

**BİRİM KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN MAKROEKONOMİK
FAKTÖRLERİN ANALİZİ**

Pelin VEZİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İktisat Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans

Danışman: Doç. Dr. Selim YILDIRIM

Eskişehir

Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Ağustos, 2019

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

Pelin ESİN'in "Birim konut Fiyatlarını Etkileyen Makroekonomik Faktörlerin Analizi" başlıklı tezi 01 Ağustos 2019 tarihinde, aşağıdaki jüri tarafından Lisansüstü Eğitim Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca toplanan İktisat Anabilim Dalında, yüksek lisans tezi olarak değerlendirilerek kabul edilmiştir.

İmza

Üye (Tez Danışmanı) : Doç.Dr.Selim YILDIRIM

.....

Üye : Doç.Dr.Ethem ESEN

.....

Üye : Dr.Öğr.Üyesi Esin KILIÇ

.....

Prof.Dr.Bülent GÜNŞOY
Anadolu Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

ÖZET

BİRİM KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN MAKROEKONOMİK FAKTÖRLERİN ANALİZİ

Pelin VEZİR

İktisat Anabilim Dalı

Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ağustos 2019

Danışman: Doç. Dr. Selim YILDIRIM

Bireylerin barınma ihtiyaçlarına cevap veren ve onların güven ve huzur içinde dış etkenlerden korunmalarına da yardımcı olan konut, ekonomik anlamda da önemli bir konumdadır. Diğer sektörlerle iç içe bir yapıya sahip olan ve yoğun bir iş gücü gerektiren konut sektörünün ulusal ekonomide rolü büyüktür. Farklı birçok özelliğe sahip olan ve tüketim amacının yanında yatırım amacıyla da talep edilen konut, heterojen bir maldır ve sahip olduğu bu birçok özellikler konutun fiyatını belirlemede önemli bir rol oynar. Çalışmamızda konut talebi ve konut arzını etkileyen makroekonomik faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Daha sonra da kentleşme süreçlerine tarihsel açıdan değinilmiş ve Türkiye ile Avrupa için bu sürecin nasıl ilerlediğinden bahsedilmiştir. Diğer mallara göre maliyeti daha yüksek olmasından dolayı konutun satın alınabilmesi için finansal anlamda yöntemler nelerdir açıklanmaya çalışılmıştır. Son olarak çalışmamızda konutun talebinin ve arzının belirlenmesinde önemli bir yere sahip olan konut fiyatlarını etkileyen makroekonomik faktörler belirlenmiş olup, değişkenlere ait 2010-2018 dönemi aylık veriler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'ndan alınmıştır. Konut fiyatları ile değişkenlerimizin analizi Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif Model olan ARDL sınır testi yaklaşımı ile analiz edilmiş, değişkenler arasında uzun dönem ilişkinin varlığı test edilmeye çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Konut Talebi, Konut Arzı, Kentleşme, Konut Finansmanı, Türkiye Konut Piyasası,

ABSTRACT

ANALYSIS OF MACROECONOMIC FACTORS AFFECTING UNIT HOUSING PRICES

Pelin VEZİR

Department of Economics

Anadolu University, Institute of Social Sciences, August 2019

Advisor: Doç. Dr. Selim YILDIRIM

The housing, which responds to the accommodation needs of individuals and helps them to be protected from external influences in confidence and peace, is crucial for economics as well. The housing sector, which has a structure intertwined with other sectors and requires intensive labor, has a great role in the national economy. The housing, which has many different properties and is demanded for investment purposes as well as consumption purpose, is a heterogeneous property and its properties play an important role in determining the price of the house. In this study, the factors affecting housing demand and housing supply have been tried to be determined. Then the urbanization process are addressed from a historical perspective, how is it mentioned that this process proceeds to Turkey and Europe. It is mentioned that individuals do not see housing only for consumption and can be preferred for investment purposes in time. Since the cost is higher than other goods, it is tried to explain the financial methods for the purchase of the house. Finally, in our study, macroeconomic factors affecting housing prices, which have an important role in determining both housing demand and supply, were identified. 2010-2018 monthly data on the variables are taken from the Central Bank of Turkey. The analysis of our house prices and variables was analyzed by the ARDL boundary test approach, which is a Delay Distributed Autoregressive Model. The existence of long-term relationship between the variables was tried to be tested.

Keywords: Housing Demand, Supply of Housing, Urbanization, Housing Finance, Housing Market of Turkey

TEŞEKKÜR

Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı yüksek lisans programı süresince ve bu tezin her aşamasında bilimsel katkı ve tecrübeleriyle her konuda desteğini ve yardımını esirgemeyen danışman hocam Sayın Doç. Dr. Selim Yıldırım'a yöntem ve model aşamasında tavsiyeleri ve destekleri ile yardımcı olan Sayın Dr. Öğr. Üyesi Mustafa Kırca'ya katkılarından dolayı değerli jüri üyelerim Sayın Dr. Öğr. Üyesi Esin Kılıç'a ve Doç. Dr. Ethem Esen hocalarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Tez çalışması sırasında hem maddi hem manevi her zaman desteklerini hissettiren çok değerli ve kıymetli hocalarım Sayın Prof. Dr. Sevgi Kaytanlı Gerek ve Sayın Prof. Dr. Erol Kutlu'ya tüm desteklerinden dolayı teşekkür ederim.

Tezim son aşamasında, bitmeye yakın motivasyonumu tekrardan sağlamama yardımcı olan ve beni destekleyen aileme ve eşime de teşekkür ederim.

Pelin VEZİR

ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ

Bu tezin bana ait, özgün bir çalışma olduğunu; çalışmamın hazırlık, veri toplama, analiz ve bilgilerin sunumu olmak üzere tüm aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; bu çalışma kapsamında elde edilen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi; bu çalışmamın Anadolu Üniversitesi tarafından kullanılan “bilimsel intihal tespit programıyla tarandığını ve hiçbir şekilde “intihal içermediğini” beyan ederim. Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçları kabul ettiğimi bildiririm.

Pelin VEZİR

İÇİNDEKİLER

BİRİM KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN MAKROEKONOMİK FAKTÖRLERİN ANALİZİ	
JÜRI VE ENSTİTÜ ONAYI.....	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ.....	iv
İÇİNDEKİLER.....	vi
TABLOLARDİZİNİ.....	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	ix
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	x
GİRİŞ	1
1.KONUT KAVRAMI.....	3
2. KONUT PİYASASI VE BİLEŞENLERİ	4
2.1.KONUT TALEBİ	6
2.1.1.TÜKETİM VE YATIRIM AMACIYLA KONUT TALEBİ.....	7
2.2.KONUT TALEBİNİN BELİRLEYİCİLERİ VE ÖZELLİKLERİ	9
2.2.1. GELİR.....	9
2.2.2.TALEP AÇISINDAN FİYAT	11
2.2.3.NÜFUS ARTIŞI	14
2.2.4.SOSYAL TALEP	15
2.2.5 TALEP AÇISINDAN HÜKÜMET POLİTİKALARI	16
2.2.6. TALEP AÇISINDAN KREDİ KOŞULLARI.....	18
2.3.KONUT ARZI.....	20
2.3.1. ARZ AÇISINDAN FİYAT.....	22
2.3.2.İNŞAAT VE ARSA MALİYETLERİ	23
2.3.3.KENTLEŞME HIZI	24
2.3.4. FAİZ ORANLARI	24
2.3.5.ARZ AÇISINDAN HÜKÜMET POLİTİKALARI	25
2.TÜRKİYE’DE VE DÜNYADA KONUT SEKTÖRÜ	28
2.1.KENTLEŞME VE KENTLEŞMENİN TARİHSEL GELİŞİMİ	28
2.1.1 TÜRKİYE’DE KENTLEŞME SÜRECİ	31
2.1.2. AVRUPA’DA KENTLEŞME SÜRECİ.....	34

2.2. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ	36
2.2.1.TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNDEKİ SORUNLAR	40
2.3. DÜNYA’DA KONUT SEKTÖRÜ	43
2.4. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ	45
2.4.1. KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ	46
2.4.1.1. DOĞRUDAN FİNANSMAN YÖNTEMİ	47
2.4.1.2. SÖZLEŞME FİNANSMAN YÖNTEMİ	48
2.4.1.3. MEVDUAT KONUT FİNANSMAN YÖNTEMİ	48
2.4.1.4. İPOTEK BANKALARI FİNANSMAN YÖNTEMİ	49
2.5. EKONOMİK KRİZLER VE KONUT SEKTÖRÜ İLE İLİŞKİSİ	50
2.5.1. EKONOMİK KRİZLERİN TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ	52
2.5.2. EKONOMİK KRİZLERİN DİĞER ÜLKE EKONOMİLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ	54
3. MAKROEKONOMİK AÇIDAN KONUT SEKTÖRÜ	57
3. BİRİM KONUT FİYATLARININ BELİRLEYİCİLERİNİN ANALİZİ	60
3.1. VERİ VE MODEL	60
3.2. YÖNTEM VE BULGULAR	72
SONUÇ	86
KAYNAKÇA	89
ÖZGEÇMİŞ	

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1. Türkiye’de Kırsal, Kentsel ve Toplam Nüfusun Yıllara Göre Dağılımı	32
Tablo 2. Türkiye Yıllara Göre Konut Satış Rakamları	39
Tablo 3. ADF Birim Kök Test Sonuçları.....	67
Tablo 4. DF-GLS Birim Kök Test Sonuçları.....	68
Tablo 5. ERS-PO Birim Kök Test Sonuçları	68
Tablo 6. Birinci Farkta ADF Birim Kök Test Sonuçları	69
Tablo 7. DF-GLS Birim Kök Birinci Devresel Fark Test Sonuçları	69
Tablo 8. ERS-PO Birim Kök Birinci Devresel Fark Test Sonuçları	69
Tablo 9. Mevsimsellikten Arındırılmış ADF Birim Kök Test Sonuçları	70
Tablo 10. Mevsimsellikten Arındırılmış DF-GLS Birim Kök Test Sonuçları	70
Tablo 11. Mevsimsellikten Arındırılmış ERS-PO Birim Kök Test Sonuçları.....	70
Tablo 12. Mevsimsellikten Arındırılmış Birinci Devresel Fark ADF Birim Kök Test Sonuçları	71
Tablo 13. Mevsimsellikten Arındırılmış Birinci Devresel Fark DF-GLS Birim Kök Test Sonuçları ...	71
Tablo 14. Mevsimsellikten Arındırılmış Birinci Devresel Fark ERS-PO Birim Kök Test Sonuçları ...	71
Tablo 15. Mevsimsellikten Arındırılmamış Seriler ile ARDL (9,9,12,10).....	72
Tablo 16. ARDL (9,9,12,10) Sınır Testi Bulguları.....	75
Tablo 17. Hata Düzeltme Modeli	75
Tablo 18. Uzun Dönem İlişkisi.....	77
Tablo 19. Mevsimsellikten Arındırılmış ARDL (12,9,2,1)	78
Tablo 20. ARDL (12,9,2,1) Sınır Testi Bulguları.....	80
Tablo 21. Hata Düzeltme Modeli	80
Tablo 22. Uzun Dönem İlişkisi.....	81
Tablo 23. ARDL (12,10,12,5,4) Modeli	81
Tablo 24. ARDL (12,10,12,5,4) Sınır Testi Bulguları.....	84
Tablo 25. Hata Düzeltme Modeli	84
Tablo 26. Uzun Dönem İlişkisi.....	85

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Modelde Yer Alan Serilerin Grafiği	62
Şekil 2. Modelde Yer Alan Serilerin Mevsimsellikten Arındırılmış Grafiği	63
Şekil 3. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış REEL_KON_FIY Serisinin ACF ve PACF Grafikleri	64
Şekil 4. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış FAIZ Serisinin ACF ve PACF Grafikleri...	65
Şekil 5. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış EURKUR Serisinin ACF ve PACF Grafikleri	65
Şekil 6. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış ISSIZ Serisinin ACF ve PACF Grafikleri	66
Şekil 7. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış TUFE Serisinin ACF ve PACF Grafikleri..	66
Şekil 8. ARDL (9,9,12,10) Modeli için Ardışık Artıkların Kümülatif Toplamı	74
Şekil 9. ARDL (9,9,12,10) Modeli için Ardışık Artıkların Karesinin Kümülatif Toplamı	74
Şekil 10. ARDL (12,9,2,1) Modeli için Ardışık Artıkların Kümülatif Toplamı	79
Şekil 11. ARDL (12,9,2,1) Modeli için Ardışık Artıkların Karesinin Kümülatif Toplamı	79
Şekil 12. ARDL (9,9,12,10) Modeli için Ardışık Artıkların Kümülatif Toplamı	83
Şekil 13. ARDL (9,9,12,10) Modeli için Ardışık Artıkların Karesinin Kümülatif Toplamı.....	83

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

ACF: Otokorelasyon Fonksiyonu

ADF: Genişletilmiş Dickey-Fuller Birim Kök Testi

ARDL: Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif Sınır Testi Yaklaşımı

CUSUM: Ardışık Artıkların Kümülatif Toplamı

CUSUMSQ: Ardışık Artıkların Karelerinin Kümülatif Toplamı

EVDS: Elektronik Veri Dağıtım Sistemi

GSMH: Gayri Safi Milli Hasıla

GSYH: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

M.Ö: Milattan Önce

PACF: Kısmi Otokorelasyon

TCMB: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

TÜFE: Tüketici Fiyat Endeksi

β : Beta

BİRİM KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN MAKROEKONOMİK FAKTÖRLERİN ANALİZİ

GİRİŞ

Bireylerin dış dünyadan kendilerini ayırıştırabilecekleri ve kendilerini güvende hissedebilecekleri barınma ihtiyaçlarına cevap aldıkları konutlar, bireylerin yaşamlarında oldukça öneme sahiptir. İnsanların yaşam döngüleri içinde en temel ihtiyaç barınmadır. Günümüze kadar olan her dönemde de barınma ihtiyacını gideren değişik şekillerde ve isimlerde kendini göstermiş olan konut, birçok araştırmanın konusu olmuştur. Konutun barındırdığı bu denli önem sadece temel gereksinim olan barınmayı karşılamasından kaynaklanmamaktadır. Aynı zamanda konut sosyalleşme, kendini ait hissetme, korunma gibi anlamları da çağrıştırmaktadır. Konut sadece tüketim amaçlı değil (sermaye malı olmamasına karşın) hane halkları tarafından yatırım amaçlı da kullanılabilmektedir. Bu durum konutun ekonomideki önemini de kanıtlar niteliktedir. Birçok alanla alakalı olan konut sektörü ekonomide lokomotif görevi görmektedir. Konut zamanla tüketim amacının yanında yatırım amacı ile de talep edilmeye başlamıştır. Konutun mutlaka talep yönlü olması ve oluşan talebinde karşılanıyor olması gerekmektedir. Konut arzının oluşan talebe yeterli düzeyde karşılık vermesi ekonomideki konut arzı eksikliğine bağlı sorunların da önüne geçmiş olacaktır.

Ekonomide konut sektörü ile inşaat sektörü birbiriyle ilişki içinde olan birbirlerinden ayrı düşünülemeyen iki sektördür. Konut talebinin ve arzının doğru ekonomik araçlar kullanılarak kontrol altında tutulması ekonominin refahı açısından oldukça önemlidir. Konut talebi ve arzı birçok faktörden etkilenebilmekte ve bunun yanı sıra birçok sektörü de etkisi altına alabilmektedir. Konutun sadece tüketim amacıyla değil yatırım yapmak amacıyla satın alınmak istenmesi ile satın alınma işleminin gerçekleşmesi arasındaki ilişki diğer tüketim mallarında olduğu gibi kolay olmamaktadır. Çünkü konut diğer tüketim mallarına oranla çok daha fazla sermaye gerektiren bir mal niteliğindedir. Çok fazla sermayeye sahip olmayan bir hane halkı belki de hayatları boyunca sadece bir adet konut satın alabilecek ve ömrü boyunca o konutta ikamet etmek durumunda kalabilecektir. Bu bağlamda konutun değerli bir tüketim malı olduğunu ve diğer tüketim mallarına oranla çok daha pahalı bir mal olduğunu söylemek yanlış bir söylem olmayacaktır. Son dönemlerde konutun fazla değer kaybetmeyen uzun süre eskimeyen yapısal özelliklerinden dolayı da alternatif bir

yatırım aracı olarak görüldüğünü söylemek mümkündür. Konutun talep ve arzına etki eden faktörler arasında kentleşme hızı da önemli bir faktördür. Kentleşme olgusu belirli bir dönüşümü ifade etmektedir. Kentleşme aynı zamanda sanayi devrimiyle oluşan sanayi toplumunun ve çağdaş medeniyetlerin sembolü niteliğindedir. Kentleşme olgusuyla konut sektörü de hareketlilik kazanmıştır. Konut sektöründeki arz ve talebin şekillenmesi konut finansmanında kullanılan araçlara ve ekonomide süre gelen konut finansman şekillerine göre de şekil almaktadır.

Bu çalışmada konut piyasasında konut fiyatlarına etki eden değişkenler ve bu değişkenlerin birim konut fiyatları üzerinde hangi yönde nasıl etki ettiği araştırılmıştır. Bu araştırma doğrultusunda ortaya konan sonuçlar üç bölümde açıklanmaya çalışılmıştır. Birinci bölümde bireylerin barınma ihtiyacına karşılık veren tek olgu olan konutun kavramsal olarak açıklanmasının yanı sıra konut kavramı ve konut piyasasının bileşenleri üzerinde durulmuştur. İkinci bölümde ise kentleşme olgusu üzerinde durulmuş, kent ve kentleşme kavramları açıklanmaya çalışılmıştır. Aynı zamanda Türkiye ve dünyadaki konut sektörleri karşılaştırılmış, konuta sahip olabilmek adına konut finansman yöntemleri nelerdir açıklanmaya çalışılmıştır. Son olarak üçüncü bölümde ise seçmiş olduğumuz bazı makroekonomik değişkenlerin konut fiyatları üzerinde uzun dönemde nasıl etki ettiği çeşitli ekonometrik testler ile sınanmıştır. Konut fiyatlarındaki değişikliklerin Perasan vd (2001) tarafından geliştirilen ARDL (Autoregressive Distributed Lag) Model Sınır testi aracılığı ile incelenmiştir. ARDL yöntemi, değişkenler farklı derecelerde durağan olsa da kullanılabilir. Bu bölümde ise amaç konut fiyatlarının belirleyicilerin analiz edilip politika karar alıcılarına ve literatüre bir nebze de olsun katkı sağlamaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

İKTİSADİ AÇIDAN KONUT KAVRAMI VE KONUT SEKTÖRÜ

1.KONUT KAVRAMI

İnsan doğası gereği dışarıdan gelecek veya gelmesi mümkün tüm tehlikelerden kendini ve ailesini korumak ister. Bu içgüdüsel ihtiyaç insanın açlık, susuzluk gibi fizyolojik ihtiyaçlarından hemen sonra gelmektedir. Konut da insanın en temel ihtiyaçları arasında olan barınma ihtiyacını temin ettiği bir mekândır. Konut, insanları sadece dış çevreden koruyan bir korunak değil aynı zamanda da bir ikametgâhtır (Esmeray, 1996, s.6). Barınma ihtiyacını karşılayabildikleri bir konuta bireylerin ihtiyaç duymaları çok doğaldır. Konutların sadece barınma olanağı sağlamak gibi bir işlevi yoktur. Nitekim konut bu işleve yanıt veren bir yapı olmanın yanında toplumsal, sosyal, ekonomik olarak da birçok alanla ilişki içindedir (Arıcan,2010,s.8). Konutun bir diğer işlevi ise hane halkına yaşadığı toplumdan da kopmadan o toplum içinde kendine has bir mekan olanağı sağlamaktır. Bu gibi işlevlerinin oluşu insanoğlunun bu bağlamda konuta birçok anlam yüklemesine olanak sağlamaktadır. Bireylerin yaşam alanı olarak benimsedikleri konutlar çeşitli isimlerle anılır. Yuva, hane, ev, daire bunlardan sadece bazılarıdır (Arıcan,2010,s.5). Konut, her şeyden önce bir sığınaktır (Toprak,1990,s.2). Soğuk, sıcak, yağış gibi dış etkenlerden insanları korur ve güvenli bir ortamda yaşamlarını sürdürmelerine olanak sağladığından dolayı dayanıklı bir tüketim malı olarak da kabul görmektedir. Bu kavramı sadece konutun stokunu anlatmak amacıyla kullanırsak onu yalnızca bir mal olarak sınırlamış oluruz. Oysaki konut, gerçek ve beklenen sonuçları elde edebilmek için birçok bireyi ve örgütü bir araya getiren oldukça karmaşık bir süreçtir (Esmeray,1996,s.4). Karmaşık olmasının yanında aynı zamanda oldukça geniş bir kavram olup, her ülkenin ekonomik, kültürel, demografik, sosyal, coğrafi faktörlerine göre zamanla değişme ve gelişme gösterir. Konutla ilgili olarak birçok tanım yapılmış, konut kavramı birçok çalışmanın en temel yapı taşı olmuştur. Yapılan çalışmalara istinaden konuya iktisat bilimi penceresinden bakıldığında, ekonomistler konutla ilgili yürüttükleri çalışmalarında daha çok konutun talebi, konutun arzı, konutun fiyatlarındaki konjonktür değişimleri, konut kavramının piyasa içindeki yeri ve önemi, tüketimi, yatırımı gibi konuların üzerinde yoğunlaşmışlar ve çalışmalarını bu bağlamda gerçekleştirmişlerdir. Sosyologlar ise; konuta anlam açısından yaklaşmışlar ve bireylerin konut tercih aşamaları üzerinde durmuşlardır. Konut kavramı üzerinde yoğunlaşan literatürü incelediğimizde birçok tanımla karşılaşmaktayız. Konutla ilgili bu tanımlardan birini Durkaya (2002) yapmıştır. Durkaya

(2002) insan yaşamının önemli bir kısmının geçirildiği konutları, insanların dış dünyaya yönelik kendilerini güvende hissettikleri yer olarak tanımlamıştır. Konutla ilgili tanımlardan biri de konutu, sadece barınma ihtiyacını karşılamasının yanında ekonomiye girdi sağlamasından kaynaklanan sebeple bireyler için ekonomik ve sosyal güvence olarak tanımlamıştır (İçli,2008,s.21). Bir diğer tanımda ise konut, insana ait yaşam mekanlarının en küçük ölçekli temsilcisi olarak ifade edilmiştir (Demirarslan,2004,s.99). İnsanların temel gereksinimleri dünyanın her yerinde birbirine benzerlik göstermektedir. Konutta insan yaşamında olmazsa olmaz barınma ihtiyacına yanıt verdiğinden dolayı insanın doğumundan ölümüne kadar olan yaşamsal süreçte tarih boyunca insandan ayrı düşünülmeyen, onun ayrılmaz bir parçası olmuştur. Arz ettiği öneme bağlı olarak birçok araştırmaya da konu olmuş ve çalışmaların temel lokomotif niteliği taşımıştır.

2. KONUT PİYASASI VE BİLEŞENLERİ

Konut, insanların en temel fizyolojik ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılayan yegane yapıdır. Fakat artık konutun sadece insanların başlarını sokabilecek bir barınak olması, bir grup insana yeterli gelmez ve konutun temel ihtiyaçlardan daha fazlasını karşılaması beklenir. Bu bağlamda önemi gittikçe artan konut, ekonomi içerisindeki piyasası da günden güne değişen ve gelişen toplumun en başta temel ihtiyacını karşılamaya imkan bulduğu bir piyasadır. Konutun piyasasını daha genel bir ifadeyle belirtmek gerekirse, konut alıcılarının yani konut talep edicilerin konut satmaya niyetli, konut arz edenlerle bir takım araçlar yardımıyla ya da birebir karşı karşıya geldikleri piyasadır (Taşdemir ve Dama,2016,s.16). Konut piyasasını incelerken karşımıza piyasa ile ilgili birçok kavram çıkmaktadır. Bu piyasayı doğru varsayımlarla inceleyip, yorumlamak, analiz edebilmek için karşımıza çıkan konut piyasasının bileşenleri olarak da nitelendirdiğimiz konut ihtiyacı, konut talebi, konut açığı ve konut arzı hakkında bilgi sahibi olmamız gerekmektedir. Demografik bir özellik taşıyan, kişilerin ödeme güçleri ile tercihlerinden bağımsız sosyal bir kavram olan konut ihtiyacı; bu piyasada taraflardan biri olan konut talebiyle ilgilidir. Söz konusu olan konut talebi; tamamen ekonomik bir kavram olup konut ihtiyacından farklı olarak, hane halkının konutta oturma bedeli olan kira veya fiyatını ödemeye istekli ve ödeme gücüne de sahip olması ile ilgilidir. Konut açığı ise, piyasada mevcut olan konut sayısı ile o piyasadaki birey sayısı arasındaki farktır (Özgün,2010,s.5-6). Piyasada konut açığından söz edebilmek için bireylerin ikamet edebilmesi için hali hazırda konutun olmaması gerekir. Konut açığı, konut talep edenlerin bu isteklerine konut arz edenlerin cevap verememesinden kaynaklanmaktadır. Bu

bağlamda konut arzını da kısaca konut üretimi olarak tanımlayabiliriz (Özgün,2010,s.5-6). Konut, bireyler tarafından hem tüketim malı hem de yatırım aracı olarak görülmektedir. Buna benzer birçok özelliği konutun piyasasının diğer piyasalardan farklı nitelikler taşımasına ve farklılık arz etmesine neden olur. Bu sektörün farklılık gösterdiği sektörlerden biri imalat sektörüdür fakat yapısal olarak birbirleriyle farklılık arz etseler de konut sektöründe meydana gelebilecek en ufak bir değişiklik aralarındaki ilişkiden kaynaklı çarpan etkisiyle diğer sektörlerle de yansıyacaktır. Çarpan etkisine örnek vermek gerekirse, konut piyasasında fiyatlarda bir artış seyri olduğunu varsayalım. Söz konusu artış, konutun potansiyel müşterilerinde bir azalmaya sebebiyet verecek ve buna bağlı olarak da konut talebi azalacak, konut sahibi olma isteği düşecektir. Bu isteklerini hane halkları daha ileri bir tarihe erteleyecektir. Bu bağlamda söyleyecek olursak dolaylı da olsa özel tüketim azalmış olacak ve ülkenin büyümesi olumsuz etkilenecektir (Özpolat,2014,s.44).

Konut sektörü genellikle yüksek katma değer yaratır. Bu nedenle bu sektör oldukça yüksek istihdam yaratma potansiyeline sahiptir diyebiliriz. Burada söylenecek başka bir ifade ise konut sektörünün emek yoğun bir sanayi dalı olduğudur (Tekman,2015,s.15). Bu sektörde konut arzının gerçekleşebilmesi için oldukça fazla emek talep edilmektedir. İnsanların yaşamlarını idame ettirmeleri için gerekli en temel ihtiyaçlarını dahi karşılamaları için belirli bir miktar harcama yapmaları gerekmektedir. Hane halkının yapmış oldukları harcamaların oldukça büyük bir kısmı barınma gereksinimlerini karşılamak amacıyla konuta yapılan harcamalardır (Lebe, 2014,s.53). Konut piyasasında hane halkları bu harcamalarını konutun ikame olanaklarının düşüklüğü karşısında, kar amacı güderek gerçekleştirirler. Bu piyasada hane halkının satın almak ya da kiralamak istedikleri mülkün değeri konutun kendine has özelliklerine göre şekil almaktadır (Çiçek,2014,s.7). Bu bağlamda konutun devamlı ve sürekli olması, dayanıklı olması, devredilebilmesi, teminat olarak kullanılabilmesi, ikincil piyasalarda büyümeye neden olması gibi özelliklerinden söz edebilmek mümkündür (Özpolat,2014,s.34). Söz edilen konutun bu özelliklerinden kaynaklı bu piyasada birçok işlem gerçekleşmekte ve bu gerçekleşen işlemler diğer piyasadaki işlemler gibi merkezi bir piyasada toplu bir şekilde olmamaktadır. Bundan kaynaklıdır ki konut piyasasında bir konutun gerçek değerini bilmek kolay değildir. Gerçek değeri tam anlamıyla bilinmeyen konut tüketicileri de tercihlerini eksik bilgi ile gerçekleştirmek durumunda kalmaktadır. Böylece piyasada dengesizlikler baş göstermektedir (Çiçek,2014,s.6-7). Konut sektörü oldukça geniş, birçok sektörle de doğrudan ya da dolaylı olarak ilişki içinde olan bir sektördür. Oldukça çeşitlilik arz eden ekonominin lokomotif görevini üstlenen bir sektördür. Konutların heterojen olması bu bağlamda bu

sektörde hiçbir konutun birbiriyle tam anlamıyla bire bir benzerlik göstermeyeceğinin de kanıtıdır. Fakat konut piyasası da diğer tüm piyasalar gibi arz ve talep dengesine göre oluşmuş bir piyasadır (Taşdemir ve Dama,2016,s.16).

2.1.KONUT TALEBİ

Aile, yaşanılan toplumun en küçük birimidir. Bireyler yaşanılan toplumun zamanla değişmesine de bağlı olarak aileleriyle veya bireysel olarak hayat boyu ikame edebilecekleri, kendilerine aitliğini bilip hissedebilecekleri konuta sahip olmayı arzu ederler. İnsanların bu şekilde bir istek içinde olmaları çok doğaldır. Bu arzu ve isteklerini gerçekleştirebilecekleri satın alma gücüne eriştikleri zaman insanların bu istekleri, artık talebe dönüşmüş olacaktır. Talep, kelime anlamı olarak isteme, arzu etme, elde etme gibi anlamlar taşımaktadır. İnsanoğlunun talep etme arzusu sonu gelmeyen bir eylemdir. Hayat boyu bireysel ve toplumsal olarak sınırsız ihtiyaçlar ve istemlere sahiptirler. İktisat penceresinden bakıldığında bireysel talep olarak nitelendirdiğimiz bu istemleri, ‘Ferdî Talep’ olarak tanımlayabiliriz. Bir tek tüketicinin talebi yani ferdi talep, tüketicinin belirli bir dönem içinde o malın fiyatı dışındaki tüm faktörler sabitken çeşitli fiyatlardan satın almak istediği miktarları ifade etmektedir (Dinler,2008,s.41). Konut, insan yaşantısının, fiziksel ve toplumsal çevresinin vazgeçilmez bir unsuru olarak her daim karşılaştığımız bir kavramdır (Biçerli,1986,s.6). Bu bağlamda insanların konuta sahip olma veya barınma ihtiyacını karşılamak için konut talebinde bulunmaları da her daim karşımıza çıkacak bir kavram niteliği taşır. Konuta olan ihtiyaç, insan olma özelliğinden doğan bir sonuçtur. Fakat burada sözü geçen konut istemi, bireylerin ödeme gücüne bağlı olarak tercih edecekleri konut adedini ifade eder. Konuta olan talep daha çok ekonomik bir kavram niteliğindedir (Arıcan,2010,s.14). Konutun başka bir nesneyle ikamesi söz konusu değildir. Bu bağlamda devletin ülke ekonomisinin refahını gözetmesi, toplumsal ve sosyal devlet olma anlayışından da kaynaklı müdahalesini zorunlu kılmaktadır (Aydın,2012,s.16). Böylelikle burada konut talebinin devlet müdahalesi altında olduğunu da söylemek yanlış olmayacaktır. Konutun devamlılık özelliğiyle benzer şekilde konut talebinin de bireylerce sürekliliğini koruduğunu belirtmek gerekir. İnsanlar konutu sosyal bir güvenlik aracı olarak benimsedikleri için konut sahibi olmak isterler ve konut talebinde bulunup bu taleplerini tarih boyunca devam ettirirler. Konut ihtiyacı içinde olan hane halkı bu piyasaya bizzat da girerek gereksinimlerini gidermek isteyerek konut taleplerini gerçekleştirmeye çalışır (Temel,1992,s.10). Taleplerini gerçekleştirmek için girdikleri konut piyasasında istenilen

durum, konut talebinin fiyatlar genel düzeyinde oluşabilecek artışlara neden olmaksızın uygun finansal koşullarda karşılanmasıdır (Coşkun,2016,s.209). Giderek değişen ve gelişen toplumla birlikte tek yaşama, hane halkının daha iyi koşulları kendilerine sunabilecek nitelikte olan konutlara taşınma arzuları konut talebini daima canlı tutmaktadır (Karahana,2009,s.85). Konuta olan talep konut üretiminde de aktif olarak rol üstlenmektedir. Konut talebi birçok farklı faktörlerden etkilenmekte ve etkilemektedir. Konut fiyatları bu piyasada konut talebini etkileyen en önemli faktörler arasında yer almaktadır. Talep edilen konut miktarı eğer konut fiyatlarındaki değişikliklere duyarlı bir yapıdaysa burada konut talebinin esnekliğinden söz etmek mümkün olacaktır. Fakat eğer konut talebi fiyattaki değişikliklere duyarlı değilse ya da duyarlılığı az ise buradaki talebe ‘inelastik talep’ denilmektedir. Hane halkı birçok nedenden dolayı konut sahibi olmak istemektedir. Fakat konut taleplerini iki temel amaca göre şekillendirirler. Bunlardan ilki ‘tüketim’ ikincisi ise ‘yatırım’ amaçlı konut talebidir.

2.1.1.TÜKETİM VE YATIRIM AMACIYLA KONUT TALEBİ

Mal, insanların ihtiyaçlarını karşılamak için üretilmiş, belirli bir amaca hizmet eden değişim değeri de olan her şey olarak tanımlanabilir (Aydın,2012,s.7). Konutun diğer mallardan farklarından söz ederken dayanıklılığından ve süreklilik arz ettiğinden bahsetmiştik. Bu bağlamda hane halklarının bu özelliklerinden kaynaklı konutu dayanıklı tüketim malı olarak benimsediklerini ifade edebiliriz. Konut dayanıklı olmasından ve yapımı esnasında yüksek maliyetlere katlanması gerektiğinden talebi yaratılmadan üretilemeyen bir tüketim malıdır (Esmeray,1994,s.18). Konutun uzun ömürlü olması tüketim malı olarak kullanılmasından ziyade servet biriktirme güdüsüyle de talebine neden olmaktadır (Dama ve Taşdemir,2016,s.15). Hane halkı, satın alma gücünün de desteğiyle birçok mala ihtiyaçlarından kaynaklı harcamalar yapmaktadır. Bu bağlamda yaptığı bu harcamaların büyük bir kısmı barınma ihtiyacından kaynaklı konuta yapılan harcamalardır (Lebe ve Akbaş,2014,s.59). Hane halkı konut sahibi olmak için yapmış olduğu harcamalarının sonucunda sadece barınma hizmetini tüketmez aynı zamanda tasarruflarını değerlendirebileceği reel bir varlığa da sahip olur. Bu bağlamda konutun bir değer muhafaza aracı olarak da görülüp benimsendiğini belirtmek yanlış olmayacaktır.

Tüketim amacıyla konut talebinde asıl amaç, barınma ihtiyacına çözüm bulmaktır. Tüketim amacıyla alınan konut, kısa vadede sermaye kazancı elde etmek için satılmaz. Çünkü buradaki temel algı, temel ihtiyaçlardan olan barınmanın karşılanmasıdır (Coşkun, 2016,s.125). Tüketim amaçlı konut talebine ülkedeki milli gelirin büyüklüğü ve bu gelirin

kişisel dağılımı da etki edecektir (Aydın,2003,s.73). Konuta duyulan talebin tüketim amacıyla olan kısmı büyük bir çoğunlukla duyulan ihtiyaçtan kaynaklıdır. Kişiler yaşadıkları ülkenin ve toplumun yaşam koşullarını göz önüne alarak hayatlarının büyük bir kısmında birikim yapıp servetlerini çoğaltmak ve korumak için çaba sarf ederler. Bu bağlamda Amerikalı iktisatçı F. Modigliani öncülüğünde geliştirilen ‘Ömür Boyu Gelir Hipotezi’ ne bakacak olursak, Modigliani bu hipotezde kişinin yaşamını üç evrede incelenmiş, birikim yapma ve tüketim yapma aşamalarını açıklamış ve bu aşamaları gençlik, orta yaş ve yaşlılık olarak adlandırmıştır. Bu hipotezde kişilerin hayatlarında çalışma dönemi olarak adlandırılan orta yaş döneminde daha fazla tasarruf eğiliminin sebebi olarak, gençlik döneminde yapılan negatif tasarruftan kaynaklı borçların ödenmesi ve yaşlılık dönemindeki harcamaların karşılanıp rahat bir emeklilik dönemi geçirmek istemeleri olduğu ifade edilmiştir. Bu hipotezin de ifade ettiği gibi kişiler, konutu en güvenilir yatırım aracı olarak görüp ilerideki dönemlerinde daha rahat yaşamak için talep edip konut sahibi olmak isterler (Ünsal,2009,s.428-429). Kişilerin çoğu zaman konutu servet biriktirme ve koruma aracı olarak görmüş olmaları ve konutun değerinin sürekli artacağı ve bu değeri sürekli muhafaza edeceği beklentileri tüketim amaçlı konut taleplerinin altında bile aslında gizli bir yatırım güdüsünün varlığını kanıtlar niteliktedir (Coşkun,2016,s.202). Konut yapıldığı arazinin üstünde kullanılsa dahi uzun yıllar varlığını sürdürebilen bir yapıya sahiptir. Yıkılmadığı müddetçe her zaman kullanım değerini taşımaya ve korumaya devam eder. Yatırım araçlarından hiçbirisi konut kadar güvenli ve düzenli bir getiri sağlamaya elverişli değildir.

Konut ülkedeki ekonomik belirsizlik dönemlerinde de yatırım alternatifi olan bir mal niteliği taşır. Konutun bu denli insanlara vermiş olduğu güven, onun altının alternatifi olma sıfatına dahi bürünmesine sebep olmuştur. İnsanlar böylece hem yatırımda bulundukları konuta altın gibi dokunabilir hem de altının onlara vermiş olduğu güvenle eş değer bir hissiyatla konutu daha uzun yıllar yatırım aracı olarak görmeye devam ederler. Konut aynı zamanda durgunluk dönemlerinde devletin uyguladığı genişletici para politikasının yan etkilerini de azaltabilen bir yapıdadır. Bu politikayla birlikte para arzında meydana gelen artış faiz oranlarını düşürecek ve tüketim eğilimini artıracaktır. Böylelikle konut alımları da nispeten kolaylaşacaktır. Bu bağlamda sigortalanabilen bir yapıya sahip olan konuta yatırım amaçlı konut talebi de artmış olacaktır (Öztürk ve Fitöz,2009,s.24). Böylece hane halkları konut sahibi olacaklardır. Konut sahipliğine dayalı yatırımın getirisi konut fiyatlarındaki artışa göre belirlenmektedir (Coşkun,2016,s.203). Özetle belirtmek gerekirse, tarihsel süreç içerisinde bireyler kendi konutlarını kendi imkanları doğrultusunda barınma içgüdüsüyle üretirken zamanla birçok

faktörün de etkisiyle giderek büyüyen konut ihtiyacını ve talebini kendi çabalarıyla karşılayamaz duruma gelmişlerdir. Böylece tüketim ve yatırım amacıyla konut talebi konut üretiminde örgütlenmeye sebebiyet vermiştir. Kentleşmeyle de birlikte giderek artan konut talebini karşılamak için yeni üretim sistemleri ve yeni yöntemler geliştirilmiştir. Konut dünden bugüne dünya ekonomisi içinde önemli bir üretim ve yatırım aracı olmuş, aynı zamanda da kentlerde varlığını önemli bir tüketim malı olarak devam ettirmektedir (Karahana ve Ergöz,2009,s.85).

2.2.KONUT TALEBİNİN BELİRLEYİCİLERİ VE ÖZELLİKLERİ

Bireylerin konut talebi süreklilik arz eden bir istektir. Konut tercihlerinde bulunan hane halklarının bu tercihleri birçok farklı faktöre göre değişebilen bir yapıya sahiptir. Bireylerin tercihlerindeki bu değişim, satın alma gücüyle paralel olarak şiddetini artırır ya da azaltır (Arıcan,2010,s.13). Her birey asgari özelliklere sahip konuta mutlaka ihtiyaç duyar ve konut talep eder. Konut talebinin kaynaklarının belirlenmesinde yerel piyasa dinamikleri önem arz etmektedir (Coşkun, 2016,s.126). Konut talebinin değişkenlerini makroekonomik açıdan incelersek şayet, göz önüne alınması gereken değişkenler; konut üretimi, konutun teknolojisi, konutun finansman politikaları olarak ifade edebiliriz (Soner,2008,s.10). Özetle konut talebi belirleyicilerini; gelir, fiyat, nüfus artış hızı, sosyal talep, hükümet politikaları ve kredi koşulları olarak sıralayıp bu değişkenler üzerinde araştırmamıza yön verebiliriz.

2.2.1. GELİR

Gelir, bireylerin temel gereksinimlerini, mal ve hizmet olarak karşılayabilmelerini sağlayan ve bireylerin sarf ettikleri emeklerine karşılık elde ettikleri kazanç olarak tanımlanabilir. Hane halklarının sürekli ve düzenli bir gelir güvencesine sahip olmaları için öncelikle bir iş sahibi olup çalışmaları ve bu çalışmalarının sürekliliğini koruması gerekmektedir. İş sahibi olmayan bireylerin temel ihtiyaçlarından olan yeme, içme, giyinme gibi ihtiyaçlarını karşılamadan barınma ihtiyacını karşılaması beklenemez (Öztürk,2008,s.12). İnsanların konutun önemini benimsemelerinde en önemli neden, barınmanın temel gereksinimlerden biri olmasıdır. Bu önemin daha da kavranması ve benimsenmesini ise insanların ekonomik gelirlerinin düşük olması sağlamıştır. Yetersiz gelir, bireylerin istedikleri konforda ve koşullarda barınma imkanı bulacakları konutlarda ikamet etmelerine izin vermez (Öztürk,2008,s.12). Konut talebi değişkenleri arasında yer alan ve önem derecesi oldukça yüksek olan bireylerin gelir dağılımı, bir ülkede yaşayan hane halklarının üretmiş oldukları mal

ve hizmetlerden elde ettikleri toplam gelirin yine o hane halkı bireylerine dağılım araçları yardımıyla bölüştürölüp, paylaştırılması olarak açıklanabilir. Bu bağlamda gelir dağılımı, ekonomide belirli bir sürede yaratılan gelirin ekonomi içindeki karar birimlerince ne ölçüde dağıtıldığını gösterir diyebiliriz (Öztürk,2008,s.13). Konut edinme sürecinde hane halkı bütçelerinden belirli bir kısmı konut için ayırırlar. Konut taleplerini karşılamak için ayırdıkları bu kısım genelde büyük bir paya sahip olur. Bu sözü edilen süreçte üretim faktörlerinin ücret, faiz, rant, kar olarak sağladıkları gelirler hane halkının tasarruf düzeyini belirler ve her ne amaçla olursa olsun konut talebini uyarır (Durkaya,2002,s.12). Konut talebi içerisinde olan hane halkı, bu taleplerini genellikle cari gelirlerine göre değil, tüm yaşamları boyunca elde etmeyi planladıkları sürekli gelirlerine göre gerçekleştirirler (Çiçek,2014,s.14). Bu bağlamda konut satın alma, elde etme veya ikamet hakkına sahip olma kararını sürekli gelire göre belirlendiğini söyleyebiliriz. Hane halkının konut edinme kararında servet, cari gelirden daha etkin bir rol oynar. Ne amaçla alınacaksa alınsın değer koruma ve muhafaza etme özelliği olan taşınmaz mal niteliğindeki konutun satın alınması hane halkı servetine ilave niteliğindedir. Serveti artan hane halkı her zaman bir önceki kredibilitésinden daha yüksek bir yapıya ve daha kolay borç bulabilme imkanına sahip olur. Böylece borçlanma, borç bulabilme ve borcunu zamanında geri ödeyebilme güvencesi sağlamış olacaktır. Hane halkının sahip olduğu her konut hane halkına ek bir servet geliri niteliğindedir. Bu bağlamda artan gelir ile konut talebinin de artış göstereceğini söylemek mümkündür (Taşdemir ve Dama,2016,s.19-20). Bir başka deyişle, bu değişkenler arasında pozitif bir ilişkiden söz edilebilir. Konut talebinin artış göstermesi ve oluşan talebi karşılayabilmek için nitelikli konutların yapılması, hane halklarının mevcut tasarruflarının artmasına sebep olur. Böylece bu durum kişi başına düşen gelirin dolayısıyla milli gelirin de artmasına sebep olur (Esmeray,1996,s.27). Gelir düzeyi artış gösteren hane halkı konuta olan talebini de artıracaktır. Talep artışı karşısında konut arzı da artış gösterecek, gelir seviyesi yükselen hane halkının konuttan beklentileri de değişiklik ve iyileşme gösterecektir. Hane halkının konuta olan talepleri sadece barınmadan kaynaklı olmaktan çıkacak nitelikli konutlara bir yöneliş gerçekleşmiş olacaktır. Ailelerin gelir seviyeleri konut talebini önemli derecede etkiler. Bu sebeptendir ki alt gelir grubundaki bireyler daha çok temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, asgari özelliklere sahip konutlara, barınma gereksiniminden kaynaklı tüketim amacıyla talep göstereceklerdir. Kişilerin gelir düzeyi arttıkça buna bağlı olarak yaşam standartlarında da iyileşme söz konusu olur. Konuttan beklentiler de asgari düzeyin dışında farklı nitelikler kazanmaya başlar. Zamanla kalıplaşmış tüketim kalıplarını da değiştirmeye, revize etmeye başlarlar. Bu bağlamda artık konut talebinde sadece barınmadan kaynaklı tüketim amaçlı değil de farklı amaçlarla taleplerinde artış seyri gözlenecektir (Arıcan,2010,s.17-18).

İnsanların gelir seviyelerindeki düşüklük, konut taleplerini gerçekleştirmelerinde negatif bir etki yaratmaktadır. Geliri düşük bir aile ilk olarak hayatta kalabilmek için yemek ve giyinme ihtiyaçlarına harcama yapacaktır. Daha sonra barınma ihtiyacına yönelik harcamayı gelirleri doğrultusunda konutun niteliklerine bakmaksızın yapacaktır. Bu bağlamda düşük gelirli bir ailenin zaten geliri ancak temel gereksinimleri kadar, hatta bir kısmı yine borçlanarak karşılanacak ya da eksik kalınacaktır. Bu bağlamda dar gelirli kesimin ekstradan bir konut talebinde bulunması beklenemez. Dar gelirli hane halkları ülke ekonomisinde önemli bir kesimi simgelemektedir. Bu nedenden dolayı ekonomi makro açıdan incelenecek olursa dar gelirlinin gerçekleştiremediği konut talebi nedeniyle ülkedeki konut talebi düşme eğilimde olacaktır (Öztürk,2008,s.14). Gelişmekte olan ülkelerde konutların çoğunluğu özel sektörcü inşa edilmektedir. Bu tarz girişimler dar gelirli kesimin ekonomik anlamda gücünün oldukça üstünde olacağı için dar gelirli hane halkının konut talebine etkisi olmayacaktır (Alkan ve Uğurlar,2015,s.11). Devletler gelir dağılımında ve uyguladıkları politikalarda adil olmak zorundadır. Bir devletin gelir dağılımında adil olması, sosyal devlet olması ve sosyal politika unsurlarını tam anlamıyla kullanabilmesi anlamına gelmektedir (Yüksel ve Ören,2013,s.27). Devletin uygulayacağı politikalar yardımıyla dar gelirlinin konuta olan talebinde canlanma yaratabilmek mümkündür. Bireylerin gelir düzeyleriyle konut talebi arasında etkili bir ilişkinin varlığından söz etmek bu bağlamda yanlış olmayacaktır. Konut talebi, gelir artışıyla ve buna bağlı olarak kişilerin tüketim kalıplarının zamanla değişmesi, servetlerinde meydana gelecek artışla doğru oranda artacaktır. Kişilerin gelirleriyle konut talebi arasında pozitif bir ilişki vardır. Gelir arttıkça konut talebi artacak, gelirin azalmasıyla da konut talebi azalacaktır.

2.2.2.TALEP AÇISINDAN FİYAT

Fiyat, bir mal veya hizmetin alışverişine konu olan değeridir. Söz konusu bu değer, mal veya hizmetin talep miktarını etkilemektedir. Söz konusu değer ne kadar yüksek olursa o mala olan talepte bir düşüş seyri yaşanacaktır. Talep sadece mal veya hizmetin fiyatlarından etkilenmez. Aynı zamanda ikame ve tamamlayıcı malların fiyatlarından da etkilenmektedir (Abar ve Karaaslan,2013,s.324). Bir malın talebini etkileyen birçok unsur vardır. Fiyat bir malın talebini etkileyen değişkenler arasında en önemli olanıdır. Bir mal veya hizmetin fiyatı önceki durumuna göre artış gösterdiğinde o mala ya da hizmete olan talepte azalma gösterecektir. Bu duruma ‘talep kanunu’ denmektedir. Konutta bir tüketim malıdır ve fiyatının artış göstermesi talebinde azalmaya neden olabilir. Hane halkları konut talebinde bulunurken birçok unsuru göz önüne almaktadır. Konuta sahip olabilmek için gerekli şartları sağlamış

olmaları yapacakları konut seçimlerinde önem arz etmektedir. Yaptıkları bu seçim sırasında hane halkının göz önünde bulundurdıkları en önemli unsur konutun fiyatıdır. Söz konusu konut fiyatları da birçok faktörden etkilenmektedir. Bu bağlamda konut fiyatlarını etkileyen unsurları; konut yapımında kullanılan malzemenin miktarı, kalitesi, konutun m2 cinsinden büyüklüğü, alt yapı özellikleri, konutun bulunduğu lokasyon, işçilik giderleri diye sıralayabiliriz (Öztürk ve Fitöz,2009,s.26). İnşaat sektörüyle konut sektörü birbirinden ayrı düşünölmeyecek kadar iç içe geçmiş iki sektördür ve konut fiyatları inşaat sektöründeki dalgalanmalardan etkilendikçe konuta olan talep de bu doğrultuda etkilenecektir. İnşaat sektöründe konutun yapımında kullanılan malzemelerin fiyatları konutun üretimini doğrudan etkilemektedir. Aynı zamanda kullanılan malzemelerin fiyatlarının konutun maliyetine de etkisi büyüktür. Konut yapımında gerekli malzemenin fiyatlarında meydana gelecek artış doğrudan konut fiyatlarına yansır ve konut fiyatları da artış seyrine geçer. Bu bağlamda gerçekleşen artışın konut ihtiyacı içinde olan hane halkına olumsuz etkisi dokunacaktır diyebiliriz. Fiyat, yani bir mal veya hizmetin değeri içinde bulunduğu piyasadaki arz ve talep dengesinden oldukça etkilenir. Konutun fiyatı da, konutun piyasasında arz ve talep dengesine göre şekillenmektedir. Konut talebiyle konut fiyatları doğrudan ilişki içindedir. Konut fiyatlarında meydana gelecek yükseliş veya düşüş seyri hane halkının servet, yükümlölük ve beklentilerindeki değışmelere bağılı olarak ekonomik değışkenleri etkileyecektir. Konut fiyatlarında meydana gelecek aşırı bir artış, hane halkının bütçesinde ve ekonominin genelinde olumsuz gelişmelere neden olabilmektedir.

Konut satın alınması diğler tüketim mallarına göre çok daha zor olan ve belirli bir sermaye gerektiren bir mal niteliğindedir. Bu nedenle değerli bir maldır ve piyasada konutun bu değerin bilip spekülatif amaçla konutu talep eden kesimlerde söz konusu olacaktır. Bu durum konutun fiyatlarında haksız bir dalgalanmaya sebebiyet verecektir. Konutun piyasasında fiyata bağılı olarak spekülasyon amaçlı alım satımlar da meydana gelmektedir. Bu bağlamda bu piyasada spekülasyonist eğilimlere meyil vermemek için bölgelere göre konutun taban ve tavan fiyatlarının belirlenmesi gerekmektedir (Ören ve Yüksel,2013,s.33). Devletin bu durumun önüne geçmek için konut piyasasında fiyatların belirlenmesinde yaptırım gücünü kullanması gerekmektedir. Devlet bu ve bunun gibi durumlarda arz ve talep eden tarafları da mağdur etmeden konut piyasasının işleyişine müdahale etmeli ve işleyişi şekillendirmelidir (Ören ve Yüksel,2013,s.33). Bu bağlamda TOKİ'nin düşük maliyetlerle konut üretiminde bulunmasıyla ihtiyaç sahibi düşük gelirli hane halklarının ihtiyaçlarını giderir nitelikte olduğu söylenebilir. TOKİ konut üretimine uygun hazine arazilerini temin ederek arsa maliyetlerine de çok fazla katlanmadan ürettiğı konutların fiyatlarındaki bu gibi amaçlarla artışlara engel olmaktadır

(Arıcan,2010,s.88). Böylece konut talebi haksız yere yükselmemiş ve buna bağlı olarak da fiyatında artış gerçekleşmemiş olur. Konut fiyatlarındaki artışlar özellikle uzun dönemde ekonomide konut talebinin azalmasıyla bağlantılı olarak sorunlara neden olmaktadır. İster yerel ister ekonomi genelinde olsun gerçekten fiyat artışları kalkınmanın sürdürülebilir bir yapıda olması açısından çok önemlidir. Bu bağlamda ortaya çıkaracağı olumsuzlukları emek piyasasında, gelir eşitsizliğinde, şehirleşmede, kaynak dağılımında daha fazla görmemizin mümkün olabileceğini belirtebiliriz (Taşdemir ve Dama,2016,s.31). Konut fiyatlarındaki artışların konut sahibi ve kiracıları açısından da farklı etkileri mevcuttur. Konut taleplerinde farklı etkiler ortaya çıkartmaktadır. Mesela, konut sahibi açısından konutun fiyatında meydana gelen artış, mevcut servetine ilave bir gelir niteliğindedir. Böylece konut sahibi bu fiyat artışını olumsuz olarak hissetmeyecektir. Konut sahibi, konut fiyatlarındaki artıştan kaynaklı rant elde etmiş olur. Bu bağlamda oluşan bu rant, konut sahibinin mülke sahip olmasından kaynaklı hiçbir çalışmanın ürünü olmaksızın servetine eklenen artı bir gelir niteliği taşımaktadır. Servet etkisi de denilen bu durum, konut sahiplerinin tüketimlerini artırıcı bir etki oluşturmaktadır. Aynı zamanda konutun teminat gösterilebilme, devredilebilme özelliğinden de kaynaklı konutun sahibi olan bireylerin konutlarını teminat olarak gösterip borç bulmalarını da daha kolay bir hale getirmektedir. Kendi konutlarının değer artışı nedeniyle konut sahibi, daha nitelikli yeni konut edinimi için konut talep edecekse, bunu ancak kendi konutunu satarak ve elindeki mevcut servetinin üstüne koyarak gerçekleştirebilir. Çünkü piyasadaki konut fiyatlarının artışları sadece kendi sahip olduğu konut için değil diğer tüm konutlar içinde geçerli bir artış niteliği taşımaktadır. Bu bağlamda mevcut bir konuta sahip olan ev sahipleri için konut fiyatlarındaki artış ancak servet artışı ve kredibilite açısından avantaj sağlamaktadır diyebiliriz. Hane halkının kredi olanaklarının çoğalması, konut fiyatı artışının likidite etkisinden kaynaklanmaktadır. Gelir düzeyleri bir konuta sahip olmaya yetmeyen, konutun kiracı konumundaki hane halkları için ise konutun fiyatlarındaki artışlar barınma maliyetini artıracak ve kiracıların harcanabilir gelirlerinde azalmaya neden olacaktır. Bu bağlamda konut kiracılarının tüketimlerinin azalması kaçınılmaz olacaktır. Mevcut tüketimi azalan kiracıların yeni bir ev sahibi olabilmek için konut talebinde bulunabilmesi pek mümkün olmayacaktır. Konut fiyatlarındaki artış ya da azalışlar şehir merkezine olan uzaklık veya yakınlığa bağlı olarak da değişiklik gösterebilmektedir. Konut talebi ile şehirleşme arasında doğru orantı vardır ve şehir merkezine yaklaştıkça konutların fiyatları da ona göre artış göstermektedir (Taşdemir ve Dama,2016,s.26). Konut fiyatı artıkça da konuta olan talepte azalma görülmüş olur. Ekonomide konutun fiyatlarını birçok unsur etkilemektedir. Fiyatların etkilenmesine bağlı olarak da konut talebi etkilenir. Konut fiyatında meydana gelen artış, uzun vadede ve genel

olarak konut talebini olumsuz etkiler ve konut talebinde düşüş seyri yaşanır. Bu bağlamda bu talepteki azalışın ekonomi genelinde değişik sorunlara davetiye çıkaracağını söylemek yanlış olmayacaktır. Konut talebi ile konut fiyatları ters yönlü ilişki içinde olan iki değişkendir. Konutun mevcut fiyatında meydana gelen artışlar konut talebinin düşmesine neden olur. Çünkü insanlar yeni ve nitelikli konut sahibi olma isteklerini yerine getirmekten önce temel gereksinimi olan yeme, içme, giyinme vb. ihtiyaçlarına yönelir. Konut, satın alınması için büyük miktarda birikim isteyen bir mal niteliğinde olduğu için bireyler mevcut tasarruflarını daha nitelikli bir konut sahibi olmak yerine kendinin, eşinin ve çocuklarının gereksinimlerini karşılama yönünde kullanırlar. Bu bağlamda özellikle alt ve orta gelir grubu bireyler için konutun fiyatındaki artışlar konut taleplerinin hızla düşüp gelecek dönemlere aktarılmasına sebep olur. Bu nedenledir ki konut fiyatları arttıkça konut talebi de bu paralelde düşüş eğilimi gösterecektir. Bu bağlamda konutun fiyatının birçok faktörden etkilenmesini de göz önüne alarak belirtmeliyiz ki, konut fiyatlarının artması konuta olan talebi azaltan bir rol oynar. Konut fiyatları ile konut talebi arasında ters yönde gerçekleşen bir ilişki mevcuttur.

2.2.3.NÜFUS ARTIŞI

Nüfus, demografik bir olgu olmasının yanı sıra ekonomik birimleri de etkileyen bir kavram niteliğindedir. Nüfus konut talebini etkileyen değişkenler arasında da önemli bir yere sahiptir. Nüfusun artış seyri göstermesinin diğer tüm mal ve hizmetlerin taleplerinde artışa neden olduğu gibi konut talebini de artırması beklenmektedir. Nüfusun başlı başına yapısından da kaynaklı olarak konut talebinin belirlenmesinde etkin rol oynadığı söylenebilir (Aydın,2012,s.9). Bu bağlamda nüfusun yapısal özellikleri olarak sayabildiğimiz; eğitim durumu, yaşlara göre dağılımı, evli veya bekarlık olarak adlandırılan medeni hal durumu, cinsiyeti gibi özelliklerin konut talebini etkileyen bir yönü bulunmaktadır (Öztürk ve Fitöz,2009,s.28). Bir bölgede nüfus artışı ne kadar fazla olursa bireylerin temel gereksinim olan barınmaya olan ihtiyaçları da o kadar şiddetli olacaktır. Bu bağlamda bu ihtiyaca cevap verebilecek yegane yapı olan konuta talepte artmış olacaktır. Nüfus oranındaki artış, hane halkı sayısını arttırabildiği ölçüde konut talebine yansımaktadır. Bir bölgede yaşayan nüfus artışı zaman hane halkı büyüklüğü yani hane içinde yaşayan birey sayısı artmadığı müddetçe konuta olan talep daha da şiddetli olacaktır. Çünkü nüfus artışı ile ortaya çıkan konut talebi hali hazırda olan hanenin ikamet ettiği konutla giderilmeye çalışıldığı zaman ekstra konut talebi oluşmayacaktır. Gelişmiş ülkelerde hane içinde ikamet eden fert sayısı gelişmemiş ülkelere oranla daha azdır. Gelişmiş ülkelerde kişi başına düşen gelir miktarı da fazla olduğu için orada

yaşayan bireylerin tek başına eve çıkma ve ayrı yaşama isteklerini talebe dönüştürmeleri daha kolaydır. Hane halkı sayısının yanı sıra yapısı da talep edilen konutların miktarını ve niteliğini belirlemede önemli bir unsurdur (Taşdemir ve Dama,2016,s.16).

Konut, yapısı bakımından uzun dönemde yapımı tamamlanan bir maldır. Kısa sürede konut arzı gerçekleşmez. Nüfus artıkça genç nüfus da artmış olacak bu da evlilik oranlarına yansiyacaktır. Böylece her evlenen birey yeni bir haneye ihtiyaç duyacağından konut talebi artış seyri gösterecektir (Arıcan,2010,s.15). Nüfus artışı, o nüfusun yapısının genç ve çocuklardan oluşmasına neden olacaktır. Nüfusun önemli bir kısmının genç ve çocuklardan oluştuğu bir durumda gerçekleşecek konut talebi, çocuklu ailelerin çocuklarını baz alarak vermiş oldukları bir karar sonucunda oluşacaktır. Nüfus artışı devam ettikçe paralel olarak konut gereksinimi de devam edecektir (Özgün,2016,s.6). Nüfus artış oranındaki yükseliş, sadece doğal bir nüfus artışı olmayabilir. Ölüm oranlarındaki azalış, sağlık sektöründeki iyileşme ve göç olgusu da nüfusu artıran etmenlerdir. Burada bahsedilen göç daha çok iç göçtür. Göç, bir bölgeden bir bölgeye farklı sebeplerden dolayı gerçekleşen nüfus hareketidir. Özellikle iç göçler sonucunda kentsel nüfusta artışlar yaşanmaktadır. Oluşan bu iç göç daha çok kırsal alanlardan kentsel alanlara doğru seyir izlemektedir. Göç sebebiyle oluşan nüfus artışı beraberinde konut talebini doğurmaktadır (Arıcan,2010,s.28). Dünyada insanların kullanımına sunulmuş kaynaklar sınırlı ve kıttır. Bunun yanında insanların ihtiyaçları da bir o kadar çok ve sınırsız. Az gelişmiş ve gelişim sürecini tamamlayamamış ülkelerde nüfus artış hızının yüksek olması hem konut ihtiyacı açısından hem de birçok kıt kaynağın kullanımında büyük sorunlara neden olacaktır (Arıcan,2010,s.15). Bir ülkede, bölgede meydana gelen nüfus oranındaki değişim her ne sebepten olursa olsun konut talebini etkilemektedir. Pozitif ilişki içerisinde olan nüfus oranları ve konut talebi artış ya da azalış seyri aynı yönde olmaktadır. Nüfus oranı artıkça konut talebi de artacaktır.

2.2.4.SOSYAL TALEP

Bir ülkede hükümetler sosyal devlet anlayışı gereği ülke vatandaşlarını yaşayabilecekleri her türlü tehlikelere karşı korumakla yükümlüdür. Bu sorumluluklarından dolayı da ülkede sosyal güvenlik sistemi oluşturulmalı ve aynı zamanda bu sistemin iyi işleyen ve denetlenen bir yapıda olması gerekmektedir. Fakat özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sosyal güvenlik sistemlerinde büyük aksaklıklar ve sorunlar yaşanmaktadır.

Hükümetlerin sosyal güvenlik konusunda iyileştirme ve çalışma yapmasını öylece beklemek insan olmanın doğasında yoktur. İnsan oğlu kendi imkanları doğrultusunda kendini ve özellikle ailesini güvende tutma iç güdüsüyle yaşar. Toplum olarak da konut her zaman güvenli bir sığınak içgüdüsüyle benimsenmiş sonraları gereksinimlere göre nitelikleri şekil almış bir mal niteliği taşımıştır. Konut, çoğu hane halkı tarafından güvenlik aracı olarak görülür. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde sosyal güvenlik aracı konumunda olan konuta yüklenen anlamlar oldukça önem arz etmektedir. Çünkü gelişmekte olan ülkelere tam olarak oturmuş düzene girmiş bir sosyal güvenlik sistemi yoktur. Hane halkı tabi ki imkanlarının da izin verdiği koşulda kendileri ve özellikle çocukları için gelecekte güvenle hayatlarına devam edip idame ettirebilmeleri için konuta yönelmektedir. Bu bağlamda söylenebilir ki sosyal talep de konut talebini etkileyen değişkenler arasında yerini almıştır. Bir fiyat ve gelir kadar etkili olmasa da söz konusu değişkende meydana gelen artış konut talebini de artırmış olacaktır.

2.2.5 TALEP AÇISINDAN HÜKÜMET POLİTİKALARI

Konut, gelişmişlik düzeyi ne olursa olsun ülkeler için arz ettiği önemin şiddetine bakılmaksızın her ülke ekonomisinde adından söz ettiren bir yapıya sahiptir. Her ülkede devlet siyasi ideolojisi doğrultusunda iktisadi alana az veya çok müdahalede bulunur. Hükümetlerin temel amacı konut piyasasına müdahale etmek olmasa da ülkelerde uygulanan siyaset, alınan önlemler ve politikalar konut sektörünü doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyen nitelikte olur. Fakat her ülke konut ile ilgili konutun sebep olduğu ve olacağı sorunlar için anında çözüm bulmayıp, bu çözüm yollarını öteleyip ileri bir döneme bırakmayı tercih edebilir. Bu bağlamda aslında ülkelerde politikasızlık da politika niteliği taşımaya başlar. Bu tarz ülkelere benimsenen politikasızlık ekonominin gelişimini olumsuz etkilemekte ve giderek ağırlaşan, hatta geriye giden bir kalkınma ve büyüme seyrine sebep olmaktadır. Her ülkede devlet, ekonomiye dahil olmalıdır. Bu durum sosyal devlet anlayışının da bir göstergesi niteliğindedir. Hükümetin ekonomiye dahil olması, hükümetin her anlamda piyasalara müdahalede bulunan, kontrolü sağlayan bir sistemin de varlığının bir ispatı anlamına gelmektedir. Konut politikaları genel anlamda ifade edilirse, hane halkının konut gereksinimini karşılamak amacıyla devletin aldığı önlemlere, yapmış olduğu katkılara, desteklere verilen addır (Özgün,2010,s.44).

Konut ediniminin, konut sahibi olmanın ekonomik, sosyal, siyasal olmak üzere birçok boyutları vardır. Bundan dolayıdır ki kamunun yönetimi konuta yönelik problemlerde konut talebi üzerinde etkin rol oynamaktadır. Merkezi ve yerel devlet kurumları bu bağlamda birçok unsurla bu piyasayı yönlendirmektedir (Coşkun,2015,s.90). Hükümetler dönem dönem sosyal

ya da ekonomik anlamda piyasa işleyişine müdahalede bulunmak isterler. Hükümetler uyguladıkları politikalarla ekonomiyi yönlendirmenin yanında sosyo kültürel dokuyu da etkileyip dolaylı olarak yoksulluk, suç, eğitim seviyesi gibi kalkınmanın unsurlarının ıslahını sağlayıp ekonominin gelişmesi amacı güderler. Konut piyasası birçok piyasayı etkilediği gibi aynı zamanda da birçok piyasadan etkilenmektedir. Konut piyasasında da negatif ya da pozitif dışsallıkların oluştuğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Bu bağlamda sözü edilen dışsallıkları; çevre maliyetleri, verimlilik, işgücü, sağlık etkisi, inşaat maliyetleri, semt etkisi, ekonomik entegrasyon diye sıralayabiliriz (Özpolat,2014,s.59). Söz konusu dışsallıklar konut piyasası içinde konutun talebini doğrudan etkileyebilen bir niteliğe sahiptirler. Gerçekleşen bir negatif dışsallık konut talebinin azalması yönünde bir baskıya neden olabilmektedir. Bu bağlamda hükümetin uygulayacağı politikalarında konut talebinin üzerindeki olumsuz etkileri kaldırmaya yönelik olan politikalar olması ve o amaç doğrultusunda uygulanabilirliğinin olması gerekmektedir. Hükümetin ülkedeki konut talebinin karşılanmadığı bir dönemde, konut talebinin karşılanması ve ekonominin canlanması amacıyla konut arz edenlere yani konut üreten kesime belirli yollarla destek verip buna yönelik bir politika uygulaması, konut arz edicilere konut üretimi sürecinde destek olacak ve konut arzı artmış olacaktır. Devletin vereceği teşviklerle birlikte eğer ekonomide talep fazlasına denk bir konut yapımı söz konusu olmuşsa uygulanan politika talebi olumlu etkilemiş demektir. Fakat talep edilenden fazla bir konut yapımı söz konusu ise uygulanan politikanın konut talebine beklenen olumlu etkiyi tam anlamıyla yapamadığı sonucu ortaya çıkmış olur. Konut piyasası bir ülkenin ekonomisinin kalbi niteliğindedir. Birçok piyasayı etkilemek isteyen politika yapıcıları arz ettiği önemden dolayı ilk olarak konut piyasasına yönelirler. Ülkelerin konut talebi için veya genel anlamda uygulayacakları politikaların analizlerini çok iyi yapmış olmaları gerekmektedir. Bu bağlamda yapılan politikalar her zaman istenilen sonucu vermez.

Konut talebini canlandırmaya yönelik çalışmalarda konut piyasası ekonominin diğer piyasalarında yaşanan olumsuzluklardan çok kolay etkilenebilir. Özellikle durgunluk dönemlerinde ülkeler ekonomilerinin en az seviyede etkilenmeleri için ekonomik büyümelerini, iç taleplerini, yatırımlarını piyasadaki duruma göre ayarlamalı ve mevcut ekonomik duruma göre uygun politikalar benimsemelidirler. Yatırımcılara yönelik bir hızlandırıcı politika yerine yavaşlatıcı temkinli hareket eden bir hükümet rolünde olmalıdırlar. Hükümetin uygulayacağı böyle bir yavaşlatma mekanizması ile konut sektörü de beklenenin altında bir büyüme gösterecektir. Fakat bu gibi dönemlerde konut talebini yönlendirici politikaların da uygulanıyor

olması, konut sektörünün durgunluktan en az seviyede etkilenmesine neden olacak ve sektörün kırılganlığını da azaltıcı nitelik taşıyacaktır (Özpolat,2014,s.144).

Politika yapıcıları konut sektöründe oluşabilecek olası balonları engellemek, denetimi sağlamak amacıyla politika araçlarının içinden en çok maliye politikası araçlarını tercih etmektedirler. Maliye politikası aracı olan vergiler, piyasanın dinamiklerini hızlı bir şekilde etkilemektedir. Piyasada emlak vergileri oranında bir artış olması durumunda konut satın alma maliyetleri artacaktır. Bu bağlamda konut talebi de azalmış olacaktır. Konut talebindeki azalış, fiyatların da düşmesine sebep olur. Yüksek oranda gerçekleşecek vergi politikası konutu satın almaktansa kiralamanın daha cazip olması fikrine neden olacaktır. Fakat bu tarz bir fikir de konutun kirasını ödeyebilme gücünde olan aileler için geçerlidir. Bu bağlamda vergi oranlarındaki artış ile yapılan bir hükümet politikasının konut talebine olumsuz etki ettiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Hükümetin konutun piyasasına yönelik uyguladığı politikalar hane halkının tasarruf kararlarını ve işgücü hareketliliğini de etkilemektedir (Kördiş,2013,s.7-8). Uygulanan politikalar konutun piyasasında hem arz hem de talep yönünü etkileyebilmektedir. Devletin konut piyasasını canlandırmak ve dolaylı olarak ekonominin genelinde canlılığı sağlamak amacıyla yaptığı politikalardan biri olan teşvikler konut talebini artırıcı bir politika niteliğindedir (Öztürk ve Fitöz,2009,s.31). Hükümetlerin ülke ekonomilerini, konut piyasasını iyi analiz edip, yerinde ve kararında yapacağı tüm müdahaleler konut talebini etkileyecektir. Bireylerin alım güçlerini destekler nitelikteki tüm politikalar konut talebini artırıcı etkiye sahiptir. Özetle, hükümetlerin uygulayacakları politikalar konut talebi üzerinde değişken yönlü etki bırakır. Eğer hükümet konut talebini canlandırmaya yönelik teşvikler, sübvansiyonlar, vergi indirimleri, vergiden muafiyetler vb. gibi genişletici politikalar uygularsa konut talebi uygulanan bu genişletici politikalar sonucunda artış seyri izler. Fakat hükümetlerin yapacağı herhangi daraltıcı bir politika ekonomide bu sefer tam ters yönde konut talebini olumsuz yönde etkileyip azalış seyrine geçmesine sebep olacaktır.

2.2.6. TALEP AÇISINDAN KREDİ KOŞULLARI

Konut talebinin belirleyicisi niteliğindeki kredi koşulları, konut ediniminde hane halkının karar verme sürecinin belirlenmesinde önemi bir görev üstlenmektedir. Konut alımı sürecinde bireyler mevcut servetlerinin bir kısmını ya da tamamını gözden çıkarıp peşin para şeklinde veya kredi kullanarak konut alımını gerçekleştirirler. Konut sahibi olmak diğer tüketim

mallarına oranla çok daha fazla maliyetli olmaktadır. Bu nedenle çoğu zaman hane halkı servetleri tek başına konut alımında yeterli olmaz. Bu gibi durumlarda konut kredileri devreye girer. Kredi verme ve krediyi kullandırma yetkisi bankalara aittir. Bankalar Merkez Bankasının belirlediği koşulları da dikkate alarak müşterileri pozisyonundaki konut edinmek isteyen talep edicilere kredi olanakları sunarlar. Bu bağlamda bankaların da parada para kazanma işlemini gerçekleştirmek için konut piyasasındaki arz ve talep ediciler arasında finansal aracılık yaptığını ve buna gönüllü oldukları söylenebilir. Bankalar tarafından verilen krediler hane halkı servetinin o konutu satın almaya yetmediği durumlarda devreye girerler. Finansal aracılardan kredi verirken dikkate alacakları birçok unsur söz konusudur. Bankalar kredi kullandıracakları konut talep edicilere kredi verirken, bireylerin alacakları konutu teminat olarak ipotek ederler. Verdikleri krediyi geri alamama sorunu yaşamamak için yapılan ipotek işlemi kredinin ödenmemesi durumunda borçlunun ödeyemediği borcuna karşılık satılmaktadır. Bankalar aynı zamanda kredi verirken bireylerin gelecekteki sürekli gelirlerini de göz önüne alırlar (Taşdemir ve Dama,2016,s.20). Finansal aracılar kredi kullandırırken karşılaşılabilecekleri birçok olası durumu da göz önüne almak durumundadırlar. Mesela banka teminatı olarak gösterilen konut, değerindeki bir azalmayla, konut sahibi borcun tamamını kapatamaz duruma düşebilir. Bu bağlamda kredi verirken bankaların bu tarz riskleri de değerlendirmeleri olası yaşanacak bir probleminde önlenmesi anlamı taşımaktadır. Dış finansman maliyetleriyle birlikte kredi standartları hane halkı teminat değeri göz önüne alınarak belirlenmektedir. Böylelikle konut fiyatları da etkilenmiş olur. Kredi standartlarında meydana gelecek herhangi bir rahatlama konut sahibi olmak isteyip, konut talep eden hane halkının finansman kaynaklarına ulaşabilmesine katkı sağlayacaktır (Kördeş,2013,s.5-6). Ekonomin etkin ve sağlıklı işlemesi için konut piyasasının da aynı sağlıklı ve etkinlikte işliyor olması gerekir (İçellioğlu,2012,s.1). Konut kredi koşullarıyla konut talebi genelde doğru orantılı bir ilişki içindedir. Konut sahibi olmanın büyük sermaye gerektirmesi nedeniyle ve bu söz konusu öz sermayenin yetersiz olması durumunda, kredilere ihtiyaç duyulmasının çok yüksek olasılıkta olmasından kaynaklı olarak konut talebi artıkcı konut kredilerine olan ihtiyaç da artma eğiliminde olacaktır. Bu bağlamda bankaların müşterileri için oluşturdukları kredi koşulları, konut edinimi sürecinde değer kazanmış olacaktır (Kördeş,2013,s.5). Konuta olan talep daha çok uzun dönemde faiz oranlarını artırmaktadır. Bankaların kredi koşulları belirledikleri faiz üzerinden olduğu için uzun dönemdeki faiz oranlarındaki bir düşüş talep ediciler tarafından bankaların vereceği konut kredilerine ilgiyi artıracaktır (Öztürk ve Fitöz,2009,s.27). Finansal aracılardan uyguladıkları kredilerin faiz oranları yüksek olursa konutun maliyeti sağlayacağı faydayı aşacaktır. Böylece konut isteminden hane halkları ya vazgeçmek durumunda kalacaklar ya da erteleyeceklerdir.

Bu bağlamda kredilerin faiz oranlarının düşük olması, uygun vade imkanları konut talebini artıran bir unsur niteliğindedir (Taşdemir ve Dama,2016,s.21). Yüksek enflasyon durumlarında da kredi faiz oranları oldukça yüksek seviyelerde olmaktadır. Bu da konut kredisini ve konut talebini olumsuz etkiler (Kördiş,2013,s.4). Bir ülke, ekonomisinin ve sanayisinin iyi durumda olan diğer ülke ekonomilerine karşı, bireysel birikimleri yetersiz ve bir de yüksek düzeyde enflasyon oranlarıyla savaşıyor durumda olması, bu durum kredi maliyetlerini yükselmesine sebep olmuştur. Bu dönemde finansal araçlar uzun vadeli düşük faizle vermeleri gereken kredileri, ülke ekonomik şartlarından dolayı kısa ve orta vade ile yüksek faiz oranıyla vermek durumunda kalmış, bu da konut talebini ciddi manada azalmasına sebep olmuştur (Özgün,2010,s.12). Bankaların kredi verirken sağlıklı analiz yapmaları ülke ekonomisi, hatta dünya ekonomisi açısından oldukça önemlidir. Nitekim 2008 yılında ABD’de uzun dönemli düşük faiz oranlarıyla var olan konut arzını karşılayacak konut talebi yaratmak amacıyla verilen konut kredilerinin geri dönüşümünde yaşanan sıkıntılar Mortgage denilen finansal krize yol açmış ve bu krizden sadece ABD ekonomisi değil neredeyse tüm dünya ülkeleri olumsuz etkilenmiştir. Finansal araçların kredi koşulları konut talebi üzerinde çok büyük etkiye sahiptir. Kredi koşulları talep edicilerin lehine ne kadar iyileştirip revize edilirse konut talebi de o kadar artış seyri içinde olacaktır. İyi işleyen bankacılık kesimi konut talep edicilere sağlanacak kredi olanaklarının da çoğalmasa demektir. Bankacılık sektörünün ekonomi için bu denli önem arz eden konuda uzmanlaşması, yukarıda bahsedilen bu tarz sıkıntılardan ülkeyi korumuş olacaktır (Bahadır ve Haznedaroğlu,2011,s.137).

2.3.KONUT ARZI

Bir malın arzı, o mala sahip olan bireylerin farklı fiyat aralıklarında malı satmaya niyetli oldukları ve istedikleri miktarı ifade etmektedir. Arz hem o ürünün stoktaki miktarını hem de yeniden üretimini ifade eden bir kavramdır. Konut arzı ise kısa dönemde piyasada var olan konutların miktarını ifade etmektedir (Tekman,2015,s.23). Konut piyasasında konutun arzı konutun talebi kadar önem arz eden bir kavramdır. Piyasayı analiz ederken sadece talep yönlü bir incelemede bulunmak yapılan analizde eksikliklere neden olur (Çiçek,2014,s.17). Bu bağlamda konut arzının da en az konut talebi kadar incelenmesi gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bir malın arzının gerçekleşebilme süresi birçok unsurdan etkilenmektedir. Konut yapısı bakımından üretimi kısa dönemde gerçekleşebilen bir tüketim malı değildir. Konutun üretim sürecinde birtakım koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu süreçler zaman

gerektiren süreçlerdir. Bir konut diğer tüketim mallarına nazaran hemen üretiminin gerçekleşeceği bir mal değildir. Arzının gerçekleşmesi belirli koşullara ve zamana bağlıdır. Bu nedenledir ki kısa dönemde konut arzı konut talebine hemen karşılık veremez. Konut yapısal özelliğinden dolayı hemen gerçekleşecek bir arza sahip değildir.

Konutun kendine has bir diğer özelliği ise son derece dayanıklı bir mal olmasıdır. Bu bağlamda konut piyasasında kısa dönem konut arzının, uzun dönem konut arzının bir bölümünü oluşturduğunu belirtebiliriz (Çiçek,2014,s.7). Kısa dönemde yeni konut üretimi mümkün olmayacağı için bu dönemdeki konut arzı mevcut konut stoku ile belirlenmektedir. Arsa, finansman, işgücü temini, yapı teknolojisi ve hukuksal süreçler konutu üretim bakımından diğer mallardan önemli bir oranda ayırmaktadır (Coşkun,2016,s.208). Bazı kavramlar konut arzının özelliklerini belli açılardan açıklar niteliktedir. Bunlar kısa dönemde arzın sabit olması, esnekliğinin düşük olması ve piyasadaki gecikmeli arz kavramlarıdır. Talep karşısında konut arzı bu nedenlerle ki hemen karşılık verip talebi karşılayamamaktadır. Konut arzının esnek olmaması, var olan bir konutu yenileme ya da yeniden konut üretim sürecinin gecikme ile olacağı anlamı taşımaktadır (Coşkun,2016,s.209). Talebe gecikmeli verilen arz cevabı ile oluşan yetersiz arz, konut üretiminde yetersiz arsa sayısı ve konut gereksinimlerini plansız bir şekilde gerçekleştirmenin önünü açmaktadır (Demir ve Palabıyık,2005,s.3). Konut arzının üretim sürecinde hane halkı ve küçük girişimciler de kısmen temel unsur niteliğindedirler (Alkan ve Uğurlar,2015,s.21).

Konut sunumları da konut arzı için önemli bir kavram niteliğindedir. Konut arzı sürecinde iki farklı konut sunum şekli vardır. Bunlardan ilki kâr amacı gütmeksizin ortaya çıkan kooperatifler, sosyal güvenlik kurumları, belediyelerdir. İkinci sunum şekli ise tamamen kâr ve spekülasyon amaç doğrultusunda oluşmuş sunum şeklidir (Alkan ve Uğurlar,2015,s.37). İkinci sunum şekli olan spekülasyon amaçlı sunum şekli, üretici piyasa koşullarına göre şekillenir. Satıcı piyasaya bakar ve o şekilde bir konuta yönelir. Buradaki yönelişin asıl amacı da konutu daha kârlı bir şekilde satmaktır (Aydın,2003,s.45-46). Konut arzını analiz ederken arzın belirleyici unsurlarını da göz önünde bulundurmanız gerekmektedir.

Bu bağlamda konutun arzına etki eden unsurları;

- Fiyat
- İnşaat ve arsa maliyetleri
- Kredi olanakları
- Kentleşme hızı

- Faiz oranları
- Hükümet politikaları olarak sıralayabiliriz.

2.3.1. ARZ AÇISINDAN FİYAT

Bir malın fiyatı, o mala olan arz ve talep arasındaki uyuma göre şekil alır. Bir maldan miktar olarak ne kadar fazla sayıda var ise buna karşılık fiyatının bir o kadar düşük olması beklenir. Kıt olan, miktarı sınırlı sayıda olan mal her zaman kıymetli maldır ve fiyatı da sayıca fazla olan mala nazaran daha yüksektir. Konut piyasasında da durum çok farklı değildir. Konut talebi ile konut arzı konut fiyatlarının belirlenmesinde etken unsurlardır. Konut arzı sınırlı iken piyasada herhangi bir nedenden dolayı konuta olan talepte artış meydana gelirse kısıtlı olan konut arzı, talebi karşılayamaz böylece fiyatlarda yukarıya doğru bir seyir gözlemlenir. Konut birçok nedenle diğer mallardan ayrılan bir maldır.

Konut üretiminin kendine has özellikleri konutun fiyatının oluşmasında ve değişmesinde etkilidir (Coşkun,2016,s.208). Piyasada gözlemlenen yüksek konut fiyatları, o piyasadaki yüksek bir konut talebinin, mevcut konut stoklarıyla karşılanamadığı anlamını taşımaktadır. Konut arzı kısa dönemde konut talebine karşılık verecek yapıda değildir. Konut yatırımı söz konusu ise, yeni bir konut yapımından dolayı katlanılan maliyetin mevcut konutların satış fiyatlarından düşük olması durumunda, konutun yapımı daha cazip hale gelecek ve konutun inşası hız kazanacaktır (Aydın,2003,s.49). Konut fiyatlarında meydana gelen herhangi bir değişim konut piyasasındaki yatırımcıların yatırım kararlarını doğrudan ya da dolaylı olarak etkilemektedir. Üretici konut fiyatlarındaki artış nedeniyle yeni konut üretimine yönelecektir (Coşkun,2016,s.208). Fiyat artışlarının uzun dönemdeki etkileri konut arzının fiyat esnekliğine göre değişiklik gösterir. Bu bağlamda konut arzının fiyata olan esnekliği yüksek ise fiyat artışlarının konut stokunu etkileme gücü daha fazla olacaktır (Öztürk ve Fitöz,2009,s.30). Fiyat, konutun üretim sürecinde ne kadar üretileceği kararının verilmesi bakımından önemli bir unsurdur. Artan talebi kısa sürede karşılayan bir konut arzı söz konusu olmadığından fiyatlara artış olarak yansıyan bir arz kısıtı söz konusu olur. Fakat uzun dönemde arz artışı gerçekleşince talep karşılanır ve konut piyasası yeni bir fiyat aralığında dengeye gelir.

2.3.2.İNŞAAT VE ARSA MALİYETLERİ

Konut piyasası inşaat sektörü ile iç içe olan bir sektördür. Söz konusu iki sektör birbirlerini etkiler ve birbirlerinden etkilenirler. İnşaat sektöründe maliyetlerin artması, konut arzını olumsuz etkilemektedir. Bir konutun yapım sürecinde en önemli unsur, üzerine konutun inşasının yapılacağı arsa, yani topraktır. Toprağın arz esnekliği sıfırdır ve sonradan üretilmesi gibi bir durum söz konusu değildir. Kentleşme ve globalleşme ile de toprak alanları giderek azalmaktadır. Emek ve sermaye gibi üretim faktörlerinin artırılması, toprak sabitken verimliliğin düşmesine ve maliyetlerin artmasına yol açacak, bu durumdan kurtulmak için ise yeni topraklar üretime dahil edilecektir (İçelloğlu,2012,s.24). Topraklar farklı özelliklerde verimlilikte olduklarından dolayı homojenlik özellikleri söz konusu değildir. Bir bölgede bir nüfus yoğunluğu söz konusu olduğunda bu durum hali hazırda kullanılan toprakların yetersiz kalmasına neden olacaktır. Böylece çare, artan talebe karşılık verilmesi için düşük verimlilikte toprakların kullanılmasında aranacaktır. Artan talep toprak sahiplerinin rant geliri elde etmelerine de olanak sağlayacaktır. Burada sözü edilen rant; toprağın verimine bakılmaksızın üzerinde konut inşasının uygunluğu koşulunda hiçbir maliyete katlanmadan o toprağa sahip bireylere sağlanan gelirdir.

Bir arazinin eğer ki konut inşasına elverişli, alt yapı sorunu yok, imar planları içinde yer alıyor gibi nitelikleri varsa o arazi arsa özelliği taşımaktadır (Esmeray,1996,s.19). Arsanın arzı konut arzını doğrudan etkilemektedir. Arsanın maliyeti inşaat maliyetine, inşaat maliyeti de konut arzına yansımaktadır (Öztürk ve Fitöz,2009,s.31). Arsa arzı ne kadar bol olursa arsa fiyat düzeyleri de o kadar düşük seviyelerde olacaktır (Coşkun,2016, s.210). Konut üreticilerinin amaçları kâr maksimizasyonudur. Malzeme ve işgücü maliyetlerinde meydana gelecek artış, konut fiyatları sabitken konut arzında düşüşe neden olacaktır. Çünkü artan maliyetler konut arzının maliyetini yükseltecek ve konut üretimi yatırımcılara cazip gelmeyecektir. İnşaat sırasında kullanılan malzeme ve bu süreçte teknolojinin gelişmesi işgücüne duyulan ihtiyacın azalmasına ve zamandan tasarruf sağlayarak daha kısa sürede daha uygun maliyetle konut arzına imkan sağlamaktadır (Taşdemir ve Dama,2016,s.24). Konutun inşasında kullanılan inşaat malzemelerinin maliyeti konutun maliyetine doğrudan yansır. Konut talebinin artması durumunda üretiminin yapılacağı konutun yapımında kullanılacak malzemenin uygun fiyatlarda olması konut üreticilerini daha fazla harekete geçirecektir (Öztürk,2008,s.14). Nüfusun kentsel alanlara doğru artan seyir izlemesi de kentsel alandaki konut talebini artırır nitelikte olmuştur. Kentsel alanlara gerçekleşen göç ile oluşan nüfus

yoğunluğu ve toprağın kıt bir kaynak olması bu bölgedeki mevcut arsaların fiyatının artmasına neden olacak, bu durum doğrudan konut arzını etkileyecek, konutun fiyatı artacaktır. Arsa üzerinde yapılacak konutların da etkin ve yararlı projeler uygulanması arsa maliyetlerini bir nebze de olsa düşürecektir (Öztürk,2008,s.14). Konut arzını doğrudan etkileyen unsurlardan olan inşaat ve arsa maliyetleri artıkça, konut piyasasında arzın artması beklenen bir durum olmaz. Çünkü yüksek maliyetler konutun yapımında maliyetlerin yükselmesine neden olacak ve konut yapımcılarının elde edecekleri karı azaltacaktır. Bu durum konut arzını sağlayan ekonomik birimler için istenilen bir durum değildir. İnşaat ve arsa maliyetleri ne kadar düşük olursa konut arzı da o kadar artış gösterecektir.

2.3.3.KENTLEŞME HIZI

Kentleşme Türkiye’de 1950’li yıllardan beri sorun teşkil eden bir kavram niteliği taşımaktadır. Kırsal alanlardan nispeten daha iyi olanaklara sahip kent bölgelerine yapılan göçle birlikte kentlerde nüfus yoğunluğu artmış, kentleşmeden ziyade çarpık kentleşme sorunu, arsa yetersizliği sorununa davetiye çıkarmıştır. Kentleşme hızı, konut talebine olduğu gibi konut arzına da etki eden bir unsurdur. Kentleşme eğer planlı bir şekilde olursa, bu durum hem konut arzını artırır hem de aşırı konut talebini düzenleyip çarpık kentleşmenin de önüne geçmiş olur (Soner,2008,s.21). Bir bölgede kentleşmeyle birlikte yaşayan birey sayısının artması konut talebinin de artmasına neden olacaktır. Konut talebindeki artış ise konut arzını tetikleyip arzın artış göstermesine neden olacaktır (Kördiş,2013,s.8). Genel anlamda kentleşme hızı konut arzını pozitif etkileyen bir değişkendir. Kentleşme hızı arttıkça, plansız yapılan gecekonduların yıkımı da gerçekleşip yaşamaya daha uygun, elverişli konut yapımına ihtiyaç duyulacaktır. Bu bağlamda konut arzı da kentleşme hızındaki artış oranına bağlı artış seyri içine girmiş olacaktır.

2.3.4. FAİZ ORANLARI

Faiz oranları konut yatırımları için kullanımı sağlanacak kredi koşullarına bağlı olarak konut arzını etkilemektedir. Kredi olanakları konut arzını etkileyen değişkenler arasındadır. Ekonomide kredi sağlama görevi finansal araçlar olan bankaların görevidir. Bankaların verecekleri kredi olanakları ne kadar fazla olursa konut arzı da o noktada artış gösterecektir (Kördiş,2013,s.8). Konuta yatırım yapabilmek için yatırımcılar belirli miktarda sermayeye ihtiyaç duyarlar. Bu ihtiyaçlarını da kendi öz sermayelerinden karşılamaları çoğu zaman

imkansızdır. Çünkü konut yüksek maliyet içeren bir yatırım aracıdır. Böylelikle konuta yatırım yapmak isteyen yatırımcılar kredi arayışına girerler. Konut yapımı sürecinde ciddi sermaye gerektiren bir maldır. Hanehalkları konut ihtiyaçlarını gerçekleştirmek için servetlerinin büyük kısmını harcar, eksik kalan kısmını da alacakları krediler ile tamamlarlar. Kendilerine en uygun krediyi almak isterler. Kredi olanakları ne kadar çok olursa hanehalklarının kredi almaya yönelmeleri de o derece fazla olacaktır. Böylece konut arzı için gerekli sermaye sağlanmış, konut arzı artış seyrine girmiş olacaktır. Bir mala olan talep malın fiyatını artırır böylece o malın arzı da artmış olur. Konut arzı kredilere çok hassastır. Bu bağlamda oluşacak bir negatif kredi şokunun üreticiler tarafından likidite açısından soruna neden olacağı söylenebilir. Konutun finansman olanakları ne kadar kolay sağlanır, kredi olanakları iyi olursa konut arzı da o denli artmış olacaktır (Soner,2008,s.222-223). Konut finansman yöntemleri ne kadar çeşitli olursa her kesim için kredi bulmak da o denli kolaylaşacaktır. Ülkelerin ekonomik gelişmişlik düzeyine göre sunulan konut kredi olanakları farklılık arz edebilmektedir. Az gelişmiş ülkeler finansman sıkıntısı yaşadıkları için gelişmiş ülkelere göre konut arzları çok daha düşük seviyelerde seyretmektedir. Bu tarz ülkelerde konut talebini karşılayamayan bir arz nedeniyle konut açığı sorunu ortaya çıkar. Bu bağlamda konut arzı ile kredi olanaklarının iyileşmesi, düzeltilmesi arasında pozitif bir ilişkinin varlığından söz etmek mümkündür.

Kredi olanakları ne kadar iyileştirilir, revize edilir ise konut arzı için yatırım yapacak kesimin kredi almaya daha fazla istekli olması kaçınılmaz olur. Bu bağlamda konut arzı da kredi olanaklarındaki iyileştirmeye paralel olarak artış gösterecektir. Fakat burada verilen kredi olanakları ya kredinin ödeme vadesinin uzunluğu ya da hangi faiz oranı ile verileceği şekillenir. Düşük faiz oranıyla verilen kredilere sağlanan kolaylıklar konuta yatırım yapmaya istekli kesim için finansman anlamına gelmekte ve böylelikle konut arzı da artış göstermektedir (Esmeray,1996,s.18). Verilen kredilerde faiz oranları ne kadar yüksek olursa geri ödemede de o kadar zorlu bir süreç söz konusu olacaktır. Faiz oranı artışı, kredi çekip konut arzını gerçekleştirecek üretici için mevcut maliyetlerine ek olarak artışa sebep olacağı için, yatırımcı konut arzını gerçekleştirmekten vazgeçip, yatırımı gerçekleştirmeyecektir (Taşdemir ve Dama,2016,s.24). Bu bağlamda faiz oranlarıyla konut arzının ters orantılı bir şekilde etkileşim içinde olduğunu söylemek mümkündür.

2.3.5.ARZ AÇISINDAN HÜKÜMET POLİTİKALARI

Konut sektörünün ekonominin lokomotif, öncü sektörleri arasında olması ve birçok sektörle olan ilişkisinden dolayı, politika yapıcılar başta olmak üzere geniş kitlelere hitap edip

onların ilgi odağı olan bir sektör olma niteliği taşıması, onu bulunduğu ekonomide oldukça önemli bir pozisyonda tutmaktadır. Konuta olan gereksinim tıpkı bireylerin içinde yaşadığı ülkede vatandaşı olduğu devletten isteyecekleri eğitim, sağlık gibi sosyal bir hak ve istektir (Öztürk,2008,s.20). Hükümetler konutun piyasasındaki stabil durumunu korumak hatta durumu mevcut durumdan da iyi bir hale getirmek, ekonomiyi canlandırmakla yükümlüdürler. Devletler gerekli gördükleri durumlarda hem arz hem de talep yönlü olarak tarafları mağdur etmeden konut piyasasının işleyişine müdahale edip, düzene koymak için politikalar uygular (Ören ve Yüksel,2013,s.33). Bu bağlamda hükümet belirli teşvikler muafiyetler sağlayabilmektedir. Mesela hükümetlerce verilen teşvikler konut talebini canlandırır ve bu durum konut fiyatlarında oluşacak fiyat artışı anlamına gelir. Böylece konut arzının artan fiyatlara esnekliğine bağlı olarak konut arzı da artmış olur (Öztürk ve Fitöz,2009,s.31). Hükümet, konut piyasasında hem maliye hem de para politikalarını uygulamaya koyma yetkisine sahiptir. Fakat devletin birçok politika aracına hakim olmasının yanında, maliye politikası aracı olarak en çok kullandığı politika aracı vergilerdir. Konut politikalarına yön verebilme açısından vergiler önemli araçlardır. Vergi oranlarındaki oynamalarla devlet konut yapımını özendirir, konut arzında artış sağlayabilir, aynı zamanda da düşük vergi oranları bireylerin harcanabilir gelirlerinde kısmen artışa neden olabilir, bu artışta onların tasarruflarına katkı sağlayabilir. Böylece konut arzı için gerekli olan bir kısım öz sermayeye katkı sağlanmış olunacaktır. Devletin vergi politikası kapsamında uygulayacağı vergi muafiyetleri de daha fazla miktarda ve istenilen özelliklere sahip konutların yapımına imkan sağlayacaktır (Temel,1992,s.23). Devletlerin ülkede yaşayan tüm vatandaşları için elverişli konut hakkının yerine getirilmesi açısından devlet olmasının vermiş olduğu bir yükümlülükleri vardır. Devletin vereceği sübvansiyonlar, yardımlar, teşvikler ile yapılacak politikalarda öncelik, hiç konuta sahip olmayan bireylere verilmeli ve adil olmalıdır. Konut fiyatlarının piyasada belirlenmesinde devlet önemli bir etkidir (Alkan ve Uğurlar,2015,s.10). Konut fiyatlarına yönelik politika doğrudan konut arzıyla ilişki içinde olacaktır. Konut arzında bulunacak yatırımcılar bir noktada krediye ihtiyaç duymaktadır. Hükümetlerce uygulanacak politikaların başarılı olması, kredi vermeye yetkili ve sağlam finansman kaynaklarına sahip kredi kurumlarının varlığıyla sağlanmaktadır (Temel,1992,s.46). Aynı zamanda verilecek kredilerde hükümetler sosyal devlet anlayışı altında öncelikle ihtiyaç gruplarını göz önüne almalı, kredinin dağılımı, vadesi, uygulanacak faiz oranları gibi unsurları da tespit edip iyi analiz etmelidir (Temel,1992,s.22-3).

Hükümetler konut piyasasında arza yönelik politika uygularken farklı araçlar, yollar ve uygulamalar ortaya çıkabilir. Bu bağlamda konut arzının artışı için alt yapı ıslahına yönelik

alışmalar başlatabilir ve verimsiz arazilerde verim artırıcı uygulamalara başvurabilir, ya da konut yapımının bağlı olduğu inşaat sektörüne yönelik ıslah çalışmalarında bulunabilir. Hükümetin arsa ve inşaat sektörüne yönelik yapacağı her politika bir şekilde konut arzını olumlu etkileyen sonuçlar doğuracaktır. Toplu konut politikaları da konutun arzına yönelik politikalar içinde yer alabilmektedir. Bu teşvik nitelikli politikalar, konut inşaatlarının devlet tarafından finanse edilip yerel yönetimlerce yönetilmesi ile olur. Konut politikalarının sonuçları, konutun kendine has özelliğinden de kaynaklı olarak uzun dönem arzı için konut yapımı ve stokunu artıran özelliktedir (Soner,2008,s.25). Hükümetlerin konut arzına yönelik uygulayacağı artıcı politikalar sonucunda konut sektöründe konutun arzının artışı gözlemlenebilir. Yapılan politikalar paralel olarak arzın artışı ya da azalışı söz konusu olacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

2.TÜRKİYE’DE VE DÜNYADA KONUT SEKTÖRÜ

2.1.KENTLEŞME VE KENTLEŞMENİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Kentleşme sözcüğü belirli bir dönüşümü ifade eden ve insanlık tarihi boyunca sürekli olarak karşımıza çıkan bir olgudur. Kentleşme kitlesel olarak hem toplumun hem de bu toplumun yaşamlarını sürdürdükleri coğrafyanın, günün şartları göz önüne alınarak değişimini ifade etmektedir. Söz konusu değişimin ekonomik, sosyal vb. birçok boyutları vardır. İnsanlık tarihi boyunca ilk insanlardan bu yana her toplum bir araya gelme, toplanma isteği içerisinde olmuş ve bu istekleri sonucunda da kentsel yaşam ortaya çıkmıştır (Bakır ve Ülgen,2004,s.139). Kentsel yaşam ile insanoğlunun yaşam sürecinde birçok unsur değişmeye başlamış; insanların yaşayış şekilleri, öncelikleri, ihtiyaçları giderek globalleşen dünyaya ayak uydurmuştur. Kentsel yaşamdaki kent olgusu, toplumların yaşamlarını sürdürdükleri mekanlara verilen isimdir. Burada ikamet eden insanlar genel olarak sanayi, hizmet ve ticaret ile ilgili işlerle uğraşırlar. Kentlerde tarıma dayalı işler ve tarımla ilgilenen kesim çok azdır. Çünkü kentlerde daha iyi şartlarda yaşanılabilmesi algısı, iş imkanlarının kırsala göre daha fazla olması, kırdan kente nüfusun hızla göçüne neden olan bir olgu haline dönüşmüştür. Oluşan bu olgu kentlere olan talebi giderek artırmaya başlamış ve sonucunda da göçler meydana gelmiştir. Kentlere doğru gerçekleşen göç, sebebi her ne olursa olsun kentleşmenin demografik yapısını da ortaya koyan bir olgudur. Fakat demografik bir olgu olan göç tek başına kentleşmeyi anlatabilmek için yeterli değildir. Kentleşme demografik bir olgu olmanın yanında sosyal, siyasal, kültürel vb. süreçleri kapsamaktadır (Tuncer, 2015, s.276).

Gelişme, büyüme adı altında hükümetlerin kentlere yönelik yapmış oldukları politikalar da kentleri cazip hale getiren etmenler arasında yer almıştır. Siyasi alandaki değişimler ve gelişmeler kentleşmenin ortaya çıkmasındaki önemli sebeplerdendir. Hükümetin kentlere yönelik uyguladığı veya uygulayacağını dile getirdiği politikalar sonucunda şehirlerin nüfusu kendine doğru çekme gücünde artmış olur. Bu durum kentleşme sürecinin siyasi boyutunu da ortaya koyar niteliktedir. Bu bağlamda siyasi iktidarın kentleşmeye karşı olumlu ya da olumsuz tutumunun kentleşme üzerinde etkili bir mekanizma olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır (Tuncer,2015,s.277). Hükümetlerin kentleşmeye yönelik yapacağı politikaları çok dikkatle analiz ederek uygulamaya koyması gerekmektedir. Mesela gerçekleşecek kentsel dönüşüm

politikalarını hükümetler sorunları daha sağlıklı bir şekilde anlayıp kentleşmeyle birlikte oluşan niteliksiz alanların yeniden yapılandırması, kentlerin yaşam standartları iyileştirme amacını güderek yapmalıdır. Kentleşme adına yapılan politikaların getireceği sonuçlara hükümetlerce geniş çerçevede bakılıp planlamasının yapılması gerekmektedir. Ülkelerin kentleşmeye yönelik politikalar geliştirebilmesi için kentleşmeyle gelen sorunların neler olduğunu iyi analiz ediyor olması gerekmektedir. Çünkü kontrolsüzce gelişen ve önlem alınmadığı takdirde devam eden sağlıksız kentleşme sadece kentte yaşayan insanlara değil ülkenin tamamına tahrip edici etkiler bırakabilmektedir. Zaman ilerledikçe iyice kendini hissettirmeye başlayan kentleşme olgusuyla birlikte kırsal kesimin büyük bir kısmı göç yoluyla şehirlere akın etmeye başlayacaktır. Bu bağlamda nüfusun sosyal dönüşüme bağlı olarak büyük şehirlerde yoğunlaşma süreci, aynı zamanda kentleşmenin sosyal boyutunu da gözler önüne sermiş olacaktır (Kılınç ve Gülersoy,2007,s.69). Yapısal, ekonomik vb hiçbir anlamda gelişimini tamamlayamamış, kentleşme sürecine yeni girmiş şehirlerin kentleşme olgusuyla almış oldukları oldukça fazla sayıda göç, şehirlerde birbirinden farklı sorunlar ile karşı karşıya kalınmasını kaçınılmaz bir hale getirmiştir.

İnsanlık tarihinin ilk çağlarında, kent yaşamından önce insanların büyük bir kısmı toprakla geçimini sağlayan tarım toplumdur. İlk çağ yerleşimlerinde önemli olan unsur toprağın ne derece verimli oluşu ve yaşamlarını devam ettirebilmek için uygun doğal koşulların varlığıydı. İnsanlar için yaşamlarının en temel gereksinimi olan yeme ihtiyacını karşılayan bir toprağın varlığı onlar için orada yaşamlarını sürdürmeleri için yeterli bir sebep olabiliyordu. Fakat insanlığın sınırsız ihtiyaçları yeme ile sınırlı olmadığı için farklı arayışlar sürmeye devam etmiş ve kentleşme süreci ile birlikte bu arayışlar hız kazanmıştır. Kentleşme sürecinin başlangıcı insanlık için uygarlığın başlangıcı olarak kabul görse de tam olarak somut bir kentleşmeye geçiş tarihi verilememektedir. Fakat yine de kentleşme sürecinin 19.yüzyıl da Batıda başlayan sanayi çağı ile birlikte önemli derecede hız kazandığını söylemek mümkündür (Es ve Ateş,2004,s.206). Sanayileşme sürecine paralel bir şekilde hız kazanmış kentleşme olgusunun yapısal olarak da köklü değişiklikler meydana getirdiğini söylemek mümkündür. Kentlerin doğuşu ve gelişip kentleşme olgusunun oluşumu sırasında geçen süre her dönemin ve uygarlığın kendine has özelliklerine göre değişiklik gösterebilmektedir (Bakır ve Ülgen,2004,s.139). Sanayileşmenin de temelinde emek gücü çok önemli bir unsurdur. Sanayileşme de varlığını ancak ve ancak insan gücüyle sürdürebilmekte ve insana ihtiyaç duymaktadır. Üretimde buhar gücünün kullanılması, sanayi devriminin yapmış olduğu önemli bir hamle niteliğinde olmuştur. Avcılık ve toplayıcılıkla geçimini sağlayan becerileri bu yönde

olan toplum kentleşme ve makineleşmeyle birlikte artık makineli üretime geçiş yapmıştır. Bu bağlamda kentleşme, iktisadi faaliyetlerde de birtakım değişikliklere yol açmıştır. Bu çağda teknik anlamda oluşan tüm gelişmeler tarım toplumunu sanayi alanlarına çekmiştir (Niray, 2002, s.6). Tarım toplumunun sanayileşme süreci içindeki kentlere olan göçleriyle kentleşme, kendini iyice hissettiren bir olgu olmuştur. Kentleşmenin asıl oluşumu sanayi devrimiyle gözlemlenmiş, yeni iş olanakları ve üretim biçimleri sanayi devrimiyle ortaya çıkmış, emek talebinde artış olmuştur. Kentleşme olumlu gelişmelere neden olsa da aslında birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Sanayileşme çağının ilk dönemlerinde gerçekleşen kentleşme sağlıklı bir kentleşme olamamıştır. Göçle birlikte kentlerde önemli nüfus artışları meydana gelmiş bu da gelen hane halklarının barınma sorununun ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. Aynı zamanda kentin yapısal ve fiziksel olarak kaldırabileceğinden fazla nüfus akımı ile birlikte kentlerde çevre kirliliği, su ve hava kirliliği gibi birçok sorun baş göstermeye de başlamıştır. Böylece kentleşmeyle ortaya toplumsal ve ekonomik sorunlar çıkmaya başlamıştır. Barınma sorununa artan nüfus kendi kendine çözüm bulmaya çalışmış, bunun sonucunda da daha da önemli olan gecekondu ve çarpık kentleşme sorunu doğmuştur. Sanayileşme sürecini tamamlamış gelişmiş ülkelerde bu denli negatif bir kentleşme büyük oranda ortadan kalsa da sanayileşme sürecini tamamlayamamış toplumlarda göçle gelen kentleşme olgusunun olumsuz sonuçları hala hissedilmektedir (Çetin,2012,s.295).

Gelişmekte olan ülkelerde kentleşme dönüşümü, sanayileşme ile paralel olmamış ve bu durum ülkelerin daha sanayileşmelerini tamamlamadan aşırı bir göç ile karşı karşıya kalmalarına neden olmuştur. Bu ülkelerde nüfus tarımdan sanayi aşamasına geçmeden hizmet aşamasına atlamış, oluşan kentleşme bu nedenle sağlıklı bir kentleşme olmuştur (Sağlam,2006,s.37). Kentleşme aynı zamanda bir ülkenin kalkınmışlığını da gösteren bir olgu niteliğindedir. Bir ülkede kalkınmadan söz edebilmek için o ülkenin kentsel yapısının, kırdan kente doğru olan yapısal dönüşümünün ne denli sağlıklı oluştuğunun önemi büyüktür. Kentlerin her anlamda yapısal özellikleri, toplumlarının özelliklerini yansıtan bir ayna gibidir (Es ve Ateş,2004,s.208). Kentler sadece barınmayı karşılayan yapılar değildir. Kentler insanların davranışlarından tutun da düşüncelerine kadar değiştirebilen sosyal düzen niteliğindedir. Bu bağlamda kentleşme olgusunu sadece o kentteki yapılarda meydana gelecek değişim olarak algılamak yanlış olacaktır. Kalkınmanın en önemli basamaklarından biri olan kentleşme ne kadar sağlıklı ve planlı olursa ülkenin başta ekonomisi ve diğer tüm alanlarının sağlıklı gelişeceğinin de göstergesi niteliğinde olacaktır.

2.1.1 TÜRKİYE’DE KENTLEŞME SÜRECİ

İnsanlık, tarih boyunca birçok değişim evrelerinden geçerek bu zamanlara gelmiştir. Mağaralarda sürü şeklinde yaşamakla başlayan insan ilişkilerinin tarihçesi, yerleşik düzenle birlikte tarımsal imparatorluklardan köylere, oradan da kentlere ve sanayi devriminin gerektirdiği ulus devletlere kadar uzanan uzun bir serüven olup bu serüvende insanlar sürekli olarak düzen yıkıp yıkılan düzenin yerine yenisini inşa ederek ilerlemişlerdir (Eşkinat ve Tepecik,2012,s.26). Bu bağlamda kentleşme olgusu da tarım toplumunun tamamının olmasa da büyük bir kısmının yıkılarak, nüfusun yoğunlaşarak kentsel mekânın yeniden organize edilip yeni işlevlerle yola devamı anlamı taşımaktadır. Kentleşme, teknolojiadaki değişimlerle, tarım ve tarım dışı üretim biçimlerinin değişiminin sonucudur (Niray,2002,s.3). Her ülke kendi coğrafyasındaki insanların daha iyi koşullarda ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kentsel bir dönüşüm yaşayarak daha iyi şartlar sunmak durumundadır. Ülkelerin gelişmişlik düzeyi, toplum yapısı, uygulanan hükümet politikaları gibi birçok sebepten dolayı kentleşme serüvenleri farklılık arz etmektedir. Bu farklılık olsa da asıl amacın insanlara daha iyi şartlarda olanaklar sağlamak olduğu unutulmamalıdır. Her ülkenin tarihsel olarak değişim süreci farklıdır. Türkiye değişim sürecine 2. Dünya Savaşı’ndan sonra girmiştir. Türkiye’de sanayileşme diğer Batı ülkelerine nazaran daha geç başladığı için kentleşme yapısında da diğer ülkelere nazaran farklılıklar söz konusudur. 1950 yıllarında sanayileşme ile birlikte ulaşım imkanlarında eskiye oranla iyileşme olan Türkiye’de, köylerdeki nüfusun kentleşme olgusu içerisinde kentlere göç etmeleri daha kolay hale gelmiştir (Güreşçi,2010,s.80).

2. Dünya Savaşı’ndan sonra liberalizasyon sürecindeki Türkiye’de sanayileşme ve makineleşmeyle birlikte insanların vasıfları makineleri kullanmaya elverişli olmamış ve birçok kişi işsiz kalmakla yüz yüze gelmiştir. Tarımla uğraşan kesim bu dönemde işsiz kesimi oluşturmaya başlamış ve bu kesim iş imkanlarının çokluğu gibi kentin çekici gücü sebebiyle kitleler halinde kente göç etmeye başlamıştır. Bu denli yüksek nüfusu içinde barındıracak yapıda olmayan kentlerimize gelen plansız göçle birlikte Türkiye’de birçok sorun meydana gelmeye başlamıştır (Niray,2002,s.25). Gerçekleşen kentleşme sanayileşme ile paralel olarak oluşmamış ve sağlıklı bir kentleşme niteliğinde olmuştur. Türkiye sağlıklı bir kentleşme süreci içerisine girmiştir. Bunun en önemli nedeni ise; gerçekleşen kentleşme hareketlerinin Türkiye’de kamusal düzenlemeler veya kentsel kurumların denetimi ve yönlendirmesi altında olmayıp sanayileşme sürecinden tamamen bağımsız gerçekleşmesidir (Kartal,1977,s.9).

Tablo 1.*Türkiye’de Kırsal, Kentsel ve Toplam Nüfusun yıllara Göre Dağılımı*

Yıllar	Kent Nüfusu	%Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	%Kırsal Nüfus	Toplam Nüfus
1950	5.2036.797	24.2	15.710.391	75.0	20.947.188
1980	19.639.524	43.9	20.097.433	56.1	44.736.957
1990	31.229.569	55.3	25.243.431	44.7	56.473.000
2000	41.842.849	61.7	25.961.078	38.3	67.803.927
2010	56.222.356	76.2	17.500.632	23.7	73.722.988
2012	58.448.431	77.2	17.178.953	22.7	75.627.384
2016	73.671.748	92.3	6.143.123	7.7	79.814.871
2017	74.761.132	92.5	6.049.393	7.5	80.810.525

Kaynak: TÜİK verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Gelişmiş ülkelerde kırsal nüfus olarak adlandırılan kesim toplam nüfusun %10’unu geçmemektedir. Türkiye’de nüfusu 10 bin altında olan yerleşmeler kırsal kesim olarak adlandırılmaktadır. Türkiye’de kentleşme serüveni diğer gelişmiş ülkelerde olduğu gibi sadece sanayileşmeden kaynaklı olmamıştır. Tarımda makineleşme, kentlerdeki eğitim, sağlık, iş olanakları gibi birçok etken kırdan kente göçün itici gücü niteliğinde olmuştur (Yılmaz,2015,s.163). Cumhuriyetin ilk yıllarında ülke nüfusunun büyük bir kısmı kırsal alanda yaşamaktadır ve geçim kaynakları tarım olmuştur.

Türkiye’de yıllara göre kentleşme oranlarını 2. Dünya Savaşından sonraki dönem için incelediğimizde, 1950’den 1980 yıllara gelene kadar kentsel nüfusta %24.2 olan oranın %43.9’a arttığını yani mevcut nüfusun nerdeyse yarısının kentlerde yaşadığını görmekteyiz. 1980’lerde kentsel nüfusta sürekli bir artış eğilimi söz konusudur. Buradaki neden ise genel anlamda ülkenin liberalizasyon süreciyle birlikte kırsal kesimin kentlerin çekici gücü ile hızla kentlere göç etmeleridir. Kentsel nüfus ile kırsal nüfus arasında oluşan makas 2000 yılından sonra giderek açılmaya başlamıştır. Türkiye’de 1980’den sonra hızlı bir kentleşme süreci yaşanmış, %43,9 olan kent nüfusu 2012 yılında %77,2’lik bir orana çıkmıştır. Toplam nüfus 2016’ya göre 2017’de artış göstermesine ve yaklaşık olarak 81 milyona ulaşmasına rağmen kırsal alandaki nüfus yine yaklaşık olarak 94 bin kişi azalmıştır. Bu bağlamda gerçekleşen kentsel nüfus artışının büyük bir kısmının göç nedeni olduğunu söylemek mümkün olacaktır.

Kentleşme, sanayi devrimiyle oluşan sanayi toplumunun ve çağdaş medeniyetlerin sembolü niteliğindedir. Fakat bu kavram az gelişmiş ve hala gelişimini tamamlayamamış gelişim aşamasında olan bizim Türkiye gibi ülkeler için sorunları da beraberinde getiren bir dönüşüm süreci niteliğindedir. Türkiye’de tarımda makineleşmeye geçilmesi ile köylerdeki üretim süreçleri eskiye oranla kısalmış ve böylece tarım kesimi daha fazla boş vakte sahip olmuştur. Tarım kesimi bu boş vakitlerini üretim alanlarında kullanmak üzere bilgi, beceri,

deneyim edinmemiş, kentlere göç etmiştir (Tunçer,2015,s.277). Sağlıksız bir kentleşme sürecinde Türkiye’de kırsaldan kente göç eden kesim, barınma sorunuyla karşı karşıya kalmıştır (Karakurt,2008,s.86). Türkiye’de de kentleşmeye dair ilk hareketlilik Cumhuriyet dönemiyle kendini göstermiştir. 1950’li yıllarla birlikte başlayan göç, her anlamda bu kadar yoğun bir insan göçünü kaldıracak yapıda, özellikle olmayan kentler için sağlıksız oluşan kentleşmenin de habercisi olmuştur. 1950 yıllarından sonra kentleşme ile birlikte nüfus çok hızlı bir artış seyrine ulaşmıştır (Koca ve Karadeniz,2014,s.106). Sanayileşmeyle daha da hız kazanan göç olgusu büyük kentlerimizde konut sorununa neden olmuş ve beraberinde gecekondu sorunu meydana gelmiştir. Kişilerin birçoğu kentleşme hareketinin ilk başlarında bu soruna kendileri çözüm bulmaya çalışmış ve gecekondu sorunu patlak vermiştir. Gecekondu sorunu ülkede sadece kentleşme değil bir göç sorununun da varlığını kanıtlar nitelikte olmuştur (Çakır,2011,s.210). Cumhuriyetin ilanıyla birlikte özellikle başkent Ankara numune kent olmuş ve buraya çok fazla göç gerçekleşmiştir. 1950-1980 yıllarında kentleşme süreci Türkiye’de plansız bir şekilde işlemiş, 1980 sonrası ithal ikameci politikaların yerini neoliberal politikalara bırakmasıyla kentsel alanlar ve konut sektörü ile ilgili çalışmalar hız kazanmıştır (Arslan,2014,s.4).

1980-2000 yılları arasında kentsel nüfusun hızla artmasının tek sebebi kırdan kentte göç değil aynı zamanda çıkan terör olayları ve turizmde kent nüfusunun artmasına neden olan önemli faktörlerdir (Işık,2005,s.65). Kentleşmeye yönelik politikalar kalkınma politikalarıyla dolaylı da olsa Türkiye’de 1960’lı yıllardan sonra uygulanmaya başlanmıştır. Kalkınma planlarının kentleşme ile ilgili kısmına bakacak olursak, 1990-1994 yılları arasında Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında ülke genelinde nüfusun dengeli bir şekilde dağılımı için orta büyüklükteki şehirlerin gelişiminin desteklenmesinin önemi vurgulanmıştır. Türkiye’de kentleşmeye yönelik politikalar kalkınmayla birlikte düşünülmüş fakat uygulama esnasında bu durum planlanan şekilde gerçekleşmemiştir. Türkiye’de kentleşmenin planlı ve sağlıklı olması için gerek Beş Yıllık Kalkınma Planlarında olsun, gerek sivil toplum örgütlerinde konuya az ya da çok yer verilmesine rağmen kentleşme politikaları istenilen bir sonuç vermemiştir (Tunçer,2015, s.275). Türkiye’de kentleşmeye yönelik yasalarda çıkarılmasına rağmen sonuç değişmemiştir. Oluşan olumsuz sonuçlar yasal boşlukların varlığından kaynaklanmaktadır. Çıkarılan yasaların uygulanamayışı kentleşme sorunlarının da giderek büyüyen devamına neden olmuştur (Tunçer,2015, s.288).

Türkiye’de sadece yasaların uygulanamayışı değil aynı zamanda yanlış uygulanan politikalar da sorun oluşturmaktadır. Yanlış uygulanan politikalardan kaynaklı kentsel

alanlarda küçük mülk sahipliği sorunu da ortaya çıkmıştır (Kayan,2017,s.179). Türkiye’de kentleşme, gelişmeyi yeterli ölçülerde destekleyen bir dönüşüm süreci olamamıştır. Kentlere göç ile gelen insanlar bu nedenle beraberinde getirdikleri sosyal, politik, ekonomik sorunlarla kentleri bir hayli zorlamıştır (Es ve Ateş,2004,s.217). Kent bilinci oluşmayan kentler bu tür sorunları yaşamaya mahkumdur. Kent bilinci oluşmalı ki daha sonra bu bilinçle sağlıklı kentsel süreç ülkelerce yönetilebilsin. Kırsal kesim ne kadar çok ekonomik ve sosyal açıdan geri planda bırakılırsa bu kesimin bu bilince sahip olması da o denli zorlaşacaktır (Özpolat,2014,s.96). Kentleşmenin oluşumunu sağlayan kırsal kesimden kentlere doğru göçün sanayileşmiş ülkelerdeki temel amacı; refah seviyesinin daha yükseklerle çıkarılmasını sağlamaktır. Fakat ülkemizdeki göç işsiz kalan tarım kesiminin plansızca gerçekleştirdiği bir göç olup beklenen kalkınmayı da sağlayamamıştır. Kasaba niteliğindeki bölgeler sanayiyle birlikte hızlı bir kentleşme sürecine girer fakat o bölgenin ne fiziki alt yapısı ne de insan kaynağı bu hızlı gelişen kentleşme dönüşümüne yanıt verecek özellikte değildir. Bu bağlamda kentleşmeyle yeşil alanların betonlaşması, kaçak yapılaşma, trafik, yetersiz gelen eğitim kurumları vb. birden fazla sorun ortaya çıkar. Türkiye’de kentsel dönüşümün daha sağlıklı oluşabilmesi için, hükümetin kentleşmenin müdahale edilmediği sürece ekonominin tümüne olumsuz etki edecek yapıda olduğu gerçeğini bir an evvel görmesi ve alınan tüm tedbirlerin ve uygulanacak politikaların bu çerçevede olmasını sağlaması gerekmektedir. Türkiye bulunduğu konum, tarihsel ve doğal zenginlikleriyle umut vaat eden bir ülkedir. Fakat kentleşmenin sonucu olan gecekondulaşma ile bu olumlu özelliklerine gölge düşmektedir. Hükümetin kentlerdeki işsizlik, boşvermişlik, umursamazlık gibi algıları bertaraf edip yerine tüm ülkenin lehine olacak olumlu algıları oluşturması için çalışmalar yapması gerekmektedir. Bu tarz bir olumlu algıyı da oluşturabilmek için önce kentleşme politikalarını iyi analiz edip oluşturması gerekir. Doğru yöntemlerle uygulanan kentleşme politikalarına yer verilmesi gerekir. Kentleşme olgusunun ülke çapında ne denli önem arz ettiğinin benimsenmesi, yerel ve merkezi yönetimlerin politikaları uygularken uyum içerisinde olması gerekmektedir (Kayan,2017,s.180). Ülke çapında bu denli bir bilinçle kentleşme politikaları uygulanırsa ortaya çıkan sorunlarda zamanla bertaraf edilecektir.

2.1.2. AVRUPA’DA KENTLEŞME SÜRECİ

Sanayileşme olgusu kentleşmenin oluşmasında ve hız kazanmasında en önemli gelişme olmuştur. Buharlı makinenin icadı sanayi devriminin en temel gelişmesi kabul edilmekte ve ilk

olarak 1763 yılında İskoçya’da buharla çalışan makinenin bulunuşu makine çağına geçişin ilk ayağını oluşturmaktadır. Buharlı makineyle birlikte makineleşme ortaya çıkmış, yeni kurulan iş sahalarının genel olarak büyük şehirlerde kurulması bu şehirlere olan ilgiyi artırmış ve kentleşme beraberinde hız kazanmıştır. Doğu Avrupa da M.Ö 3000 ile 2000 yılları arasında kentleşme sınırlı olsa da kendini hissettirmeye başlamış, deniz taşıma araçlarının geliştirilmesi ve ticaretin para ile yapılması Kuzey ve Batı Avrupa’ya kentleşmeyi getirmiştir. Sanayi devrimi 1850’li yıllara kadar İngiltere’nin tekeline olup bu tarihten sonra hızla tüm Avrupa’ya yayılmaya başlamıştır. 1840’lı yıllarda gelişen İngiltere’de sanayileşmeyle birlikte ekonomik temeli tarımdan sanayiye değişmesi söz konusudur. Sanayileşme ile İngiltere’de kasabalarda ticaret ve üretim yoğunlaşmaya ve böylece bu kasabalara gerçekleşen göç ile kasabalar kentleşmeye başlamış, bu dönüşüm sağlıksız şartlarda yaşayan insanların çoğalmasıyla sağlık problemlerine neden olmuş, böylece devletin bu alanlara müdahale etmelerine de zemin hazırlamıştır (Önver,2016,s.45).

Kentleşme gelişmiş Batı ülkelerinde 19.yy’dan sonra en hızlı dönemini yaşamıştır (Niray,2002, s.3). Sanayileşme ile artık Avrupa’da tarım makineleşmiş, kentleşme ve nüfus artışları hız kazanmıştır. Nüfus artışı çoğunluk olarak sanayileşme ile yeni kurulan fabrikaların çevresinde gerçekleşmiştir. Avrupa’da sanayileşmeyle birlikte kurulan yeni fabrikaların olduğu bölgelerde gerçekleşen bu yoğun nüfus, ilk aşamalarda kentleşmenin olumsuz birçok sonucunu beraberinde getirir de bu sorunlar ile ilgili çalışmalar daha sonra yapılmıştır. Devletin bu anlamda uygulayacağı politikalar ülkeden ülkeye değişiklik gösterse de genel olarak kiralık ev, konut yardımları, sosyal konut inşası vb. şekilde olmuştur (Önver,2016,s.46). 2. Dünya Savaşı’ndan sonra ülkelerde kentleşme sürecinin oluşturduğu konut sorunu bireysel bir sorun olarak değil, toplumsal bir sorun olarak algılanmaya hatta gelişmenin ön koşulu olarak algılanmaya başlanmıştır. Bu bağlamda Avrupa Konseyi kentlerde meydana gelen her türlü fiziksel, sosyal, ekonomik sorunların çözümüne yönelik çevre ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacıyla çeşitli kentsel politikalar belirlemiş ve bu kapsamda 1980’li yıllarda Avrupa Kentsel Rönesans Kampanyaları adlı kentleri yeniden revize etme projeleri başlatmıştır (Yaman,2010,s.121). Buradaki amaç kentleşmenin oluşturduğu olumsuz sonuçları ortadan kaldırmak, daha sağlıklı bir kentleşmenin zeminini hazırlamaktır. Aynı zamanda Avrupa Birliği pek çok sayıda birlik, kent ve kentsel politikalara yönelik yol gösterici belgeyi de kabul etmiş, bu kapsamda sağlıklı kentsel dönüşüm adına çalışmalar yapmıştır (Duru,2005,s.60). Kabul edilen bu çok sayıdaki belgeler başlı başına kentsel politikalardan ibaret değildir. Bu durumun nedeni ise şu şekilde açıklanmıştır; kentsel yaşama dair karşılaşılan sorunlar tüm ekonomiyi

doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren sorunlardır. Farklı alanlarda izlenen iyileştirici politikalar bu nedenle kentsel politikaları da bir şekilde etkileyebilecek nitelikte olacaktır. Bu nedenle AB de yaptırımı olan düzenlemeler yerine kentsel politikaları ilgilendiren, bağlayıcı nitelikte olmayan yönlendirici belgeler yeterli görülmüştür (Duru,2005,s.61). Avrupa'nın kentsel gelişim için politikaların belirlenmesinde benimsendiği önemli belgelerden bazıları; ESDP, Avrupa Kentsel Şartı dır. Avrupa Kentsel Şartı Avrupa Konseyi'nce hazırlanmış olup, kent kültürünü düzenlemeyi amaçlamıştır. ESDP ise AB organlarınca kentsel planlama, altyapı, kentsel gelişmeyi amaç edinmiştir. Avrupa'da kentleşme az gelişmiş ve hala gelişmekte olan ülkelerin kentleşme süreci gibi sanayileşmeden bağımsız oluşan bir süreç olmayıp, sanayileşme ile paralel gelişen sağlıklı bir kentleşmedir. Avrupa'da oluşan kentleşme süreci gelişmemiş ya da az gelişmiş ülkelerde oluşan kentleşme sürecinden farklı olarak sanayileşmenin gelişmesine paralel bir kentsel gelişme sağlamayı başarmıştır. Bu bağlamda Avrupa'da yaşanan kentleşmenin olumsuz sonuçlarının diğer ülkelere göre daha az olduğunu ve oluşan bu olumsuzlukların daha hızlı bir şekilde çözüme kavuşturulduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

2.2. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ

Konut sektörü ekonomideki birçok sektörü etkileyebilmesi ve dinamizmi ile genel olarak Türkiye'de önem arz eden bir sektör olmuştur. Ekonomideki diğer sektörlerle olan ilişkisinden dolayı konut sektöründe meydana gelecek dalgalanmalar, ülkede GSYH, istihdam, sağlık, kentleşme gibi birden fazla alanı da etkisini altına alır. Gelir düzeyi, toplumsal yapı, kalkınmışlık düzeyi, sanayileşme seviyesi gibi birçok faktörü etkileme özelliği olan böyle bir sektör ülkenin kimliği niteliğindedir (Çetin,2012,s.295). Konut sektörü, oluşabilecek herhangi bir dalgalanmanın, tüm ülkede kendini hissettirecek nitelikte olabileceği lokomotif bir sektör niteliğindedir. Bir ülkedeki neredeyse tüm sektörlerle alt ya da üst olmak üzere iç içe geçmiş bir ilişki içinde olan bir sektördür. Türkiye'de de konut sektörünü inşaat sektöründen ayrı düşünmek Türkiye açısından pek mümkün değildir. İki sektör her anlamda o kadar iç içe geçmiş bir hal almıştır ki inşaat sektöründe herhangi bir olası durum doğrudan konut sektörüne yansır. İnşaat sektörünün %80'e yakın bir oranı konut inşaatlarından oluşmakta olup iki sektörü birbirinden ayrı düşünmek mümkün olmayacaktır (Ertem ve Yılmaz,2014,s.6). Konut sektörüne karşı oluşacak olumlu bir talep artışı beraberinde inşaat sektöründe de olumlu bir etkiye neden olacaktır. İnşaat sektörünün gelişimindeki en önemli faktör konut ve alt yapı

yatırımlarına olan taleptir (Dalgıç ve Aşkın,2017,s.41). İnşaat sektörü, Türkiye konut sektörü için önemli bir sektör niteliğindedir.

Tüm ekonomik ve siyasi alanların yeniden düzenlenmesi yoluna Türkiye’de 1923’te Cumhuriyetin ilan edilmesinden sonra gidilmiştir (Kördiş,2013,s.18). Türkiye’de konut sektörünü etkileyen temel unsurlardan biri de nüfustur. 2. Dünya Savaşı sonra Türkiye’de konut sektörünü etkileyen nüfusun hızla artması göç ile gerçekleşmiştir. O dönemde Türkiye’de başkent olması ile Ankara ve onu izleyen büyük kentlerimizden sayılan İzmir ve İstanbul sanayileşme ile hız kazanan kentleşme sürecinde oldukça yoğun iç göç almış, yüksek nüfus artışlarına maruz kalmıştır. Fakat başta alt yapı olarak bu yüksek nüfus artışına ev sahipliği yapacak özellikte olmayan kentlerimizde, nüfus artışı beraberinde konut sıkıntısı ve gecekondu sorununu getirmiştir. 1970’lerin sonuna doğru Türkiye’de konut sektöründe arz talebi karşılayamayacak duruma gelmiştir. Konut fiyatları çok yüksek olduğundan ve talebi karşılamak için yeterli konut stoku olmadığından köyden kente göç edenlerin konut talepleri karşılanamamıştır. Çarpık kentleşme o dönemlerde hız kazanmıştır ve Türkiye’de hala süregelen önemli bir sorunun temelini oluşturmaktadır. 2. Dünya Savaşı sonrası nüfusun kentlere göç etmesiyle barınma sorunu, o dönemin şartlarında gecekondular ile çözülmüştür (Genç,2014,s.17). Konut sektörünün kişisel barınma gereksinimini karşılamasının yanında ekonomik, siyasi, kültürel etkilerinin de olduğunun farkında olması gereken hükümet, ortaya çıkacak her türlü sorunla mücadele etmek zorundadır ve hükümet konuya müdahaleyi de uygulayacağı konut politikalarıyla sağlamaktadır (Önver,2016,s.6). Aşırı nüfusun kendi imkanları ve çözümlerine dayanarak inşa ettikleri gecekondulardan kurtulmak için 2. Dünya Savaşı sonrası dönemde hükümet, yıkım politikaları uygulamış fakat kaçak yapıların mevzuata uydurulma amacına yine de tam anlamıyla ulaşamamıştır. Çarpık kentleşme ve gecekondu sorununun çözümü tam anlamıyla gerçekleşmemiştir. Türkiye’de kamunun konut sektöründe yol gösterici ve müdahaleci rolü 1980 dönemlerinde daha da önem kazanarak artmıştır. 24 Ocak 1980 kararıyla Türkiye’de liberalizasyon politikaları kapitalizme uyum sürecinin hızlanmasına yardımcı olmuştur. Uygulanan neoliberal politikalarla birlikte finansal sermayenin Türkiye’ye olan ilgisinde artış söz konusu olmuş, konut önemli yatırım aracı olarak görülmeye ve konut piyasasının daha da iyileşmesine yönelik çalışmaların hız kazanmasına neden olmuştur (Tepecik,2012,s.34). Fakat 1980 yıllarında uygulanan liberalizasyon politikaları faizlerin yükselip yatırım ve finansman maliyetlerinin artmasına neden olmuş, 1990’lardaki kamusal açıklar ve beraberinde 2000’li yıllarda oluşan tasarruf tedbirleri konut sektöründeki kamusal yatırımları olumsuz etkilemiştir (Tepecik,2012,s.31). 1980 dönemden sonra artık kalkınmacı

bir dönem söz konusu olmayıp farklı gelir grubundaki kişiler arasındaki gelir farklılığı uçurum haline gelmeye başlamış ve bu durumda farklı gelir grubuna bağlı bireylerin konut istemleri de farklılaşmıştır. Bu bağlamda birbirinden farklılaşan talepler içinde yüksek gelir grubunun konut taleplerini karşılayan büyük sermaye grupları türemeye başlamış ve konut alanında kapitalist işletmelerin varlığının hissedilmesine yol açmıştır (Eşkinat,2012,s.170). Türkiye’de konut sektöründeki arz ve talep olgusu birçok sektörü etkilediği gibi ülkenin birçok sektöründen de doğrudan ya da dolaylı etkilenmektedir. Mesela 1997 Asya Krizi ile sektör olumsuz anlamda etkilense de 1999 Marmara Depremi gibi üzücü bir hadiseden sonra konut talebinde artış görülmüş fakat 2001 yılındaki kriz ile de talep azalma eğilimine girmiştir (Özpolat,2014,s.90). Bu bağlamda sektör üzerinde 1997 Asya Krizi, 1999 Marmara depremi, 2001 ekonomik krizinin olumlu ya da olumsuz etkileri çok net kendini hissettirmiştir. Hükümetin 1980 sonrası konut sektörüne krizden çıkabilmek için önemli bir basamak olarak bakması ve kriz dönemleri haricinde sektörün nispeten istikrarı oluşu gibi etmenler, devleti bu dönemde sübvansiyonlu kredi vermesi ya da doğrudan tedarik yoluyla konut edinimi sağlaması sonucu konut sayısında önemli artışlara neden olmuştur (Olgun,2014,s.262).

Konut sektörü Türkiye’de en çok dışsalılık sağlayabilen sektörler arasında en dinamik olanıdır (Yılmaz ve Ertem,2014,s.25). 2001 krizinin oluşturduğu tahribattan sonra ülke, zararların tamirinde ve ekonomik dengeyi kurmak ve onu koruyabilmek adına bir hayli çabalamış dengeyi sağlamaya çalışırken en çok yararlandığı sektör de ekonominin lokomotif sektörü olan konut sektörü olmuştur. Sektör bu dönemden sonra yapısal anlamda değişikliklere maruz kalmış fakat gerçekleşen bu değişikliklerle birlikte Türk inşaat işletmeleri rekabete açık ve hazır daha güçlü finansman kaynaklarıyla, yurt dışı çalışmalarıyla Türkiye’ye ye döviz dahi kazandırır hale gelmişlerdir (Dalkılıç ve Aşkın,2016,s.50). 2001 krizinden sonra 2004 yılında konut sektörümüzde ekonomideki genel iyileşme trendine paralel olarak iyileşmeler görülmüştür. Gerçekleşen sektör büyümesinde TOKİ’nin de önemi unutulmamalıdır. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdari Başkanlığı olan TOKİ konut üretiminde önemli derecede teşvik edici rol üstlenmiştir. TOKİ çalışmalarıyla birlikte Türk toplumunda önemli faaliyetlere imza atmış, geldiği piyasa yapıcısı konumuyla da konut arz ve talebini, konut fiyatlarındaki dengeyi düzenler hale gelmiştir (Dalkılıç ve Aşkın,2016,s.41).

Tablo 2. Türkiye Yıllara Göre Konut Satış Rakamları

YILLAR	TOPLAM KONUT SATIŞ SAYILARI
2008	427,105
2009	555,184
2010	607.098
2011	708.275
2012	701.621
2013	1.157.190
2014	1.165.381
2015	1.289.320
2016	1.341.453
2017	1.409.314

Kaynak: TÜİK

Türkiye’de 2008 krizinden sonra gerçekleşen toparlanma politikaları ancak kendini 2013 yılında göstermiştir. 2013 yılında sektöre baktığımızda sektör beklentilerin de üstünde bir artış seyri yakalamıştır. 2014 yılındaki konut satış sayısını neredeyse ikiye katlamış durumdadır. 2015 yılında satışlarda yine artış var ve konut sektörü %6’lık bir büyüme oranına ulaşmış ve bu artış eğilimi 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmiştir. Satış rakamları bize Türkiye deki konut sektörünün 2008 ve 2009 yılları arasında oldukça düşük olduğunu, 2010 ve 2011 yıllarında rakamların artış gösterip yükselişe geçtiğini ve 2012 yılı için durağan bir seyir izledikten sonra 2013’te toparlanmaya başladığını göstermiştir. Türkiye’de yıllara göre konut satış rakamları tablosunda 2015 yılından sonra konut satışlarındaki artışların devam edebilmesini, kamu yatırımlarının hız kesmeden devam edip özel sektörün yatırımlara teşvik verilebilmesi için uygun ekonomik ortamın hazırlanması, destekleyici olabilecektir.

Türkiye ekonomisi için konut sektörü oldukça önem arz eden bir sektör niteliğindedir. Arz ettiği bu denli önemden dolayı sektör politika yapımcılar tarafından ülke ekonomisinin lehine yakından takip edilip analiz edilmelidir. Karşılaşılabilecek herhangi bir dalgalanmaya önceden hazır bir şekilde güçlü bir ekonomik yapıyla karşılık verilebilmesi için doğru yöntemlerle doğru yollar izlenmelidir. Sektörün önemi iyice anlaşılıp, sektöre yönelik yapılacak iyileştirme politikaları planlı ve bilinçli gerçekleştirilmelidir. Türkiye’de lokomotif sektör görevini üstlenen konut sektörü, istihdam sağlama açısından da bir hayli önemli bir sektördür. İnşaat sektörü sanayi ve hizmet sektörleri kadar istihdama katkı sağlayan bir sektördür. Hem istihdamı hem de üretim sürecini önemli derecede etkileyen inşaat sektörü, birçok meslek dalını da yakından ilgilendiren bir sektördür. Konut sektörü ne kadar sağlıklı bir şekilde büyüme ve gelişme eğiliminde olursa, sektörde istihdam edilen birey sayısı da paralel olarak artacaktır.

Konut-Der tahminlerine göre sektörde meydana gelecek %1 oranında bir büyüme 13 bin kişinin iş sahibi olmasına, istihdam sağlanmasına neden olmaktadır (Ertem ve Yılmaz,2014,s.8).

2.2.1.TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNDEKİ SORUNLAR

İnsanoğlunun birtakım gereksinimleri çözüme ulaşmadığı sürece sorun oluşturmıştır. İnsanların yaşamlarını sürdürebilmeleri için temel gereksinimlerini karşılayabilir olması gerekmektedir. Barınma da temel bir gereksinimdir ve konut da bu gereksinimi karşılayabilen bir kavramdır. Konut, insanların barınma ihtiyaçlarına yanıt veren bir araçtır. Bu nedenledir ki insanların barınma ihtiyaçlarına karşılık bulamadıklarında karşı karşıya kaldıkları sorunlar, ekonomik, sosyal, kültürel olarak da tüm hane halkını ve hatta tüm toplumu etkiler niteliktedir. Bu bağlamda konut sadece bireysel değil toplumsal olarak da tüm ülkeyi yakından ilgilendiren bir konudur. İnsanlık tarihi boyunca temel gereksinimi karşılamaya yarayan konut ile ilgili birçok sorun ortaya çıkmış ve bu sorunların ciddi boyutlara ulaşip çözülmesi zorunlu hale gelmesi de sanayi devrimi ile birlikte, işçi sınıfının kentlere doğru hızla akın etmesiyle olmuştur (Aydın,2003,s.96). Hızlı kentleşmeyle kentlere göç eden kırsal kesimin barınabilmesi için konuta ihtiyacın artmış olması, konut talebinin artışı anlamına gelmektedir. Fakat kentsel alanlarda konut talebini karşılayabilecek sayıda konut arzının olmayışı aynı zamanda var olan konutların da konut talep edenlerin ekonomik durumlarını zorlaması yasal olmayan yollarla kişilere başlarını sokabilecekleri kendi imkanları doğrultusunda yaptıkları derme çatma yapıları meydana getirmiştir. Yapılan gecekondular ruhsatsız olarak inşa edilmiş ve gecekondu tarzı yaşam anlayışı beraberinde birçok sıkıntıya neden olmuştur (Kılıç ve Özel,2006,s.207). Yapılan derme çatma evlere gecekondu denmesinin sebebi bir gecede barınmayı geçici olarak sağlamak adına yapılan yapılar olmasından kaynaklanmaktadır. Bu gecekondu diye tabir edilen yapılar çoğunlukla başkalarının arazisi ya da hazineye ait arazi üzerine yapılmış binalardır (Balcı,1988,s.303). Hızlı ve sağlıklı kentleşmenin neden olduğu iç göçle ortaya çıkan ve büyük bir konut sorunu haline gelen gecekondular, aslında daha iyi şartlarda çalışma imkânı elde etme ve yaşam standartlarını yükseltme umuduyla göç eden kırsal kesimin barınma isteğini karşılamaktadır. Fakat amaçları daha iyi şartları olan kent yaşamında yer edinmek olan kesimin oluşturduğu gecekondulaşma olgusuyla birlikte alt yapı sorunları, çarpık ve düzensiz görünüm gibi birçok sorunda karşımıza çıkmaktadır. Türkiye’de kentleşmeyle gelen en önemli sorun gecekondu sorunudur. Gecekondu sorunu aynı zamanda bir konut sorununun da varlığının bir kanıtı niteliğindedir. Gecekondulaşma, sadece göç ile kentlere doğru gelen nüfusun barınma

ihtiyaçlarına kendilerince çözüm bularak bu derme çatma yapıları inşa etmesiyle ortaya çıkan bir sorun değildir. Aynı zamanda kırsal alt tabaka kesiminin gelir düzeylerine uygun konutların olmayışı da bu kesimi gecekondulaşmaya iten nedenler arasındadır. Türkiye’de gecekondulaşma sorununu ortadan kaldırmak amacıyla oluşturulmuş pek çok yasal düzenleme olsa da kalıcı bir çözüm söz konusu olmamış hatta ve hatta gecekondular ticari bir fonksiyon kazanmıştır (Genç,2014,s.15). Türkiye’de konut sektöründeki sorunların artmasında önemli derecede rol oynayan sebeplerden biri, konutun bireysel kazanç elde etme adına spekülasyon aracı olarak görülmesidir (Kılıç ve Özel,2006,s.226). Devletin konut sektöründeki en büyük sorun olan gecekondulaşma sorununu çözmesi, konut sektöründeki diğer sorunlar için yeterli olmayacaktır. Çünkü konut, diğer tüm sektörleri etkileyebilen dinamik bir sektördür. Konut sektöründeki gecekondulaşma sorunuyla birlikte alt yapı sorunları da meydana gelmektedir. Gecekondularda sağlıksız koşullarda genellikle hijyen ve oda sayısı olarak da yetersiz alanlarda yaşayan kesime hükümetin sosyal devlet anlayışı gereği are bulması, bu sorunları çözümüne ulaştırması gerekmektedir (Balcı,1988, s.304).

Türkiye’de gecekonduların belirli menfaatlere konu olduğu 1970’li yıllardan sonraki dönemde, gecekonduların apartmanlaşma evresi gündeme gelmiş ve gecekondulaşma sorunu katlanarak sürmeye devam etmiştir. Ekonominin lokomotif sektörünün önünde büyük engel taşıyan gecekondulaşma sorununu sadece fiziki bir sorun olarak görüp bu çerçevede sorunu ele alıp çözüm üretilmeye çalışılırsa yapılan uygulamalar tam anlamıyla sorunu çözmeye yeterli olmaz. Gecekondular sadece konut sektöründeki konut arzının azlığı, konut eksikliği sorunu ile ekonomide baş göstermez. Beraberinde alt yapı, ulaşım, haberleşme gibi hizmetlerden uzak, sağlıksız koşullarda oluşan bir gecekondulaşma tarzı hayatlar ve sorunları getirir. Gecekondulaşma tarzı hayatları benimseyen alt gelir grubu bireylerin suça karışma suç işleme eğilimleri de normal şartlarda barınmasını karşılayan bireylere oranla daha fazladır. Bu bağlamda konut piyasasında varlığını hissettiren en büyük ve önem arz eden gecekondulaşma sorunu sadece fiziksel bir sorun olmadığı çok açık bellidir. Bu bağlamda hükümetin bu soruna sadece bina eksikliği olarak konut inşasıyla çözüm getirmek pek doğru bir politika olmayacaktır. Konut meselesi, ekonomik ve sosyal boyutları olan ve iktisatçılardan, mimarlara, mühendislerle kadar birçok meslek guruplarıyla da iç içe olan bir konudur (Balcı,1988,s.297). Aynı zamanda konut sorunu, birçok sorunu içinde barındıran karmaşık bir sorundur. Konut sadece barınma gereksinimi karşılayan yapılar olarak görülmediği zaman çözümüne yönelik sağlıklı ve başarılı uygulamalar da bulunabilir. Türkiye’de konut çıkabilecek her türlü krize karşı bir sığınak, sosyal güvence, toplumsal statü göstergesi, rant elde etme aracı olarak birçok işleve sahiptir (Karasu,2005,s.58).

Kalkınma sorunu, konut sorunuyla önemli derecede yakından ilişki içinde olan bir sorundur. Konut sorunu kalkınma sorununun da bir parçası niteliğindedir. Kalkınmışlık seviyelerinin iyileştirilmesini isteyen ülkeler bu soruna yönelik çalışmalarında konut sorununa da yer vermelidir. Çünkü bir ülkenin kalkınmış bir ülke olması kentlerinin kalkınmışlık seviyeleriyle, mimarisiyle, konut üretimi sırasında kullandığı teknoloji ile doğrudan ilişki içindedir (Çetin,2012,s.297). Konut sorunu konut açığı nedeniyle oluşan bir sorundur. Konut talebini karşılayabilmek için bir konut arzı söz konusu değilse ortada konuta dair problemler var demektir. Konuta dair bir problem domino taşı gibi ülkenin birçok sektörüne sıçrayacak sorunların habercisi niteliğindedir. Bu durum ekonomisinde konut sektörünü lokomotif sektör olarak benimsemiş birçok ülkede böyle olacaktır. Konut sorunları ele alınırken nüfustaki sorunları göz ardı etmek doğru bir yaklaşım olmayacaktır (Ören ve Yüksel, 2013, s.50). 2. Dünya Savaşı'ndan sonra konutla birlikte sorun teşkil eden nüfus artış hızları kentleşmenin vermiş olduğu etkiyle daha da artmış, kırsal kesimin kitleler halinde kentlere göçlerine neden olmuştur. Bu durum ise zaten kentsel anlamda yeni yeni kent sayılan fakat yapısal olarak kent olmaya tam anlamıyla uygun olmayan şehirlerimizde nüfus patlamalarının yaşanmasına, gecekondulaşma, çarpık kentleşme, sağlık, eğitim vb. birden fazla sorunla hükümetin karşı karşıya kalmasına neden olmuştur (Alkan ve Uğurlar,2015,s.55). Hükümetin konuta dair sorunlara odaklanıp çözüme yönelik politikalar uygulaması, müdahalede bulunması gerekmektedir. Konutun pahalı bir tüketim malı olması, az gelirli ailelerin konut edinimi için destek ihtiyacı duymasına neden olmaktadır (Es ve Ateş,2004,s.236). Belirli düzeyde bir konuta sahip olmak, bireylerin büyük miktarlarda sermayeye sahip olması anlamına gelmektedir. Alt gelir grubunun normal koşullarda bir konuta sahip olma maddi gücüne sahip olabilmeleri mümkün olmadığı için kaçak yapılar olan gecekonduya başvurulmuştur. Ülke eğer kalkınması ile desteklenmeyen sanayisi ile paralel seyir halinde olmayan bir kentleşme dönüşümü içerisinde ise; yoksulluk, gecekondulaşma, kentsel rant, işsizlik gibi konut sektörüne ait sorunlarla karşı karşıya kalır. Yoksulluk, konut sorunlarında en temel sebeplerden biridir. Toplumun her gelir kesiminden olan bireylerin pahalı tüketim malı olan konuta sahip olması mümkün değildir. Konuta sahip olacak kadar gelire sahip olmayan kesim içinde diğer insanlar gibi barınmanın temel gereksinim olması, ortaya konutla ilgili en büyük sorun olan gecekondulaşma sorununu çıkarmaktadır. Konutun satın alınması veya kiralanması kısmında yaşanan problemler, konut sorununun sosyal boyutunu da göstermektedir (Olgun,2014,s.22).

Yaşamak için elverişli niteliklere sahip olmayan konutlar insanın fiziksel ve ruhsal anlamda sağlığı üzerinde önemli tahribatlara yol açar. Sağlıksız ve yetersiz olan konutlarda

ısınma ve rutubet oluşabilme olasılığı yüksek olup, o hanede yaşayan tüm bireyleri özellikle çocuk ve yaşlıları tehdit niteliğinde bir sorun teşkil eder (Olgun,2014,s.29). Konut sektörü Türkiye’de uzun yıllar boyunca verimsiz bir yatırım alanı olarak görülmüştür. Bu anlayış konut sorununun giderek büyümesine zemin hazırlamıştır. Konut sorununu tetikleyen diğer etmenler ise, gelir dağılımındaki gözle görülür uçurumlar, yüksek enflasyon oranları, yetersiz kaynaklar, yeterli sermaye birikiminin olmayışı vb. Birbirine bağlı ekonomik sektörler oluşan sorunlardan zincirleme olarak etkilenileceğinden bunlara çözüm yolu bulunmazsa tüm ekonomiyi saran bir problem ortaya çıkacaktır. Bu bağlamda hükümetlerin uygulayacağı politikalar son derece önem arz etmektedir. Türkiye’de konut önemli bir sektördür ve sektöre yönelik oluşan sorunlarda bir hayli önem ve ekonomi için tehditir. Konut sektörüne dair dolaylı ya da doğrudan oluşabilecek her türlü sıkıntıyı gidermek hükümetlerin sosyal devlet anlayışı çerçevesinde üstleneceği roller olmuştur. Lokomotif sektör, ekonominin ön tekerleği görevindeki konut sektörü ne kadar sağlıklı ve başarılı olursa ülkenin genel ekonomik durumu da o kadar iyileşme süreci içerisinde olacaktır.

2.3. DÜNYA’DA KONUT SEKTÖRÜ

Konut sektöründe konutun yeniden yapımı ya da var olan konutların restorasyonu, daha iyi şartlar taşımaları için yapılan iyileştirme politikaları ülkelerin ekonomik, sosyal, siyasi yapılarına göre farklılık gösterse de gelişmiş Avrupa ülkelerinde konut politikaları İkinci Dünya Savaşı’nın vermiş olduğu tahribatı tamir etmek amacıyla bu dönemle hız kazanmıştır. Ülkelerde genel olarak konut piyasasına yönelik yapılan politikalar, konut piyasası ile birlikte ülke ekonomisindeki birçok sektörle ve ülkedeki sosyal hayatın üzerinde de etkisini göstermektedir (Yetkin,2007,s.313). Savaş, gerçekleşen her ülkeyi hatta ve hatta bir şekilde savaşa maruz kalan ülkelerle ilişki içinde olan diğer ülkeleri de etkiler. Hem insanları hem ülkenin genel coğrafyası, sosyal yapısı, ekonomisi, siyasi yapısı gibi birden fazla alanı olumsuz etkilemektedir. İkinci Dünya Savaşı’nda hemen hemen tüm Avrupa ülkesindeki mevcut konutlar, konutun inşa kapasitesi, konut inşasındaki vasıflı vasıfsız tüm işgücü yok olmuş büyük tahribata uğramıştır (Taşar ve Çevik,2009,s.146). Savaşın olumsuz etkileri hükümetlerce giderilmeye çalışılmış, konut sektöründe de uygulamalar başlamıştır. AB ülkelerinde konut piyasası önemli bir piyasa olup önemini korumuştur. Konut piyasasının ekonomide önemli katma değer yaratıp, istihdamı arttırıcı rolü, nedeniyle bu ülkelerin piyasaya vermiş oldukları önemin bir nebze açıklaması niteliğindedir (Arıcan,2010,s.39). ABD de düşük gelir grubuna

konut edindirme amacıyla politikalar yapılmıştır. ABD’de düşük gelire sahip hane halklarına yönelik yapılan konut politikalarını evrelere ayırmak gerekirse, ilki 1949 ile 1973 yılları arasında devletin sübvansiyon desteğiyle üretimin olduğu, ikinci dönem ise 1973 yılı sonrasındaki hükümetin yerel hükümetlere devrinin gerçekleştiği dönemdir (Yetkin,2007,s.315). Konuta yönelik uygulanan politikalar içinde en belirgin olanı, sosyal konut politikası alanında ülkelerin yapmış oldukları çalışmalardır. Sosyal konut politikası dünyada ilk olarak İngiltere’de kendini göstermiştir. 1920’li yıllardan sonra iyice hissedilmeye başlayan sosyal konut politikaları bu tarihten önce İngiltere’de yok denecek kadar az sayıdaydı. AB üye ülkelerinde sosyal konut üretimi, yerel ve merkezi düzeyde görev olarak kabul edilmiştir (Yetkin,2007,s.316). İngiltere’den sonra Fransa’da sosyal konut politikalarına yönelik politika çalışmaları kendini 19.yüzyılın ikinci yarısında hissettirmeye başladı. Avrupa’da konut şartlarında en elverişsiz şartlara sahip ülkelerden biri olan Fransa, 1950 ve 1977 yılları arasında konut piyasasında devletin müdahalesinin söz konusu olduğu bir dönem geçirmiştir (Olgun,2017,s.71). AB ülkelerindeki konut politikalarının genelde birçoğu düşük gelir grubuna hitaben yapılmış politikalardır. Uygulanan politikalar çerçevesinde, barınma gereksinimlerini karşılamaları ve konut edinimlerini kolaylaştırmak adına hükümetler tarafından düşük gelir gruplarına yardımda bulunulmuştur. Söz konusu yardım ve uygulamaları; konutun inşa edilmesi için gerekli arazinin temin edilmesi, inşaatın yapım aşamasındaki sunulan kolaylıklar ve yardımlar, konutun kiralamasındaki süreçte yapılan yardımlar, kiracıların yerleştirilerek sosyal haklardan yararlanmalarını sağlamak adına yapılan uygulamalar olarak saymamız mümkündür (Yetkin,2007,s.316). 1977 yılında Fransa da Konut Reformu gerçekleşmiş ve çalışmadaki amaç hemen hemen yine düşük gelirli hane halkına yönelik yapılan uygulamaları içermektedir. Konut reformuyla birlikte Fransa da devlet konut politikalarının uygulanması aşamasında tedarikçi rolünden ziyade yön verici rolü üstlenmiştir. Belçika’da da temel gereksinim olan barınma bir anayasal hak olarak kabul edilip bu hak korunmuş ve bu amaç doğrultusunda politikalar ele alınmıştır (Coşkun ve Kunduracı,2013,s.35). Belçika’da da yine çoğu AB üyesi olan ülkede olduğu gibi hedef kitle düşük gelirli konuta sahip olamamış hane halkları olmuştur. Gelir seviyesi bir konut sahibi olmaya yeterli olmayan kesime hükümetler uygun finansman koşulları sağlanmakla yükümlüdür. Bu amaç doğrultusunda Belçika’da ‘Passage House’ yani geçiş evleri olarak adlandırılan yapılar inşa edilmiştir. Gelir seviyesi düşük olan veya afetler, aile çatışmaları nedeniyle evinden olan hane halklarının en fazla 4+4 ay süre ile kalabilecekleri geçiş evleri, belirli bir bölgede toplanmamış aksine sosyal ve ekonomik anlamda iyi şartlarda olan bölgelere serpiştirilerek alt gelir grubu bireylerinde toplum ve kent kültürüne entegrasyonuna destek

olunmaya çalışılmıştır (Coşkun ve Kunduracı,2013,s.15). Avusturya, Almanya, Brezilya, Fransa, İngiltere vb. birçok Avrupa ülkesi konut politikalarına yönelik uygulamalarda bulunmuş, fakat bu uygulamaların ilk hız kazanma dönemi, savaş sonrasındaki tahribatı onarmak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Hükümetler farklı da olsa konuta uygulanan politikalar ve konuta verilen önem birbirine benzerlik göstermektedir.

2.4. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

Konut, tüketim malları içerisinde yüksek maliyetlere katlanılarak sahip olunan bir maldır. Konut pahalı bir tüketim malıdır ve her gelir grubu konuta kendi imkanları doğrultusunda sahip olamaz. Bu bağlamda bireylerin çoğunun konut edinmek için yeterli kaynaklara sahip olmayışları konuta yönelik finansal bir sistemin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Finansal sistem içinde fon talep eden, fon arz eden ve iki tarafın fon alışverişini sağlamak adına finansal araçlara ihtiyaç vardır. Bu bağlamda finansal kuruluşlar sağlayacakları kredi olanaklarıyla konut piyasası sisteminde oldukça önemli bir yere sahiptir (Ersoy,2004,s.13). Konut finansmanı ile hane halkları kira öder gibi ev sahibi olma imkânı bulurlar. Konut finansmanı tam anlamıyla bireylere tamamlanmış veya hala inşa edilen konutlara sahip olabilmeleri için kredi olanağı sağlamak, ya da finansal kiralama yoluyla kiralanmasını sağlamak için bir teminat gösterilmesi şartıyla kredi imkanı sunulmasıdır (Baker,2009,s.15). Finansal sistem içerisindeki finansal araçlar, hiçbir ekonomik güvencesi olmayan bireylerden ziyade ekonomik güvence gösterebilecek bireylere kredi kullanım olanağı sağlarlar. Hanehalkının satın almayı istedikleri konutu teminat göstermek koşuluyla da borcun geri ödenememe riskine karşı finansal araçlar, kredi kullanımında kendilerini güvenceye alırlar. Hızlı kentleşme olgusu ve nüfus artışı karşısında konuta olan ihtiyaç da artış gösterir. Günümüzde sadece barınma gereksinimi karşılaması amacıyla konut talebinin yanında lüks ve konforlu konutlara sahip olma isteği de artmıştır. Konutun konforu, bulunduğu muhit, konumu vb. bireylerin önem verdiği kriterler arasına girmiştir. Artan ve yaşanan bölgeye, çevreye, ihtiyaçlara göre değişiklik gösterebilen konut talebi, tek tek bireylerin çalışmaları karşısında alacakları ücret ile sağlanamayacaktır. Bu nedenle konut üretiminde hem güçlü hem de uzun vadede finansman sağlayabilme gücüne sahip güvenilir kurumların varlığı önem arz etmektedir (Kılıç ve Özer,2006,s.225). Konut finansmanında sistemin sağlıklı ve başarılı çalışıyor olması çok önemlidir. İyi ve etkin bir finansal sistemde temel amaç, fon arz edenlerden fonları toplayıp fon talep eden kesime fonların sağlıklı bir şekilde aktarılmasını sağlamaktır. Bunu sağlarken de

arz edenlere sunmuş oldukları fonların üzerinde bir getiri, fon talep eden kesime de konut sahibi olmak için aldıkları borçları geri ödeyebilecekleri miktarda ve şekilde kredi sunmaları gerekmektedir (Baker,2009,s.15). Piyasada mevcut konut talebinin konut arzlarıyla karşılanabilmesinin en önemli adımı iyi işleyen bir finansal sistemin varlığıdır (Kılıç ve Özer,2006,s.224). Finansal sistemde sisteme kaynak aktarımı yapan kişiler daha çok hane halklarıdır. Bu bağlamda sadece hane halklarını kaynak olarak göstermek doğru olmayacaktır. Hane halklarının yanında finansal sistemde kaynakları, kurumsal konut finansmanı, kurumsal olmayan konut finansman kaynağı, kamusal konut finansman kaynağı ve uluslararası konut finansman kaynakları olarak söyleyebiliriz (Ersoy,2004, s.14). Finansal sistem, devlet, mali kuruluşlar, hane halkları ve konut üreticilerinin aralarındaki dengeye göre şekil alır. Konut arzının artırılması ve aynı zamanda konutların niteliklerinin de iyileştirilmesi iyi işleyen konut finansman sisteminin varlığının bir kanıtı niteliğindedir (Kılıç ve Özer,2006,s.217). Konut, karşılanması gereken barınma ihtiyacına yanıt olduğu için insanlık tarihi boyunca oldukça önemli bir konu olmuştur. Oldukça pahalı bir tüketim malı olduğundan finansman bulmak için gerekli finansman olanaklarının sağlanma ihtiyacı da doğmuştur. Sanayileşme, kentleşme, küreselleşme gibi ekonomiyi etkileyen olaylarla birlikte konut sadece barınma ihtiyacından kaynaklı talep edilen bir tüketim malı olmaktan çıkmış ve farklı amaçlar içinde talep edilmeye başlanmıştır. Konuta olan talebin karşılanması, buna yönelik gerekli çalışmaların yapılması ülkelerin ekonomileri için oldukça önem arz etmektedir. Ülkelerin ekonomileri açısından konut piyasası ve buna bağlı olarak da konut piyasası finansmanı sistemi de oldukça önemli bir konudur. Birçok ülkede konut, en güvenilir yatırım aracı olarak benimsenmiştir. Bu bağlamda konut yatırımları özellikle Türkiye’de tasarruf sahiplerince çokça tercih edilen bir yatırım alanıdır (Ayan,2011,s.140). Bu nedendir ki bu piyasada karşılıklı tarafların isteklerinin sağlıklı bir şekilde karşılanacağı iyi işleyen finansal sisteme ihtiyaç vardır.

2.4.1. KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Konut finansman yöntemleri ne kadar çeşitlendirilirse, o kadar çok kesime hitap eder. Konut satın almak için gerekli kaynakların çeşitliliği ne kadar çok olursa, alt gelir seviyesindeki kesimin de konut sahibi olabilmek için finansman olanakları bulması bir o kadar kolaylaşmış olur. Konut inşa etmek veya konutu tüketim ya da yatırım amacıyla satın almak isteyen kesime ihtiyaç duyacakları fonların temini, konut finansman sistemi ile sağlanmaktadır

(Ersoy,2004,s.20). Ülkeler arası farklılık gösterebilmekle birlikte genel olarak dört ana finansman yönteminden söz etmek mümkündür.

- Doğrudan Konut Finansman Yöntemi
- Sözleşme Konut Finansman Yöntemi
- Mevduat Konut Finansman Yöntemi
- İpotek Bankası Finansman Yöntemi

2.4.1.1. DOĞRUDAN FİNANSMAN YÖNTEMİ

Doğrudan finansman yöntemi, sistem içerisinde hiçbir finansal aracıya ihtiyaç duymadan konut sahibi olmak isteyip de fon yetersizliğinden dolayı olamayan fon talep eden kesimin daha çok akrabalarından, yakın çevre ve dostlarından fon taleplerine karşılık buldukları bir yöntemdir. Adından da anlaşılacağı üzeri arada köprü görevi görecekt hiçbir aracı söz konusu değildir. Finansman yönteminde doğrudan fon talep eden ve fon arz eden kesim karşı karşıyadır. Bu bağlamda bu sistem fon talep edenler ile fon arz edenler arasında bir finansal aracıya yer vermediği için kurumsal olmayan finansal sistemdir. Genellikle bu finansman yöntemi kurumsal finansman yöntemlerinin yeterli düzeyde çalışmadığı az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde kullanılmaktadır (Baker,2009,s.19). Çoğunluk olarak az gelişmiş ve gelişimini tamamlama aşamasındaki ülkelerde kullanılsa da gelişmiş ülkelerde de olası bir durum karşısında, mesela finansal kurumların mali bir sıkıntı içerisinde olduğu bir zamanda kurumsal olmayan doğrudan finansman yöntemine başvurulabilir (Ersoy,2004,s.20). Bu yöntemde aracı finansal bir kurum söz konusu değildir. Fon talep edicilere gerekli fonu genelde gençlerin ev sahibi olmaları amacıyla aile büyükleri sağlamaktadır. Türkiye’de de daha çok konut alımında gerekli miktar peşinat ödemelerinde zorluk çeken genç nesile gerekli fonun bir kısmını aile büyükleri sağlamaktadır. Fakat doğrudan finansman yöntemindeki fon sağlayıcı kesim de hane halkı olduğundan konut edinimi için sağlayabileceği fon miktarı da servetleri doğrultusunda sınırlı olacaktır. Bu nedenle bu yöntem sınırlı olarak kullanılan yöntemlerden sayılmaktadır (Baker,2009,s.19).

2.4.1.2. SÖZLEŞME FİNANSMAN YÖNTEMİ

Sözleşme konut finansman yönteminde aslında fon talep eden kesim de fon arz eden kesim de konut sahibi olmak isteyen kesimdir. Bu yöntemde uzmanlaşmış bir finansal kuruma konut sahibi olmak için yeterli fona sahip olmayan tasarruf sahipleri mevcut piyasa fiyatlarının altındaki faiz getirisini kabul ederek tasarruflarını yatırırlar. Belirli bir sıra ve sözleşme esas olan yöntemde sırası gelen tasarruf sahibi krediyi almaya hak kazanır ve piyasa faiz oranının altında bir oranla kredi alır (Ersoy,2004,s.20). Sözleşme konut finansman yöntemi, fon sahiplerinin sisteme tasarruflarını vermesiyle işleyip, yeni giren bireylerin sisteme daha önce giren tasarruf sahiplerine, kendi tasarruflarıyla fon sağlamasıyla işler. Bu bağlamda sistemin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi ve başarılı olması için düzenli olarak yeni fon sahiplerinin sisteme katılması gerekmektedir (Baker,2009,s.20). Sözleşme konut finansman yöntemi birçok ülkede kullanılan bir yöntemdir. Özellikle Brezilya’da bu yöntem önemli derecede iyi kullanılmaktadır. Aynı zamanda Almanya, Meksika, Fransa, Filipinler’de de sözleşme yöntemi kullanılmaktadır. Türkiye’de de toplu konut sistemi ve araba alım kampanyaları dolaylı olarak bu sözleşme finansman yöntemine örnek gösterilebilir (Ersoy,2004,s.20).

2.4.1.3. MEVDUAT KONUT FİNANSMAN YÖNTEMİ

Mevduat konut finansman yöntemi, piyasada fon toplama yetkisi bulunan ticari bankalar, emeklilik fonları, kredi ve tasarruf birlikleri, tasarruf bankaları gibi kurumların finansal aracılık rolü ile fon fazlası olan kesimlerden fonları toplayıp, topladıkları bu mevduatların bir kısmını ya da tamamını konut sahibi olmak için fon talep eden kesime konut kredisi olarak kullandırmasıyla gerçekleşir. Mevduat konut finansman yöntemi finansman yöntemleri içinde en çok kullanılan yöntemlerdendir. Çokça kullanılıyor olması sistemde fon sağlayabilen birçok kurumun olmasından ve verilen kredilerin ya piyasa faiz oranlarından ya da devlet tarafından sağlanan sübvansiyon ve vergi destekli olarak kullandırılmasından kaynaklanmaktadır (Baker,2009,s.21).

Mevduat konut finansman yönteminde fon kaynaklarının sorunsuz toplanabilmesi için sistemde gerekli şartların yerine getiriliyor olması gerekmektedir. Bu yöntem kamu açıklarını giderebilmek adına hükümetlerin tasarruf fazlasına yöneldiği gelişmekte olan ülkelerde oldukça sıklıkla karşımıza çıkmaktadır. Mevcut tasarruflara ulaşabilmek adına kamu açığı olan ülke

hükümeti, mevduata yüksek faiz oranı ve tasarruf sahiplerine özel vergisel indirimler sağlayarak rekabetin kamunun lehine bozulmasına zemin hazırlamış olur (Ersoy,2004,s.21). Kamu aynı zamanda faiz hadlerinin kontrolünü de kendi sağlayıp, enflasyon oranının altında bir faiz oranının ortaya çıkmasına neden olur. Böylece tasarruf sahiplerinin tasarruflarını finansal kurumlara yatırmalarının da önüne set koymuş olur (Baker,2009,s.21). Bu da haksız rekabet ortamının doğması anlamına gelmektedir.

2.4.1.4. İPOTEK BANKALARI FİNANSMAN YÖNTEMİ

İpotek bankacılığı konut finansman yöntemi, finansman yöntemleri içerisinde en gelişmiş ve yaygın olarak ihtiyaç duyulan yöntemdir. Söz konusu ipotek, borç veren kesimin verdiği borcun geri ödenmeme riskine karşılık verdiği borcu güvence altına almak amacıyla yapılan işleme denir. İpotek bankacılığı finansman yöntemi ‘Mortgage’ olarak da bilinmektedir. Mortgage yeni konut edinimi veya mevcut konutların yenilenmesi için ipotek teminatlolu kredi kullandırılmasına denilmektedir (Baker,2009,s.24). Bu sistem çerçevesinde finansmanı sağlayacak kurumlar tarafından fon talep eden kesime sabit bir faiz oranıyla ve genel olarak uzun vadeli kredi verilmektedir. Finansal kuruluşlar sundukları bu fonları sermaye piyasalarında cari faiz oranlarıyla satmış oldukları menkul kıymetlerce sağlamaktadırlar (Ersoy,2004,s.21). İpotek konut finansmanı yönteminde kredi kullandıran kurumlara ikincil piyasalarda ek fon imkânı ve likidite avantajı sağlanmaktadır. Bu sistem halk arasında kira öder gibi kendi evine sahip olmak olarak da bilinen yaygın bir yöntemdir. Hane halklarına yıllarca sahip olamayacakları sadece oturma hakkını edindikleri konutları, kira ödemek yerine, sahip olacakları kendi evleri için belirli miktar kira bedelini çekecekleri kredilere ödemek daha cazip gelmektedir. Geniş halk kitlelerine göre kredi olanakları olan sistem aynı zamanda taraflar arası fon alışverişinin de yolu açıp, sermaye ve finansal piyasaların gelişimine katkıda bulunmaktadır. Türkiye’de ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin yürürlüğe girmesinin ülkeye kattığı birçok yarar vardır. Bu sistemle Türkiye’de planlı kentleşme, sabit gelirli bireylerin de ev sahibi olabilme şansının artması, konut üretimi, kayıt dışı ekonominin azalması, ekonomide canlanma sağlamak, sermaye piyasalarının gelişimini hızlandırmak gibi olumlu etkileri mevcuttur.

2.5. EKONOMİK KRİZLER VE KONUT SEKTÖRÜ İLE İLİŞKİSİ

Genel olarak kriz kavramı ile ekonomide reel ve finansal piyasalarda meydana gelen aksaklıklar, yolunda gitmeyen ve olumsuz etkisi tüm ekonomiye yayılabilecek potansiyele sahip durumlar ifade edilmektedir. Üretim faktörleri, mal, hizmet ve döviz piyasalarında meydana gelen aşırı dalgalanmalara Ekonomik kriz denilmektedir (Kahyaoğlu,2014,s.3). İktisat tarihi boyunca neredeyse her ekonomik kriz dönüm noktası olarak sayılmaktadır. Mesela 1929 yılında ‘Büyük Buhan’ denilen çok önemli bir ekonomik bunalım meydana gelmiş ve bu krizin patlak vermesiyle ekonomide Klasik okulun varsayımları yıkılmış, yerine Keynes in uygulamaları gündeme gelmiştir. 1929 Buhranından sonra Dünya ekonomisi olarak 1970’li yılların son zamanlarına denk gelen 1977 Petrol Krizi önemli finansal krizler arasında olmuş ve Dünya ekonomisini derinden etkilemiştir. Konut sektörünün ekonomideki yeri ve önemi sebebiyle krizlerden olumsuz etkilenmesi olası bir durumdur. Konut sektörü özellikle 18.yy dan itibaren genel olarak bir çok ekonomik krizin baş aktörü olmuş ve ekonomideki yeri ve öneminden kaynaklı yaşanan tüm krizler konut sektörünü doğrudan ya da dolaylı olarak etkisi altına almıştır (Özpolat,2014,s.85). Finansal serbestleşmeyle birlikte ülkeler arasındaki ilişkiler de genişleyerek büyümüş ve ülke ekonomilerinde meydana gelen olaylar sadece olayın yaşandığı ülkenin değil o ülke ile etkileşim halinde olan diğer tüm ülkelerin de doğrudan ya da dolaylı etkilenmesine neden olmuştur. Tarihten bugüne dünya ekonomisinde birden fazla kriz gerçekleşmiştir ve bunların genelinden konut sektörü kendine düşen payı olumsuz şekilde almıştır. Dünya ekonomisi ve konut sektörü 2000’li yıllara gelene kadar birçok krize maruz kalmıştır. 2000’li yılların başında Dünya ekonomisinde genel bir iyileşme, düşük sayılabilecek faiz oranları, likidite genişlemesi, oluşan olumlu havayla birlikte beklentilerin de olumlu olmasıyla konut piyasasında alınan kredilerin de çoğalma eğilimi içine girmesine ve talebin artmasına neden olmuştur (Kördiş,2013,s.9). Konuta olan talepteki bu artış eğilimi gayrimenkul fiyatlarının da artmasına ve bu piyasanın yatırımcılar ve spekülâtorler için çok cazip hale getirmesine ve ortaya çıkan kazançların insanları daha da borçlanmaya doğru itmesine yol açmıştır. Talep artışlarından kaynaklı olan gayrimenkullerdeki bu fiyat artışlarının sürekli gerçekleşen bir artış olduğunu düşünen ve bu artışların sürekliliğinin uzun vadede mümkün olamayacağını ön göremeyen kesim konut piyasasındaki balonun giderek büyümesine zemin hazırlamıştır. Fiyat artışlarının devam etmesiyle daha fazla konut edinmek isteyen kesim daha fazla kredi alarak borçlanmıştır. Konut kredileri ABD’de ilk başta kredi geçmişi temiz, üst gelir grubuna verilirken, 2004 yılında George Bush’un alt gelir grubu kesiminin de konut sahibi olmaları için uygulamaya koydurttuğu vergi avantajlarıyla düşük gelir sahiplerinin de Mortgage

kredilerini rahatlıkla almalarıyla birlikte konut balonu giderek büyümüş ve tüm dünya ekonomisini derinden sarsacak olan krizin habercisi olmuştur (Baker,2009,s.85). Geleceği öngöremeyen yatırımcılar gayrimenkul fiyatlarının hiç durmaksızın artacağı beklentisi içinde olmuş, bu durum giderek büyüyen konut balonunun daha da büyümesine katkı sağlamıştır. Sadece yatırımcılar değil bankacılık sektörü de konut piyasalarında oluşan ve ekonomiler için sonucu hüsrana ile sonuçlanacak bu balonu öngörememiş ve hatta bu durumda bile birbirleriyle kredi kullandırtma konusunda rekabet halinde kredi limitlerinin artması için çaba harcamışlardır. ABD’de önemli bir banka olan Lehman Brrothers’in 15 Eylül 2008 yılında bu oluşan ortama daha fazla ayak uyduramayıp iflasını açıklaması, konut sektöründeki devasa balonun da patlamasına neden olmuştur. Böylece krizle birlikte finansal sistemdeki güven ortamı yıkılmıştır. Bu bağlamda piyasalardaki hisse senetleri fiyatları hızla düşüşe geçmiş, bankaların birçoğu alt gelir grubuna vermiş oldukları kredilerin geri ödemesini temin edememiş ve iflas etmiştir (Sancak ve Demirbaş,2011,s.172). Kriz döneminde konut sahibi olmak için aldıkları kredileri ödeyemeyen alt gelir grubundaki birçok kişi, bu dönemde evsiz kalmış, bir çoğunun da kredi kuruluşlarınca evlerine el konulmuş ve satılmaya çalışılmıştır (Baker,2009,s.85). Bankalar kriz dönemi öncesinin aksine artık tüketicilere, işverenlere, yatırımcılara hatta birbirlerine dahi kredi olanağı sağlayamaz hale gelmiş, gerçekleşen bu durum ekonomide tüketimin, satışların, üretimin düşmesine sebep olmuştur (Sancak ve Demirbaş,2011,s.172). Bu bağlamda ekonomide ve konut sektöründe ciddi hasarlar meydana gelmiştir. Krizin etkilerinden kurtulmaya çalışan ABD ekonomisi için FED oldukça cesur hamleler yapmış, amacı ise ülkenin kriz sonrası döneminde en az hasar ile toparlanma dönemine geçmesini sağlamaktır. ABD konut sektöründe yaşanan kriz ile birlikte 2002-2012 yılları arasında geçen uzun bir süre konut fiyatları düşme eğilimi göstermiş toparlanması ancak 2013 yılında olmuş ve 2015’te fiyatlar yükselişe geçmiştir (Dalgıç ve Aşkın,2018,s.79). Ekonomik krizler, bankaların ve piyasadaki diğer karar verici mercilerin riski öngörememesi ya da yanlış risk değerlendirmesi yapmasına ek olarak hükümetlerce uygulanan yanlış politikalardan ve düzenleme eksikliklerinden kaynaklı olup başta lokomotif sektör olan konut sektörünü ve tüm ekonomiyi önemli zararlara uğratmıştır. 2008 krizinden sonra dünya ekonomisinde 2010 ve 2012 yılları toparlanma yılları olmuş genel olarak inşaat maliyetleri ile konut satış fiyatları artışları birbirine paralel seyir izlemiş, 2013-2016 yıllarında ise bu oranlar fiyat artışlarının inşaat maliyetlerinin bir nebze üstüne çıkmasıyla sonuçlanıp iyimser bir hava yaratmıştır. 2017 yılında ise bu kurulan denge yine bozulma eğilimi içerisinde olmuştur. Dünya ekonomisinde tarih boyunca yaşanan tüm krizler derecesine bakılmaksızın konut sektörünü etkilemiştir. Özellikle son olarak yaşanan Mortgage Krizi zaten konut sektöründe çıkan, tüm dünyaya hızla

yayılan çok etkili bir kriz olmuştur. Konut sektörünün genel olarak tüm dünya ekonomilerinde diğer sektörlerle etkileşim halinde olan bir sektör oluşu olası bir krizden en çabuk ve en çok etkilenen sektör olmasına neden olmaktadır. Ekonomide yaşanan krizlerin konut sektörünün istihdam yaratma potansiyeline de bağlı olarak olumsuz etkisi, diğer sektörlerle sıçrayarak hızla büyüyen bir etki oluşturmaktadır. Krizlerle birlikte etkilenen konut sektörüne bağlı işsizlikler artar, üretim azalır. Hane halkının krizle birlikte giderek büyüyen borçluluk durumu, sorunun sadece ekonomik değil konut sektörünün etkisiyle dolaylı olarak toplumsal ve sosyal boyutunu da gözler önüne sermektedir. Bu bağlamda yaşanan ekonomik krizler ülkelerin baş aktörü olan konut sektörünü mutlaka etkisi altına alacağından, karar vericiler ve politika yapıcılar tarafından sağlıklı, başarılı ve öngörülü değerlendirmeler yapılması zorunlu bir durumdur.

2.5.1. EKONOMİK KRİZLERİN TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Ülkeler arasında gerçekleşen finansal serbestleşme Türkiye’de de kendini göstermiş ve daha çok dışa bağımlı bir ekonomiye sahip olunması, diğer ülke ekonomilerinde çıkan krizlerden çok daha fazla etkilenen bir konuma gelinmesine de neden olmuştur. Finansal serbestleşme ile artık Türkiye ekonomisi, etkileşim halinde olunan diğer ülke ekonomilerinde yaşanan dalgalanmalardan etkilenir hale gelmiştir. Bu durum ise en çok Türkiye ekonomisi için önemli bir yere sahip olan lokomotif sektör konumundaki konut sektöründe kendini göstermiştir. 1990 yıllarından bu yana Türkiye belirli aralıklarla krizlere maruz kalan bir ülkedir. 2000 yılının Kasım ayı ve 2001 yılın Şubat ayları arasında patlak veren 2001 Krizi Türkiye ekonomisinde ciddi tahribatlara yol açmıştır (Sancak ve Demirbaş,2011,s.176). Likidite Krizi olarak adlandırılan 2001 Krizi, Türkiye’de artan kısa vadeli borçlar, cari işlemler açığındaki yüksek oran, bankacılık sektörünün yapısı, özelleştirme sürecinde yaşanan olaylar vb. birçok ekonomik etkenle ortaya çıkmış ve bu noktada bile yanlış kriz teşhisi ile önerilen çözüm yolları krizi durdurmaya veya etkisini azaltmaya yetmemiş, kriz hızla tüm ülkeyi sarmıştır (Şanlısoy,2007,s.249-250).

2001 Kriziyle Türkiye ekonomisi başta da konut sektörü ciddi darbeler almış, işsizlik oranları artmış, inşaat sektörü çıkmaza girmiştir. Konut sektörünün istihdam yaratma etkisi ciddi anlamda zedelenmiştir. Yaşanan krizle ekonomide büyüme hızlarında düşüşler meydana gelmiştir. Sadece Türkiye’de değil küresel anlamda yaşanan büyüme oranlarındaki düşüşler ülkelerin merkez bankalarının uyguladığı genişletici politikalarca giderilmeye çalışılmıştır.

Uygulanan politikalar sonucunda da amaçları konut piyasasındaki düşen talebi canlandırmak olan bankaların, verdikleri kredi koşullarında kolaylıklar sağlayıp, daha sonra da kredilerin geri ödeme evresinde riski yüksek kesime kredi vermeleri 2008 yılındaki konut sektöründe patlak veren ve daha büyük olan bir krize neden olmuştur (Kahyaoğlu,2014,s.46). 2008 Krizinin Türkiye ekonomisine vermiş olduğu zarar, ipoteğe dayalı menkul kıymetleri içinde barındıran Hedge fonlarının Türkiye sermaye piyasalarında çok fazla olmayışı ve krizin çıktığı yıllarda yeni yeni ipoteğe bağlı kredi sistemine geçilmesi kaynaklı olarak Avrupa ve ABD ekonomilerinde hissedilen şiddette olmamıştır (Baker,2009,s.129). Fakat bu bağlamda Türkiye'nin kırılgan yapısını göz ardı etmemek gerekmektedir. Hala çoğu alanda dışa bağımlılığı yüksek olan bir ülke için gerçekleşen bu denli büyük bir dünya krizinin, sisteme yeni adapte olunmuş da olsa ortaya çıkacak tahribattan kurtulmak çok kolay olmayacaktır. Türkiye'de diğer ülkelere nazaran döviz çekebilmek adına uygulanan yüksek faiz oranları söz konusu iken bu durum 2008 krizi ile sarsıntı yaşamıştır. Uygulanan yüksek faiz uygulamaları nedeniyle dışarıdan gelen sıcak para, ülke ekonomisinde önem arz etmektedir. Fakat 2008 Krizi ile oluşan güvensizlik ortamı nedeniyle bu sıcak para akışının dışarıya doğru gerçekleşmiş ve bu durum Türkiye ekonomisini bir hayli zorlu durumlara sokmuştur.

2008 krizi ile konut piyasası ile iç içe olan inşaat sektörünün etkilediği birçok sektörde, istihdam sayısında azalma yaşanmıştır (Baker,2009,s.140). Kriz döneminde konut arzında bir hayli azalma meydana gelmiştir. 2008 kriz yılı sonrası dönemde Türkiye krizin etkisini azaltma çalışmaları içerisinde olmuş, fakat inşaat sektöründe %-1,1 küçülmenin önüne geçilememiştir. İnşaat sektöründe yaşanan bu derece küçülme istihdamı da önemli derecede etkilemiştir. Yaşanan küresel kriz Türkiye konut sektörü başta olmak üzere ekonominin genelinde daralmaya yol açmıştır. İnşaat faaliyetleri oldukça azalmış, inşaat malzemelerinin hem üretimi hem de ihracatı gerilemiş, konut taleplerindeki düşüşle birlikte mevcut konut stokundaki şişme, konut fiyatlarının çok hızlı düşüş seyrine girmesi, sektörle bağlı diğer sektörlerin yaşadığı sorunlar, istihdamdaki önemli azalışlar vb. önemli ve geniş yelpazeye sahip olumsuz etkiler ortaya çıkmıştır (Sancak ve Demirbaş,2011,s.177).

2.5.2. EKONOMİK KRİZLERİN DİĞER ÜLKE EKONOMİLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Kriz, ekonomiler için ülke farkı olmadan olumsuz tahribatlara yol açan olumsuz bir olaydır. Fakat krizden ne derece etkilenildiği ülkenin gelişmişlik seviyesine ve kriz karşısında o hükümetin gerçekleştirebileceği politikalara, hedeflere bağlıdır. Kriz öncesi dönemlerde ekonomilerde genel olarak ılımlı bir hava söz konusu olur ve bu ılımlı hava piyasalarda aktif balonunun oluşmasına zemin hazırlar. Oluşan aktif balonunun patlaması sonucunda oluşan mali krizler tüm ülkelerde ekonomilere oldukça zarar veren bir olay niteliğindedir. Aktif balonunun çökmesiyle birlikte yüksek fiyatlardan aktifleri satın alan firmalar veya kuruluşlar iflas etmeye başlar, bu süreci takiben bankacılık sektöründe ve döviz piyasasında krizler meydana gelir (Erdönmez,2005,s.59). Dünya ekonomilerinde yaşanan bu tarz krizler reel sektörlerin zor durumda kalmasına ve ülke ekonomilerinin belki de yıllarca sürececek sorunlarla boğuşmasına yol açacaktır. Meydana gelen krizlerin etkilerinin bir çok ekonomide hissedilmesinin yanı sıra oluşturduğu tahribatlar ülkelerin yapısal makroekonomilerine bağlı farklılıklar göstermesine rağmen yine de çoğu ülke ekonomilerinde, reel büyüme oranları, sanayi üretimi, ulusal talepte düşme eğilimleri, kredi risk primlerindeki artışlar, konut fiyatlarındaki şiddetli düşüşler, kredi piyasalarında meydana gelen daralmalar, dış ticaret hadlerindeki ve hisse senetlerindeki düşüşler gibi önemli derecedeki olumsuzlukların meydana gelmesine sebep olur (Kahyaoğlu,2014,s.151).

Önemli krizlerden olan 1997 Asya Krizi, 1990 yıllarında gayrimenkul piyasalarında yaşanan gelişmeler sonucunda yabancı sermayenin piyasaya girişleriyle daha da tetiklenmiştir. Tayland ve diğer civar ekonomilerde de dış açıkların giderek artmaya başlamasıyla dış borçlanmaya olan talebi giderek arttırmış böylece kriz olası bir hal almıştır.1990'lı yılların sonunda ise ABD doları yine karşı değer kazanmaya başlamış ve bu durum dolara endeksli paraları olan Asya ekonomisinin ihracattaki rekabet gücünü oldukça azaltmış, cari açıklarında giderek artan bir büyümeye sebep olmuş ve böylece Doğu Asya ülkelerinde finansal sistemin çökmesine neden olmuştur. 1980 yıllarda Japonya ekonomisinde gayrimenkul piyasasında yaşanan kriz ile hemen akabinde 1990 yılındaki bankacılık sektöründeki çöküş veya yine o yıllar içerisinde Finlandiya, İsveç, Norveç gibi ülkelerde de gayrimenkul piyasasında yaşanan benzer olayların, gayrimenkul piyasasındaki krizlerin bankacılık sektörünü nasıl olumsuz etkileyebildiğini gösteren örnekler niteliğindedir (Erdönmez,2005,s.59).

İsveç ekonomisine de bakacak olursak; 1930'lu yıllardan beri kriz yaşamamasına rağmen 1990 yıllarındaki otoriter finansal ortamda oluşan değişikliklerin bir krizin habercisi olabileceği öngörülememiştir (Özgün,2010,s.36). İsveç ekonomisinde İkinci Dünya Savaşı sonrası ilk deregülasyon yaşanmasına rağmen finansal sistemin yapısını değiştirecek olan asıl deregülasyonu 1980 yıllarının başında gerçekleştirmiştir. Bu bağlamda ülkede 1983 yılında disponibilite oranları düşürülmüş, 1985'te faiz oranları tavanları ve kredi tavanları, kısıtlayıcı döviz işlemleri ortadan kaldırılarak fonların yurt dışına yönlendirilmesi sağlanarak gayrimenkul fiyatları sert düşüslere maruz kalmış böylece gayrimenkul teminatı karşılığı kredi alan kesim krizden bir hayli olumsuz etkilenmiştir (Erdönmez,2005,s.64). İsveç ekonomisi yaşanan banka krizinden sonra ekonomisini güçlendirmek, krizin ekonomisine yaşattığı tahribatı gidermek adına güçlü bir yapıya kavuşma çabalarına girmiştir. Bankacılık sektöründe kriz sonrasında birleşmeler gerçekleşmiş, daha büyük bilançolar ve daha sağlam öz kaynaklara sahip bankalar kurulmaya başlanmış, bankalarda komisyon gelirlerine verilen önem artırılmış, daha temkinli kredi kullandırma süreciyle birlikte kredi talep eden kesim de daha az kredi kullanma eğilimi içerisine girmiştir (Erdönmez,2005,s.66).

Krizlerin Japon ekonomisine etkisini inceleyecek olursak; Japonya tasarruf oranları arasında en yüksek oranlara sahip ülkelerden olup, Japon firmalarının da bu mevcut tasarruflarla elde edilen fonları etkin yatırımlarda kullandıklarını söylemek mümkündür. Japonya ekonomisi 1980 yıllarında gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için model niteliği taşıyan bir ekonomiydi. 1980'li yılların sonuna doğru hisse senetleri piyasasında oldukça güçlü olan Japon ekonomisinde gayrimenkul ve hisse senedi fiyatlarında ciddi yükselmeler hatta bir önceki dönemle karşılaştırıldığında arsa fiyatlarında iki, üç kat bir artış seyri meydana gelmiştir. Fiyatlardaki bu yükselişler bankalar ve mevduat toplayan diğer kuruluşların hoşuna gitmiş, bankalar rekabet ortamında ileriye öngörememiş ve risk analizi yapmadan faiz marjlarını düşürüp daha fazla kredi kullandırmak için birbirleriyle yarışmışlardır (Özgün,2010,s.37). Japonya ekonomisinin bu sağlıklı durumu uzun sürmemiş, 1990'lı yılların ortalarına doğru tersine dönemeye başlamış ve aktif balonun çökmesiyle de Japonya ekonomisi mali krize girmiştir. Balonun patlamasıyla Japon hisse senetleri ve arsa fiyatları ciddi bir düşüş eğilime geçmiştir. Bu yıllarda gayrimenkul piyasalarına kredi verilmesini önlemek adına Japonya Maliye Bakanlığından duyurular yapılmıştır (Erdönmez,2005,s.67).

1990 yıllarında meydana gelen Körfez Krizi ile de hem dünya ekonomileri olumsuz etkilenmiş hem de petrol bağımlısı Japonya ekonomisinin kötüleşen ekonomik durumu daha da şiddetlenmiştir. Aynı zamanda Japonya'da 1997 ve 1998 yıllarında kredilerde meydana gelen

zararlar giderek artmış, kredi taleplerindeki düşüşler 1998 yılında ekonomiyi resesyona sürüklemiştir (Özgün,2010,s.40). Özetle, Japonya ekonomisi Körfez Krizi sonrası dönemde de krizden almış olduğu darbeleri kolay ve hızlı bir şekilde atlatamamış, krizin etkileri Japon ekonomisinde uzunca bir süre hissedilmeye devam etmiştir. Fakat Japonya'nın mevcut durumuna bakacak olursak kriz sonrası yaşanan sıkıntıların artık aşıldığı gözlemlenmektedir. Japon ekonomisinde birçok firma mikro düzeyde yapısal reformlara destek vermiş, neredeyse tüm firmalar işgücü ve üretim kapasitesi sorunlarını çözmüş, aşırı borçlanma sorunu da büyük ölçüde çözüme kavuşmuştur (Özgün,2010,s.42).

Dünya ekonomisini en derinden etkileyen krizlerin başında ABD konut piyasasında meydana gelen 'Mortgage Krizi' gelmektedir. Yaşanan kriz neredeyse tüm dünya ülkelerini etkisi altına alarak gerçekleşmiş olup, ülkelerin reel gelirlerinde düşmeye, büyüme oranlarındaki gerilemeye, iç ve dış taleplerin azalmasına, borç yükünün hızla artışı gibi etkilere neden olmuştur. 2008 krizi öncesi uzun vadeli Mortgage kredilerinin yüksek riskle ve düşük teminatla verilip, bu araçların türev piyasalarda işlem görebilmesi, gelişmiş ülkelerde ciddi bir hasara neden olmuştur. Bu ülkelerde ciddi anlamda hasar alan taraf sadece kredi verenler değil aynı zamanda krizin konut sektöründen kaynaklanmasına da bağlı olarak pek çok sektörü zincirleme olarak etkilemiştir. 2009 yılında diğer ülkelere nazaran nispeten dış ticaret açığı daha az olan ülkeler krizi daha az hissetseler de bu durum Almanya ekonomisi için aynı olmamış, ekonomisi ihracata dayalı olan ülkede uluslararası ticaretteki azalış eğiliminden dolayı kriz ciddi anlamda olumsuz etki yaratmıştır (Kahyaoğlu,2014,s.103).

Krizden ciddi manada etkilenen bir ülke de küçük olmasına rağmen son derece dışa açık bir ekonomi olan Yunanistan ekonomisidir. Yunanistan milli geliri diğer AB üyeleri arasında en düşük ülkelerden birisidir. Tek başına krizin yarattığı tahribatı onaracak güce sahip olmayan Yunanistan için AB ve IMF yardımlarda bulunmuş, ülke genelinde harcamaların azaltılıp tasarrufların artırılmasına yönelik politikalar öne sürülmüştür. ABD krizinden etkilenen bir diğer ülke ekonomisi de İtalya ekonomisidir. 2011 yılının sonlarına doğru İtalya'da devlet tahvillerinin faiz oranları aşırı bir artış göstermiş, bu durum bankaların borçlanma maliyetlerinin artmasına ve ekonomide güvensizlik, belirsizlik, ulusal talepte zayıflama gibi sonuçlar doğurmasına neden olmuştur (Kahyaoğlu,2010,s.121). Kriz öncesi dönemde özellikle konut sektöründe önemli olumlu gelişmeler yaşayan İspanya ekonomisi de krizden oldukça etkilenen bir ülke olmuştur. Kriz öncesi dönemde konut piyasasında özel kesim kredileri önemli yer tutarken krizle birlikte özel kesime ait kredilerin payında azalma ve borç miktarlarında artış olmuş, ekonomi zor zamanlar yaşamıştır (Kahyaoğlu,2010,s.145). Kriz

önceleri ekonomilerde yaşanan olumlu hava, Türkiye gibi ithalata bağlı ekonomiler için ucuz ithalat ve önemli ihracat fırsatları oluşturmuş fakat krizin yaşanmasıyla birlikte oluşan olumlu hava, ekonomilerin ileriye öngörememeleri ve buna dair hiçbir önlem almamalarından dolayı oldukça büyük tahribatlar yaşanmasına sebep olmuştur. Dünya ekonomilerini sarsan krizlerin etkileri birçok ekonomide etkisini göstermiş, konut sektörünü sekteye uğratmış, işsizlik oranlarında ciddi artışlara sebep olmuş, çalışan kesimin geleceğe dair ılımlı beklentilerinde de oldukça ciddi düşüslere sebebiyet vermiştir. Gelişmekte olan ülkelerde konut fiyat artışlarına baktığımızda; Çin’de konut fiyatları 2016 yılından sonra artış göstermiş, yine Almanya’da ekonomik veriler birçok gelişmiş ülkeden iyi de olsa konut fiyat artışları sınırlı şekilde devam etmiş, Brezilya için de 2014 yılına kadar artış trendinde olan konut fiyatları bu yıldan sonra yaşanan ekonomik sıkıntılar ve siyasi istikrarsızlıklardan kaynaklı düşme eğilimi göstermiştir (Dalkılıç ve Aşkın,2018,s.79). Bu bağlamda genel anlamda gelişmiş ülke ekonomileri için konut fiyatlarının gelişmekte olan ekonomilere göre daha fazla yükselişte olduğunu söylemek mümkün olacaktır.

3. MAKROEKONOMİK AÇIDAN KONUT SEKTÖRÜ

Konut sektörü, diğer sektörlerden farklı bir sektördür ve istihdam yaratabilme açısından da son derece önem arz eder. 1970’li yıllarda gerçekleşen petrol krizinden sonra konut sektörünün önemi ve makroekonomik açıdan yeri yeniden tüm dünya ülkelerinin gündemine oturmuştur. Konut sektörü ekonomide birçok sektörle bütünleşmiş, iç içe geçmiş bir ilişki içinde olan ve genelde geriye doğru bir etkileşim oluşturan bir sektördür. Bu bağlamda geriye doğru bağlantılı oluşu, sektörün etkileşim halinde olduğu sektörlerin mallarını kullanması ve böylece o mallara olan talebi artırması şeklinde açıklanabilir. Konut yapımında kullanılan inşaat malzemeleri girdilerinin talebinde oluşan artış, inşaat sektöründe canlılık meydana getirecek böylece ülke ekonomisinin büyüme rakamları yani GSYH oranları olumlu etkilenmiş olacaktır. Konut yapımı barınma gereksinimini karşılamasının yanında, konutun yapım sürecinde sektöre girdi sağlayan diğer sektörler üzerindeki etkisi ile sağladığı dolaylı ve dolaysız istihdam olanaklarıyla ekonomi içinde önemli bir yer tutar (Özgün,2010,s.12). Konut harcamalarının ekonomide çarpan etkisi yüksektir. Bu yüksek çarpan etkisi, konut harcamalarında meydana gelecek artışın doğrudan konut ile ilgili olan beyaz eşya, tekstil gibi malların talebini de artıracak böylece ekonomi canlanmış olacaktır (Öztürk ve Fitöz,2009, s.23). Konut talebindeki artış, istihdamın da artışa geçmesine ve böylelikle çıktı ve toplam tüketimin de artmasına sebep

olacaktır. Konut fiyatlarında oluşabilecek dalgalanmalar, hane halkının refah seviyesine ve milli gelirin de dalgalanmalara maruz kalmasına neden olabilmektedir. Konut fiyatlarındaki bu dalgalanmalar hane halkının bütçesinde ve genel ekonomide olumsuz gelişmelere sebep olabileceği için konut piyasası istikrarının korunması ülke ekonomisi için de oldukça önem arz etmektedir (Coşkun,2016,s.206). Konut sektörünün yüksek istihdam potansiyeline sahip oluşu, milli gelirin önemli bir etkileyicisi olma niteliği taşımasına yol açmaktadır. Bu bağlamda konut üretimi, yarattığı katma değer ile sanayinin canlanmasına ve ülke ekonomisinin de büyümesine katkı sağlamış olacaktır (Çiçek,2014,s.38).

Konut sektöründe girdi niteliğinde kullanılan sanayi ürünleri oldukça çeşitlidir ve bu nedenle sektör ekonominin genel durumundan çok çabuk etkilenen bir yapıya bürünmüştür. Aynı zamanda da tüm makroekonomik değişkenleri etkiler niteliğe de sahiptir. GSYH rakamlarının en önemli göstergelerinde olan konut sektörü emek yoğun bir sektördür. Bu özelliğiyle de istihdam sorunlarına önemli katkılar sağlayabilecek özelliktedir (Esmeray,1996,s.28-29). Konut sektörü, ekonominin genel anlamda diğer sektörlerine bakılacak olunursa, oldukça farklı niteliklere sahiptir. Söz konusu farklılıklar ekonomideki diğer sektörleri etkilemesine engel teşkil etmez, aksine birçok sektörle etkileşim halindedir. Sektörlerin birbiri içinde olması ekonomik kalkınma için önemli bir unsurdur. Bir sektörün gelişimi etkileşim halinde olduğu diğer sektörlerinde gelişimde etkili olur. Bu bağlamda sektörlerin bu şekilde birbirlerine olumlu etkileri beraberinde ekonomik kalkınmayı getirmektedir (Özgün,2010,s.20). Konut sektöründe oluşan bir değişim ekonomik konjonktürü de etkilemektedir. Konut sektörü reel ekonomide parasal etkilerin aktarımında rol oynayıp, olumsuz durumlarda dahi finansal sistem dengesine etki edebilir (Özpolat,2014,s.40-42). Enflasyon olgusu da makroekonomik açıdan oldukça önemli bir ekonomik kavram niteliğindedir. Fiyatlar genel düzeyinde görülen sürekli artışların oluşturduğu enflasyon olgusu makroekonomide sermayenin reel değerinde kayba ve belirsizliğe sebep olur. Sermayenin reel değerinin korunması her zaman istenilen bir durum niteliğindedir. Konut yatırımları enflasyonist bir ekonomide koruyucu bir görev üstlenmiştir (Soner,2008,s.10).

Bir makroekonomik gösterge olan işsizlik te konut sektörüyle ilişki içinde olan bir göstergedir. Konut yatırımları sırasında büyük ölçüde işgücüne ihtiyaç duyulur. Konuta yatırımların hızla artışı varsayımıyla bölgedeki işgücünden ziyade civar bölgelerden de işgücü gelmeye başlar. İşgücü piyasasında emeğin karşılığı olan ücretlerin bir kısmı çarpan etkisiyle yerel ekonomiye enjekte olurken, bir kısmı da işgücünün geldikleri bölgelerde bırakmış oldukları diğer aile fertlerinin geçimine yardımcı olmak için o bölgeye aktarımına sebep

olacaktır. Konut sektörü işgücü verimliliğini artırıp, dolaylı olarak da genel üretim kapasitesinde artışa neden olur. Genel olarak ekonomiyi hiçbir zaman tek bir kavram ya da olgu olarak ele alıp inceleme yapmamız mümkün olmaz ve doğru sonuçlar da vermez. Ekonomi, birbirlerini etkileyen birçok sektörü içinde barındırır. Tek bir değişken ya da sektör ile ekonominin genel nabzını tutmak mümkün değildir. Konut sektörü de ekonomi içinde makroekonomik birçok unsura etki ettiğinden lokomotif bir sektör niteliği taşımaktadır. Bu sektör tüm sektörlerle dolaylı ya da dolaysız etkileşim halindedir ve ekonomik karar alıcılar da bu bilinçle kararlarını konut sektörünün ekonomiye etkisini göz önünde bulundurarak alırlar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. BİRİM KONUT FİYATLARININ BELİRLEYİCİLERİNİN ANALİZİ

1960'lı yıllarda kırsal kesimlerden kentsel alanlara doğru aşırı göçün başlamasıyla birlikte konut sektörünün önderliğinde inşaat sektörü önemli gelişmeler göstermiştir. İnşaat sektörü ile konut sektörü birbiri ile yakından ilgili iki sektördür. İnşaat sektörünün neredeyse tamamına yakını konut inşaatlarından oluşmakta, bu durum ise konut sektörünün inşaat sektöründen ayrı düşünülmemesi gerektiğini göstermektedir. Yani konut sektörü, inşaat sektörünün bel kemiğidir ve inşaat sektörünün yapısal anlamda gelişmesi için çok önemlidir (Çınar,2018,s.12). Konut sektörü ile inşaat sektörü arasında doğru oranda bir ilişki söz konusudur. Konut ihtiyacı arttıkça inşaat sektöründe de canlanma meydana gelmektedir. Türkiye'de genç nüfusun fazla olması ve gerçekleşen göç olgusu konuta olan talepte artışa neden olmakta ve böylece bu sektörleri hep canlı tutmaktadır. Türkiye'de 1984 yılında TOKİ'nin de kurulmasıyla Türk inşaat sektörü, konut sektöründe önemli gelişmelere ve bu sektörün hızla canlılık kazanmasına neden olmuştur. Konutun talebini, inşaat sektöründeki canlılıkla birlikte etkileyen ve çalışmanın 1. kısımda da bahsettiğimiz tüm arz ve talep yönlü faktörler konut fiyatlarına da etki eden birer değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. İnşaat sektöründe meydana gelen hareketlilik çarpan etkisiyle konut sektörünü de harekete geçirecek ve böylece konuta olan talep artmış olacaktır. Konuta olan talepteki artış ise konut fiyatlarını yukarı yönlü bir artışa itecektir. Konut üretimi de artmış olacaktır. Çalışmanın 3.bölümde de Türkiye için konut fiyatlarına etki eden değişkenler incelenmektedir.

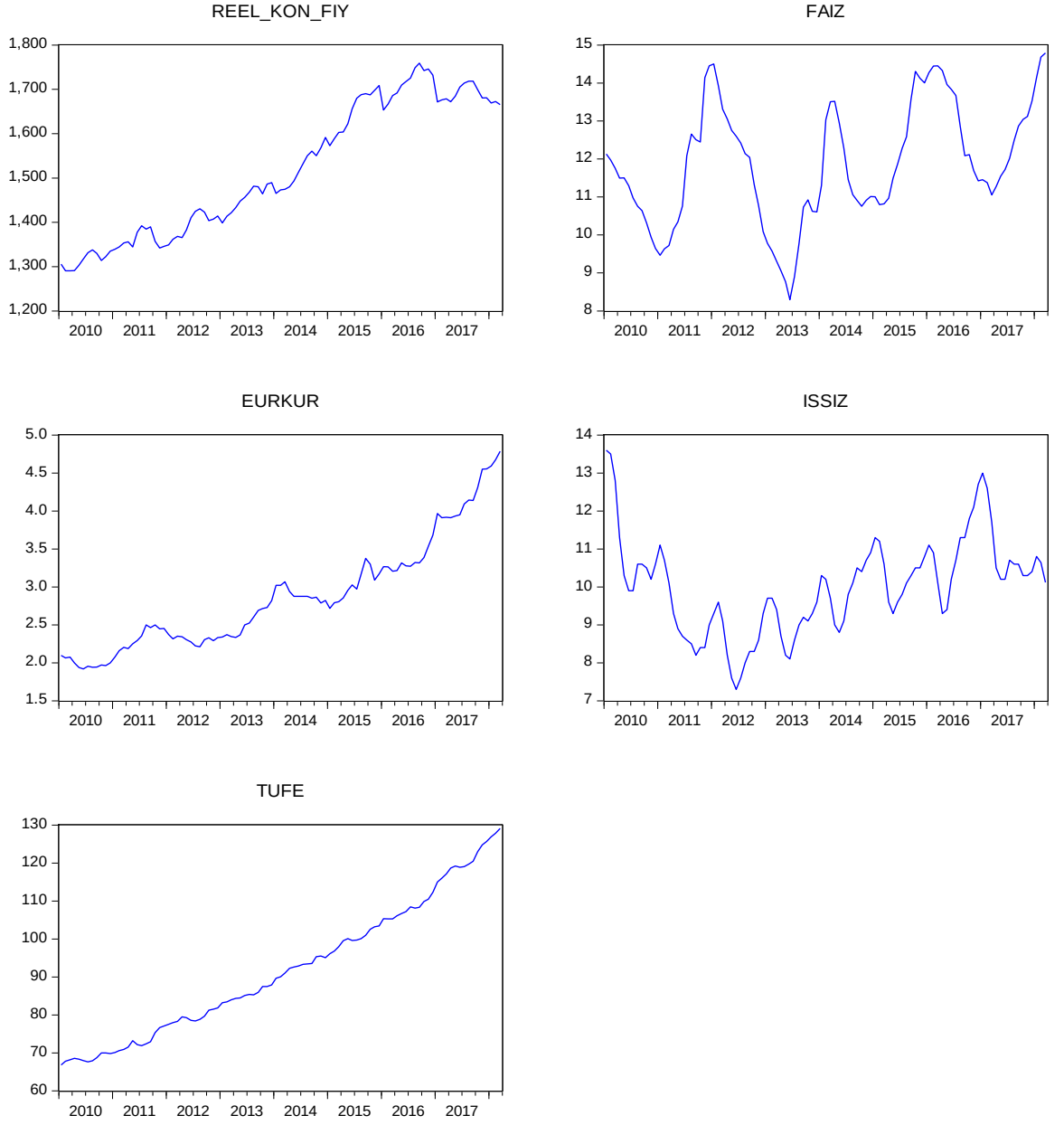
3.1. VERİ VE MODEL

Çalışmada Konut Fiyat Endeksi ile Reel Konut Fiyat Endeksi, Reel Döviz Kuru, Konut Kredisi Faiz Oranı, TÜFE, Sanayi Üretim Endeksi, İşsizlik Oranı arasındaki ilişkiler incelenmektedir. Konut Fiyat Endeksi ile Döviz Kuru, Konut Kredisi Faiz Oranı, TÜFE, Sanayi Üretim Endeksi ve İşsizlik Oranı arasındaki ilişkileri incelerken 2010'un ilk ayından 2018'in ilk çeyreğinin son ayına kadar olan dönemini kapsayan veriler kullanılmaktadır. Veriler aylık frekansta çalışmaya dahil edilmiştir. Modeldeki değişkenlere ait veriler Türkiye Cumhuriyet

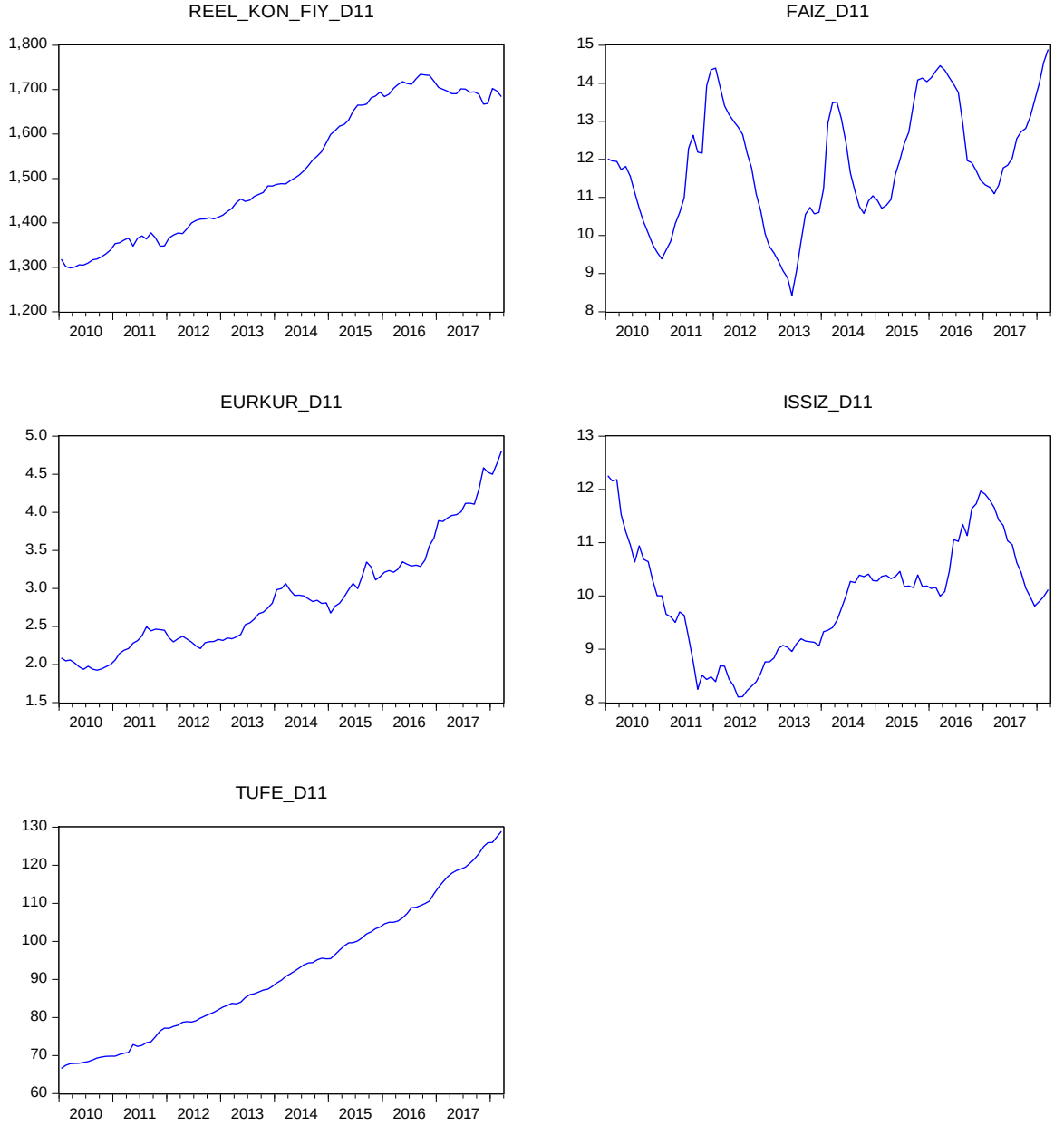
Merkez Bankası (Elektronik Veri Dağıtım Sistemi) EVDS'den elde edilmiştir. Konut fiyatı endeksi enflasyonun etkilerinden arındırılması amacıyla reele çevrilmiştir. Verilerin mevsimsellikten arındırılmamış halinin zaman içinde göstermiş olduğu değişiklikler Şekil 1'de sunulmaktadır. Grafikte kullanılan REEL_KON_FIY, FAIZ, EURKUR, ISSIZ, TUFE sırasıyla Reel Konut Fiyatları, Euro Türk Lirası Kurunu, Faiz Oranını, İşsizlik Oranları ve Tüketici Fiyat Endeksini ifade etmektedir. Bu seriler aylık frekansta olduğundan mevsimsellik gösterebileceği için seriler mevsimsellikten arındırılmıştır. Mevsimsellik etkisinden arındırılmış olan verilerin göstermiş oldukları değişiklikler Şekil 2'de gösterilmiştir. Burada REEL_KON_FIY_D11, FAIZ_D11, EURKUR_D11, ISSIZ_D11, TUFE_D11 yine sırasıyla Reel Konut Fiyatları, euro Türk lirası Kurunu, Faiz Oranını, İşsizlik Oranları ve Tüketici Fiyat Endeksini ifade etmektedir; ancak bu seriler Census-X13 yöntemi ile mevsimsellikten arındırılmışlardır.

2010m01 – 2018m03 döneminde aylık periyotlarla, reel konut fiyat endeksi, faiz oranı Euro Türk Lirası kuru, işsizlik oranı ve tüketici fiyat endeksinin yer aldığı Şekil 1 incelendiğinde REEL_KON_FIY, EURKUR ve TUFE serilerinde belirgin bir trendin olduğu ve tüm serilerde mevsimselliğin olduğu, olabileceği gözlemlenmektedir. Konut fiyatlarının sürekli bir artış trendinde olduğu, reel konut fiyatlarının ise artarak son yıllara kadar geldiği fakat son yıllarda diğer yıllara oranla düşüşe geçtiği görülmektedir. Euro kurunun grafiği incelendiğinde artış trendinde olup son yıllarda bu artışın hızlandığı görülmektedir. Faiz oranı grafiğine baktığımızda genelde belirli bir ortalamanın üstünde olup son dönemde yükselişe geçtiği görülmektedir. Sürekli bir artış seyri TÜFE grafiğinde de vardır. İşsizlik oranları grafiğinde de belirli bir ortalama devam eden inişli çıkışlı bir trend söz konusu olmuştur.

Şekil 1.Modelde Yer Alan Serilerin Grafiği



Şekil 2.Modelde Yer Alan Serilerin Mevsimsellikten Arındırılmış Grafiği

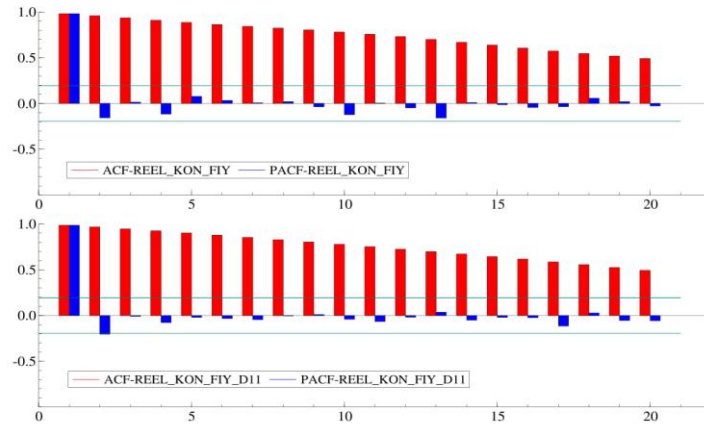


Şekil 2’de yer alan grafikler değişkenlerden mevsimsellik etkisi arındırılarak oluşturulmuştur. Konut fiyatlarında sürekli bir artış söz konusudur ve bu durum 2011 yılından sonra daha da hız kazanmıştır. Krizin etkilerinin azaltılması adına konut edinmeye bir teşvik söz konusu olmuş ve bu da konuta olan talebi artırmıştır. Konuta olan talep artışı, konut fiyatlarının da artmasına neden olmuştur. Reel Konut Fiyatlarında da 2016 yılına kadar hızlı bir yükseliş söz konusu olmuş fakat 2016 yılından sonra bu artış seyri yerini düşüşe bırakmıştır. Konut fiyatlarından farklı olmasının sebebi burada enflasyondan arındırılmış konut fiyatlarının

değişken olarak kullanılmasıdır. Euro kuru grafiğine baktığımızda 2017 yılına kadar belirli bir ortalama olduğu fakat 2017 yılından sonra keskin bir artış yaşandığı görülmektedir. Faiz oranlarında da son yıllarda gözle görülür bir artış eğilimi görülmüştür. İşsizlik oranı 2012 yılından sonra artış eğiliminde olmuş en yüksek değerini ise 2017 yılında görmüştür. Sanayi Üretim Endeksi de yıllar geçtikçe artış seyrinde devam etmiştir. TÜFE grafiğinde de genel olarak bir artış söz konusudur.

Aşağıdaki grafiklerde ise serilerin ACF (otokorelasyon fonksiyonu) ve PACF (kısmi otokorelasyon fonksiyonu) grafikleri verilmektedir. Levendis (2018, s.64) eğer ACF grafiği zamanla yavaş yavaş sönüyorsa ve PACF sadece birinci gecikmeden p'inci gecikmeye kadar anlamlı bir çıkıntı yapıyorsa, p modelin gecikmesini göstermek üzere serinin AR(p) yani p. mertebeden otoregresif model olduğunun; eğer PACF yavaş yavaş sönüyorsa ve ACF sadece birinci gecikmeden q'uncu gecikmeye kadar anlamlı bir çıkıntı yapıyorsa q modelin gecikmesi olmak üzere serinin MA(q) q. dereceden hareketli ortalama modeli olduğunu belirtmektedir. Son olarak hem ACF hem de PACF yavaş sönüyorsa bu serinin ARMA(p,q) ile modellenebileceğini ifade eder. AR modeli serinin geçmiş gözlemlerinin bugünkü gözlem değerini doğrudan etkilediğini ve MA modeli serinin şokların birikimli yapısından oluştuğunu ifade eder.

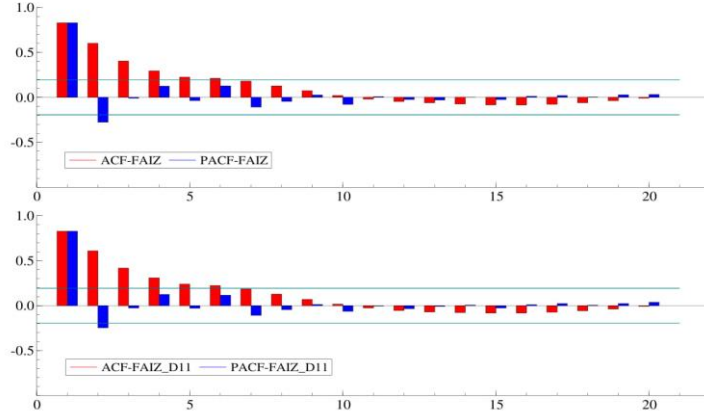
Şekil 3. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış REEL_KON_FIY Serisinin ACF ve PACF Grafikleri



Şekil 3'te REEL_KON_FIY ve REEL_KON_FIY_D11 serilerinin otokorelasyon yapılarının benzediğini gözlemleyebiliriz. REEL_KON_FIY ve mevsimsellikten arındırılmış hali olan REEL_KON_FIY_D11 serilerinin MA modeli yapısında olduğu görülmektedir. Bu durumda konut fiyatlarının seriye gelen şoklardan birikimli olarak etkilendiği söylenebilir. Yüksek gecikmelerde REEL_KON_FIY serisinde daha belirgin olan PACF değerlerinin

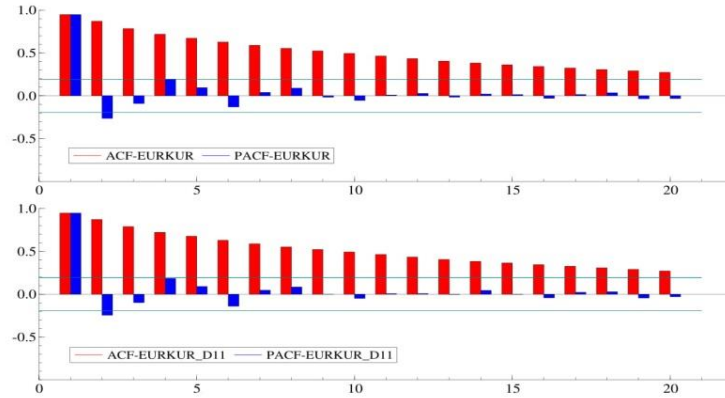
REEL_KON_FIY_D11 serisinde sönüğü görülmektedir. Buna karşın REEL_KON_FIY_D11 serisinde ilk gecikmedeki PACF değeri belirginleşmiştir.

Şekil 4. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış FAIZ Serisinin ACF ve PACF Grafikleri



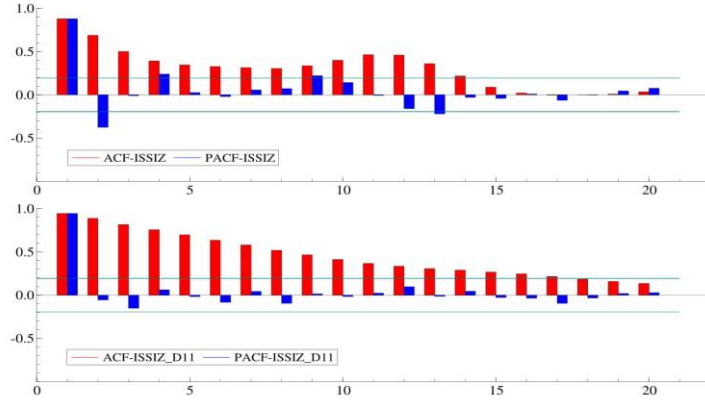
Şekil 4'te yer alan FAIZ serisinin grafiğini incelediğimizde geçmiş gözlemlerin ve şokların etkisinin çok kısa olduğu gözlemlenmektedir. FAIZ ve FAIZ_D11 serileri birbirine oldukça benzer grafikler sunmaktadırlar; bu da bu seride mevsimsellik olmayabileceğine işaret etmektedir.

Şekil 5. Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış EURKUR Serisinin ACF ve PACF Grafikleri



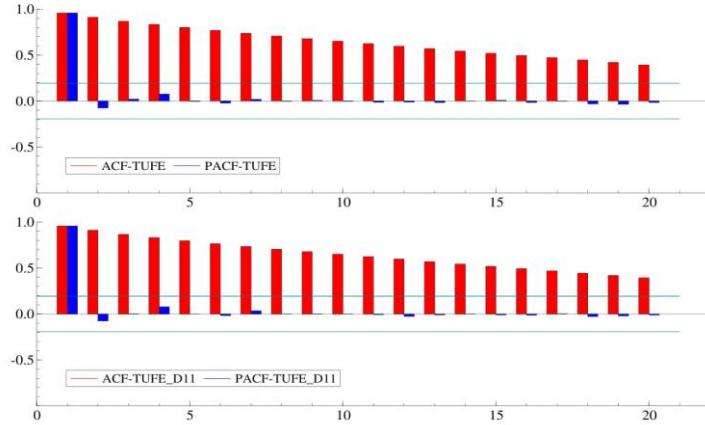
Şekil 5'te EURKUR serisinin grafiğinde belirgin bir MA modeli yapısının olduğu ve ilk gecikmede PACF'in anlamlı olması nedeniyle AR (1) yapısına sahip olduğu görülmektedir. ACF yavaş sönem bir yapıda olup, her iki grafiğin de birbirine çok benzer bir yapıda olduğu ve dördüncü ile altıncı gecikmedeki PACF değeri nedeniyle zayıf bir mevsimselliğin olduğu görülmektedir.

Şekil 6.Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış ISSIZ Serisinin ACF ve PACF Grafikleri



Şekil 6’da gösterilen ISSIZ serisinde PACF grafiğinin dördüncü gecikmede ve on iki ile on üçüncü gecikmelerdeki yüksek değeri ve ACF’de dalgalanmalar mevsimselliğin olduğu yönünde bulgulardır. ISSIZ_D11 serisine baktığımızda mevsimsellikten arındırılmış şekilde ACF’deki dalgalanmaların kaybolduğu gözlemlenmektedir. Orjinal seride hem AR hem de MA yapısı gözlemlenir iken mevsimsellikten arındırılmış seride artık AR yapısının kaybolduğu, yani kendi önceki gözlemlerinden etkilenmediği ve şokların da kalıcı etkisinin olduğu görülmektedir.

Şekil 7.Mevsimsellikten Arındırılmış ve Arındırılmamış TUFİ Serisinin ACF ve PACF Grafikleri



Şekil 7’de TUFİ ve TUFİ_D11 serileri de birbirine çok benzemektedir. Yani ACF’de dalgalanmaların olmayışı ve PACF’de sadece belli gecikmelerde anlamlı değerlerin yokluğu mevsimselliğin olmadığını ifade eder. Ayrıca mevsimsellikten arındırılmamış ve arındırılmış

serilerin ACF ve PACF ile gösterilen dinamik yapılarının aynı olması nedeniyle TUFE serisinde anlamlı bir mevsimsellik bulunmamaktadır sonucuna ulaşılabilir.

Bir serinin otokorelasyon dinamiklerinin bilinmesinin yanı sıra bir zaman serisi analizinde değişkenlerin durağanlığının test edilmesi oldukça önemlidir. Değişkenlerin durağan olmaması, bu değişkenlerle yapılacak regresyon analizlerinin sahte regresyon sorununu ortaya çıkarmasına neden olabilir. Sahte regresyon ise bir bakıma sahte ilişkiler anlamına gelmektedir. Yani bu durumda regresyonla elde edilen tahminlere güvenilmemektedir. Bu sebepten dolayı durağanlığı test eden birçok birim kök testi geliştirilmiştir. Bu çalışmada da sıklıkla kullanılan ADF, DF-GLS ve ERS-PO birim kök testleri kullanılarak analiz yapılmıştır. Aşağıdaki tablolarda değişkenlerin birim kök testleri yer almaktadır. Mevsimsellikten arındırılmamış ve arındırılmış olarak ayrı ayrı tablolar halinde her bir seri için birim kök testi uygulanmış ve sonuçlar ayrı ayrı tablolar halinde sunulmuştur. Değişkende birim kökün varlığı ρ değişkenin gecikmesine ait katsayı olmak üzere, aşağıdaki hipotezler yardımıyla incelenmektedir;

$H_0 : \rho \geq 0$ (Seri durağan değil, birim köklüdür)

$H_1 : \rho < 0$ (Seri durağandır, birim köklü değildir).

Bu hipotezler için elde edilen test istatistiği eğer mutlak olarak kritik değerlerden büyük veya olasılık değeri istatistiki anlamlılık düzeylerinden (%1, %5 ve %10 gibi) küçükse H_0 reddedilmektedir. Bu durumda durağanlığı incelenen değişkenin durağan olduğu ve birim köklü olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır. Tersisi durumda ise serinin durağan olmadığı ve birim köklü olduğu bulgusu elde edilmektedir. Bu durumda değişkenin farkı alınarak tekrar birim kök testi uygulanmaktadır. Seri kaçınıcı fark alma işleminden sonra durağan hale geliyorsa, o değişken o derecede durağan olacaktır.

Tablo 3. ADF Birim Kök Test Sonuçları

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
REEL_KON_FIY	Sabit	-1,11	4	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-1,20	0	-4,05	-3,46	-3,15
EURKUR	Sabit	1,70	1	-3,50	-2,88	-2,58
	sabit + trend	-0,34	2	-4,05	-3,46	-3,15
FAİZ	Sabit	-2,30	2	-3,43	-2,88	-2,58
	sabit + trend	-2,74	2	-4,04	-3,45	-3,15
ISSIZ	Sabit	-158	10	-3,51	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-2,66	11	-4,06	-3,46	-3,16
TUFE	Sabit	2,52	1	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	0,47	4	-4,06	-3,46	-3,16

Tablo 4. DF-GLS Birim Kök Test Sonuçları

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
REEL_KON_FIY	Sabit	0,42	4	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-1,54	4	-3,60	-3,04	-2,76
EURKUR	Sabit	1,71	4	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-0,28	0	-3,58	-3,04	-2,75
FAIZ	Sabit	-2,34	2	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-2,61	2	-3,60	-3,04	-2,75
ISSIZ	Sabit	-0,69	11	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-1,40	10	-3,62	-3,07	-2,78
TUFİ	Sabit	0,97	11	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	0,15	4	-3,60	-3,04	-2,76

Tablo 5. ERS-PO Birim Kök Test Sonuçları

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
REEL_KON_FIY	Sabit	128,39	4	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	17,68	0	4,26	5,64	6,79
EURKUR	Sabit	140,74	0	1,95	3,11	4,18
	sabit + trend	41,67	0	4,26	5,64	6,79
FAİZ	Sabit	1,74	1	1,95	3,11	4,18
	sabit + trend	5,25	1	4,26	5,64	6,79
ISSIZ	Sabit	11,50	11	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	20,75	11	4,26	5,64	6,79
TUFİ	Sabit	2938,803	4	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	142,82	4	4,26	5,64	6,79

Yukarıda Tablo 3, 4 ve 5’ te ADF, DF-GLS ve ERS-PO testlerinde sabitli ve sabitli trendli modeller kullanılarak birim kökün varlığı incelenmiştir. Mevsimsellikten arındırılmamış seriler için test istatistiği değerlerini incelediğimizde genelde H_0 red edemediğimizi gözlemlemekteyiz. Sadece faiz oranında reddedilebilmektedir. Bu durumda REEL_KON_FIY, EURKUR, ISSIZ ve TUFİ serilerinde birim kök vardır ve bu durumda bahsi geçen seriler durağan değildir. Bunun yanı sıra faiz oranının durağan olabileceğine yönelik bulgulara ulaşılmıştır.

Tablo 6.*Birinci Farkta ADF Birim Kök Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Kritik Değerler				
		Test İst.	Gecikme	1%	5%	10%
Δ REEL_KON_FIY	Sabit	-1,07	11	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-1,23	11	-4,06	-3,46	-3,15
Δ EURKUR	Sabit	-7,87	0	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-8,28	0	-4,05	-3,45	-3,15
Δ FAIZ	Sabit	-5,11	0	-3,49	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-5,12	0	-4,05	-3,45	-3,15
Δ ISSIZ	Sabit	-1,80	11	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-1,34	11	-4,06	-3,46	-3,15
Δ TUFE	Sabit	-5,97	3	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-7,45	3	-4,05	-3,45	-3,15

Tablo 7.*DF-GLS Birim Kök Birinci Devresel Fark Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Kritik Değerler				
		Test İst.	Gecikme	1%	5%	10%
Δ REEL_KON_FIY	Sabit	-0,70	11	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-1,05	11	-3,63	-3,07	-2,78
Δ EURKUR	Sabit	-6,84	0	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-8,23	0	-3,59	-3,03	-2,74
Δ FAIZ	Sabit	-4,96	0	-2,58	-1,9	-1,61
	sabit + trend	-5,16	0	-3,559	-3,03	-2,74
Δ ISSIZ	Sabit	-1,20	11	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-1,38	11	-3,63	-3,07	2,78
Δ TUFE	Sabit	-5,10	3	-2,58	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-5,95	3	-3,60	-3,04	-2,75

Tablo 8.*ERS-PO Birim Kök Birinci Devresel Fark Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Kritik Değerler				
		Test İst.	Gecikme	1%	5%	10%
Δ REEL_KON_FIY	Sabit	88,70	11	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	216,85	11	4,25	5,64	6,79
Δ EURKUR	Sabit	0,88	0	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	1,95	0	4,25	5,64	6,78
Δ FAIZ	Sabit	0,82	0	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	2,71	0	4,25	5,64	6,79
Δ ISSIZ	Sabit	38,99	11	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	182,94	11	4,25	5,64	6,78
Δ TUFE	Sabit	0,04	3	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	0,20	3	4,25	5,64	6,78

Tablo 9.*Mevsimsellikten Arındırılmış ADF Birim Kök Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
REEL_KON_D11	Sabit	-1,19	3	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-0,88	3	-4,06	-3,46	-3,15
EURKUR_D11	Sabit	1,87	1	-3,49	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-0,10	0	-4,05	-3,46	-3,15
FAIZ_D11	Sabit	-2,22	2	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-2,72	2	-4,06	-3,46	-3,15
ISSIZ_D11	Sabit	-1,75	3	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-3,16	0	-4,05	-3,46	-3,15
TUFE_D11	Sabit	3,52	1	-3,52	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-0,17	1	-4,06	-3,46	-3,15

Tablo 10.*Mevsimsellikten Arındırılmış DF-GLS Birim Kök Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik değerler		
				1%	5%	10%
REEL_KON_FIY_D11	Sabit	0,14	5	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-1,30	3	-3,60	-3,05	-2,76
EURKUR_D11	Sabit	1,66	4	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-0,58	3	-3,59	-3,04	-2,74
FAIZ_D11	Sabit	-2,27	2	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-2,60	1	-3,60	-3,04	-2,75
ISSIZ_D11	Sabit	-0,87	6	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-1,08	3	-3,60	-3,05	-2,76
TUFE_D11	Sabit	0,95	9	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-0,01	1	-3,59	-3,04	-2,75

Tablo 11.*Mevsimsellikten Arındırılmış ERS-PO Birim Kök Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
REEL_KON_FIY_D11	Sabit	205,78	3	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	22,19	3	4,26	5,64	6,79
EURKUR_D11	Sabit	156,310	0	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	44,83	0	4,26	5,64	6,79
FAIZ_D11	Sabit	1,76	1	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	5,12	1	4,26	5,64	6,79
ISSIZ_D11	Sabit	16,55	2	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	45,93	2	4,26	5,64	6,79
TUFE_D11	Sabit	2732,62	0	1,95	3,11	4,16
	sabit + trend	122,79	0	4,26	5,64	6,79

Mevsimsellikten arındırılmış serilerin birim kökleri incelendiğinde yine faiz oranının birim kök taşıyor olabileceğine dair bulgulara ulaşılmışken diğer değişkenler için H0 hipotezi reddedilmemiştir. Bu durumda REEL_KON-FIY_D11, EURKUR_D11, ISSIZ_D11,

TUFE_D11 serilerinin hem sabitli hem sabitli trendli modele göre birim köke sahip olduğu yani durağan olmadığı söylenebilir.

Tablo 12. *Mevsimsellikten Arındırılmış Birinci Devresel Fark ADF Birim Kök Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
Δ REEL_KON_FIYD11	Sabit	-4,39	2	-3,50	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-4,48	2	-4,05	-3,45	-3,15
Δ EURKURD11	Sabit	-7,63	0	-3,49	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-8,08	0	-4,05	-3,45	-3,15
Δ FAIZD11	Sabit	-4,99	0	-3,49	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-5,01	0	-4,05	-3,45	-3,15
Δ ISSIZD11	Sabit	-4,18	1	-3,49	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-4,37	1	-4,05	-3,45	-3,15
Δ TUFED11	Sabit	-6,71	0	-3,49	-2,89	-2,58
	sabit + trend	-7,96	0	-4,05	-3,45	-3,15

Tablo 13. *Mevsimsellikten Arındırılmış Birinci Devresel Fark DF-GLS Birim Kök Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
Δ REEL_KON_FIYD11	Sabit	-0,90	4	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-2,50	4	-3,59	-3,05	-2,75
Δ EURKURD11	Sabit	-6,50	0	-2,59	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-7,87	0	-3,59	-3,04	-2,75
Δ FAIZD11	Sabit	-4,99	0	-2,58	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-5,06	0	-3,59	-3,04	-2,75
Δ ISSIZD11	Sabit	-4,05	1	-2,58	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-4,42	1	-3,59	-3,04	-2,75
Δ TUFED11	Sabit	-6,27	0	-2,58	-1,94	-1,61
	sabit + trend	-7,04	0	-3,59	-3,04	-2,75

Tablo 14. *Mevsimsellikten Arındırılmış Birinci Devresel Fark ERS-PO Birim Kök Test Sonuçları*

DEĞİŞKENLER		Test İst.	Gecikme	Kritik Değerler		
				1%	5%	10%
Δ REEL_KON_FIYD11	Sabit	4,48	2	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	8,59	2	4,25	5,64	6,78
Δ EURKURD11	Sabit	1,18	0	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	2,13	0	4,25	5,64	6,78
Δ FAIZD11	Sabit	0,82	0	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	2,79	0	4,25	5,64	6,78
Δ ISSIZD11	Sabit	1,22	1	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	3,62	1	4,25	5,64	6,58
Δ TUFED11	Sabit	0,76	0	1,94	3,10	4,15
	sabit + trend	2,66	0	4,25	5,64	6,58

3.2. YÖNTEM VE BULGULAR

Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif Model olan ARDL modeli, Pesaran ve Shin (1999), Pesaran (2001) çalışmalarıyla ortaya çıkmış bir analizdir ve diğer eş bütünleşme testlerine göre avantaj sağlamaktadır. ARDL testi her bir değişkenin farklı sayıda gecikme uzunluğuna sahip olmasına olanak sağlar. Tüm değişkenlerin aynı düzeyde birleştirilmesi konusunda kısıtlayıcı varsayımlarda bulunmaz ve örneklem boyutu küçük dahi olsa uygun olabilmektedir (Şimşek ve Türker,2016,s.71). Birim konut fiyatları ile etki eden değişkenler arasındaki ilişkiyi araştırdığımız bu çalışmada Perasan vd. (2001) tarafından ortaya konulan ARDL sınır testi yaklaşımı kullanılmıştır.

Çalışmadaki değişkenler arasındaki ilişkinin aşağıdakine benzer olması beklenmektedir:

$$REEL_KON_FIY_t = \beta_0 + \beta_1 TUF E_t + \beta_2 EURKUR_t + \beta_3 FAIZ_t + \beta_4 ISSIZ_t + u_t \quad (1)$$

1 nolu modelde yer alan REEL_KON_FIY reel konut fiyatları, modelin bağımlı değişkenini temsil etmektedir. EURKUR, FAIZ, ISSIZ, TUF E ise modelin bağımsız değişkenleridir. Değişkenlerin sonunda yer alan (t) indisi ise değişkenlerin bir zaman serisi olduğunu göstermektedir. β_0 , modelin sabit terim katsayısını, $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_4$ ise modelin eğim katsayılarını göstermektedir. $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_4$ ün ait oldukları değişkenlerin %1’lik değişmesinin modelde konut fiyatları üzerinde meydana getireceği değişimi ifade etmektedir. u_t ise modelin hata terimini ifade etmektedir.

Tablo 15. *Mevsimsellikten Arındırılmamış Seriler ile ARDL (9,9,12,10)*

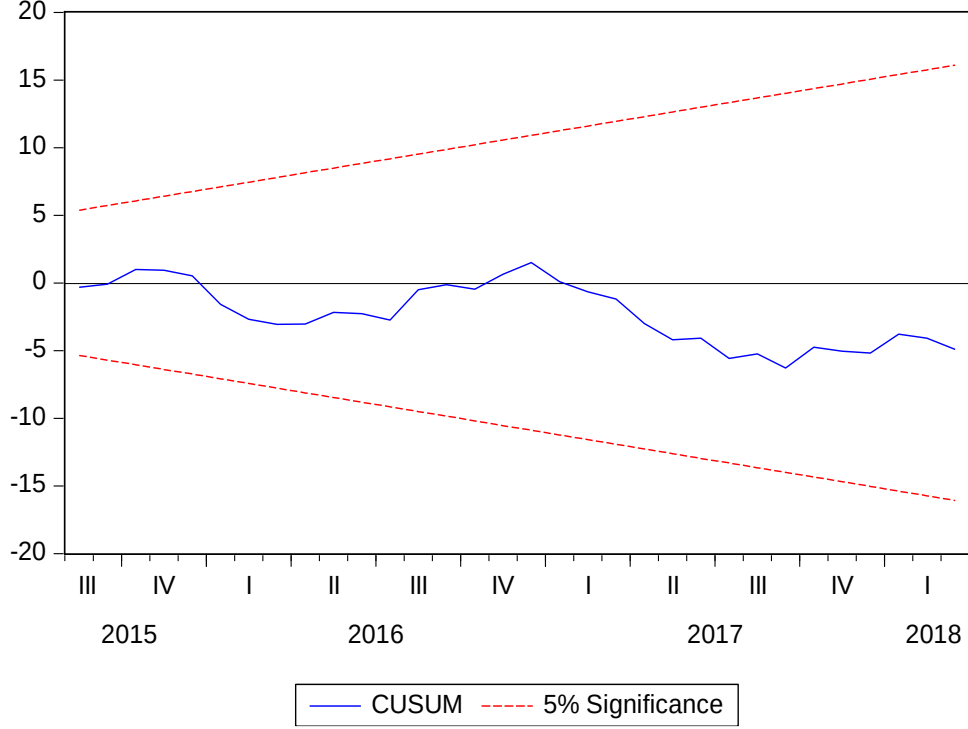
Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
REEL_KON_FIY(-1)	1.033034	0.168625	6.126212	0.0000
REEL_KON_FIY(-2)	-0.056254	0.235792	-0.238575	0.8130
REEL_KON_FIY(-3)	-0.150031	0.223590	-0.671010	0.5070
REEL_KON_FIY(-4)	0.278611	0.231274	1.204679	0.2372
REEL_KON_FIY(-5)	0.084642	0.219105	0.386310	0.7018
REEL_KON_FIY(-6)	-0.346707	0.218174	-1.589130	0.1219
REEL_KON_FIY(-7)	0.401151	0.235010	1.706949	0.0975
REEL_KON_FIY(-8)	-0.174656	0.248421	-0.703064	0.4871
REEL_KON_FIY(-9)	-0.151533	0.174328	-0.869241	0.3912
EURKUR	-26.62939	13.04125	-2.041936	0.0495
EURKUR(-1)	18.48123	17.12440	1.079234	0.2886
EURKUR(-2)	15.88250	17.11438	0.928021	0.3603
EURKUR(-3)	-2.952770	17.47586	-0.168963	0.8669
EURKUR(-4)	-18.82401	17.39502	-1.082150	0.2873

EURKUR(-5)	0.528537	19.14254	0.027611	0.9781
EURKUR(-6)	-6.702191	19.95245	-0.335908	0.7391
EURKUR(-7)	39.69187	20.49350	1.936804	0.0616
EURKUR(-8)	-57.35907	21.19449	-2.706319	0.0108
EURKUR(-9)	31.73780	15.16347	2.093042	0.0444
ISSIZ	14.95007	5.677977	2.632992	0.0129
ISSIZ(-1)	-17.81804	9.153962	-1.946484	0.0604
ISSIZ(-2)	5.060838	8.307465	0.609192	0.5467
ISSIZ(-3)	8.025497	7.999008	1.003312	0.3232
ISSIZ(-4)	-11.51601	8.835080	-1.303441	0.2017
ISSIZ(-5)	0.336187	8.832828	0.038061	0.9699
ISSIZ(-6)	7.518858	7.714197	0.974678	0.3370
ISSIZ(-7)	-15.47376	8.062102	-1.919320	0.0639
ISSIZ(-8)	10.75933	8.275354	1.300166	0.2028
ISSIZ(-9)	5.149783	7.966790	0.646406	0.5226
ISSIZ(-10)	-9.292659	7.276734	-1.277037	0.2108
ISSIZ(-11)	16.15185	7.746826	2.084964	0.0451
ISSIZ(-12)	-10.22724	4.595349	-2.225564	0.0332
TUFE	-15.84961	2.283603	-6.940616	0.0000
TUFE(-1)	19.88132	4.281088	4.643989	0.0001
TUFE(-2)	-4.585822	5.407707	-0.848016	0.4027
TUFE(-3)	-3.682999	5.159727	-0.713797	0.4805
TUFE(-4)	9.973497	5.303601	1.880514	0.0692
TUFE(-5)	-2.002941	5.283750	-0.379076	0.7071
TUFE(-6)	-3.927313	5.215399	-0.753023	0.4569
TUFE(-7)	2.002846	5.522752	0.362654	0.7192
TUFE(-8)	5.456599	5.750767	0.948847	0.3498
TUFE(-9)	-8.743650	4.505210	-1.940786	0.0611
TUFE(-10)	2.303260	2.152260	1.070159	0.2926
@MONTH=2	23.65535	7.718501	3.064759	0.0044
@MONTH=3	32.78930	11.60326	2.825869	0.0081
@MONTH=4	34.32066	13.05999	2.627924	0.0131
@MONTH=5	33.17736	13.43415	2.469629	0.0190
@MONTH=6	26.28933	12.28500	2.139953	0.0401
@MONTH=7	21.10689	11.54673	1.827954	0.0769
@MONTH=8	23.11673	10.70016	2.160410	0.0383
@MONTH=9	5.616415	11.31261	0.496474	0.6230
@MONTH=10	6.982073	10.17258	0.686362	0.4974
@MONTH=11	-3.979593	9.456416	-0.420835	0.6767
@MONTH=12	0.034671	6.537259	0.005304	0.9958
C	20.10750	17.86408	1.125583	0.2687

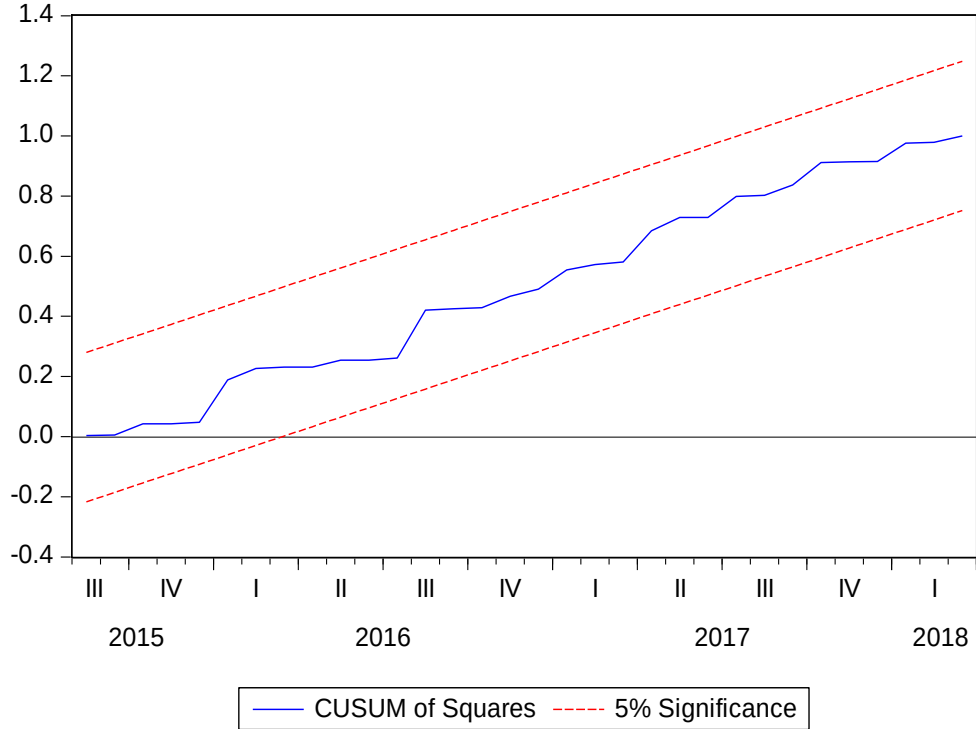
Tablo 15’te mevsimsellikten arındırılmamış seriler kullanılmıştır. Mevsimselliğin deterministik olduğu düşüncesiyle tabloda da görüldüğü üzere mevsimsel kuklalar kullanılmıştır. Kukla değişken tuzağına düşmemek için Ocak ayı baz ay olarak seçilmiş ve bu aya ilişkin kukla değişken modele dahil edilmemiştir. Brausch-Godfrey otokorelasyon testi sonucunda ilgili ki-kare istatistiği 1,196886 olarak ve bu istatistiğe ilişkin p-değeri 0.5497 olarak bulunmuştur. Dolayısıyla modelin artıklarında otokorelasyon olmadığı görülmüştür. Değişen varyansın varlığı ise Breush-Pagan-Godfrey testi ile sınanmıştır; ki-kare istatistiği 60,04377 ve ilgili p-değeri 0,2660 olarak bulunmuştur. Dolayısıyla artıklarda değişen varyans olmadığı görülmüştür. Model belirleme hatası olup olmadığı ise Ramsey’in RESET’i (Regression Equation Specification Error Test) ile sınanmıştır. Teste ait F-istatistiği 0.573268’dir ve ilgili p-değeri 0.5697’dir, dolayısıyla model belirleme hatası olmadığını

belirten boş hipotez reddedilmemiştir. Başka bir deyişle belirlenen ARDL (9,9,12,10) modelinde model belirleme hatası bulunmamaktadır.

Şekil 8. ARDL (9,9,12,10) Modeli için Ardışık Artıkların Kümülatif Toplamı



Şekil 9. ARDL (9,9,12,10) Modeli için Ardışık Artıkların Karesinin Kümülatif Toplamı



Ardışık artıkların kümülatif toplamı (CUSUM) ve ardışık artıkların karesinin kümülatif toplamı (CUSUM of Squares veya CUSUMSQ) modelin kararlılığını incelemekte kullanılmaktadır. Mevsimsellikten arındırılmamış seriler kullanılarak oluşturulan ARDL (9,9,12,10) modeli için CUSUM ve CUSUMSQ istatistikleri %5 anlamlılık sınırları içinde kaldığı için katsayıların istikrarlı olduğu görülmektedir.

Tablo 16.ARDL (9,9,12,10) Sınır Testi Bulguları

Test İstatistiği	Değer	k
F-İstatistiği	1.488332	3
Sınır Kritik Değerleri		
Anlam düzeyi	I0 Sınırı	I1 Sınırı
10%	2.72	3.77
5%	3.23	4.35
2.5%	3.69	4.89
1%	4.29	5.61

Tablo 16’da mevsimsellikten arındırılmamış seriler kullanılarak elde edilen ARDL (9,9,12,10) modelinde uzun dönemli bir ilişki olup olmadığını incelemek amacıyla gerçekleştirilen sınır testine ait bulgular sunulmaktadır. Sınır testi istatistiği alt sınırdan veya I0 sınırından küçük olduğu için bu test eş bütünleşmenin, yani uzun dönemli bir ilişkinin olmadığını ifade etmektedir.

Tablo 17’de ise aynı modele ait hata düzeltme modeli verilmektedir. Hata düzeltme modelinde ECM (-1) yani eş bütünleşme ilişkisinin birinci gecikmesinin katsayısının negatif ve anlamlı olması uzun dönemli bir ilişkinin olabileceğine işaret etmektedir.

Tablo 17.Hata Düzeltme Modeli

Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
D(REEL_KON_FIY(-1))	0.114777	0.147618	0.777525	0.4426
D(REEL_KON_FIY(-2))	0.058523	0.140513	0.416494	0.6798
D(REEL_KON_FIY(-3))	-0.091508	0.139807	-0.654532	0.5174
D(REEL_KON_FIY(-4))	0.187103	0.145121	1.289285	0.2065
D(REEL_KON_FIY(-5))	0.271745	0.134919	2.014137	0.0525
D(REEL_KON_FIY(-6))	-0.074962	0.151242	-0.495641	0.6235
D(REEL_KON_FIY(-7))	0.326189	0.151370	2.154906	0.0388
D(REEL_KON_FIY(-8))	0.151533	0.163780	0.925221	0.3618
D(EURKUR)	-26.629390	11.399764	-2.335960	0.0259
D(EURKUR(-1))	-2.002674	10.950902	-0.182878	0.8560
D(EURKUR(-2))	13.879830	10.753398	1.290739	0.2060

D(EURKUR(-3))	10.927060	11.082895	0.985939	0.3316
D(EURKUR(-4))	-7.896950	11.782335	-0.670236	0.5075
D(EURKUR(-5))	-7.368413	12.681830	-0.581021	0.5653
D(EURKUR(-6))	-14.070604	13.007079	-1.081765	0.2874
D(EURKUR(-7))	25.621270	13.187322	1.942871	0.0609
D(EURKUR(-8))	-31.737796	12.938024	-2.453064	0.0198
D(ISSIZ)	14.950066	5.166613	2.893591	0.0068
D(ISSIZ(-1))	-6.492679	5.229381	-1.241577	0.2234
D(ISSIZ(-2))	-1.431841	4.715272	-0.303660	0.7634
D(ISSIZ(-3))	6.593656	4.860916	1.356464	0.1844
D(ISSIZ(-4))	-4.922353	5.211227	-0.944567	0.3520
D(ISSIZ(-5))	-4.586165	4.761570	-0.963162	0.3427
D(ISSIZ(-6))	2.932692	4.510259	0.650227	0.5202
D(ISSIZ(-7))	-12.541066	4.777451	-2.625054	0.0132
D(ISSIZ(-8))	-1.781732	4.878227	-0.365242	0.7173
D(ISSIZ(-9))	3.368050	4.322236	0.779238	0.4416
D(ISSIZ(-10))	-5.924609	4.407294	-1.344274	0.1883
D(ISSIZ(-11))	10.227245	4.178611	2.447523	0.0201
D(TUFE)	-15.849613	1.986706	-7.977835	0.0000
D(TUFE(-1))	3.206522	3.340871	0.959786	0.3444
D(TUFE(-2))	-1.379300	3.135945	-0.439835	0.6630
D(TUFE(-3))	-5.062299	3.092239	-1.637098	0.1114
D(TUFE(-4))	4.911198	3.144431	1.561872	0.1282
D(TUFE(-5))	2.908257	2.960454	0.982369	0.3333
D(TUFE(-6))	-1.019055	3.230257	-0.315472	0.7545
D(TUFE(-7))	0.983791	3.251222	0.302591	0.7642
D(TUFE(-8))	6.440390	3.337167	1.929897	0.0625
D(TUFE(-9))	-2.303260	1.833786	-1.256013	0.2182
D(@MONTH = 2)	23.655347	7.622306	3.103437	0.0040
D(@MONTH = 3)	32.789304	11.511180	2.848475	0.0076
D(@MONTH = 4)	34.320657	15.762671	2.177338	0.0369
D(@MONTH = 5)	33.177363	19.082307	1.738645	0.0917
D(@MONTH = 6)	26.289327	19.929116	1.319142	0.1965
D(@MONTH = 7)	21.106895	19.422364	1.086732	0.2853
D(@MONTH = 8)	23.116728	19.187274	1.204795	0.2371
D(@MONTH = 9)	5.616415	20.445191	0.274706	0.7853
D(@MONTH = 10)	6.982073	17.575124	0.397270	0.6938
D(@MONTH = 11)	-3.979593	14.462602	-0.275164	0.7850
D(@MONTH = 12)	0.034671	7.357748	0.004712	0.9963
C	20.107496	6.821234	2.947780	0.0059
ECM(-1)	-0.081743	0.032034	-2.551755	0.0157

Yukarıda bahsi geçen eş bütünleşme ilişkisi aşağıdaki denklem ile gösterilebilir:

$$\begin{aligned}
ECM = & REEL_KON_FIY - (-75.1808*EURKUR + 44.3428*ISSIZ + 10.0949*TUFE + \\
& 289.3873*(@MONTH=2) + 401.1274*(@MONTH=3) + 419.8612*(@MONTH=4) + \\
& 405.8748*(@MONTH=5) + 321.6101*(@MONTH=6) + 258.2109*(@MONTH=7) + \\
& 282.7981*(@MONTH=8) + 68.7083*(@MONTH=9) + 85.4151*(@MONTH=10) - \\
& 48.6843*(@MONTH=11) + 0.4241*(@MONTH=12))
\end{aligned}$$

Bu durumda eş bütünleşme var ise uzun dönem ilişkisi Tablo 18’de sunulduğu şekildedir. Tablo 18’de ilk olarak ay kukla değişkenleri incelendiğinde son dört ayın anlamlı bir etkisi olmadığı görülmektedir. Bunun yanı sıra Mayıs, Haziran, Temmuz ve Ağustos

aylarında %5 düzeyinde anlamlı ve pozitif bir ilişki ortaya çıkmaktadır. Bu ev fiyatlarında ilkbaharın sonu yaz aylarında Ocak’a kıyasla atış meydana geldiğini ifade etmektedir. Ayrıca Ocak’ı takip eden üç ayda da bir artışın olabileceği yönünde bulgulara ulaşılmıştır. Çünkü Şubat, Mart ve Nisan aylarına ait katsayıların pozitif olduğu ama sadece %10 düzeyinde anlamlı olduğu görülmektedir. Uzun dönemde döviz kurunun anlamı olmadığı ancak ISSIZ ve TUFİ’nin anlamlı olduğu görülmektedir.

Tablo 18. *Uzun Dönem İlişkisi*

Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
EURKUR	-75.180757	139.589701	-0.538584	0.5939
ISSIZ	44.342793	16.093561	2.755313	0.0096
TUFİ	10.094934	5.178583	1.949362	0.0601
@MONTH=2	289.387322	169.554587	1.706750	0.0976
@MONTH=3	401.127440	224.397812	1.787573	0.0833
@MONTH=4	419.861227	225.965206	1.858079	0.0724
@MONTH=5	405.874761	196.125424	2.069465	0.0467
@MONTH=6	321.610070	142.985896	2.249243	0.0315
@MONTH=7	258.210871	122.358521	2.110281	0.0427
@MONTH=8	282.798128	132.034655	2.141848	0.0399
@MONTH=9	68.708325	129.384254	0.531041	0.5991
@MONTH=10	85.415077	125.495005	0.680625	0.5010
@MONTH=11	-48.684294	120.078611	-0.405437	0.6879
@MONTH=12	0.424143	79.955794	0.005305	0.9958

Serilerdeki mevsimselliğin deterministik olmayabileceği dikkate alınarak model mevsimsellikten arındırılmış seriler ile tekrar incelenmiştir. REEL_KON_FIY_D11 bağımlı değişken, EURKUR_D11, ISSIZ_D11, TUFİ_D11 ise modelin bağımsız değişkenleridir, serilerin isimlerinin sonundaki D11 ifadesi ise bu serilerin mevsimsellikten arındırıldığını ifade etmektedir. Bu seriler kullanıldığında ise tablo 19’da sunulan ARDL (12,9,2,1) modeli elde edilmektedir.

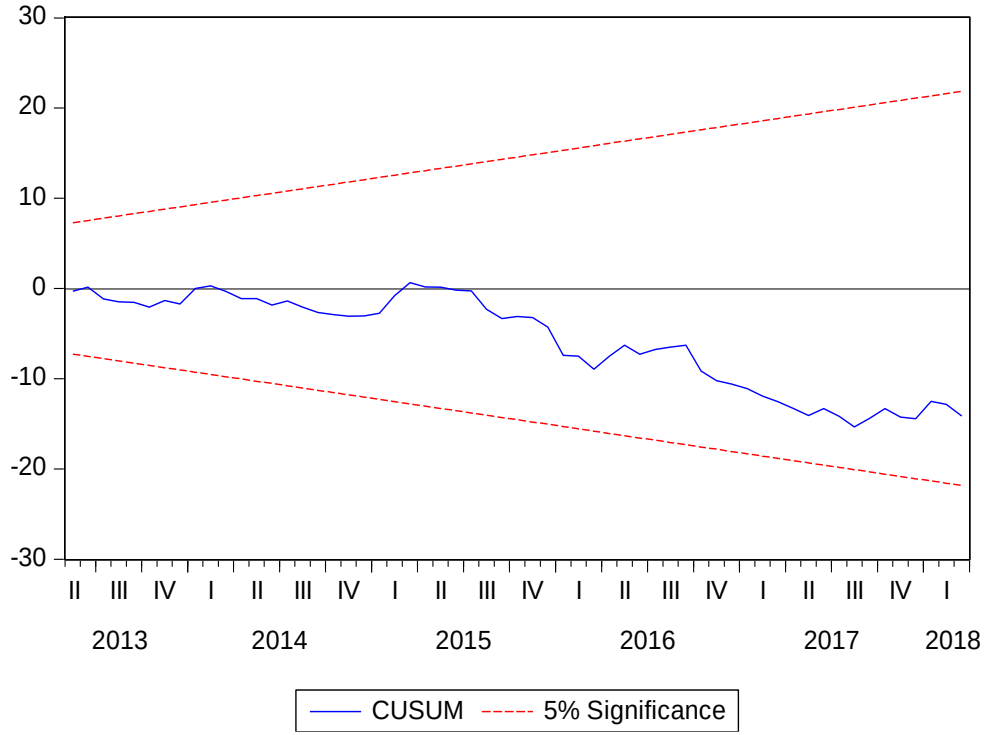
Tablo 19’da sunulan ARDL (12,9,2,1) modelinde otokorelasyon, değişen varyans ve model belirleme hatası olup olmadığına ilişkin sınamalar modelde belirtilen sorunların olmadığı yönünde bulgular ortaya koymuşlardır. Brausch-Godfrey otokorelasyon testi sonucunda ilgili F-istatistiğinin 0,712887 olarak ve bu istatistiğe ilişkin p-değerinin 0.4945 olarak bulunması modelin artıklarında otokorelasyon olmadığını ifade etmektedir.

Tablo 19.*Mevsimsellikten Arındırılmış ARDL (12,9,2,1)*

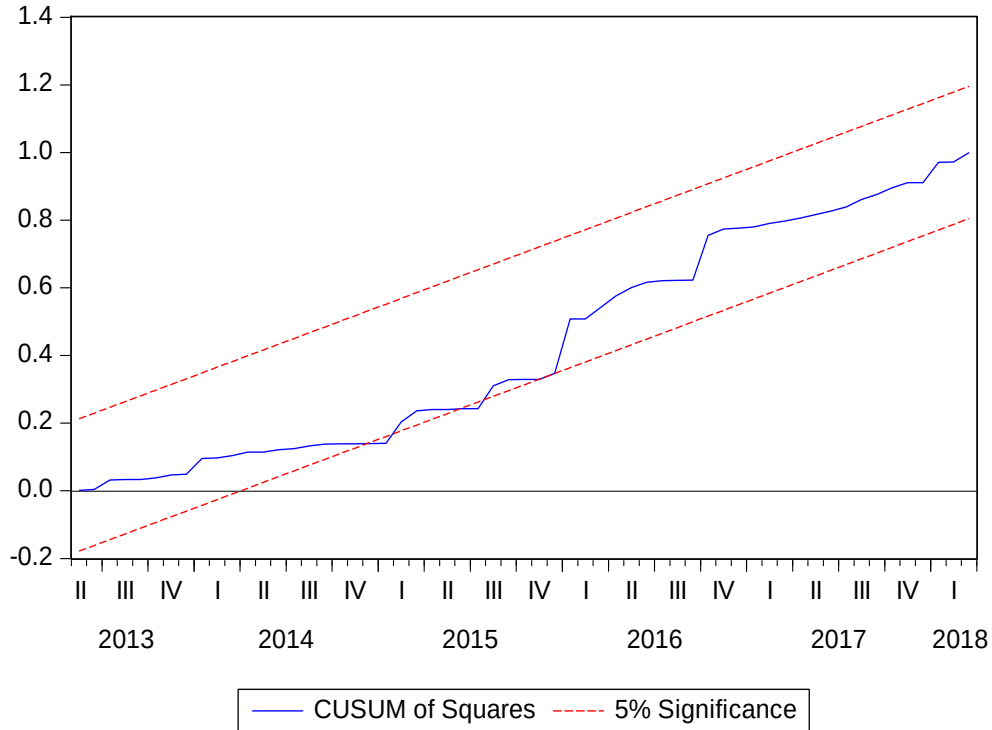
Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
REEL_KON_FIY_D11(-1)	0.975896	0.065135	14.98266	0.0000
REEL_KON_FIY_D11(-2)	-0.080413	0.099866	-0.805209	0.4239
REEL_KON_FIY_D11(-3)	0.311427	0.107033	2.909625	0.0051
REEL_KON_FIY_D11(-4)	-0.277077	0.118490	-2.338400	0.0228
REEL_KON_FIY_D11(-5)	0.147421	0.126305	1.167184	0.2478
REEL_KON_FIY_D11(-6)	-0.195129	0.128712	-1.516016	0.1349
REEL_KON_FIY_D11(-7)	0.364824	0.129791	2.810857	0.0067
REEL_KON_FIY_D11(-8)	-0.340602	0.129741	-2.625241	0.0110
REEL_KON_FIY_D11(-9)	0.206659	0.125578	1.645666	0.1052
REEL_KON_FIY_D11(-10)	-0.182537	0.119894	-1.522486	0.1332
REEL_KON_FIY_D11(-11)	0.129570	0.109811	1.179936	0.2428
REEL_KON_FIY_D11(-12)	-0.154490	0.071269	-2.167690	0.0342
EURKUR_D11	-15.73259	7.374493	-2.133379	0.0371
EURKUR_D11(-1)	1.375872	10.80063	0.127388	0.8991
EURKUR_D11(-2)	24.96275	10.90285	2.289563	0.0256
EURKUR_D11(-3)	-8.009678	11.15424	-0.718084	0.4755
EURKUR_D11(-4)	-10.72767	11.26671	-0.952156	0.3449
EURKUR_D11(-5)	-0.969867	12.03577	-0.080582	0.9360
EURKUR_D11(-6)	-0.630990	12.08812	-0.052199	0.9585
EURKUR_D11(-7)	22.16933	12.18957	1.818713	0.0740
EURKUR_D11(-8)	-23.37318	12.63270	-1.850212	0.0693
EURKUR_D11(-9)	14.95689	9.342871	1.600888	0.1147
ISSIZ_D11	7.002138	2.795265	2.504999	0.0150
ISSIZ_D11(-1)	-8.435191	4.294292	-1.964280	0.0542
ISSIZ_D11(-2)	3.700229	2.722881	1.358939	0.1793
TUFE_D11	-14.49211	1.228296	-11.79855	0.0000
TUFE_D11(-1)	15.21222	1.173604	12.96197	0.0000
C	53.86609	12.30902	4.376150	0.0000

Breush-Pagan-Godfrey değişen varyans testi sonucunda ki-kare istatistiği 28,55892 ve ilgili p-değeri 0,3826 olarak bulunmuştur. Dolayısıyla artıklarda değişen varyans olmadığı görülmüştür. Model belirleme hatası olup olmadığı ise Ramsey'in RESET'i ile sınanmıştır ve F-istatistiği 1.690676 olarak ve ilgili p-değeri 0.1935 olarak elde edilmiştir. Dolayısıyla model belirleme hatası olmadığını belirten boş hipotez reddedilmemiştir. Başka bir deyişle belirlenen ARDL (12,9,2,1) modelinde model belirleme hatası bulunmamaktadır.

Şekil 10.ARDL (12,9,2,1) Modeli için Ardışık Artıkların Kümülatif Toplamı



Şekil 11.ARDL (12,9,2,1) Modeli için Ardışık Artıkların Karesinin Kümülatif Toplamı



ARDL (12,9,2,1) modeli ile elde edilen 2014 yılı sonu, 2015 ortaları ve 2016 başlarındaki katsayılarımıza baktığımızda bir istikrarsızlık olabileceği gözlemlenmektedir. Bu

sadece % 5 anlamlılık düzeyindeki çizgilerin çok az dışında kalmış olup modele devam edebiliriz. Bu durum da modelden FAİZ değişkenini çıkarmamızdan kaynaklanmaktadır.

Tablo 20. ARDL (12,9,2,1) Sınır Testi Bulguları

Test İstatistiği	Değer	k
F-İstatistiği	10.70849	3

Anlam Düzeyi	I0 Sınırı	I1 Sınırı
10%	2.72	3.77
5%	3.23	4.35
2.5%	3.69	4.89
1%	4.29	5.61

Tablo 20’de ARDL (12,9,2,1) modeline ait sınır testi bulguları sunulmaktadır. İlgili F-istatistiği değeri 10,70849’un tabloda verilen kritik değerlerin tümü için üst sınırdan büyük olması nedeniyle eş bütünleşme olduğu söylenebilir. Yine aşağıda Tablo 21’de sunulan hata düzeltme modelinde ECM (-1)’e ait katsayı negatif ve anlamı olması bu bulguyu desteklemektedir.

Tablo 21. Hata Düzeltme Modeli

Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
D(REEL_KON_FIY_D11(-1))	0.070346	0.061519	1.143491	0.2575
D(REEL_KON_FIY_D11(-2))	-0.010067	0.064740	-0.155501	0.8770
D(REEL_KON_FIY_D11(-3))	0.301359	0.070185	4.293810	0.0001
D(REEL_KON_FIY_D11(-4))	0.024283	0.076976	0.315457	0.7535
D(REEL_KON_FIY_D11(-5))	0.171704	0.075342	2.279006	0.0263
D(REEL_KON_FIY_D11(-6))	-0.023425	0.078468	-0.298532	0.7663
D(REEL_KON_FIY_D11(-7))	0.341399	0.077481	4.406211	0.0000
D(REEL_KON_FIY_D11(-8))	0.000797	0.080981	0.009841	0.9922
D(REEL_KON_FIY_D11(-9))	0.207456	0.075349	2.753274	0.0078
D(REEL_KON_FIY_D11(-10))	0.024919	0.073809	0.337619	0.7368
D(REEL_KON_FIY_D11(-11))	0.154490	0.066030	2.339698	0.0227
D(EURKUR_D11)	-15.732590	6.752345	-2.329944	0.0232
D(EURKUR_D11(-1))	-18.377584	7.252255	-2.534051	0.0140
D(EURKUR_D11(-2))	6.585170	7.466038	0.882017	0.3813
D(EURKUR_D11(-3))	-1.424509	7.507844	-0.189736	0.8502
D(EURKUR_D11(-4))	-12.152176	7.676826	-1.582969	0.1188
D(EURKUR_D11(-5))	-13.122043	8.042889	-1.631509	0.1081
D(EURKUR_D11(-6))	-13.753033	8.128613	-1.691929	0.0959
D(EURKUR_D11(-7))	8.416296	8.174973	1.029520	0.3074
D(EURKUR_D11(-8))	-14.956886	8.447088	-1.770656	0.0818

D(ISSIZ_D11)	7.002138	2.606671	2.686237	0.0094
D(ISSIZ_D11(-1))	-3.700229	2.616471	-1.414206	0.1626
D(TUFE_D11)	-14.492105	1.110255	-13.052948	0.0000
C	53.866095	6.332424	8.506395	0.0000
ECM(-1)	-0.094450	0.014078	-6.709095	0.0000

Hata düzeltme modelindeki eş bütünleşme ilişkisi aşağıdaki denklem ile ifade edilebilmektedir

$$ECM = REEL_KON_FIY_D11 - (42.5712 * EURKUR_D11 + 24.0039 * ISSIZ_D11 + 7.6243 * TUFE_D11)$$

Bu denklem Tablo 22’de daha detaylı olarak açıklanmaktadır. Döviz kuru etkisi, anlamlı değildir bunun yanı sıra işsizlik oranı ve Tüketici fiyat endeksi istatistiksel olarak anlamlıdır ve yine pozitif kat sayıya sahiptir.

Tablo 22.Uzun Dönem İlişkisi

Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
EURKUR_D11	42.571175	66.860308	0.636718	0.5268
ISSIZ_D11	24.003870	7.894303	3.040657	0.0035
TUFE_D11	7.624303	2.341649	3.255955	0.0019

Önceki ARDL (12,9,2,1) modelinde yer alan katsayı istikrarsızlığını gidermek ve daha genel bir model sunmak amacıyla modele FAIZ_D11 serisi eklenerek analiz tekrarlanmıştır. Bu durumda Tablo 23’te verilen ARDL (12,10,12,5,4) modeli elde edilmiştir.

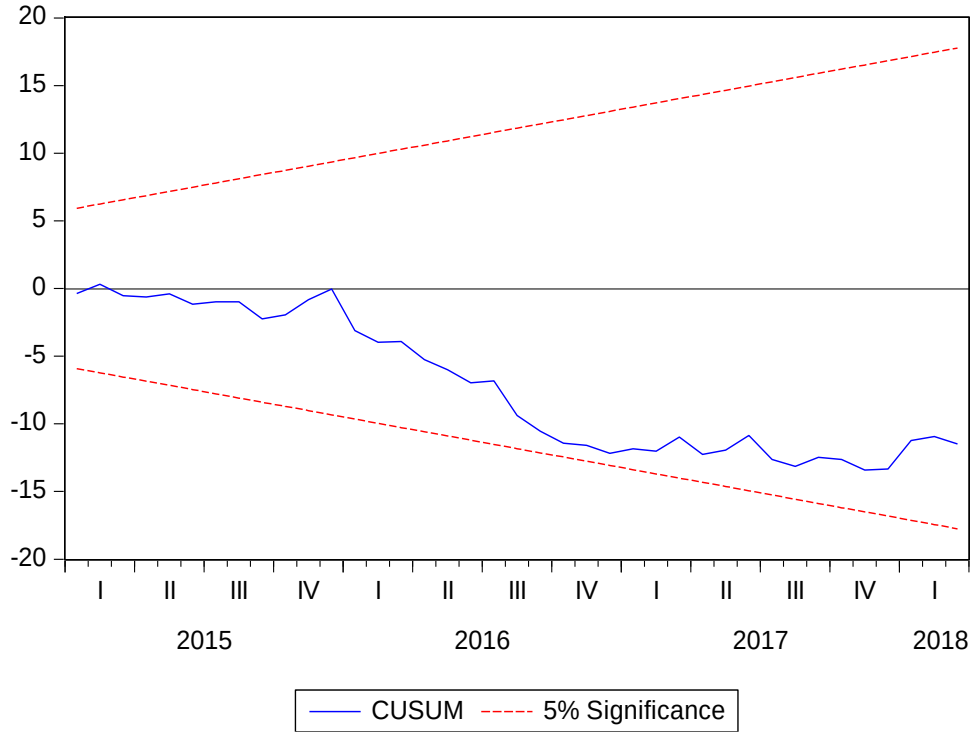
Tablo 23.ARDL (12,10,12,5,4) Modeli

Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
D(REEL_KON_FIY_D11(-1))	-0.091862	0.113246	-0.811169	0.4222
D(REEL_KON_FIY_D11(-2))	-0.197169	0.113949	-1.730325	0.0915
D(REEL_KON_FIY_D11(-3))	-0.182856	0.118992	-1.536710	0.1324
D(REEL_KON_FIY_D11(-4))	-0.075617	0.066807	-1.131870	0.2646
D(REEL_KON_FIY_D11(-5))	0.054385	0.069918	0.777831	0.4414
D(REEL_KON_FIY_D11(-6))	-0.186627	0.071202	-2.621083	0.0124
D(REEL_KON_FIY_D11(-7))	0.244134	0.071317	3.423233	0.0015
D(REEL_KON_FIY_D11(-8))	-0.059546	0.072033	-0.826648	0.4135
D(REEL_KON_FIY_D11(-9))	0.166385	0.070782	2.350678	0.0239
D(REEL_KON_FIY_D11(-10))	-0.023314	0.073847	-0.315705	0.7539
D(REEL_KON_FIY_D11(-11))	0.158830	0.067230	2.362493	0.0232
D(FAIZ_D11)	-0.620578	1.317716	-0.470950	0.6403
D(FAIZ_D11(-1))	5.979248	1.479251	4.042079	0.0002

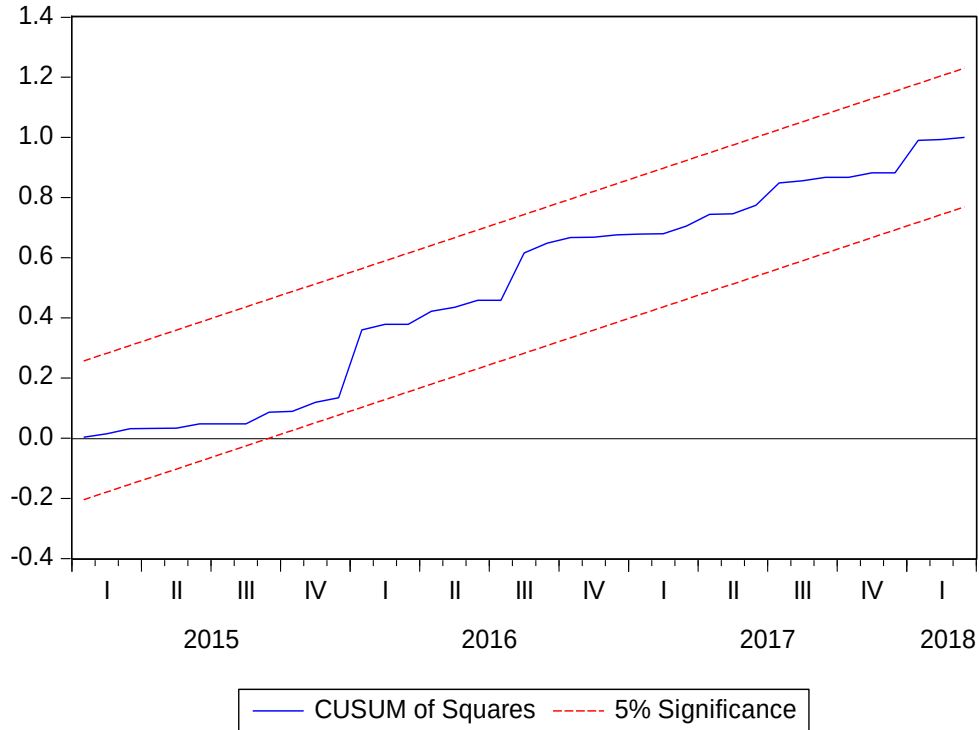
D(FAİZ D11(-2))	5.783161	1.446604	3.997749	0.0003
D(FAİZ D11(-3))	2.230172	1.603300	1.390989	0.1721
D(FAİZ D11(-4))	4.621018	1.496042	3.088830	0.0037
D(FAİZ D11(-5))	6.170844	1.569176	3.932538	0.0003
D(FAİZ D11(-6))	3.318671	1.570637	2.112945	0.0411
D(FAİZ D11(-7))	2.288765	1.531732	1.494233	0.1432
D(FAİZ D11(-8))	3.216295	1.452422	2.214436	0.0327
D(FAİZ D11(-9))	1.763198	1.149298	1.534152	0.1331
D(EURKUR D11)	-25.415206	6.467136	-3.929901	0.0003
D(EURKUR D11(-1))	-25.453672	7.043146	-3.613963	0.0009
D(EURKUR D11(-2))	-5.693981	7.135528	-0.797976	0.4297
D(EURKUR D11(-3))	-18.893186	7.526804	-2.510121	0.0163
D(EURKUR D11(-4))	-27.781992	7.567605	-3.671174	0.0007
D(EURKUR D11(-5))	-35.197638	8.181071	-4.302326	0.0001
D(EURKUR D11(-6))	-42.315506	8.535032	-4.957861	0.0000
D(EURKUR D11(-7))	-19.252976	9.048349	-2.127789	0.0397
D(EURKUR D11(-8))	-42.250766	8.982099	-4.703885	0.0000
D(EURKUR D11(-9))	-31.191051	9.451930	-3.299966	0.0021
D(EURKUR D11(-10))	-34.235257	8.590670	-3.985167	0.0003
D(EURKUR D11(-11))	-16.854383	7.698566	-2.189289	0.0346
D(ISSİZ D11)	9.745568	2.500736	3.897081	0.0004
D(ISSİZ D11(-1))	-4.920443	2.866408	-1.716589	0.0940
D(ISSİZ D11(-2))	-1.612875	2.650678	-0.608476	0.5464
D(ISSİZ D11(-3))	2.784493	2.822046	0.986693	0.3299
D(ISSİZ D11(-4))	6.428935	2.633202	2.441489	0.0193
D(TUFE D11)	-12.993820	1.086859	-11.955391	0.0000
D(TUFE D11(-1))	-0.384285	2.076925	-0.185026	0.8542
D(TUFE D11(-2))	-2.611408	2.151599	-1.213706	0.2322
D(TUFE D11(-3))	-7.075893	2.128374	-3.324553	0.0019
C	66.012208	8.436164	7.824908	0.0000
CointEq(-1)	-0.106213	0.014387	-7.382637	0.0000

Mevsimsellikten arındırılmış serilerle elde edilen model için Brausch-Godfrey otokorelasyon testine ilişkin F-istatistiği 1,264512 olarak ve bu istatiğe ilişkin p-değeri 0.2943 olarak bulunmuştur. Bu durumda modelin artıklarında otokorelasyon bulunmamaktadır. Değişen varyansın varlığı ise Breush-Pagan-Godfrey testi ile sınanmıştır; ki-kare istatistiği 48,81741 ve ilgili p-değeri 0,4801 olarak bulunmuştur. Dolayısıyla artıklarda değişen varyans olmadığı görülmüştür. Model belirleme hatası olup olmadığının sınanması için yine Ramsey'in RESET'i kullanılmış olup F-istatistiği 1,194396 olarak bulunmuştur p-değeri de 0.3143'tür. Başka bir deyişle model belirleme hatası olmadığını belirten boş hipotez reddedilmemiştir, yani ARDL (12,10,12,5,4) modelinde model belirleme hatası bulunmamıştır.

Şekil 12.ARD (12,10,12,5,4) Modeli için Ardışık Artıkların Kümülatif Toplamı



Şekil 13.ARD (12,10,12,5,4) Modeli için Ardışık Artıkların Karesinin Kümülatif Toplamı



ARDL (12,10,12,5,4) modeline FAİZ değişkeninin eklenmesi bir önceki ARDL (12,9,2,1) modelindeki istikrarsızlığı ortadan kaldırmıştır.

Tablo 24. *ARDL (12,10,12,5,4) Sınır Testi Bulguları*

Test İstatistiği	Değer	k
F-İstatistiği	9.886651	4

Sınır Kritik Değerleri

Anlam Düzeyi	I0 Sınırı	I1 Sınırı
10%	2.45	3.52
5%	2.86	4.01
2.5%	3.25	4.49
1%	3.74	5.06

Tablo 25. *Hata Düzeltme Modeli*

Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
D(REEL_KON_FIY_D11(-1))	-0.091862	0.113246	-0.811169	0.4222
D(REEL_KON_FIY_D11(-2))	-0.197169	0.113949	-1.730325	0.0915
D(REEL_KON_FIY_D11(-3))	-0.182856	0.118992	-1.536710	0.1324
D(REEL_KON_FIY_D11(-4))	-0.075617	0.066807	-1.131870	0.2646
D(REEL_KON_FIY_D11(-5))	0.054385	0.069918	0.777831	0.4414
D(REEL_KON_FIY_D11(-6))	-0.186627	0.071202	-2.621083	0.0124
D(REEL_KON_FIY_D11(-7))	0.244134	0.071317	3.423233	0.0015
D(REEL_KON_FIY_D11(-8))	-0.059546	0.072033	-0.826648	0.4135
D(REEL_KON_FIY_D11(-9))	0.166385	0.070782	2.350678	0.0239
D(REEL_KON_FIY_D11(-10))	-0.023314	0.073847	-0.315705	0.7539
D(REEL_KON_FIY_D11(-11))	0.158830	0.067230	2.362493	0.0232
D(FAIZ_D11)	-0.620578	1.317716	-0.470950	0.6403
D(FAIZ_D11(-1))	5.979248	1.479251	4.042079	0.0002
D(FAIZ_D11(-2))	5.783161	1.446604	3.997749	0.0003
D(FAIZ_D11(-3))	2.230172	1.603300	1.390989	0.1721
D(FAIZ_D11(-4))	4.621018	1.496042	3.088830	0.0037
D(FAIZ_D11(-5))	6.170844	1.569176	3.932538	0.0003
D(FAIZ_D11(-6))	3.318671	1.570637	2.112945	0.0411
D(FAIZ_D11(-7))	2.288765	1.531732	1.494233	0.1432
D(FAIZ_D11(-8))	3.216295	1.452422	2.214436	0.0327
D(FAIZ_D11(-9))	1.763198	1.149298	1.534152	0.1331
D(EURKUR_D11)	-25.415206	6.467136	-3.929901	0.0003
D(EURKUR_D11(-1))	-25.453672	7.043146	-3.613963	0.0009
D(EURKUR_D11(-2))	-5.693981	7.135528	-0.797976	0.4297
D(EURKUR_D11(-3))	-18.893186	7.526804	-2.510121	0.0163
D(EURKUR_D11(-4))	-27.781992	7.567605	-3.671174	0.0007
D(EURKUR_D11(-5))	-35.197638	8.181071	-4.302326	0.0001
D(EURKUR_D11(-6))	-42.315506	8.535032	-4.957861	0.0000
D(EURKUR_D11(-7))	-19.252976	9.048349	-2.127789	0.0397
D(EURKUR_D11(-8))	-42.250766	8.982099	-4.703885	0.0000
D(EURKUR_D11(-9))	-31.191051	9.451930	-3.299966	0.0021
D(EURKUR_D11(-10))	-34.235257	8.590670	-3.985167	0.0003
D(EURKUR_D11(-11))	-16.854383	7.698566	-2.189289	0.0346
D(ISSIZ_D11)	9.745568	2.500736	3.897081	0.0004
D(ISSIZ_D11(-1))	-4.920443	2.866408	-1.716589	0.0940
D(ISSIZ_D11(-2))	-1.612875	2.650678	-0.608476	0.5464
D(ISSIZ_D11(-3))	2.784493	2.822046	0.986693	0.3299
D(ISSIZ_D11(-4))	6.428935	2.633202	2.441489	0.0193
D(TUFE_D11)	-12.993820	1.086859	-11.955391	0.0000
D(TUFE_D11(-1))	-0.384285	2.076925	-0.185026	0.8542

D(TUFE_D11(-2))	-2.611408	2.151599	-1.213706	0.2322
D(TUFE_D11(-3))	-7.075893	2.128374	-3.324553	0.0019
C	66.012208	8.436164	7.824908	0.0000
ECM(-1)	-0.106213	0.014387	-7.382637	0.0000

$$ECM = REEL_KON_FIY_D11 - (-26.7719 * FAIZ_D11 - 72.2351 * EURKUR_D11 + 47.7248 * ISSIZ_D11 + 13.1762 * TUFE_D11)$$

Yukarıda bahsi geçen uzun dönem ilişki Tablo 26’da daha detaylı olarak sunulmaktadır. FAIZ_D11 ve EURKUR_D11 serileri istatistiksel olarak anlamsızdır. Buna rağmen kat sayıları negatiftir, bu da faiz oranında bir artışın üreticilerin kredi bulmasını zorlaştırarak maliyet artışı nedeniyle konut fiyatlarında artışa neden olabileceğini ifade eder. Euro kurundaki artışın da yine maliyet artışı kanalıyla konut fiyatlarını artırdığı yönünde bulgu sağlamaktadır. ISSIZ_D11 ve TUFE_D11 serilerin ait katsayıların daha önceki modellerde olduğu gibi istatistiksel olarak anlamlı ve pozitif değere sahip olduğu gözlemlenmektedir.

Tablo 26. Uzun Dönem İlişkisi

Değişken	Katsayı	Std. Hata	t-İstatistiği	P-değeri
FAIZ_D11	-26.771909	25.040224	-1.069156	0.2916
EURKUR_D11	-72.235059	108.243369	-0.667339	0.5085
ISSIZ_D11	47.724803	11.028762	4.327304	0.0001
TUFE_D11	13.176244	2.611314	5.045830	0.0000

SONUÇ

Bir çok alt piyasadan oluşup, bu piyasaları harekete geçirip Türkiye ekonominin genel anlamıyla lokomotif sektörü olan konut sektörü, bireylerin yaşamlarını sürdürdükleri ve asla yerinin başka bir mal ile doldurulması mümkün olmayan yapılardır. Konutların insanların yaşamında bu derece büyük etkiye sahip bir mal olması nedeniyle bu malın fiyatının nasıl ve hangi faktörlerden etkilendiğini anlamak oldukça önemlidir. Konut sahibi olmak hanehalkları için özellikle ekonominin belirsizlik dönemlerinde hem enflasyondan korunmak amacıyla hem de yatırım aracı olarak diğer alternatiflere göre kaybı daha az algısı içinde oldukları bir maldır. Bireyler diğer alternatif yatırım araçlarının yeterince iyi getiriler sunmadığı düşüncesiyle konut sahibi olmanın uzun vadede iyi birer yatırım olduğu kanısında olabilirler. Konut sektörü oldukça geniş, birçok sektörle de doğrudan ya da dolaylı olarak ilişki içinde olan bir sektördür. Konut sektöründe konut fiyatları oldukça önemlidir ve piyasanın işleyişine yön vermektedir. Türkiye ekonomisinde konut fiyatlarının piyasaya etkisini ölçmek adına bu çalışmamızda konut fiyatlarına etki edebilecek bazı değişkenleri analizimize dahil edildi. 2010-2018 yılları arasında aylık veriler ile yapılan çalışmada Euro Döviz Kuru, Faiz, İşsizlik ve TÜFE değişkenlerinin konut fiyatlarına olan etkileri araştırılmıştır. Çalışmamızda serilerin, ACF (otokorelasyon fonksiyonu) ve PACF (kısmi otokorelasyon fonksiyonu) grafikleri verilmiş, zaman serisi analizimizde değişkenlerin durağanlığının test edilmesi oldukça önemli olduğu için mevsimsellikten arındırılmamış, arındırılmış ve birinci farkları alınarak değişkenlere ADF, DF-GLS ve ERS-PO birim kök testleri uygulanmıştır. Burada bahsedilen durağan olmama durumu değişkenlerle yapılacak regresyon analizlerinin sahte regresyon sorununa neden olması demektir. Böyle durumda elde edilen tahminler pek güvenilir olmamaktadır. Çalışmamızda seçmiş olduğumuz Euro Döviz Kuru, Faiz, İşsizlik ve TÜFE değişkenlerinin aralarında kısa ve uzun dönemli denge ilişkisinin varlığı ise ARDL Sınır testi yaklaşımı kullanılarak açıklanmaya çalışılmıştır. Mevsimsellikten arındırılmamış değişkenler olan euro döviz kuru, işsizlik ve TÜFE'nin kullanıldığı modelimizde son aylara kadar yani eylül sonuna kadar bu değişkenlerin anlamlı ve pozitif, daha sonra çok anlamlı bir seyir olmadığı gözlemlenmektedir.

Özellikle Mayıs, Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında %5 düzeyinde anlamlı ve pozitif bir ilişki ortaya çıkmaktadır. Bu durum ev fiyatlarında ilkbaharın sonu ve yaz aylarında kış aylarına kıyasla artış meydana geldiğini ifade etmektedir. Bu durum bu aylarda ekonomide gerçekleşen hareketlilikten, üniversite öğrencilerin yurt ve ev bulma arayışından da kaynaklanıyor olabilir. Bu dönemlerde gerçekleşen talep ile birlikte konut fiyatlarında bir artış

söz konusu olabilmektedir. Uzun dönemde işsiz ve TÜFE'nin anlamlı olduğu döviz kurunun anlamlı olmadığı görülmektedir. İşsizlik uzun dönemde pozitif ve anlamlıdır. İşsizlik olmasına rağmen konut fiyatlarının artış seyri içinde olması istihdamsız büyümeden kaynaklı olabilir. Yani ekonomik bir büyüme söz konusu olmasına rağmen işsizlikten de söz etmek mümkün.

2001 krizinden sonraki dönem olan 2002-2008 yılları arasında Türkiye'de büyüme oranları sürekli bir artış içinde olmuş fakat işsizlik rakamlarında beklenen düşüş gerçekleşmemiştir. Bireylerin kentleşme olgusuyla birlikte kentsel yaşama olan ilgisinin artması ve göçlerin kentlere doğru gerçekleşmesi ile birlikte emek yoğun sektör olan tarım sektöründe çalışan kesimin de işlerini bırakıp kentlere göçleri, istihdamın bu sektörde giderek azalmasına neden olmuş bu da işsizlik oranlarındaki artışa neden olarak kentlere gelen insanların temel gereksinimi olan konuta taleplerini artırmaları ile konut fiyatlarını da işsizlik oranlarına rağmen arttırmış olabilir. 2001 krizinden sonra Türkiye'de genel olarak istihdamı da beraberinde arttırmayan büyümeler gerçekleşmiştir. Konut sektörü de ekonomideki tüm sektörleri etkilemesi sebebiyle işsizlik oranlarına rağmen gerçekleşen büyüme oranları ile ekonomideki iyimser beklenden nasibi almış ve artmış olabilir. Aynı zamanda son dönemlerde nüfustaki artış eğilimi çok fazla ve bu durumda konut talebindeki artışa bağlı olarak konut fiyatlarına yansımış olabilecektir. Aynı zamanda modelimizde TÜFE'de anlamlı ve pozitifdir. Tüketicinin kullandığı mal ve hizmetlerdeki sürekli artışları temsil eden TÜFE'de gerçekleşen artışlar konut fiyat artışlarından daha çok olmamaktadır. Fiyatlardaki artışı aşağıya çekmek çok da kolay değildir. Tüketicide yüksek fiyattaki mal daha kalitelidir algısı da oldukça yaygın olabilmektedir. Bu nedenle de konut satanlar Mark-uplarını artırır. Kar marjlarını yüksek tutmaktadırlar. Konut fiyatlarındaki artış fiyatlar genel düzeyindeki sürekli artışlardan daha yüksektir.

Mevsimsellikten arındırılmış seriler olan REEL_KON_FIY_D11 bağımlı değişken, EURKUR_D11, ISSIZ_D11, TUFED11 modelin bağımsız değişkenleri ile modelimiz tekrar incelenmiştir ve ARDL (12,9,2,1) modeli elde edilmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış modelimize baktığımızda, 2014 yılı sonu, 2015 ortaları ve 2016 başlarında katsayılara bir istikrarsızlık olabileceği gözlemlenmektedir. ARDL (12,9,2,1) modelindeki değişkenler, mevsimsellikten arındırılmamış modelimizdeki EURKUR, ISSIZ ve TÜFE oranları gibi uzun dönemde aynı ilişkileri göstermektedir. Döviz kuru anlamlı değildir bunun yanı sıra işsizlik oranı ve fiyat endeksi istatistiksel olarak anlamlıdır ve yine pozitif katsayıya sahiptir. Modelde görülen az da olsa bir istikrarsızlık söz konusudur. Bu nedenle sıradaki modelimiz olan ARDL (12,10,12,5,4) modeline, ARDL (12,9,2,1) modelinde ortaya çıkan bu istikrarsızlığı gidermek

için FAIZ değişkenini ekledik. Kişiler yatırım aracı olmamasına rağmen konutu tüketim malı olarak kullanmasının yanında özellikle ekonomideki belirsizlik dönemlerinde güvenilirlik açısından konuta taleplerini arttırabilmektedirler. İnsanların konuta yatırım aracı olarak bir algı söz konusu olabilir. Taylor Kuralı nedeniyle FAIZ ve TÜFE arasında ilişki olmasına rağmen ve aynı bilgiyi taşımamalarına rağmen modele istikrarını artırması açısından FAIZ değişkenini ekleyerek modelin istikrarının arttığını gözlemledik. Tüketicinin konuta bakış açısı nedeniyle faizi modele dahil ettik ve çok zayıf derecede anlamsız bir etkiye sahip olduğunu bu etkinin faizin maliyet kanalıyla olabileceğini öngördük. Bu bağlamda faiz oranında bir artışın konut arz edenlerin kredi bulmasını zorlaştırarak maliyet artışı nedeniyle konut fiyatlarında artışa neden olabileceğini ifade edebileceğini, Euro kurundaki artışın da yine maliyet artışı kanalıyla konut fiyatlarını artırdığı yönünde bulgu sağlandığını söyleyebiliriz.

KAYNAKÇA

- Abar, H. ve Karaaslan, A. (2013) Konut Talep Edenlerin Özellikleriyle Talep Edilen Konutun Özellikleri Arasındaki İlişkinin Çoklu Uyum Analizi Yöntemi ile İncelenmesi: *Atatürk Üniversitesi Personeli Örneği, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 27 (3) 323-339.
- Alkan, L. ve Uğurlar, A. (2015) Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Politikaları, *Kent Araştırma Enstitüsü Raporu, Ankara*.
- Arıcan, F. A. (2010) Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları: Eskişehir Örneği, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara*.
- Arslan, H. (2014) Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi, *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi*, (40).
- Ayan, E.(2011) Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (51), 139-156.
- Aydın, H.F. (2012) Türkiye Konut Sektörünün Matematiksel Modellenmesi, *İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Doktora Tezi, İstanbul*.
- Aydın, S. (2003) Türkiye’de Konut Sorununun Ekonometrik Boyutları, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Ankara*.
- Bahadır, Y. ve Haznedaroğlu, F. (2011) Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi, *TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 6.İnşaat Yönetimi Kongresi, Bursa*.
- Baker, Y.E. (2009) Alternatif Bir Konut Finansman Tekniği Olarak Mortgage’ın Türkiye’de Uygulanabilirliği, *Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul*.
- Bakır, A.ve Ülgen, P. (2009) Geç Ortaçağlarda Avrupa’da Kent ve Kentsel Yaşam Hakkında Bir Değerlendirme, *Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7 (2).
- Balcı, Y. (1998) Türkiye’de Konut Sorunu.
- Biçerli, M.K. (1986) Türkiye’ de Konut Sorunu ve Bu Sorunun Çözümüne Yönelik Politikalar, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir*.
- Coşkun, Selim ve Kunduracı, F. (2013) Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları, *T.C. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü*.

- Coşkun, Y. (2016) Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye için Bir Analiz, *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 201-217.
- Çakır, S. (2011) Türkiye’de Göç, Kentleşme / Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (23), 209-222.
- Çetin, S. (2012) Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, 4 (1), 293-304.
- Çiçek, U. (2014) Isparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Analizi, *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Isparta*.
- Dalkılıç, B. ve Aşkın, M.(2017) Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, *Emlak Konut Rapor*.
- Demir, H. ve Palabıyık V.K. (2005) Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi, *Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, (92).
- Demirarslan, S. (2005) Türk insanı için Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi için Gerekli Faktörler, *Konut Değerlendirme Sempozyumu, İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul*, 97-107.
- Dinler, Z. (2017) İktisada Giriş, Ekin Yayınevi.
- Durkaya, M.(2002) Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Trabzon*.
- Duru, B .(2005) AB Kentsel Politikası ve Türkiye Kentleri Üzerine, *Mülkiye Dergisi*, 29 (246), 59-75.
- Erdönmez, P.A. (2005) Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler, *Bankacılar Dergisi*, (54), 59-73.
- Ersoy, E. (2004) Avrupa Birliği Örnek Ülkeleri ve Türkiye’de Konut Politikalarının ve Konut Piyasalarının Karşılaştırılmalı Analizi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul*.
- Ertem, C. ve Yılmaz, L. M. (2014) Türkiye Konut Sektörü Gelişmeler-Beklentiler, *Stratejik Düşünce Enstitüsü Raporu*.
- Es, M. ve Ateş, H.(2004) Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri, *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, (48), 206-246.
- Esmeray, A.A. (1996) Türkiye’de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçindeki Yeri, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara*.

- Eşkinat, R. ve Tepecik, F. (2012) İnşaat Sektörüne Küresel Bakış, *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14 (1), 25-41.
- Eşkinat, R.(2012) Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin Yeri ve Önemi, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (32).
- Genç, F.N. (2014) Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikası, *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1 (1), 15-30.
- Güreşçi, E. (2010) Türkiye'de Kentten Köye Göç Olgusu, *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 15(15).
- İçellioğlu, C.Ş. (2012) Ekonomik ve finansal Perspektifte Gayrimenkul Yatırımları: İstanbul Konut Piyasasının Ekonometrik Analizi (2008-2011), *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, İstanbul*.
- İçli, G.E. (2008) Konut Pazarlaması, *Beta Yayınları*.
- Kahyaoğlu, A. (2014) Küresel Krizin Nedenleri ve Avrupa Birliği Ülkeleri Üzerindeki Ekonomik Etkileri: İtalya, Yunanistan ve İspanya Örneği, *Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar*.
- Karahan, E. (2009) Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 8(15), 79-105.
- Karakurt, E. (2008) Sürdürülebilir Bir Kentsel Yaşam Açısından Sosyal Sermayenin Önemi, "İş, Güç" *Endüstri İlişkileri ve İnsan Kaynakları Dergisi*, 10(2), 77-100.
- Karasu, M.A. (2005) Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım: Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*.
- Kartal, K.S. (1977) Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar, *Amme İdaresi Dergisi, TODAİE*, 10(2),17-48
- Kayan, A. (2017) Planlı Dönemden Önce Kentleşme Politikalarındaki Sorunların Günümüze Yansımaları, *Uluslararası Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 6(2), 158-183.
- Kılıç, S. ve Özel, M. (2006) Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme: Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye, *Ç.Ü Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 15 (1),207-228.
- Kılınç, G. ve Gülersoy, N.Z. (2007) Türkiye'deki İlçelerin Kentleşme Derecelerine Göre İl Olma Potansiyellerinin Değerlendirilmesi, *İTÜ Dergisi, İstanbul*, 6 (1), 66-78.
- Koca, H. ve Karadeniz, V. (2014) Erzincan Ovasında TOKİ Uygulamaları ve Kentleşme Üzerindeki Etkileri, *Doğu Coğrafya Dergisi*, 19 (31), 101-128.

- Kördiş, G. (2013) Antalya’da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörler: Hedonik Yaklaşım, *Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi*, Antalya.
- Lebe, F. ve Akbaş, Y.E. (2014) Türkiye’nin Konut Talebinin Analizi:1970-2011, *Atatürk Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Dergisi*, 28 (1), 57-83.
- Levendis, J.D. (2018) Learning Through Replication, *Time Series Econometrics*, Springer.
- Niray, N.(2002) Tarihsel Süreç İçinde Kentleşme Olgusu ve Muğla Örneği, *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (9), 1-27.
- Olgun, H. (2017) Fransa’da Konut Politikası: Tarihi Süreç ve Bugünkü Durum, *Hak İş Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, 6 (14), 68-88.
- Olgun, H.(2014) Türkiye’de Sosyal Konut Politikası:Seçilmiş Avrupa Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Bir Analiz, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi*.
- Önver, M.Ş.(2016) Konut ve Konut Politikaları, *İstanbul*.
- Ören, K. ve Yüksel, H. (2013) Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri, *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2 (18), 47-84.
- Özgün, B. (2010) Konut Piyasası, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi*, Ankara.
- Özpolat, A. (2014) Türkiye’de Kentleşme Politikaları ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler: SVEC Analizi, *Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi*, Gaziantep.
- Öztürk, N.ve Fitöz, E. (2009) Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *Zonguldak Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 5 (10), 21-46.
- Sancak, E. ve Demirbaş, E. (2011) Küresel Ekonomik Kriz ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16 (3), 171-190.
- Saner, E. (2008) Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi*, Zonguldak.
- Şanlısoy, S. (2007) Ekonomi Politika Etkileşiminin Süreç Politikası Açısından Analizi: Türkiye Örneği, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü doktora Tezi*.
- Taşar, O. ve Çevik, S. (2009) Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye, *Aksaray Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi*, 1 (2), 133-163.
- Taşdemir, M. ve DAMA, A. (2016) Konut Rantının Ekonomik ve Sosyal Maliyetleri, *İstanbul Ticaret Odası*, Yayın No: 2016-2, İstanbul.

- Tekman, N. (2015) Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler, *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Erzurum.*
- Temel, S.(1992) Türkiye’de Sosyal Konut ve Sosyal Konut Politikası, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara.*
- Toprak, Z. (1990) Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası, *Çaba Kitabevi, İzmir.*
- Tunçer, P. (2015) Türkiye’de Kentleşme Politikaları, *Akademik Sosyal Bilimler Çalışmaları Dergisi, (37), 275-290.*
- Ünsal, E.M. (2009) Mikro İktisat, *İmaj Yayınevi, Ankara.*
- Yaman, M. (2010) Türkiye’deki Uygulamalar Bağlamında Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması, *Toplum ve Demokrasi Dergisi, 4 (8), 119-128.*
- Yetkin, F. (2007) Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme, *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi, 23 (2).*