiz oranlarındaki artışın konut talebinde azalışa neden olduğu sonucu elde edilmiştir. Block Dışsallık Wald testine göre iki piyasada da tek yönlü nedensellik olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Hayrulloğlu (2018), Ankara ili Çankaya ilçesindeki Alacaatlı ve Yaşamkent mahallelerinde bulunan 303 hanehalkına anket uygulamış ve anket verilerini konut talebinin hedonik analizinde değerlendirmiştir. Çalışmada demografik bilgiler, ulaşım türleri, ikametgah süresi, kentsel yayılma, konut, çevre ile ilgili değişkenler alınmıştır. Analiz sonucuna göre, hanehalkının başlıca problemlerinden birisi konutun şehir merkezine uzak olması ve ulaşım sorunu olmuştur. Hanehalkının işyeri ile evi arasındaki mesafenin, serbest zamanlarını değerlendirebilecekleri alanların olmasının ve konutun güvenilir alanda bulunmasının konut talebini etkilediği sonucuna varılmıştır.

Mccoy ve Walsh (2018), şiddetli yangınların Colorado mevkiisindeki konut fiyatları ve konut satışlarına olan etkisine hedonik modelleme yöntemini kullanarak

bakmışlardır. Bu bağlamda ampirik sonuçları şöyledir; doğal afetlerin, risk algılamalarında önemli olduğunu fakat kısa süreli konut artışlarına yol açacağını göstermişlerdir.

Kalyoncu (2019), 2013-2018 döneminde aylık verileri kullanmıştır. Modelde yeni konut satışları bağımlı değişken, hedonik konut fiyat endeksi, kira endeksi, konut bakım onarım maliyet endeksi, konut kredisi faiz oranı, hanehalkı maddi durum beklentisi endeksi ve yabancılara konut satışı sayısı açıklayıcı değişken olarak kullanılmıştır. Analizler ADF birim kök testi, ARDL sınır testi ve Granger nedensellik testleri ile yapılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre Türkiye’de konut talebini etkileyen önemli değişkenlerin konut fiyatı, gelir ve konut faizi olduğu belirtilmiştir.

Samur (2019), 2018 yılında Muğla ili Menteşe İlçe Merkezi’nde bulunan 386 kişiye anket uygulaması yapmıştır. Ankette demografik bilgiler, istihdam faktörleri, ikamet süresi, geliş nedeni, gelir, harcama, fiyat düzeyi, borç tercihleri ve kredi seçeneği değişkenleri kullanılmış ve elde edilen veriler Ki-kare testleriyle analiz edilmiştir. Çalışma sonucuna göre, hane geliri ve demografik faktörlerle konut talebi arasında pozitif yönlü ilişki olduğu, fiyatlar ve faiz oranlarıyla konut talebi arasında negatif yönlü ilişki olduğu çıkarımına varılmıştır. Konut talebi belirleyicisi olarak fiyat ve ödeme koşullarının, konutun yatırım malı olmasının ve sağlamlığının önem arz ettiği vurgulanmıştır.

Liu vd. (2019), konut arzının yükselmesinin etkileri üzerine ampirik bir araştırma yapmışlardır. 1965’ten 2013’e kadar alınan verilerle, kredi oranları, konut fiyatları, kira değişkenleri kullanılarak yerel projeksiyon modeli oluşturulmuştur. Araştırmaya göre konut arzındaki artışın konut fiyatlarını arttırdığı görülmüştür. Ayrıca kredi arzının, ev fiyatlarını yükselttiği ancak konut kiralarını doğrudan etkilemediği bulgusu elde edilmiştir.

Dettori vd. (2020), 2012-2016 yıllarında Hijyen ve Halk Sağlığı Hizmetleri (SISP) tarafından 363 kişiye uygulanan anket verilerini kullanmışlardır. Veriler İtalya’nın Sasari kent bölgesinden toplanmış olup, 193’ü yabancı uyruklu ve 170’i İtalyan uyruklu kişilerinden oluşmaktadır. Konutların %15,4’ü hijyenik bulunmuş, %35,3’ünün hijyenik olmadığı ve %22’sinin ise yaşanmaz olduğu tespit edilmiştir. Şehir merkezinde bulunan

çoğu evin hijyenik olmadığı ortaya koyulmuştur. İtalyan nüfusunun aşırı kalabalık olmasının ve konutların hijyenik olmamasının konut sorununu oluşturduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Koblyakovan vd. (2021), “Boylamsal (Longitudinal) Panel Araştırması” anket verilerini kullanarak İsrail’de ampirik bir araştırma yapmışlardır. Konutun fiyatı, mülkün yapısal ve fiziksel özelliği, bulunduğu konum, binadaki kat sayısı, bina tipi, yapım yılı, otopark, bölgedeki nüfusun sosyo-ekonomik profili sorularına ankette yer verilmiştir. Veriler, eşanlı denklem modeli ve en küçük kareler yöntemi ile analiz edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre yeni konut arzı ve konut inşası için tahsis edilen arazilerdeki artışın konut talebini arttırdığı tespit edilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT TALEBİ VE KONUT ARZI

1. KONUT TALEBİ

Talep, genel anlamda kısaca satın alma arzusunu ve isteğini ifade etmektedir. Ekonomik anlamda ise yeterli alım gücüne sahip kişilerin alma isteğidir. Örneğin; alım gücü düşük olan bir kişinin konut alma isteği hayal veya uzun vadeli amaç olabilir fakat alım gücü yüksek olan kişi için bu istek taleptir. Tanımdan yararlanarak talebin özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz (Para & Borsa, 2021):

- Satın alma isteği olmalıdır.
- Talepte bulunan kişilerin satın alabilme gücü olmalıdır.
- Satın alma isteği belli bir zaman içerisinde olmalıdır.
- Ürünün satışının yapıldığı belli bir pazar olmalıdır.
- Ürünün belli bir fiyatı olmalıdır.

Eğer herhangi bir malda talep azalıyorsa o ürünün üretimi de azalmaktadır ve zamanla talep bitme noktasına geldiyse üretim durmaktadır. Arz ve talep ters orantılıdır. Yani bir mala olan talep artıyorsa arzın azaldığı söylenebilir.

Konut talebi, hanehalkının barınma amaçlı ya da yatırım amaçlı talebinin karşılanması anlamına gelmektedir. Konut ihtiyacı ise oda sayısı, konumu, konforu gibi konutun niteliklerine bakmaksızın hanehalkının asgari seviyede barınma ihtiyacının karşılanmasıdır. Bu nedenle konut talebi ve konut ihtiyacı birbirinden farklı durumlardır. Hanehalkında oluşan nitel veya nicel değişimler konut talebi değişiminde önemli birer belirleyici etken olmaktadır. Örneğin, hanehalkı gelirinde artış olması, hem barınma amaçlı hem de yatırım amaçlı konut sahibi olmasını gösterebilmektedir (Yıldız R. , 2018).

Hanehalkının konut sahibi olma isteği, konut talebini oluşturmaktadır ve talep etmesinin birçok nedeni vardır. Bunlardan en önemlileri konutun tüketim ve yatırım aracı olmasıdır. Yatırım aracı olarak konut talebinin amacı, konutun servet biriktirme amaçlı olmasıdır. Ayrıca şu an bulunduğumuz ekonomide düşünülürse sınırlı kaynaklarla hızlı

gelişme isteğinin olduğu ekonomide konut, yatırımları arttırabilmektedir. Tüketim aracı olarak konut talebinin amacı ise, konuta kira ödenmesinden kaçınılması ve insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamasıdır. Ayrıca, sınırlı kaynakları daha faydalı bir şekilde yatırım alanlarına sürükleyebilmektedir. Standart bir hanehalkının tüketim amaçlı konut talebini; konutun fiyatı, geliri, kirası, faiz oranı gibi etkenler belirlerken, yatırım amaçlı konut talebini; konutun getiri oranı, hanehalkının serveti gibi diğer faktörler (konutun özellikleri, demografik faktörler vb.) belirlemektedir (Durkaya, 2002).

1.1.Türkiye’de Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Konut talebi, kısaca konut ihtiyacı olan kişilerin sermayelerini biriktirip çeşitli nedenlerle konut satın almasıdır (Yıldız R. , 2018). Kişilerin sahip olmak istedikleri konutları etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Bu faktörleri ekonomik, demografik ve diğer faktörler olmak üzere üç grupta incelemek mümkündür. Ekonomik faktörler; gelir, gelir dağılımı, faiz oranları ve fiyatlar gibi faktörlerdir. Demografik faktörler nüfus, nüfus artışı, yaş dağılımı, cinsiyet, hanehalkı büyüklüğü, medeni durum, aile yapısı ve göç gibi faktörlerdir. Diğer faktörler ise; depremler, altyapı, konut kooperatifleri, arsa politikaları, sosyal talep, yenilenme ihtiyacı ve kira getirisi gibi faktörlerdir (Özlük, 2014).

1.1.1.Ekonomik Faktörler

Türkiye’de konut talebini etkileyen ekonomik faktörler; sahip olunan gelir, konutun fiyatı, tüketim, faiz oranı, tasarruf ve konut talebi gibi mikro ekonomik anlamda belirleyici olan değişkenlerdir. Makroekonomik anlamda ele aldığımızda konut üretimi, teknoloji, finansman politikaları, konut pazarının örgütlenmesi gibi değişkenler konut talebi üzerinde etkili olmaktadır. Bir diğer belirleyici ölçek ise sosyo-demografik yapıyı etkileyen nüfus artışı, cinsiyet, yaş veya hanehalkı büyüklüğü gibi değişkenlerdir.

1.1.1.1.Gelir

Gelir, mevcut bireylerin belli bir zaman içinde kazandığı aylık, kira gibi getiriler olarak açıklanmaktadır. Gelir; eğitim düzeyi, yetenek, cinsiyet, medeni durum, tecrübe gibi demografik faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca hanehalkının geliri tüm dünyada olduğu gibi yatırım ve tüketim amaçlı konut talebini etkilemektedir. Gelir arttıkça yapılan tasarruf da artmakta ve konut talebini harekete geçirmektedir.

Gelir, kişilerin ödeme gücünü veya yaşam standardını göstermektedir. Hanehalkının gelir düzeyi arttıkça hanehalkının konut talebinin de lüks konutlara doğru yöneldiği gözlemlenmektedir ve bu nedenden kaynaklanan daha marjinal, kurgusal, sosyal konutlara talebin arttığı görülmektedir. Örneğin, gelir düzeyi yüksek olan bireyler daha konforlu veya daha teknolojik hayat sürmek isterken, gelir düzeyi düşük ve orta düzeyde olan bireyler barınma amaçlı konut sahibi olmak isteyebilmektedir. Konut satın alma ve kira ödemeleri hanehalkı gelirinden büyük oranda pay almaktadır. Bu nedenden dolayı gelir artışı ve konut talebi arasında pozitif yönde bir ilişki olduğu saptanmaktadır (Çakır E. , 2014).

Konut ve talep ile ilgili literatür araştırmalarında genellikle reel gelir üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Fakat konut talebi açısından incelendiğinde beşeri, fiziki ve finansal servet gibi uzun dönem getiri sağlayan varlıkların gelir beklentisinin daha önemli olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu sebeple tüm zamanların gelirini bir arada içeren sürekli gelir ölçümleri daha gerçekçi ve anlamlı bulunmaktadır (Öztürk & Fitöz, 2009). Genellikle GSMH ve kişi başına düşen milli gelir değerleri yıllık olarak mevcuttur ve bu verilerle çeşitli analizler yapılabilmektedir.

Hanehalkındaki gelir artışının yanı sıra gelir dağılımındaki coğrafi, sektörel, fonksiyonel farklılıklar da konut talebini önemli oranda etkilemektedir. Hanehalkının kişi başı milli gelirden aldığı payda değişiklik göstermektedir. Bunun asıl nedeni tarım, hizmet, sanayi gibi sektörlerin üretimdeki oranları farklılık gösterdiği için milli gelirden aldıkları payda değişmektedir ve gelirdeki dağılım fonksiyonel farklılığı göstermektedir. Bunlar da konut talebinde değişimlere sebep olduğu için önem arz etmektedir.

Tablo 2.1 Türkiye'de 2010-2020 Yılları Arasında GSYİH (Bin TL) İçinde İnşaat Sektörünün Payı

Yıllar	GSYİH (Gelir)	GSYİH (%)
2010	21,472.229.07	20,9
2011	26,450.077.83	18,5
2012	30,121.344.44	15,6

2013	35,511.218.84	14,9
2014	40,737.023.00	12,5
2015	47,625.632.09	21,5
2016	61,662.289.99	23,1
2017	71,507.804.50	17,3
2018	81,586.556.89	2,5
2019	77,113.285.23	-3,3
2020	79,615.854	18,4

Kaynak: TCMB

Tablo 2.1’de Türkiye’de 2010-2020 yılları GSYİH gelir yöntemiyle mevsim etkisinden arındırılmış cari fiyatlarla inşaat sektörü değerleri verilmiştir. 2010 yılında gelir yöntemine göre hesaplanan inşaat sektörü geliri 21,472.229.07 bin TL bulunurken, zamanla gelir değeri artmış ve 2020 yılında 79,615.854 bin TL olarak hesaplanmıştır. Bu sonuçlara göre inşaat geliri zamanla artmış ve bu süreçte konut talebine ilginin fazla olduğunu göstermektedir.

Tablo 2.2 Hanehalkı Tüketim Harcama Dağılımı

Harcama Türleri	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gıda ve alkolsüz İçecek	19,9	19,7	20,2	19,5	19,7	20,3	20,8	22,77
Alkollü içecek, sigara ve tütün	4,2	4,2	4,2	4,4	4,5	4	4,3	6,06
Giyim ve ayakkabı	5,3	5,1	5,2	5,2	5	4,8	5,0	6,96
Konut ve kira	25	24,8	26	25,2	24,7	23,7	24,1	14,34
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım malzemeleri	6,6	6,8	6,1	6,3	6,3	6,5	6,4	7,77
Sağlık	2,1	2,1	2	2	2,2	2,2	2,2,	2,80
Ulaştırma	17,4	17,8	17	18,2	18,7	18,3	16,5	15,62
Haberleşme	4	3,7	3,7	3,7	3,4	3,8	3,6	3,80

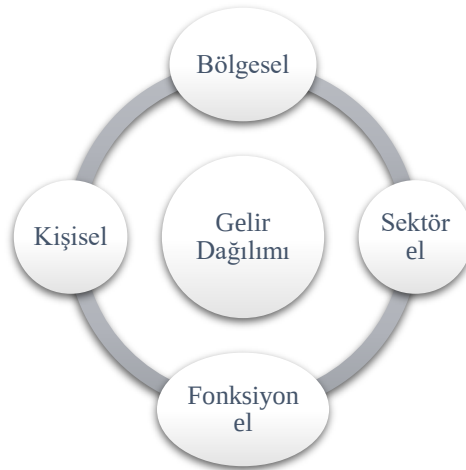
Eğlence ve kültür	3,1	3	2,9	2,8	2,7	2,9	3,1	3,26
Eğitim hizmetleri	2,4	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,5	3,26
Lokanta ve oteller	5,9	6	6,4	6,4	6,2	6,5	6,5	8,67
Çeşitli mal ve hizmetler	4,3	4,3	4,3	4,2	4,4	4,9	5,1	5,37

Kaynak: TÜİK, Gelir, Yaşam, Tüketim ve Yoksulluk Temel Verileri

Yıllara göre hanehalkı tüketim harcamaları Tablo 2.2’de verilmiştir. Tablodaki istatistiklere göre 2013-2020 yıllarında konut ve kira dağılımı %14,34-%26 arasındaki değerleri ile diğer tüketim harcamalarına göre büyük paya sahiptir. 2020 yılında hanehalkları bütçelerinden, konut ve kira harcamalarına %14,34 oranında pay ayırmıştır. Bunun en büyük nedeni insanların barınma ihtiyacının temel ihtiyaç olmasından kaynaklanmaktadır.

1.1.1.2. Gelir Dağılımı

Bir ülkenin ekonomisinde, belli bir dönemde ortaya çıkan milli gelirin, bireylere veya birimlere paylaştırılma şekline gelir dağılımı denir. Gelir dağılımı 4 ayrı grupta açıklanmaktadır.



Şekil 2.1 Gelir Dağılımı

Kaynak: (Öz, 2018, s. 595)

- Bölgesel Gelir Dağılımı:** Belli bir ülke sınırları dahilinde elde edilen milli gelirin coğrafi olarak dağılımına denilmektedir. Ülkenin gelişmiş ve az gelişmiş

bölgelerinde yaşayan kişilerin gelir dağılımları farklılık göstermektedir. Az gelişmiş bölgelerin payı gelişmiş bölgelere oranla daha fazladır (Durkaya, 2002). Bölgesel gelir bir ülkede elde edilen gelirden bölgelerin ne kadar pay aldığını göstermektedir.

2. **Sektörel Gelir Dağılımı:** Tarım, sanayi ve hizmet sektörleri başta olmak üzere üretim faktörlerinin ulusal gelirden aldıkları paylar, bunların uzun dönemdeki durumları, devletin hangi sektörler aleyhine ve hangi sektörler lehine ulusal gelirin dağılımını etkilediğini belirtmektedir. Ulusal gelirin sektörlere dağılımı dünyanın hiçbir ülkesinde aynı olmamıştır. Bazı sektörlerin gelir dağılımından aldıkları katkı daha fazla olurken bazılarının az olmuştur (Karaman & Özçalık, 2007).
3. **Fonksiyonel Gelir Dağılımı:** Üretim sürecinde ortaya çıkan gelirin, doğal kaynak, emek, sermaye ve girişimden oluşan üretimi gerçekleştirmek için var olan faktörler arasındaki dağılımını göstermektedir. Bu faktörler sayesinde kazanılan paylar üretim faktörü sahiplerinin gelirini oluşturmaktadır.
4. **Kişisel Gelir Dağılımı:** Bir ülkede meydana gelen gelirin, toplumu oluşturan fertler arasında dağılımını göstermektedir. Elde edilen gelirin kaynağı önemli değildir; gelirin miktarı önemlidir. Fonksiyonel gelir dağılımında üretim üzerinden hesaplama yapılırken, kişisel gelir dağılımında milli gelirden alınan pay üzerinden hesaplamalar yapılmaktadır (Acar, 2015).

Gelir dağılımı konut talebi açısından önem arz etmektedir. Bu dağılımda eşitlikten bahsetmenin pek mümkün olmadığı gözlemlenmiştir. Gelir dağılımından büyük pay alan az sayıda zengin bulunmaktadır. Bu kişiler de lüks konutu tercih etmektedirler. Gelir dağılımından küçük pay alan çok sayıda düşük gelirli insanlar barınma ihtiyacını karşılamak için konut talep ederken, orta gelirli insanlar ise barınma veya yatırım amaçlı düşük standartlara sahip konutları talep etmektedirler. Sonuç olarak bakıldığında gelir dağılımından alınan pay konut talebini etkilemektedir.

Gini katsayısı, belli bir ülkenin milli gelirinin dağılımında adil olup olmadığını ölçmemize yardımcı olmaktadır. Gini katsayısı 0'a yaklaştığında gelir eşitsizliği azalmakta, 1'e yaklaştığında ise gelir eşitsizliği artmaktadır (Öztürk & Fitöz, 2009). Eğer

katsayı 1’den yüksek değerler alırsa, bu durum büyük bir eşitsizliğin var olduğunu gösterir. Eğer katsayı 0’a çok yakınsa, bu durum gelir eşitsizliğinin oldukça az olduğunu gösterir.

P80/P20 oranı, en yüksek gelire sahip %20’lik grubun gelirinin, en düşük gelire sahip %20’lik grubun gelirine oranı şeklinde hesaplanmaktadır ve bu oran küçüldükçe gelir eşitsizliği azalmaktadır (Yıldız R. , 2018). Türkiye’de 2006-2020 yılları arasındaki eşdeğer hanehalkının kullanılabilir fert gelirine göre Gini katsayısı ve P80/P20 oranı aşağıda Tablo 2.3’de verilmiştir. Tabloya göre Gini katsayısı 2006 yılında 0,428 iken dalgalanmalar yaşayarak 2020 yılında 0,410 olmuştur. P80/P20 oranı ise 2006 yılında 9,6 iken, dalgalanmalar sonucunda düşerek 2020 yılında 8 olarak hesaplanmıştır. 2006 yılına oranla 2020 yılında gelir dağılımı eşitsizliği az da olsa azalmıştır.

Tablo 2.3 Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Fert Gelirine Göre Gini Katsayısı ve P80/P20 Oranı, 2006-2020

		Gini Katsayısı	P80/P20 Oranı
YILLAR	2006	0,428	9,6
	2007	0,406	8,1
	2008	0,405	8,1
	2009	0,415	8,5
	2010	0,402	7,9
	2011	0,404	8
	2012	0,402	8
	2013	0,400	7,7
	2014	0,391	7,4
	2015	0,397	7,6
	2016	0,404	7,7
	2017	0,405	7,5
	2018	0,408	7,8
	2019	0,395	7,4
	2020	0,410	8

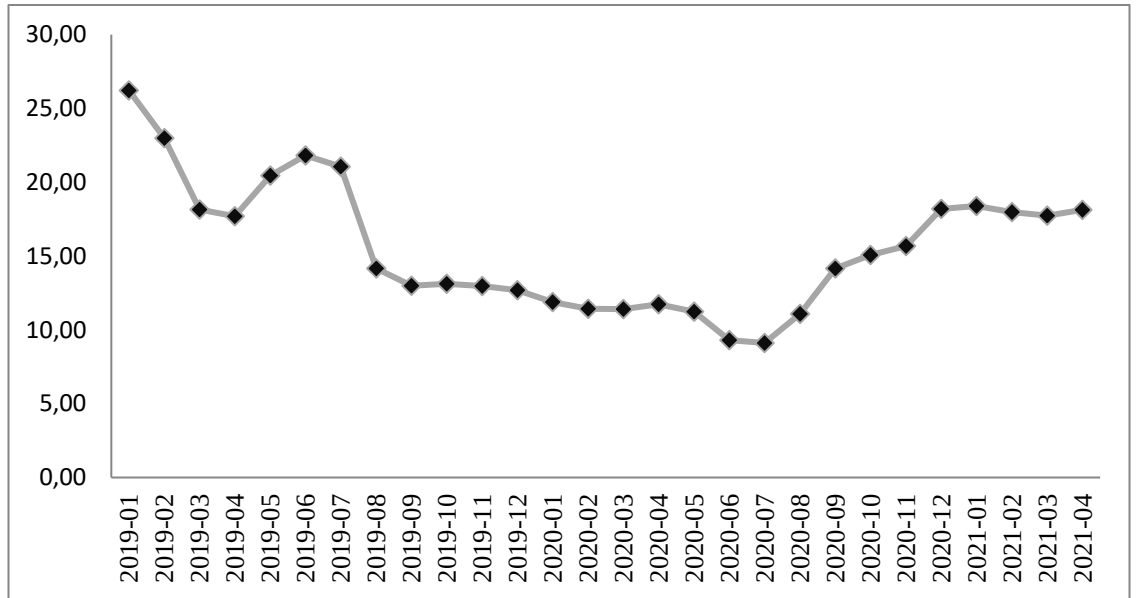
Kaynak: TÜİK, İstatistiksel Göstergeler

Türkiye’deki gelir dağılımı adaletsizliği, konut talebi açısından farklı bir açıklama getirmektedir. Gelirden yüksek pay alanların oranı az olduğu için genellikle gelirden

düşük pay alan kişilerin standartlarına uygun konut arzı yaratmaktadır. Kişi başına düşen milli gelirin artmasıyla birlikte kişilerin bireysel tasarrufları da artacaktır; dolayısıyla bunlara bağlı olarak sosyal konutlar yerine daha kaliteli ve standardı yüksek lüks konutlar inşa edilecek, konut talebinde artış yaşanacaktır (Siso, 2009).

1.1.1.3.Faiz Oranları

Konut talebini etkileyen faktörlerden birisi de kredi koşulları ve kredi faiz oranlarıdır. Bankalarca bireylerin gereksinim türüne göre açılan kredilerle, özellikle dar gelirli kişilerin ödeme kolaylığı sağladığı için tercih ettiği krediler konut talebinde önemli etkenlerdendir. Konut faiz oranı, tasarruf, yatırım, üretim ve milli gelir gibi makroekonomik değişkenler dolaylı yollarla konut talebini etkilemektedir (Durkaya, 2002). Ekonomik yönden etkileyen tasarruf değişkeni bankacılık sektörüyle aktarılmaktadır. Konut talebinde bulunan kişiler bankalarca açılan mevduat kredilerinde belirli bir zaman diliminde oluşan faiz oranlarıyla karşılaşmaktadırlar. Oluşan faiz oranlarının, hem tasarruf yapmak amaçlı hem de yatırım ve tüketim amaçlı alınacak olan konutu etkileyeceği gözlemlenmektedir.



Grafik 2.1 Bankalarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları

Kaynak: TÜİK, İstatistiksel Göstergeler

Grafik 2.1’de Türkiye’de bankalarca açılan kredilere uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları verilmiştir. Ocak 2019- Nisan 2021 dönemi aylık verilerini içeren grafikte konut faiz oranlarının 2020 Haziran ayından itibaren düşüşe geçtiği görülmektedir. Bunun en büyük etkenlerinden biri COVID-19 salgınıdır. Konut talebini arttırmak amacıyla faiz oranlarında ciddi düşüşler gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibariyle faiz oranları artışa geçmiştir. Temmuz ayında %9,11 olan konut faiz oranları Nisan 2021’de %18,13’e ulaşmıştır. Faiz oranlarındaki artış konut sahibi olmak isteyen kişilerin talebini negatif yönde etkilemektedir.

Faiz uygulamasını etkileyen birçok faktör vardır. Bu faktörden bazıları şunlardır:

1.1.1.3.1.Para Arzı

Para arzını kısaca, bir ekonomi de dönen para miktarı olarak tanımlamak mümkündür. Ekonomide para arzı çok arttığı zaman faiz oranları düşmektedir ve enflasyon oranı yükselmektedir. Para arzı düştüğü zaman da faiz oranları artmaktadır ve enflasyon oranı düşmektedir. Enflasyon oranının düşmesi işsizliğin artmasına ve üretimin azalmasına yol açmaktadır.

1.1.1.3.2.Enflasyon

Enflasyon kavramı, mal ve hizmetlerin fiyatlarında belirli zaman diliminde sürekli bir şekilde artış gerçekleşmesi olarak tanımlanabilmektedir. Araştırmalarda enflasyon farklı teorilerle desteklenmiştir. Klasik iktisatçılara göre, para arzındaki değişimler enflasyonu etkilemektedir. Para arzındaki sürekli artış, fiyatları arttırmakta ve bu nedenle enflasyonu tetiklemektedir. Keynesyen iksatta enflasyon, mal piyasasındaki talep fazlası olarak açıklanmaktadır. Para arzının sürekli artışı para ve mal piyasalarının bağlantıları nedeniyle enflasyonu etkilemektedir (Cesur, 2006).

1.1.1.3.3.Döviz Kuru

Döviz kuru kavramını kısaca, ülkenin para cinsinin diğer ülkelerdeki değeri olarak açıklamak mümkündür. Dışa açık bir ekonomide döviz kurlarında oluşan değişimler ekonomiyi derinden etkilemektedir. Bu finansal değişkenlerden biri olan faiz oranları, dolaylı yollarla (ihracat ve ithalat) etkilenmektedir. Döviz kurunda yaşanan dalgalanma serbest esnek kur sistemi uygulayan ülkelerde ulusal geliri de etkilemektedir

ve bunun etkeni olan para talebini dalgalandırmaktadır. Döviz kurunda oluşan azalış üretimi azaltırken, ulusal geliri ve para talebini azaltmaktadır.

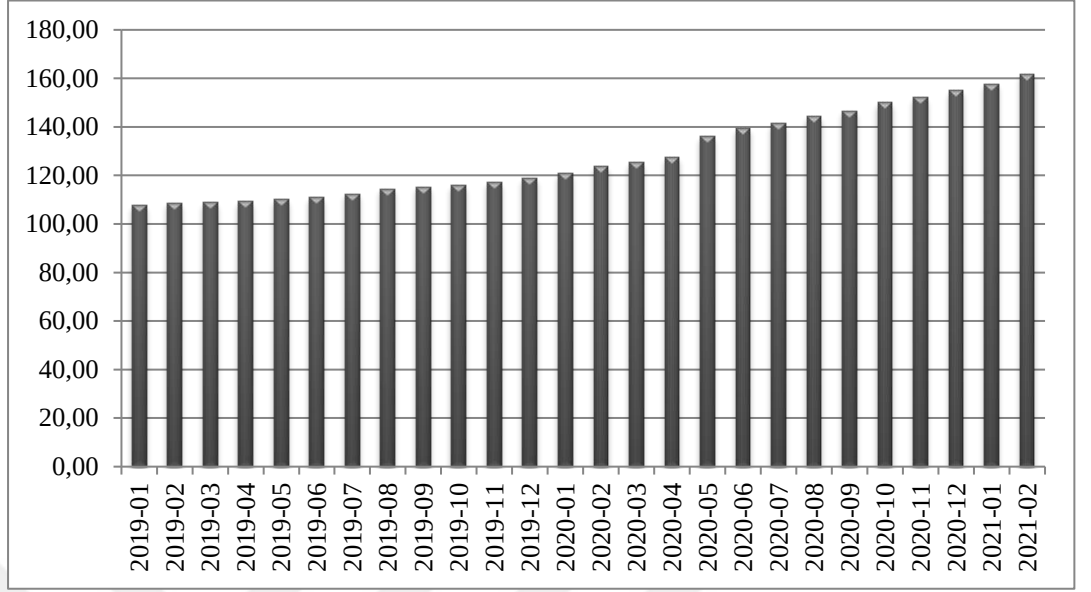
1.1.1.4. Konut Fiyatları

Fiyatı, bir mal ya da hizmetin talep edilen parasal değeri olarak açıklamak mümkündür. Talep kanuna göre fiyat ve talep miktarı arasında ters orantı vardır. Örneğin, bir ürünün fiyatının artması o ürünün talebini azaltırken, fiyatın düşmesi ürünün talebini arttırmaktadır. Konut sektörü açısından değerlendirildiğinde de konut fiyatlarının artışı konut talebini azaltırken, konut fiyatlarının düşüşü konut talebini arttırmaktadır. Ayrıca yatırım amaçlı konut talebi diğer yatırım araçlarından etkilenmektedir. Diğer yatırım araçlarının fiyatlarındaki herhangi bir düşüş konut talebini de azaltmaktadır (Yıldız R. , 2018).

Konutun fiyatını belirlerken birçok faktör etkilidir. Bunlar; konutun yapımında kullanılan malzemenin kalitesi, miktarı, konutun büyüklüğü, konutun bulunduğu konum, arsa fiyatı veya konutun lüks konut ya da sosyal konut oluşu şeklinde sıralanabilmektedir. Örneğin, lüks konutların fiyatları diğer konut türlerine göre daha pahalıdır; bunun nedeni diğer konutlara göre daha çok işlevinin olmasıdır. Konutlara eklenen ilave işlevler veya site içinde olması gibi ayrıcalıkları konut fiyatlarında artışa neden olmaktadır.

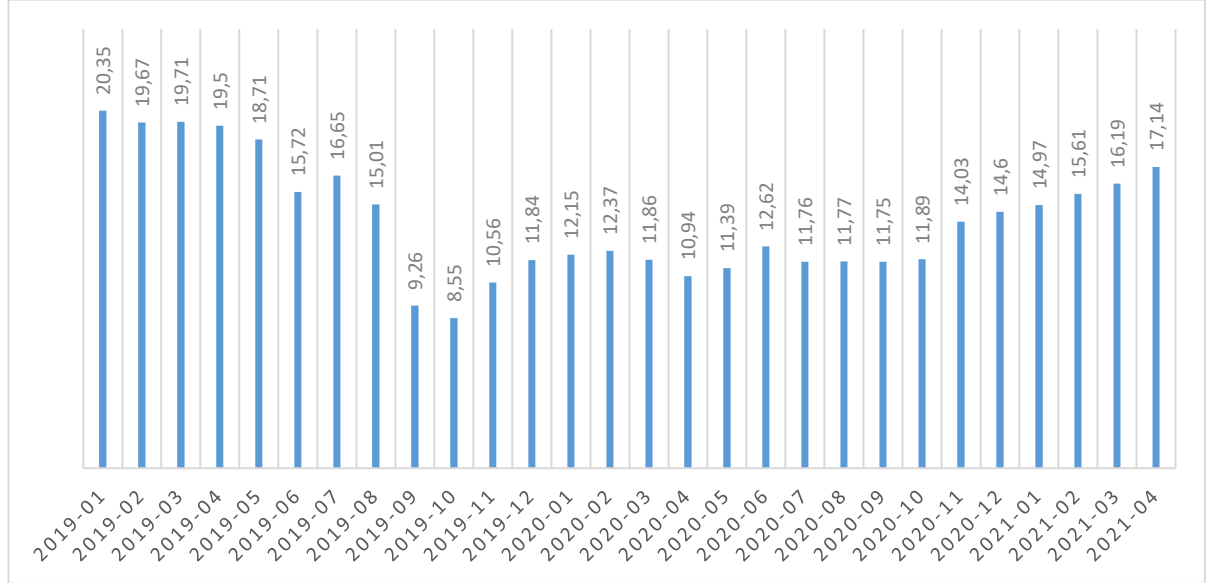
Konut fiyatlarını etkileyen bir diğer neden de beklenen enflasyondur. Maliyet enflasyonu ile faiz oranları doğru orantılıdır. Yüksek enflasyona sahip sektörlerde, yükselen faiz oranları konut için gerekli olan uzun vadeli finansman olanaklarını negatif yönde etkilemektedir. Ayrıca artan fiyatlar reel geliri düşürmekte, hanhalklarının alım gücünü azaltmakta ve kiralık konut talebini de düşürmektedir (Durkaya, 2002 ; Uludağ, 1998). Gelecekteki enflasyon beklentisi uzun vadeli konut talebini arttırırken, kısa vadeli konut talebini azaltmaktadır.

Aşağıdaki grafiklerde verilen endeks değerleri konut fiyatlandırmaları açısından oldukça önemlidir (Demirhan & Kurul, 2015).



Grafik 2.2 Türkiye'de Konut Fiyat Endeksi (2017=100)

Kaynak: TCMB



Grafik 2.3 Türkiye'de Tüketici Fiyat Endeksi Yıllık % Değişim Oranı (2003=100)

Kaynak: TCMB

Grafik 2.2 Türkiye'deki konut fiyat endeksini, Grafik 2.3 Türkiye'deki tüketici fiyat endeksi yıllık yüzde değişim oranını göstermektedir. Konut fiyat endeksi, konut satışlarındaki değişim oranını sergilemektedir. Genel TÜFE ise tüketicinin satın aldığı belirli ürünlerin veya hizmetlerin fiyatlarındaki değişim oranını göstermektedir. Konut fiyat endeksi 2017=100 bazlı olarak alınmıştır ve düzenli olarak artış gösteren bir tablo

sunmuştur. Konut fiyat endeksi Ocak 2019 yılında %7,60 artarken Şubat 2021 yılında %61,80 artış göstermiştir. TÜFE değişim oranları 01.2019-04.2021 dönemleri arasında sürekli dalgalanmalar yaşamıştır. 2019 yılı Ocak ayında %20,35 olan TÜFE oranı Ekim 2019’da %8,55 azalış göstermiştir. 2021 yılı Nisan ayında ise %17,14 olarak gözlemlenmiştir.

1.1.2. Demografik Faktörler

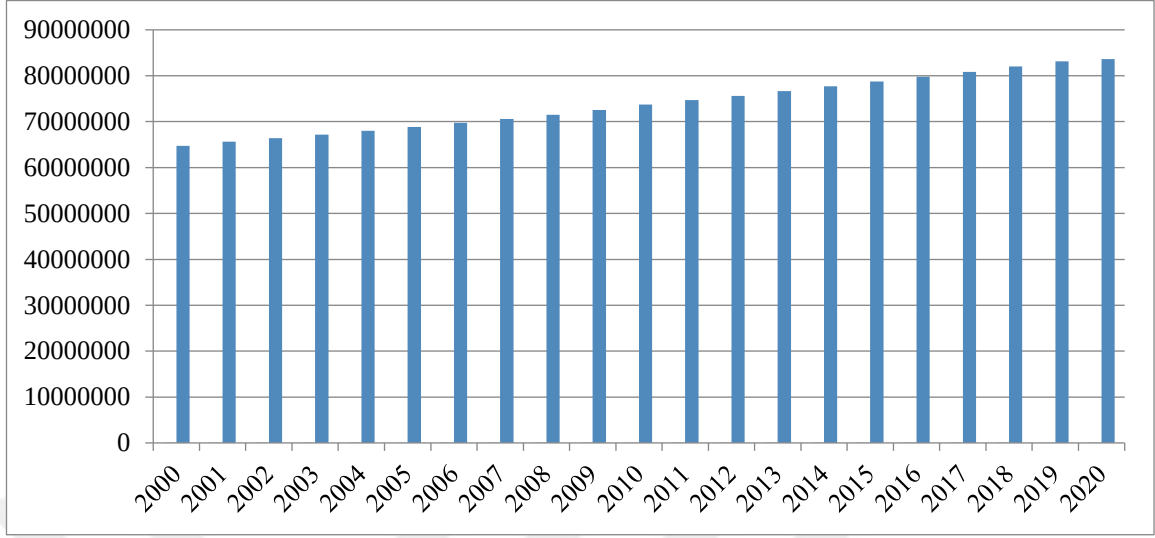
Nüfus ve nüfus artış hızı, yaş dağılımı ve cinsiyet, hanehalkı büyüklüğü, medeni durum, evlenme ve boşanmalar, aile yapısı, göçler vb. faktörler konut talebini demografik yönden belirlemektedir. Bu faktörler ayrıntılı açıklamalar halinde incelenmiştir.

1.1.2.1. Nüfus ve Nüfus Artışı

Konut talebini etkileyen en büyük etkenlerden birisi olan nüfus hem ekonomik hem de sosyal sonuçlar doğurmaktadır. Nüfus hızının ve çarpık artışının, bütün mal ve hizmetlere olan talebi arttıracığı gibi konuta olan talebi de arttırması beklenmektedir. Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ortak sorunu sayılan hızlı nüfus artışı ülkede kentleşmeye bağlı konut ihtiyacını arttırmaktadır. Bu da konut talebini arttırmaktadır.

2. Dünya Savaşı ve Soğuk savaş zamanı (1946-1964) “Baby Boomers” kuşağı olarak bilinen dönem bebek patlaması yani bebek doğum oranının fazla olduğu zaman dilimidir. “Baby Boomers” kuşağının konut talebi üzerindeki etkisinin 1970 yıllarında görünür hale geldiği yapılan araştırmalarda belirtilmiştir. Nüfus artış hızının düşmesiyle konut piyasasında durulma yaşanmıştır (Arslan, Ceritoğlu, & Kanık, 2013).

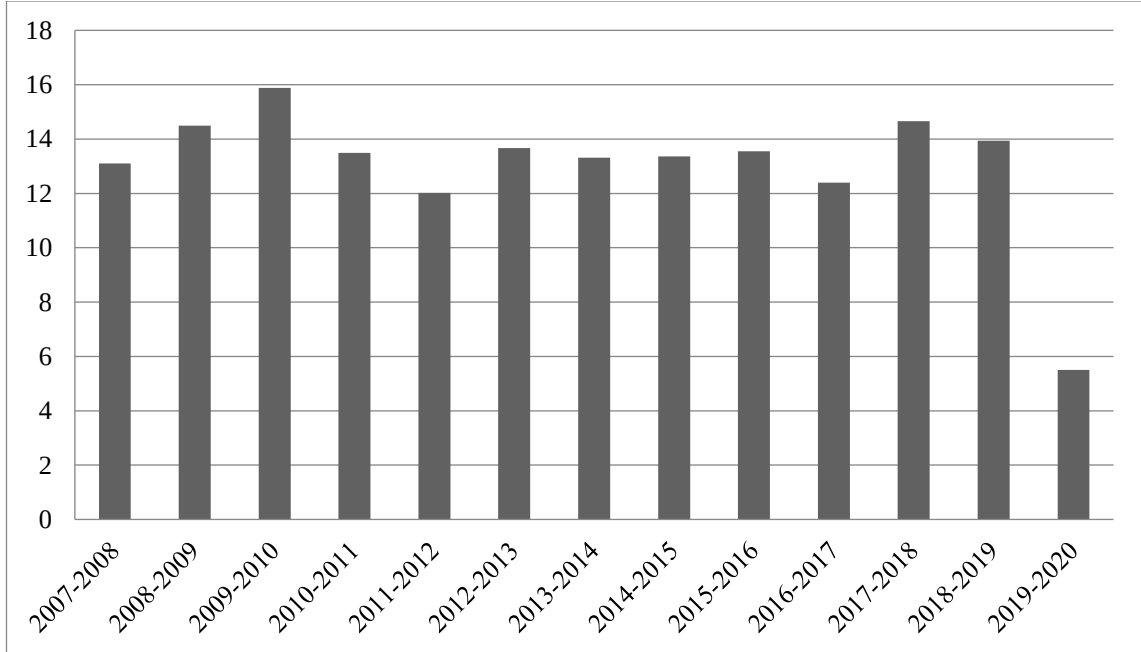
Grafik 2.4’de yıllara göre Türkiye nüfusu verilmiştir. Türkiye gelişmekte olan bir ülke olduğu için 2000-2020 yılları arasında sürekli nüfus artışı görülen bir tablo sergilemiştir. Türkiye’de verilen dönemler arasında nüfus 18 milyon 884 bin 861 kişi artmıştır ve bu artışla beraber hanehalkı büyüklüğünün küçülmesiyle konut talebinin arttığı tahmin edilmektedir.



Grafik 2.4 Türkiye'nin 2000-2020 Yılları Arası Nüfusu (Milyon Kişi)

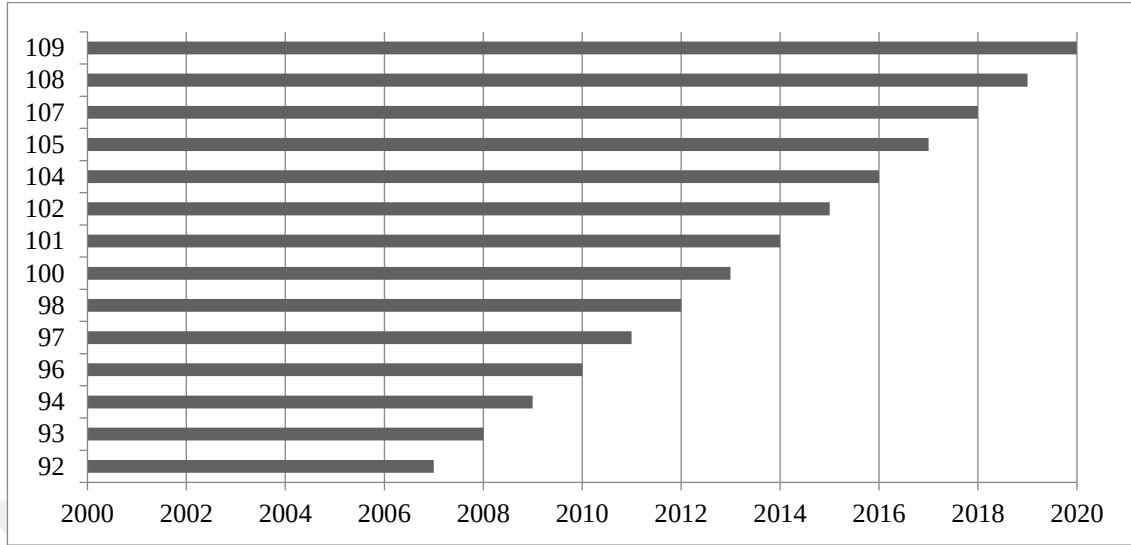
Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sonuçları

Sanayileşme ve iş imkânlarının büyük şehirler etrafında gelişmesiyle birlikte hızla artan büyükşehir nüfusları konut açıklığına sebebiyet vermektedir. Diğer bir ifadeyle, konut talebinde bir artış meydana getirmektedir (Yıldız R. , 2018).



Grafik 2.5 Türkiye'de Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı (%) (2007-2020)

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sonuçları



Grafik 2.6 Türkiye'nin 2007-2020 Yılları Arası Nüfus Yoğunluğu

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sonuçları

Grafik 2.5’de Türkiye’de yıllara göre 2007-2020 dönemlerine ait nüfus artış hızı (%) verilmiştir. Bu değer 2007-2008 yılları arasında %13,1 oranında gerçekleşirken, 2019-2020 yılları arasında %5,5 oranında gözlemlenmiştir. Nüfus artışı kısa dalgalanmalar halinde gerçekleşmiştir. Grafik 2.6’da sunulan verilere göre nüfus yoğunluğunun zamanla düzenli olarak arttığı belirtilebilir.

1.1.2.2.Yaş Dağılımı ve Cinsiyet

Konut talebini etkileyen bir diğer demografik faktör de yaş dağılımı ve cinsiyettir. Doğum oranlarının yüksek olduğu süreçte çalışma yaşına uygun olan kişilerin sayısı azken, çalışma yaşına uygun olmayan kişilerin sayısı daha fazla olmaktadır. Bu durumda hanehalkı, gelirinin büyük bölümünü tüketim harcamalarına ayırmak zorunda kalmaktadır (Yıldız R. , 2018). Tüketimin fazla olması hanehalkı tasarrufunu negatif etkilemekte ve hem yatırım amaçlı hem de kira amaçlı olan konut talebini azaltmaktadır. Çalışma yaşına uygun olan nüfusun artmasıyla beraber hanehalkında çalışan kişi artmakta ve gelirin artacağı beklenmektedir. Bununla birlikte hane içinde tasarrufun da artacağı ve beraberinde konut talebini de arttıracacağı düşünülmektedir. Hane içindeki çocukların büyümesi ve kendi ayakları üzerinde durmasıyla çekirdek ailelerini kurmak istemeleri veya yalnız yaşamak arzularıyla bir başka konuta ihtiyaç duymak istemeleri konut talebinde artışa neden olacaktır.

Tablo 2.4 Türkiye'deki Nüfusun Yaş Grubu ve Türkiye'de İşgücü (2014-2020)

Yıllar	Yaş Dağılımı	Toplam	Erkek	Kadın	İşgücü
2014		77 695 904	38 984 302	38 711 602	28786
	0-14	18 862 430	9 683 155	9 179 275	
	15-64	52 640 512	26 601 724	26 038 788	
	65 +	6 192 962	2 699 423	3 493 539	
2015		78 741 053	39 511 191	39 229 862	29678
	0-14	18 886 220	9 695 191	9 191 029	
	15-64	53 359 594	26 972 558	26 387 036	
	65 +	6 495 239	2 843 442	3 651 797	
2016		79 814 871	40 043 650	39 771 221	30535
	0-14	18 925 782	9 715 020	9 210 762	
	15-64	54 237 586	27 409 238	26 828 348	
	65 +	6 651 503	2 919 392	3 732 111	
2017		80 810 525	40 535 135	40 275 390	31643
	0-14	19 033 488	9 769 101	9 264 387	
	15-64	54 881 652	27 732 601	27 149 051	
	65 +	6 895 385	3 033 433	3 861 952	
2018		82 003 882	41 139 980	40 863 902	32274
	0-14	19 184 329	9 846 565	9 337 764	
	15-64	55 633 349	28 123 283	27 510 066	
	65 +	7 186 204	3 170 132	4 016 072	
2019		83 154 997	41 721 136	41 433 861	32549
	0-14	19 212 345	9 859 547	9 352 798	
	15-64	56 391 925	28 524 329	27 867 596	
	65 +	7 550 727	3 337 260	4 213 467	
2020		83 614 362	41 915 985	41 698 377	30903
	0-14	19 068 237	9 784 410	9 283 827	
	15-64	56 592 570	28 617 683	27 974 887	
	65+	7 953 555	3 513 892	4 439 663	

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus İstatistikleri

Kadınların çalışma hayatına girmesinin hanehalkı açısından faydaları vardır. Kadınlara sunulan farklı alanlarda çalışma imkânı, hanehalkı gelirine pozitif yönde destek sağlamaktadır. Gelirdeki artış, tasarrufları arttırmakta ve konut talebini pozitif olarak etkilemektedir (Yıldız R. , 2018). Kadınların işgücüne katılması çoğunlukla desteklenirken bazı kesimlerde örf ve adetler, gelenek ve görenek gibi sebeplerden dolayı

desteklenmemektedir. İşgücüne katılan kadınların hanehalkı gelirini arttırmasıyla ve çocuk sahibi olmanın alternatif maliyeti yükselteceği düşüncesiyle doğurganlık oranı düşmektedir. Hanehalkı gelirin artması durumunda yatırım amaçlı konut talebinin artacağı öngörülmektedir.

Tablo 2.4’de 2014-2020 yıllarına ilişkin Türkiye’de nüfusun cinsiyete ve yaş grubuna göre dağılımı ve Türkiye’de işgücü istatistikleri verilmiştir. Yıllara göre nüfusun artmasıyla beraber işgücünün de arttığı görülmektedir. 0-14 yaş grubunda verilen yıllar aralığında dalgalanmalar yaşanmaktadır. Bu yaş grubu 2014 yılında 18 milyon 862 bin 430 kişiyken, 2020 yılında 19 milyon 68 bin 237 kişi olmuştur. Cinsiyet açısından bakıldığında, 2014 yılında toplam nüfusun 77 milyon 695 bin 904 kişi olduğu ve bu nüfus içerisinde 38 milyon 984 bin 302 erkek, 38 milyon 711 bin 602 kadın olduğu görülmektedir. 2020 yılında ise toplam nüfus 83 milyon 614 bin 362 kişidir. Bu yılda 41 milyon 915 bin 985 erkek ve 41 milyon 698 bin 377 kadın olduğu görülmektedir. Yıllar itibariyle kadın ve erkek nüfusu arasındaki farkın azaldığı gözlemlenmiştir. Türkiye’de nüfus işgücü sayısı bakımından incelendiğinde, 2014 yılında 28 bin 786 iken 2019 yılına kadar düzenli olarak artmış, 2020 yılında ise 30 bin 903 olmuş ve ufak çaplı bir düşüş yaşamıştır.

1.1.2.3.Hanehalkı Büyüklüğü

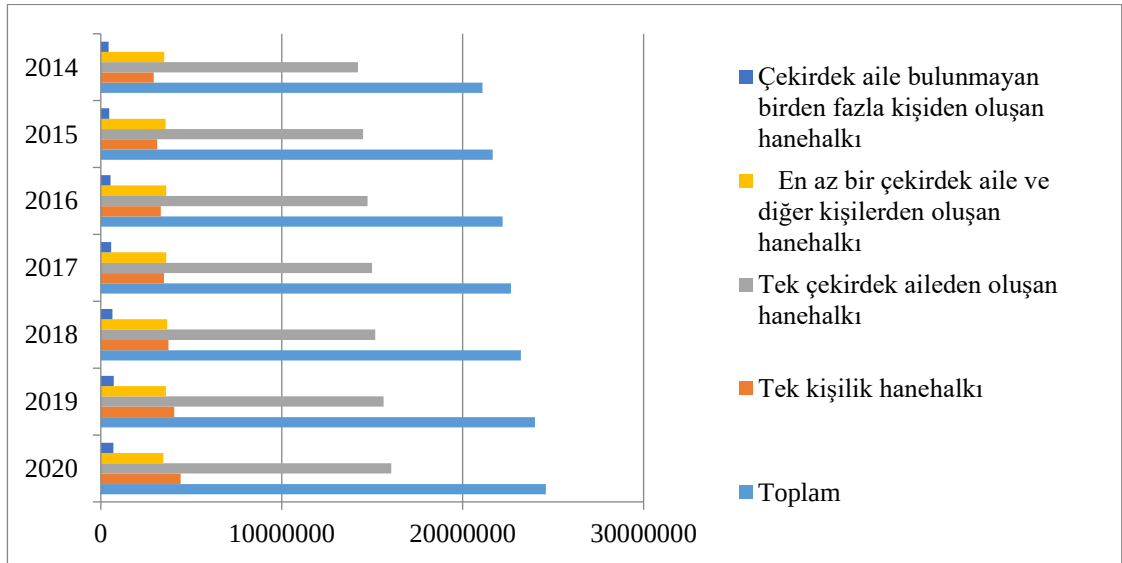
Nüfus oranında yaşanan artışla beraber hanehalkının büyüdüğü gözlemlenmektedir ve bu demografik çizelgeyi de etkilemektedir. Hanehalkında yaşanan büyüme, konut talebini ters oranda etkilemektedir. Hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi konut talebi üzerinde pozitif yönde etki yaratmaktadır. Ayrıca hanehalkının büyüklüğünün küçülmesi şehirleşmeyi de etkilemektedir (Yıldız R. , 2018). Şehirleşme arttıkça konut talebi artmaktadır.

Şehirleşme oranı, şehir nüfusunun toplam nüfusa bölümü formülüyle hesaplanmaktadır. Türkiye’de hanehalkı büyüklüğü, şehirleşme oranı yüksek olan şehirlerde, şehirleşme oranı düşük olan şehirlere göre daha küçüktür (Yıldız R. , 2018). Örneğin; İstanbul’un şehirleşme oranı Şırnak’ın şehirleşme oranından daha büyüktür. Bu nedenle ortalama hanehalkı büyüklükleri 2020 yılında İstanbul için 3,27 iken Şırnak’da

5,75 oranındadır. Hanehalkı büyüklüğü küçük olan illerin konut talebi daha fazla olmaktadır.

Ek 2.1’de 2011-2020 dönemlerinde Türkiye’de ortalama hanehalkı büyüklüğüne ilişkin veriler sunulmuştur. Tabloda verilen istatistiklere göre 2011 yılında Türkiye genelinde ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,76 iken bu oran 2020 yılında 3,30 olmuştur, dolayısıyla Türkiye genelinde hanehalkı büyüklüğü küçülmüştür. Ülkemizde 2020 yılında ortalama hanehalkı büyüklüğü en düşük 2,61 oranıyla Çanakkale ilindeyken, en yüksek 5,75 oranıyla Şırnak ilindedir.

Bireylerin evlenme, boşanma, tek yaşama arzusu veya ev arkadaşı edinme gibi nedenlerle farklı bir konut arzu etmeleri hanehalkı yapısında değişikliğe sebebiyet vermektedir. Bununla birlikte konut talebini de arttıracak tahmin edilmektedir. Aşağıda Grafik 2.7’de hanehalkı tipi ve toplam hanehalkı sayısı verilmiştir. 2020 yılında toplam hanehalkı sayısı 24 milyon 604 bin 86’dır ve bunun dağılımı şu şekildedir: 4 milyon 404 bin 997 tek kişilik hanehalkı, 16 milyon 50 bin 444 tek çekirdek aileden oluşan hanehalkı, 3 milyon 456 bin 651 en az bir çekirdek aile ve diğer kişilerden oluşan hanehalkı ve 691 bin 994 çekirdek aile bulunmayan birden fazla kişiden oluşan hanehalkı mevcuttur. 2014-2020 yılları arasındaki verilere göre tek kişilik hanehalkı sayısında 1 milyon 473 bin 912 hanehalkı artışı olmuştur.

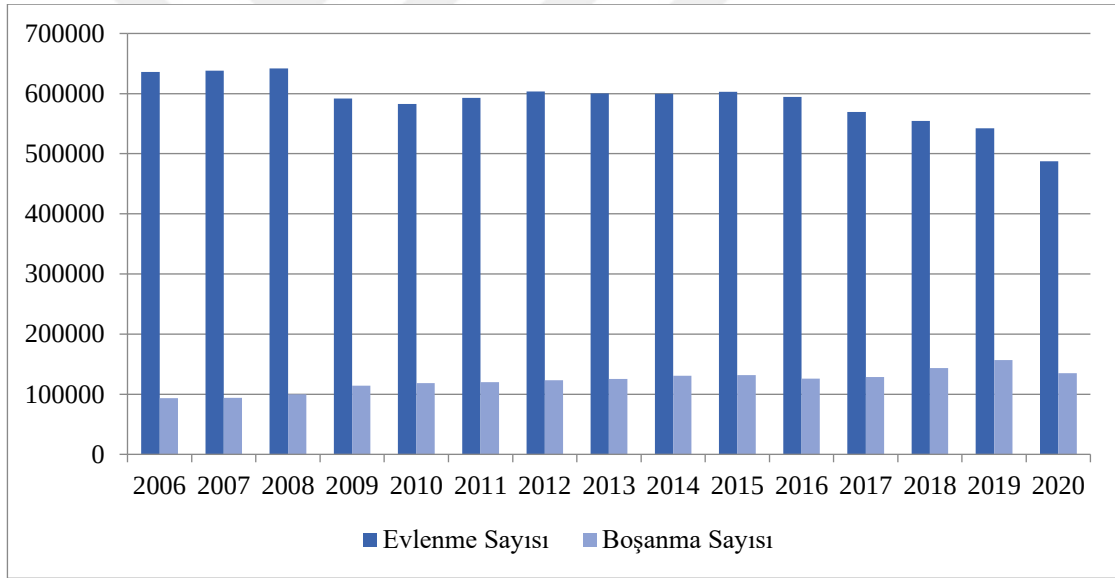


Grafik 2.7 Hanehalkı Tipi ve Toplam Hanehalkı Sayısı

Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus

1.1.2.4. Medeni Durum, Evlenme ve Boşanma

Medeni durum yönünden nüfus değerlendirilirken evlilik veya bekarlık süreci olarak ele alınmaktadır. Bekarlık dönemleri genellikle aileye bağlı ve aynı konutun paylaşımıyla açıklanabilmektedir. Bireylerin evlenme arzularıyla beraber konut gereksinimi doğmaktadır. Fakat bazı geleneksel aile yapısının devamlılığını sürdürmek isteyen toplumlarda, evlendikleri halde geniş aileyle birlikte hayatlarını sürdürmeyi tercih eden bireylerde vardır (Durkaya, 2002). Bu durumda olan hanehalkları daha geniş bir konut ihtiyacında bulunurlar. Modern aile yapısında, evlenen çiftler kendilerine ait yeni bir konutta yaşamayı tercih etmektedirler. Ayrıca konut talebindeki farklılık eğitim veya çalışma hayatı için aileden uzaklaşan bireylerde de görülmektedir. Aileden uzaklaşan bireylerin konut ihtiyacı doğmaktadır ki, bu da konut talebini arttırmaktadır.



Grafik 2.8 Türkiye'de Evlenme ve Boşanma Sayısı (2001-2020)

Kaynak: TÜİK, Nüfus ve Demografik İstatistikler, 2020

Yukarıda verilen Grafik 2.8'de Türkiye'de 2006-2020 yılları arası evlenme ve boşanma sayıları gösterilmiştir. TÜİK, evlenme ve boşanma istatistiklerinden alınan verilere göre 2019 yılında evlenen sayısı 542 bin 314 iken, 2020 yılında 487 bin 270'dir. Bireylerin evlenmesiyle doğan konut ihtiyacı konut talebini arttırmaktadır. 2019 yılında boşanma sayısı ise 156 bin 587 iken, 2020 yılında 135 bin 22 olmuştur. Evlenenler çiftler kadar olmasa da boşanan bireyler de konut talebine etki etmektedir. Bunun nedeni ise

çiftlerin ayrıldıktan sonra tek olarak yaşamayı istemeleri veya ailelerinin yanına dönmeyi tercih etmeleridir. Tek yaşamayı sürdüren bireylerin yeni konut ihtiyacı oluşmaktadır ve talebi arttırmaktadır (Durkaya, 2002). TÜİK'in "Hanehalkı Tiplerine Göre Hanehalkı Sayısı" başlığı altında verilen tek kişilik hanehalkı sayılarında yıllara göre artış seyri görülmüştür. Bu hanehalkı tipi 2014 yılında 2 milyon 931 bin 85 kişiye, 2020 yılında 4 milyon 404 bin 997 kişiye ulaşmıştır. Sonuç olarak hem evlenmeler hem de boşanmalar konut talebini etkilemektedir.

1.1.2.5.Aile Yapısı

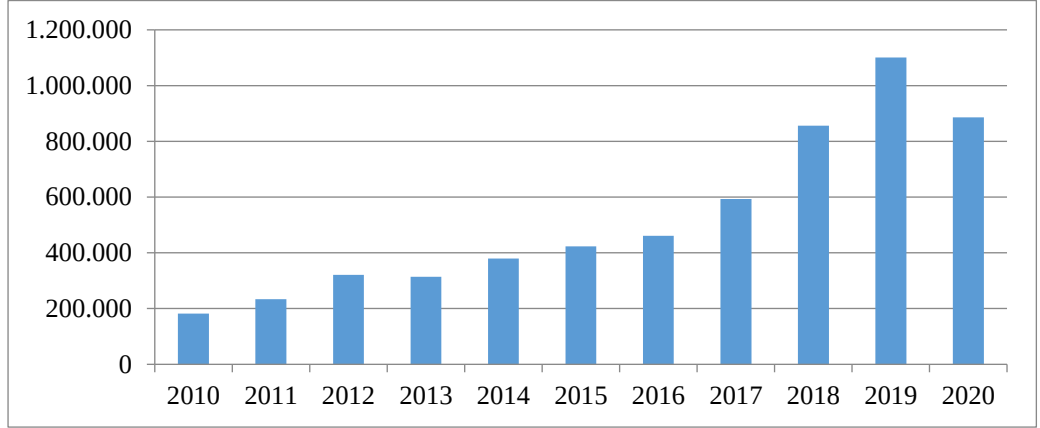
Aile yapısı ve ailedeki roller değerlendirildiğinde, ailenin yaşam sürecindeki yerinin belirlenmesi önemli bir olgu oluşturmaktadır. Yeni evlilik, çocuk yetiştirme ve yaşlılık dönemi etkilerinin izlendiği bu süreçte, konut büyüklüğü, talebi ve anlamı da değişmektedir (Durkaya, 2002). Konut içinde yaşayan birey sayısı arttıkça mekânın büyüklüğü önem arz etmektedir.

Konut tercihleri bireylerin yaşlarına ve aile içindeki çocuk gruplarına göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca ailedeki yaşlılardan da etkilendiği söylenebilmektedir. Çocuklu aileler, dışarı yaşamından çok ev içi yaşamı benimsediği için geniş konutları tercih ettikleri görülmektedir ve çocukların yaş grupları farklılaştıkça konuttan beklentilerinin de farklılaştığı görülmektedir. Örneğin, çocuk 0-6 yaş grubundayken konutun ısıtma, aydınlatma, oyun alanları, bahçe yapısı, balkon güvenliği gibi kriterler önem arz ederken, ergenlik sürecindeki çocuklar için, arkadaşlarıyla sosyalleşebileceği kültürel, eğitsel, sanatsal ve sportif faaliyetlere kolayca erişebileceği konumda olması, çok odalı olması gibi kriterler göz önünde bulundurulmaktadır. Genç bireyler için iş yerine daha rahat gidebileceği güzergahta olması, daha sakin bir hayat sürebileceği alanda bulunması, sosyalleşme alanlarına yakın konumda bulunması istenilmektedir. Yaşlıların konuttan beklentileri çocuklara göre biraz daha farklılık göstermektedir. Yaşlıların hareket kabiliyeti sınırlı olduğu için asansörlü veya müstakil ev tercih ettiği ayrıca konum olarak eczane, bakkal, fırın, hastane gibi genel ihtiyaçlarını sağlayabileceği sessiz ve sakin çevrede yaşamayı tercih etmektedirler. Konutun içinde, ısıtma sistemi iyi olan, güneş gören, nem almayan ve konforlu yapıları tercih etmektedirler (Yıldız R. , 2018).

1.1.2.6.Göçler

Göçler, konut talebini etkileyen bir diğer demografik faktördür. Savaş, ekonomik nedenler, eğitim, sağlık gibi sebeplerle ailelerin veya bireylerin bulundukları konumdan başka bir bölgeye taşınmasına iç göç, başka bir ülkeye taşınmasına da dış göç denilmektedir. Cumhuriyetin kurtuluş yılında Türkiye’de nüfusun çoğu köyden kente göç gerçekleştirmiştir. 1975-1980 yılları arasında toplam göç eden sayısı 3584421 iken bu göçün %17,02’sini köyden şehre göç oluşturmuştur. 1980-1985 yılları arasında göç eden sayısı 3819910’dır yani toplam göçün %22,53’ü köyden şehre göç etmiştir (Kaştan, 2016, s. 695).

Son yıllarda özellikle Avrupa Birliği’nin genişlemesi, ülkeler arası vize kolaylıklarının gelmesi ve iş gücü mobilitesinin artması gibi sebepler ile dünyada göç eden nüfus sayısında artış görülmüştür (Özlük, 2014). Ülkemiz de son yıllarda yaşam standardının artmasıyla birlikte göç almaya başlamıştır. Son 11 yıl için ülkemizde ikamet izni alan yabancı sayısına ilişkin veriler Grafik 2.9’da verilmiştir. Türkiye’ye 2020 yılında 886 bin 653, 2019 yılında 1 milyon 101 bin 30 kişi yurtdışından göç etmiştir. Ayrıca Göç İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 28.04.2021 tarihinde yayınladığı verilere göre yurt dışından göç edenlerin sayısının 1 milyon 99 bin 283 kişi olduğu belirtilmiştir (T.C. Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, 2021). İkamet izniyle ülkemizde bulunan yabancıların ülke dağılımları sırasıyla şöyledir: Irak, Türkmenistan, Suriye, İran, Azerbaycan, Özbekistan, Rusya Federasyonu, Afganistan, Kazakistan, Mısır ve diğer ülkelerdir. Ayrıca izin alan yabancıların büyük çoğunluğu İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir illerinde ikamet etmeyi tercih etmişlerdir (T.C. Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, 2021).



Grafik 2.9 Yıllara Göre İkamet İzni Bulunan Yabancı Sayısı

Kaynak: T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Dairesi Genel Müdürlüğü

Göç oranlarının artmasının beraberinde konut ihtiyacı da doğmaktadır. Mevcut olan konutların gereksinimi karşılayamaması durumunda ek konut ihtiyacı oluşmaktadır (Uyar & Kılıç, 2017). Konut açığının oluşması konuta olan arzdan dolayı fiyatların artmasına sebebiyet vermektedir.

1.1.3.Konut Talebine Etki Eden Diğer Faktörler

Konut talebini etkileyen faktörler ekonomik ve demografik faktörler olarak iki kısımda incelenmiştir. Bu kısımda incelenmeyen diğer faktörlerden bahsedilecektir. Diğer faktörlerden deprem, altyapı, konut kooperatifleri, arsa politikaları, sosyal talep, yenilenme ihtiyacı ve kira getirisi aşağıda açıklanacaktır.

1.1.3.1.Depremler

Ani gelişen doğal afetlerden birisi de depremlerdir. Deprem, yer kabuğunun içindeki kırılmalar nedeniyle aniden oluşan titreşim dalgalarına denilmektedir. Oluşan dalgalarda yer veya zaman belirsizdir; ayrıca can veya mal kaybına da yol açabilmektedir. Depremde evin dayanıklılığı, kullanılan malzemelerin kalitesi ve kullanım şekli, arsanın fay hattı üzerinde olup olmaması gibi nedenlere bağlıdır. Depremde konutta oluşan zararlar konut sektöründe dalgalanmalara yol açmaktadır.

Bireylerin deprem öncesi ve deprem sonrasında konuttan beklentileri değişiklik göstermektedir. Deprem yaşanmadan önce konutların banyosu, seramiği, dış görünüşü, mimarisi gibi estetik değerlere öncelik verilirken, depremden sonra bina zeminin

sağlamlığı, müteahhidinin kim olduğu, fay hattı üzerinde olup olmadığı gibi bina sağlamlığına dair kriterlere önem verilmektedir (Durkaya, 2002) . Diğer yandan yıkım oluşan mevkilerde konut satış fiyatları ve kira fiyatlarının olumsuz etkilendiği gözlemlenmiştir. Depremi yaşadığı yerlerde konut fiyatları düşüşe uğramaktadır ve o mevkiler ile çevresinde konut talebi azalmaktadır.

1.1.3.2. Altyapı

Bir ülkedeki ulaştırma, haberleşme, eğitim, sağlık, su gibi unsurlar altyapı kavramıyla örtüşmektedir. Altyapı ülkelerin sosyal ve kültür açıdan gelişmişliğini nitelemekte, ayrıca üretim sektöründeki girişimini ve bilgisini ifade etmektedir. Ekonomi açısından bakıldığında altyapı, ekonomik temeller için kullanılmakta olan üretim araçlarıyla, yöntemlerin kaynağı olarak da nitelenmektedir. Altyapı yatırımları hem üretim hem de istihdamı etkilemektedir. Ayrıca kamu tarafından kâr amacı gütmeyen tedarik edilmektedir (Durkaya, 2002). Genellikle belediyeler tarafından karşılanan altyapı hizmetleri insanların ihtiyaçlarını karşılama amacı taşımaktadır. Bu durum konut ekonomisi açısından önemli bir ayrıntıdır (Yıldız R. , 2018). Herhangi bir girdi olarak masraf sağlamamaktadır. Tamamlanan altyapı çalışmaları konut talebini etkileyen nedenlerdendir. Sağlıklı yaşam şartları için gerekli olan su, elektrik, yol gibi hizmetlerin yerel altyapı olanaklarının tamamlanmış olması, bu bölgelerde konut talebini pozitif yönde etkilemektedir (Durkaya, 2002)

1.1.3.3. Konut Kooperatifleri

Türkiye’de Cumhuriyet’in ilanından sonra konut kooperatifleri etkinliğini göstermeye başlamıştır (Keleş, 1997). Konut kooperatifi, herhangi bir kâr amacı gütmeyen, kişisel rekabetten uzak, yardımlaşma ve dayanışma amacı taşıyan toplumsal bir örgüt olarak konut talebinin belirleyicisidir. Özellikle dar gelirli ailelere sosyal konutlar sağlanması, sürekli ve güvenli oturma fırsatının verilmesi gibi olanaklar sağlayan kooperatifler, kentlerin seçkin semtlerinde, yeni ortaya çıkan konut alanlarında yeni yerleşim yerleri oluşturarak konut sahibi olmak isteyen hanehalklarına daha uygun şartlarda imkanlar sağlamaktadırlar (Durkaya, 2002). Bu kooperatifler insanlara uzun vadeli kredi koşulları belirleyerek kira öder gibi ev sahibi olmalarına yardımcı olmaktadır.

Konut kooperatifleri iki önemli nedenden dolayı diğer kurumsal olmayan kaynaklardan ayrılmaktadır. Bunlardan ilki, kendi denetim mekanizmasına sahip olmasıdır. Diğer ise, kurumda bulunan her üyenin idare ve alınan kararlarda düşüncelerini belirtme hakkına sahip olmasıdır. Ayrıca Türkiye’de kültürel yardımlaşmanın sürekliliğinin devam etmesi kooperatiflerin gelişmesine neden olmuştur (Güler, 2007).

1.1.3.4.Arsa Politikaları

Arsa, yeniden üretilmesi ve miktarının artırılması mümkün olmayan, konut piyasasında önem arz eden bir üretim girdisi olarak tanımlanmaktadır. Arsa politikalarının temel amacı, toprak üzerindeki kişisel haklarıyla toplumun faydası arasında bir denge kurmaktır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve belediyeler arsa politikalarının uygulama yetkilerinin bulunduğu kuruluşlardır (Keleş, 1997).

Gelecekte ortaya çıkabilecek değer artışı beklentisiyle, insanların arsa talebindeki olumlu etkisi ve satın aldıkları arsaları yatırım amaçlı kullanımları nedeniyle arsa alım-satım faaliyetlerinde spekülasyon oluşmaktadır. Kentleşmenin artmasıyla beraber tarımsal arazilerin arsalarla dönüşmesi, altyapı, yol, su, otopark, yeşil alan gibi kamu hizmetleriyle donatılması arsa arzını oluşturmaktadır. Bu arsalar üzerinde inşa edilecek yapılara ve kullanımlarına yönelik kararlar, arazi kullanımını etkilemektedir (Durkaya, 2002). Ayrıca kamu ve özel kesimin arsa talepleri doğrultusunda arsa değerleri artmaktadır. Oluşan yüksek fiyatlı arsalar nedeniyle inşa edilen konut fiyatlarının da yüksek olduğu gözlemlenmiştir ve konut talebini olumsuz etkilemektedir. Arsanın bulunduğu konumdan yol geçmesi veya okul, hastane gibi hizmet alanlarının bulunması arsa sahipleri açısından spekülasyonel unsur içermektedir.

Kent hayatında imarlı arsalarla kolayca ulaşım sağlanamaması, bireysel veya örgütlenmiş arsa vurguncularını ortaya çıkarmaktadır. Bu da arsa fiyatlarının artmasına, konut maliyetlerinin yükselmesine sebebiyet vermektedir ve ayrıca talep edilen konut miktarında ters etki yaratmaktadır (Yıldız R. , 2018). Bu durum konut fiyatlarının yükselmesine ve konut talebinin azalmasına neden olmaktadır.

1.1.3.5. Sosyal Talep

Konut talebini etkileyen bir diğer faktörde sosyal taleptir. Gelişmekte olan ülkelerde, konut sadece barınma ihtiyacı olarak görülmemekte aynı zamanda bir tür sosyal güvenlik aracı olarak kabul edilmektedir. Diğer bir ifadeyle konut, barınma ihtiyacının dışında ve yatırım aracı dışında finansal kurumlara teminat olarak gösterilebilen bir gayrimenkul olma özelliği taşımaktadır (Öztürk & Fitöz, 2009). Bu durum, bireylerin, kendilerinin ve çocuklarının gereksiniminden fazla konut sahibi olmasına neden olabilmektedir. Aşırı tüketime sebebiyet veren bu olay, yatırımın büyük ölçüde konut sektöründe toplanmasına neden olmakta ve spekülasyon davranış oluşturmaktadır.

1.1.3.6. Yenilenme İhtiyacı

Konut diğer mallara göre daha dayanıklı ve uzun ömürlüdür. Fakat zamanla aşınmaya, yıpranmaya uğrar ve yenilenmeye veya restorasyona ihtiyaç duyar (Yıldız R. , 2018). Konutun yenilenmesini, kentsel yenilenme ve kentsel dönüşüm kavramlarıyla açıklamak mümkündür. Kentsel yenilenme, zamanla doğal afetlerle ya da çeşitli nedenlerle yıpranmış yapıların sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde bulundurularak dönüştürülmesi ve yeniden kente sağlanmasıdır. Kentsel dönüşüm ise, doğal afetlerden yüksek hasarlar alabilecek konutlar, kaçak binalar ve işlevini yitirmiş binaların farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi, yenilenmesi olarak tanımlanmaktadır (Gül, 2019). Her türlü yenilenme faaliyeti konut talebinin belirleyicisi olarak ortaya çıkmaktadır.

1.1.3.7.Kira Getirisi

Talebi etkileyen bir diğer faktör de kira getirisi amaçlı konut talebidir. Kiralık evlerin, kiralık ev talebinden fazla olması durumunda kira fiyatlarında bir düşüş yaratacağı öngörülmektedir. Bu öngörü kiralık ev talep edenlerin sayısında bir azalmaya neden olmaktadır (Özlük, 2014). Kira fiyatları, konutun bulunduğu konum, kat sayısı, ısıtma tipi, yaş gibi faktörlere göre değişiklik göstermektedir. Bunların konut talebini etkilediğini söylemek mümkündür. Kira getirisi, konut sahibinin gözünde düşük görülse de, kiracı açısından tüketim harcamaları içerisinde en büyük paya sahiptir. Bu durum

kiracıların yatırım yapmalarını etkilemektedir ve konut sahibi olmalarını zorlaştırmaktadır.

2. KONUT ARZI

Konut arzını birçok şekilde açıklamak mümkündür. Fakat kısaca açıklanacak olursa konut arzı; konut sahiplerinin, talep eden hanehalkına belirli fiyatlardan fiilen satmak istedikleri miktar olarak tanımlanmaktadır (Çakır E. , 2014). Kentleşmenin yoğun olduğu ülkelerde, nüfus artışı ve hanehalkının gelirinin artması, konut talebini de olumlu yönde etkilemektedir ve konut arzını etkileyen en önemli etkenlerden birisidir (Güneş, 2009). Bunların haricinde konut finansmanı, arsa ve altyapı, konut talebi, girişimcilik ve örgütlenme, yapım maliyetleri, kredi politikaları ve konut üretimi için gerekli olan yapı teknolojileri konut arzını doğrudan etkileyen unsurlardandır (Kömürlü & Önel, 2007).

Türkiye’de konut üretimi devlet, devlet destekli özel kuruluşlar ya da özel kuruluşlar tarafından yapılmaktadır. Bu kuruluşlar birçok şekilde ortaya çıkmaktadır. Bireysel, yap-sat, yapı kooperatifleri, toplu konut üretimi sağlayan firmalar, kamu tarafından gerçekleştirilen konut üretimi yapan kuruluşlar olarak sayılabilmektedir (Öztürk & Fitöz, 2009).

Konut arzının kaynaklarını Dipasquale (1999) iki türde yorumlamaya çalışmıştır. Yaklaşımlardan ilki yeni konut inşası, ikincisi de var olan konutun önceden yapılan konut stoklarına ilave edilmesiyle meydana geleceği yaklaşımıdır (Yükrük, 2018; Dipasquale, 1999). Fakat Türkiye için yeni konut inşası ve konutun önceden inşa edildiğine dair nitel veriler bulunamadığı için konut arzı göstergesi olarak aşağıdaki yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsat verileri değerlendirilmiştir.

Tablo 2.5 Türkiye’de Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı

Yıllar	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Daire Sayısı)	Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)
2007	326.484	584.955
2008	357.286	503.565
2009	469.981	518.475
2010	429.755	907.451

2011	556.769	650.127
2012	556.331	771.878
2013	726.339	839.630
2014	777.596	1,031.754
2015	732.948	897.230
2016	754.174	1,006.650
2017	833.517	1,405.447
2018	614.161	501.359
2019	545.006	180.763
2020	423.733	357.807

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri

Tablo 2.6’da Türkiye’de 2007-2020 yılları itibariyle yapı izin istatistikleri verilmiştir. 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın yapı kullanma izin belgelerine göre daire sayısında %22,3 azalma görülürken, yapı ruhsatına göre daire sayısında %97,9 artış yaşanmıştır. 2020 yılında yapı kullanma izin belgesine göre daire sayısı 423.733, yapı ruhsatına göre daire sayısı 357.807 olarak gözlemlenmiştir. Bu değerlendirmede konut talebi, yapı kullanma izin belgesi olarak, konut arzı ise yapı ruhsatı olarak nitelendirilmiştir.

2.1. Türkiye’de Konut Arzını Etkileyen Faktörler

Türkiye’de özellikle demografik faktörlerden kaynaklanan konut talebindeki aktiflik, konut arzına da yansımaktadır. Konut arzında bulunan kişiler için talep bir etken olsa da konut arzını etkileyen diğer faktörler de vardır (Özlük, 2014). Bu faktörler konut talebi, finansman, kentleşme hızı, yapım maliyetleri, vergi ve harçlara uygulanan politikalardır. Bunlardan aşağıda kısaca bahsedilecektir.

2.1.1.Konut Talebi

Konut talebinde oluşan değişim konut arzını da etkilemektedir. Konut talebi, konut arzını etkileyen en önemli faktördür. Konut talebi olmadan konutun yapılması, satılmama riskini de ortaya koymaktadır. Bu riskle karşılaşmamak için talep oluştuğunda konut üretimi yapılmalıdır (Çakır E. , 2014). Fakat risk alınarak talep yokken konut

üretimi yapılırsa satılmayan konutlarda fiyat artışlarına sebebiyet verebilmektedir ve konut arzını da etkileyebilmektedir.

Ayrıca konut talebinde oluşacak herhangi bir değişim, konut arzını oluşturan birimlerde, üretim politikası ve inşa edilen konutun özellikleri açısından önem arz etmektedir. Konut arzının devamlılığının sürmesi açısından talep arttırıcı politikalarının çıkarılması gerekmektedir (Güneş, 2009).

2.1.2. Finansman

Konut arzını belirleyen bir diğer faktör finansmandır. Konut finansmanı, konut sahip olma amacıyla fon talep edenlere, tasarruf sahipleri ve profesyonel yatırımcıların kaynaklarını yönlendiren alternatif bir finansman yoludur. Kısaca konut almak isteyenler için fon fazlası olanlarla fona ihtiyacı olanların birleşme noktasıdır (Kömürlü & Önel, 2007). Konut finansmanında hanehalkının kendi öz sermayesi, bankalarca açılan konut kredileri veya hanehalkı tasarrufları sermaye olarak harcanmaktadır (Çakır E. , 2014). Azgelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin finansman sorunları daha fazladır. Bu nedenle konut arzını arttırır ve konut açığını oluşturmaktadır.

Türkiye’de konut finansman kaynaklarını şöyle sıralayabiliriz (Özlük, 2014)

- Eş, dosttan alınan borç
- Kişinin kendi birikimi
- Konut satıcısının oluşturduğu taksitli ödeme imkanı
- Konut kooperatifleri
- Kamusal fonlar (TOKİ)
- Gayri resmi kredi olanağı sağlayan kişi veya kurumlar
- Sosyal yardımlaşma kurumları

2.1.3.Kentleşme Hızı

Hem konut talebini hem de konut arzını etkileyen bir diğer önemli faktör de nüfusun artışıyla doğan kentleşme hızıdır. Kentleşme hızı konut talebini arttırırken beraberinde konut arzında da artış yaratır. Ancak konut arzı ile konut talebini denge

noktasında görebilmek çokta mümkün olmamaktadır. Planlı kentleşme bir taraftan konut arzını artırırken, diğer taraftan çarpık kentleşmeyi ve aşırı konut talebini oluşturabilmektedir (Öztürk & Fitöz, 2009). Aşağıda Şekil 2.2’de hızlı kentleşmeye neden olan itici ve çekici faktörler verilmiştir.



Şekil 2.2 Hızlı Kentleşmeye Neden Olan İtici ve Çekici Faktörler

Kaynak: (Ertürk & Sam, 2016)

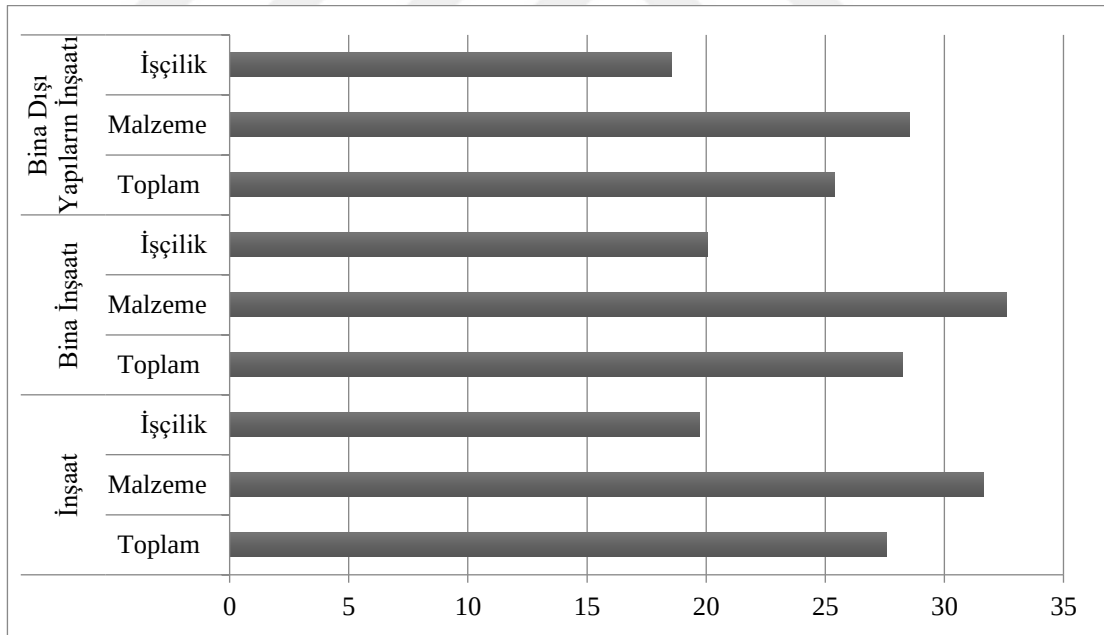
Kentleşmenin artmasıyla beraber konut sorunları da oluşmuştur. Bunlardan birisi konut ihtiyacının karşılanamaması nedeniyle gecekondulaşmanın artmasıdır. Kentlerde çarpık kentleşmeye sebebiyet vermektedir ve kentin estetik görünümünü bozmaktadır. Bunlardan diğeri ise kira ve arsa fiyatlarındaki artış olmuştur. Yoğun nüfusa sahip olan kentlerde konuta olan arz artmakta ve beraberinde kira fiyatı da artmaktadır. Ayrıca bu durum arsa spekülasyonuna sebep olmakta ve konut maliyetini arttırdığı için konut yapımını azaltmaktadır (Ulusoy & Vural, 2001).

Kısacası konut arzı ile kentleşme arasında doğru yönlü ilişki vardır. Kentleşme arttıkça konuta olan arz da artmaktadır. Fakat konut talep etme şekli kişilerin gelir düzeylerine göre değişiklik göstermektedir. Gelir düzeyi yüksek olan bireyler oturma izni bulunan konutları tercih ederken, gelir düzeyi düşük olan bireyler en düşük maliyetle barınma ihtiyacını karşılamaya çalışmaktadırlar (Yükrük, 2018).

2.1.4. Yapım Maliyetleri

Her üretimde olduğu gibi konut üretiminde de yapım maliyetleri önem arz etmektedir. Konut üretimi için gerekli olan malzemeler, hammaddeler ve teknoloji konut arzını etkilemektedir ve teknoloji yoğun üretimler arzı arttırmaktadır. Ayrıca üretim için gerekli olan girdiler maliyetlerin yükselmesine neden olmakta ve konut arzını düşürmektedir (Çakır E. , 2014).

Konut yapım maliyeti içerisinde yer alan arsa fiyatları oldukça önemlidir. Çünkü arsa fiyatlarındaki artış konut fiyatlarına da yansımaktadır. Konut talebinin fazla olduğu bir ekonomide arsa spekülasyonu (bireylerin uzun süreçte arsa fiyatlarında artışa uğrayacağı düşüncesiyle arsa satın alması) ortaya çıkmaktadır. Arsa spekülasyonu arsa fiyatlarının artmasına ve bununla birlikte konut fiyatlarının da artmasına neden olmaktadır. Bu olayların sonucunda konut üretiminde azalış gerçekleşirken, konut arzı da negatif yönde etkilenmektedir.



Grafik 2.10 İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranları (%), Şubat 2021

Kaynak: TÜİK, Bina, İnşaat Maliyet Endeksi

Bina (konut ve diğer yapılar) yapımında inşaat maliyet girdisi oluşmaktadır. Grafik 2.10'da 2021 yılı Şubat ayı inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı verilmiştir. Grafiğe göre inşaat maliyet endeksi toplamda bir önceki yılın aynı ayına göre %27,59

artmıştır. İnşaat malzemeleri %31,64 artarken, işçilik %19,73 artmıştır. Bina inşaatı maliyetleri toplamda %28,23 artmıştır. Ayrıca önceki yılın aynı ayına göre bina inşaat malzemeleri %32,61 artarken, işçilik %20,05 artmıştır. İnşaat maliyetlerindeki artış konut fiyatlarının artmasına neden olmuştur. Bu durum da konut talebini negatif yönde etkilemiştir.

2.1.5. Vergi ve Harçlara Uygulanan Politikalar

Konut günümüz ekonomisinde yatırım malları arasında büyük önem arz ederken, vergi politikaları da yatırımlar için önemlidir. Bu nedenle birçok ülke yatırımları teşvik etmek için farklı vergi teşvikleri uygulamaktadır; ayrıca firmaların yatırımlarını arttırmak amacıyla farklı çeşitlerde teşvikler kullanılmaktadır (Tekin, 2006). Örneğin konut sektörüne verilen vergi teşvikleri, özellikle gelişmekte olan ülkelere hem ekonomik hem de sosyal anlamda katkı sağlamaktadır. Bu yüzden Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde konut sektörüne hükümet tarafından farklı farklı vergi teşvikleri sağlanmaktadır (Özlük, 2014).

Hükümetin uyguladığı vergi ve harçlar konut arzını ciddi şekilde etkilemektedir. Ülkeler dolaylı veya dolaysız yollarla vergi uygulamasında bulunmaktadır. Konut sektöründe de konutun yapım aşamasından başlayıp kullanım aşamasında da devam eden vergi ve harçlarla karşılaşmaktadır. Bu vergiler emlak vergisi, gelir vergisi, gider vergisi, KDV, kurumlar vergisi, veraset ve intikal vergisi olarak sıralanabilir. Vergiler ve harçlar hem konut üreticilerini hem de konut alıcılarını etkilemektedir ve arzı kısıtlamaktadır (Yıldız M. Y., 2006).

3. KONUT SATIN ALMAYI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Konut yapımında kullanılan malzemenin kalitesi, konutun teslimat süresi, alınan teminat, müteahhidin daha önce yaptığı projeler ve yapılan inşaatlar hakkında müşterilerin memnuniyeti, konutun aydınlık ve ferah olması, büyüklüğü ve oda sayısı, güvenliği gibi etkenler konut satın alacak olan bireyleri etkilemektedir. Satın alınmak istenen konutun fiyatı ve ödeme seçenekleri de bireyler için önemlidir (Aktürk & Tekman, 2016).

Konutun bulunduğu konum, okul, hastane, alışveriş merkezi, sosyal aktivite alanlarına yakınlığı gibi etkenler konut satışlarını olumlu yönde etkilemektedir. Konutun, havalimanı, şehirlerarası otobüs terminali, yol, enerji santralleri gibi yerlere yakınlığı alıcı bireyler için önem arz etmektedir. Bireyin konut satın alma kararını, konutun satıcısı ve üreticisinin mali tablosu, kurumsallığı, konutun bulunduğu arsanın mülkiyet durumu, tapu kaydı üzerinde kira, ipotek, intifa, haciz vs. olup olmadığı ve satın alınacak konutun değerini düşüren herhangi bir şerh, beyan vb. olup olmadığı gibi durumlar da etkilemektedir (Altun, 2017).

Konut satın alınırken konutun maketi, bulunduğu blokların incelenmesi, mevcutsa konutta örnek dairenin incelenmesi daha sağlıklı sonuçlara yol açmaktadır. Konut yapı kullanma izin belgesi (iskân) konutun mevzuata uygunluğunu göstermektedir. Bu nedenle yapı izin belgesi olmayan konutlara bankalarca açılan mevduat kredisi sağlanmamaktadır. Bundan dolayı konutta yapı izin belgesinin varlığı, konut satın alacak bireyler için büyük önem taşımaktadır (Altun, 2017). Ayrıca konut satın alınırken zevkler ön plana çıkmaktadır. Örneğin, konut satın alacak bireylerin sakinliği sevmesi, deniz veya doğa manzarası sevmesi veya havuzlu konut talep etmesi gibi etkenler söz konusu olabilmektedir.

Başka bir yönden değerlendirildiğinde demografik faktörlerin konut satın almayı etkilediğinden bahsedilebilmektedir. Kişinin medeni durumu ya da evliyse çocuğunun olup olmaması, yaşı, cinsiyeti, eğitim seviyesi, geliri, mesleği, hayat tarzı konut satın almayı etkileyen kişisel faktörler içinde yer almaktadır (Mucuk İ. , 2009). Kişinin gelir düzeyinin yüksek olması daha lüks konutlara yönelmesine olanak sağlamaktadır. Diğer taraftan, bireylerin evli ve çocuklu olması eğitim, hastane ya da alışveriş yerlerine daha yakın olma önceliği gerektirmektedir.

4. KONUT TALEBİNİN GELİŞİMİ

4.1. Türkiye’de Konut Talebinin Gelişimi

Ülkemizde ilk inşaat hareketliliği 1920’li yıllarda Ankara’da gerçekleşmiştir. Cumhuriyet döneminde başlayan bu atılım, inşaat için gerekli olan birçok eksiğe rağmen Ankara’daki yaşam tarzına uygun imarlara yöneltmiştir. O zamandan bu yana ülkemizde

konut üretimi konut politikalarıyla dünyadaki konut sektörüyle paralel bir çizgide ilerlemektedir. Cumhuriyetin ilanı ile oluşan göçler veya nüfus yoğunluğu vb. nedenler konut sektöründe de sorunlara neden olmuştur.

1927- 1945 yılları arasında nüfus artış oranında ve kentleşme hızında çok fazla artış olmaması nedeniyle Ankara haricinde diğer illerde konut ihtiyacı oluşmamıştır. Ülkenin tek partili yönetimde olması nedeniyle konut tiplerinde alternatifler sunulmamıştır (Altun, 2017). Ülkemizde, farklı alternatifleri sunacak muhalefetin olmayışı bu dönemde konut sektörünün gelişimini negatif yönde etkilemiştir (Genç, 2020).

1950'li yıllar itibariyle köyden kente göç artmaya başlamıştır ve mevcut yapılar konut arzını karşılayamaz duruma gelmiştir. 1945 yılında çok partili hayata geçilerek konut sektördeki sorunlara çözüm aranmaya başlanmıştır. Konut sorununa çözüm üretilmesi için 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı'na görev atanmıştır. 1945-1960 yılları arasında konut sektöründe yeniliklere gidilmiştir ve bireylere konut ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılayabilmeleri için konut kredisi verilmeye başlanmıştır. Ayrıca konut üretimi ve satışının yapılmasının önü açılmıştır. 1946 yılında konut ve yapı sanayisini ilerletmek amacıyla Türkiye Emlak Kredi Bankası kurulmuştur. 1965 yılından sonra hızlı kentleşme ve nüfus yoğunluğuyla konut arzı artmıştır ve konut açığı meydana gelmiştir. Bu durum nedeniyle gecekondulaşma artmıştır ve bununla birlikte konut sorunu oluşmuştur. Bu sorunu ortadan kaldırmak için farklı stratejiler uygulanmıştır. Bunlardan birisi de 1970'li yıllarda toplu konut biçimi olmuştur fakat belli bir süreden sonra kalıcılığı sağlanamamıştır. 1970'li yılların ilk yarısı ve 1980'li yıllarda ekonomide dalgalanmalar görülmektedir. 1997 Asya Krizinden olumsuz etkilenen konut sektöründe, 1999 yılında Marmara Depremi ile konut talebi önemli ölçüde artmış ancak bu artış eğilimi 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz ile birlikte tekrar azalışa geçmiştir (Özpolat, 2014).

Tablo 2.6 Konut Yatırımlarının GSMH ve Toplam Sabit Sermaye Yatırımlarına Oranı

Yıllar	Konut Yatırımları/GSMH(%)	Konut Yatırımları/ Toplam Sabit Sermaye Yatırımları(%)
1972	4,1	21,11
1973	4,13	21,59
1974	3,09	17,35
1975	3,32	16,5
1976	3,97	17,44
1977	4,26	17,65
1978	4,7	21,67
1979	4,91	24,02
1980	4,2	21,55
1981	2,52	13,29
1982	2,42	12,82
1983	2,45	12,97
1984	2,57	14,4
1985	2,87	14,34
1986	3,72	16,1
1987	5,09	21,11
1988	6,34	26,27

Kaynak: DPT (Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994)

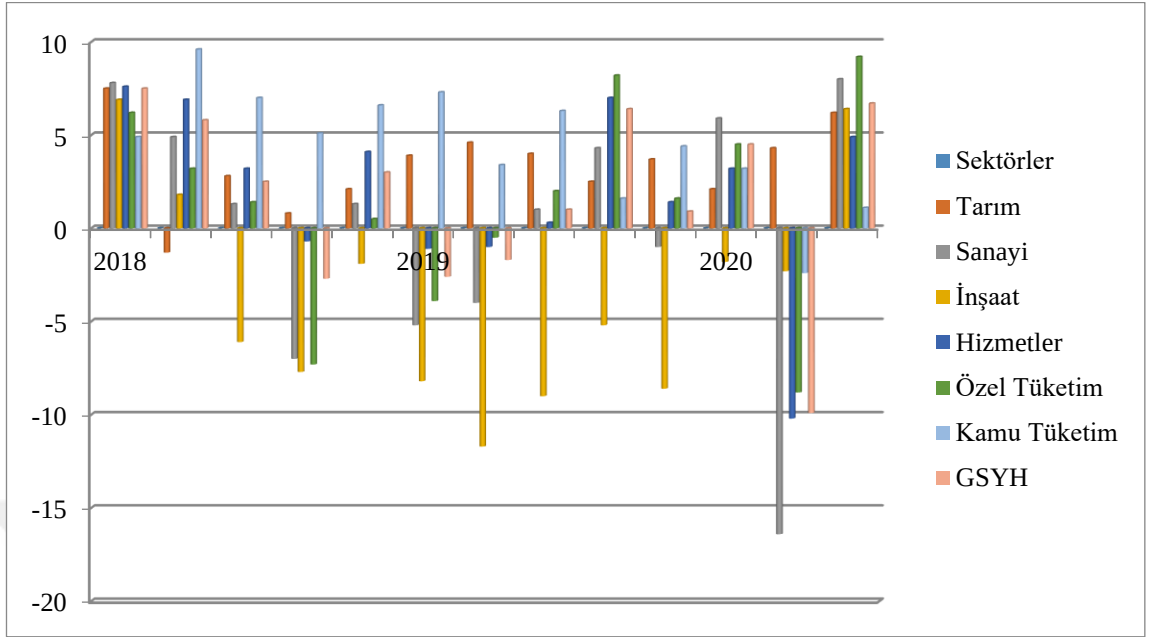
Yukarıdaki tabloda 1972-1988 yıllarına dair konut yatırımlarının GSMH ve toplam sabit sermaye yatırımlarına oranı verilmiştir. Verilen süreçte konut yatırımlarında dalgalanmalar görülmüştür. 1982 yılında GSMH içindeki oranının %2,42'lere kadar düştüğü ayrıca toplam sabit sermaye yatırımları içindeki oranının da %12,82 olduğu görülmüştür. GSMH ve toplam sabit sermaye yatırımlarının içinde konut yatırımlarının

payının daralması, istikrar programlarının etkisiyle konut sektöründeki sorunların arttığını ifade etmektedir (Türel, 1989).

1980’li yıllardan sonra gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma sorununa çözümler üretilmiştir. Başkalarının arsaları üzerinde inşa edilen gecekonduların yerini, çok katlı yapılaşma almıştır. Orta ve üst gelir gruplarına yönelik konut tipleri ve kooperatiflerin konut üretimindeki payı artmıştır. Bu durum Emlak Bankası ve TOKİ uygulamalarını olumlu yönde etkilemiştir (Altun, 2017 ; Karayalçın, 2009).

Türkiye’de 1999 yılında yaşanan büyük Marmara depremi ve 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz konut talebini etkilemiştir. Depremde ağır hasarlı binalar yıkılıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yeni konutlarla tedarik edilmiştir. 2001 yılında yaşanan krizde fiyatlar artışa geçmiş ve konut talebi azalmıştır. 2005 yılında konut sektörü toparlanışa geçmiş, satış oranları artmıştır. Fakat 2007 yılında ABD’de ortaya çıkan ve dünyayı etkileyen Mortgage krizi diğer ülkelere oranla çok fazla olmasa da Türkiye’yi de etkilemiştir. Konut kredilerinin geri ödemelerinin risk oluşturması maliyetlerin artmasına, konut fiyatının düşmesine ve konut talebinin daralmasına neden olmuştur. Bu kriz 2008 ve 2009 yıllarında konut sektörünün büyüme hızını negatif yönde etkilemiştir (Altun, 2017). Devlet, bireylere doğrudan kredi yardımı yaparak ya da bireylerin konutlarını yapabilmeleri için olanaklar sağlayarak konut sektöründeki büyüme hızının düşüşünü kontrol altına almaya çalışmıştır. Ayrıca altyapı-arsa programları iyileştirme, toplum geliştirme, kent yenileme ve uydu kent projeleri, vergiler, destekleyici ve yönlendirici önlemler gibi farklı koşullara göre uygulanan düzenlemeler de yapılmıştır (Afşar, 2011).

Ülkemizdeki konut sektörünün GSYİH içindeki büyüme oranı büyük önem taşımaktadır. Aşağıdaki grafikte GSYİH sektörel büyüme hızının bir önceki döneme göre yüzde değişimi verilmiştir. 2018Q1-2020Q3 dönemlerini kapsayan tabloda 2018 yılında sektörler arasında en az büyümeye sahip olan sektör %1,9 azalışla inşaat olmuştur. Bir sonraki yıl bu azalma %8,6’ları görmüş olup 2020 yılının üçüncü çeyreğinde %6,4 oranında büyümüştür.



Grafik 2.11 GSYH Sektörel Büyüme Hızı (Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Yüzde Değişimi)

Kaynak: <https://www.sbb.gov.tr/>

Son yıllarda dünyanın en hızlı büyüyen ekonomilerinden olan Türkiye’de inşaat sektöründe olumlu sonuçlar gözlenmiştir (Çevik, 2013). Fakat ilk olarak Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü kısa sürede tüm dünyaya yayılmıştır. Mart 2020 yılında salgının Türkiye’ye gelmesiyle beraber ülkemizin ekonomik anlamda etkilendiğini söylemek gerekir. Salgın konut sektöründe dalgalanmalara sebebiyet vermiştir. Aşağıda Tabloda 2.8’de 2019-2021 yılları arası konut satış sayıları, ilk satış sayısı, ikinci el satış sayısı ve konut kredi faiz oranları verilmiştir. Konut satış oranlarında dalgalanmalar olmasına rağmen satış oranları Temmuz ayında 2020 yılının en yüksek rakamı olan 229357 satışını yakalamıştır. Bu satışın 67937’si ilk satış, 161420’si ikinci el konut satışı olarak gerçekleşmiştir. Konut kredi faiz oranlarının ise 2020 yılında 2019 ve 2021 yollarına oranla daha düşük olduğunu söylemek mümkündür. 2020 yılının Haziran ayında %9,30 oranı ile yılın en düşük faiz oranı gerçekleşmiştir. 2021 yılı başlangıcında konut satışları azalmış olup 70587’ye düşmüştür. Bu satışın 22268’i ilk satış, 48319’u ikinci el satış olarak gözlemlenmiştir. Konut kredileri faiz oranı da Ocak 2021 de %18,38 olmuştur. Fakat 2021 yılının ilerleyen aylarında bu oran artmıştır ve 2021

yılıının son ayında konut satışları 226503'e ulaşmıştır. Faiz oranları ise 17,31 oranında yılı kapatmıştır.

Tablo 2.7 Türkiye'de Konut Satışları ve Konut Kredileri Faiz Oranı (2019-2021)

Aylar	Konut Satışı	İlk Satış	İkinci El Satış	Konut Kredileri Faiz Oranları(%)
2019				
Ocak	72937	31048	41889	26,22
Şubat	78450	32648	45802	22,98
Mart	105046	44163	60883	18,15
Nisan	96071	37784	58287	17,7
Mayıs	91937	37246	54691	20,1
Haziran	61355	23265	38090	21,8
Temmuz	102236	38931	63305	21,06
Ağustos	110538	40634	69904	14,15
Eylül	146903	51393	95510	12,98
Ekim	142810	50181	92629	13,12
Kasım	138372	48909	89463	12,96
Aralık	202074	75480	126594	12,68
2020				
Ocak	113615	36040	77575	11,88
Şubat	118753	37303	81450	11,42
Mart	108670	34089	74581	11,4
Nisan	42783	14848	27935	11,72
Mayıs	50936	16860	34076	11,23
Haziran	190012	58632	131380	9,3
Temmuz	229357	67937	161420	14,05
Ağustos	170408	52123	118285	11,08
Eylül	136744	41376	95368	14,13
Ekim	119574	36976	82598	15,06
Kasım	112483	36658	75825	15,67
Aralık	105981	36898	69083	18,19
2021				
Ocak	70587	22268	48319	18,38
Şubat	81222	24737	56485	17,99
Mart	111241	33365	77876	17,74

Nisan	95863	29212	66651	18,13
Mayıs	59166	18204	40962	17,84
Haziran	134731	40092	94639	17,90
Temmuz	107785	32672	75113	17,93
Ağustos	141400	42639	98761	17,86
Eylül	147143	43967	103176	17,90
Ekim	137401	41914	95487	17,82
Kasım	178814	55706	123108	17,10
Aralık	226503	76747	149756	17,31

Kaynak: *TÜİK, Konularına Göre İstatistikler, Konut Satışları, **TCMB, Bankalarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranı

4.2. Dünya’da Konut Talebi ve Konut Piyasası

Türkiye’de olduğu gibi dünyada da inşaat sektörü ülkelerin lokomotifidir. Kişiler harcamalarını hem barınma hem de yatırım amaçlı olarak konut sektöründe yapmaya özen göstermektedir. Çünkü dünya nüfusunun artması konut talebini de etkilemektedir. Ayrıca talebin artması konut tedarikini de etkilemektedir. Talep artışı dünya ülkelerinin bu alanda daha fazla yatırım yapmasına olanak vermekte ve sektörün büyümesi ülkenin hem kalkınmasına hem de büyümesine katkı sağlamaktadır (Yükrük, 2018).

Ek 2.2’de seçilmiş bazı ülkelerin 2015 yılı bazlı 2016-2019 yılları arasındaki reel konut fiyatlarındaki değişim oranı verilmiştir. Tablodaki değerlere göre Brezilya ele alınan yıllarda en düşük orana sahiptir. Türkiye’de konut fiyatlarındaki değişim oranı 2016 yılında 106,77 iken zamanla düşerek 2019 yılında 91,14 olmuştur. Rusya’da Türkiye’nin tersine zamanla konut fiyatlarındaki değişim oranında artış görülmüştür. 2016 yılında 95,92 olan oran 2019 yılında 100,83’e ulaşmıştır. İtalya’da da Türkiye’deki gibi bir durum söz konusudur. Konut fiyatları değişim oranı azalarak 2019 yılında 95,99 olmuştur. Ele alınan ülkeler arasında incelenen yıllarda İzlanda en fazla fiyat değişimine maruz kalan ülkelerden olmuştur. 2016 yılında 108,69 olan konut fiyatları değişim oranı 2019 yılında 137,88 olmuştur. 2016 yılında 113,4 ile Yeni Zelanda, 2017 yılında 131,15 ve 2018 yılında 137,33 ile İzlanda, 2019 yılında 151,23 ile Macaristan en yüksek reel konut fiyatları değişim oranına ulaşmışlardır.

Birçok ÷lkede salgından dolayı 2020 yılının ikinci çeyreğinde konut piyasası donmuştur. Fakat bazı ÷lkeler bu durumu pozitif e çevirirken bazı ÷lkeler negatif yönde etkilenmiştir. Ek 2.3’de küresel konut fiyat endeksi yıllık değişim yüzdeleri verilmiştir. Türkiye 2020 yılının dördüncü çeyreğine kadar yıllık en yüksek fiyat artışına (%30.3) uğramıştır ve salgından negatif yönde etkilenen ÷lkelerden olmuştur. Yeni Zelanda, İngiltere ve bazı Hint şehirleri de damga vergisi tatili ya da rahat ipotek borç verme kuralları uygulayarak konut sektörünün salgından negatif yönde etkilenmesini engellemeye çalışmıştır. Fakat Yeni Zelanda %18.6 oranında yıllık değişimle fiyat artışına uğramıştır. 2020’nin dördüncü çeyreğinde üçüncü çeyreğine göre %6 oranı ile Macaristan’da, %3.4 oranı ile Fas’ta ve %1.3 oranı ile Malezya’da konut fiyatlarında azalış görülmüştür. Ayrıca aynı dönemde Hırvatistan, Romanya, Kıbrıs, İtalya, Hong Kong ve Hindistan’da konut fiyatlarında azalış gözlemlenmiştir (Mark; Allen, Kate Everett-Harvey, 2020).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI

1.TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ

Konut politikası, devlet tarafından tespit edilen ve kişilerin konut gereksinimlerini karşılamak amacıyla, önceliklere göre alınan yasal tedbirlerin tamamına verilen bir isimdir (Tekman, 2015).

Cumhuriyet'in ilanından sonra insanlar yaşamlarını tarım ve hayvancılıkla sürdürmek durumunda oldukları için köy ve kasabalarda yerleşim yoğunluğu şehirlere oranla daha fazlaydı. Bu nedenle konut politikaları ön planda tutulmamıştır (Çakır E. , 2014). Fakat ekonomideki dengenin değişmesiyle birlikte köyden kente göç hızlanmaya başlamıştır. 1950'li yıllarda sanayileşme ve makineleşmeye gidilerek köyden kente göçlerin artmasına sebebiyet verilmiştir. Bu göçler nedeniyle kent nüfusunda yoğunluklar meydana gelmiştir ve konut sektöründe açığa neden olmuştur. Devlet konut açığını kapatamadığı için gecekondulaşma ve kaçak konutlar oluşmuştur. Bu sorunu çözebilmek için devlet konut sektöründe düzenlemeye gitmek mecburiyetinde kalmıştır.

1961 Anayasasının yürürlüğe girmesiyle beraber Türkiye'de Planlı döneme geçiş sağlanmış ve ülke yeni bir yönetimi kullanmıştır (Yükrük, 2018). Yeni yönetim şekliyle beraber beş yılda bir yayınlanmak şartıyla devlet kalkınma planları yayımlanmaya başlamıştır. Yayımlanan planda bir nevi ülkenin raporu niteliğinde olup sosyal ve ekonomik şartlar üzerine hazırlanmıştır ve konut sektörüne dair plan ve hedeflere de yer verilmiştir. Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan ve 2018- 2023 yıllarını da kapsayan toplamda on bir kalkınma planı, planlı dönem öncesi ve planlı dönem olarak iki grupta ele alınmıştır.

1.1. Planlı Dönem Öncesi Uygulanan Konut Politikaları (1923-1963)

Cumhuriyet'in ilk yıllarında Türkiye'de tarım daha ön plandadır ve konut sektöründe iyi bir politika izlenememiştir. Tarımın yoğunluğu nedeniyle köyden kente göç olgusu oluşmamıştır ve nüfusun büyük çoğunluğu köyde ikamet etmektedir. Fakat Cumhuriyet'in ilanından sonra 1923 yılında Balkan Devletleri'nden göç edecek olan

Türkler'in, yaşayabilmesi için yapılan konut problemini ortadan kaldırmak adına "Mübadele, İmar ve İskan Kanunu" çıkarılmıştır. Cumhuriyet'in ilk on yılında yurda gelmiş göçmenler için 100 bin konut inşa edilmiştir (Çakır E. , 2014; Gence, 2004).1923 yılında cephelere yakın olmasından ve coğrafi konumundan dolayı Ankara'nın başkent olmasına karar verilmiştir. Bu nedenle yönetimde çalışanların barınma ihtiyacını gidermek amacıyla 1925'te Kamulaştırma Yasası çıkarılmış ve 1928 yılında memurlara konut inşasına başlamak için Maliye Bakanlığı'na yetki verilmiştir. Ayrıca 1929-1951 yılları arasında memurlara konut tazminatı sağlanmıştır. 1930 yılında belediyelere imar planı yapma yetkisi verilmiş ve bu yetki kiralık konut yapmakla sınırlandırılmıştır (Çakır E. , 2014) 1940 yılında çıkarılan Milli Koruma Yasası 1963 yılına kadar uygulamada kalmıştır. Bu yasanın *"Bu kanunun tatbikte bulunduğu müddet zarfında, şehir ve kasaba ve iskele ve liman ve istasyonlarda gayrimenkullerin kira bedelleri, bu kamunun tatbik mevkiine konmasına tekaddüm eden senenin muayyen olan kira bedellerinden fazla olamaz."* şeklindeki 39. maddesi ile konut ve kiracıların hakları güvence altına alınmıştır (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1940).

1945 yılı itibariyle Türkiye'de çok partili döneme geçişin var olduğu ve ekonomide sanayileşmenin ön planda olduğu döneme geçilmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrası köyden kente göçün arttığı, tarımda çalışan nüfusun azaldığı, sanayide çalışan nüfusun çoğaldığı ve başka sosyal güvenlik kuruluşlarının çoğaldığı bir dönem olmuştur. Köyden kente göçün arttığı bu dönemde tarımda makineleşme artmış ve göçün beraberinde getirdiği konut ihtiyacının tamamen karşılanamaması nedeniyle gecekondulaşma oluşmuştur. Bu oluşumun engellenebilmesi için devlet tarafından çalışmalar yapılmış ve ayrıca çeşitli teşvikler uygulanmıştır.

1926 yılında ipotek karşılığı finansman sağlamak, konut yapmak ve satmak amacıyla kurulan ilk ismiyle Emlak ve Eytam Bankası, 1946 yılında da Emlak Kredi Bankası adında hizmet vermiş en köklü bankalardan birisidir (Keleş, 2015). 1950 yılında İşçi Sigortaları Kurumu olarak bilinen fakat 1965 yılında Sosyal Sigortalar Kurumu ismini alan kurum tarafından konut kooperatifleri ortaklarına konut kredileri verilmiştir.

1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş olup, bölge, şehir, köy planlaması, mesken politikası, yapı malzemeleri konuları ile uğraşmak, afetten önce ve sonra gerekli

tedbirleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek ve belediyelerle ilişkileri düzenlemek konularıyla görevlendirilmiştir.

1961 Anayasasının 49. maddesinde, “Devlet, herkesin beden ve ruh sağlığı içinde yaşayabilmesini ve tıbbi bakım görmesini sağlamakla görevlidir. Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır.” şeklinde bahsedilmiştir (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2021). Bu yasayla devletin teşvikleriyle gecekondulaşma önlenmeye çalışılmıştır.

1.2. Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları

1960’lı yılların başlamasıyla, Türkiye’de ekonomi ve siyaset alanlarında gelişmeler kaydedilmiştir. Ülkenin konut sorunu üzerine çözümler aranmış, ülkenin kalkınmasıyla birlikte konut sektörü, ekonomik, sosyal ve finansal yönlerden de değerlendirilmiştir (Durkaya, 2002). Ayrıca 1961 Anayasası yürürlüğe girmiştir. 1963 yılından günümüze kadar devam eden ve Devlet Planlama Teşkilatı’nca hazırlanan beş yıllık kalkınma planlarında konut sektörü aşağıda incelenmiştir.

1.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)

1963-1967 yıllarını kapsayan Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda halk konutu yapımı ve gecekondulaşmaya çözüm arayışlarına girilmiştir. Bu plan konut sorununa bütüncül yaklaşım getiren ilk plan olmuştur. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’ndaki konut sektörü ile ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 1963):

1. Konut yatırımlarına yapılan harcamalar toplam yatırımın % 20’sinin üstüne geçmeden, tedbirler alarak, aynı yatırımla daha fazla konutun inşasında bulunmak
2. Lüks konut yapımında azalmaya gidilip, sağlık koşulları bakımından uygun daha fazla sosyal konutlar yapmak
3. Sahiplerinin oturacakları evlerle birlikte, düşük kiralı halk konutları yaparak kiranın özellikle dar gelirli ailelerin imkânlarını zorlayıcı etkisini azaltmak

4. Arsa alım-satım işlerinde tedbirler almak ve ev yapmak isteyen kişilere uygun şartlarda arsa temin edilmesini sağlamak
5. Gecekonduları, içinde oturan hanehalklarına konut temin etmeden yıkmamak. Herşeyden önce bu gecekonduların arsa mülkiyeti sorununu çözmek, kamu hizmetlerini tamamlayarak durumlarını düzeltmek, ancak çok kötü olanların içinde yaşayanların konut ihtiyacını karşılamak şartıyla imha etmek.

Bu dönemde daha çok gelir düzeyi düşük olan insanlar için sosyal konutlara öncelik verilmiştir. Ayrıca gecekondu sorununa çözümler aranmıştır. Sosyal konutların büyüklüğü önceden 70 m² sınırına tabii tutulurken 100 m²'ye çıkarılmıştır. 1960 yılında yapılan apartman dairelerinin büyüklükleri şehirlere göre değişiklik göstermiştir. Örneğin; Ankara'da 123 m², İstanbul'da 95 m², Adana ve Bursa'da 120 m², İzmir'de 97 m²'dir. Türkiye'de ortalama ev büyüklüğü 97 m² iken apartman dairelerinin büyüklüğü 76 m² olarak saptanmıştır. 1965 yılında çıkarılan 634 sayılı 'Kat Mülkiyeti Kanunu' sayesinde insanlara, çok katlı konut yapma hakkı tanınmıştır. Planlanan ilkelere göre 'konut yatırımlarına yapılan harcamaları toplam yatırımın yüzde 20'sinden daha çok artırmadan, tedbirler alarak, aynı yatırımla daha çok konutun yapımını sağlamak' amaçlanmaktadır fakat bu oran dönem sonunda %22,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretiminde de aynı dönemde 418340 adet üretileceği planlanmıştır ancak 348420 adet üretilebilmiştir.

1.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

Devletin, konut piyasasında düzenleyici rol üstlenen İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ana hedef, yatırım oranını artırmadan, ekonomik halk konutu yapımı ile çok sayıda konut birimi üretilmesidir (Yıldız M. Y., 2006). Ayrıca İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut politikasına daha fazla yer verilmiştir. 1968-1972 yıllarını kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut sektörüyle ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 1968):

1. Türk toplumunda gelecek süreçte ulaşılmaması istenen konut yapma faaliyetleri, uzun süreli programlarla düzenlenecektir.

2. Toplam yatırımlar içinde konut sektörü yatırımlarının İkinci Beş Yıllık Kalkınma Plan dönemi için tespit edilen oranını artırmadan, mümkün olan en çok sayıda konut rejimini sağlamak amacıyla yurt şartlarına uygun, ekonomik standartta sosyal konut yapımına yönelecektir. Şehirlerin daha düzenli görünmesini sağlayan hem de tasarruf sağlayan sosyal konutlar inşa edilecektir. Lüks konut yapımı sınırlanacak, ekonomik standartlar üstünde kamu konutu yapılmayacaktır.
3. Toplu konut, kooperatifleşme yollarıyla niteliklerine ve arzının özelliklerine göre çeşitli ihtiyaç gruplarının taleplerine uygun konut üretimi sağlanacaktır. Konut yatırımlarının sosyal özelliği nedeni ile maddi olanakları kötü olan ailelere öncelik verilecektir. Kredi politikalarında buna göre düzenlemeye gidilecektir.
4. Üretken yatırımlara yönetilmeyen küçük tasarrufların değerlendirilmesi yoluyla konut finansman kaynakları artırılacaktır. Bu amaçla, konut piyasası için ayrılabilir tasarrufların toplanıp bu sektör içinde en verimli şekilde kullanılmasını sağlayacak bir teşkilatlanmaya gidilecek ve kamu özel sektör ilişkilerinde bu açıdan düzenlemeler sağlanacaktır.
5. Konut sorunu, genel yerleşme politikasına uygun olarak çevre ve şehir düzeni içinde ele alınarak, mahalli malzeme ve teknolojilerden yararlanarak çözülecektir.
6. Şehirleşmenin artmasıyla oluşan hızlı nüfus artışı dikkate alınarak, kıt kaynakların kullanımında gelişen şehirlere öncelik verilmesi desteklenecektir.
7. Devlet, gerek konut üretimi gerekse konut finansmanı yönünden, konut pazarındaki gereken yerini, düzenleyici ve kendi evini yapanlara destekleyici olarak rol üstlenecektir. Kendi emeği ile ev yapan ve evlerini iyileştiren kişiler; sınırlı kredi, geniş ölçüde teknik yardım, mümkün olan hallerde malzeme yardımı ve ucuz arsa sağlanarak desteklenecektir.
8. Gecekondu problemi konut sektörü bütününde ele alınacaktır. Bu problem önlenmeye çalışılacak ve bu alanlarda kendi gücüyle evini yapanlara izin verilerek çözülmeye çalışılacaktır. Gecekonduların arsa mülkiyeti problemi şehirlerin gelecekteki gelişmesini zorlaştıracı olmaktan çıkarılacaktır.

9. Arsanın konut maliyetini artırıcı etkisinin azaltılması ve spekülasyonun önlenmesi amacıyla, şehirlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu kontrolü sağlanacaktır. Sanayi sitelerinin kurulması, şehir yerleşmesinin bir düzen içinde olması ve kamu kuruluşlarının ihtiyaçlarını karşılamak için kamu elindeki arsa stoku artırılabilecektir. Kamu elindeki arsalar tek elden ve ucuz konut yapımını destekleyici yönde toplumun kullanımına sunulacak, gerektiğinde kiralama sisteminden yararlanılabilecektir.

1969 yılında Arsa Ofisi Kanunu çıkartılarak İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Kanunun ana hedefi, *“arsa fiyatlarındaki aşırı artışı önlemek için tanzim alış ve satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır.”* (Türkiye Büyük Millet Meclisi, Arsa Ofisi Kanunu, 1969). Önceki dönemlere göre gecekondular politikası kuralları daha esnek hale getirilmiştir. Gecekondulaşmayı engellemeye çalışan tutumlar, kendi evini yapmak isteyen kişilere yardım edilmesi ve arsa mülkiyetinin şehirlerin gelecekteki gelişmesini engelleyici olmaması yönünde kurallar koyarak ilerlemeye çalışılmıştır (Durkaya, 2002). Bu dönemde konut yatırımlarına yapılan harcamaların toplam yatırımlar içindeki payı %22,1 olmuştur ve Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda olduğu gibi hedef tutturulamamıştır. Fakat bu dönemde Kalkınma Planı'nda konut yatırımlarına ayrılan pay önceki döneme kıyasla %50 arttırılmıştır ve planlanan konut üretimi 756970 adettir. Ayrıca Emlak Vergisi Kanunu çıkartılarak 5 yıl süreyle yeni yapılacak konutlara vergi muafiyeti tanınmıştır (Yıldız R. , 2018).

1.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

1973-1977 yıllarını kapsayan Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde konut sektöründe Birinci ve İkinci dönemin etkileri görülmüş ve 1975 yılından itibaren Bağ-Kur tarafından konut kredileri verilmeye başlanmıştır. Geçmiş dönemlere göre daha çok konut kredisi verilen Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, konut sektörüyle ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 1973):

1. Sanayileşme ve kentleşmeden dolayı toplumun artan konut ihtiyaçlarının karşılanmasında ve mevcut konutların standartlarının geliştirilmesinde altyapı, işyeri- iskân ilişkileri, sosyal ve kültürel yaşama seviyesi dikkate alınarak işgücünün

devamlılığında sorun oluşturmıyacak bir barınma politikası uygulanacaktır. Bu amaçla yapılmakta olan mülk konutun yanı sıra özellikle düşük gelir grupları için kiralık konut yapımı önemle gözetilecek ve bu alandaki engelleri ortadan kaldırııcı örgüt, yönetim ve finansman ile ilgili tedbirler oluşturulacaktır.

2. Belirlenen asgari standarttaki mülk konut veya kiralık konut edinmeye ekonomik gücü yeterli olmayan hanehalklarının barınma ihtiyaçlarını karşılamada kamunun desteği esas olacaktır. Bu amaçla kamu tarafından arsa tahsis edilecek, asgari alt yapı gerekleri karşılanmış ve parselasyonu yapılmış olanlar tanımlanacaktır ve bu alanlar dışında gecekondur yapıyı yasaklanacaktır.
3. Kiralık konut ve mülk konut edinmeye ekonomik gücü yeterli olan diğer yüksek gelir grupları için sosyo-kültürel yapı ve teknik gerekler dikkate alınarak, toplu konut standartları saptanacak ve bu alanda sosyal toplu konut kooperatifçiliği ve faaliyet gösterecek özel teşebbüs desteklenecektir.
4. Yukarıda belirtilen ilkelerin, hayata geçirilebilmesi amacıyla çeşitli kurumların konut kredi fonları ile fertlerin konuta ayırabilecekleri fonların tek bir kaynakta toplanması yoluna başvurulacaktır. Bu amaçla Emlak ve Kredi Bankası'nda toplanacak olan fonların kullanımı, kredi tavanları, kira düzeyi ile verilecek kredi vade ve faiz farklılaştırması veya kaldırılması gelire göre ve konut maliyetlerini düşürme amacına dayalı olarak yeniden saptanacaktır. Bu uygulama Maliye Bakanlığı ile İmar ve İskân Bakanlığı'nın ortak düzenleyecekleri bir yönetmeliğe göre ilerletilecektir.
5. Konut Kanunu Tasarısı bu temel ilke ve tedbirlerin ışığında yeniden gözden geçirilerek, ilke ve tedbirlerin uygulamasına dönük düzenlemeler ile birlikte Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunulacaktır.
6. Konut kooperatiflerinin tarım ve diğer tarım dışı kooperatiflere göre gösterdiği yapısal farklılık göz önüne bulundurulacaktır. Örgütlenmiş kredi piyasasında denetimi ve koordinasyonu tek elden yürütebilmek amacıyla konut kooperatifleri Ticaret Bakanlığı bünyesinden ayrıştırılarak bütün yetki İmar ve İskân Bakanlığı bünyesinde gözetilecektir. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'ndan ayrı olarak

'Konut Kooperatifleri Kanunu' tasarısı ivedilikle Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne takdim edilecektir.

7. Şehir yerleşim planlarında iskân ajanlarının belirlenmesinde yukarıdaki ilke ve tedbirler göz önünde bulundurulacak ve özellikle toplu sosyal konut yapımı için alanlar açılacaktır.
8. Ticari amaçla yapılan konutlara daha çok gözlem yapılacaktır. İdari ve kanuni tedbirler alınacaktır, ayrıca konut satın alacak kişilere İmar ve İskân Bakanlığı ile Belediyeler tarafından bu konut hakkında bilgilendirme yapılacaktır.

Konut yatırımlarının toplam yatırım içindeki payının azaltılması planlanmış ve bu oran %15,7 olarak saptanmıştır. Ancak dönem sonunda bu oran %17,9 olarak gerçekleşmiş ve hedef tutturulamamıştır (Yıldız R. , 2018).

Tablo 3.1 Konut Gereksinimi ve Açığı

		Gereksinim	Üretim	Açık
1973	Gerçekleştirme Tahmini	213 200	194 918	18 282
	Yüzde	100	91,4	8,6
1974	Gerçekleştirme Tahmini	231 200	161 047	70 153
	Yüzde	100	69,6	30,4
1975	Gerçekleştirme Tahmini	242 200	381 685	60 515
	Yüzde	100	75	25
1976	Gerçekleştirme Tahmini	260 200	224 583	35 617
	Yüzde	100	86	14
1977	Gerçekleştirme Tahmini	273 200	216 128	57 072
	Yüzde	100	79,1	20,9

Kaynak: DPT

Üçüncü kalkınma planında konut arz ve talep açığı kapatılamamıştır. Beş yıllık planda kentte üretilmesi hedeflenen 1220 bin birim konut yerine 968361 birim konut üretilmiştir ve konut açığı kapatılamadığı için gecekondular ile kapatılmıştır.

1.2.4.Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1979-1983)

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut yatırımlarına yapılan harcamanın, toplam yatırımlar içindeki payının en fazla %15,7 olacağı hedeflenmiştir. Fakat dönem sonunda %17,9 olarak hesaplanmıştır ve yine hedeflenen yüzdeliğin fazlası görülmüştür. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı ilkeleri ve politikaları şu şekildedir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 1979):

1. Konut üretimi öncelikle dar gelirli hanehalklarının konut ihtiyaçlarını karşılamayı ön planda tutarak kamu desteği ve denetimi altında bu kişilerin sosyo-ekonomik özelliklerine uygun olarak hayata geçirilecektir.
2. SGK ve kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonların artırılması desteklenecektir. T.C. Emekli Sandığının da konut üretiminde bulunması bu fonlardan yararlananların sayısında artışa neden olacaktır.
3. Yurt dışında çalışan işçilerimizin tasarruflarını değerlendirmek ve konut ihtiyacını karşılamak gerekçesiyle gecekondü önleme bölgelerinde konut üretiminde heveslendirme yapılacaktır.
4. Konut planlama ve uygulamasında konut üretimine ayrılacak ulusal kaynakları, asgari sağlık koşullarını, ailenin nitel ve nicel ayrılıklarını, göz önünde bulundurulmuş zaman içinde bir program uyarınca gelişmesi öngörülen dinamik ve çok yönlü yeni standart tanımları geliştirilecek, gereksiz alanları azaltacak uygun boyutlara indirgenmiş sosyal konut yapımı sağlanacaktır.
5. Kamu lojman politikası, öncelikle gelişmekte olan bölgelerde çalışan kamu görevlilerini barındırma politikası olarak yeniden gözden geçirilecektir.
6. Kamuya ait taşınmaz mallar üzerinde devlet veya izni ile kamu tüzel kişilerinca yapılacak işgaller ve tahsis işlemleri dışında «zilyetlik», «kazandırıcı zaman aşımı» «imar», «ihraz» ve «işgal» yoluyla mülkiyet hakkı edinilemeyeceği ilkesinin sürdürülmesi amacıyla yasalarda zorunlu önlemler alınacaktır.
7. Kamuya ait arazi ve arsalar, imar planları uyarınca, sosyal konut yapımı için, konut üretiminde görev alacak kamu kredi kurum ve kuruluşlarına ve yerel

yönetim birimlerine devren tahsis edilecek, ipotek engelinin ortadan kaldırılması yolunda zorunlu yasal düzenlemeler yapılacaktır.

8. Kentsel gelişim için kullanılan arsaların kamu yararına etkin kullanımı üzerine kanun oluşturulacaktır ve denetim altında kullanılması sağlanacaktır. Kamu arazileri için gerekli olan tapu ve harita kadastro işlerinin zamanında çözümlenmesi için öncelik sağlanacaktır ve kentsel gelişme alanlarında uzun dönemde konut gereksinimini sağlamak üzere kentsel arsa üretimine öncelik verilecektir. Ayrıca artan konut ihtiyacının karşılanması, hanehalklarının uygun nitelikli ve sağlıklı konuta ulaşmalarını sağlamak için yasal ve kurumsal değişimlere gidilecektir.
9. Gereksinimin ulaştığı ölçeğin büyüklüğü karşısında sağlıklı bir konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yöntemi ile gerçekleştirilmesi olanağı yoktur. Özellikle kentlerde sosyal ve teknik altyapısıyla birlikte bir anda çok sayıda konutun üretilmesine olanak veren teknoloji ve örgütlenmelere ihtiyaç duyulmaktadır. Kamu kredilerinin de toplu konuta yöneltilmesi yolunda önlemler alınacaktır.
10. Kamu kaynaklı konut kredilerinin kullanılması ve değerlendirilmesi bir politika bütünlüğü içinde ve gerekli yeni kurumsal düzenlemeler çerçevesinde yapılacaktır. Bu kaynaklarla ödeme sıkıntısı çeken konut ihtiyacına sahip kişilerin, kooperatifler yoluyla konut edinmeleri sağlanacaktır. Yerel yönetimler toplu konut kooperatifleşmesine öncülük yapma yolunda desteklenecektir.
11. Yerel yönetimlerin ve ilgili kamu kuruluşlarının desteği ile, gecekondularında kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondularının standartlarının yükseltilmesi programlanacaktır.
12. Hızlı kentleşmenin oluşturduğu konut sorununun, gelişen ve büyüyen diğer kentlerde oluşmaması için arsalar kısa zamanda kamunun ve yerel yöneticilerin denetimi altında olacaktır.
13. Yasal kira denetimi bir yandan etkinleştirilirken bir yandan da kentsel arsa üretimi ve konut üretimi artırılarak kiraların düşük düzeyde tutulması sağlanacaktır.

14. Doğal yıkımlara ve özellikle depreme duyarlı yörelerde yeni yapılacak konutlarda özel standartların uygulanması ve mevcut yapıların dayanım gücünün artırılması yolunda çalışmalar yapılacaktır.
15. İmar ve Gecekondu Yasaları tekrar düzenlenerek, sadece belediye sınırları içinde değil, tüm ülke ölçeğinde uygulanacaktır ve özellikle kamu arazileri üzerinde yapılan kaçak yapılar hakkında etkinliği ve ivediliği sağlayacak prosedür hükümlerinin yasalarda yer alması sağlanacaktır.

1973 yılında yaşanan petrol krizi ve ülkemizdeki borç sorunu, Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın uygulanmasını zorlaştırmıştır. Fakat 1980 kararıyla dışa açık neoliberal politikaların uygulamaya konulması da bu karışıklıkta alınan bir tedbirdir.

1982 Anayasası, konutu, sağlık hakkının gölgesinden kurtararak “konut hakkı” kenar başlığı altında, başlı başına bir hak olarak düzenlemiştir (Çoban, 2012, s. 91). 1982 Anayasa'sının 57. maddesi “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” şeklinde hak tanınmıştır (T.C. Anayasası, 1982).

1.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989)

1985-1989 yıllarını kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ilkeleri ve politikaları şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 1985):

1. Toplu Konut Fonu; banka sistemi yoluyla konuta yönlendirilecek kaynakların desteklenmesi ve kredilerin faiz, vade ve miktar bakımından alıcılar için makul seviyelerde tutulmasını temin edecek tarzda kullanılacaktır.
2. Özellikle IV. Plan döneminde konut sektöründe kanun geçerliliğinin etkinlik oluşturmaması ve piyasada efektif talebin genellikle üst gelir gruplarının yaşam tarzlarına uygun şekilde inşa edilmesi, Türk aile yapısına ve hayat tarzına uygun, fonksiyonellik ve ekonomik durumlarına uygun olma prensiplerini bağdaştıran daha uygun seviyelere düşürülmesi teşvik edilecektir.
3. Konutların inşaat ve kullanımında tasarruf sağlamak amacıyla, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojiler teşvik edilecektir.

4. İmar ve gecekondü mevzuatına uygun olmayan inşaatlara uygulanacak işlemleri düzenleyen 3981 sayılı Kanunun uygulama prensipleri de dikkate alınacaktır. Mevcut ruhsatsız yapılara ve gecekondulara altyapı ulaştırılmasına ve bunların düzeltilmesine öncelik sağlanacaktır.
5. Birinci derecede doğal afete uğrayabilecek bölgelerde yer alan köylere öncelik verilerek, köy konutlarının düzeltilmesine yönelik eğitim, uygulama ve teşvik faaliyetleri hızlandırılarak ilerletilecektir. Köy hayat tarzına uygun ve gelişmelere açık köy konutu tipleri uygulanacaktır.
6. Konut piyasasında potansiyel arz eden bütün unsurların değerlendirilmesi yanında konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden de maksimum faydanın temin edilebilmesi için ihtiyaç sahipleri bankalar tarafından tasarrufa yönlendirilecektir. Bu amaçla kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre çeşitli kredilendirme şartları geliştirilerek, bu şartlar yapıcı ve alıcıların durumlarına uygun şekilde farklılaştırılacaktır.
7. Kamu kaynaklarının planlama, altyapı oluşturma ve arsa temininde kullanılması sağlanacaktır.
8. Yeni toplu konut projelerinde altyapı, üstyapı ve çevre tanziminde bütünlük, uyum ve tasarruf sağlama ilkeleri gözetilecektir.
9. Toplu konut alanlarının eğitim, güvenlik gibi sosyal altyapılarının teknik altyapı ve üstyapı inşaatlarıyla birlikte bitirilmesine önem verilecektir.
10. Kamu inşaatlarında maliyet azaltıcı uygulamalar geliştirilerek, 'Kamu Lojman Planı' inşaat projesinin on yıl içinde tamamlanacağı öngörülmektedir.
11. Toplu Konut Fonu'ndan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredi arsa tahsisi yapılması, ruhsatsız konut inşaatını ruhsatlı hale dönüştürebilmek için önlemler alınacaktır.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma planı döneminde ilk Toplu Konut Kanunu yayımlanmıştır. Ancak kanunda yıllık bütçenin en az %5'inin ödenek fonu olarak aktarılacağı hedeflenmiştir, fakat gerçekleştirilememiştir ve ilk Toplu Konut Kanunu hedeflerine ulaşamamıştır. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma planıyla tekrar 1984 yılında

2985 sayılı kanunla, ‘Toplu Konut Yasası’ çıkarılmış ve böylelikle Toplu Konut İdare Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. İkinci Toplu Konut Yasası’nın bugüne kadar aktif olmasının nedeni fonu oluşturan kaynağın bütçe dışı kaynaklardan sağlanmasıdır. Toplu konut fonu, “konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi bu yasayla hedeflenmiştir” (Toki, 2021). 1993 yılında fon kaynaklarının tekrardan genel bütçeye aktarılması nedeniyle 2001 yılında 4684 sayılı kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1985 yılında gecekondu ve kaçak yapıların yararlanabileceği imar affı kapsamında değişikliğe gidilmiş ve 247 sayılı kararname gereği İmar ve İskân Bakanlığı’ndaki bütün yetkiler yerel yönetime verilmiştir (Durkaya, 2002). Bu dönemde konut yatırımlarına yapılan harcamaların toplam yatırımlar içindeki payının %15,8 olacağı hedeflenmiştir fakat hedef tutturulamamıştır ve payın %20 olarak gerçekleştiği görülmüştür.

1.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde yürürlüğe giren iktisadi paket, konut sektörüne girdi sağlayan yapı malzemelerinin fiyatlarını arttırmıştır. Bu durum konut maliyetlerinin de artmasına neden olmuş ve konut fiyatlarında artışa sebebiyet vererek sektörü negatif yönde etkilemiştir (Yükrük, 2018). 1990-1994 yıllarını kapsayan Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı’ndaki konut sektörüyle ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 1990):

1. Konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi farklı finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemeler sağlanacaktır.
2. Konut sektörü yatırımları yerleşme hedefleri ile birlikte değerlendirilerek yönlendirilecektir.
3. Kamu sübvansiyonları, altyapısı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanınmak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verecek ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenlenecektir.

4. Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması sağlanacak ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmalar yapılacaktır.
5. Belediyeler öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapacaklardır.
6. Belediyeler belli alanları konut arsası olarak belirleyerek o alanlara altyapı kaynakları sağlayacaktır ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "Kendi Evini Yapana Yardım" programı içinde konut projeleri hazırlayacaklardır.
7. Konutun çevresi ile bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkân sağlayacak mevzuat geliştirilecektir.
8. Yapı bileşeni elemanı ve malzemesi ile ilgili standartların geliştirilmesi suretiyle "modüler koordinasyon" kurallarına uyulmasının teşviki ve bunun sonucunda piyasadaki mevcut ön üretimli standart bileşen sayısının artışı sağlanacak, konu ile ilgili araştırmalar desteklenecektir.
9. Konutların inşaat ve kullanımında tasarruf sağlamak amacıyla, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojiler teşvik edilecektir.
10. Türkiye şartlarına uygun konut inşa teknolojilerinin belirlenmesi için gerekli çalışmalar yapılacaktır.
11. Deprem bölgelerindeki uygulamalarda, "depreme dayanıklı bina" yapımına uygun olan teknolojiler tespit edilerek tüm yapılarda bu teknolojilerin kullanılması sağlanacaktır.
12. Konut sayımları periyodik hale getirilecektir.
13. Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmesi amacıyla vasıflı eleman yetiştirilmesine yönelik eğitim imkânları geliştirilmesine önem verilecektir.
14. Kamu lojman yatırımları, 'Kalkınmada Öncelikli Yörelere' ile öncelikle küçük yerleşim yerlerinde yaşayan kamu çalışanları için yapılacaktır.

Bu plana göre belediyeler gecekondulaşmayı önlemek amacıyla, kendi evini inşa eden hanehalklarına yardım projeleri oluşturmuştur. Ayrıca bu dönemde konut teknolojisi daha etkin kullanılarak, arazinin bulunduğu alanın şartlarına uygun ve dayanıklı konutlar üretilmeye başlanmıştır (Çakır E. , 2014). Nüfusu 20.000'in üstünde olan yerleşkelerde demografik nedenlerle yeni konut ihtiyacının artacağı ve 1994 yılında 320.000 olacağı hedeflenmiştir. Bu dönemde konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının %21,5'in üzerine çıkmaması hedeflenmiştir ve Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı süresi boyunca 1,8 milyon konutun üretilmesi amaçlanmıştır.

1.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1995-2000)

Bu dönemde özellikle kalkınma planında yöreleri geliştirecek konut projelerine yer verilmiştir. 1994 yılında yaşanan Marmara depreminden sonra konut politikalarında doğal afetlerin getireceği zararı en aza indirmek için çalışmalar hız kazanmıştır. 1995-2000 yıllarını kapsayan Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı kapsamında konut sektörüyle ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 1995):

1. Hızlı kentleşme ve artan nüfusun, konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliği teşvik edilecek, bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilecektir.
2. Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınacak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyon ile gerçekleştirilecektir.
3. Gecekondu mevzuatı günün şartlarına göre düzenlenecektir.
4. Konut teknolojisindeki gelişmeler desteklenecek ve halkla bütünleştirilecektir.
5. Afete ilişkin mevzuat günün şartlarına uygun hale getirilecektir.
6. Ülkemizde %92'si deprem bölgelerinde bulunan konutların doğal afetten önlenmesi ve zararlarının azaltılması için çalışmalar yapılacak, afet riskini en aza indirmek için gerekli önlemler alınacaktır.

7. Konut sayımı yapılacak ve periyodik hale getirilecek, mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için bir Konut Bilgi Bankası kurulacaktır.

Bu dönemde üretilmesi hedeflenen 2 milyon 540 bin konut yapılamamıştır. Yaklaşık 1 milyon 300 binde kalmıştır ve oluşan açığın gecekondulaşma ve kaçak yapıyla kapatılmış olacağı düşünülmektedir. 17 Ağustos 1999 Marmara depreminde (Kocaeli/Gölcük) ve 12 Kasım 1999 Düzce’de meydana gelen depremde 93010 konut, 15165 işyeri yıkılmış veya ağır hasar almış, 104440 konut, 16120 işyeri ise hafif hasar almıştır. Yaşanan deprem ve beraberinde gelen ekonomik krizle 1999 yılı içerisinde %12,7 oranında küçülme oluşmuştur.

1.2.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2001-2005)

2001-2005 yıllarını kapsayan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda yer alan konut sektörüyle ilgili ilke ve politikalar şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 2001):

1. Alt gelir grubundaki hanehalklarının konut sorununu çözmek, konut üretimini ve konut sahibi olmayı teşvik etmek amacıyla çeşitli finansman modelleri geliştirilecektir.
2. Kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilecektir.
3. Şehirlerde konut sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilecektir.
4. Kaçak yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı önleyici tedbirler alınacaktır.
5. Konut yapımında kullanılan girdilerin standartlara uygunluğu üretim aşamasında denetimden geçecektir. Konut yapım sürecinde kalite kontrol yöntemi geliştirilecek ve uygulaması yaygınlaştırılacaktır.
6. Konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılacak, tarihi ve doğal dokunun, sosyal ve kültürel değerlerin korunacağı, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulabileceği yapı ve çevre standartları geliştirilecektir.

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

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1999 yılında gerçekleşen Marmara depreminin hasarlarını ortadan kaldıracak şekilde hazırlanmıştır. Bu planda diğer planlardan farklı olarak ilk kez konut üretiminin kaliteli, sağlıklı, sosyal ve kültürel değerlerimizi koruyacak şekilde yapılmasına yer verilmiştir. 2002 yılından önce yapı kullanma izin belgelerinin büyük çoğunluğu kooperatifler tarafından alınırken, 2002 yılından itibaren TOKİ ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları yerini almıştır (Çoban, 2012).

1.2.9. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2007-2013)

2007-2013 yılları arasını kapsayan Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut sektörüne ait ilke ve politikalara yer verilmemiştir. Bunun en büyük nedeninin 2008 yılında tüm ülkeleri etkileyen küresel krizin olduğu düşünülmektedir. Bu dönemde yaşananlardan diğer sektörlerde olduğu gibi konut sektörü de etkilenmiştir. Konut sektörü %7,6 oranında daralmıştır. 2002 yılından itibaren hükümet politikalarında ve kamu desteklerinde TOKİ'nin öncelikli olması nedeniyle konut kooperatifleri bu dönemde yapılması gereken konutların %6'sını üretebilmiştir (Yıldız R. , 2018, s. 52). Dokuzuncu dönem sonunda konut yatırımları 6409 milyon ve sabit sermaye yatırımlarının GSMH içindeki payı %1,6 olmuştur. Ayrıca kamu sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörü 1310 milyon yani %0,8 pay ile açıklanmış ve en az pay verilen sektörlerden biri olmuştur (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 2007).

1.2.10. Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2014-2018)

2014-2018 yıllarını kapsayan Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer alan konut sektörüyle ilgili politikalar şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 2014):

1. Afet riski taşıyan alanlar başta olmak üzere üretim ve ortak kullanım alanlarında yüksek fayda ve değer üreten, büyüme ve kalkınmaya katkı sağlayan, mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran dönüşüm projelerine öncelik verilecektir.

2. Kentsel dönüşüm projeleri, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir ilişki ortaya koyacaktır.
3. Kentsel dönüşümde standart alan büyüklüğüne ve bütünlüğüne özen gösterilecek, planlama araçlarından en üst seviyede faydalanılacak, plan ve projelerin niteliklerini, önceliklendirme, hazırlama, uygulama, izleme, değerlendirme, denetim ve yönetim süreçlerini tanımlayan usul ve esaslar geliştirilecektir.
4. Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kamu harcamalarını en alt seviyeye indiren model ve yöntemler uygulanacaktır.
5. Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi ve katma değer yaratan sektörleri, yaratıcı endüstriler ile yüksek teknoloji ve çevreye duyarlı üretimi destekleyen uygulamalar ön planda tutulacaktır.
6. Dar gelirlilere öncelik verilmek üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için tedbirler alınacak, barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirilecektir.
7. Kamunun, konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolü güçlendirilecek, altyapısı hazır olan arsa üretimi hızlandırılacaktır.

Bu planda temel amaç doğal afet riski taşıyan yapıları düzeltmek, mekân kalitesi düşük bölgeleri ekonomik, sosyal, çevresel ve estetik boyutları dikkate alarak yenilemek ve kentsel refahı sağlamaktır. Ayrıca bu dönemdeki planda şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının toplam 4,1 milyon olacağı tahmin edilmektedir.

1.2.11.On birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2019-2023)

On Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut sektörüyle ilgili politika ve tedbirler şöyledir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Bakanlığı, 2019):

1. Kentleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacı arz-talep dengesi gözetilerek karşılanacaktır.

2. Konut ihtiyacının yerleşmelere göre belirtilmesiyle konut stoku ortaya konulacaktır.
3. Plan döneminde dar gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik 250 bin sosyal konut üretilecektir.
4. Kamunun, konut piyasasında düzenleyici, denetleyici, yönlendirici ve destekleyici rolü desteklenecektir.
5. Kamu yönetiminde konuttan sorumlu birimler arasında düzenli işbirliğini temin edecek koordinasyon mekanizması sağlanacaktır.
6. Konut üretiminde kalite, sağlamlık, erişilebilirlik, enerji verimliliği, afetlere dayanıklılık standartları geliştirilecek ve her aşamada denetlenecektir.
7. Konut sektöründe arz ve talep yönlü ihtiyaç duyulan veri kaynakları geliştirilecektir.
8. Konut sektörü verilerine entegre bir şekilde tek bir kaynaktan erişim sağlanabilecektir.
9. Konut talebini ve içeriğini belirlemeye yönelik araştırmalara önem verilecektir.

2019-2023 yıllarını kapsayan On Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planının temel amacı; dar gelirli bireyler başta olmak üzere bireylerin sağlıklı, güvenli, ekonomilerine uygun, temel altyapı hizmetlerine sahip konutlara erişimini sağlamaktır. 2018 yılında 20802 sosyal konut yapılmıştır. On Birinci Kalkınma Planı'nda 270802 konut yapılması planlanmıştır.

2. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARININ YÖNETİMİ İÇİN KURULAN İDARİ YAPILAR

Konut politikalarının yönetimini sağlamak amaçlı Türkiye'de birçok idari kurum kurulmuştur. Bunlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı ve Toplu Konut İdaresidir. Fakat Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Konut Müsteşarlığı kurumları devamlılığını sağlayamamıştır.

2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

1848 yılında “Nafia Nezareti” adı altında kurulmuştur ve 1928 yılında “Bayındırlık Bakanlığı” olarak değiştirilmiştir. 1958 yılında, 7116 sayılı kanunla “İmar ve İskân Bakanlığı” kurulmuş olup bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlanması, mesken politikası, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek gibi düzenlemelerle görevlendirilmiştir. 1983 yılında 180 sayılı kanunla İmar ve İskân Bakanlığı ve Bayındırlık Bakanlığı birleştirilmiş olup “Bayındırlık ve İskân Bakanlığı” olarak adlandırılmıştır (<https://csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012>). 2011 yılında bu bakanlık “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı” ismini almış olup faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 1969 yılında kurulmuştur. Temel amacı, arsa spekülasyonunu engellemek ve yoksul kesimler için konut sorununu kolaylaştırmak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi sağlamak, konut, eğitim, sanayi, sağlık ve turizm sektörleri ve kamu tesisleri için arsa tedarik etmektir (Keleş, 1997).

2004 yılında “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanunu” ile 1969 yılına ait Arsa Ofisi Kanunun adı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” olarak değiştirilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına kanundaki yetkiler devredilmiştir (<https://www.toki.gov.tr/arsa-uretimi>).

2.3. Konut Müsteşarlığı

Konut müsteşarlığı, 2001 yılında kalkınma planları ve yıllık programlar çerçevesinde bağlı kuruluşların arsa ve konut üretimi faaliyetlerinin düzen içinde yürütülmesini sağlamak, kurulların aldığı kararları hayata geçirmek amacıyla kurulmuştur. Önceleri Konut Yüksek Kurulu ve Konut Koordinasyon Kurulu adıyla ikili bir yapıya sahip olan Konut Müsteşarlığı 2003 yılında tamamen kaldırılmış ve görevleri TOKİ ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na devredilmiştir (T.C. Başkanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 2001).

2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

TOKİ, 1984 yılında 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” ile “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi” adıyla kurulmuştur. Zaman içinde yaşanan sorunlar nedeniyle 1990 yılında 412 ve 414 sayılı kanunla “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdare Başkanlığı” şeklinde iki ayrı kurum olarak belirtilmiştir. 1993 yılında Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla idare kaynaklarının azalması, idareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. Bu nedenle konut gereksinimini istenildiği gibi karşılayamamıştır (<https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>). Toplu Konut Fonunun da 2001 yılında tamamen yürürlükten kaldırılmasıyla beraber idarenin kaynakları azalmış ve gayrimenkul satışlarından, kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden gelen bütçeyle kalkınmaya çalışmıştır (Çakır E. , 2014).

Toplu Konut İdaresi 2002 yılına kadar 19 yılda yaklaşık 43145 konutu tamamlamış, 950000 konutu da kredilendirerek finansman sağlamıştır. TOKİ, kurulduğu zamandan 2003 yılına kadar yapılmakta olan konutlara finansman sağlamak amacı taşımıştır. Fakat 2003 yılından sonra sadece finansman sağlayan bir kurum değil aynı zamanda üretim de yapan bir kurum olarak vizyonunu genişletmiştir (<https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>).

Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı kanunla tanımlanan görevleri şunlardır (TOKİ, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>):

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya ortak olarak birlikte yeni proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları sağlamaktır.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlerle ortaklık sağlamaktır.
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemektir.
- Doğal afetlerin yaşandığı alanlarda gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyalleşme alanlarını, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemektir.

- Devlet garantili olan ya da olmayan iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler hizmetini sağlamaktır.
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin restorasyonuna yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu sağlamaktır.
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermektir.
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hüküm uygulamasına ilişkin usulleri tespit etmektir.
- Gerektiği süreçte her türlü araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasına olanak sağlamaktır.
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yerine getirmektir.

2003-2014 yılları arasında yaklaşık 40 kadar hükümet politikasıyla, TOKİ tarafından Konut Üretimi ve Seferberliği kapsamında Türkiye genelinde 614915 adet konut üretilmiştir. Bu konutların 512661 adedi yani %85,40'ı sosyal konut niteliği taşımaktadır (Çakır E. , 2014). TOKİ, 2019 yılına kadar 81 ilde %86,46'sı sosyal konut olmak üzere yaklaşık 850266 konut üretmiştir. Yapılan konutların dağılımları şöyledir; 106 bin 297'si İstanbul, 56 bin 5652'si Ankara, 21 bin 823'ü Van'da ve 156 bin 494'ü diğer illerde inşa edilmiştir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

AMPIİRİK ANALİZDE KULLANILAN YÖNTEMLER

1. BİRİM KÖK TESTLERİ

Bir zaman serinin uzun süreçte sağladığı değer, bir önceki dönemde değişkenin aldığı değerin, bu dönemde nasıl etkiler yaratacağını ortaya koymaktadır. Bu yüzden, serinin seyrini anlamak için, serinin bir önceki dönemle farkları alınarak regresyonu bulunmalıdır. Bu nedenle ekonometride serilerin durağanlıkları incelenmektedir (Öztürk & Fitöz, 2009). Zaman serisi değişkenleri durağanlaştırılmadan yapılan analizlerde çoğu zaman anlam ifade etmeyen ya da gerçekte var olmayan sonuçlar ortaya çıkarabilir. Bu durumla karşılaşmamak için öncelikle serilerin durağanlıkları test edilmelidir. Zaman serisi verisi stokastik veya tesadüfî bir trendin varlığından dolayı durağanlık göstermeyebilir. Serilerin birinci ya da ikinci farkları alınarak durağanlaştırılabilirler ya da logaritmaları alınarak durağan hale getirilebilirler (Uysal & Yiğit, 2016). Durağan seriler, ortalaması ve varyansı zamandan bağımsız seriler iken durağan olmayan serilerin ortalaması ve varyansı sabit değildir (Gujarati & Porter, 2018). Aşağıda verilen denklemlerde stokastik süreç içinde olduğu varsayılan Y_t serisinin bütün t değerleri için eşitlik sağlanıyorsa seri durağan kabul edilir (Durkaya, 2002, s. 90).

$$\text{Sabit Ortalama: } E[Y_t] = \mu \quad (4.1a)$$

$$\text{Sabit Varyans: } E[(Y_t - \mu)^2] = \sigma^2 \quad (4.1b)$$

$$\text{Gecikme Mesafesine Bağlı Kovaryans: } E[(Y_t - \mu)(Y_{t+k} - \mu)] = Y_k \quad (4.1c)$$

(4.1c) denklemindeki k , gecikme sayısını ifade etmektedir. Y_k ise k dönem fark bulunan iki Y değeri arasındaki kovaryanstır. Durağanlık şartları, sabit ortalama, sabit varyans ve Y değişkenin iki değeri arasındaki kovaryansın zaman değerleri arasındaki uzaklığa bağlıdır. Bu yüzden durağan serilerin ortalaması, varyansı ve kovaryansı zamandan bağımsızdır (Durkaya, 2002).

1.1. Augmented Dickey-Fuller (ADF) Testi

Dickey ve Fuller, 1979 yılında zaman serilerindeki durağanlığı test edebilmek için sabit terim ve trendin olmadığı, sabit terimin olduğu fakat trendin olmadığı ve hem sabit terimin hem de trendin olduğu üç regresyon modeli geliştirmişlerdir. Durağanlık testinde serilerin orijinal (düzey) hali ile durağan olup olmadıkları test edilir. Eğer durağan değillerse birinci farkları alınır. Seriler birinci farkı alındığında durağanlık sağlanıyorsa seriler birinci dereceden kök içermekte ve $I(1)$ olarak belirtilmektedir. Serilerin farkı alındığı halde durağanlık sağlamaması durumunda, durağanlık şartı sağlanana kadar fark alma işlemi devam etmektedir. Bu durumda seri d derecesinde durağanlığı sağlıyorsa $I(d)$ olarak ifade edilmektedir (Dişbudak & Süslü, 2009).

Serinin uzun dönemde sahip olduğu özellikler, önceki dönemlerde parametrelerin aldığı değerleri, bu dönemde nasıl etkilediğini sergilemektedir. Bu durum ekonometride birim kök analizleriyle serilerin durağan olup olmama koşullarıyla belirlenmektedir. (Yükrük, 2018). Bu yöntemle göre aşağıda verilen (4.2) modeli çözümlenmektedir. Ayrıca Y_{t-1} 'in katsayısının 1'e eşit olup olmadığı test edilmektedir (Yıldız R. , 2018).

$$Y_t = aY_{t-1} + \varepsilon_t \quad (4.2)$$

(4.2) denkleminde eğer $a=1$ ise seri durağan değildir. Serilerin durağan olmaması söz konusu olduğunda fark alma işlemi uygulanır. Bu denklemde her iki taraftan Y_{t-1} çıkartılır.

$$Y_t - Y_{t-1} = aY_{t-1} + \varepsilon_t - Y_{t-1} \quad (4.3a)$$

$$\Delta Y_t = (a - 1)Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad (4.3b)$$

elde edilir. $b=a-1$ denilirse;

$$\Delta Y_t = bY_{t-1} + \varepsilon_t \quad (4.4)$$

olur. a 'nın pozitif değerli bir katsayı olduğu varsayılırsa hipotezler şu şekilde oluşturulur:

$H_0: b \geq 0$ ise seri durağan değildir. (Birim kök vardır)

$H_1: b < 0$ ise seri durağandır. (Birim kök yoktur)

Zaman serilerinin durağan olması, modeldeki parametrelerin zamana göre değişip değişmediği hakkında bilgi vermektedir. Serinin durağan olmaması halinde modelleme yapıldığında, modelin açıklama gücü olan R^2 değeri olması gereken değerden daha fazla çıkmaktadır. Ayrıca, modeldeki t ve F testleri de geçersiz olacaktır (Engle & Granger, 1987).

1.2. Phillips-Perron (PP) Testi

Phillips ve Perron (1988), birim kök testi yaparken seri korelasyon için alternatif (parametrik olmayan) kontrol yöntemini önermektedir. Philips Perron testi, ADF test denklemini tahmin etmektedir ve α katsayısının t değerini değiştirmektedir. Bu nedenle seri korelasyonu, test istatistiğinin asimptotik dağılımını etkilememektedir (G.S.Maddala & Kim, 1999 ; Diler, 2018). PP testinde, hata terimlerinin daha az kısıtlı ve aralarında zayıf bağımlılığın olması ADF testiyle aralarındaki farkı göstermektedir.

PP testi, ADF analizinde olduğu gibi, sabit terim ve trendin olmadığı, sabit terimin olduğu fakat trendin olmadığı ve hem sabit terimin hem de trendin olduğu üç farklı regresyon modeli kullanılarak uygulanmıştır (Durkaya, 2002). Bu testte Dickey-Fuller'in hata terimleri varsayımı genişletilerek ve 4.5 denklemi oluşturulur.

$$\gamma_t = a_0 + a_1\gamma_{t-1} + \varepsilon_t \quad (4.5.a)$$

$$\gamma_t = a_0 + a_1\gamma_{t-1} + a_2\left(t - \frac{T}{2}\right) + \varepsilon_t \quad (4.5.b)$$

Verilen denklemde T gözlem sayısını, ε_t hata terimlerinin dağılımını ifade etmektedir. Ayrıca hata terimlerinin beklenen ortalaması sıfıra eşittir. Fakat denklemdeki hata terimlerinin ardışık bağımlılık durumları etkili değildir ya da sabit varyans varsayımı gerektirmemektedir. ADF testindeki bağımsızlık ve homojenlik varsayımı PP testinde geçerli değildir ve hata terimlerinin zayıf bağımlılığı ve heterojen dağılımı kabul edilir (Şen, 2010).

1.3. Kwiatkowski-Phillips-Schmidt-Shin (KPSS) Testi

ADF ve PP testleri serinin birim kök içerdiğini savunan boş hipotezi test ederken, KPSS testinde boş hipotez serinin durağan olduğunu, alternatif hipotez ise seride birim kök olduğu tezini ileri sürmektedir.

Test için denklem,

$$\gamma_t = x_1\delta + \varepsilon_t \quad (4.6)$$

x_1 ; sabit veya sabit ve trendi ifade eden deterministik bileşendir. Bu denklem yardımı ile elde edilen artıklar test istatistiği hesaplanmasında kullanılmaktadır. Test istatistiği,

$$LM = T^{-2} \sum_{t=1}^T S_t^2 / f_0 \quad (4.7)$$

şeklinde ifade edilebilir. T ; gözlem sayısı, S_t ; birikimli artık fonksiyonu ifade etmektedir. $S(t) = \sum_{r=1}^t \hat{u}_r$ olarak hesaplanır. f_0 ise sıfır frekansta artık spektrumunun tahmincisini ifade etmektedir (Çağlayan & Saçaklı, 2006). KPSS testini diğer birim kök testlerinden ayıran nokta temel hipotezin “birim kök yoktur” şeklinde olmasıdır. ADF ve PP testlerinin hipotezleri şöyledir:

H_0 : Seri birim kök içerir

H_1 : Seri birim kök içermez

$|\text{kritik değer}| < |\text{test istatistiği}|$ olması durumunda H_0 reddedilip H_1 kabul edilir. KPSS testinin hipotezleri ise şu şekildedir:

H_0 : Seri durağandır

H_1 : Seri durağan değildir

$|\text{kritik değer}| < |\text{test istatistiği}|$ olması durumunda H_0 reddedilir. Serinin durağan olmadığı sonucuna varılmaktadır (Taş, 2016).

2. VEKTÖR OTOREGRESSİF MODEL (VAR)

Vektör otoregresif model, birbirleriyle etkileşim içerisinde olan değişkenlerin uzun dönemli ilişkilerini ortaya koymak için yapılmaktadır. Bu model çoğunlukla

makroekonomik modellerde kullanılmaktadır. Bunun nedeni makroekonomik modellerde değişkenler arasında genellikle dinamik bir ilişki bulunmasıdır. Bu durumda, karşılıklı etkileşimin olduğunu gösteren zaman serilerini de içinde bulunduran çok denklemlili sistemlerde VAR analizi tercih edilmektedir (Çakır & Sözen, 2016). Ayrıca VAR modeli, seçilen tüm değişkenleri bir bütün olarak incelemektedir. VAR modelinde içsel ve dışsal değişken ayrımı yapılmamaktadır (Özgen & Güloğlu, 2004). VAR analizinin temel amacı, değişkenler arasındaki etkileşimi göstermek ve geleceğe dair bilgi sağlamaktır. Bu bağlamda model sonucunda sahte regresyon sorunuyla karşılaşmamak için değişkenlerin durağan olması gerekmektedir (Topbaş & Kurt, 2007).

İki değişkenli VAR modelinin standart matematiksel formu şöyledir:

$$y_t = a_1 + \sum_{i=1}^p b_{1i}y_{t-i} + \sum_{i=1}^p b_{2i}x_{t-i} + v_{1t} \quad (4.8.a)$$

$$x_t = c_1 + \sum_{i=1}^p d_{1i}y_{t-i} + \sum_{i=1}^p d_{2i}x_{t-i} + v_{2t} \quad (4.8.b)$$

Yukarıdaki modellerde yer alan p; gecikme uzunluğunu, v ise ortalaması sıfır, kovaryansı sıfır, varyansı sabit ve normal dağılıma sahip rassal hata terimlerini ifade etmektedir (Mucuk & Alptekin, 2008, s. 162). Hata terimleri (v_{1t} ve v_{2t}) modelin solunda yer alan diğer değişkenlerle ilişkisizdir. Modelin sağ kısmında, sadece içsel değişkenlerin gecikmeli değerleri olduğu için eşanlılık problemi yaşanmaz. Bu durumda, modeldeki her bir denklem klasik en küçük kareler yöntemiyle tahmin edilebilir (Özgen & Güloğlu, 2004).

VAR modelinin uygulanma aşamaları şöyledir:

1. Modele dahil edilecek parametrelerin durağanlığı ve birim kökleri analiz edilmektedir.
2. Optimal gecikme uzunluğu tespit edilmektedir.
3. Değişkenlerin eşbütünleşme ve Granger nedensellik testleri analiz edilmektedir.
4. VAR modeli tahmin edilmektedir ve yapısal testler gerçekleştirilmektedir.

5. Varyans ayrıştırma analizi ve etki-tepki fonksiyonları adımlarıyla değişkenler arasındaki ilişki değerlendirilmektedir (Mucuk & Alptekin, 2008).

VAR modeli üç adımda incelenmektedir. Birinci adımda ‘VAR Granger Nedenselliği’ ile değişkenler arasındaki nedenselliğe bakılmaktadır. İkinci adımda ‘Etki-Tepki Fonksiyonu’ ile model tahmin edilmekte ve geleceğe dair tahminlerde bulunmaktadır. Üçüncü adımda ‘Varyans Ayrıştırma Analizi’ ile değişkenler arasındaki etkileşim araştırılmaktadır.

2.1. Granger Nedensellik Testi

VAR modeli kurulduktan sonra Granger nedensellik testiyle değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisi analiz edilmektedir. Bu kapsamda değişkenler arasındaki Granger nedensellik ilişkisi VAR analizinden elde edilen parametrelerin gecikmeli değerlerine F testi veya Ki-kare testi uygulanarak belirlenebilmektedir (Topbaş & Kurt, 2007). Granger nedensellik testinde serilerin durağan olması gerekir fakat seriler için aynı dereceden bütünleşik olma zorunluluğu aranmamaktadır (Yükrük, 2018).

Granger nedensellik testinin uygulamasında belirli aşamalar izlenmektedir. Bu aşamalar aşağıda verilmiştir (Gujarati & Porter, 2018):

1. Denklemler için hipotezler kurulur.
2. Denklemler için kısıtlı regresyondan elde edilen hata terimleri toplamı (RRS_R) bulunur.
3. Denklemler için kısıtsız regresyondan elde edilen hata terimleri toplamı (RRS_{UR}) bulunur.
4. F istatistiği hesaplanır.

$$F_{(m, n-k)} = [(RRS_R - RRS_{UR})/m] / [RRS_{UR}/(n - k)] \quad (4.9)$$

m: dışarıda kalan gecikmeli değişken sayısı

n: örnek Hacmi

k: kısıtsız regresyondan tahmin edilen parametre sayısı

6. Her denklem için tablo değerleri bulunur ve karar verilir. Hesaplanmış olan F değeri seçilmiş anlamlılık düzeyinde kritik F değerinden büyükse, sıfır hipotezi reddedilmektedir. Eğer hesaplanan F değeri seçilmiş anlamlılık düzeyinde kritik F değerinden küçükse, sıfır hipotezi kabul edilmektedir. Granger hipotez tahmini şöyledir:

H_0 : Nedenselliğin yönü geçersizdir.

H_1 : Nedenselliğin yönü geçerlidir.

Granger nedensellik testi, X_t ve Y_t değişkenleri arasında zamana bağlı olarak gecikmeli bir ilişki olduğu varsayılırsa, bu ilişkinin nedenselliğinin pozitif ya da negatif yönlü olduğunu belirlemede kullanılan bir test türüdür (ekolar.com, 2018).

X_t ve Y_t değişkenlerinin Granger nedensellik testi aşağıdaki iki denkleme dayanmaktadır:

$$Y_t = \sum_{i=1}^n \beta_i x_{t-i} + \sum_{r=1}^m \gamma_r Y_{t-r} + e_{1t} \quad (4.10.a)$$

$$X_t = \sum_{i=1}^n \theta_i x_{t-i} + \sum_{r=1}^m \delta_r Y_{t-r} + e_{2t} \quad (4.10.b)$$

Testte aşağıda belirtilen 4 durumla karşılaşılmaktadır.

*Denklem (4.10.a.)’de gecikmeli x değerinin katsayısı istatistiksel olarak 0’dan farklı, y değerinin katsayısı istatistiksel olarak 0’dan farklı değil ise, x değişkeni y’ye neden olmaktadır.

*Denklem (4.10.b)’da gecikmeli y değerinin katsayısı istatistiksel olarak 0’dan farklı, x değerinin katsayısı istatistiksel olarak 0’dan farklı değil ise y değişkeni x’e neden olmaktadır.

*Denklem (4.10.a) ve denklem (4.10.b) bulunan x ve y değişkenlerinin katsayılarının tümü 0’dan farklı ise x ve y değişkenleri arasında iki yönlü nedensellik vardır.

*Denklem (4.10.a) ve denklem (4.10.b)’da bulunan x ve y değişkenlerinin katsayılarının tümü 0’dan farklı değil ise x ve y değişkenleri birbirinden bağımsızdır. Dolayısıyla nedensellik yoktur.

2.2. Etki-Tepki Analizi

Modelde kullanılacak olan değişkenlerin ya da başka değişkenlerin bir birimlik rassal şoka karşı verecekleri tepkiyi ölçmektedir. Fakat sistemde yer alan değişkenler arasındaki ilişkilerin doğru ölçülmesi açısından, değişkenlerin durağanlık koşulunu sağlaması noktasına dikkat edilmelidir. Çünkü değişkenlerin durağan olması durumunda şokun etkisi belli bir süre sonrasında ortadan kaybolurken değişkenlerin durağan olmaması durumunda sisteme verilecek olan şoklara olan tepki sonsuza kadar devam edecektir (Sevüktekin & Çınar, 2017).

Etki-tepki fonksiyonunun iki değişkenli VAR matris formunda yazılımı şöyledir:

$$\begin{bmatrix} y_t \\ z_t \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} a_{10} \\ a_{20} \end{bmatrix} + \begin{pmatrix} a_{11} & a_{12} \\ a_{21} & a_{22} \end{pmatrix} \begin{bmatrix} y_{t-1} \\ z_{t-1} \end{bmatrix} + \begin{bmatrix} \varepsilon_{1t} \\ \varepsilon_{2t} \end{bmatrix}$$

hareketli ortalamaları $\{\varepsilon_{yt}\}$ ve $\{\varepsilon_{zt}\}$ serileri açısından yazmak mümkündür.

$$\begin{bmatrix} y_t \\ z_t \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} \bar{y} \\ \bar{z} \end{bmatrix} + \sum_{i=0}^{\infty} \begin{pmatrix} \delta_{11}(i) & \delta_{12}(i) \\ \delta_{21}(i) & \delta_{22}(i) \end{pmatrix} \begin{bmatrix} \varepsilon_{yt-1} \\ \varepsilon_{zt-1} \end{bmatrix}$$

veya bu formu özetleyecek olursak,

$$x_i = \mu + \sum_{i=0}^{\infty} \delta_i \varepsilon_{t-1} \quad (4.11)$$

Bu hareketli ortalama sunumu özellikle y_t ve z_t serileri arasındaki karşılıklı etkileşimi incelemektedir. δ_i 'nin katsayıları, $\{\varepsilon_{yt}\}$ ve $\{\varepsilon_{zt}\}$ şoklarının y_t ve z_t serilerinin tüm zaman dilimi üzerindeki etkilerini ortaya çıkarmak için kullanılır. Matriste bulunan dört eleman $\delta_i(0)$ etki çarpanıdır. Oluşan dört elemanlı katsayı kümesi $\delta_{11}(i)$, $\delta_{12}(i)$, $\delta_{21}(i)$, $\delta_{22}(i)$ etki-tepki fonksiyonunu oluşturmaktadır (Barışık & Kesikoğlu, 2004).

2.3. Varyans Ayırıştırma Analizi (VAR)

VAR analizi çoğunlukla değişkenler arasındaki ilişkilerin belirlenmesi ve önraporlama yapmak amacıyla kullanılmaktadır. Etki tepki analizinde, bir değişkenin hatasına bir birimlik şok verildiğinde, şokun sonraki dönemlerde diğer değişkenleri nasıl etkilediği gösterilmiştir (Sevüktekin & Çınar, 2017). Varyans ayırıştırma analizinde ise, bağımlı değişkendeki değişimin % kaçının kendi şoklarından, % kaçının diğer

değişkenlerin şoklarından etkilendiğini göstermektedir. Eğer birinci değişkenin hata varyansının ikinci değişkenin hata varyansına oranı tüm dönemlerde sıfır ise, ikinci değişken dışsal (egzojen) değişken olarak kabul edilmektedir. Tam tersi durumda ise hata varyanslarının oranı sıfırdan farklı olması durumunda ikinci değişkenin içsel (endojen) değişken olduğu sonucuna varılır (Sevüktekin & Çınar, 2017, s. 515). Bir değişkende ortaya çıkabilecek şok doğrudan kendini etkileyebilirken VAR sisteminin dinamik yapısıyla birlikte diğer değişkenleri de etkileyebilir. Varyans ayrıştırma analiziyle, ilgili değişkenin tahmin hata varyansının, kendi şokları ve diğer değişkenlerin şokları tarafından açıklanma oranı verilir (Demirci, 2017).

İndirgenmiş VAR üzerinden bu durum şöyle açıklanır:

$$Y_t = \delta + A_1 Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad (4.12.a)$$

Burada $E(Y_t) = \delta + A_1 Y_{t-1}$ olacaktır. Kısaca $Y_t = E(Y_t) + \varepsilon_t$ olur. Bir dönem sonrası için;

$$Y_{t+1} = \delta + A_1 Y_t + \varepsilon_{t+1} \quad (4.12.b)$$

olur. O halde birinci dönemin önrapor hatası $\varepsilon_{t+1} = Y_{t+1} - E(Y_{t+1}) = Y_{t+1} - (\delta + A_1 Y_t)$ olur. Bu matematiksel formül ikinci dönem için şöyledir:

$$E(Y_{t+2}) = \delta + A_1 Y_{t+1} = \delta + A_1 (\delta + A_1 Y_t) = (I + A_1) \delta + (A_1^2) Y_t \quad (4.13)$$

İkinci dönemin önrapor hatası $\varepsilon_{t+2} + A_1 \varepsilon_{t+1}$ olarak elde edilir. Üçüncü dönem için;

$$E(Y_{t+3}) = \delta + A_1 Y_{t+2} = \delta + A_1 ((I + A_1) \delta + (A_1^2) Y_t) = (I + A_1 + A_1^2) \delta + (A_1^3) Y_t \quad (4.14)$$

şeklinde ifade edilir. Üçüncü dönemin önrapor hatası $\varepsilon_{t+3} + A_1 \varepsilon_{t+2} + A_1^2 \varepsilon_{t+1}$ olur. Bu döngü h dönem sonunda

$$E(Y_{t+h}) = (I + A_1 + A_1^2 + \dots + A_1^{h-1}) \delta + (A_1^h) Y_t \quad (4.15)$$

olacaktır. h dönem sonunda önrapor hatası, $\varepsilon_{t+h} + A_1 \varepsilon_{t+h-1} + A_1^2 \varepsilon_{t+h-2} + \dots + A_1^{h-1} \varepsilon_{t+1}$ bulunacaktır. Bu sonuç h dönem sonundaki önrapor hatasında, birinci dönem

önrapor hatası da dahil olmak üzere geçmiş bütün önrapor hatalarının etkisinde olduğunu göstermektedir (Sevüktekin & Çınar, 2017).

Kısaca varyans ayırıştırma analizi, herhangi bir rassal şokun gelecekte öngörülen hata varyansına etkisini göstermektedir. Öngörülen hata varyansı, h uzunluğundaki bir dönem için bütün değişkenlerin hata varyansına katkısıdır. Elde edilen her bir varyans, toplam varyansa oranlanarak % olarak nispi ağırlık bulunur (Özgen & Güloğlu, 2004).

3. ARDL ANALİZİ

Zaman serisi uygulamalarında verilerin durağan olmaması durumunda yapılan analizlerde sahte regresyon sorunu oluşmaktadır. Bu nedenle durağanlık sorununu ortadan kaldırmak için değişkenlere fark alma işlemi uygulanmaktadır. Fakat fark alma işlemi bilgi kaybı yaşatmaktadır. Bu yüzden seriler arasındaki var olan uzun dönemli ilişkinin tespitini engellemektedir. Bu durumla karşılaşmamak için birinci dereceden durağan olan serilerin durağan bir bileşiminin belirlenebileceğini gösteren eşbütünleşme analizine başvurulmaktadır (Pamuk & Bektaş, 2014).

Engle-Granger (1987) tarafından geliştirilen eşbütünleşme analiz yöntemi ikiden fazla değişken olması durumunda ve birden fazla eşbütünleşme ilişkisi tespit edildiğinde tercih edilmektedir. Johansen (1988), Johansen ve Juselius (1990) eşbütünleşme testlerinde ise bütün serilerin düzeyde durağan olmamaları ve aynı dereceden farkları alındığında durağan olmaları şartı sağlanmalıdır. Klasik eşbütünleşme testleri ile ilgili böyle kısıtlamaların olması ARDL sınır testi yönteminin öne çıkmasına neden olmuştur (Koçak, 2014).

ARDL (Autoregressive Distributed Lag) sınır testi, değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişkinin olup olmadığını ortaya koymaktadır. Sınır testi uygulandığında test istatistiği üst kritik sınırı geçtiği takdirde, kısa ve uzun dönem katsayıları tahmininde bulunulabilmektedir. ARDL sınır testi yaklaşımında tıpkı kısıtsız hata düzeltme modelinde (VECM) olduğu gibi değişkenler aynı gecikme düzeyleriyle alınmaktadır. Fakat katsayıları kısıtsız olarak gösterilmektedir (Akel & Gazel, 2014).

$$ECT_{t-1} = \theta_1 lkt_{t-1} + \theta_2 X_{t-1} \quad (4.16.a)$$

$$\Delta lkt_t = \beta_0 + \sum_{i=1}^n \Delta lkt_{t-i} + \sum_{i=0}^n \delta_i + \Delta X_{t-i} + \theta_2 ECT_{t-1} + \varepsilon_t \quad (4.16.b)$$

Yukarıda verilen eşitlikteki n ; uygun gecikme uzunluğunu, β_0 ; sabit terimi, Δ ; fark operatörünü ve ε_t ; hata terimini ifade etmektedir. Gecikme uzunluğu belirlendikten sonraki aşamada analize dahil edilen değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisinin var olup olmadığını araştırmak amacıyla

$H_0: \theta_1=\theta_2=\theta_3=\theta_4=0$ (Eşbütünleşme yoktur.)

$H_1: \theta_1\neq\theta_2\neq\theta_3\neq\theta_4\neq0$ (Eşbütünleşme vardır.)

hipotezleri F testi ile sınanır. Sınır testi ile hesaplanan F istatistiği değeri eğer sınır değerinin dışında kalırsa, değişkenlerin bütünleşme derecesine bakmaksızın değişkenler arasında uzun dönemli ilişkinin olduğuna dair yorumlar yapılabilmektedir. Hesaplanan F istatistiği alt sınır değerinden küçük ise H_0 reddedilemez ve eşbütünleşme ilişkisinin olmadığına karar verilir. Hesaplanan F istatistiği üst sınır değerinden büyük ise H_0 reddedilir ve değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisinin olduğu söylenebilir. Başka bir durum ise, hesaplanan F istatistik değerinin alt ve üst kritik değerler arasında kalması durumudur ki, eşbütünleşmenin olup olmadığı hakkında yorum yapılamamakta ve karar oluşturulamamaktadır. Bir sonraki aşama, uygun gecikme uzunluğunun belirlenmesi ve ARDL modelinin tahmin edilmesi olarak iki kısımdan oluşmaktadır. Üçüncü ve dördüncü aşamada ise değişkenler arasındaki kısa ve uzun dönem ilişkisi için eşitlik (4.14)'deki ARDL modeli tahmin edilmektedir (Yıldız R. , 2018).

BEŞİNCİ BÖLÜM

KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK EKONOMETRİK ANALİZLER

1. ARAŞTIRMANIN AMACI

Sürekli gelişim gösteren dünyada, konut sektörü de değişim göstermektedir. İnsanların ekonomik, sosyal ve kültürel olarak değişmesiyle birlikte konut sektöründen de beklentileri farklılaşmaktadır. Bu çalışmanın temel amacı, Türkiye’de konut talebini etkileyen faktörleri belirlemek ve bu faktörlerin konut talebi üzerindeki etkilerini araştırmaktır.

2. ARAŞTIRMA PLANI

Çalışmanın uygulama kısmında Ocak 2013-Haziran 2021 dönemlerini kapsayan aylık verilerden yararlanılarak konut talebi modellenmeye çalışılmıştır. Doğrusal zaman serisi analizleri yapılmıştır. Değişkenlerin öncelikle ADF, PP ve KPSS birim kök testleriyle durağan olup olmadıkları incelenmiştir. VAR modelinde kullanılacak olan uygun gecikme uzunlukları belirlenmiştir. Granger nedensellik testiyle değişkenler arasındaki ilişkiler incelenmiştir. Etki-tepki fonksiyonlarıyla bir değişkenin, VAR modelinde yer alan değişkenlerden birine uygulanan bir birimlik şoka karşı tepkisi ölçülmüştür. Varyans ayrıştırma analizinde, konut satışları değişkenindeki değişimlerin yüzde kaçının diğer değişkenler tarafından açıklandığı gözlenmiştir. Son olarak değişkenler arasındaki eşbütünleşme ilişkisi ile kısa ve uzun dönemli ilişkilerin var olup olmadığı ARDL analiziyle incelenmiştir.

3. UYGULAMADA KULLANILAN VERİLER VE DEĞİŞKENLER

Literatür araştırmalarına bakıldığında konut talebini etkileyen en önemli ekonomik faktörün fiyat olduğu görülmektedir. Talep kanununa göre, konut fiyatları ile talep arasında ters orantı vardır. Konut fiyatlarındaki artışın konut talebini azaltacağı, konut fiyatlarındaki düşüşün konut talebini arttıracığı beklenmektedir. Konut talebini etkileyen bir diğer ekonomik faktör gelirdir. Kişilerin gelir düzeyleri ile konut talebi arasında doğru orantı vardır. Gelir düzeyi arttıkça kişilerin konut talebinin artacağı

beklenmektedir. Bir diğ er unsur olan kredi faiz oranları ile talep arasında da pozitif iliş ki olacağı ö ngörölmektedir. Konut finansman türlerinde var olan “Mortgage Kredisinin” düşük faizli ve uzun vadeli konut kredi olanağı sağlamasıyla beraber konut talebinin arttığı gözlenmiştir (Yıldız R. , 2018). İşsizlik oranı ile konut talebi arasında ters orantı vardır. İşsizlik oranı arttıkça konut talebi azalmaktadır (Bekmez & Özpolat, 2013).Konut talebini etkilediğı düşünölen bir diğ er değ işken TÜFE ile konut talebi arasında ters yönlü iliş ki vardır. TÜFE’deki artış konut fiyatlarını arttırmakta ve konut satışlarını azaltmaktadır. Tük etici güven endeksinin artması hanehalkının gelirinin artmasına neden olmaktadır ve tasarrufları da arttıracakğı varsayılırsa, konut talebini pozitif yönde etkileyeceğı beklenmektedir. Konut bakım ve onarım maliyeti konut sahibi tarafından karşılandığında, bakım ve onarım maliyetinin fazla olması durumunda konut sahibi olma isteğinin azalacağı ö ngörölmektedir (Kalyoncu, 2019). Ekonomik faktörlerin yanı sıra demografik ve diğ er faktörlerin de konut talebini şekillendirdiğı belirtilebilir. Ayrıca konut talebinde bulunan bireyleri, konutun büyüklüğü, konumu, iç ve dış mimarisi, site içinde bulunup bulunmaması gibi etkenler de etkilemektedir (Yıldız R. , 2018). Konut talebini etkileyen faktörler üzerine ekonometrik çalışmalara bakıldığında Türkiye’de detaylı çok fazla bir kaynağın bulunmadığı görölmüş tür. Bunun nedeni konut ile ilgili verilere ulaşılmasının zor olmasıdır.

Bu çalışmada Türkiye’de konut talebi üzerinde etkili olabilecek değ işkenlerin belirlenmesi ve etkisinin araştırılması amaçlanmıştır. Çalışmada ele alınan değ işkenler; konut satışları, konut kredisi faiz oranını ifade etmek için TCMB tarafından hazırlanan bankalarca açılan kredilere uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranı, bir önceki yılın aynı ayna göre aylık değ işim oranını ifade eden konut fiyat endeksi, 2003 yılı bazlı konut bakım ve onarım fiyat endeksi, 2003 yılı bazlı bir önceki yılın aynı ayna göre aylık değ işim oranını ifade eden tüketici fiyat endeksi, tüketici güven endeksi ve işsizlik oranıdır. 01.2013-06.2021 dönemini kapsayan aylık verilerle konut talebi modellenmeye çalışılmış tür. Konut satışları ve işsizlik oranı verileri TÜİK veri tabanından (www.tuik.gov.tr) alınmıştır. Konut fiyat endeksi, tüketici güven endeksi, konut bakım ve onarım fiyat endeksi, faiz oranı ve tüketici fiyat endeksi verileri TCMB’nin EVDS internet portalından (www.tcmb.gov.tr) elde edilmiştir.

Türkiye’de konut talebini etkileyen faktörleri tespit etmek için kurulan modelde bağımlı değişken olarak konut satışları alınmıştır. Açıklayıcı değişkenler ise faiz oranı, işsizlik oranı, konut bakım ve onarım fiyat endeksi, konut fiyat endeksi, tüketici güven endeksi ve tüketici fiyat endeksidir. Konut talebi için kurulan model şöyledir:

$$LKS_t = \beta_0 + \beta_1 FO_t + \beta_2 IO_t + \beta_3 KBOFE_t + \beta_4 TGE_t + \beta_5 TUFE_t + \beta_6 KFE_t + \varepsilon_t$$

Modelde konut satışları LKS_t , faiz oranı FO_t , işsizlik oranı IO_t , konut bakım onarım fiyat endeksi $KBOFE_t$, konut fiyat endeksi KFE_t , tüketici güven endeksi TGE_t ve tüketici fiyat endeksi $TUFE_t$ ile gösterilmiştir. Değişkenlerin sonundaki t işareti zamanı, L işareti ise doğal logaritmasının alındığını ifade etmektedir. Konut satışları değişkeninin logaritması alınmıştır. $\beta_1, \beta_3, \beta_4, \beta_6 > 0$, $\beta_2, \beta_5 < 0$ olarak beklenmektedir. Aşağıdaki Tablo 5.1’de değişkenlerin tanımlayıcı istatistikleri verilmiştir.

Tablo 5.1 Tanımlayıcı İstatistikler

	LKS	FO	İO	KBOFE	TGE	TUFE	KFE
Ortalama	11.43552	13.88085	11.20490	319.2704	89.58538	11.18157	99.09706
Maksimum	12.34304	28.94750	14.00000	669.0600	97.36987	25.24000	180.3000
Minimum	6.973543	8.297500	8.700000	177.9400	77.52774	6.130000	56.90000
Std. Sapma	0.781949	4.258658	1.594941	132.5298	4.887622	4.255750	29.36947
Çarpıklık	-4.784358	1.758294	0.368797	0.772890	-0.951865	1.264184	0.735327
Basıklık	26.65112	6.134346	1.842982	2.323898	2.932262	4.032192	3.105394
n	102	102	102	102	102	102	102

Analizlerde bağımlı değişken olarak yer alan konut satışlarının logaritmasının en küçük değeri 6.97, en büyük değeri 12.34, ortalaması ise 11.44’dür ve 0.782 standart sapma değerine, -4.78 çarpıklık, 26.65 basıklık değerlerine sahiptir.

4. EKONOMETRİK ANALİZLERİN SONUÇLARI

Zaman serisi analizlerinde seriler mevsimsellikten arındırılıp, birim kök testleri yapıldıktan sonra Vektör Otoregresif Model (VAR), Nedensellik testleri, Eşbütünleşme

Testleri, Etki-Tepki Analizi, Varyans Ayırıştırma Analizi, ARDL gibi testler ve yöntemler uygulanmaktadır. Aşağıda izleyen bölümlerde sözü edilen bu analizlere yer verilmiştir.

4.1. Birim Kök Testleri

Çalışmanın bu bölümünde konut talebi modelinde yer alan değişkenlerin durağanlıkları ADF, PP, KPSS testleri ile analiz edilmiştir ve test sonuçları Tablo 5.2’de verilmiştir.

Tablo 5. 2 ADF, PP ve KPSS Birim Kök Testlerinin Sonuçları

	ADF	PP	KPSS	Karar
KS	Düzy -8.582847(0) ^a [-3.496346] [-2.890327] [-2.582196]	Düzy -8.622660(3) ^a [-3.496346] [-2.890327] [-2.582196]	Düzy 0.061615(5) ^b [0.216000] [0.146000] [0.119000]	I (0)
FO	Düzy -3.517264(1) ^b [-4.052411] [-3.455376] [-3.153438]	Düzy -2.223294(2) ^a [-3.496346] [-2.890327] [-2.582196] 1. farkı -5.171895(17) ^c [-2.588292] [-1.944072] [-1.614616]	Düzy 0.065007(8) ^b [0.216000] [0.146000] [0.119000]	I (0)
İO	Düzy -2.000040(1) ^a [-3.497029] [-2.890623] [-2.582353]	Düzy 0.193321(3) ^c [-2.588059] [-1.944039] [-1.614637]	Düzy 0.060523 (8) ^b [0.216000] [0.146000] [0.119000]	I (1)

	1. farkı -3.901827(0) ^c [-2.588292] [-1.944072] [-1.614616]	1. farkı -4.021182(3) ^c [-2.588292] [-1.944072] [-1.614616]		
KBOFE	Düzy 3.357471(1) ^c [-2.588292] [-1.944072] [-1.614616]	Düzy 3.504134 (5) ^a [-3.496346] [-2.890327] [-2.582196]	Düzy 0.288864(8) ^b [0.216000] [0.146000] [0.119000] 1. farkı 0.720663(6) ^a [0.739000] [0.463000] [0.347000]	I (0)
KFE	Düzy 2.292259(3) ^a [-3.498439] [-2.891234] [-2.582678] 1. farkı 0.284991(2) ^c [-2.588772] [-1.944140] [-1.614575] 2. farkı -12.83960(1) ^c [-2.588772] [-1.944140] [-1.614575]	Düzy 3.646078(7) ^b [-4.051450] [-3.454919] [-3.153171]	Düzy 0.171705(8) ^b [0.216000] [0.146000] [0.119000]	I (0)

TGE	Düzy -5.432767 (1) ^b [-4.052411] [-3.455376] [-3.153438]	Düzy -3.603959(13) ^b [-4.051450] [-3.454919] [-3.153171]	Düzy 0.082672(3) ^b [0.216000] [0.146000] [0.119000]	I (0)
TÜFE	Düzy -2.973832(3) ^b [-4.054393] [-3.456319] [-3.153989] 1. farkı -4.603172(2) ^c [-2.588772] [-1.944140] [-1.614575]	Düzy 0.079477(2) ^c [-2.588059] [-1.944039] [-1.614637] 1. farkı -7.237968(0) ^c [-2.588292] [-1.944072] [-1.614616]	Düzy 0.081620(8) ^b [0.216000] [0.146000] [0.119000]	I (1)

Not: (.) parantez içindeki rakamlar ADF testinde AIC kriteri tarafından belirlemiş olan gecikme uzunluklarıdır. PP ve KPSS testlerinde ise Bartlett Kernell tahmin yöntemi kullanılmış, bant genişliği Newey-West olarak belirlenmiştir. [.] parantez içindeki rakamlar kritik değerlerdir. a: regresyonun sabit terim içerdiğini, b: regresyonun sabit terim ve trend içerdiğini, c: regresyonun sabit terim ve trend içermediğini ifade etmektedir.

Tablo 5.2'ye bakıldığında KS değişkeni üç birim kök testine göre de %1 anlamlılık düzeyinde düzeyde durağandır. FO değişkeni ADF testine göre %5, KPSS testine göre %1 anlamlılık düzeylerinde düzeyde durağandır. Ancak PP testinde %1 anlamlılık düzeyinde birinci farkı alındığında durağanlaşmıştır. İO değişkeni ADF ve PP testlerine göre düzeyde durağan değildir. 1. farkı alındığında %1 anlamlılık düzeyinde durağan hale gelmiştir. KPSS testinde ise %1 anlamlılık seviyesinde düzeyde durağandır. KBOFE değişkeni ADF ve PP testlerine göre %1 anlamlılık düzeyinde düzeyde durağandır. KPSS testine göre, %1 anlamlılık düzeyinde birinci farkı alınarak durağanlaştırılmıştır. KFE değişkeni ADF testine göre ikinci farkı alınarak %1 anlamlılık düzeyinde durağanlaştırılmıştır. Diğer taraftan, PP testinde %5, KPSS testinde %1 anlamlılık seviyesinde düzeyde durağandır. TGE değişkeni ADF ve KPSS testlerine göre

%1 anlamlılık düzeyinde, PP testine göre %5 anlamlılık seviyesinde düzeyde durağandır. Son olarak TÜFE değişkeninin ADF ve PP birim kök testlerine göre birinci farkı %1 anlamlılık düzeyinde, KPPS testine göre ise düzey hali %1 anlamlılık düzeyinde durağandır.

Kısaca değerlendirilecek olursa işsizlik oranı ve TÜFE endeksi dışındaki değişkenler düzeyde durağan, işsizlik oranı ve TÜFE değişkenleri ise birinci dereceden farkı durağan olarak kabul edilebilir. Sonuç olarak değişkenlerin hepsi aynı dereceden durağan bulunmamaktadır. Bu nedenle Engle-Granger ve Johansen eşbütünleşme testleri uygulanamamaktadır (Demirgil & Türkay, 2017). İlerleyen bölümlerde değişkenler arasındaki eşbütünleşme sınaması, farklı derecelerden durağan olan seriler için uygulanan ARDL sınır testi ile yapılacaktır.

4.2.Vektör Otoregressif Model (VAR)

Zaman serisi analizlerinde birim kök testleri yapıldıktan sonra VAR modeli oluşturulmaktadır. VAR modelinin uygulamasına geçilmeden önce modelde kullanılacak uygun gecikme uzunluğunun belirlenmesi gerekmektedir. Optimum gecikme uzunluğunun belirlenmesine ilişkin sonuçlar Tablo 5.2’de verilmiştir.

Tablo 5.3 Uygun Gecikme Uzunluğunun Belirlenmesi

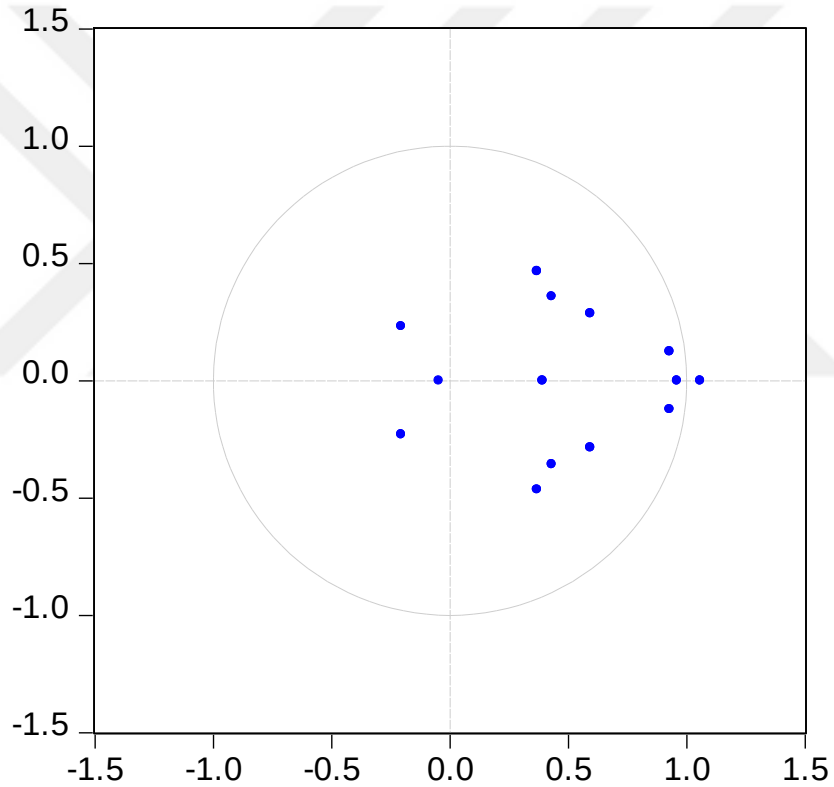
Gecikme	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	-1853.648	NA	3.68e+08	39.58826	39.77765	39.66476
1	-1033.460	1500.770	27.59807	23.18000	24.69515*	23.79201
2	-950.3263	139.7350	13.57011*	22.45375	25.29467	23.60127*
3	-912.3275	58.21101	17.89554	22.68782	26.85449	24.37085
4	-869.4932	59.23884	22.18232	22.81900	28.31144	25.03755
5	-806.2022	78.10381*	18.87312	22.51494	29.33313	25.26899
6	-748.4733	62.64198	19.62711	22.32922	30.47317	25.61878
7	-681.1062	63.06707	18.65003	21.93843	31.40814	25.76350
8	-601.0800	62.99938	15.93200	21.27830*	32.07377	25.63888

Not: *: Kriterler tarafından belirlenen en uygun gecikme uzunluğunu göstermektedir. LR: Ardışık Modifiye Edilmiş LR Test İstatistiği, FPE: Son Tahmin Hatası, AIC: Akaike Bilgi Kriteri, SC: Schwarz Bilgi Kriteri HQ: Hannan-Quinn Bilgi Kriterini göstermektedir.

Bilgi kriterleri incelendiğinde maksimum 8 gecikme uzunluğu üzerinden en uygun gecikme uzunluğunun 2 olduğuna karar verilebilir. Bu gecikme uzunluğunda VAR modelinin stabilize olabilmesi için AR karakteristik polinomun köklerinin çoğunun birden küçük olması yani birim çember içinde bulunması ve zaman serileri ile çalışıldığı için modelde otokorelasyon olmaması gerekmektedir. Aşağıda optimum 2 gecikme uzunluğunda söz konusu şartların sağlanıp sağlanmadığı kontrol edilmiştir.

AR polinomunun ters birim kökleri Şekil 5.1’de verilmiştir.

Inverse Roots of AR Characteristic Polynomial



Şekil 5.1 AR Karakteristik Polinomun Ters Kökleri (Birim Kök Çemberi)

Şekil 5.1’e göre sadece biri dışındaki tüm değerler birim çember içinde yer almaktadır. Genel olarak bakıldığında birim köklerin birden küçük olduğu söylenebilir.

Tablo 5.4’de otokorelasyon sorunu olup olmadığını test etmek amacıyla LM testi sonuçları verilmiştir.

Tablo 5.4 LM Test Sonuçları

LM Testi		
Gecikme	LM İst.	Olasılık
1	1.213504	0.1646
2	1.339982	0.0714
3	1.085604	0.3299
4	1.178439	0.2023
5	1.360018	0.0619
6	1.637270	0.0064
7	1.556511	0.0130
8	1.401791	0.0454

Tablo 5.4 incelendiğinde 2 gecikmede otokorelasyon olmadığı görülmektedir. Bu durumda VAR modeli için gerekli ön şartların sağlandığı söylenebilir ve uygun gecikme uzunluğunun 2 olmasına karar verilebilir. Bu kısımdan sonra değişkenler arasındaki nedenselliklerin incelenmesi aşamasına geçilebilir.

4.3. Granger Nedensellik Testi

VAR modelinin geçerli olabilmesi için gereken ön şartlar sağlamıştır ve uygun gecikme uzunluğu 2 olarak belirlenmiştir. Değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisi Granger nedensellik testi kullanılarak test edilmiştir. Tablo 5.5’de Granger nedensellik testinin sonuçları verilmiştir.

Tablo 5.5 Granger Nedensellik Testi Sonuçları

Bağımlı Değişken: LKS			Bağımlı Değişken: KFE		
Bağımsız Değişken	Ki-Kare İst.	Olasılık	Bağımsız Değişken	Ki-Kare İst.	Olasılık
KFE	20.61494	0.0000*	LKS	0.121824	0.9409
FO	6.181687	0.0455**	FO	0.899144	0.6379
IO	5.738915	0.0567***	IO	3.010031	0.2220
KBOFE	0.855296	0.6520	KBOFE	12.41426	0.0020*
TGE	1.365881	0.5051	TGE	0.917912	0.6319

TUFE	1.744323	0.4180	TUFE	7.251576	0.0266**
Bağımlı Değişken: FO			Bağımlı Değişken: IO		
Bağımsız Değişken	Ki-Kare İst.	Olasılık	Bağımsız Değişken	Ki-Kare İst.	Olasılık
LKS	2.820870	0.2440	LKS	1.533031	0.4646
KFE	16.89267	0.0002*	KFE	5.483525	0.0645***
IO	3.995180	0.1357	FO	8.070146	0.0177**
KBOFE	1.716143	0.4240	KBOFE	4.326550	0.1149
TGE	3.898182	0.1424	TGE	4.663806	0.0971***
TUFE	12.08604	0.0024*	TUFE	2.775023	0.2497
Bağımlı Değişken: KBOFE			Bağımlı Değişken: TGE		
Bağımsız Değişken	Ki-Kare İst.	Olasılık	Bağımsız Değişken	Ki-Kare İst.	Olasılık
LKS	0.177831	0.9149	LKS	0.65823	0.7211
KFE	9.696531	0.0078*	KFE	0.212712	0.8991
FO	0.244632	0.8849	FO	1.251294	0.5349
IO	6.947998	0.0310**	IO	2.295366	0.3174
TGE	3.467639	0.1766	KBOFE	12.32577	0.0021*
TUFE	1.082181	0.5821	TUFE	5.111420	0.0776***
Bağımlı Değişken: TUFE					
Bağımsız Değişken	Ki-Kare İst.	Olasılık			
LKS	0.060733	0.9701			
KFE	3.318949	0.1902			
FO	3.767031	0.1521			
IO	1.872299	0.3921			
KBOFE	1.397526	0.4972			
TGE	0.091941	0.9551			

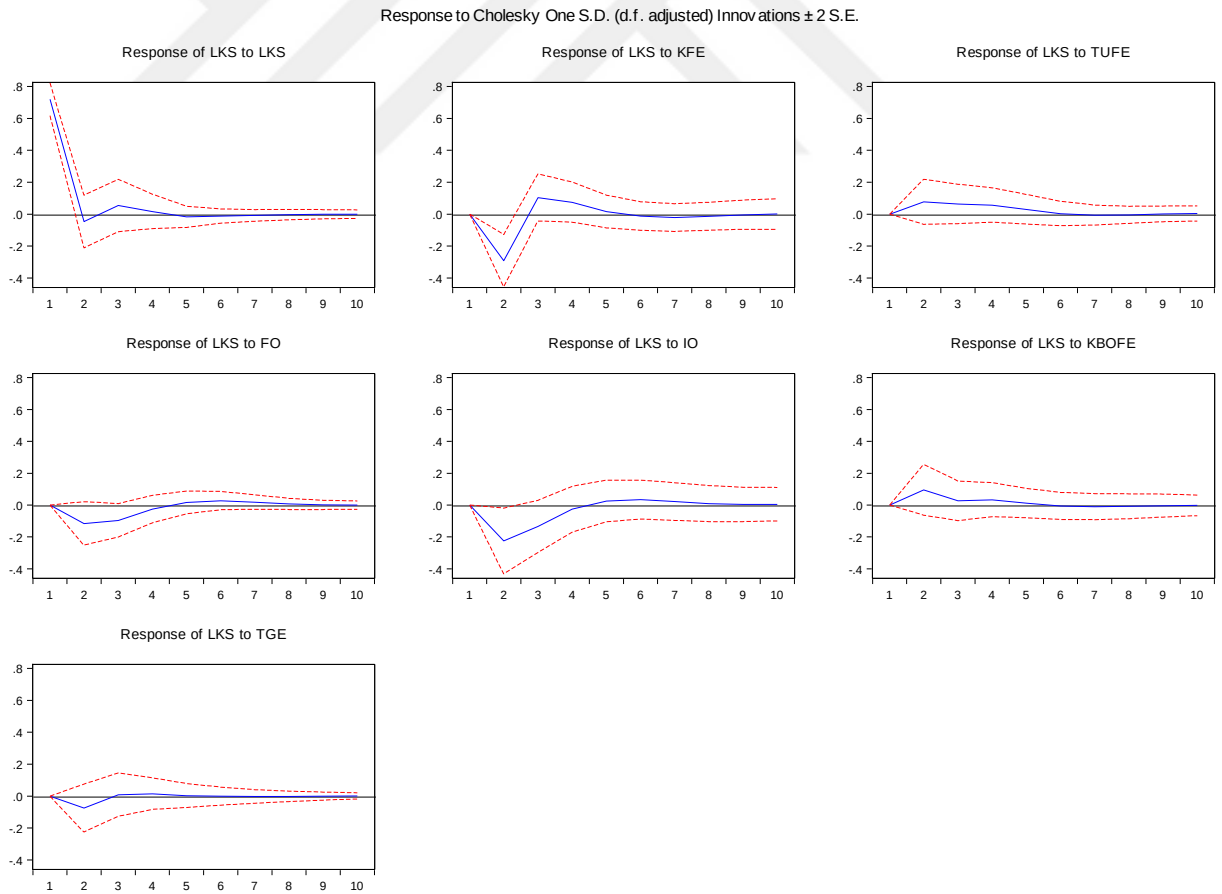
*, **, ***; %1, % 5 ve %10 anlamlılık düzeyinde istatistiksel olarak anlamlılıkları göstermektedir.

Tablo 5.5 incelendiğinde konut satışlarından diğer değişkenlere doğru herhangi bir nedensellik ilişkisi olmadığı görülmektedir. Konut fiyat endeksinden, faiz oranından ve işsizlik oranından konut satışlarına doğru tek yönlü nedensellik ilişkisi olduğu

gözlenmektedir. Konut bakım onarım fiyat endeksi ile konut fiyat endeksi arasında çift yönlü nedensellik ilişkisi vardır. Ayrıca, tüketici fiyat endeksinden konut fiyat endeksine, faiz oranına ve tüketici güven endeksine doğru tek yönlü, konut fiyat endeksinden faiz oranına ve işsizlik oranına doğru tek yönlü, faiz oranından ve tüketici güven endeksinden işsizlik oranına doğru tek yönlü, işsizlik oranından konut bakım onarım fiyat endeksine ve konut bakım onarım fiyat endeksinden tüketici güven endeksine doğru tek yönlü nedensellik ilişkileri mevcuttur.

4.4. Etki-Tepki Fonksiyonları

VAR sisteminde modelde var olan değişkenlerden herhangi birine bir standart sapmalılık şok uygulandığında diğer değişkenlerin vermiş olduğu tepkiler, etki-tepki fonksiyonları ile gözlemlenmektedir. Şekil 5.2’de etki-tepki analizinin sonuçlarına yer verilmiştir.



Şekil 5.2 Etki-Tepki Analizinin Sonuçları

Etki-tepki analizinin sonuçları, konut satışlarının diğer değişkenlere uygulanan bir standart sapmalık şoka vermiş olduğu tepkiyi göstermektedir. Etki-tepki analizi sonuçlarına göre, konut fiyat endeksine, faiz oranına, işsizlik oranına ve tüketici güven endeksine verilen bir standart sapmalık şok karşısında konut satışlarının önce azaldığı (negatif değerler aldığı), sonra arttığı ve belli bir dönemden sonra denge noktasına yaklaştığı görülmektedir. Diğer taraftan tüketici fiyat endeksine ve konut bakım onarım fiyat endeksine bir standart sapmalık şok verildiğinde konut satışlarının bunlara artan yönde tepki verdiği ve bu tepkinin denge noktasına yaklaşarak giderek kaybolduğu bir seyir izlenmektedir. Konut satışlarındaki bir standart sapmalık şoka karşılık, kendisinin verdiği tepkiye bakıldığında ise negatif ve pozitif yönlü dalgalanmaların 4. dönemden sonra denge değeri etrafında seyretmeye başladığı görülmektedir.

4.5. Varyans Ayırıştırma Analizi

Etki-tepki analizinden sonra çalışmanın bu kısmında varyans ayırıştırma analizine yer verilmiştir. Konut satışlarındaki değişimin yüzde kaçının diğer değişkenler ile açıklandığını gösteren varyans ayırıştırma analizinin sonuçları Tablo 5.6’da 10 dönem için verilmiştir.

Tablo 5.6 Varyans Ayırıştırma Analizi Sonuçları

LKS Değişkeninin Varyans Ayırıştırma Analizi Sonuçları								
Dönem	S.E.	LKS	KFE	FO	IO	KBOFE	TGE	TUFE
1	0.720346	100.0000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
2	0.831518	75.36600	12.37025	2.928155	6.669138	0.189903	1.023858	1.452701
3	0.858699	71.06272	13.06327	4.438205	8.479642	0.219181	0.960135	1.776845
4	0.865406	70.00050	13.59315	4.583066	8.402973	0.223680	0.953234	2.243403
5	0.866820	69.81435	13.58115	4.580920	8.474809	0.232004	0.950288	2.366473
6	0.868108	69.62851	13.56224	4.664668	8.600552	0.236706	0.947546	2.359788
7	0.868982	69.49799	13.60042	4.712191	8.637347	0.238390	0.945977	2.367684
8	0.869233	69.45962	13.61928	4.719659	8.640674	0.239645	0.945716	2.375404
9	0.869264	69.45484	13.62116	4.719496	8.641705	0.241076	0.945712	2.376006
10	0.869287	69.45129	13.62042	4.719367	8.643980	0.243135	0.945666	2.376142

Tablo 5.6 incelendiğinde, konut satışlarının öngörü hata varyansının %100'ü ilk dönem kendisi ile karşılanmaktadır. İkinci dönemde bu değişkendeki değişimin %75'i kendisi ile, %12'si konut fiyat endeksi ile, yaklaşık %7'si işsizlik oranı ile, %3'ü faiz oranı ile, %1'i tüketici fiyat endeksi ve tüketici güven endeksi ile ve son olarak %0.2'si konut bakım onarım fiyat endeksi ile açıklanmaktadır. Üçüncü dönemde de konut satışlarının öngörü hata varyansındaki değişmelerin, diğer değişkenler tarafından açıklanma oranının sırası ikinci dönemde olduğu gibidir. Genel olarak bakıldığında 10 dönem boyunca bu sıralama hemen hemen aynıdır. Dördüncü dönemden sonra konut satışlarındaki değişmelerin büyük çoğunluğunun kendisi ile açıklandığı, daha sonra konut fiyat endeksi, işsizlik oranı, faiz oranı, tüketici fiyat endeksi, tüketici güven endeksi ve konut bakım onarım fiyat endeksi ile açıklandığı görülmektedir. Konut satışlarındaki değişimin %69'u kendisiyle, %13'ü konut fiyat endeksiyle, %4'ü faiz oranı ile, %8'i işsizlik oranıyla, %2'si TÜFE ile, %1'i tüketici güven endeksiyle ve %0.2'si konut bakım onarım fiyat endeksiyle açıklanmaktadır. Bu sonuç etki-tepki analizinin sonuçlarını desteklemektedir.

4.6. ARDL Analizi

Çalışmanın bu bölümünde değişkenler arasında kısa ve uzun dönemli ilişkilerin var olup olmadığı Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif Model (Autoregressive Distributed Lag-ARDL) ile incelenmiştir. ARDL analizi yapılabilmesi için değişkenlerin bütünleşme derecesinin $I(2)$ olması durumunda Pesaran Shin ve Smith (2001) tarafından geliştirilen sınır testi uygulanamamaktadır. Bu nedenle değişkenlerin ikinci dereceden durağan olmaması gerekmektedir. Bu çalışmanın uygulama kısmında öncelikle birim kök analizleriyle serilerin durağanlıkları test edilmiştir. İşsizlik oranı ve TÜFE değişkeni haricinde diğer tüm değişkenlerin düzeyde durağan olduğu sonucuna varılmıştır. Bu durumda ARDL analizi ve sınır testi uygulanmıştır. Modelde 2018 yılının ikinci çeyreğinde kırılma olduğu için kukla değişken kullanılmıştır. Tahmin edilen ARDL modelinin sonuçları Tablo 5.7'de verilmiştir.

Tablo 5.7 ARDL (1, 2, 0, 0, 0, 0, 1, 0) Modelinin Tahmin Sonuçları

Bağımlı Değişken: LKS			
Değişkenler	Katsayı	t ist.	Olasılık
LKS(-1)	-0.244942	-2.689824	0.0086
KFE	-0.098034	-1.215712	0.2273
KFE(-1)	-0.345059	-2.582406	0.0115
KFE(-2)	0.437121	4.748948	0.0000
FO	-0.160413	-4.242597	0.0001
IO	-0.291565	-3.154486	0.0022
KBOFE	0.006846	2.092841	0.0392
TGE	-0.060570	-3.164304	0.0021
TÜFE	-0.026361	-0.474758	0.6361
TÜFE(-1)	0.118510	1.985740	0.0502
D	0.458487	1.725451	0.0880
C	23.09687	8.998142	0.0000
Tanısal Test Sonuçları			
$R^2 = 0.37$	$\bar{R}^2 = 0.29$	$X^2_{BG} = 5.836$ (0.212)	$X^2_{WHITE} = 18.61$ (0.068)

Tablo 5.7 incelendiğinde ARDL analizinde uygun gecikme uzunlukları konut satışları için 1, konut fiyat endeksi için 2, faiz oranları, işsizlik oranı, konut bakım ve onarım fiyat endeksi ve tüketici güven endeksi için 0, TÜFE için 1 ve kukla değişken için 0 olarak belirlenmiştir. ARDL modeline göre konut satışları üzerinde kendisinin bir dönem gecikmesinin, konut fiyat endeksi değişkeninin bir dönem gecikmeli değerinin, faiz oranı, işsizlik oranı ve tüketici güven endeksi değişkenlerinin negatif yönde etkisinin olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, konut satışları üzerinde konut fiyat endeksinin iki dönem gecikmeli değerinin, konut bakım ve onarım fiyat endeksinin ve TÜFE değişkeninin bir dönem gecikmeli değerinin pozitif yönde etkili olduğu söylenebilir. Ayrıca ARDL modeline CUSUM kare test sonucunu düzeltebilmek amacıyla kukla değişken eklenmiştir. Modelde D ile ifade edilen kukla değişkene 2016:6-2017:11 dönemi için 1 değeri, diğer dönemler için 0 değeri verilmiştir. Buna göre, 2016 yılının Haziran ayı ile 2017 yılının Kasım ayı tarihleri arasında konut satışları diğer aylara göre daha fazladır. Öte yandan, %5 anlamlılık düzeyine göre modelde farklı varyans ve

otokorelasyon sorunu olmadığı tespit edilmiştir. ARDL modeli tahminlerinin etki tepki analizi ve varyans ayrıştırma analizinin sonuçları ile tutarlı olduğu söylenebilir. Değişkenler arasındaki eşbütünleşme ilişkisi sınır testi ile araştırılmış ve sonuç Tablo 5.8’de verilmiştir.

Tablo 5.8 Sınır Testi Sonuçları

k	F istatistiği	%1 anlamlılık düzeyindeki kritik değerler	
		Alt Sınır I(0)	Üst Sınır I(1)
7	24.48790	2.96	4.26

Not: k, denklemdaki bağımsız değişken sayısıdır.

Pesaran vd. (2001)’nin geliştirdiği tabloya göre alt sınır değer 2.96 ve üst sınır değer 4.26’dır. F test istatistiği değeri (24.48790), üst sınır değerden büyük olduğu için temel hipotez reddedilmektedir yani değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisi vardır. ARDL analizinde kısa dönem ve uzun dönem katsayılarına ilişkin değerler Tablo 5.9’da yer almaktadır.

Tablo 5.9 Hata Düzeltme Modeli Sonuçları ve Uzun Dönem Katsayıları

Değişkenler	Katsayı	t ist.	Olasılık
C	23.09687	14.56383	0.0000
Δ KFE	-0.098034	-1.4604474	0.1477
Δ KFE(-1)	-0.437121	-5.867358	0.0000
Δ TUF	-0.026361	-0.541790	0.5893
CointEg(-1)	-1.244942	-14.54257	0.0000
Uzun Dönem Katsayıları			
Değişkenler	Katsayı	t ist.	Olasılık
KFE	-0.004797	-0.514865	0.6079
FO	-0.128852	-4.311214	0.0000
IO	-0.234199	-3.162100	0.0021
KBOFE	0.005499	2.086514	0.0398
TGE	-0.048653	-3.252493	0.0016
TUF	0.074019	2.048722	0.0435
D	0.368280	1.713713	0.0901

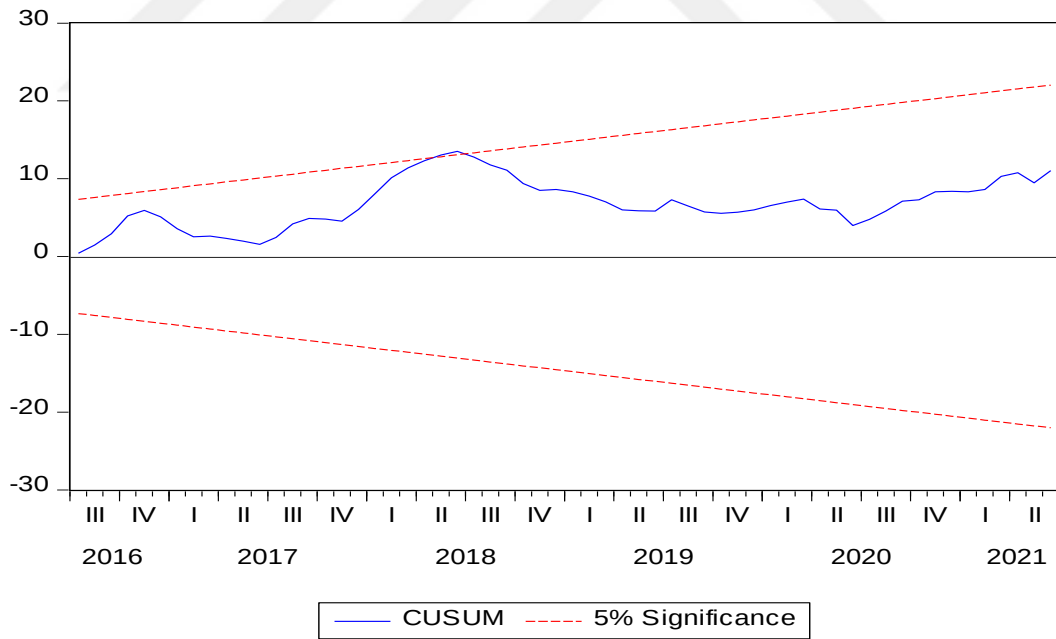
Hata Düzeltme Modelinin sonuçları, değişkenlerin konut satışları üzerindeki kısa dönemli etkilerine ilişkin bilgi vermektedir. Kısa dönemde konut fiyat endeksinin gecikmeli değeri konut satışlarını negatif yönde etkilemektedir. Konut fiyat endeksi ve

TÜFE değişkeninin katsayıları istatistiksel olarak anlamsızdır. Hata düzeltme teriminin negatif ve istatistiksel olarak anlamlı olduğu gözlenmektedir. Kısa dönemde oluşacak dengeden sapmanın $1/1,244942$ yani 0,803 ay sonra düzelerek uzun dönem dengesine ulaştığını göstermektedir. Konut satışları uzun dönem için değerlendirildiğinde, TÜFE'deki ve konut bakım ve onarım fiyat endeksindeki artışların konut satışlarını arttırdığı söylenebilir. Ayrıca faiz oranı, işsizlik oranı ve tüketici güven endeksindeki artışlar konut satışlarını azaltmaktadır. 2016:6-2017:11 döneminde diğer dönemlere göre konut satışlarının arttığı görülmektedir.

Modelde yer alan değişkenlere ait katsayıların istikrarını test etmek için CUSUM ve CUSUMSQ testlerinden yararlanılmaktadır. CUSUM ve CUSUMSQ yapısal kırılma testleri için şu şekilde hipotez kurulabilmektedir:

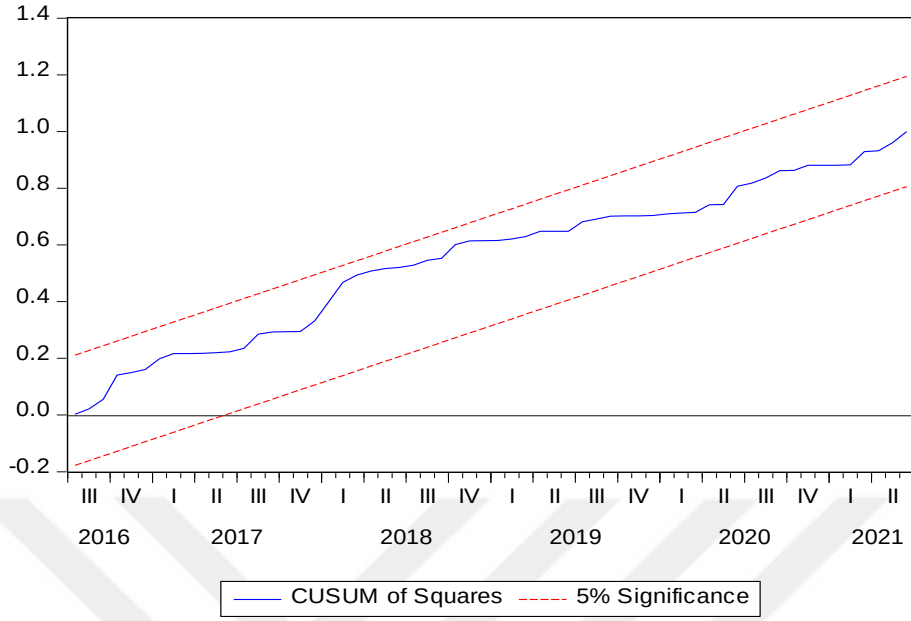
H_0 : Modelde yapısal kırılma yoktur.

H_1 : Modelde yapısal kırılma vardır.



Grafik 5.1 CUSUM Testi

CUSUM testine ait grafikte %5 anlamlılık düzeyinde 2018 yılının ikinci çeyreğinde yapısal kırılma mevcuttur.



Grafik 5.2 CUSUMQ Testi

CUSUMSQ testine ait grafikte ise parametre tahminlerinin %5 kritik değerine ilişkin sınırların dışına çıkmadığı gözlenmektedir. Böylece elde edilen parametrelerin istikrarlı olduğu sonucuna varılabilir.

SONUÇ

Konut, insan hayatı için önemli bir unsurdur. Konut, barınma alanı olmanın yanı sıra yatırım, ekonomik kalkınma ve refah seviyesi açısından da önemlidir. Kişiler, kendilerini ve geleceklerini güvence altına almak için yatırım amaçlı olarak konut sahibi olmak istemektedirler. Ekonomik kalkınma açısından bakıldığında konut, üretim, yatırım ve istihdam gibi makroekonomik yönlerden ekonomiye katkı sağlamaktadır. Özellikle kalifiye olmayan işgücünün çoğunlukta olduğu bu sektörde kısa süreli istihdam olanağı oluşturmakta ve işsizlik sorunu için faydalı çözümler sağlamaktadır.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde yaşanan kentleşme, kente yerleşenler için konut sorunu oluşturmaktadır. Bunun yanında konut talebinin, barınma ihtiyacının yanı sıra hanehalkı için geleceğini güvence altına almak, çocukları için yatırım amaçlı düşünülmesiyle ihtiyaçtan çok yatırım için konut talebi oluşmaktadır. Bu çerçevede oluşan konut talebi, arsa değeri, sosyal talep, konut finansmanı, konut hakkı, kentleşme süreci gibi birçok faktörün etkisinde kalmaktadır.

Bu çalışmada, Türkiye’de konut talebini etkileyen faktörleri belirlemek ve konut sektörünü şekillendiren politikalara öneriler oluşturabilmek için zaman serisi analizlerinden yararlanılmıştır. Çalışmada konut satışlarını etkileyebileceği tahmininde bulunulan birtakım değişkenlerin Türkiye’de konut talebine olan etkisi 2013:1-2021:6 dönemlerini kapsayan aylık verilerle analiz edilmiştir. VAR analizi, Granger nedensellik testi, etki-tepki analizi, varyans ayrıştırma analizi, ARDL analizi gibi doğrusal zaman serisi analizleri yapılmıştır. Birim kök testlerinde işsizlik oranı ve tüketici fiyat endeksi değişkenlerinin birinci farkları alınarak bu değişkenler durağan hale getirilmiş, diğer değişkenlerin tümü düzeyde durağan olarak tespit edilmiştir. Bu nedenle Engle-Granger ve Johansen eşbütünleşme testleri uygulanamamıştır. Değişkenlerin durağanlık seviyeleri farklı derecelerden olduğu için eşbütünleşme ilişkisi ARDL testi ile incelenmiştir.

Çalışmada Granger nedensellik testi yapılarak değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisi incelenmiştir. Test sonuçlarına göre konut satışlarından diğer değişkenlere doğru bir nedensellik ilişkisi tespit edilememiştir. Konut fiyat endeksi ile konut bakım ve onarım fiyat endeksi arasında karşılıklı bir nedensellik olduğu saptanmıştır. Çalışmanın ana konusu olan konut satışlarını etkileyen değişkenler bağlamında düşünüldüğünde,

nedensellik testi ile elde edilen önemli bir sonuçta; konut fiyat endeksinden, faiz oranından ve işsizlik oranından konut satışlarına doğru tek yönlü nedensellik ilişkisi olduğu bulgusudur. Çalışmada ele alınan değişkenlere bir standart sapmalık şok uygulandığında konut satışlarının tepkisi etki-tepki analizleriyle incelenmektedir. Konut satışlarının konut fiyat endeksine, faiz oranına, işsizlik oranına ve tüketici güven endeksine verilen bir standart sapmalık şoka olan tepkisi önce azalan, sonra artan yönde olmuş, daha sonra ise denge noktasına yaklaşarak sıfırlanmıştır. Tüketici fiyat endeksi ile konut bakım ve onarım fiyat endeksine, konut satışlarının tepkisi ise önce artan yönde olmuş sonra ise denge noktasında seyretmiştir. Konut satışlarındaki değişimin diğer değişkenlerden ne kadar etkilendiği göz önüne alındığında, bu değişimin en çok kendisi tarafından açıklandığı görülmüştür. Genel olarak bakıldığında, konut satışlarının öngörü hata varyansındaki değişimin %69-%70 arasındaki oranı kendisi ile açıklanmıştır. Diğer değişkenlerin bu değişkendeki değişimleri açıklama oranına göre sıralaması konut fiyat endeksi, işsizlik oranı, faiz oranı, tüketici fiyat endeksi, tüketici güven endeksi ve konut bakım ve onarım fiyat endeksi şeklindedir. Uygulamada son olarak kısa ve uzun dönemli ilişkilerin belirlenmesi için ARDL analizine yer verilmiştir. ARDL modeline bakıldığında konut fiyat endeksi, faiz oranı, işsizlik oranı, tüketici güven endeksi ve tüketici fiyat endeksi değişkenlerinin konut satışları üzerinde negatif etkisinin olduğu, konut bakım ve onarım fiyat endeksinin ise pozitif etkisinin olduğu görülmektedir. Uzun dönem ilişkileri bağlamında değerlendirildiğinde, konut fiyat endeksine ilişkin katsayının istatistiksel olarak anlamsız olduğu, faiz oranı, işsizlik oranı ve tüketici güven endeksi değişkenlerindeki artışın konut satışlarını düşürdüğü, bunun yanı sıra konut bakım ve onarım fiyat endeksindeki ve tüketici fiyat endeksindeki artışın konut satışlarını arttırdığı söylenebilmektedir. Kısa dönemde ise konut fiyat endeksinin gecikmeli değerindeki artışın konut satışlarını azalttığı görülmektedir. Sınır testi, değişkenler arasında uzun dönemde eşbütünleşme ilişkisi olduğunu göstermektedir.

Modelin istikrarlılığı CUSUM ve CUSUMSQ testleriyle araştırılmış ve modelde CUSUMSQ testinde yapısal kırılmaya rastlanmıştır. İlgili dönemler kukla değişken ile temsil edilip modele eklenerek, parametrelerin kararlılığı ve modelin istikrarlılığı sağlanmıştır.

DEĞERLENDİRME

Çalışmada Türkiye’de konut talebini etkileyen faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Bu amaç doğrultusunda 2013:1-2021:6 dönemi için verisine ulaşılabilen faiz oranı, işsizlik oranı, konut fiyat endeksi, tüketici fiyat endeksi, tüketici güven endeksi ve konut bakım ve onarım fiyat endeksi değişkenleri analizlere dahil edilmiştir. Faiz oranı, işsizlik oranı, konut fiyat endeksi, tüketici fiyat endeksi, tüketici güven endeksi, konut bakım ve onarım fiyat endeksi negatif veya pozitif yönlü olarak konut satışlarını etkilemektedir.

Türkiye’de konut talebini etkileyen faktörlerden biri tüketici fiyat endeksidir. Enflasyonun konut talebini olumsuz etkilemesi beklenmektedir. Uzun dönemde konut satışlarıyla TÜFE arasında doğru orantılı ilişki mevcuttur. Ancak kısa dönemde negatif yönde etkilemektedir. TÜFE oranlarının azalması konut satışlarını arttıracak ve bununla birlikte konut talebini arttıracaktır.

Faiz oranları konut talebinde etkili olan bir değişkendir. Faiz oranları düştükçe konut talebinin artması beklenmektedir. Türkiye’de faiz oranları ile konut satışları arasında hem kısa dönemde hem de uzun dönemde negatif yönlü ilişki bulunmaktadır. Faiz oranlarında yaşanan herhangi bir artış konut satışlarını azaltmaktadır. Konut talebinde bulunan kişilerin konut ihtiyaçlarını ertelememek için özel kuruluşlar ve kamu finansal kuruluşları tarafından yüksek vadeli ve düşük faiz oranlı kredilerle kişilere finansal kolaylıklar sağlanabilir.

Konut fiyat endeksinin konut talebini azaltacağı beklenir. Uzun dönemde herhangi bir etkisinin olmadığı fakat kısa dönemde konut satışlarını negatif yönde etkilediği görülmektedir. Konut fiyatlarının artmasında birçok faktör önemlidir. Kullanılan malzemenin kalitesi, fiyatı, ödenen vergiler, çalışan masrafları vb. bu girdilerin azaltılması yönünde çalışmalar sağlanmalıdır. Vergi oranlarının düşürülmesi ya da enflasyon oranının düşürülmesi gibi politikalar izlenebilir.

Bir diğer konut talebini etkileyen değişken ise konut bakım ve onarım fiyat endeksidir. Türkiye’de hem kısa dönemde hem de uzun dönemde konut bakım ve onarım fiyat endeksinin konut satışlarıyla doğru orantılı olduğu sonucuna varılmıştır. Konut satın alırken kişilerin konut bakım ve onarım masraflarının kimler tarafından karşılanacağı

hususunda anlaşmaları önem arz etmektedir. Konutun bakım ve onarım masrafının fazla olması yeni bir ev satın alma gereksinimi ortaya koymaktadır.

Konut talebi üzerinde etkili olan diğer değişken de işsizlik oranıdır. İşsizlik oranı arttıkça konut talebinin azalacağı beklenmektedir. Türkiye’de işsizlik oranı ile konut satışları arasında uzun ve kısa dönemde ters orantı bulunmuştur. İşsizlik oranı artarken konut satışlarının azalacağı yani konut talebinin olumsuz etkileneceği görülmektedir. Her geçen gün artan nüfusla birlikte kentleşmenin artması işsizlik oranlarını arttırmakta böylece kişilerin tasarruflarını azaltmakta ve konut taleplerini negatif olarak etkilemektedir. Bu durumun düzeltilmesi için istihdam artışı sağlanmalı, dolayısıyla kişilerin tasarrufları arttırılmalıdır.

Son olarak konut talebini etkileyen diğer bir değişken ise tüketici güven endeksidir. Tüketicilerin güven endeksleri ne kadar yüksek olursa alım güçlerinin o kadar artması beklenmektedir. Kısa dönemde ve uzun dönemde konut satışlarının tüketici güven endeksiyle negatif yönlü ilişkisi mevcuttur. Bu durum konut talebini azaltmaktadır. Kişilerin güven endeksinin düşük olması yeni bir ürün alma durumunda korkularına ve endişelerine neden olmaktadır. Tüketicinin güven endeksinin yüksek olması rahatla alışveriş yapabilmelerine olanak sağlar.

Çalışmanın sonuçlarının konut politikalarının oluşturulması açısından yararlı olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca bundan sonraki çalışmalara yol gösterici olması ve literatüre katkı sağlaması bakımından önemli olduğu belirtilebilir.

KAYNAKÇA

- ABAR, H., & KARAASLAN, A. (2013). **Konut Talebinin Özellikleri ile Talep Edilen Konutun Özellikleri Arasındaki İlişkinin Çoklu Uyum Analizi Yöntemi İle İncelenmesi: Atatürk Üniversitesi Personeli Örneği**. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 27(3), 323-339.
- ACAR, İ. (2015). **Türkiye'de Gelir Dağılımı**. HAK-İŞ Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi, 42-59.
- AFŞAR, M. (2011). **Küresel Kriz ve Türk Bankacılık Sektörüne Yansımaları**. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İBBF, 143-171.
- AKBALIK, M. E. (2004). **Tüketim Kültürünün Etkisinde Değişen Kentsel Yaşam Biçimleri ve Küresel Kentler**. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- AKTÜRK, E., & TEKMAN, N. (2016). **Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler**. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 423-440.
- ALP, A. (1996). **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorunun Çözümünde Bir Model Önerisi**. Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları.
- ALTUN, D. (2017). **Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler; Karaman İline Yönelik Bir Araştırma**. Karaman: Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- AMBROSE, B. W., EICHHOLTZ, P., & LINDENTHAL, T. (2013). **House Prices and Fundamentals: 355 Years of Evidence**. Journal Of Money, Credit And Banking, 477-491.
- ANBARCI, M., GİRAN, Ö., TÜRKAN, Y. S., & MANİSALI, E. (2011). **Ürün Olarak Konut Kavramı ve Türkiye'deki Konut Satışlarının Ürün Hayat Eğrisi Yaklaşımıyla Değerlendirilmesi**. 6. İnşaat Yönetimi Kongresi (s. 293). Bursa: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası.
- ARSLAN, İ. (2007). **Konut Ekonomisi**. Sakarya: Sakarya Yayıncılık.
- ARSLAN, Y., CERİTOĞLU, E., & KANIK, B. (2013). **The Effects of Demographic Changes on the Long Term Housing Demand in Turkey**. Munich Personal RePEc Archive, 1-80.

- AYAN, E. (2011). **Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye'de TOKİ Uygulamalarının Analizi**. Muhasebe ve Finansman Dergisi, 139-156.
- BARIŞIK, S., & KESİKOĞLU, F. (2004). **Türkiye'de Bütçe Açıklarının Temel Makroekonomik Değişkenler Üzerine Etkisi (1987-2003 VAR, Etki-tepki Analizi, Varyans Ayrıştırması)**. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 60-82.
- BEKMEZ, S., & ÖZPOLAT, A. (2013). **Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyenleri: Dinamik Bir Analiz**. TİSK Akademi, 170-188.
- BELSKY, E. S., Dİ, Z. X., & MCCUE, D. (2006). **Multiple-Home Ownership and The Income Elasticity of Housing Demand** . Joint Center For Housing Studies Harvard University , 1-38.
- BERBEROĞLU, M. (2009). **Mortgage- İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği**. International Journal of Economic and Administrative Studies, 119-146.
- BERBEROĞLU, M. G., & Teker, S. (2005, Aralık). **Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi**. İTÜ Dergisi, 2(1), 58-68.
- BİRLEŞMİŞ MİLLETLER KURULU. (2003). **Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşmenin Onaylanmasının Uygun Bulunduğuna Dair Kanun Tasarısı ve Sağlık, Aile, Çalışma ve Sosyal İşler ve Dışişleri Komisyonları Raporları**. Ankara: Türkiye Büyük Millet Meclisi.
- BİRLEŞMİŞ MİLLETLER KURULU. (2021, Nisan 10). **Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı**. Nisan 9, 1995 tarihinde T.C. Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/22253.pdf> adresinden alındı
- BİRLEŞMİŞ MİLLETLER KURULU. (2021, Nisan 10). **İnsan Hakları Beyannamesi**. Aralık 10, 1948 tarihinde TBMM: <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf> adresinden alındı
- BOLEAT, M. (1985). **National Housing Finance Systems**. London: London : Croom Helm in association with the International Union of Building Societies and Savings Associations.
- CESUR, F. (2006). **Para Arzı İle Enflasyon İlişkisi ve Türkiye Uygulaması (1994-2004)**. Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 85-104.
- CHO, M., KİM, I. M., & MEGBOLUGBE, I. F. (1996). **Simultaneous Estimation Of Housing Demand And Mortgage Demand: An Extended Two-Stage Approach with Two Sequential Choices**. Sungkyunkwan University , 1-35.

- ÇAĞLAYAN, E., & SAÇAKLI, İ. (2006). **Satın Alama Gücü Paritesinin Geçerliliğinin Sıfır Frekansta Spektrum Tahmincisine Dayanan Birim Kök Testleriyle İncelenmesi**. Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi, 121-137.
- ÇAKIR, A. S., & Sözen, İ. (2016). **Türkiye'de Cari İşlemler Dengesini Etkileyen Finansal Değişkenlerin VAR Analizi**. Akademik Hassasiyetler, 19-42.
- ÇAKIR, E. (2014). **Konut Yatırımları ve Konut Talebini Belirleyen Faktörler: Ordu İl Merkezi Hanehalkı Araştırması**. Ordu: Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- ÇEVİK, B. (2013). **Türkiye'de Konut Piyasalarındaki Gelişmeler**. T.C. İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü, 1-17.
- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI. (2020). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Kasım 20, 2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarihçesi: <https://csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012> adresinden alındı
- ÇİÇEK, U., & HATIRLI, S. A. (2015). **Isparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Analizi**. Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 7(13), 98-114.
- ÇOBAN, A. N. (2012). **Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası**. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 75-108.
- ÇÖLKESEN, C. (2005). **Türkiye'de İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı "Mortgage" Temelleri ve Uygulanışı**. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Para, Sermaye Piyasaları, Finansal Kurumlar Anabilim Dalı.
- DEADMAN, D., & CHAREMZA, W. (1997). **New Directions in Econometrics Practice**. USA: Edward Elgar Publishing.
- DEMİR, H., & PALABIYIK, V. K. (2005). **Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi**. Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 92.
- DEMİRBAŞ, E., & SANCAK, E. (2011). **Küresel Ekonomik Kriz ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri**. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 171-190.
- DEMİRCİ, N. S. (2017). **Finansal Gelişmişliğin Özel Sektör Ar-Ge Harcamalarına Etkisi: Türkiye İçin Eşbütünleşme, Nedensellik, Etki-Tepki Analizleri ve Varyans Ayırıştırma (1990-2014)**. Muhasebe Ve Finansman Dergisi, 157-182.
- DEMİRGİL, B., & TÜRKAY, H. (2017). **Türkiye'de Faiz Oranını Etkileyen Faktörler: Bir ARDL/ Sınır Testi Uygulanması**. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 907-928.

- DEMİRHAN, A. A., & KURUL, D. M. (2015). **Türkiye Konut Sektörüne İlişkin Birleşik Öncü Göstergeler Endeksi**. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 1-11.
- DİLBER, İ., & SERTKAYA, Y. (2016). **2008 Finansal Krizi Sonrası Türkiye'de Konut Fiyatlarının Belirleyicilerine Yönelik Analiz**. Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 12-29.
- DİLER, H. (2018). **Türkiye Ekonomisinin Makroekonomik Değişkenleri Üzerine Yapısal Kırılmalı ve Mevsimsel Birim Kök Analizi**. Sosyal Araştırmalar ve Davranış Bilimleri Dergisi, 106-120.
- DİPASQUALE, D. (1999). **Why Don't We Know More About Housing Supply?** Journal Of Real Estate Finance And Economics, 9-23.
- DİŞBUDAK, C., & SÜSLÜ, B. (2009). **Kalkınma ve Bireysel Gelir Dağılımı: Kuznets Hipotezi Türkiye İçin Geçerli Mi?** Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi, 146-166.
- DÖNMEZ, İ. (2008). **Konut Finansmanlarında İpoteğe Dayalı ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler ve Türkiye Uygulaması**. Ankara: Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme AnaBilim Dalı Muhasebe Finansman Yüksek Lisans Programı.
- DURKAYA, M. (2002). **Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi**. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- EĞİLMEZ, M. (2009). **Küresel Finans Krizi**. Ankara: Remzi Yayıncılık.
- EICHHOLZ, P., & LİNDENTHAL, T. (2014). **Demographics, Human Capital And The Demand For Housing**. Journal Of Housing Economics, 26, 19-32.
- EKOLAR(2018, Şubat 2). **Ekonometri Ders Notları**. ekolar.com: <https://www.ekolar.com/granger-nedensellik-testi/> adresinden alındı
- Elif KARAKURT TOSUN, Z. F. (2012). **Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği**. Business and Economics Research Journal, 176.
- ENGLE, R. F., & GRANGER, C. W. (1987). **Co-Integration and Error Correction: Representation, Estimation, and Testing**. Econometrica, 251-276.
- ERDÖNMEZ, H. (2007). **Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı**. Konya: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- ERDÖNMEZ, P. A. (2005). **Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler**. Bankacılar Dergisi(54), 59-73.
- ERTÜRK, H., & SAM, N. (2016). **Kent Ekonomisi** (5. Baskı b.). Bursa: Ekin Kitabevi.

- G.S.MADDALA, & KİM, I.-M. (1999). **Unit Roots, Cointegration and Structural Change**. Seoul: Cambridge University Press.
- GANCALI, A. (2008). **Konut Sektörünün Finansmanı ve Azerbaycan'da Uygulanması**. İstanbul: Marmara Üniversitesi Banka Ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim Dalı.
- GENCE, Ş. (2004). **Türkiye'de Konut Sorunu Konut Sorununun Çözümünde Kooperatiflerinin Rolü ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sorunlarının İncelenmesi**. Eskişehir: Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- GENÇ, A. (2020). **Türkiye'de Konut Talebini Etkileyen Faktörler ile Kentsel Yayılma Alanlarının Analizi: Bilecik Örneği**. Bilecik: Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- GÖZLER, K. (1999). **Türk Anayasaları**. Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları.
- GUJARATI, D. N., & Porter, D. C. (2018). **Temel Ekonometri** (Beşinci Baskı b.). İstanbul: Ezgi Matbaacılık.
- GÜL, S. (2019). **Kurumsal Dayanakları ve Finansman Yöntemleri Bağlamında, Konut Yenileme Uygulamaları; Türkiye İçin Model Önerisi**. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilimdalı Gayrimenkul Değerlemesi Ve Finansmanı Bilim Dalı.
- Güler, Y. B. (2007). *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri*. Ankara: Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- GÜNDÜZ, G. (1996). **Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin İncelenmesine Yönelik Bir Çalışma**. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- GÜNEŞ, C. (2009). **Türkiye'de Hanelerin Konut Tercihi: Ekonometrik Yaklaşım**. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- GYODER. (2013). **2023 Vizyonunda Türkiye Gayrimenkul Sektörü**. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, 1-41.
- HAYRULLAHOĞLU, G. (2018). **Kentsel Yayılma Alanları ve Bu Alanlarda Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Alacaath-Yaşamkent Mahalleleri Örneği**. Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- HOCHGUERTEL, S., & SOEST, A. V. (1996). **The Relation Between Financial And Housing Wealth of Dutch Households**. Tilburg Univesity, 1-38.
- İMO. (2011). **Konut Raporu**. Ankara: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası.

- IŞIK, A. (2010). **Konut Finansmanı Sistemi(Mortgage) ve Türkiye'deki Bankacılık Uygulamaları**. Erzurum: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı.
- J.LEA, M. (1994). **Efficiency and Stability of Housing Finance Systems: A Comparison of the United Kingdom and the United States**. Housing Policy Debate, 361-379.
- KALAFAT, N. K. (2009). **Türkiye'de Konut Yatırımları ve Finansman Yöntemleri**. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Politikası Bilim Dalı.
- KALELİOĞLU, M. R. (2013). **Bolu Kentinde İkametgah Memnuniyeti Bağlamında Kent İçi Hareketlilik**. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- KALYONCU, V. B. (2019). **Konut Talebinin Belirleyicileri: Türkiye İçin ARDL Sınır Testi ve Granger Nedensellik Testi Kanıtları**. Zonguldak: Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi Sosyal Bilimler Endüstrisi İktisat Anabilim Dalı.
- KARAMAN, B., & ÖZÇALIK, M. (2007). **Türkiye'de Gelir Dağılımı Eşitsizliğinin Bir Sonucu: Çocuk İşgücü**. Yönetim Ve Ekonomi, 25-41.
- KARAYALÇIN, M. (2009). **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**. İstanbul: Boyut Yayın Grubu.
- KAŞTAN, Y. (2016). **Türkiye'de Cumhuriyet Dönemi İç Göç Hareketleri**. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 692-700.
- KELEŞ, R. (1997). **Kentleşme Politikası**. Ankara: İmge Kitapevi.
- KELEŞ, R. (2015). **Konut Politikalarımız**. Ankara Üniversitesi Siyaset Bilimi Fakültesi Dergisi, 63-98.
- KENNY, G. (1999). **Modelling The Demand and Supply Sides of The Housing Market:Evidence From Ireland**. Economic Modelling, 16, 389-409.
- KILIÇ, S. (2007). **Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları**. Yönetim Ve Ekonomi, 231-246.
- KİNNEY, J. (1987). **The Hand Book Of Mortgage Banking**. İllinois: Dow Jonesirvin.
- KOBYAKOVA, A., FLEİSHMAN, L., & FURMAN, O. (2021). **Accuracy of Households' Dwelling Valuations, Housing Demand and Mortgage Decisions: Israeli Case**. Journal Real Estate Finan Econ, 1-27.
- KOÇAK, E. (2014). **Türkiye'de Çevresel Kuznets Eğrisi Hipotezinin Geçerliliği: ARDL Sınır Testi Yaklaşımı**. İşletme ve İktisat Çalışmaları Dergisi, 62-73.

- KODALBAŞ, S. (2017). **2008 Küresel Krizi Bağlamında Finansallaşma ve Türkiye'deki Konut Sektörüne Etkisi: Bir Vaka Çalışması**. İstanbul: İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- KÖMÜRLÜ, R. (2006). **Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları**. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- KÖMÜRLÜ, R., & ÖNEL, H. (2007). **Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları**. YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 89-107.
- LEE, T. H. (1963). **Demand For Housing: A Cross-Section Analysis**. The Review Of Economics And Statistics, 45(2), 190-196.
- LİM, C.-G., FOLLAİN, J., & RENAULD, B. (1980). **Determinants of Home-Ownership in a Developing Economy: The Case of Korea**. Urban Studies, 17, 13-23.
- LİNDH, T., & MALMBERG, B. (2008). **Demography and Housing Demand-What Can We Learn From Residential Construction Data?** Popul Econ Journal, 521-539.
- LİU, Z., WANG, P., & ZHA, T. (2019). **A Theory of Housing Demand Shocks**. Federal Reserve Bank Of San Francisco Working Paper Series, 1-39.
- MACLENNAN, D. (1982). **Housing Economics: An Applied Approach**. London: University Of St Andrews.
- MALPEZZİ, S., MAYO, S. K., & GROSS, D. J. (1985). **Housing Demand in Developing Countries**. Washington, D.C., U.S.A: The International Bank For Reconstruction And Development/ The World Bank.
- MARK; Allen, KATE Everett-Harvey. (2020, Nisan). **Global House Price Index**. Londra: Knight Frank Research.
- MARKOÇ, İ. (2012). **Bursa'nın kentsel gelişimi ve konut üretimi**. Bursa: Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- MCCOY, S. J., & WALSH, R. P. (2018). **Wildfire Risk, Salience & Housing Demand**. Journal Of Environmental Economics And Management, 203-228.
- MUCUK, İ. (2009). **Pazarlama İlkeleri** (17. Baskı b.). İstanbul: Der Yayınları.
- MUCUK, M., & ALPTEKİN, V. (2008). **Türkiye'de Vergi ve Ekonomik Büyüme İlişkisi: VAR Analizi (1975-2006)**. Maliye Dergisi, 159-174.

- OKŞAK, Y. (2011). **Türkiye'de Konut Sektörünün Yapısı ve Gelişimini Etkileyen Faktörler TOKİ Uygulamaları Örneği**. İstanbul: Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- ÖCAL, N. (1994). **Türkiye'de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması, Etkileri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri**. Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Finansman Anabilim Dalı.
- ÖNCÜ, A. (1999). **İdeal Ev Mitolojisi Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı**. Birikim.
- ÖRUÇ, E. (2016). **Fisher Etkisi: Türkiye Üzerine Bir Uygulama**. Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 13.
- ÖZ, S. (2018). **Gelir Dağılımında Gini Katsayısı ve P80/P20 Oranı Arasındaki İlişkiler: 2000-2016 Dönemi Türkiye Örneği**. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 587-605.
- ÖZGEN, F. B., & Güloğlu, B. (2004). **Türkiye'de İç Borçların İktisadi Etkilerinin VAR Tekniğiyle Analizi**. ODTÜ Gelişme Dergisi, 93-114.
- ÖZLÜK, S. (2014). **Türkiye'de Konut Sektöründe Talep ve Arzı Belirleyen Faktörler**. İstanbul: Maltepe Üniversitesi.
- ÖZPOLAT, A. (2014). **Türkiye'de Kentleşme Politikaları ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler: SVEC Analizi**. Gaziantep: Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- ÖZSAN, O. (2005). **Mortgage Sisteminin Temelleri**. Active Dergisi, 1-7.
- ÖZTÜRK, N., & FİTÖZ, E. (2009). **Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama**. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 5(10), 21-46.
- PAMUK, M., & BEKTAŞ, H. (2014). **Türkiye'de Eğitim Harcamaları ve Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişki: ARDL Sınır Testi Yaklaşımı**. Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi , 77-90.
- PARA & BORSA. (2021, Mayıs 22). **Talebin Özellikleri Nelerdir- Para & Borsa**. Ağustos 31, 2012 tarihinde Para & Borsa: <https://www.paraborsa.net/i/talep-nedir/> adresinden alındı
- RENAUD, B. M. (2000). **World Trends In Housing Finance**. Wharton International Housing Finance.
- SAMUR, E. (2019). **Muğla İli Mentеше İlçe Merkezinde Konut Talebini Belirleyici Faktörlerin İncelenmesi**. Muğla: Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- SANCAK, E., & DEMİRBAŞ, E. (2011). **Küresel Ekonomik Kriz ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri**. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 171-190.
- SEVÜKTEKİN, M., & ÇINAR, M. (2017). **Ekonometrik Zaman Serileri Analizi**. İstanbul: Dora Yayıncılık.
- SİSO, O. (2009). **Türkiye’de Konut Pazarlaması ve Üniversite Öğrencilerinin Gelecekte Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Bir Araştırma**. Sivas: Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- ŞEN, A. (2010). **Yenilebilir Enerji Tüketimi ve Ekonomik Büyüme İlişkisi: İspanya Örneği**. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Enstitü.
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (1963, Ocak). **Kalkınma Planı**. Kasım 2020 tarihinde Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (1979). **Kalkınma Planı**. Kasım 2020 tarihinde Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (1985). **Kalkınma Planı**. Kasım 2020 tarihinde Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- TANYELİ, U. (2005). **İstanbul 1900-2000 Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak**. İstanbul: Opset Yapımevi.
- TARI, R. (2010). **Ekonometri**. Kocaeli: Umuttepe Yayınları.
- TAŞ, T. (2016). **Türkiye’de Vadeli İşlem Ve Opsiyon Piyasasının Etkinliği ve Sözleşmelerin Karşılaştırmalı Fiyat Öngörümlemesi**. Manisa: Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- T.C. BAŞKANLIK KANUNLAR VE KARARLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ. (2001). **Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Plan ve Bütçe Komisyonları Raporu**. Ankara: Dönem: 21- TBMM.
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (2019). **Kalkınma Planı**. Kasım 2020 tarihinde Onbirinci Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (1968, Ocak). **Kalkınma Planı**. Kasım 2020 tarihinde İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı

- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (1973). Kalkınma Planı. Kasım 2020 tarihinde Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (1990). Kalkınma Planı. Kasım 2020 tarihinde Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (1995). Kalkınma Planı. Kasım 2020 tarihinde Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (2001). Kalkınma Planı. Kasım 2020 tarihinde Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (2007). Kalkınma Planı. Kasım 2020 tarihinde Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI STRATEJİ VE BÜTÇE BAKANLIĞI. (2014). **Kalkınma Planı**. Kasım 2020 tarihinde Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı: <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı
- T.C. GÖÇ İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ. (2021, Mayıs 8). **İkamet İzni**. 04 28, 2021 tarihinde Göç İdare Müdürlüğü: <https://www.goc.gov.tr/ikamet-izinleri> adresinden alındı
- TEKİN, A. (2006). **Vergi Teşvikleri ve Ekonomik Etkileri**. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 301-316.
- TEKMAN, N. (2015). **Konut Talebi Ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler**. Erzurum: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı.
- TELATAR, O. M., & TERZİ, H. (2009). **Türkiye'de Ekonomik Büyüme ve Cari İşlemler Dengesi İlişkisi**. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 119-134.
- TİWARİ, P., & PARİKH, K. P. (1999). **Effective Housing Demand In Mumbai(Bombay) Metropolitan Region**. Urban Studies, 36(10), 1783-1809.
- TOKİ. (2020). **Toplu Konut İdaresi Kuruluş ve Tarihçesi**. Kasım 21, 2020 tarihinde TOKİ: <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> adresinden alındı
- TOKİ. (2021, Nisan 29). **Mevzuat- TOKİ**. Mart 02, 1984 tarihinde TOKİ: <https://www.toki.gov.tr/mevzuat> adresinden alındı

- TOKİ. (2021). **TOKİ Arsa Üretimi**. Nisan 30, 2021 tarihinde Arsa Üretimi- TOKİ: <https://www.toki.gov.tr/arsa-uretimi> adresinden alındı
- TOPBAŞ, F., & Kurt, S. (2007). **İşsizlik ve Boşanma İlişkisi: 1970-2005 VAR Analizi**. Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 30-37.
- TOR, S. S., & ESENGÜN, K. (2011). **Örgütlerde İş Tatminini Etkileyen Demografik Faktörler ve Verimlilik: Karaman Gıda**. KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 13(20), 53-63.
- TOSUN, E. K., & FIRAT, Z. (2012). **Kentsel Mekandaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği**. Business and Economics Research Journal, 3(1), 173-195.
- TÜİK. (2017, 12 01). TÜİK, İstatistik Göstergeler. Hane Halkı İşgücü Anketi. Ankara, Türkiye: <http://www.tuik.gov.tr/>.
- TÜREL, A. (1989). **1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler**. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 137-154.
- TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ. (1940). **Milli Korunma Kanunu**. Resmi Gazete.
- TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ. (1982, Kasım 07). T.C. Anayasası. **T.C. 1982 Anayasası**, 11. Ankara, Türkiye: Türkiye Büyük Millet Meclisi.
- TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ. (2021, 04 12). **1961 Anayasası**. 07 09, 1961 tarihinde T.C. Anayasa Mahkemesi: <https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/onceki-anayasalar/1961-anayasasi/> adresinden alındı
- TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ. (2021, 04 12). **Her Türlü Irk Ayrımcılığını Ortadan Kaldırılmasına İlişkin Uluslararası Sözleşmenin Onaylanmasının Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun Tasarısı ve Dışişleri Komisyonu Raporu**. 11 22, 2001 tarihinde Dönem:21 TBMM: <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss770m.htm> adresinden alındı
- TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ. (2021, 04 12). **Türkiye Cumhuriyeti 1982 Anayasası**. 11 07, 1982 tarihinde Anayasa: Türkiye Büyük Millet Meclisi: <https://www.tbmm.gov.tr/anayasa.htm> adresinden alındı
- TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ, Arsa Ofisi Kanunu. (1969, Mayıs 10). **Arsa Ofisi Kanunu**. TBMM Kanunlar ve Kararlar. Ankara, Türkiye: Türkiye Büyük Millet Meclisi.
- ULUDAĞ, İ. (1997). **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**. İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları.

- ULUDAĞ, İ. (1998). **Konut Kredileri**. İstanbul: İstanbul Ticaret Gazetesi.
- ULUSOY, A., & VURAL, T. (2001). **Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri**. Belediye Dergisi, 1-14.
- UYAR, S. G., & KILIÇ, E. (2017). **Yabancıların Konut Talebinin Türkiye'deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekansal Analiz**. Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 292:306.
- UYSAL, D., & YİĞİT, M. (2016). **Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma**. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi, 185-209.
- VELİ AKEL, S. G. (2014). **Döviz Kurları İle BİST Sanayi Endeksi Arasındaki Eşbütünleşme İlişkisi: Bir ARDL Sınır Testi Yaklaşımı**. Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi(44), 23-41.
- WINGER, A. R. (1968). **Housing and Income**. Western Economic Journal, 226-232.
- YILDIRIM, S. (2010). **2008 Yılı Küresel Ekonomi Krizinin Dünya ve Türkiye Ekonomisine Etkileri**. KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 47-55.
- YILDIZ, M. Y. (2006). **Bolu il Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi**. Bolu: Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- YILDIZ, R. (2018). **ARDL Sınır Testi Yaklaşımı İle Türkiye'deki Konut Talebinin Modellenmesi**. Gaziantep: Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı.
- YİRMİBEŞOĞLU, F. G. (1997). **İstanbul'da İskan Alanlarının Yerleşiminde Hanehalkları Nitelikleri ve Konut Talebi**. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- YÜKRÜK, H. (2018). **Türkiye'de Konut Piyasalarının Konut Arzı ve Talebi Açısından Analizi: 1980-2016 Dönemi**. Manisa: Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

EKLER

Ek 1 Türkiye'deki Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü

İl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Toplam	3,76	3,69	3,63	3,57	3,52	3,48	3,45	3,41	3,35	3,30
Adana	4,06	4,00	3,92	3,87	3,82	3,78	3,74	3,70	3,64	3,57
Adıyaman	5,08	4,93	4,73	4,57	4,45	4,36	4,27	4,24	4,16	4,09
Afyonkarahisar	3,77	3,68	3,63	3,57	3,53	3,51	3,47	3,45	3,39	3,35
Ağrı	6,59	6,38	6,11	5,88	5,66	5,42	5,17	5,03	4,88	4,75
Amasya	3,48	3,41	3,34	3,27	3,20	3,17	3,13	3,11	3,05	3,01
Ankara	3,30	3,25	3,21	3,19	3,15	3,14	3,11	3,10	3,06	3,02
Antalya	3,36	3,30	3,26	3,23	3,19	3,17	3,13	3,11	3,06	3,02
Artvin	3,35	3,26	3,24	3,13	3,06	2,98	2,93	3,02	2,93	2,86
Aydın	3,16	3,12	3,08	3,04	3,01	2,98	2,96	2,92	2,89	2,86
Balıkesir	2,93	2,88	2,85	2,81	2,79	2,77	2,75	2,73	2,71	2,69
Bilecik	3,19	3,13	3,10	3,07	3,04	3,02	3,00	2,99	2,95	2,92
Bingöl	4,99	4,77	4,54	4,38	4,22	4,09	3,94	3,89	3,75	3,66
Bitlis	6,26	6,06	5,82	5,54	5,23	4,99	4,79	4,69	4,55	4,43
Bolu	3,34	3,29	3,25	3,20	3,14	3,11	3,06	3,04	3,00	2,95
Burdur	3,01	2,98	2,95	2,92	2,89	2,86	2,82	2,80	2,76	2,73
Bursa	3,51	3,47	3,43	3,39	3,36	3,34	3,31	3,29	3,26	3,24
Çanakkale	2,80	2,76	2,73	2,70	2,68	2,67	2,65	2,65	2,63	2,61

Çankırı	3,17	3,15	3,14	2,97	2,91	2,88	2,84	3,03	2,79	2,74
Çorum	3,44	3,33	3,26	3,18	3,12	3,08	3,04	3,04	2,98	2,93
Denizli	3,22	3,17	3,14	3,12	3,08	3,07	3,04	3,02	2,98	2,95
Diyarbakır	6,05	5,92	5,68	5,42	5,24	5,09	4,97	4,82	4,68	4,54
Edirne	3,06	3,02	2,97	2,93	2,88	2,85	2,82	2,81	2,77	2,74
Elazığ	4,07	3,98	3,88	3,74	3,64	3,58	3,52	3,54	3,41	3,33
Erzincan	3,49	3,37	3,31	3,21	3,15	3,10	3,06	3,04	3,00	2,95
Erzurum	4,72	4,57	4,37	4,21	4,08	3,99	3,92	3,87	3,81	3,75
Eskişehir	2,95	2,89	2,85	2,81	2,78	2,76	2,73	2,72	2,68	2,68
Gaziantep	4,73	4,62	4,50	4,42	4,32	4,26	4,23	4,19	4,09	4,04
Giresun	3,31	3,21	3,13	3,05	2,96	2,92	2,85	2,82	2,76	2,71
Gümüşhane	3,55	3,41	3,37	3,24	3,18	3,46	3,29	3,12	3,05	2,87
Hakkari	7,62	7,38	6,79	6,57	6,36	5,87	5,69	5,54	5,39	5,16
Hatay	4,25	4,19	4,11	4,05	3,98	3,94	3,89	3,85	3,80	3,73
Isparta	3,21	3,14	3,09	3,05	3,01	2,99	2,96	2,90	2,86	2,84
Mersin	3,67	3,61	3,55	3,51	3,46	3,43	3,40	3,37	3,32	3,27
İstanbul	3,63	3,57	3,53	3,51	3,48	3,46	3,44	3,39	3,33	3,27
İzmir	3,20	3,16	3,12	3,09	3,06	3,04	3,02	2,98	2,95	2,91
Kars	5,04	4,86	4,57	4,40	4,24	4,13	4,04	3,99	3,89	3,81
Kastamonu	3,34	3,26	3,20	3,12	3,06	3,01	2,96	2,95	2,88	2,83
Kayseri	3,85	3,77	3,70	3,64	3,58	3,55	3,50	3,46	3,40	3,36
Kırklareli	3,06	3,04	3,01	2,97	2,93	2,90	2,87	2,84	2,80	2,78

Kırşehir	3,43	3,33	3,27	3,20	3,15	3,13	3,12	3,12	3,10	3,06
Kocaeli	3,72	3,66	3,61	3,56	3,53	3,50	3,48	3,45	3,41	3,36
Konya	3,74	3,67	3,63	3,58	3,54	3,51	3,49	3,46	3,42	3,38
Kütahya	3,25	3,19	3,15	3,10	3,06	3,03	3,00	2,98	2,92	2,89
Malatya	4,08	3,98	3,89	3,80	3,73	3,68	3,61	3,61	3,53	3,49
Manisa	3,31	3,27	3,23	3,20	3,17	3,15	3,13	3,11	3,07	3,04
Kahramanmaraş	4,44	4,35	4,24	4,15	4,04	4,00	3,96	3,93	3,84	3,78
Mardin	6,47	6,28	6,08	5,90	5,62	5,38	5,20	5,09	4,95	4,79
Muğla	3,03	3,00	2,97	2,93	2,92	2,90	2,89	2,86	2,82	2,79
Muş	6,71	6,62	6,23	5,97	5,68	5,38	5,13	5,05	4,86	4,71
Nevşehir	3,57	3,48	3,42	3,37	3,32	3,28	3,24	3,22	3,18	3,15
Niğde	3,69	3,63	3,57	3,49	3,42	3,37	3,32	3,29	3,23	3,18
Ordu	3,56	3,44	3,34	3,23	3,17	3,09	3,05	3,07	2,95	2,89
Rize	3,64	3,54	3,49	3,38	3,31	3,25	3,21	3,27	3,12	3,06
Sakarya	3,87	3,80	3,73	3,68	3,64	3,61	3,55	3,50	3,43	3,37
Samsun	3,82	3,73	3,66	3,57	3,49	3,45	3,40	3,38	3,28	3,22
Siirt	6,79	6,54	6,21	6,01	5,72	5,55	5,41	5,19	5,03	4,87
Sinop	3,16	3,08	3,04	2,96	2,91	2,88	2,84	2,89	2,82	2,76
Sivas	3,80	3,69	3,61	3,51	3,46	3,42	3,37	3,33	3,27	3,21
Tekirdağ	3,35	3,32	3,28	3,26	3,24	3,23	3,22	3,19	3,17	3,15
Tokat	3,72	3,61	3,56	3,45	3,37	3,32	3,28	3,25	3,18	3,11
Trabzon	3,61	3,52	3,45	3,37	3,31	3,26	3,22	3,20	3,13	3,07

Tunceli	3,27	3,15	3,06	2,95	2,86	2,78	2,73	2,76	2,72	2,66
Şanlıurfa	6,38	6,31	6,18	6,08	5,90	5,78	5,67	5,57	5,38	5,25
Uşak	3,29	3,24	3,19	3,15	3,12	3,10	3,07	3,03	2,99	2,94
Van	6,69	6,43	6,04	5,76	5,50	5,32	5,17	5,08	4,92	4,79
Yozgat	3,84	3,70	3,57	3,43	3,32	3,27	3,22	3,20	3,12	3,07
Zonguldak	3,48	3,40	3,32	3,25	3,18	3,13	3,07	3,03	2,98	2,93
Aksaray	4,07	4,02	3,91	3,76	3,65	3,59	3,54	3,53	3,47	3,43
Bayburt	4,05	3,90	3,77	3,63	3,56	3,51	3,40	3,43	3,34	3,24
Karaman	3,42	3,37	3,33	3,29	3,24	3,23	3,20	3,17	3,12	3,08
Kırıkkale	3,38	3,29	3,24	3,17	3,11	3,09	3,04	3,01	2,98	2,93
Batman	6,65	6,42	6,21	6,07	5,89	5,74	5,56	5,46	5,23	5,06
Şırnak	8,15	7,89	7,66	7,34	7,04	6,67	6,43	6,40	6,11	5,75
Bartın	3,44	3,40	3,32	3,26	3,19	3,14	3,09	3,07	2,99	2,94
Ardahan	4,33	4,19	3,94	3,76	3,60	3,48	3,39	3,35	3,28	3,26
Iğdır	5,23	5,07	4,77	4,64	4,51	4,44	4,30	4,23	4,16	4,06
Yalova	3,27	3,21	3,17	3,13	3,12	3,12	3,10	3,09	3,03	2,99
Karabük	3,20	3,15	3,11	3,05	3,00	2,95	2,90	2,89	2,83	2,78
Kilis	4,34	4,22	4,01	3,88	3,80	3,73	3,68	3,65	3,56	3,52
Osmaniye	4,23	4,14	4,04	3,95	3,85	3,80	3,71	3,65	3,58	3,54
Düzce	3,74	3,69	3,63	3,56	3,51	3,47	3,42	3,40	3,34	3,27

Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus

Ek 2 Ülkelerin Konut Fiyat Endeksi (Gerçek Ev Fiyatları, 2015=100)

Ülkeler	2016	2017	2018	2019
Avustralya	104,52	111,82	108,41	102,18
Avusturya	106,98	110,65	113,53	117,95
Belçika	101,1	102,79	103,58	106,37
Brezilya	92,36	90,07	87,3	84,9
Bulgaristan	106,56	112,25	117,23	121,84
Kanada	109,04	120,98	123,9	123,43
Şili	99,51	103,1	107,19	111,3
Çin(Halk Cumhuriyeti)	109,88	122,49	127,07	128,32
Kolombiya	104,54	107,93	110,99	113,6
Çek Cumhuriyeti	106,71	116,5	123,4	131,02
Danimarka	104,6	108,13	112,34	114,34
Estonya	103,41	105,39	107,73	112,41
Euro Bölgesi	103,56	106,67	110,08	113,55
Finlandiya	100,6	101,13	101,08	101,1
Fransa	100,69	102,89	104,27	106,76
Almanya	106,77	111,62	117,32	122,44
Yunanistan	98,47	96,96	98,76	105,82
Macaristan	112,26	121,94	134,95	151,23
İzlanda	108,69	131,15	137,73	137,88

Hindistan	102,54	107,5	109,09	108,78
Endonezya	100,06	99,83	99,79	98,52
İrlanda	107,04	117,44	126,68	126,67
İsrail	108,13	112,01	109,71	110,88
İtalya	100,14	98,02	96,56	95,99
Japonya	102,56	104,76	106,04	107,2
Kore	100,51	100,01	100,16	99,34
Letonya	107,23	113,23	120,49	127,51
Litvanya	104,41	109,86	114,85	120,16
Lüksemburg	105,68	109,61	114,89	124,1
Meksika	102,47	105,09	110,15	115,57
Hollanda	104,45	110,82	118,69	124,41
Yeni Zelanda	113,4	118,89	121,51	123,36
Norveç	103,83	106,9	106,16	106,36
OECD- Toplam	104,17	107,76	110,58	112,98
Polonya	102,28	104,13	109,15	116,07
Portekiz	106,06	114,07	123,86	134,51
Romanya	105,19	108,63	110,5	108,74
Rusya	95,92	98,46	101,63	100,83
Slovak Cumhuriyeti	106,98	111,83	117,31	124,58
Slovenya	103,63	110,41	117,73	123,96
Güney Afrika	99,48	99,22	98,95	98,85

İspanya	104,45	109,25	114,89	119,65
İsveç	107,54	114,35	111,91	112,17
İsviçre	101,79	102,95	104,72	108,46
Türkiye	106,77	105,9	99,84	91,14
Birleşik Krallık	105,53	108,1	109,05	108,58
ABD	104,62	109,22	113,69	117,82

Kaynak: OECD, Housing Prices

Ek 3 Küresel Konut Fiyat Endeksi (Yıllık Değişim Oranı- %)

Ülkeler	Q4 2019- Q4 2020	Q2 2020-Q4 2020	Q3 2020- Q4 2020
Türkiye	30.3	11.0	5.5
Yeni Zelanda	18.6	17.0	8.1
Slovakya	16.0	7.0	3.4
Rusya	14.0	7.8	4.4
Lüksemburg	13.6	7.0	2.7
Polonya	10.9	4.1	2.1
ABD	10.4	6.6	3.3
Peru	10.3	4.9	2.3
İsveç **	10.1	6.7	4.0
Avusturya	10.0	5.0	1.3
Kanada	9.4	4.9	2.8
Birleşik Krallık	8.5	7.1	3.2
Hollanda	8.4	3.7	0.9
Çek Cumhuriyeti **	8.4	4.3	2.6
Almanya	7.8	4.6	2.9
İzlanda	7.8	4.2	2.2
Danimarka	7.7	5.8	2.2
Norveç	7.1	1.7	0.3
Hırvatistan	6.9	1.2	-0.6
Ukrayna	6.7	4.1	2.3
Fransa	6.4	3.0	2.4
Jersey	6.0	6.4	5.7
Portekiz	6.0	3.7	2.5
Finlandiya	5.5	2.3	0.6
Meksika	5.4	2.4	1.5

Litvanya	5.3	7.2	13.1
Japonya	5.3	0.7	2.0
Malta **	5.0	5.8	0.3
Bulgaristan	4.8	2.1	3.2
Avustralya	4.8	5.4	3.6
Güney Kore	4.6	3.4	2.1
İsviçre	4.4	3.5	2.3
Estonya	3.9	-3.5	2.3
Çin Halk Cumhuriyeti	3.8	1.8	0.4
Brezilya	3.7	2.5	1.3
Güney Afrika	3.5	2.7	0.4
Tayvan	3.3	2.2	1.4
Slovenya	3.3	2.0	0.1
Yunanistan	3.2	1.1	0.4
Belçika	3.1	3.5	2.2
Kolombiya	3.0	0.3	0.2
İsrail	2.7	1.0	0.4
Singapur ***	2.5	3.1	3.0
Romanya	2.3	-2.5	-2.6
İrlanda	2.2	2.2	1.8
Letonya	2.1	1.2	3.7
Şili	1.7	4.8	4.0
Endonezya	1.4	0.6	0.2
Kıbrıs	1.2	0.6	-0.4
İtalya	1.0	0.4	-2.5
Hong Kong ÖİB **	-0.1	-0.8	-0.8
Malezya	-0.8	-0.9	-1.3
İspanya	-1.8	0.8	0.2
Macaristan	-2.5	-3.3	-6.0
Fas	-3.3	-4.3	-3.4
Hindistan	-3.6	-1.4	-0.8

Kaynak: (Global House Price Index, 2020)

Not: *Bir Önceki Çeyreğe Göre Yıllık Fiyat Artış Yönü, **Geçici, ***Fiyat Sorgulayıcı, ****Arazi Dışındaki Mülkler İçin Ada Çapında Fiyat Endeksi

(Belçika, Bulgaristan, Hırvatistan, Kıbrıs, Çek Cumhuriyeti, Estonya, Finlandiya, Macaristan, İsrail, İtalya, Japonya, Letonya, Lüksemburg, Fas, Peru, Polonya, Romanya, Slovenya, Tayvan için veriler 2020-Q2'ye kadar alınmıştır.)

