



T.C.

UFUK ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ULUSLARARASI TİCARET VE FİNANS ANABİLİM DALI

ULUSLARARASI TİCARET VE FİNANSMAN PROGRAMI

**TÜRKİYE EKONOMİSİNDE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN
ROLÜ VE 2000 YILINDAN SONRAKİ GELİŞİMİNİN
İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KAĞAN HAN

TEZ DANIŞMANI

DOÇ. DR. GÜNER KOÇ AYTEKİN

ANKARA

2020

T.C.
UFUK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ULUSLARARASI TİCARET VE FİNANS ANABİLİM DALI
ULUSLARARASI TİCARET VE FİNANSMAN PROGRAMI

**TÜRKİYE EKONOMİSİNDE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN
ROLÜ VE 2000 YILINDAN SONRAKİ GELİŞİMİNİN
İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KAĞAN HAN

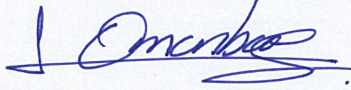
TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. GÜNER KOÇ AYTEKİN

ANKARA

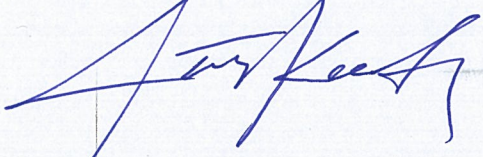
2020

KABUL VE ONAY

Kağan HAN tarafından hazırlanan "Türkiye Ekonomisinde Gayrimenkul Sektörünün Rolü Ve 2000 Yılından Sonraki Gelişiminin İncelenmesi" başlıklı bu çalışma, 30/12/2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.



Prof. Dr. Mehmet TOMANBAY -Başkan



Doç. Dr. Güner KOÇ AYTEKİN - Danışman



Doç. Dr. Mehmet Ali AKTAŞ - Üye

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

Prof. Dr. Mehmet TOMANBAY



Enstitü Müdürü

BİLDİRİM

Hazırladığım tezin/ raporun tamamen kendi çalışmam ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi taahhüt eder, tezimin/ raporumun kağıt ve elektronik kopyalarının Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım:

Tezimin/ Raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

30/01/2020

Kağan Han



ÖZET

HAN, Kağan. Türkiye Ekonomisinde Gayrimenkul Sektörünün Rolü Ve 2000 Yılından Sonraki Gelişiminin İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020.

Gayrimenkul piyasası bir toplumun sosyal, siyasal, hukuki ve ekonomik olmak üzere birçok yapısı ile ilişkili bir kavram olarak gündeme gelmektedir. Gayrimenkul piyasasına yahut gayrimenkul varlıklara dair bir inceleme yapmak, söz konusu toplumun tüm toplumsal kurum ve süreçlerine hâkim olmayı gerektirmektedir. Buradan hareketle, gayrimenkul piyasasını oluşturan yapılar ve gayrimenkul piyasası üzerinde etki gösteren toplumsal olgu ve olaylar, gayrimenkul piyasasının incelenmesi açısından oldukça önemli bir konuma sahiptir. Türkiye Cumhuriyeti söz konusu olduğunda da gayrimenkul piyasasını anlamak aynı süreci gerektirmektedir. Gayrimenkul piyasası, Türkiye Cumhuriyeti tarihi boyunca toplumun tüm kurumları ile ilgili bir mesele olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, ilk olarak gayrimenkul kavramının ne olduğu ve kapsadığı varlıkların belirlenmesi gerekmektedir. Sonrasında, gayrimenkul piyasasının oluşumunda önemli yer tutan yapılar dikkate alınmaktadır. Son olarak ise, tarihsel süreç içerisinde Türkiye Cumhuriyeti'nde gayrimenkul piyasasının nasıl bir seyir izlediği ve günümüz ekonomi faaliyetlerindeki alanı tartışmaya açılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, mülkiyet, Türkiye'nin toplumsal yapısı, ekonomi politikaları, sanayileşme, kentleşme, göç.

ABSTRACT

HAN, Kağan. Role Of The Real Estate Sector In Turkey Economics And Investigation Of Its Development After 2000. Master's Thesis, Ankara, 2020.

The real estate market comes to the fore as a concept related to the social, political, legal and economic structures of a society. Making a moan about the real estate market or real estate assets requires dominance of all social institutions and processes of the society in question. From this point of view, the structures that make up the real estate market and the social phenomena and events that affect the real estate market have a very important position in terms of the real estate market. the Republic of Turkey is concerned, it requires the same process to understand the real estate market. Real estate market, throughout the history of the Republic of Turkey is considered as a matter of dealing with all institutions of society. In this context, it is necessary to first determine what the concept of real estate is and the assets it covers. Subsequently, the structures that take an important place in the formation of the real estate market are taken into consideration. Finally, the field is open to debate on what course of action pursued by today's economy and real estate market in the historical process in Turkey.

Keywords: Real estate, property, Turkey's social structure, economic policy, industrialization, urbanization, migration.

TEŞEKKÜR

Her zaman için önce iyi ve faydalı bir insan olmamız için bizi yetiŐtiren, bugünlere gelmemde yegâne katkısı olan, desteklerini her zaman hissettiğim kıymetli babam ve annem Muzaffer ve Fatma Han'a, hem kardeŐlerim hem de her adımında yanımda olan değerlilerim Enes ve Ebru Han'a, varlığı ile beni onurlandıran en kıymetlim Őule'me, iktisadı sevdiren ve günlük hayatımızın da bir parçası yapacağımız bakış ağılarını bize kazandıran duayen ekonomist hocam Prof. Dr. Mehmet TOMANBAY'a, hem ders anlamında hem de hayat dersleri olarak örnek kiŐiliđi ile yol gösteren hocam Doç. Dr. Güner KOÇ AYTEKİN'e sonsuz saygı ve teŐekkürlerimi sunarım.



İÇİNDEKİLER

| | |
|---|------------|
| ÖZET | i |
| ABSTRACT | ii |
| TEŞEKKÜR | iii |
| TABLolar LİSTESİ | vi |
| KISALTMALAR | vii |
| GİRİŞ | 2 |
| 1. BÖLÜM | 4 |
| GAYRİMENKUL KAVRAMI VE GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 4 |
| 1.1. Gayrimenkule İlişkin Tanımlamalar | 4 |
| 1.2. Gayrimenkul ve Hukuki Düzenlemeler..... | 6 |
| 1.2.1. Mülkiyet Hakkı ve Gayrimenkul İlişkisi | 8 |
| 1.2.2. Mülkiyet Hakkının Anayasal Güvencesi | 10 |
| 1.2.3. Türk Ticaret Hukukunda Mülkiyete İlişkin Hükümler..... | 11 |
| 1.2.4. Türk Medeni Hukukunda Mülkiyete İlişkin Hükümler..... | 12 |
| 1.2.5. Vergi Usul Kanununda Mülkiyete İlişkin Hükümler | 14 |
| 1.3. Gayrimenkul Varlık Türleri | 15 |
| 1.3.1. Arazi | 17 |
| 1.3.2. Arsa..... | 18 |
| 1.3.3. Sanayi ve Ticari Amaçlı Gayrimenkul | 19 |
| 1.3.4. Konut | 19 |
| 2. BÖLÜM | 22 |
| TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL PİYASASI | 22 |
| 2.1. Gayrimenkul Piyasasının Kapsamı ve Nitelikleri | 24 |
| 2.2. Gayrimenkul Piyasasının Oluşumunda Önemli Yapılar | 24 |
| 2.2.1. Toplumsal Yapı | 25 |
| 2.2.2. Ekonomik Yapı..... | 28 |
| 2.2.3. Siyasi ve Hukuki Yapı | 30 |
| 2.2.4. Bilimsel, Sınai ve Teknolojik Yapı | 32 |
| 2.2.5. Bankacılık ve Finansal Yapı..... | 33 |
| 2.3. Gayrimenkul Piyasasını Etkileyen Faktörler..... | 34 |
| 2.3.1. Kentleşme | 35 |
| 2.3.2. Sanayileşme | 39 |
| 2.3.3. Göç..... | 42 |

| | |
|--|-----------|
| 2.3.4. Nüfus Hareketleri | 43 |
| 2.3.5. İstihdam Yapısı..... | 45 |
| 2.3.6. Sosyal Hakların Gelişimi ve Sosyal Devlet Anlayışı | 48 |
| 2.3.7. Toplumsal Yapı | 50 |
| 3. BÖLÜM | 52 |
| TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL PİYASASININ DURUMU VE EKONOMİDEKİ ROLÜ..... | 52 |
| 3.1. Gayrimenkul Piyasası ve Ekonomi İlişkisi | 53 |
| 3.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Tarihsel Gelişimi | 54 |
| 3.2.1. Osmanlı Devleti’nde Mülkiyet Anlayışı..... | 56 |
| 3.2.1.1. Osmanlı Devleti’nde Toprak Mülkiyetinin Genel Özellikleri | 58 |
| 3.2.2. Cumhuriyet Sonrası Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası ve Dönüm Noktaları | 63 |
| 3.2.2.1. Cumhuriyet Dönemi..... | 64 |
| 3.2.2.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Dönem | 66 |
| 3.2.2.3. Neoliberal Politikalar ve 1980 Sonrası Dönem | 67 |
| 3.2.2.4. 2000 Sonrası Gayrimenkul Piyasası ve Mevcut Durum | 68 |
| 3.3. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Ekonomideki Rolü | 72 |
| 3.4. Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği Ülkeleri’nde Gayrimenkul Piyasası ve Finansman Modelleri..... | 74 |
| 3.4.1. Amerika Birleşik Devletleri’nde Gayrimenkul Finansman Yapısı..... | 76 |
| 3.4.2. Avrupa Birliği’nde Gayrimenkul Finansman Yapısı..... | 76 |
| 3.5. Türkiye’de Tapu İşlemlerine Kısa Bir Bakış | 77 |
| SONUÇ..... | 79 |
| KAYNAKÇA | 84 |
| ÖZGEÇMİŞ..... | 90 |

TABLolar LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Tablo 1. Toplam Nüfusun İl, İlçe Merkezleri ile Belde, Köy Olmak Üzere Dağılımı (Son 9 Yıl) | 26 |
| Tablo 2. Toplam ve Üç Büyük İlde Konut Satışı | 27 |
| Tablo 3. İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayıları..... | 28 |
| Tablo 4. 1927-1960 Yılları Arası Kent ve Kır Nüfus Sayıları ve Oranları | 35 |
| Tablo 5. 1935-1960 Yılları Arası Nüfusun Bölgesel Dağılımı ve Yüzdeler Oranları | 37 |
| Tablo 6. 1960'tan Günümüze Toplam Nüfus, Kentsel-Kırsal Nüfus ve Oranları. | 37 |
| Tablo 7. İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Son Yıllardaki GSYH Payları (2009 Bazlı)..... | 40 |
| Tablo 8. 1980-1985 ve 1985-1990 Yılları Türkiye'de Göç Verileri | 42 |
| Tablo 9. 1955 ve 1960 Yıllarında İstihdam Edilen Nüfusun İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı | 46 |
| Tablo 10. 1990 – 2017 Yıllarında İstihdamın Sektör Bazlı Dağılımı (%)..... | 46 |
| Tablo 11. 2000 - 2018 Yıllarında İhracat Verileri ve Değişim Oranları (%) | 71 |

KISALTMALAR

| | |
|-------------|--|
| TDK | Türk Dil Kurumu |
| TTK | Türk Ticaret Kanunu |
| T.C | Türkiye Cumhuriyeti |
| VUK | Vergi Usul Kanunu |
| TMK | Türk Medeni Kanunu |
| ABD | Amerika Birleşik Devletleri |
| AB | Avrupa Birliği |
| DB | Dünya Bankası |
| GSYH | Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla |
| TÜİK | Türkiye İstatistik Kurumu |
| DİE | Devlet İstatistik Enstitüsü |
| TOKİ | Toplu Konut İdaresi |
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| BDDK | Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu |

GİRİŞ

Gayrimenkul kavramını değerlendirmek, ilk olarak kavramın dinamik yapısının açıklanmasını gerektirmektedir. Gayrimenkul varlıklara dair anlayış, farklı toplumsal yapılarda ve aynı toplumların farklı tarihsel dönemlerinde farklı şekillerde algılanmaktadır. Bir tarihsel dönem içerisinde gayrimenkul varlıklara dair inceleme yapmak, incelenen toplumu bir araya getiren ve devamlılığını sağlayan hemen hemen tüm kurumlarla olan ilişkisini de saptamak anlamına gelmektedir. Aynı zamanda gayrimenkul varlıklar, her ne kadar ilk olarak ekonomik bir değer üzerinden hesaba katılsa da zaman içerisinde bireylerin gayrimenkul varlıklara dair anlayışları, kullanım ve tasarruf etme biçimleri de değişmiştir.

Gayrimenkul varlıklar, özellikle Türkiye’de gayrimenkul piyasasına dair yapılan incelemeler göz önüne alındığında, hukukun birçok farklı alanına da konu olabilmektedir. Bu bağlamda, değişen toplumsal yapı ile birlikte, vatandaşların gündelik hayatta yaşama pratikleri üzerinde de köklü değişimler olmuştur. Bu çerçevede toplumsal bir standardın yakalanması gereği hissedilerek, mülkiyet ve gayrimenkul ilişkisini düzenleyen çok sayıda kanun oluşturulmuştur.

Bu kapsamda, çalışmanın ilk bölümünde genel itibariyle gayrimenkul kavramı ele alınmaktadır. Burada, gayrimenkule dair birçok farklı tanımdan söz edilmekte ve mülkiyet ile ilişkisi değerlendirilmektedir. Gayrimenkul kavramı ile mülkiyet ilişkisi, anayasa ve birçok kanun maddesinde yer almaktadır. Burada temel olarak, Türk Ticaret Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve Vergi Usul Kanunu’nda gayrimenkul ve mülkiyete ilişkin hükümlere yer verilmektedir. Ardından, gayrimenkul varlık türlerinin ne olduğu, nasıl anlaşılması gerektiği ve zaman içerisindeki değişimleri ele alınmaktadır. Burada vurgulanmak istenen temel konu, bir gayrimenkul varlığın bireysel niyet farklılığı başta olmak üzere birçok farklı etmenlerle birlikte birkaç farklı sınıflandırma içerisine girebilmesidir.

Çalışmanın ikinci bölümü, Türkiye’de gayrimenkul piyasasını ele almaktadır. Bu bölümde, gayrimenkul piyasasının nitelikleri ve kapsamının yanı sıra, oluşumunda önemli rol oynayan yapılar, toplumsal dinamikler göz önünde bulundurularak incelenmektedir. Burada özellikle nüfusun nitelikleri bakımından toplumsal yapı, toplumun iktisadi faaliyetleri kapsamında ise ekonomik yapı üzerinde durulmaktadır. Yine aynı zamanda bir toplumda siyasi ve hukuki yapı, gayrimenkul ve

mülkiyet ilişkileri kapsamında dikkat çekilmesi gereken bir unsurdur. Son olarak ise, aynı zamanda toplumun ekonomik yapısını da doğrudan etkileyecek olan, bilimsel, sınai ve teknolojik yapı ele alınmaktadır. Söz konusu yapılar, gayrimenkul piyasasının oluşumu kapsamında incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Bunun yanı sıra, her zaman iç içe olan finans sektörü ve gayrimenkul piyasası arasındaki ilişik incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Gayrimenkul piyasası, toplumda yaşanan birçok olay karşısında farklı biçimler alabilmekte ve değişime uğrayabilmektedir. Türkiye'nin toplumsal yapısı ve gayrimenkul piyasasının oluşumu, özellikle Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren birçok faktör tarafından etkilenmiş ve değişim yaşamıştır. Bu faktörler temelde kentleşme, sanayileşme ve göç olarak değerlendirilebilir. Bu üç olgu, Türkiye Cumhuriyeti'nin tarihsel sürecini anlayabilmek için özel önem taşımaktadır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, Türkiye'de gayrimenkul piyasasının durumu hakkında, Osmanlı Devleti'nin toprak ve mülkiyet ilişkilerinden başlatılmak suretiyle bir inceleme yer almaktadır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti toprak sisteminin genel özellikleri, günümüz Türkiye Cumhuriyeti'nde mülkiyetin aldığı biçimi anlayabilmek açısından önem taşımakta olduğu düşünülmektedir. Ardından, Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Türkiye'de ekonomi ve konut temelinde gayrimenkul piyasası tartışmasına yer verilmektedir.

Söz konusu çalışmanın temel amacı; Türkiye'de gayrimenkul piyasasının oluşum süreçlerini açıklayarak nasıl bir gelişim sergilediğini belirtmek, finans piyasaları ile gayrimenkul piyasaları arasındaki ilişkisi incelemek, teknoloji ve globalleşme noktasında katedilen yolda hem denetlenebilen ve güvenilir, hem de hızlı ve çözüm odaklı fikirlerle gayrimenkul piyasasında olan ve olması gerekenleri ele almaktır. Bu noktada, özellikle günümüzde gayrimenkul varlıkların ekonomi ile ilişkileri, günümüz toplumsal şartları ve dünya konjonktürü düşünülmektedir değerlendirilmiştir.

1. BÖLÜM

GAYRİMENKUL KAVRAMI VE GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İnsanlar tarih boyunca hayatta kalabilmek, yaşamlarını sürdürebilmek uğraşısıyla çeşitli malzemeler kullanmış, kabiliyetleri ölçüsünde hayat standartlarını yükseltmeye çalışmıştır. Yerleşik hayata geçmek, önceki toplumsal örgütlenme tarzı ve topluluğun yaşam biçimine kıyasla, temel bir değişiklik anlamına gelmiştir. Bu temel değişikliğin ayırt edici vasfı, genel itibariyle çok daha fazla insanın bir arada yaşama zorunluluğunun doğması ve yeryüzünün yaşanabilir ve verimli alanlarının görece kısıtlı bir imkâna sahip olması olmuştur. Bu bakımdan insanoğlu, diğer insanlarla sürekli olarak bir arada bulunacağı mekânı düzenlemek, orayı imar etmek gerekliliği hissetmiştir.

İnsanoğlu her zaman eşya ile birlikte var olmuştur. Hala daha devam eden yeme, giyinme ve barınma gibi temel ihtiyaçlar, insanların eşya ile birlikteliğinin devam ettiğini ve insan tabiatı dolayısıyla da devam edeceğini göstermektedir. Aslında buradan hareketle, menkul ve gayrimenkul kavramlarının, insanlık tarihi kadar eski olduğu çıkarımı yapılabilir.

Menkul ve gayrimenkul kavramlarına bugünkü anlamlarına gelecek şekilde değer biçen bir başka tarihsel gelişme ve dönüm noktası ise teknolojik gelişmelere bağlı olarak ortaya çıkan sanayi devrimi ve sanayi devriminin getirdiği sonuçlar olmaktadır. Bilindiği üzere, sanayi devriminin gerçekleşmesi ile ağırlıklı olarak köy ve kasabalarda yaşayan özellikle Avrupa halkları, giderek şehir hayatına geçmiş ve bu da göç ve kentleşme gibi birçok konuyu gündeme getirmiştir.

Ülkemizde ise buna benzer bir gelişme Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte ancak daha çok 1950 ve 1960'lı yıllardan sonra gerçekleşmiştir. Kısaca, menkul ve gayrimenkul kavramlarının tarihsel süreç içerisinde nasıl bir seyir izlediği bu koşullar düşünülerek anlaşılacaktır.

1.1. Gayrimenkule İlişkin Tanımlamalar

Burada öncelikle, menkul ve gayrimenkul kavramlarının nasıl tanımlandığı ve atıfta bulunduğu nesne ve varlıkların ne/neler olduğu hakkında tartışmak faydalı olacaktır. Menkul kelimesi, Arapça kökenli bir kelimedir. Türk Dil Kurumu (TDK) sözlüğünde (www.sozluk.gov.tr) menkul kavramı, “bir yerden bir yere taşınabilen, mal” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım, menkul kavramının işaret ettiği çok sayıda nesnenin bulunduğu anlamına gelmektedir. Özellikle değişen toplumsal şartlarda, taşınabilen ve aynı zamanda maddi bir değeri olan eşyalar değişiklik göstermektedir. Dolayısıyla menkul kavramının ne olduğu belirlidir, ancak atıfta bulunduğu nesnelerin, verili bir toplumsal yapı ve şartlarda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ancak, herhangi bir varlığın menkul olarak değerlendirilmesi ve kabul görmesi için zorunlu olarak maddi ve somut bir mevcudiyetinin olması gerekli değildir. Özellikle gelişen teknolojik altyapı ve sanal ortamlar aracılığı ile bir malın kaydı internet üzerinde tutulabilir. Bu tür varlıklar da menkul kavramına girmektedir. Aynı şekilde, yine söz konusu mala ait olan bütün kullanım ve tasarruf hakları aynı şekil ve şartlar altında geçerliliğini korumaktadır (Gümrükçüoğlu, 2018: 8-9).

Diğer yandan, gayrimenkul kavramı TDK sözlüğünde (www.sozluk.gov.tr) yine Arapça kökeni belirtilmek şartıyla, “taşınmaz” olarak tanımlanmaktadır. Buradan hareketle gayrimenkul kavramının atıfta bulunduğu nesnenin, bir yerden başka bir yere götürülmesinin mümkün olmadığı, nerede ise yalnızca orada kalabilecek ve orada değerlendirilecek olan bir varlık grubuna işaret ettiği anlaşılabilmektedir. Yine gayrimenkul varlıklar da farklı toplumsal yapı ve örgütlenmelerde farklılıklar gösterebilmektedir.

Gayrimenkul, Kentbilim Terimleri Sözlüğünün bir tanımlamasında ise, kamusal faydadan ziyade, ait oldukları kişilerin her türlü kullanım ve tasarruf hakkına imkân sunan toprak, arsa, arazi ya da yapılar, binalar olarak tanımlanmaktadır. Uluslararası Değerleme standartları bakımından ise gayrimenkul, insan aracılığı ile yapılmış ve fiziki bir varlığı bulunan toprak, arsa, arazi ya da yapılar ve binalar olarak tanımlanmakta ve hem yer altında hem yer üzerindeki tüm eklentileri ile birlikte ele alınan, görünen ve dokunulan somut varlıklara atıfta bulunmaktadır (Karabaş, 2010: 48-49).

Genel itibariyle düşünülecek olduğunda, bir malın gayrimenkul olarak değerlendirilebilmesi, onun bir yerden başka bir yere taşınmasının mümkün olmaması

ile ilgilidir. Buradan hareketle, gayrimenkul varlıkların, toprak ve toprakla ilişkili varlıklar (arsa, arazi) ve bu varlıkların üzerinde insan eliyle yapılmış diğer fiziki varlıklar olarak ele alınması doğru bir yaklaşım olacaktır. Ayrıca, ifade etmek maksadıyla ülkemizde gayrimenkul kavramına alternatif olarak “taşınmaz”, “emlak” gibi kavramların da kullanıldığı görülmektedir (Gümrükçüoğlu, 2018: 9).

Gayrimenkul, gerçek ya da tüzel kişilerin, farklı amaçlarla kullanmak ve tasarruf etmek amacıyla sahip oldukları taşınmaz mallar olarak tanımlanabilmektedir. Gayrimenkul kavramının, en nihayetinde bir malın sahipliği ölçüsünde değerlendiriliyor olması, aynı zamanda onun hukuki bir kapsam altında değerlendirilmesini de zorunlu kılmaktadır (Parasız, 2015: 11). Buradan çıkarımla, gayrimenkulün niçin anayasa veya kanun maddelerinde sıkça mevzu bahis edildiği anlaşılabilir. Ayrıca, Herring ve Wachter’ın belirttiği şekliyle (2005: 217-225) gayrimenkul varlıklar, para ekonomisi ve gayrimenkul piyasası göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, gayrimenkul varlıklara dair bir inceleme, ekonomik anlamda bir analiz olmadan yapılamamaktadır. Yine aynı zamanda, gayrimenkul varlıkların üzerinde şahısların, bankaların, devlet organlarının ve daha birçok faktörün etkisi ve yönlendirmesi de bulunmaktadır.

Ayrı olarak belirtmek gerekir ki, yalnızca bir ekonomik sistem olmaktan ziyade, bir toplumsal örgütlenme biçimi noktasında da değerlendirilebilecek olan kapitalizm, gelişen şartlar altında bireyleri çok daha fazla kendilerini maddi açıdan güvende hissetmeye ve bunun yollarını aramaya sevk etmektedir. Bu bakımdan düşünüldüğünde, gayrimenkulün bir başka önemi, onun bir yatırım aracı olarak da gündeme gelmesi olmuştur.

1.2. Gayrimenkul ve Hukuki Düzenlemeler

Gayrimenkul kavramının hukuki niteliği, gayrimenkulün anayasa da dâhil olmak üzere birçok kanun maddesinde yer alması onun, kişilerin bir mal, eşya veyahut nesne üzerindeki sahip olma ve mülkiyet hakkının tasarrufu ile ilgili bir mesele olması sebebiyledir. Bu açıdan değerlendirildiğinde gayrimenkul; mülkiyet hakkı temelinde anayasa başta olmak üzere, Türk Ticaret Hukukunda, Türk Medeni Hukukunda, Vergi Usul Kanununda ve başka birçok kanunda kendisine yer bulmakta ve çeşitli şekillerde düzenlenmiş bulunmaktadır. Karabaş’ın (2010: 49-50) tespit ettiği şekliyle Türk

Hukukunda gayrimenkul ile ilişkili düzenlemeler, yukarıda belirtilenlerin haricinde yirmi iki (22) farklı kanun ile de düzenlenmiştir. Bunlar şu şekilde sıralanabilir:

- “1) İmar Kanunu
- 2) İskân Kanunu
- 3) Belediye Kanunu
- 4) Kamulaştırma Kanunu
- 5) Tapu Kanunu
- 6) Kadastro Kanunu
- 7) Orman Kanunu
- 8) Kooperatifler Kanunu
- 9) Kat Mülkiyeti Kanunu
- 10) Kamu İhale Kanunu
- 11) Gayrimenkul Kiralar Hakkında Kanun
- 12) Yapı Denetim Hakkında Kanun
- 13) Çevre Kanunu
- 14) İcra İflas Kanunu
- 15) Finansal Kiralama Kanunu
- 16) Tüketici Koruması Hakkında Kanun
- 17) Toplu Konut Kanunu
- 18) Borçlar Kanunu
- 19) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
- 20) Vakıflar Kanunu

21) Harçlar Kanunu

22) Gelir Vergisi Kanunu”

Buradan hareketle, gayrimenkul kavramının Türk Hukukunda ne kadar önemli bir yer işgal ettiği, ne kadar ayrıntılı ve çok yönlü değerlendirildiği sonucuna ulaşılmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkul, açıklanması ve hakkında bilgi sahibi olunması gereken değerli bir kavramdır.

1.2.1 Mülkiyet Hakkı ve Gayrimenkul İlişkisi

Mülkiyet kelimesi, Arapça “mülk” kelimesinden türetilmiş olup, herhangi bir mal, nesne veya eşya üzerinde kontrol sahibi olma ve o nesneye dair her türlü tasarrufta bulunabilmeye yetkili olma anlamında kullanılmaktadır (Karadağ, 2014: 6). TDK sözlüğünün mülk tanımlaması ise (www.sozluk.gov.tr) bizatihi gayrimenkul kavramı ile olan ilişkisini gündeme getirmektedir. Bu tanıma göre mülk, “ev, dükkân, arazi vb. taşınmaz mal” olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul kavramının “taşınmaz” olarak değerlendirilmesi, temel ayırt edici vasfının bir malın bulunduğu yerden bir başka yere taşınmasının, götürülmesinin mümkün olmadığı durumu düşünüldüğünde, mülk kavramı ile gayrimenkul kavramının birbiri ile örtüştüğü yorumu yapılabilir. Yine TDK sözlüğünde mülk kelimesinin tanımına binaen “vakıf olmayıp, doğrudan doğruya birinin malı olan yer veya yapı” olarak ikinci bir tanımının bulunması, aynı biçimde düşünüldüğünde, kişinin sahipliği anlamında, gayrimenkul ile ilgili hukuki düzenlemelerin zeminini ifade etmektedir.

Diğer yandan mülkiyet geniş anlamda düşünüldüğünde, bireylerin ya da sosyal grupların, tüzel kişiliklerin, sahip oldukları ve ekonomik anlamda bir değer atfedilen varlıklarının üzerinde kesin bir sahiplik ve tasarruf hakkının olduğunu belirtmekte kullanılan bir kavramdır (Ölmezogulları, 2003: 17).

Nasıl ki gayrimenkul kavramının atıfta bulunduğu varlıklar, içerisinde bulunulan toplumsal yapı ele alınarak değerlendirilmesi gerekiyorsa, mülkiyet kavramı da aynı şekilde, değerlendirilecek olan toplumun hukuki yapısı, devletin yönetim ve idari teşkilatının yapısı, toplumun iktisadi temellerinin hangi üretim araçları ve üretim güçleri üzerinden temellendiği noktasında önem taşımaktadır. Bu bakımdan değerlendirildiğinde mülkiyetin temel olarak kapitalist sistem, sosyalist sistem ve İslam hukukundaki karşılıklarına bakmak gerekmektedir. İslam hukukunda mülkiyet ve

gayrimenkul ilişkisi, ilerleyen bölümlerde Türkiye’de gayrimenkul piyasasını incelemek üzere daha detaylı olarak da ele alınacaktır.

Kapitalizm, genel itibarıyla on sekizinci yüzyılın ikinci yarısından itibaren, ilk olarak İngiltere’de ortaya çıkmakla birlikte, kısa sürede önce Avrupa, daha sonrasında ise tüm dünya ekonomilerine yön veren bir güç olarak gündeme gelmiştir (Karadağ, 2014: 8). Kapitalist sistemde mülkiyet anlayışı, Roma hukukunun mülkiyet anlayışının bir uzantısı olarak okunabilmektedir. Roma hukukunda mülk edinimi, bireye elde ettiği mülk üzerinde kesin bir hak tanımakta ve kişinin mülk edinme sayısını kısıtlamamaktadır (Proudhon, 1999: 42). Dolayısıyla Roma hukukunda, mülk sahibine tanınan bazı kesin hakların olduğu belirtilebilir. Bu haklar, sahip olunan malı kullanma, o maldan istifade etme ve yararlanma, maldan istenilen şekilde tasarruf edebilme haklarıdır (Bulut, 2006: 17). Roma hukukunun mülkiyet anlayışındaki temel kıstaslar, kapitalist sistemde fazla değişikliğe uğramadan kabul edilmiş ve uygulamaya konulmuştur. Bunun temel belirleyeni, kişilerin gelir güçlerine ve satın alım isteklerine göre elde etmek istedikleri malları elde edebilmelerinin önünün açılması ve buna bir engel getirilmemesidir. Buradan hareketle, mülkiyet hakkı ve mülkiyet edinme güdüsünü, kapitalist sistemde bireylerin çıkarı ve diğerleriyle olan rekabet ilişkisi temelinde ele almak uygun görünmektedir (Albayrak, 1996: 93).

Sosyalist sistem açısından mülkiyet, kapitalist sistemde olduğundan oldukça farklı bir şekilde tezahür etmektedir. Başka bir deyişle, sosyalist sistem, kapitalist sistemin dayanak noktalarını eleştirerek onun karşı kutbunda yer almaktadır. Bu açıdan, kapitalist sistemde savunulan özel mülkiyet hakkı, sosyalist sistemde, toplumda eşitsizlik yaratmanın bir aracı olduğu ve sınıflar arası sömürüye yol açtığı sebepleriyle reddedilmiştir. Temel olarak sosyalist sistemde mülkiyet anlayışı, kamu mülkiyetinin benimsenmesi ile karşılık bulur. Kapitalist sistemdeki özel mülkiyet anlayışı, sosyalist sistemde kamu mülkiyeti olarak gündeme gelmektedir (Özgener, 2000: 183).

İslam hukuku konu olduğunda, mülk edinen kişinin, mülkü üzerinde her türlü kullanım ve tasarruf hakkının bulunduğu göze çarpmaktadır. İslam hukuku anlayışında mülkiyet hakkı, herhangi bir mal, eşya veya nesnenin devredilebilme hakkı ve mülk edinilen maldan her türlü yararlanma haklarını konu edinmektedir (Çalış, 2004: 50).

Görüldüğü üzere, mülkiyet hakkı ile gayrimenkul varlıklar arasındaki ilişkinin, verili bir toplumda ve yine verili bir toplumun belirli bir tarihsel döneminde, o toplumun hukuki, siyasi ve ekonomik yapısı ile yakından ilişkili olduğu belirtilmektedir. Dolayısıyla, gayrimenkul kavramı etrafında bir tartışma yürütmek, incelenen toplumun tüm toplumsal kurum ve değerleri göz önüne alınmadan anlaşılabilir değildir.

1.2.2. Mülkiyet Hakkının Anayasal Güvencesi

Mülkiyet hakkının, toplumun hemen hemen her kurumu ile ilişkisi olduğu düşünüldüğünde, çok yönlü bir yapıya sahip olduğu söylenebilmektedir. Diğer yandan, mülkiyetin, nihayetinde bireylerin sahip olduğu varlıklar ile ilişkisi olduğu da dikkate alındığında, mülkiyet hakkının anayasal güvence altına alınması gerekli olmaktadır.

Mülkiyet haklarının bu çok yönlülüğü, tanımlanmasının ve ifade edilmesinin de çok yönlülüğüne ve farklılığına yol açmaktadır. Kama'nın tanımlamasına göre mülkiyet hakları (2010: 107) bireylerin, toplumsal hayatın iktisadi yönündeki sınırlı kaynak ve varlıklara erişimde ve o varlıkların kullanımlarında yapılmış düzenlemeleri kapsamaktadır (akt. Ata ve Şahbaz, 2013: 164). Dolayısıyla mülkiyet hakkı, verili bir toplumda bir arada bulunan insanlar arasındaki bir anlaşma olarak da karşımıza çıkmakta ve bu anlaşma, bireylerin eşya ile ilişkisinin ne ölçüde ve nasıl olması gerektiğini düzenlemektedir (Oğuz, 2006: 74).

Mülkiyeti fiziksel, ekonomik ve fikri olmak üzere kategorilere ayıran yaklaşımlar da bulunmaktadır. Bu bakımdan fiziksel mülkiyetin kapsamına arsa, arazi, bina ve konut gibi taşınmazlar girerken, ekonomik mülkiyetin kapsamına daha çok çek, senet, bono ve tahvil gibi varlıklar girmektedir. Fikri mülkiyetten kasıt ise genel anlamda sanat eserleri olmaktadır (Uzun, 2009: 292). Ancak burada, özellikle fiziksel mülkiyet ile ekonomik mülkiyet arasındaki ayrım noktasının, sınır çizgisinin muğlaklığına dikkat çekmek gerekmektedir. Zira bireylerin kişisel tutum ve davranışlarına göre, bu ayrımın söz konusu olan fiziksel mülkiyet varlıkları, aynı zamanda ekonomik mülkiyet varlıkları olarak da değerlendirilebilmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti (T.C.) 1982 Anayasasında kişi hak ve ödevleri, Anayasanın ikinci bölümünde düzenlenmektedir. Mülkiyet hakkı da kişi hak ve ödevleri başlığı altında değerlendirilen bir haktır. Anayasada mülkiyet hakkına dair hükümler ise birkaç farklı maddede açıklanmıştır. Buradaki ilk hüküm, 35. maddede bulunur. Söz

konusu hüküm, herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu şeklinde belirtmektedir. Ayrıca, bu hakların, yalnızca kamu yararı amacıyla, kanun tarafından sınırlandırabileceği ibaresi, mülkiyet hakkının korunması yönünde bir önlem olarak değerlendirilebilir. Ancak aynı maddede, mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz hükmü de bulunmaktadır (1982 Anayasası).

Mülkiyet hakkının Anayasa’da yer aldığı bir diğer yer 90. madde olmaktadır. 90. madde, genel itibariyle milletlerarası antlaşmalar ile ilgilidir. Burada mülkiyet hakkı, “milletlerarası antlaşmaların, Türklerin yabancı memleketlerdeki mülkiyet haklarına dokunmamak şartıyla yürürlüğe konabilir” ibaresinde yer almaktadır (1982 Anayasası).

1.2.3 Türk Ticaret Hukukunda Mülkiyete İlişkin Hükümler

Türk Ticaret Kanunu (TTK), esas itibariyle ve kanunda belirtilen şekliyle, herhangi bir ticari faaliyette bulunan bir işletme hakkında ve onu doğrudan veya dolaylı olarak ilgilendiren işlemler ve eylemler hakkındaki hükümleri kapsamaktadır. Burada konu edilen hükümler, ticari hükümler olarak ele alınır. Ayrıca kanunda belirtildiği üzere mahkemeler, herhangi bir ticari hüküm bulunamayan ve konusu ticari eylemler olan fiillerde, ticareti kapsayacak şekilde mevcut bulunan ört ve âdete, şayet bu da yoksa genel hükümlere göre karar verecektir ibaresi bulunmaktadır (Türk Ticaret Kanunu, 2011: madde 1).

Türk Ticaret Kanunu’na konu olan bir fiil, muhakkak bir ticari işletmeyi kapsayacağı için, aynı zamanda kanuna konu olan ticari işletmenin gayrimenkulleri üzerinde de hüküm verme gerekliliğini kapsamaktadır. Dolayısıyla TTK’da gayrimenkuller (taşınmaz mallar), tüzel kişiliklere ait olan kurum ve şirketlerin sahibi oldukları arsa, arazi, bina, konut gibi taşınmazlar üzerinden değerlendirilmekte ve işlem yapılmaktadır. Ancak burada Doğrusöz, Onat ve Töralp’in (2011: 49) dikkat çektiği üzere, nispeten en kayda değer husus, söz konusu gayrimenkullerin beyan edilmesinin yanı sıra, gayrimenkul değerlendirmesinin yapılması, mevcut malların değerlerinin belirlenmesi ve eğer şirketler halka açık birer işletme hüviyeti taşıyorlarsa, sahip oldukları taşınmazlar hakkında bilgi vermek durumunda kalmalarıdır.

Genel itibariyle bakılacak olduğunda TTK şirketler ve şirketler arası ilişkiler hakkında oldukça kapsayıcı, detaylı hükümler içermekte, bu hükümleri çok farklı

konularda ele almaktadır. Ancak incelendiği üzere, gayrimenkul veya taşınmaz mallar konusunda bağımsız bir madde hükmü ve başlığı bulunmamakta, şirketlere ve dolaylı olarak gayrimenkullere ilişkin hükümlere, diğer maddeler içerisinde yer vermektedir (Gümrükçüoğlu, 2018: 18).

Türk Ticaret Kanunu'nun gayrimenkuller kapsamındaki önemi, kanun her ne kadar bireysel sahiplikten ziyade şirketler ve tüzel kişilikler üzerinden mevcut işleyiş düzenini ifade ediyorsa da en nihayetinde şirketlere ait olan arsa, arazi, bina, konut gibi gayrimenkullere dair hükümler içermektedir. Buradan yola çıkarak, TTK'nun gayrimenkul varlıklar üzerinde bağlayıcı, sınırlandırıcı, kullanım ve tasarruf hakları konusunda düzenleyici bir kanun olarak değerlendirilmesi mümkündür.

1.2.4. Türk Medeni Hukukunda Mülkiyete İlişkin Hükümler

Gayrimenkul ve gayrimenkule ilişkin bir diğer kavram olan “taşınmaz”, Türk Medeni Kanunu'nda (TMK) geniş çapta yer almaktadır. Özellikle söz konusu kanunun dördüncü kitabı olan Eşya Hukuku ve birinci kısım olarak belirtilen Mülkiyet başlığı altında, genel itibariyle mülkiyet hakkının içeriği belirtilmektedir (Türk Medeni Kanunu, 2001: madde 683).

TMK 684. Maddede, herhangi bir şeye sahip olan bireyin, sahip olduğu şeyin bütünüyle parçalarına da sahip olduğu ibaresi bulunmaktadır. Kanunda bütünüyle parça “yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça” olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu tanımlama, gayrimenkule ilişkin tanımlarda karşılaşılan, örneğin bir arazi, arsa gibi toprağa bağlı gayrimenkullerde, toprağın altı ve üstü dahil olmak üzere o alanı kapsayan her şeye malik olma durumu ile yakından ilişkilidir (Türk Medeni Kanunu, 2001: madde 684).

TMK 685. Maddede, herhangi bir şeye sahip olan bireyin, sahip olduğu varlığın ürünlerine de sahip olacağı belirtilmiştir. Bu, yine sahip olunan varlık üzerinde mutlak tasarruf hakkının bulunduğunu ifade eden bir ibaredir (Türk Medeni Kanunu, 2001: madde 685).

TMK'nın 683-684 ve 685. Maddeleri, genel itibariyle ve herhangi bir varlık üzerindeki malik olma, o malın sahibi olma durumlarına atıfta bulunarak belirli kuralları belirtmektedir. Ancak, gayrimenkul kapsamı içerisinde belki de daha önemli olan,

TMK'nın ikinci bölümünde düzenlenen Taşınmaz Mülkiyeti başlığı altında belirtilen hususlardır. TMK 704. Madde, ilk olarak taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyetinin konusunu belirlemektedir. Bu ifadeye göre taşınmaza konu olan varlıklar şunlardır.

“1) Arazi,

2) Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

3) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.”

TMK'da bu şekilde belirtilen hususların, TTK'da belirtilen hükümlere kıyasla, şirketlerin, kurumların ya da tüzel kişiliklerin değil, daha çok tekil bireyler üzerinde ve gerçek kişileri bağlayacak şekilde düzenlendiği söylenebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 718. Maddesi, gayrimenkul kavramının kapsamı anlamında mevcut çalışma hakkında daha önemli bir görüntü sergilemektedir. Söz konusu madde, “taşınmaz mülkiyet” olarak ifade edilmekte ve bizatihi gayrimenkul ile mülkiyet arasındaki ilişkinin kanun karşısındaki konumunu belirtmektedir.

TMK 718. Madde, taşınmaz mülkiyetin içeriğine dair hükümler barındırmaktadır. Bu hükümlerden ilki, verili bir arazi üzerindeki mülkiyetin, kullanımında herhangi bir fayda karşılandığı ölçüde, üzerindeki hava ve altındaki diğer tabakaları kapsamaktadır. Bu tarz bir mülkiyet tanımına, yasal sınırları açıklanmamak üzere, bitki ve hayvanlar da girmektedir (Türk Medeni Kanunu, 2001: madde 718)

TMK 719. Maddede, sahip olunan taşınmaz/gayrimenkullerin sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleri ile belirlenir hükmü bulunmaktadır. Ancak burada, tapu planları ile arz üzerindeki sınır işaretlerinin mutabakata ulaşmadığı durumlarda kabul edilecek olan, tapu planları olmaktadır. Ancak bu durum, gerekli merciler tarafından “heyelan bölgesi” olduğu belirtilen yerlerde uygulanmaya konmamaktadır (Türk Medeni Kanunu, 2001: 719). Söz konusu maddeye ek olarak, devamında gelen maddeler de taşınmaz mülkiyetinin sınırları hakkında bilgi vermektedir. Buradan, gayrimenkullere ilişkin aslında önemli bir sorunun, özellikle söz konusu gayrimenkul varlık arsa, arazi ve belirli bir toprak parçası ise, sınırlarının belirlenmesi konusu olmaktadır. Kanun, bu konuda mümkün olduğunca detaylı bir şekilde hükümler sıralamıştır.

TMK’da yer alan bu ayrıntılı açıklamalar göz önüne alındığında, herhangi bir gayrimenkule sahip olunduğunda, aslında sahip olunan varlığın altında ve üstünde bulunan diğer pek çok varlığın ve eşyanın/nesnesin de sahibi olduğu ve söz konusu kanunun da bunu sağladığı, bu durumun önünü açtığı yorumu yapılabilmektedir. Aslında bu durum, her ne kadar bir şeye malik olan kişinin haklarını genişletiyor olarak algılansa da sorumluluklarının ve sorumlu olduğu varlıkların artmasına da sebep olmaktadır. Kişinin sahip olduğu gayrimenkul tapu, vergi gibi daha birçok konuda kişiyi bazı yükümlülükler altına sokmaktadır. Ancak diğer taraftan da birey, malik olduğu herhangi bir varlık üzerinde, bu kanun maddeleri uyarınca çok daha fazla söz sahibi olmaktadır (Gümrükçüoğlu, 2018: 17). Bu açıdan, söz konusu maddeleri tek taraflı değil, mümkün olan tüm bakış açılarından değerlendirmek gerekmektedir.

1.2.5 Vergi Usul Kanununda Mülkiyete İlişkin Hükümler

Daha öncesinde belirtildiği ve özellikle Türk Medeni Kanunu hükümlerinde açıkça görüldüğü üzere, gayrimenkule ilişkin düzenlemeler, taşınmazın sahibini birçok sorumluluk ve yükümlülük altına sokmaktadır. Bu sorumluluk ve yükümlülükler arasında yine kanun nezdinde düzenlenen en önemli husus, vergi konusudur. Bu açıdan değerlendirildiğinde vergi konusu, gerek gayrimenkul gerekse de mülkiyet kavramları ve kapsadıkları alan bakımından önemli bir konumda bulunmaktadır. Bu açıdan değerlendirildiğinde Vergi Usul Kanunu’nun (VUK) gayrimenkule dair hükümlerinin göz önüne alınması gerekmektedir.

1961 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Vergi Usul Kanunu, asli itibariyle genel bütçeye dahil olan vergi, resim ve harçları ve yine il özel idarelerine ve belediyelere ait olan vergi, resim ve harçlar hakkındaki uygulama ve yükümlülükleri kapsamaktadır (Vergi Usul Kanunu, 1961: madde 1).

Vergi Usul Kanunu’nun 269. Maddesi, gayrimenkullere dair hükümler içermektedir. Burada, yine TTK’da görüldüğü üzere gayrimenkuller, işletmeler ve tüzel kişilikler üzerinden ele alınmaktadır. Buna göre, söz konusu maddede, işletme ve tüzel kişiliklerin sahip oldukları malların hangi ölçüde gayrimenkul olarak ele alınacağı ve gayrimenkul olarak değerlendirilebileceği açıklanmıştır. Bu ibareler şu şekildedir:

1) Gayrimenkullere ve gayrimenkullerin kullanım ve tasarrufuna dair her türlü detaylara;

2) Tüzel kişilik veya kurumların kar gütme amacı ile yaptıkları her türlü fiillerde faydalandığı çok çeşitli malzemelere;

3) Tüzel kişilik veya kurumların kar gütme amacı ile yaptıkları her türlü fiillerde faydalandığı çeşitli kara, hava ve deniz taşıtlarına;

4) Tüzel kişilik veya kurumların malik olduğu tüm maddi olmayan haklara, söz konusu kanunun ilgili maddesinde yer verilmiştir (Vergi Usul Kanunu, 1961: madde 269).

Yukarıda belirtilen konular, özellikle ticari faaliyette bulunan tüzel kişilik veya kurumlar için gayrimenkul olarak değerlendirilmekte ve vergiye tabii tutulmaktadır. Vergi Usul Kanunu'na dâhil olan gayrimenkuller yalnızca, genel itibariyle bilinen ve taşınmaz olarak nitelenen arsa, arazi, ev veya konut gibi varlıklar olarak ele alınmamaktadır. Burada gayrimenkul kavramı daha geniş anlamda ve kapsamlı olarak değerlendirilmektedir. Örneğin tüzel kişilik veya kurumların sahibi olduğu ve gelir getirecek unsurlar, Vergi Usul Kanunu'nda bir varlığın gayrimenkul olarak değerlendirilmesinde asli önemdedir. Taşıtlar, bunların arasında ilk sırada gelen araçlardır ve herhangi bir diğer gayrimenkul olarak ele alınmakta ve değerlendirilmektedir (Kaya, 2011: 9).

Yine aynı konuda, VUK 270. Maddede belirtilen hususlarda, gayrimenkul tanımının içerisine, aslında bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olabilecek olan makine ve tesisatlar da girmektedir (Vergi Usul Kanunu, 1961: madde 270).

1.3. Gayrimenkul Varlık Türleri

Gayrimenkul varlıklara ilişkin en genel tanımlamanın “taşınmaz” kavramı altında yapılabileceği ve bu noktada, herhangi bir mal, nesne veya eşyanın bir yerden başka bir yere götürülmesinin/transferinin mümkün olmadığı noktasında gayrimenkul olarak değerlendirilebileceği belirtilmektedir. Ancak bazı hal ve şartlar altında gayrimenkul kavramının, bu genel tanımlamanın sınırlarının dışına çıktığı da görülmektedir. Örneğin Vergi Usul Kanunu'nun ele aldığı biçimiyle gayrimenkul, çok daha geniş bir çerçevede, bazı taşınabilir malları da kapsayacak şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul varlıklara ilişkin bir başka mesele, inceleme yapılan varlıkların hangi toplumda ve hangi toplumsal örgütlenme biçiminde, hangi iktisadi sistemin bir ürünü olarak ele alındığı meselesidir. Ayrıca, gayrimenkul varlıkların net bir sınıflandırması, kesin ve sınırları belli bir kategorisi de yoktur. Bu açıdan, birçok farklı sınıflandırma yapmak mümkün olabilmektedir. Örneğin, TMK 704. Maddede, taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak (i) arazi, (ii) tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve (iii) kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak üçlü bir sınıflandırmaya gidilmektedir (Türk Medeni Kanunu, 2001: madde 704).

Gümrükçüoğlu'nun sınıflandırmasının ise, daha çok çeşit barındırdığını söylemek mümkündür. Bunlar, şöyle sıralanabilir (2018: 11-13).

- 1) Arsa
- 2) Arazi
- 3) Bina
- 4) Konut
- 5) Ticari Gayrimenkul
- 6) Endüstriyel Gayrimenkul
- 7) Tarımsal Gayrimenkul
- 8) Özel Amaçlı Gayrimenkul

Gayrimenkul varlıklara ilişkin bir başka sınıflandırmada ise temel olarak dört (4) unsur belirtilmektedir. Bunlar konut, ticari gayrimenkul, sanayi gayrimenkulü ve araziden oluşmaktadır (www.emlakcilar.com).

Gayrimenkul türlerine dair sınıflandırma meselesinde birkaç temel sorun bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi, bir kategori altında sınıflandırılan varlığın, aynı zamanda veya belirli bir süre sonra bir başka kategorinin vasıflarını taşıma hüviyeti kazanmasıdır. Bu sorun, örneğin bina ile konut gayrimenkulü arasında bir ayırım yapmada gün yüzüne çıkabilmektedir. Bir başka örnek ise arazi, arsa ve tarımsal gayrimenkul üçlü sınıflandırmasının, aslında birbirleri ile büyük oranda benzer niteliklere sahip olmaları karşısında gündeme gelmektedir.

Burada, dışarıda tutulan gayrimenkul varlıkların belirtilen sınıflandırma tiplerinden birisi ile ilişkili olacağı düşünülerek, temelde dört (4) kategori ele alınacaktır. Bunlar arazi, arsa, sanayi ve ticari amaçlı gayrimenkul ve konut olarak açıklanmaya çalışılacaktır.

1.3.1. Arazi

İnsanlar, tüm tarihsel süreç içerisinde belirli düzen ve örgütlenme biçimleri aracılığıyla bir arada yaşamış ve hala daha yaşamaktadırlar. İnsanın olduğu her yerde bir mekânın varlığından bahsetmek, bu vesileyle oldukça doğal karşılanmaktadır. Arazi kavramı ise, insanların hayatlarını sürdürdükleri mekânlardan ve yerleşim bölgelerinden ziyade, imara açılmamış topraklardan oluşmaktadır (Albulak, 2016: 3). Bu tanımlamadan hareketle, arazi kavramının temel ayırıcı vasfının, herhangi bir işlem görmemiş toprak parçaları olduğu söylenebilir.

Araziler, çoğu halde gerçek kişi veya kurumların sahipliğinde değildir. Arazilerin sahipliği büyük ölçüde devletin elinde bulunmaktadır. Dolayısıyla araziler, devlet hazinesi içerisinde değerlendirilen, üzerinde herhangi bir uygulama görmemiş, imar planı bulunmayan topraklardır. Ancak, arazilerin gerçek kişilerin sahipliği doğrultusunda değerlendirildiği durumlar da olmaktadır. Örneğin, tarım amaçlı kullanılan araziler, günümüzde hala gündeme gelmektedir. Bu açıdan araziler, aynı zamanda gelir getirici bir araç olarak değerlendirilebilir ve üzerinden artı değer kazanılabilir (Gümrükçüoğlu, 2018:11).

Devlet katında tanınan arazi türleri farklılaşmaktadır. Bu bakımdan, devlet hazinesine ait olan arazilere “Hazine Arazisi” denilmektedir. Hazine arazileri ise, yine kendi içerisinde iki kategoriye ayrılmaktadır. Bunlar, tapuya tescil edilme bakımından “Hazinenin Özel Mülkiyeti” olan araziler ve tapuya tescil edilmeme bakımından “Hazinenin Genel Mülkiyeti” olan araziler olarak sınıflandırılmaktadır. Aynı zamanda, devletin malik konumunda bulunduğu doğal unsurlar, yani akarsular, dağlık alanlar gibi unsurlar da hazine arazisi olarak değerlendirilir. Söz konusu hazine arazileri ise ancak ihale vasıtasıyla satılmaktadır (Karapınar vd. 2014: 9’dan akt. Albulak, 2016: 4)

Bireylerin şahıslarının sahipliğinde bulunan ve devlete ait olmayan arazilere ise “Mülk Arazisi” denilmektedir. Arazi ve mülkiyet arasındaki ilişki, Türk Medeni Kanunu’nda etraflı bir şekilde açıklanmıştır.

Araziler, aynı zamanda başta tarım sektörü olmak üzere birçok farklı alanda temel bir üretim aracıdır (Karagölge, 1973: 63). Türkiye’de arazilerin yükselti bakımından düzensiz ve kısa mesafeler içerisinde değişken aralıklarla uzanması, Türkiye’yi arazi bakımından “arızalı” bir konuma sürüklemektedir (Özdemir ve Kardoğan, 1996: 272).

Aynı zamanda, bir yatırım aracı olarak değerlendirildiğinde, kazanç ve kar bakımından en fazla değer getiren gayrimenkul türünün arazi olduğu söylenebilmektedir (www.emlakcilar.com).

1.3.2 Arsa

Arazi, henüz imara açılmamış ve insanların yaşadığı alanların dışındaki toprak parçaları olarak tanımlanabilmektedir. Arazinin temel vasfı ise, devlet eliyle imara açılmamış olmasıdır. Buradan hareketle, insanların yaşam alanlarını genişletmek, herhangi bir kaynak arayışında bulunmak veya türlü sebeplerle tasarruf etmek biçimindeki arayışlarının sonucu olarak imara açılan arazilere “arsa” denilmektedir. Çok çeşitli ve farklı amaçlarla araziden arsaya çevrilen toprak parçaları, birçok farklı hedef doğrultusunda kullanılabilir. Gayrimenkul, aslında bu hedefler doğrultusunda belirli bir toprak parçası üzerine inşa edilmiş konut, ev, bina gibi yapıları ve bizzat arazi ve arsanın kendisini de içinde barındıran alan bir kavramdır (Albulak, 2016: 4).

Arsa, genel itibariyle şu nitelikleri barındırır (Gümrükçüoğlu, 2018:11):

- 1) Bireyler veya gerçek kişiler tarafından mülk edinilmesi,
- 2) Yetkili merciler tarafından işlem gördürülmüş olması,
- 3) Tapuda kaydının bulunması.

Arsalar, ülkemizde uzun süredir müteahhitler ile arsanın malikleri arasında, yap-sat usulü ile yaptıkları karşılıklı anlaşmalar ile gelişmektedir. Bu anlaşmalar, genel itibariyle arsanın temeli veya kaba yapısı üzerinden bina, konut gibi varlıklar yapmak için gerçekleştirilmektedir. Ancak, değişen toplumsal yapı ve şartlar dolayısıyla, bu süregelen geleneğin değişme yönünde bir ivme gösterdiği de belirtilebilir. Artık, giderek daha sık karşılaşılan toplu konut üretimi, birçok binayı kapsayacak şekilde oluşturulan

site ve rezidanslar, gayrimenkul sektörünün arsa ile ilgili oluşumlarını da dönüştürmektedir (Atilla, 2010: 388).

1.3.3 Sanayi ve Ticari Amaçlı Gayrimenkul

Sanayi ve Ticari amaçlı gayrimenkuller, temel ve biricik amaçlarının kar elde etmek ve kazanç sağlanmak olduğu, bu amaç doğrultusunda satın alınan veya kullanılan gayrimenkullerdir.

Sanayi gayrimenkülü, kapsadığı varlıklar bakımından çeşitlilik göstermektedir. Üreten'e göre (2007: 25) sanayi gayrimenkülü, varlıkları veya belirli bir alanı, ticari hedefler doğrultusunda kullanma, satın alma, satma işlemlerine atıfta bulunmaktadır. Sanayi gayrimenkülü, herhangi bir varlık üzerinde farklı sanayi işlemlerinin gerçekleştirilmesine aracılık etmektedir.

Ticari amaçlı gayrimenkul de, sanayi amaçlı gayrimenkul ile ortak bir alan paylaşmaktadır. Bu ortak alan, satın alınan veya üzerinde tasarrufta bulunma ve/veya mülkiyet hakkı bulunan varlıkların, kar elde etmek ve kazanç sağlamak üzere örgütlendirilmesidir (Güngör, 2011: 9).

Burada dikkat çekilmesi gereken husus, söz konusu gayrimenkul türleri arasındaki sınırların saydamlığıdır. Gayrimenkul, çoğu halde “taşınmaz” olarak nitelendirilir. Gayrimenkulün yegâne tanımı ve kullanım alanı, taşınmaz kavramı etrafında çevrelenmiştir. Gayrimenkul türleri ise, bu taşınmazların farklı amaçlar ve hedefler doğrultusunda ele alınmasıdır. Ancak çoğu halde bu amaç ve hedeflerin de kesiştiği görülmektedir. Burada belki de daha fazla önem arz eden mesele, konut meselesidir.

1.3.4 Konut

Konut, TDK sözlüğünde (www.sozluk.gov.tr) “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh” olarak tanımlanmaktadır. Aslında bu tanım, konuta dair söylenmesi gereken her şeyi söylemekte ve ifade etmektedir. Ancak konut, aslında çok önemli ve geniş çapta tartışılan bir toplumsal sorundur.

Genel itibariyle gayrimenkul varlıklar arazi, arsa, bina gibi diğer unsurlarla ifade edilse de daha çok “konut” ile özdeşleştirildiği bilinmektedir. Çünkü konut,

insanın en temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacını gideren, insanın hayatında önemli bir yer tutan ve vaktinin büyük çoğunluğunu içerisinde geçirdiği, aynı zamanda ekonomik bir değeri de olan varlıktır (Özkurt, 2007: 160).

Konut, kişilerin en temel ihtiyaçlarından birisi olan barınma ihtiyacını karşılayan bir varlıktır. Birey, bir konuttan, ona sahip olmak veya kullanım hakkını elinde bulundurmak biçiminde, farklı şekillerde faydalanabilir. İnsanların kullanımından vazgeçemeyeceği bir unsur olarak konut, diğer mal ve hizmetlerde olduğu gibi birçok faktör tarafından belirlenir ve etkilenir. Bu faktörler, en temelde kişilerin gelirleri, konut fiyatları, kişilerin bir konuttan beklentileri ve tercihleri gibi faktörlerdir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 25).

İnsanların konut ihtiyaçları karşılanmadığı takdirde konut meselesi, bir sorun olarak ele alınabilir. Konut meselesinin bir sorun olarak karşılanması, toplumsal yapıda meydana gelen ani veya hızlı değişimlerle açıklanabilmektedir. Bu değişimlerden bazıları hızlı ve çarpık kentleşme, göç, sanayileşme gibi etmenlerdir. Bu açıdan, konut sektörü toplumsal yapı içerisinde değerlendirilmesi gereken ve toplumun diğer faaliyetleri ile ilişkisi göz önünde bulundurularak ele alınması arz eden bir mesele olarak değerlendirilmelidir.

Türkiye’de konut üretimi, başta özel girişimler olmak üzere, kamu ve çeşitli kurum ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Konut üretiminde aktif rol alan bu kuruluşlar, konut üretiminde farklı yollara başvurabilmektedir. Bunlar, şöyle sıralanabilir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 29):

- 1) Kişisel konut üretimi
- 2) Yap – Satıcı konut üretimi
- 3) Kooperatifler tarafından yapılan konutlar
- 4) Toplu konut firmaları tarafından yapılan konutlar
- 5) Gecekondular
- 6) Devlet eliyle yapılan konutlar.

Konut meselesi, ülkemizde çok geniş çevrelerce tartışılan ve gerek bireysel gerek kurumsal gerekse de devlet eliyle ilgilenilen meselelerden birisidir. Konut meselesinin bir sorun olarak algılanması, Türkiye yakın tarihi açısından özellikle 1980'ler sonrasına tekabül etmektedir. Sanayinin gelişmesi, kırdan kente göç olgusu ve kentleşme, bunların yanı sıra özellikle büyük şehirlerdeki gecekondulaşma, konut meselesini bir sorun olarak yeniden gündeme getirmektedir (Alkışer ve Yürekli, 2004: 70-71; Ören ve Yüksel, 2013: 61).



2. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL PİYASASI

Dünya tarihi düşünüldüğünde, gerek toplumsal örgütlenme biçimleri ve insanların yaşayış tarzları bakımından, gerekse iktisadi anlamda kullanılan üretim araçları ve üretim güçlerinin hızlı ve yoğun bir şekilde değişmesi bakımından 18. Yüzyıl Avrupa'sı önemli bir yer işgal etmektedir. Teknolojik alt yapıdaki değişim ve gelişimlere bağlı olarak başka birçok toplumsal olgu daha meydana gelmiştir. Bunların başında göç ve göçe bağlı nüfus hareketleri, kentleşme ve şehir hayatının oluşumu gibi faktörler gelmektedir. Tüm bu faktörler, hem gayrimenkul piyasasının oluşumuna sebep olmuş hem de çeşitli dönemler içerisinde farklı biçimler almasına yol açmıştır.

Gayrimenkul piyasasının Türkiye'de oluşum seyri ise, Avrupa'dakine kıyasla farklı temeller üzerinde yükselmektedir. Burada ilk olarak değerlendirmeye alınacak husus, Osmanlı Devleti'nden kalan topraklar ve bu topraklar üzerinde geçerli olan, hüküm süren mülkiyet yapısıdır. Osmanlı ekonomisi ve döneminin hemen hemen diğer tüm ekonomileri, merkezi olarak tarımsal ekonomiden oluşmaktaydı. Bunun yanı sıra, mülkiyet sistemi söz konusu olduğunda İslam Hukuku'nun temel ilkelerine riayet eden bir yapı bulunmaktaydı. Tüm bu süreçlerden izler taşıyan Türkiye gayrimenkul piyasası, Avrupa'da 18. yüzyılda izlenen süreci 1970'ler itibariyle aşamalı olarak gerçekleştirmişti. Türkiye'de göç, kentleşme ve gecekondu gibi toplumsal olgular, Avrupa'ya kıyasla başka bir toplumsal seyir halinde olmuştur. Örneğin Türkiye'de ancak 1970'lerden itibaren kırsal alandan kentsel alanlara olan göçten bahsedilmektedir (Kılınç ve Bezci, 2011'den akt. Tunalı ve Karadağ, 2018: 2).

Türkiye'de gayrimenkul piyasası söz konusu olduğunda, tarihsel gelişimini daha sonra açıklamak üzere dışarıda bırakacak olursak, ilk olarak 1970'ler itibariyle gündeme gelen toplumsal değişimin ele alınması gerekmektedir. Bu dönemden itibaren Türkiye'de gayrimenkul piyasasını etkileyen en önemli unsur yüksek enflasyon olarak tespit edilmiştir. Türkiye'de uzun bir süredir devam eden enflasyon, devlet ekonomisini yıpratmakla kalmamış, aynı zamanda halkın alım gücünü düşürerek, yaşam standardının düşmesine sebep olmuştur. Bu durum, özellikle gayrimenkul piyasası düşünüldüğünde, düzensiz bir oluşumun devamlılık kazanmasına sebep olmuştur (Terzi ve Oltulular, 2004'ten akt. Karabaş, 2010: 138).

Gayrimenkul piyasası söz konusu olduğunda tartışılmaya açılması gereken bir diğer önemli nokta, gayrimenkul piyasasını oluşturan temel unsurların ne olduğu ve bu unsurların normatif bir nitelik taşıyıp taşımadığıdır. Burada, yine gayrimenkul varlıkları sınıflandırma biçimleri nasıl toplumsal yapılardan ve bireysel niyetlerden hareketle ele alınması doğru bir yaklaşım olacaksa, gayrimenkul piyasasının unsurlarının belirlenmesinde de verili olan toplumun yapısı dikkate alınmalıdır. Özellikle birbirinden çok farklı kültürel arka planlara sahip ülkelerde; siyasi, iktisadi ve teknolojik anlamda farklı gelişmişlik düzeylerinde bulunan ülkelerde, aynı veya eşit gayrimenkul piyasası unsurlarından bahsedilemeyecektir. Gümrükçüoğlu'nun belirttiği üzere (2018: 24), özellikle toplumların farklı sosyo-kültürel ve ekonomik yapıları, farklı gayrimenkul piyasalarının oluşmasına sebep olmuş ve bu gayrimenkul piyasasını oluşturan ana unsurların da farklılaşması gerektiği anlamını doğurmuştur.

Gayrimenkul piyasasının unsurları hakkında her ne kadar ihtiyatlı olunması gerekiyorsa da Çıkkılı'nın araştırmasına göre (2010: 4) arazi kavramı, gayrimenkul kavramının içerisine giren başka diğer kavramları da kapsamaktadır. Çıkkılı'nın belirttiği üzere, gayrimenkul piyasası hakkında konuşurken genel itibariyle konut, bina gibi unsurlardan bahsedilmektedir. Bunun sebebi, gayrimenkulün en genel tanımının "taşınmaz" olarak belirtilmesidir. Dolayısıyla, bu unsurların, bir arazi üzerinde yapılanması, onları da içerisinde değerlendirilecek bir noktaya getirmektedir.

Burada, gayrimenkul piyasasının oluşumunu açıklamaya çalışan teorik yaklaşım ve kuramlara da değinmek faydalı olacaktır. Temel itibariyle gayrimenkul piyasasını ele an üç ana teorik yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar, Neo-Klasik Yaklaşım, Politik Ekonomik (Marksist) Yaklaşım ve Kurumsalcı Yaklaşım'dır.

Gayrimenkul piyasasını ele alan ve açıklamaya çalışan Neo-Klasik yaklaşım, karın mümkün olduğunca artırılmasını amaçlayan akılcı karar alma tekniklerinin uygulanmasını vurgulayan ampirik yöntemlerin kullanılmasını önermektedir. Gayrimenkul piyasasının durumu, gayrimenkul varlıkların yer seçimi, arz ve talep arasındaki dengenin korunması, bu yaklaşımın temellerini oluşturmaktadır. Neo-Klasik yaklaşıma bir alternatif olarak ortaya atılan Politik Ekonomik yaklaşım, gayrimenkul piyasasının oluşumunda belirleyici ana unsurun sermaye yani ekonomik güç olduğunu öne sürmektedir. Gayrimenkul piyasasında sermayenin nasıl oluştuğu ve sermaye hareketliliğinin temelinde yer alan etmenlerin neler olduğu açıklanmaya çalışılmaktadır.

Kurumsalcı yaklaşım ise, Politik Ekonomik yaklaşımın gayrimenkul piyasasının oluşumunda ekonomik indirgemeci yaklaşımına eleştiri getirerek, gayrimenkul piyasasının sosyo-kültürel süreçlerle de ele alınması gerektiğini vurgulamıştır (Han, 2012: 139).

2.1. Gayrimenkul Piyasasının Kapsamı ve Nitelikleri

Gayrimenkul piyasası, bizatihi kendi içerisinde çözümlenecek tekil öğelerden oluşmamaktadır. Küreselleşme süreci ile birlikte oldukça hızlı bir şekilde değişen ve farklı biçimlere dönüşen dünya ekonomileri, gayrimenkul piyasasının kapsamını da aynı ölçüde değiştirmektedir. Gayrimenkul piyasası giderek, içerisinde inşaat sektörü başta olmak üzere, finans sektörü, teknoloji sektörü, bankacılık sektörü gibi yapılarla değerlendirmeye alınmaktadır. Aynı zamanda, değişen toplumsal şartlara bağlı olarak gayrimenkul piyasası, incelendiği toplumun verili bir dönemdeki ekonomik yapı ile yakından ilişkilidir (Gümrükçüoğlu, 2018: 26).

Gayrimenkul piyasası, temelde inşaat ve konut sektörleri ile birlikte düşünülmektedir. Buradan hareketle, gayrimenkul piyasasının emek-yoğun bir piyasa olduğu ve yüksek istihdam potansiyeli taşıdığı söylenebilir. Bu yüksek istihdam, hem yerel hem de küresel konut veya inşaat firmaları tarafından sağlanmaktadır. İstihdam sektörünün, kapitalist bir düzende bir ülkenin ve toplumun refahını sağlayacağı düşünüldüğünde, kalkınmanın da habercisi olacağı yorumu yapılabilir. Gayrimenkul piyasası, bir toplumda mevcut olan ulaşım faaliyetlerinden, kentsel dönüşüm planlamalarından etkilenmektedir. Çok çeşitli etmenler tarafından olumlu veya olumsuz bir biçimde etkilenmesi ve yine bizatihi gayrimenkul piyasasının birçok alanı etkilediği düşünüldüğünde, ekonomi aracılığıyla yabancı sermaye girişimlerinin de artacağı düşünülebilir (Tunalı ve Karadağ, 2018: 23-24).

2.2. Gayrimenkul Piyasasının Oluşumunda Önemli Yapılar

Gayrimenkul piyasasının oluşumunda, genel itibariyle bir toplumu oluşturan tüm unsurlar az veya çok rol oynamaktadır. Bu unsurlar, toplumsal yapıyı oluşturan kurumlar, kuruluşlar olabileceği gibi, toplumun ekonomik yapısının aldığı biçim, üretim araçlarının mahiyeti, toplumun iktisadi temelini hangi faktörler üzerinden kurguladığı gibi etmenler olabilir. Dar anlamda düşünüldüğünde ilk etapta gayrimenkul piyasası ile ilişkisi kurulamayacak bir yapı ise toplumun siyasi ve hukuki yapısıdır. Oysa Türkiye

söz konusu olduğunda Türk Ticaret Kanunu, Türk Medeni Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve ilgi alanlarına göre farklılaşan diğer pek çok kanunda, gayrimenkul varlıklara ilişkin birçok düzenlemenin mevcut olduğu görülmüştür. Dahası, bir toplumun siyasi anlamda yönetim şekli ve rejimi, yine mülkiyet temelinde gayrimenkul varlıklara dair birçok düzenleme içermektedir.

Gayrimenkul piyasasının oluşumuna yönelik belki de ayırt edici unsur, bir toplumun bilimsel, sınai ve teknolojik yapısıdır. Günümüz kapitalist toplumları, özellikle gayrimenkul piyasasının çok katmanlı ve gelişmiş olduğu ülkelerde, temel ekonomik yapılarını teknoloji üzerinden sağlamaktadır. Bu açıdan, bir toplumun gelişmişlik düzeyine göre de değişebilen teknolojik yapısı, gayrimenkul piyasası için önem arz etmektedir. Teknolojik gelişmişliğin ve çok çeşitliliğin gayrimenkul piyasası için bir diğer önemi, özellikle konut, bina gibi gayrimenkul varlıkların inşa süreleri üzerindeki etkisi olduğu belirtilebilir.

2.2.1. Toplumsal Yapı

Genel itibariyle bir ülkenin toplumsal yapısından bahsetmek, ilk olarak o ülkeyi verili bir dönem için değerlendirmek gerekliliğine sebep olmaktadır. Çok hızlı bir şekilde değişen ve dönüşen dünyada, toplumsal yapı analizi oldukça karmaşık bir süreç olarak değerlendirilmektedir.

Bir ülkenin toplumsal yapısı, esas itibariyle o ülkenin nüfusu ile ilgili bir meseledir. Burada, nüfusun çok yönlü incelenmesi, toplumsal yapının nasıl şekil aldığı açıklığa kavuşturmaya yardımcı olacaktır. Nüfusun çok yönlü incelenmesinden kasıt ise, temel olarak birkaç madde halinde sıralanabilir (Gelekçi, 2014: 127-137):

- 1) Yıllara göre nüfus sayıları ve yıllık nüfus artış oranı,
- 2) Nüfusun yıllara göre hangi yaş aralıklarına dağıldığı,
- 3) Nüfusun medeni durumu,
- 4) Nüfusun okur-yazarlık durumu ve aynı zamanda okur-yazarlığın cinsiyete göre dağılımı,
- 5) Şehir ve köy nüfuslarının dağılımı ve yıllık artış oranı,

6) Özellikle Türkiye ele alınacak olduğunda nüfusun bölgesel dağılımı,

7) Nüfusun iktisadi faaliyet kollarına göre dağılımı ve toplam nüfus içerisindeki yüzdeler oranları.

Nüfusa yönelik bu tür incelemeler, genel itibariyle toplumun eğitim, sağlık, iş ve çalışma hayatı, ekonomik durum ve refah seviyesi gibi temel belirleyicileri hakkında önemli bilgiler sunmaktadır. Özellikle gayrimenkul piyasasının oluşumu hakkında da bu bilgiler, yine kayda değer şekilde önemlidir. Burada, mülkiyet yapısının nasıl şekillendiğinden başlayarak, özellikle nüfusun iktisadi faaliyet kollarına göre dağılımı söz konusu olduğunda, bireylerin ekonomik kazançlarını nasıl sağladığı, gayrimenkul piyasasının arz ve talep dengesi açısından önemlidir.

Dikkat çekilmesi gereken bir başka husus, verili bir toplumda nüfusun köy ve şehirde yaşama durumlarına dair istatistik verilerdir. Gayrimenkul piyasasının, ilk olarak konut kavramını gündeme getirdiği düşünüldüğünde, nüfusun köy ve şehir olarak nasıl bölündüğü, o toplumun konut piyasası hakkında da bilgi sunmaktadır.

Tablo 1. Toplam Nüfusun İl, İlçe Merkezleri ile Belde, Köy Olmak Üzere Dağılımı (Son 9 Yıl)

| YIL | Toplam Nüfus | İl ve İlçe Merkezleri | Belde ve Köyler |
|-------------|---------------------|------------------------------|------------------------|
| 2010 | 73.722.988 | 56.222.356 | 17.500.632 |
| 2011 | 74.724.269 | 57.385.706 | 17.338.563 |
| 2012 | 75.627.384 | 58.448.431 | 17.178.953 |
| 2013 | 76.667.864 | 70.034.413 | 6.633.451 |
| 2014 | 77.695.904 | 71.286.182 | 6.409.722 |
| 2015 | 78.741.053 | 72.523.134 | 6.217.919 |
| 2016 | 79.814.871 | 73.671.748 | 6.143.123 |
| 2017 | 80.810.525 | 74.761.132 | 6.049.393 |

| | | | |
|-------------|------------|------------|-----------|
| 2018 | 82.003.882 | 75.666.497 | 6.337.385 |
|-------------|------------|------------|-----------|

Kaynak: www.biruni.tuik.gov.tr

Tablo 1’de verilen istatistiki bilgiler, özellikle son yıllar göz önüne alındığında, köy ve şehir nüfuslarının değişimini ve toplam içerisindeki yerini vermektedir. Görüldüğü üzere Türkiye nüfusu, ağırlıklı olarak şehirlerde yoğunlaşmaktadır. Bu durum da gayrimenkul piyasası açısından, özellikle konut kavramı düşünüldüğünde önemli bir yer tutmaktadır. Bu bilgiler, konut satış rakamları ile ilişkilendirildiğinde daha anlamlı olacaktır.

Tablo 2. Toplam ve Üç Büyük İlde Konut Satışı

| YIL | İstanbul | Ankara | İzmir | Toplam |
|-------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| 2013 | 234.789 | 137.773 | 72.421 | 1.157.190 |
| 2014 | 225.454 | 131.825 | 71.779 | 1.165.381 |
| 2015 | 239.767 | 146.537 | 77.796 | 1.289.320 |
| 2016 | 232.428 | 144.570 | 81.316 | 1.341.453 |
| 2017 | 238.383 | 150.561 | 84.184 | 1.409.314 |
| 2018 | 234.055 | 131.161 | 75.672 | 1.375.398 |

Kaynak: www.biruni.tuik.gov.tr

Tablo 2’de, yıllara göre Türkiye’de toplam konut satışı ve özel olarak ise üç büyük ildeki toplam konut satışları verilmiştir. Tablo 2’den de anlaşılacağı üzere, üç büyük ildeki konut satışı, toplam konut satışının hemen hemen yarısına tekabül etmektedir. Burada, 2013 ile 2017 yılları arasında toplam konut satışında sürekli bir artma olduğu göze çarpar. Ancak 2018 yılına gelindiğinde toplam konut satışında bir azalma görülmektedir. Bu azalma, Türkiye ekonomisindeki daralma, bireylerin konut alım gücü ve banka faizlerinin artması ile ilişkilendirilebilir.

2018 yılına kadar gösterilen verilerde, her iki tablo birlikte ele alındığında, toplam nüfusun ve şehirlerde yaşayan nüfusun artması, konut satışında da bir artmaya sebep olduğu anlamına gelmektedir. 2018 yılında ise, toplam nüfus ve şehirlerde yaşayan nüfus artmasına rağmen, önceki yıla göre toplam konut satışında bir azalma meydana gelmiştir. Bu azalma 2018 yılında, üç büyük şehirde de gözlemlenmektedir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bir toplumda ekonomik yapı, gayrimenkul piyasası ile doğrudan ilişkili bir kavramdır. Türkiye Cumhuriyeti'nin nüfusu, kuruluşundan başlamak üzere 1950 yıllara kadar, ağırlıklı olarak köylerde ve kırsal bölgelerde yaşamakta ve bununla birlikte, ekonomisi de ağırlıklı olarak tarıma dayanmaktaydı. Türkiye Cumhuriyeti'nin modernleşme, sanayileşme ve kentleşme faaliyetleri Avrupa ile eş güdümlü olmadığından dolayı, teknolojik gelişmesi de aynı doğrultuda olmamıştır. Bu açıdan, teknolojinin gelişmediği, sanayi faaliyetlerinin yetersiz kaldığı bir toplumda ekonomi, doğal olarak toprak ve tarım üzerinden idare edilmekteydi. Aynı zamanda, bu sebepler, hizmet sektörünün de gelişmesine önemli bir engel oluşturmaktaydı. Ancak bu sürecin, 1960'lar itibariye değiştiği, Türkiye'nin ekonomik, siyasal ve kültürel açılardan önemli dönüşümler geçirdiği belirtilmektedir (Gelekçi, 2015: 602-603).

Özellikle 2000 sonrası döneme bakıldığında Türkiye, istihdam alanında tarıma dayalı olmaktan çıkmakta ve nüfusun daha farklı iş kollarına dağıldığı görülmektedir. Bu durum, dünya konjonktürünün değişmesinin yanı sıra, Türkiye'nin gelişmesi ile de ilgili olarak karşımıza çıkmaktadır (Gelekçi, 2015: 603).

Türkiye'de ekonomik yapının 2000 sonrası durumunu anlamak ve açıklamak üzere, bazı istatistiki verilerden faydalanmak yararlı olacaktır. Tablo 3'te 2009-2017 yılları arasında iş kayıtlarına göre girişimcilik sayıları verilmiştir.

Tablo 3. İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayıları

| YIL | Tarım, Ormanlık ve Balıkçılık | İnşaat | Gayrimenkul Faaliyetleri | Ulaştırma ve Depolama | Bilgi ve İletişim | Mesleki, Bilimsel ve Teknik Faaliyetler |
|-----|--|--------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|--|
|-----|--|--------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|--|

| | | | | | | |
|-------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| 2009 | 22.032 | 184.245 | 40.137 | 527.792 | 25.485 | 156.000 |
| 2010 | 24.290 | 185.567 | 41.873 | 525.565 | 26.996 | 164.557 |
| 2011 | 24.965 | 195.284 | 44.722 | 523.801 | 31.121 | 172.289 |
| 2012 | 24.969 | 214.142 | 46.323 | 518.245 | 37.297 | 177.590 |
| 2013 | 25.552 | 224.686 | 47.300 | 503.735 | 40.063 | 186.991 |
| 2014 | 26.615 | 238.598 | 46.742 | 492.917 | 41.412 | 196.016 |
| 2015 | 27.757 | 239.913 | 49.589 | 493.852 | 42.274 | 205.123 |
| 2016 | 28.501 | 260.117 | 53.622 | 495.634 | 43.194 | 217.041 |
| 2017 | 28.713 | 269.709 | 55.396 | 508.354 | 43.926 | 227.109 |

Kaynak: www.biruni.tuik.gov.tr

Tablo 3'ün düzenlendiği kaynak olan www.biruni.tuik.gov.tr adresinin ver tabanında, inşaat ve gayrimenkul faaliyetlere dair girişimler ayrı olarak sınıflandırılmaktadır. Ancak inşaat sektörü, çoğunlukla taşınmaz varlıklara dair yapılardan oluştuğu için gayrimenkul faaliyetler içerisine dahil edilebilir. Bu iki iş kolu bir arada değerlendirildiğinde, toplam girişim sayılarının en yüksek ikinci sayısına ulaşılmaktadır.

Toplam girişim sayılarında ağırlıklı olarak en çok sayıya sahip olan alan Ulaştırma ve Depolama'ya dair girişimlerdir. Bunun sebebi, özellikle 2000 sonrasında TÜİK verilerine bakıldığında görülebilir. Örneğin 2005 senesinde hizmet sektöründe istihdam edilenlerin oranının %47,3 olduğu gözlemlenmektedir (TÜİK, DİE, 1991'den akt. Geleceği, 2015: 603). Ulaştırma ve Depolama girişimlerinin de hizmet sektörü

içerisinde yer aldığı düşünülduğünde, bu durum ile karşılaşılması olağan görünecektir. Buradan, günümüz Türkiye nüfusunun neredeyse yarısının hizmet sektöründe çalıştığı ve girişimcilik faaliyetlerine de en çok hizmetler alanında başvurduğu sonucuna ulaşılabilir.

İnşaat ve gayrimenkul faaliyetlere dair girişimler, özellikle nüfusun şehirlerde yaşaması ile artış göstermektedir. Nüfusun şehirlerde yoğunlaşması, başta konut faktörü olmak üzere, iş merkezler, rezidanslar, alışveriş merkezleri, sağlık sektörünün gelişmesi ve sağlıkta kamu ve özel yatırımlarla birlikte hastane yapımları, bunun yanı sıra yine kamu ve özel olmak üzere okul yapımları, inşaat sektörü ile şehirleşme arasındaki ilişkiyi gösterir mahiyettedir.

2.2.3. Siyasi ve Hukuki Yapı

Bir toplumda siyasi ve hukuki yapı, o toplumun diğer tüm kurumları açısından temel taşı niteliğindedir. Bu açıdan, siyasi ve hukuki istikrar ve güven duygusu, yerel ve küresel anlamda ekonomik faaliyetleri ülkeye çeker veya iter. Bu bağlamda, siyasi ve hukuki yapı ile ekonomi arasında kuvvetli bir ilişki vardır. Dolayısıyla, herhangi bir ekonomik kriz, gayrimenkul piyasası başta olmak üzere, toplumun her kurum ve faaliyetini etkileyecektir.

Ekonomik kriz, ekonominin temel bileşenlerini oluşturan mal ve hizmet piyasası, üretim faaliyetleri veya döviz kurlarındaki, olağanın üzerinde gerçekleşen, şiddetli ve yoğun dalgalanma olarak ifade edilebilir. Küresel anlamda ekonomik krizler “reel sektör krizleri” ve “finansal krizler” olarak iki grupta değerlendirilebilir. Reel sektör krizleri temel olarak, piyasadaki daralmalar sonucunda meydana gelmektedir. Bu daralmalar işsizlik, ekonomik durgunluk ve üretimdeki aksaklıklar sebebiyle oluşabilir. Finansal krizler ise, çoğunlukla finans piyasalarındaki (hisse senedi, bono, tahvil) ve bankacılık faaliyetlerindeki şiddetli ve yoğun dalgalanma olarak tasvir edilebilir. Finansal krizlerde, özellikle geri ödenmeyen banka kredilerinin etkisi bilinmektedir (Kibritçioğlu, 2001: 1-2).

Küreselleşmenin etkisi ile birlikte ülkeler arası etkileşim ve birbirlerini olumlu veya olumsuz yönde etkileme dereceleri de önemli şekilde artmıştır. Bu açıdan, Türkiye’de yaşanan siyasi ve hukuki alandaki istikrarsızlık örüntüleri, aynı zamanda makro anlamdaki istikrarsızlık örüntüleri ile birlikte ele alınmalıdır. Bu durum da

doğrudan ekonomik yapıyı etkilemekte ve gayrimenkul piyasasının oluşumuna yön vermekte, dönüştürmekte, unsurlarını ve faaliyet alanlarını değiştirmektedir.

Siyasi ve Hukuki yapı söz konusu olduğunda, özellikle gayrimenkul varlıklar alanında, kentsel dönüşüm projeleri de önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında ve bununla ilişkili olarak siyasi ve hukuki yasal süreçler incelendiğinde, kentsel dönüşüm kavramının ilk olarak “yenileme” olarak ifade edildiği görülmektedir. Kentsel dönüşümün ilk evrelerinde, dönüşüme tabi olacak alanların yıkılıp yeniden yapıldığı görünmekte, ancak daha sonraları yapıların iskeleti korunarak, mevcut fiziksel niteliklerinin daha iyi hale getirilmeye çalışıldığı dikkat çekmektedir. Buna ek olarak, kentsel dönüşüm projeleri, aynı zamanda sosyo-kültürel bir değişim de sağlamaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007: 61).

Kentsel dönüşümün Türkiye’de tarihsel olarak uygulanma biçimlerine kısaca göz atıldığında, ilk olarak 1950 ile 1980 yılları arasında meydana gelen ve kentleşme ile birlikte ele anılacak olan gecekondulaşma süreci göze çarpmaktadır. Türkiye, 1950’li yıllardan itibaren siyasi ve hukuki anlamda, ekonomik büyüme ve teknolojik gelişim ile birlikte sanayileşme faaliyetlerine yönelmiştir. Bunun bir getirisi olarak, kırdan kente olan göç, şehirleşmeye sebebiyet vermiştir. Bu durum ise, şehirlerin etrafındaki kırsal ve boş arazilerin yaşam alanlarına uyarlanması ile neticelenmiştir. Ancak, dönem itibariyle kentlerin özellikle alt yapı yetersizliği, köylerden şehirlere gelen nüfusun kendi konut ihtiyacını kendilerinin karşılamasına yol açmıştır. Bu durum ise, gecekonduların inşasına sebep olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 61-62).

Söz konusu durum, 1980’ler itibariyle düzensiz ve yasa dışı gecekondulaşmaya karşı siyasi ve hukuki anlamda politikaların geliştirilmesine sebep olmuştur. Bu açıdan, ilk olarak 1984’te “3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu” ve 1985’te “3194 sayılı İmar Kanunu” çıkarılmıştır. Bu kanunlar aracılığıyla, özellikle gecekondulaşmanın yoğun olduğu hemen hemen tüm kentlerde konut inşasında planlamaya ve imar düzenine gidilmiştir. 2000’li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm noktasında en dikkat çekici gelişme, artık kentsel dönüşüm projelerinin yasallaşmasıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin yasal hale getirilmesi ve devlet eliyle yapılması, Avrupa Birliği (AB) uyum süreci kapsamında değerlendirilebilecek bir gelişmedir (Ataöv ve Osmay, 2007: 65-71).

2.2.4. Bilimsel, Sınai ve Teknolojik Yapı

Teknolojik yapı, tarihin hiçbir döneminde tüm toplumlar arasında eşit ve dengeli bir şekilde var olmamıştır. Kimi toplumlar, belirli teknolojik araç ve gereçleri geliştirirken, kimileri ise o araçları ücret karşılığında ve belirli bir zaman dilimi geçtikten sonra elde edebilmiştir. Bu açıdan, bir ülkenin bilimsel, sınai ve teknolojik yapısı, ülkeler arası etkileşim bakımından da önemlidir.

Cumhuriyetin ilanını takip eden ilk yıllarda Türkiye, Osmanlı Devleti'nin Avrupa'daki sanayi ve teknoloji temelli bilimsel yaklaşımdan uzak kalmasının etkisiyle, ancak hafif imalat alanlarında oldukça az bir gelişme gösterebilmişti. Buna ek olarak 1920'li yıllarda, Türkiye'nin sanayi ve teknoloji alanında gelişmemesinin başlıca etkenleri de şöyle sıralanabilir (Manisalı, 1982: 212):

- 1) Ekonomik ve idari teşkilatlanma açısından sanayi ve teknoloji geliştirecek alt yapı hizmetlerinin olmaması,
- 2) Özel girişimlerin hemen hemen tamamının gayrimüslimlere ait olması,
- 3) Kapitülasyonlarla birlikte Osmanlı Devleti'nin sanayi ve teknolojik alanlarda gelişmiş Avrupa ülkelerinin açık pazarı haline gelmesi,
- 4) Osmanlı Devleti'nin özellikle son dönemlerinde yaptığı savaşların ülkeyi ekonomik, sınai ve teknolojik açıdan yıpratması.

Cumhuriyetin ilk yıllarındaki bu olumsuz tabloya karşın, İzmir'de gerçekleştirilen Türkiye İktisat Kongresi ile birlikte ülkeyi kalkındırma planları yapılmaya başlanmıştır. "Sanayi Grubunun İktisat Esasları" başlığı ile açıklanan kararlar şöyle özetlenebilir (Ayhan, 2002: 81). Öncelikle, uygun vergi politikaları ile mevcut sanayinin muhafaza edilmesi, giyimde yerli malı malzemelerin kullanılması, sanayinin gelişimini teşvik edecek toplantıların düzenlenmesi, sanayinin gelişimi için uygun kredi koşullarının sağlanması, sanayinin ihtiyacını karşılayacak ve sanayide istihdam edilecek kişilerin yetiştirilmesi için okulların açılması ve uzmanlık kazanmaları için Avrupa'ya gönderilmeleri gibi temel önermeler bulunmaktadır. Bu süreci, yine 1920'li yıllarda kurulan İş Bankası, Sanayi ve Maaddin Bankası ile Teşvik-i Sanayi Kanunu'nun yürürlüğe girmesi sürdürmüştür (Başol, 1995: 46).

1930'lar itibariyle, ilk olarak "sanayi planı" kapsamı altında başlayan ancak günümüzde "kalkınma planı" olarak gerçekleştirilen bilimsel, sınai ve teknolojik faaliyetler ve bunlara yönelik teorik planlama hala daha sürdürülmeye çalışılmaktadır. Cumhuriyetin ilanından 2. Dünya Savaşı'na kadar devam eden sürede, sanayi çalışmaları kapsamında belirli bir ilerlemenin gerçekleştirildiği söylenebilmektedir. Ancak, 2. Dünya Savaşı'nın yarattığı ortamda Türkiye ve dünyanın büyük bir kesiminde bilimsel, sınai ve teknolojik yatırımlar sekteye uğramıştır. Savaş sonrasında uygulanmaya konan Marshall Yardım Planı'nın, o dönem için Türkiye'nin sanayi politikası üzerinde etkili olduğu söylenebilmektedir. 1960 sonrasında, sanayi planından daha geniş kapsamı ele alacak şekilde, kalkınma planına geçilmiştir (Oğuztürk, 2004: 100-106).

Türkiye 1980'ler itibariyle, gerek siyasi ve hukuki alanda gerekse de bilimsel, sınai ve teknolojik alanda köklü değişimler yaşamıştır. Bu değişimler ölçüsünde Türkiye'nin ekonomik yapısı da sanayi ve sanayiye bağlı olarak üretilen ürünlere kaymıştır. Söz konusu dönüşüm sürecinde, Türkiye göz önüne alındığında en köklü değişimin sanayi ürün ihracatı olduğu dikkat çekmektedir (Arısoy, 2005: 64).

Gayrimenkul piyasası, bir toplumu oluşturan tüm yapı ve kurumlarla ilgili bir kavramdır. Burada genel itibariyle toplumsal yapı, ekonomik yapı, siyasi ve hukuki yapı ve bilimsel, sınai ve teknoloji yapı olarak dört (4) ana kategori belirlenmiştir. Ancak görüldüğü üzere, söz konusu yapılar da birbirleri ile ilişki içerisinde ve birbirlerini etkileyen pozisyonlardadır. Bu bakımdan, incelenmesi ve analiz edilmesi oldukça karmaşık bir mahiyete sahiptir.

2.2.5. Bankacılık ve Finansal Yapı

Gayrimenkul ediminin iki yolu olduğunu söyleyebiliriz; biriktirerek veya borçlanarak. Borçlanarak mülk ihtiyacını karşılayanın dünyanın hemen her yerinde olduğu gibi ülkemizde de en önemli aktörü bankacılık ve finans sektörüdür. Bireyler mülk edinirken şahsi birikimleri yoluyla eğer alım işlemi gerçekleştirilemiyorsa bu ihtiyaçlarını iç finansman sağlayan faiz karşılığı borçlanılan İnşaat firmalarıyla, bu firmaların anlaşmalı olduğu bankaların faiz oranı belirli kredileriyle, ikinci el konut ise faizli Bankalar veya katılım bankalarının ödeme planları ile mülk sahibi olmaktadır. Bir diğer borçlanma aracı da son dönemlerde yaygınlaşan bireysel tasarrufları aracı bir

firma ile belirli bir hizmet bedeli oranında anlaşarak birlikte biriktirme modeli de denilen bir diğer faizsiz modeldir.

Bahsettiğimiz bankacılık ve finans aktörlerinin bir kısmı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) denetimine tabi iken, bir kısmı henüz denetlenebilir ve ölçülebilir veriler paylaşmamaktadır. Ancak piyasalarımızın bu önemli aktörlerinin satışları ve mülk edindirme yöntemleri ipotekli satış kategorisine girdiğinden resmî rakamlarla değerlendirme yapma olacağına sahibiz.

Türk Dil Kurumu'na göre ipotek; bir taşınmazın alacağı karşılık güvence altında tutulması demektir (TDK). İlgili kurum, SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanının ekspertiz raporu uyarınca mülke bir değer biçmekte, alıcıya finansmanı sağlamakta ve kendisini de garanti altına aldığı ipotek işlemini uygulamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıkladığı rakamlara göre; 2019 yılında toplam 1.348.729 konut satışı gerçekleşmiş ve bunların 332.508 adedi ipotekli konut satışlarıdır. Bu oran %24,6'ya denk gelmektedir. 2018 yılında toplamda 1.375.398 konut satılmış ve bu konut satışlarının 276.820'si ipotekli satışlardır ve bu da toplam satışın %20'sidir. 2017 yılında toplam 1.409.314 konut satılmış, bunların 473.099 adedi ipotekli satış olup toplam satışın %33,5 oranına tekabül etmektedir (www.tuik.gov.tr). Yani son 3 yılın ortalamasını aldığımızda neredeyse konut satışının %26'sının bankalar ve finans kuruluşları aracılığı ile gerçekleştiğini söyleyebiliriz.

2.3. Gayrimenkul Piyasasını Etkileyen Faktörler

Gayrimenkul piyasasının oluşumunda nasıl ki tüm toplumsal organizasyonlar bir arada düşünülüyorsa, aynı zamanda gayrimenkul piyasasını etkileyen ve gayrimenkul piyasasından etkilenen unsurlar da çok katmanlı olmak üzere, önem taşımaktadır. Burada temel birkaç faktör açıklanmaya çalışılacaktır. Yine bu faktörlerin, birbirleri ile olan karşılıklı bir etkileşim içerisinde olduğu dikkat çekicidir. Örneğin kentleşme, sanayi sektörünün gelişmesi ile birlikte artan ve göç olgusunu yaratan bir süreçtir. Tüm bunlar ise nüfus hareketlerinin değişimini ve incelenmesini gerektirir. Aynı zamanda, yeni bir iş kolu, toplumun istihdam yapısını ve genel itibarıyla toplumsal yapıyı etkileyecektir. Aynı zamanda, sosyal hakların gelişimi ve sosyal devlet anlayışı, tüm bu sürecin üzerinde yükseldiği temeli oluşturmakta ve yapılan politikalara bağlı

olarak desteklemekte, sınırlamakta veya engel olmaktadır. Tüm bu hususların ayrı ayrı ele alınması, gayrimenkul piyasasına dair önemli bilgiler sunacaktır.

2.3.1. Kentleşme

Türkiye’de kentleşme olgusu, Cumhuriyet tarihi düşünüldüğünde, Cumhuriyetin ilanından 1950’li yıllara kadar ve 1950’lerden günümüze kadar olmak üzere iki ana ayırım noktasından hareketle ele alınabilmektedir. Cumhuriyetin ilanından 1950’li yıllara kadar gerçekleşen kentleşme olgusunun, oldukça yavaş gerçekleştiği söylenebilir. Ancak, bu tarihlerden itibaren kent nüfusları, birçok farklı yapısal değişim ve dönüşüm sebebiyle sürekli olarak artmaya başlamıştır. Türkiye’de 1950’li yıllarda başladığı söylenebilecek olan kentleşmenin, günümüzde hala devam ediyor olduğu söylenebilmektedir. Kentleşme olgusu, ilk olarak sanayinin geliştiği büyük şehirlerde ortaya çıkmış olsa da günümüzde birçok farklı nedenle oldukça kapsamlı bir alana yayılmış görünmektedir (Işık, 2006: 58). Tablo 1’de, 2010’dan günümüze kadar olan kent ve köy nüfusları Tablo 2’deki konut satışları ile ilişkilendirilmek suretiyle belirtilmiştir. Ancak burada, kent ve köy nüfusuna dair daha geniş bir inceleme yapmak gerekmektedir. Bu inceleme, yine temel kıstas olan Cumhuriyetin ilanından 1950’lere ve 1950’lerden günümüze olacak şekilde yapılacaktır.

Tablo 4. 1927-1960 Yılları Arası Kent ve Köy Nüfus Sayıları ve Oranları

| YIL | Kent Nüfusu | % | Köy Nüfusu | % |
|-------------|--------------------|----------|-------------------|----------|
| 1927 | 3.305.879 | 24,2 | 10.342.391 | 75,8 |
| 1935 | 3.802.642 | 23,5 | 12.355.376 | 76,5 |
| 1940 | 4.346.249 | 24,4 | 13.474.701 | 75,6 |
| 1945 | 4.687.102 | 24,9 | 14.103.072 | 75,1 |
| 1950 | 5.244.337 | 25,0 | 15.702.851 | 75,0 |
| 1955 | 6.927.343 | 28,8 | 17.137.420 | 71,2 |

| | | | | |
|-------------|-----------|------|------------|------|
| 1960 | 8.859.731 | 31,9 | 18.895.089 | 68,1 |
|-------------|-----------|------|------------|------|

Kaynak: (Işık, 2006: 60 ve DİE, 1991: 5'ten akt. Gelekeçi, 2014: 133).

Cumhuriyetin ilk yıllarında kent ve kırsal arasındaki nüfus dağılımı, ağırlıklı olarak kırsal tarafında yoğunlaşmakta ve istatistiklere göre herhangi bir kentleşme durumundan bahsedilememektedir. Aksine 1927 ile 1935 yıllarının dağılımı incelendiğinde, kent nüfusunun arttığı ancak toplam yüzdelik diliminin azaldığı görülmektedir. Söz konusu yıllar arasında kentleşme oranı %24,2'den %23,5'e gerilemiştir.

Takip eden yıllarla birlikte toplam nüfus sürekli artmaktadır. Bunun yanı sıra, kentsel nüfus oranının çok az bir şekilde arttığı ve diğer taraftan yine kırsal nüfus oranının da aynı ölçüde azaldığı dikkat çekmektedir. Ancak bu, toplam nüfusun kent ve kırsal olarak dağılımı içerisindeki artma ve azalma durumları kayda değer sayılabilecek kadar yüksek seviyelerde değildir. Öyle ki, 1927'de %24,2 olan kentsel nüfus oranı, ancak 1950'de %25'e ulaşabilmiştir. Işık'a göre (2006: 61) Cumhuriyetin ilanından 1950'li yıllara kadar olan kentleşme sürecinin asıl önemli tarafı, bu süreçte yaşanan düşük yükselişin, bizzat kentlerin kendi iç işleyişlerine bağlı olduğudur. Bu dönemde, kırsal alandan kentsel bölgelere kayda değer bir göç de olmamıştır.

| YIL | Trakya | Karadeniz | Marmara ve Ege | Akdeniz | Batı Anadolu | İç Anadolu | Güneydoğu Anadolu | Doğu Anadolu |
|------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| 1935 | 1.267.753 7,84 (%) | 2.637.233 16,32 (%) | 3.130.788 19,38 (%) | 870.490 5,39 (%) | 1.503.724 9,31 (%) | 4.001.667 24,76 (%) | 743.041 4,60 (%) | 2.003.322 12,40 (%) |
| 1940 | 1.550.939 8,70 (%) | 2.832.274 15,89 (%) | 3.371.653 18,92 (%) | 1.135.990 6,37 (%) | 1.587.169 8,91 (%) | 4.297.706 24,12 (%) | 804.809 4,52 (%) | 2.240.410 12,57 (%) |
| 1945 | 1.496.612 7,96 (%) | 3.001.350 15,97 (%) | 3.572.281 19,01 (%) | 1.230.543 6,55 (%) | 1.714.807 9,13 (%) | 4.648.413 24,74 (%) | 788.370 4,20 (%) | 2.337.798 12,44 (%) |

| | | | | | | | | |
|------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1950 | 1.583.937 7,56 (%) | 3.292.443 15,72 (%) | 3.959.023 18,90 (%) | 1.434.688 6,85 (%) | 1.871.430 8,93 (%) | 5.227.966 24,96 (%) | 896.227 4,28 (%) | 2.681.474 12,80 (%) |
| 1955 | 1.960.332 8,15 (%) | 3.881.441 16,13 (%) | 4.229.942 17,58 (%) | 1.721.371 7,15 (%) | 2.102.819 8,74 (%) | 6.031.685 25,06 (%) | 1.030.68 84,28 (%) | 3.106.485 12,91 (%) |
| 1960 | 2.284.625 8,23 (%) | 4.451.069 16,04 (%) | 4.877.080 17,57 (%) | 2.062.665 7,43 (%) | 2.373.442 8,55 (%) | 6.943.033 25,02 (%) | 1.189.90 94,29 (%) | 3.572.997 12,87 (%) |

Tablo 5. 1935-1960 Yılları Arası Nüfusun Bölgesel Dağılımı ve Yüzdelik Oranları

Kaynak: (DİE, 1991: 21'den akt. Gelekçi, 2014: 134).

Tablo 5'te 1935-1960 yılları arasında nüfusun bölgesel dağılımı ve oranları gösterilmiştir. 1935 yılında %24,76'lık bir oranla İç Anadolu Bölgesi'nin, nüfusu en yoğun bölge olduğu belirtilebilir. Aynı tespit, 1960 yılı için de geçerlidir. İç Anadolu Bölgesi, genel itibariyle nüfus bakımından en yoğun bölge konumundadır. Buna benzer bir veri, Güneydoğu Anadolu Bölgesi için de geçerlidir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi, verili istatistikler incelendiğinde nüfusu en az olan bölge olarak dikkat çekicidir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin 1935 yılındaki oranı %4,60 iken 1960 itibariyle diğer bölgelere kıyasla nüfus oranı %4,29 olmuştur.

Nüfusun kentsel dağılımı gayrimenkul kavramı ile ilişkilendirildiğinde, kentsel bölgelerde birçok farklı yapı sebebiyle gayrimenkullerin farklılaşacağı ve sayıca kırsal alanlara göre daha fazla olacağı yorumu yapılabilir. Bu bakımdan, Cumhuriyetin ilanından 1950 ve 1960'lı yıllara kadar özellikle İç Anadolu Bölgesi, Marmara ve Ege Bölgesi'nde gayrimenkul piyasasının diğer bölgelere nazaran daha gelişmiş olduğu sonucuna ulaşılabilir.

Türkiye nüfusunun ağırlık olarak kırsal alanda yaşadığı dönem, 1980'ler itibariyle son bulmaktadır. Tablo 6 Türkiye nüfusunun 1960'lı yıllardan günümüze kentsel ve kırsal bölgeler temelinde nasıl bir değişim yaşadığını göstermektedir.

Tablo 6. 1960'tan Günümüze Toplam Nüfus, Kentsel-Kırsal Nüfus ve Oranları

| YIL | Toplam | Kentsel Nüfus | Kentsel Nüfus Oranı | Kırsal Nüfus | Kırsal Nüfus Oranı |
|-------------|---------------|----------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|
| 1960 | 27.754.820 | 8.859.731 | 31,9 | 18.895.089 | 68,1 |
| 1965 | 31.391.421 | 10.805.817 | 34,4 | 20.585.604 | 65,6 |
| 1970 | 35.605.176 | 13.691.101 | 38,5 | 21.914.075 | 61,5 |
| 1975 | 40.347.719 | 16.869.068 | 41,8 | 23.478.651 | 58,2 |
| 1980 | 44.736.957 | 19.645.007 | 43,9 | 25.091.950 | 56,1 |
| 1985 | 50.664.458 | 26.865.757 | 53,0 | 23.798.701 | 47,0 |
| 1990 | 56.473.035 | 33.326.351 | 59,0 | 23.146.684 | 41,0 |
| 2000 | 67.803.927 | 44.006.274 | 64,9 | 23.797.653 | 35,1 |
| 2007 | 70.586.256 | 49.747.859 | 70,5 | 20.838.397 | 29,5 |
| 2008 | 71.517.100 | 53.611.723 | 74,96 | 17.905.377 | 25,04 |
| 2009 | 72.561.312 | 54.807.219 | 75,53 | 17.754.093 | 24,47 |
| 2010 | 73.722.988 | 56.222.356 | 76,26 | 17.500.632 | 23,74 |
| 2011 | 74.724.269 | 57.385.706 | 76,8 | 17.338.563 | 23,2 |
| 2012 | 75.627.384 | 58.448.431 | 77,28 | 17.178.953 | 22,72 |
| 2013 | 76.667.864 | 70.034.413 | 91,35 | 6.633.451 | 8,65 |
| 2014 | 77.695.904 | 71.286.182 | 91,75 | 6.409.722 | 8,25 |
| 2015 | 78.741.053 | 72.523.134 | 92,1 | 6.217.919 | 7,9 |
| 2016 | 79.814.871 | 73.671.748 | 92,3 | 6.143.123 | 7,7 |
| 2017 | 80.810.525 | 74.761.132 | 92,51 | 6.049.393 | 7,49 |
| 2018 | 82.003.882 | 75.666.497 | 92,27 | 6.337.385 | 7,73 |

Kaynak: (www.biruni.tuik.gov.tr ; TÜİK; Geleççi, 2015: 601)

Tablo 6’da 1960’tan günümüze kadar olan sürede Türkiye’de kentsel ve kırsal yerleşim bölgelerinde yaşayan nüfus sayısal ve oransal olarak verilmiştir. 1960 yılı itibariyle nüfusun %68.1 gibi çok yüksek bir oranı kırsal bölgelerde yaşamaktaydı. Bu durum, özellikle 1970’li yıllara kadar yavaş yavaş düşüş göstermiştir. Tablo 6’da görüldüğü üzere, kentsel ve kırsal nüfus yoğunluğu ilk kez 1985 yılı sayımlarında ağırlık olarak değişmiştir. 1985 yılında nüfusun %53’ü kentlerde yaşarken %47’si kırsal bölgelerde yaşamaktadır.

2000’li yıllara gelindiğinde artık Türkiye nüfusunun büyük çoğunluğunun kentsel bölgelerde yaşadığı söylenebilmektedir. 2000 yılı sayımlarında kentsel nüfus %64,9 ve kırsal nüfus ise %35,1’dir. Bu oran, 2000’li yıllarda sürekli kentsel nüfusun artması ile yükselerek devam etmiştir.

Burada dikkat çekilmesi gereken bir diğer husus, 2012 ile 2013 yılları arasındaki ani yükseliştir. 2012 yılında kentsel bölgelerde yaşayan nüfus, toplam nüfusun 77,28’ini oluştururken, 2013 yılında bu oran 91,35 yükselmiştir. Yine 2012’de kırsal bölgelerde yaşayan insanların oranı %22,72 iken 2013’te bu oranın 8,65 olduğu görülmektedir. Söz konusu dikkat çekici bu fark, Büyükşehir Yasası’nda meydana gelen değişikliklerle ilgili bir konudur. 6 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye’de on üç (13) il büyükşehir belediyesi sıfatı kazanmış ve bunun yanı sıra yirmi altı (26) ilçe kurulması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kanuna göre, daha önce büyükşehir sayılmayan iller, büyükşehir olarak tanımlanmış ve bu illerin il belediyeleri, kanunla birlikte büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür. Bu iller, şöyle sıralanabilir: Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van. Bu illerin yanı sıra, çok sayıda köy, büyükşehir belediyelerine bağlı olarak mahalle olarak tanımlanması, yine bu iki yıl arasındaki ciddi farkın oluşmasına sebep olmuştur (Gelekçi, 2015: 602).

Kentleşme, Işık’ın (2006: 67) belirlediği şekliyle, temelde üç faktör üzerinden ele alınmalıdır. Bu faktörler sanayi, turizm ve terör kaynaklı kentleşme faktörleridir. Sanayi kaynaklı kentleşme, nüfusun hızlı bir şekilde artması ile hem daha yaygın, hem de oransal olarak daha çok olduğu için, kentleşme konusunda diğer iki faktöre göre daha önemli bir konumdadır. Bu kentleşme modeline daha çok Marmara ve Akdeniz bölgelerinde, gelişen sanayinin etkisiyle rastlanmaktadır. Sanayiye dayalı kentleşme, bugün hala özellikle Marmara bölgesi olmak üzere devam etmektedir. Bu açıdan, Türkiye’de sanayileşme ve sanayi politikalarını anlamak ve açıklamak önem arz etmektedir.

2.3.2. Sanayileşme

Türkiye’de sanayileşme, kentleşme ve göç kavramları ile ele alınması gereken ve birbirleri ile ilişkileri temelinde anlaşılması gereken bir kavramdır. Diğer yandan sanayileşme, gayrimenkul kavramı ve gayrimenkul piyasası ile de yakından ilgilidir. Özellikle ticari ve sınai gayrimenkul varlıklar, büyük ölçüde sanayi ve sanayi sektörüne

ait taşınmazlar tarafından belirlenmektedir. Dolayısıyla, bir yerde sanayi sektöründen, sanayiye dayalı iş yeri ve iş merkezlerinden bahsediliyorsa, orada gayrimenkul varlıklara dair de söz söylendiği anlaşılmalıdır.

Türkiye, Cumhuriyetin ilanından itibaren sanayileşmeyi önemli bir politik hedef olarak belirlemiştir. 1950’li yıllara kadar neredeyse tamamı devlet eliyle olmak üzere kısıtlı da olsa sanayi faaliyetleri gerçekleştirilmiştir. Sanayi faaliyetlerine bağlı bu süreç, İkinci Dünya Savaşı dönemlerinde kesintiye uğramış ve fakat 1960’lardaki politikalarla birlikte tekrar artış göstermiştir. 1970’lerde yaşanan krizlerle birlikte Türkiye’nin sanayi politikasının ve sanayileşme çabalarının önü önemli ölçüde kesilmiştir. Ancak Türkiye, 1980’ler itibariyle Dünya Bankası (DB) ve IMF’nin destekleriyle, serbest piyasanın öncülüğünde yeniden sanayileşme politikalarına hız vermiştir (Şenses ve Taymaz, 2003: 1).

Türkiye’de birçok konuda özellikle 1980’ler sonrasında yapısal değişimlerin yaşandığı söylenmektedir. Söz konusu değişiklikler, devlet ve sanayi arasındaki ilişkilerde de gözlemlenebilmektedir. 1980’ler itibariyle sanayileşme konusundaki yapısal değişiklik en temelde, devletin sanayi ve genel itibariyle ekonomik alandaki rolünde dikkat çeken değişikliktir. Cumhuriyet Dönemi Türkiye’sinden 1980’lerin başlarına kadar ekonomide ve sanayide yönlendirici güç devlet olmuştur. Ancak 1980’li yıllar itibariyle devletin sanayi başta olmak üzere ekonomi alanındaki etkin rolünden uzaklaşıldığı bir dönem başlamıştır (Arısoy, 2005: 46-47).

2000’li yıllarla birlikte Türkiye’de, sanayileşmedeki artışın yanı sıra, hızlı bir hizmet sektörü girişi olmuştur. Sanayi, gerek istihdam anlamında gerekse de Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla (GSYH) bakımından tarım sektörünü geride bıraksa da, hizmet sektörünün hızlı yükselişinin önüne geçememiştir. Tablo 7’de iktisadi faaliyet kollarına göre son yıllardaki GSYH payları verilmektedir.

Tablo 7. İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Son Yıllardaki GSYH Payları (2009 Bazlı)

| YIL | Tarım | Sanayi | Hizmetler |
|-------------|--------------|---------------|------------------|
| 2004 | 54.365.145 | 145.005.909 | 304.887.404 |
| 2005 | 62.349.598 | 170.459.652 | 355.501.121 |

| | | | |
|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 2006 | 64.415.593 | 206.057.740 | 419.780.984 |
| 2007 | 66.197.107 | 232.941.255 | 481.118.335 |
| 2008 | 74.451.345 | 260.996.668 | 550.190.966 |
| 2009 | 81.234.274 | 240.365.442 | 569.482.714 |
| 2010 | 104.703.635 | 285.383.871 | 629.823.047 |
| 2011 | 114.838.169 | 375.613.697 | 736.243.999 |
| 2012 | 121.692.893 | 420.266.164 | 843.453.712 |
| 2013 | 121.709.079 | 501.220.607 | 962.395.396 |
| 2014 | 134.724.745 | 576.440.635 | 1.097.024.575 |
| 2015 | 161.447.917 | 652.582.965 | 1.246.695.908 |
| 2016 | 161.304.618 | 735.168.540 | 1.402.423.306 |
| 2017 | 189.000.175 | 905.819.274 | 1.657.822.396 |

Kaynak: www.biruni.tuik.gov.tr

Türkiye, hala çoğunlukla sanayi sektöründe gelişmiş ülkeler arasında sınıflandırılmamaktadır. Tablo 7’de verilen 2004-2017 yılları arasındaki GSYH rakamlarına bakıldığında, sanayinin birincil payı alamaması da bu durumla ilişkilendirilebilir.

Türkiye, 1985 yılı itibariyle köy ve kent arasındaki nüfus dağılımında ilk kez kentten yana bir artmaya ulaşmıştır (Kent %53 – Köy %47). Söz konusu yıllardan önce nüfus bakımından köy ve kırsal alan, her zaman daha fazla insan barındırmaktaydı. Ancak, 1985 yılı ile birlikte, Türkiye nüfusu giderek daha çok şehirlerde yaşamaya başlamıştır. Bu durum, tarım alanında gerilemeyle birlikte, şehir hayatının dinamikleri olan sanayi ve hizmet sektöründe de gelişimin önünü açmış görünmektedir. Özellikle, nüfusun kent ve köy dağılımı göz önünde bulundurulduğunda, 2017 yılı verileri oldukça anlamlı görünmektedir. 2017 yılında kentleşme oranı %92,51’dir. Kırsal kesimde yaşayan insanların nüfus oranı ise %7,49’da kalmaktadır. 2017 GSYH payları dikkate alındığında da, şehir hayatını oluşturan iki önemli etmen olan sanayi (905.819.274) ve hizmetler sektörü (1.657.822.396) çok yüksek bir paya sahiptir. Diğer taraftan ise tarım

sektörünün 2017 GSYH payı (189.000.175) diğer iki sektöre kıyasla oldukça düşük kalmaktadır.

2.3.3. Göç

Göç, sosyal bilimlerin hemen hemen tamamının ilgilendiği, çok yönlü ve çok boyutlu bir kavramdır. En genel ifadeyle göç, insanların çok çeşitli sebeplerle yaşadıkları yerlerden başka yerlere bireysel veyahut toplu olarak taşınmaları, yaşadıkları yerlerden başka bir yere ikamet etmeleri olarak tanımlanabilir. İnsanların, yaşadıkları yerlerde artık geçinememeleri, mevcut ve sürekli artan nüfuslarının ellerindeki kıt kaynaklar tarafından beslenememesi gibi doğal, ekonomik veya siyasi sebeplerden kaynaklanabilir. Göç, nihayetinde bir coğrafi olarak yer değiştirmedir. Ancak bu yer değiştirme meselesi, sebepleri ve sonuçları ile tüm toplumsal yapıyı ilgilendiren bir konudur (Sağlam, 2006: 33-34; Nüfus Hareketleri ve Çevre, 2011: 18).

Türkiye söz konusu olduğunda göç olgusu, özellikle kentleşme ve sanayileşme ile ilgili bir kavram olarak ele alınmaktadır. Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren, tarımda makineleşmenin gerçekleşmesi ve makine kullanımının artması ile birlikte açığa çıkan işgücü, bunun dışında toprak bölünmeleri ile çok sayıda kişiye düşen az miktarlarda topraklar, kırsal alanın itici faktörleri olarak değerlendirilmektedir. Aynı zamanda, giderek artan sanayi ve kentleşme olgusu, eğitim, sağlık gibi sosyal hizmetlerinde artması şehir hayatının çekici kılmaktadır. Kırsal alanın itici ve şehir hayatının çekici sebepleri, Türkiye’de göç meselesini gündeme getirmiştir (Işık, 2005: 58; Nüfus Hareketleri ve Çevre, 2011: 18).

Göçler, genel itibariyle köyden şehre, şehirden köye, köyden köye ve şehirde şehirde olmak üzere gerçekleşmektedir. Türkiye’deki göçler, özellikle 1950-1980 dönemi arasında daha çok köyden şehre doğru gerçekleşmiştir. 1980 sonrasında ise, küçük şehirlerden büyük şehir ve metropollere doğru gerçekleşen iç göç hareketlerinden bahsedilmektedir. Türkiye’de gerçekleşen bu göç hareketleri, temel itibariyle Türkiye’de kent ve köy hayatını oluşturan ana etmendir (Sağlam, 2006: 39-40).

Tablo 8’de Türkiye’de 1980-1985 ve 1985-1990 yılları arasında yapılan göçlerin yönü ve sayıları tespit edilmiştir.

Tablo 8. 1980-1985 ve 1985-1990 Yılları Türkiye’de Göç Verileri

| YIL | 1980-1985 (Rakam) | 1980-1985 (%) | 1985-1990 (Rakam) | 1985-1990 (Oran) |
|---------------------------|----------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| Şehirden Şehre | 1.885.689 | %65,36 | 2.872.788 | %70,67 |
| Köyden Şehre | 378.971 | %13,13 | 420.246 | %10,34 |
| Şehirden Köye | 297.929 | %10,33 | 378.933 | %9,32 |
| Köyden Köye | 322.710 | %7,37 | 392.935 | %9,67 |
| Toplam | 2.885.299 | %100 | 4.064.902 | %100 |

Kaynak: (Bal, 1999: 63).

Tablo 8’de görüleceği üzere tespit edildiği şekliyle 1980-1985 yılları arasında toplam 2.885.299 kişi ve 1985-1990 yılları arasında toplam 4.064.902 kişi göç hareketleri içerisinde bulunmuştur. Göçün yönü incelendiğinde, 1980-1985 yılları arasında ağırlıklı olarak (%65,36) şehirlerden şehirlere göç edilmiştir. Bu oranı, %13 ile köyden şehirlere doğru yapılan göç izlemektedir. 1985-1990 yılları arasında ise göç faaliyetlerinde bulunan insanların %70,67’si yine şehirlerden şehirlere doğru hareket etmiştir. Bunu aynı yıllarda %10,34 ile köyden şehre yapılan göçler izlemiştir. Söz konusu göç hareketlerinin, Türkiye’de toplumsal yapıyı şekillendiren en önemli unsurların başında geldiği bir kez daha belirtilmelidir. Bu durum ise, gayrimenkul piyasasının nasıl şekilleneceğini, hangi çevrelerde yoğunlaşacağını ortaya koymakta önemli bir değişken olarak değerlendirilebilir. Ayrıca göç unsuru ülkemizde, kent çevrelerinde gecekondular gibi alternatif gayrimenkul türlerinin de oluşumuna sebebiyet vermesi bakımından ayrı bir öneme sahiptir.

2.3.4. Nüfus Hareketleri

Nüfus hareketleri, temelde göç ile ilişkilendirilmesine rağmen aslında daha geniş bir faaliyet alanını kapsamaktadır. Bireylerin her türlü eylemleri, onları belirli bir nüfus hareketi içerisine sokmaktadır. Burada, bireylerin bireysel eylemlerinin toplumsal bağlamda düşünüldüğü sonucu çıkarılabilir. Bahsedildiği üzere, göç burada en önemli alandır. Ancak bireylerin yaptıkları iş ve mesleklere bağlı olarak yaşadıkları yerler, hangi iş kolu üzerinden iktisadi faaliyetlerini gerçekleştirdikleri, daha genel kapsamda nerede yaşadıkları veya sosyal statüleri kapsamında hangi çevrelerde veya ne tip

konutlarda oturdukları, geniş anlamda düşünüldüğünde nüfus hareketlerinin içerisine girmektedir.

Nüfus hareketleri, temelde doğal nedenler, ekonomik nedenler ve sosyal ve siyasi nedenler olmak üzere sınıflandırılabilir. Doğal nedenlere bağlı olarak gerçekleşen nüfus hareketlerinin önemli nedenlerinden bazıları şunlardır: Doğal afetler, iklim, yer şekilleri, su kaynakları, yeraltı kaynakları. Ekonomik nedenler ise başta işsizlik, tarım ve turizm gibi faktörlerden oluşmaktadır. Sosyal ve siyasal nedenler genelde daha iyi şartlarda yaşama isteği, dini sebepler, eğitim, sağlık gibi sosyal koşullardan oluşmaktadır (Nüfus Hareketleri ve Çevre, 2011: 4-8).

Gayrimenkul piyasası, nüfus hareketlerini oluşturan hemen hemen tüm etmenlerle ilişkili bir kavram olarak düşünülebilmektedir. İnsanlar, tüm bu sebeplerden dolayı bir yerden başka bir yere taşınmayı isterken veya bir yerde devamlılık kurma isteği duyarken, aslında gayrimenkul varlıklarla da bir çeşit ilişki içerisine girmektedirler. Bu durum en iyi şekilde göç, kentleşme ve sanayileşme sonucu ortaya çıkan gecekondu yapılarında görülebilir. İnsanlar, muhtelif sebeplerde örneğin kırsal hayatın itici veya şehir hayatının çekici vasıfları, terör veya toprak bölünmesi ile payların azalması ya da makineleşme gibi sebeplerle şehirlere gelmekte ve burada yeni bir hayat kurma telaşı içine girmektedirler. Bireylerin veya grupların yaptıkları bu eylemler, nihayetinde istemli veya istemsiz şekilde gayrimenkul varlıklarla ilişkiye girmelerine sebep olmaktadır. Bireylerin, gayrimenkul varlıklarla farklı şekilde temasları, toplumun ekonomik, siyasi ve hukuki yapısı gibi birçok yapısı tarafından da değerlendirilmektedir. Örneğin, konut fiyatlarının artışı, kentsel dönüşüm projelerinin başlaması, devletin kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapması veya kamu tarafından yapılan/yaptırılan konutlar, gayrimenkul piyasasının çok yönlü ve çok boyutlu niteliğini ortaya koymaktadır.

Ülkemizde göçle ilgili bir diğer önemli başlık da Suriye'den Türkiye'ye gelen ve sayıları İç İşleri Bakanlığı'na açıklanan 3.576.659 Suriyeli göçmendir. İç savaştan kaçarak ülkemize göç eden Suriyeli göçmenler başta İstanbul, Gaziantep, Hatay ve Şanlıurfa olma üzere 81 ilimize de yerleşmişlerdir. En fazla Suriyeli göçmen 480.077 ile İstanbul, en az da 22 kişi ile Bayburt'a yerleşim göstermişlerdir (www.goc.gov.tr).

2015-2019 arasında ülkemizde yabancılar 149.821 konutun sahibi olmuşlardır. En yüksek konut sahibi olma oranı beş yılda %17,9'la Iraklılar tarafından

gerçekleştirilmiştir. %8,5'la Suudi Arabistan vatandaşları, %7,4'le İran İslam Cumhuriyeti'nden vatandaşlar, %6,5'le Rusya Federasyonu vatandaşları ve %6,4'le Kuveyt'li vatandaşlar konut edinmişlerdir (www.tuik.gov.tr).

2.3.5. İstihdam Yapısı

Bir toplumda istihdam yapısı, istihdam faaliyetleri içerisinde bulunan bireylerin nerede yaşadığı, hangi iktisadi faaliyet alanında çalıştığı, gayrimenkul varlıklarla ne türden bir ilişkiye girdiği açısından oldukça önemlidir. İstihdam genel itibariyle emek, sermaye, işçi ve işveren gibi kavramlarla birlikte düşünülmelidir. Bu açıdan, oldukça geniş bir alan içerisinde değerlendirilmesi gerektiği söylenebilmektedir. İstihdam, en kısa haliyle “üretim faaliyetleri içerisindeki her bir unsurun ayrı ayrı üretim süreci içerisinde bulunması” olarak tanımlanabilmektedir (Bekiroğlu, 2010: 6).

İstihdam kavramı, Ülgener'e göre (1980: 73) dar ve geniş anlamli olmak üzere iki şekilde tanımlanabilmektedir. Dar anlamıyla istihdam, bireylerin işgücü piyasasına emekleri ile dâhil olmalarıdır. Geniş anlamda ise, üretim unsurlarının tamamının üretim süreci içerisinde bulunmaları olarak ifade edilmektedir.

Türkiye'de istihdam yapısı, özellikle 1980'ler itibariyle köklü değişimler geçirmiştir. Bu değişimler göz önüne alındığında, birbirleri ile bağlantılı üç (3) faktör ele alınabilir (Ay, 2012: 223-2234):

- 1) 1950'ler ile birlikte kırsal bölgelerden kentsel bölgelere doğru başlayan göç faaliyetleri,
- 2) Kırsal bölgelerden kentsel bölgelere gelen nüfusun büyük bir kısmının eğitimsiz olması dolayısıyla kent nüfusunda eğitimsiz bireylerin artması,
- 3) İstihdam piyasasına katılım açısından kadınların konumuna dair yapısal değişimler görülmektedir.

Tablo 9'da 1955 ve 1960 yıllarına ait, nüfusun iktisadi faaliyet kollarına göre dağılımı rakam ve oran bazında verilmiştir. Tablo 9'da da görüleceği üzere, istihdam edilen nüfusun büyük bir kesiminin hem 1955 hem de 1960 yıllarında ziraat, avcılık, hayvancılık ve balıkçılık faaliyetleri ile meşgul olduğu görülmektedir. Bu rakamlar

1955'te 9.446.102 iken 1960'da 9.737.489 olmuştur. Bu rakamların istihdam edilen nüfus karşısındaki oranları ise 1955'te %77,4 ve 1960'ta % 74,9 olarak görünmektedir.

Sanayi faaliyetleri açısından bakıldığında 1955 yılında istihdam edilen kişi sayısı 726.522 ve istihdam faaliyetleri karşısındaki oranı da %5,9'dur. Bu durum, 1960'ta 884.459 ve %6,8 olarak tespit edilmiştir. Söz konusu her iki dönem içerisinde sanayi faaliyetlerinin yetersiz ve nispi olarak az da olsa artmış olduğu belirtilebilir. 1955 ve 1960 yıllarında diğer iki iktisadi faaliyet alanına kıyasla hizmet sektörünün daha geri planda kaldığı görünmektedir. Hizmet sektöründe istihdam edilenler 1955'te 496.281 (%4,1) ve 1960'ta 679.838 (%5,2) olduğu görülmektedir.

Tablo 9. 1955 ve 1960 Yıllarında İstihdam Edilen Nüfusun İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı

| İktisadi Faaliyetler | 1955 | | 1960 | |
|---|-------------------|-------|-------------------|-------|
| Toplam | 12.205.272 | | 12.993.245 | |
| Ziraat, Avcılık, Ormancılık, Balıkçılık | 9.446.102 | %77,4 | 9.737.489 | %74,9 |
| İmalat Sanayi | 726.522 | %5,9 | 884.659 | %6,8 |
| Hizmetler | 496.281 | %4,1 | 679.838 | %5,2 |
| Diğer Faaliyetler ¹ | 1.596.367 | %12,6 | 1.691.259 | %13,1 |

Kaynak: DİE, 1991: 10'dan akt. Geleکçi, 2014: 136).

Türkiye'de istihdamın dağılımı 1990 yılı itibari ile günümüze kadar incelendiğinde ise, çok farklı bir görünüm sergilemektedir. Tablo 10 bu bağlamda, 1990'dan günümüze kadar olan istihdam faaliyetleri içerisinde bulunan nüfusun hangi faaliyet kolunda yer aldığı oran olarak gösterilmektedir. Burada, yine temel olarak tarıma bağlı faaliyetler, sanayi ve hizmet sektörü ele alınmıştır.

Tablo 10. 1990 – 2017 Yıllarında İstihdamın Sektör Bazlı Dağılımı (%)

| YIL | Tarım | Sanayi | Hizmet |
|------|-------|--------|--------|
| 1990 | 49,9 | 15,8 | 38,2 |

¹ Tablo 9'daki iktisadi faaliyet kolları, yüzdelik dilimde en fazla orana sahip olan üç alan üzerinden tabloya aktarılmış, yüzdelik dilimde nispi olarak düşük orana sahip iş alanları Diğer Faaliyetler içerisinde değerlendirilmiştir.

| | | | |
|------|------|------|------|
| 1991 | 47,7 | 15,3 | 37,0 |
| 1992 | 44,8 | 16,1 | 39,0 |
| 1993 | 42,7 | 15,6 | 41,8 |
| 1994 | 44,0 | 16,5 | 39,5 |
| 1995 | 44,1 | 16,0 | 39,9 |
| 1996 | 43,7 | 16,5 | 39,9 |
| 1997 | 41,7 | 17,5 | 40,8 |
| 1998 | 41,5 | 17,1 | 41,3 |
| 1999 | 40,2 | 17,2 | 42,7 |
| 2000 | 36,0 | 17,7 | 46,3 |
| 2001 | 37,6 | 17,5 | 44,9 |
| 2002 | 34,9 | 18,5 | 46,6 |
| 2003 | 33,9 | 18,2 | 47,9 |
| 2004 | 34,0 | 18,3 | 47,7 |
| 2005 | 29,5 | 19,4 | 51,1 |
| 2006 | 27,3 | 19,7 | 53,0 |
| 2007 | 22,5 | 21,8 | 49,6 |
| 2008 | 22,4 | 22,0 | 49,5 |
| 2009 | 23,1 | 20,3 | 50,4 |
| 2010 | 23,3 | 21,1 | 49,1 |
| 2011 | 23,3 | 20,8 | 48,7 |
| 2012 | 22,1 | 20,5 | 50,2 |
| 2013 | 21,2 | 20,7 | 50,9 |
| 2014 | 21,1 | 20,5 | 51,0 |
| 2015 | 20,6 | 20,0 | 52,2 |
| 2016 | 19,5 | 19,5 | 53,7 |
| 2017 | 19,4 | 19,1 | 54,1 |

Kaynak: www.biruni.tuik.gov.tr

İstihdam edilen nüfusun yıllara göre iktisadi faaliyet kollarındaki dağılımı incelendiğinde Tablo 10'da, özellikle son otuz yılda Türkiye'de önemli değişimlerin olduğu gösterilmektedir. 1990 yılında istihdam edilen nüfusun sektör bazlı dağılımında tarım yüzde 46,9 ile hâlâ en yüksek orandadır. Hizmet sektörü yüzde 38,2 ve sanayi ise yüzde 15,8'lik dilimi oluşturmaktadır. Bu veriler, 1960 yılı ile kıyaslandığında, tarım ile özellikle hizmet ve sanayi sektörünün arasındaki mesafenin daraldığı görülmektedir. Veriler göz önünde bulundurulduğunda, kuruluşundan itibaren tarıma dayalı bir iktisadi taban üzerinden hareket eden Türkiye Cumhuriyeti'nde ilk kez 1999 yılında, istihdamın sektör bazlı dağılımında tarım sektörü, ilk sıradaki yerini kaybetmiştir. 1999 verileri incelendiğinde hizmet sektörünün dağılımdaki yeri yüzde 42,7 iken, tarım sektörü yüzde 40,2'dir. Sanayinin oranı ise yüzde 17,2 olmuştur. Bu yıldan sonra, istihdamın sektör bazlı dağılımındaki en yüksek oran hizmet sektöründe olmuştur. 2005 yılında istihdam

edilen nüfusun yarısından fazlası (%51,1) hizmet sektöründe çalışırken, %29,5'lik kesim tarım sektöründe, %19,4 ise sanayi alanında çalışmaktadır. 2017 yılı verileri incelendiğinde, istihdam edilen nüfusun %54,1'inin hizmet sektöründe çalıştığı görülmektedir. %19,1 ile sanayi sektörü, %19,4'lük oran ile ise tarım sektörü yer almaktadır.

Bilgiler değerlendirildiğinde Türkiye'nin istihdam yapısındaki tarımsal faaliyetlerin azaldığı görülmektedir. Ancak, tarımsal faaliyet alanlarındaki daralma, gelişmiş ülkelerde olduğu gibi sanayi sektöründe değil, hizmet sektöründeki genişleme ile karşılık bulmuştur. Bu açıdan Türkiye'de istihdamın yarısından fazlası, günümüzde hizmet sektörü tarafından karşılanmaktadır. Sanayi faaliyetleri, Türkiye'nin bir sanayi ülkesi olarak değerlendirilmesinin çok uzağındadır.

Bu veriler, Türkiye'de gayrimenkul piyasası açısından değerlendirildiğinde kıymetli olmaktadır. Tarım, Türkiye'de gayrimenkul varlıkları (arazi, arsa gibi) barındıran önemli bir alan olarak özellikle Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren hep var olmuştur. Ancak, sanayileşme faaliyetleri ve beraberinde kurulan fabrikalar ve sanayiye dayalı iş yerleri, sanayi sektörü ile birlikte farklı bir açıdan gelişen gayrimenkul varlıkların oluşumuna da sebep olmuştur. Diğer yandan, özellikle Tablo 10'da görüldüğü üzere, hizmet sektörü günümüzde istihdam edilen nüfusun büyük çoğunluğunu oluşturmakta ve bu büyük çoğunluk genellikle şehirlerde yaşamaktadır. Hem hizmet sektörünün içerisine dâhil olan gayrimenkuller, hem de hizmet sektöründe çalışan bireylerin en başta barınma ihtiyaçları olmak üzere birçok gayrimenkul varlıklarla temas içinde olmaları, özellikle 1980'ler itibariyle Türkiye'de gayrimenkul kavramının, artık çok daha geniş bir anlamda kullanılmasını gerektirmektedir.

2.3.6. Sosyal Hakların Gelişimi ve Sosyal Devlet Anlayışı

Sosyal devlet anlayışı genel itibariyle, sosyal hak ve özgürlükler ile ilişkili bir kavram olarak gündeme gelmektedir. Aynı zamanda bu, devletin kamu harcamalarını halkın refahı ve hayat standardını yükseltmek için kullanıp kullanmadığı veya bunun nispi ifadesi ile alakalı bir durum olarak da karşılanmaktadır.

Sosyal hakların ne olduğu ve neyi ifade ettiği farklı tarihsel dönemlerde farklı şekillerde yorumlanmıştır. Bu açıdan, sosyal hakları anlamak, bu hakları tarihsel açıdan ele almakla mümkün olabilecektir. Bu bakımdan, birinci kuşak sosyal haklar,

vatandaşlık hakları ve politik haklar olarak karşımıza çıkmakta olup, arka planını Kartezyen felsefede ve 18. yüzyıl aydınlanma düşüncesinden almaktadır. Burada temel sosyal haklar, demokrasi kavramı etrafında şekillenmiş olup oy verme, ifade özgürlüğü, eşitlik, din ve vicdan özgürlüğü gibi hakları kapsamaktadır. İkinci kuşak sosyal haklar, birinci kuşak sosyal haklara göre yalnızca siyasi haklar çerçevesinde olmamakla birlikte, sosyo-kültürel alanda da bireylerin haklarını belirtmektedir. Bu haklar, bireylerin kendilerini gerçekleştirebilmelerini sağlayan temel unsurlar olarak da düşünülebilir. Söz konusu haklar, ekonomik olarak iyi bir gelir elde etme, barınma ihtiyacı gibi temel ihtiyaçları temin edebilme, eğitim, sağlık ve sosyal güvenlik gibi haklara sahip olmak olarak değerlendirilmektedir. Üçüncü kuşak sosyal haklar, genel itibariyle 20. yüzyılın sonlarına doğru belirginleşmiştir. Bu haklar, genel itibariyle dünya üzerinde yaşayan ve ırk, dil, din veya etnik köken fark etmeksizin insanların bir arada yaşamasını, küresel anlamdaki ekonomik gelişmelerden faydalanabilmesini, düzen ve istikrar içerisindeki bir toplumda yaşamasını, çevre kirliliğine karşı bir arada olmayı vb. diğer faaliyetleri kapsamaktadır. Genel itibariyle insan hakları olarak da değerlendirilebilecek olan bu haklar, birçok açıdan bireylerin sosyal yaşantıları ile ilgili olduğu için sosyal hak temelinde ele alınmaktadır. Haklar üzerindeki belirtilen sınıflandırma ise, durumu daha iyi ifade edebilmek açısından önemli olmakla birlikte, tarihsel olarak da bilgi ve görüş sağlamaktadır (Tufan, B; Sayar, Ö.Ö ve Koçyıldırım, G, 2009: 78-79).

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası söz konusu olduğunda da benzer hususlar Anayasa'nın ikinci kısmında "Temel Haklar ve Ödevler" başlığı ile yer almaktadır. Burada belirtilen temel haklar ve ödevlerden bazıları şunlardır: Kişinin dokunulmazlığı, maddi ve manevi varlığı, kişi hürriyeti ve güvenliği, özel hayatın gizliliği ve korunması, konu dokunulmazlığı, yerleşme ve seyahat özgürlüğü, mülkiyet hakkı vs. (1982 Anayasası).

Sosyal devlet anlayışının bir getirisi olarak devlet, vatandaşların temel ihtiyaçlarını karşılama konusunda ana aktör olarak karşılanmaktadır. Bu temel ihtiyaçlar, aynı zamanda barınma ihtiyacını barındırması bakımından, gayrimenkul piyasası ile yakından ilgilidir. Devletin kamu harcamaları vasıtasıyla veya aracı bir yapı sağlayarak konut yapım projeleri sosyal devlet anlayışı ile ilgili bir meseledir. Diğer yandan devletin, vatandaşların eğitim, sağlık gibi temel sosyal haklarını sağlayabilmesi için de gayrimenkul varlıklarla ilişki içerisinde bulunması gerekmektedir. Bu açıdan

gayrimenkul piyasası, tüm toplumsal süreçlerle ve politikalarla ilgili bir kavram olarak düşünülmelidir.

Türkiye’de sosyal devlet anlayışının bir adımı olarak konut üretiminde devlet de söz sahibi olmuş ve öncelikle ucuz konut ihtiyacına yönelik olarak 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile günümüzde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adını alacak olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

Toplu Konut İdaresi 2002 yılına kadar 43.145 konut tamamlamış, yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiştir. Konutun yanı sıra diğer inşaat faaliyetlerinde de bulunan TOKİ, sosyal donatılar anlamında da ciddi yatırımlar yapmıştır. 2002-2011 arasında yaklaşık 500.000 konut üretimi gerçekleştiren TOKİ, 2011-2023 hedeflerini de 700.000 konut olarak belirlemiştir. Eylül 2019 itibariyle TOKİ’nin 81 ilde, toplam 3.724 şantiyede üretim sürecini başlattığı konut sayısı 847.954, sosyal donatı sayısı da 14.782 rakamına ulaşmıştır (www.toki.gov.tr).

2.3.7. Toplumsal Yapı

Bir ülkenin toplumsal yapısından bahsetmek, ayrı ve özerk olarak, toplumsal yapı diye var olan bir kurumu incelemek ile mümkün olmamaktadır. Bir ülkenin toplumsal yapısı, onu oluşturan tüm etmenlerin bir araya geldiği bütünleşik bir yapıdır. Ancak bu söz konusu bütünleşik yapı, onu oluşturan unsurların birer toplamından ziyade, daha kapsamlı bir varoluşa sahiptir. Bir toplumsal yapının kendi işleyiş düzeni, zamandan zamana ve dönemden döneme değişim çizgileri bulunmaktadır. Bu sebeplerden dolayı toplumsal yapı analizi, oldukça karmaşık ve iyi incelenmesi gereken bir süreci kapsamaktadır.

Toplumsal yapı, genel itibariyle bir toplumun nüfusu, nüfusun hangi iktisadi faaliyet kollarına nasıl dağıldığı, nüfusun kır-kent dağılımı, nüfusun bölgesel dağılımı gibi daha çok nüfus üzerinden bir inceleme alanı sunmaktadır. Ancak söz konusu nüfus analizleri, birçok başka olguları da meydana getirmekte ve gün yüzüne çıkarmaktadır. Bu olgular, kentleşme, sanayileşme, göç, nüfus hareketleri, istihdam yapısı ve sosyal hakların gelişimi ve sosyal devlet anlayışı olarak izlenebilmektedir. Ancak tüm bu sayılan toplumsal olguların yanı sıra, bir toplum çok daha fazla yapı ve kurum tarafından da meydana gelebilmektedir. Bu çalışma kapsamında, özellikle gayrimenkul kavramı

etrafında değerlendirilebilecek olan, yukarıda bahsedilen toplumsal olgular açıklanmaya çalışılmıştır.



3. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL PİYASASININ DURUMU VE EKONOMİDEKİ ROLÜ

Gayrimenkul piyasası, kavramın mahiyeti itibariyle belirli bir toplum ve belirli bir dönemde değerlendirilmeyi gerektirmektedir. Bu açıdan, şartların yeteri kadar açıklanması önem arz etmektedir. Gayrimenkul piyasası, gayrimenkul piyasasını oluşturan ve gayrimenkul piyasasının açıklanmasında temel önemde olan ülkelerden, gayrimenkule dair yürütülen projelerden ve ekonomiden bağımsız olarak düşünülememektedir.

Türkiye’de gayrimenkul piyasasına dair yapılacak bir inceleme, her ne kadar farklı tarihsel dönemlerde farklı şekiller ve yapılarda gündeme gelmiş olsa da, Avrupa’nın gelişmiş ülkeleri ile eş güdümlü bir seyir izlemekte olduğu görülmektedir. Söz konusu durumun ana sebebi olarak ise, Türkiye’nin gelişiminde ve esas ticari faaliyetlerinde referans aldığı ülkelerin Avrupa ülkeleri olmasıdır. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren Türkiye’de gayrimenkul piyasası analiz edildiğinde, hemen hemen her alanda alt yapı hizmetleri ve yatırım bakımından yoksun bir ülke olduğu görüşü hâkimdir. Özellikle politik hedeflerin kapsayıcı olmasına rağmen, sınırlı kaynaklar hem Türkiye’nin hem de Türkiye’de gayrimenkul piyasasının gelişimindeki ana engel olmaktadır (Albulak, 2016: 34-35).

Türkiye, Cumhuriyetin ilan edildiği dönemlerde özellikle maddi kaynak sıkıntısı içerisinde bulunmakla birlikte, uzun yıllardır dahil olduğu savaşların bir sebebi olarak, nüfus bakımından da yetersiz bir durumdaydı (Toprak, 2002: 598). Cumhuriyetin ilanı ile birlikte birçok alanda yenileme ve gelişme süreci içerisine giren Türkiye Cumhuriyeti, ekonomi politikaları başta olmak üzere birçok alanda yapılanmaya gitmek durumunda kalmıştır. Bu süreçte sosyal, siyasi ve ekonomik faaliyetler ile her ne kadar ilerleme kaydedilmiş olsa da, İkinci Dünya Savaşı ile birlikte özellikle ekonomi alanında yeniden bir dalgalanma dönemi yaşanmıştır. Ancak, savaş dönemi sonrası ve bilhassa 1980’ler itibariyle gerçekleşen nüfus hareketleri ile şehirleşme ve şehir nüfusunda artış meydana gelmiştir. Bu dönemde, söz konusu durumun belki de zorunlu bir sonucu olarak da değerlendirilebilecek olan birçok gayrimenkul yatırımına gidilmiştir. Bu yatırımlar genel itibariyle hastane, okul ve işyeri

olmak üzere ele alınabilir. Özen'e göre (1975: 61) insan potansiyelinin artmasına rağmen bununla birlikte geliştirilemeyen konut arzı, gecekondulaşma sürecine yol açmakla birlikte aynı zamanda gayrimenkul fiyatlarında da kayda değer şekilde bir artmaya sebep olmuştur.

Bu açıdan değerlendirildiğinde, özellikle 1980'lerden sonra Türkiye ciddi bir konut arzı problemi ile karşı karşıya kalmıştır. Buradan hareketle, Türkiye'nin bu dönemdeki en büyük hedeflerinden birisi, nüfusu karşılayacak şekilde konut inşa etmek olmuştur. Çoban (2012: 103), o dönemde konut ihtiyacını gidermek üzere yapılması düşünülen uygulamaları şu şekilde analiz etmiştir:

- 1) Bireylerin, konut ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri için düşük faizle kredi imkânı sunulması,
- 2) İpotek üzerinden konut sahibi olma sisteminin uygulanmaya konması,
- 3) Arsa fiyatları üzerinde iyileştirme yapılması,
- 4) Konut yatırımları yapacak olan firma ve şirketlerin vergi yükümlülüklerini azaltma uygulamalarının gerçekleştirilmesi,
- 5) Kooperatif sisteminin oluşturulması,
- 6) TOKİ konut yapımlarının çoğaltılması.

1980'li yıllarla birlikte geliştirilen kimi başarılı kimi başarısız bu uygulamalara karşın konut meselesinin günümüzde hala bir sorun olarak kaldığı belirtilebilir. Bu durum, özellikle kırsal bölgelerden kentlere doğru sürekli devam eden göç olgusu ile açıklanmaktadır. Ören ve Yüksel'in (2013: 60) tespit ettiği şekliyle 2000 ve 2010 arası yıllarda konut arzında 2.860.343'lük bir artışa rağmen konut ihtiyacı, 10.906.368'den 13.766.711'e çıkmıştır. Bu durum, konut sorununun günümüzde de önem teşkil ettiğini göstermektedir.

3.1. Gayrimenkul Piyasası ve Ekonomi İlişkisi

Gayrimenkul varlıkların, gayrimenkul piyasasının veya en genel itibariyle gayrimenkul kavramının, mutlaka ekonomik bir ilişki içerisinde düşünülmesi gerekmektedir. Gayrimenkul varlıkların herhangi bir türü (örneğin bina, konut, arsa,

arazi) belirli bir dönem ve yapısal şartlar içerisinde ekonomik karşılığı olan varlıklardır. Bireyler, söz konusu gayrimenkul varlıkları bu ekonomik karşılıkları çerçevesinde değerlendirmekte, onlar hakkındaki kullanım ve tasarruf haklarını yine bu ölçüde gerçekleştirmektedir. Buradan, gayrimenkul kavramı ve ekonomi ilişkisinin iki şekilde tasavvur edilebileceği görüşüne ulaşılabilir. Bunlar, mikro ve makro alanlardır. Mikro anlamda gayrimenkul ilişkisi, bireylerin bir gayrimenkul varlık karşısında alıcı ve satıcı olarak girdikleri ilişki olarak ifade edilebilir. Bu ilişkide gayrimenkul varlıklar, bir fiyat üzerinden değişim unsuru olmaktadır. Makro anlamda gayrimenkul ile ekonomi ilişkisi ise, geniş çaplı düşünüldüğünde, devlet politikalarında veya büyük firma ve şirketler bazında görülebilir. Örneğin, devletin toplu konut projeleri, sosyal hizmetlere ilişkin hastane, okul gibi hizmetleri, her halükarda gayrimenkul ile ekonomi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktadır.

Gayrimenkul piyasası ve ekonomi ilişkisinin bir diğer ayağı da gayrimenkul piyasasının bankacılık ve finans aktörleriyle olan ilişkidir. Krediler ve faiz oranları cinsinden düşünüldüğünde bireyleri faiz oranları ilgilendirirken, inşaat firmalarını hem bireysel kredi faiz oranları hem de ticari kredi faiz oranları yakından ilgilendirmektedir. Çünkü faiz oranları düştüğü takdirde bireyler alıma yönelik hamlelerde bulunabileceklerdir. Bu da adeta lokomotif bir etki oluşturacak ve inşaaata yönelik dinamikler yerli yerine oturacaktır. Döviz piyasalarındaki dalgalanmalar da gayrimenkul piyasasını etkileyen bir diğer faktördür. Demir gibi inşaatın ana malzemelerinden olan bir ürün direkt olarak dolar üzerinden pazarlanmaktadır. Gerçekleşecek olan alım büyüklüğüne göre kurdaki en ufak bir dalgalanma müteahhit firmayı etkileyebilecek bir konumdadır. Görüldüğü üzere gayrimenkul sektörü her anlamda ekonomi ile direkt temas halindedir.

3.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Tarihsel Gelişimi

Bir toplumsal olgu hakkında, onun tarihsel seyir içerisindeki değişim, gelişim ve dönüşümlerini analiz etmede kullanılacak en etkili metodolojik yollardan birisi, söz konusu edilen toplumsal olguyu belirli vasıflara göre sınıflandırmak olacaktır. Burada, Türkiye’de gayrimenkul piyasasının tarihsel gelişiminin ele alınma çabası da, bu temel metodolojik yoldan açıklanmaya çalışılacaktır.

Türkiye’de gayrimenkul piyasasının gelişimine dair ortaya çıkan önemli sorunlardan ilki, sınıflandırmanın nasıl yapılacağı konusudur. Burada, Türkiye

Cumhuriyeti'nin, nihayetinde Osmanlı Devleti toprakları üzerinde kurulan bir devlet olması dolayısıyla, ilk olarak Osmanlı Devleti'nde gayrimenkul piyasasının, mülkiyet ilişkisinin nasıl gündeme geldiğinin tartışılmaya açılması gerekmektedir. Daha sonra yapılacak olan tartışma, Türkiye'de gayrimenkul piyasasının nasıl dönemselleştirileceği konusunda olmaktadır. Ancak burada da, önemli ayırım noktaları ile karşılaşılacaktır.

Osmanlı Devleti, 19. ve 20. Yüzyıllar itibariyle, birçok alanda kendisine kıyas tuttuğu Avrupa ülkelerinden geride kalmıştır. Osmanlı Devleti'nin bu geride kalmasının sebepleri, temel itibariyle iç ve dış sebepler olarak ayrılabilir. Ancak, bilindiği üzere ana etmenler, özellikle Batı Avrupa'da gelişen bilim ve teknolojiye bağlı sanayi faaliyetleri ve Avrupalı ülkelerin bu sanayi faaliyetlerini kullanarak kalkınma yaşadıkları, ancak böyle bir tarihsel gelişmenin Osmanlı Devleti'nde olmadığıdır. Aynı zamanda, Osmanlı Devleti'nin son yüzyılının savaşlar içerisinde geçmesi, Devleti askeri, ekonomik ve insan kaynağı bakımından olumsuz bir durum içerisine itmiştir. Bu kapsamda, birçok iş faaliyet alanlarının kapatılması, istihdam alanında da önemli bir sorun olarak gündeme gelmiştir (Coşkun, 2003: 72).

Osmanlı Devleti adına böyle olumsuz şartlarda başlayan Kurtuluş Savaşı, bir anlamda Osmanlı Devleti'nin son şansı anlamına da geliyordu. Dolayısıyla, Osmanlı Devleti'nin böyle bir savaşta varını yoğunu kullanması, mümkün olan tüm varlıklarını ortaya sermesi kaçınılmazdı. Nitekim bu müşkül durumun Cumhuriyetin ilanı ile birlikte geliştirilen politikalarla giderilmesi çabalarına girilmiştir. Bu dönemde devlet, alt yapı hizmetlerini yeni baştan yaparak (okul, hastane, yol) ülkeyi sıfırdan inşa etme uğraşına girmiştir. Bir diğer yönden ise, fabrikaların açılması gündeme gelmiş ve Türkiye Cumhuriyeti'nde şeker, çimento fabrikalarının yapılması gerekliliği tartışılmıştır (Özçelik ve Tuncer, 2007: 254).

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte başlayan yeni dönem, genel itibariyle "Cumhuriyet Dönemi" veya "Atatürk Dönemi" olarak isimlendirilebilmektedir. Bu dönemde, devletin öncülüğünde birtakım politikalar izlenmeye çalışılmış ve yabancı sermaye arka plana itilmiştir (Savrul; Özekicioğlu ve Özel, 2013: 227). Bu dönemin belki de ekonomiye ve ekonomi politikalarına yön veren en önemli gelişmesi İzmir'de gerçekleştirilen Türkiye İktisat Kongresi olarak değerlendirilebilir. Bu kongrede sarf edilen şu cümle, bunu net bir şekilde ortaya koymaktadır: "Ulusal egemenlik iktisadi egemenlik ile pekiştirilmelidir." (İnan, 1972: 42'den akt. Baytal, 2007: 547).

20. yüzyılın en önemli olayları arasında yer alan İkinci Dünya Savaşı, yalnızca Türkiye Cumhuriyeti'nin gelişim çabalarını değil, Avrupa ülkelerinin ve dünyanın yeniden yapılandırılması konusunda da etkili bir olay olarak gündeme gelmiştir. Dolayısıyla bu dönem, köklü yapısal dönüşümlerin gerçekleştirildiği ve Türkiye'de toplumsal yapının yön değiştirdiği bir durak noktası olarak dikkat çekmektedir.

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından Türkiye, tarımda makineleşme, ekonomik ve toplumsal refahın bir standarda sahip olması ve uygulanan politikalar ile kısmi de olsa gelişmişlik gösterebilmiştir. Özellikle 1980'ler itibariyle devletin ekonomi politikalarında oynadığı rolde köklü bir dönüşüm olmuştur. Bu dönemin ayırt edici unsuru ise, bilhassa iç göç faaliyetleri ile şekillenen toplumsal yapıya bağlı olarak sanayileşme ve kentleşme olguları olmaktadır.

Gayrimenkul piyasası ile ilgili tüm bu tarihsel süreç, bir yerden başlatılacak olduğunda, bu başlangıç noktası Osmanlı Devleti'ndeki yapılanma olacaktır. Türkiye Cumhuriyeti, farklı temel ve toplumsal değerler üzerinde kurulmuş olsa da, Osmanlı Devleti'nin ardılı konumunu muhafaza etmektedir. Özellikle Cumhuriyetin ilk yıllarını anlamak ve günümüze gelene kadarki sürece hâkim olabilmek adına, Osmanlı Devleti'nde gayrimenkul kavramının ne ifade ettiğini anlamak önemlidir.

3.2.1. Osmanlı Devleti'nde Mülkiyet Anlayışı

Osmanlı Devleti'nde mülkiyet anlayışı, İslamiyet'ten önceki Türklerde, Roma hukukunda ve Ortaçağ'da görülen mülkiyet anlayışları ile benzer özellikler sergilemekle birlikte, kendi toplum yapısına has özellikler de barındırmaktadır (Aydoğdu, 2016: 9). İlk olarak, İslamiyet'ten önceki Türklerde mülkiyetin (i) özel mülkiyet ve (ii) kamu mülkiyeti şeklinde ikiye ayrıldığı dikkat çekmektedir. Ceylanlı'ya göre (1991: 147), Eski Türk toplulukları hem göçebe hayatlarında hem de yerleşik hayata geçtikten sonraki düzenlerinde söz konusu iki mülkiyet biçiminden de yararlanmışlardır.

Burada, Ziya Gökalp'in Türkler ve mülkiyet ilişkileri hakkındaki şu sözleri önem taşımaktadır (Gökalp, 1976: 174):

“Türkler, mazide nail oldukları bu İktisadî refaha istikbalde de mazhar olmalıydılar. Hem de kazanılacak servetler, Salur Kazan'ın zenginliği gibi umuma ait olmalıdır. Türkler hürriyet ve istiklâli sevdikleri için, iştirakçi olamazlar. Fakat müsavatperver olduklarından dolayı, fertçi de kalamazlar. Türk harsına en uygun olan

sistem (solidarizm) yani tesanütçülüktür. Ferdî mülkiyet, İçtimaî tesanütte hâdim bulunmak şartıyla meşrudur. Sosyalistlerin ve komünistlerin ferdî mülkiyeti ilgaya teşebbüs etmeleri doğru değildir. Yalnız, İçtimaî tesanütte hâdim olmayan ferdî mülkiyetler varsa, bunlar meşru sayılamaz. Bundan başka, mülkiyet; yalnız ferdî olmak lâzım gelmez. Ferdî mülkiyet gibi, İçtimaî mülkiyet de olmalıdır. Cemiyetin bir fedakârlığı veya zahmeti neticesinde husule gelen ve fertlerin hiç bir emeğinden hâsıl olmayan fazla temettüleri, cemiyete aittir.”

Ziya Gökalp'in yukarıda neşredilen sözleri, Türkler ve mülkiyet arasındaki ilişkinin mahiyeti kadar, yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nde mülkiyet ilişkisinin nasıl olması gerektiğine dair de önem taşımaktadır. Eski Türklerle ve mülkiyet anlayışlarına dair bir diğer açıklama ise Z. Velidi Togan'dan olmak üzere şöyledir (Togan, 1981: 283):

“Türk boylarının en eski zamanlardan beri muayyen arâzi sahalarını mülk olarak işgal etmeleri, daha Hunlar zamanına ait Çin kaynaklarında gösterilmiştir. Tarihlerimizde olduğu gibi, destanlarımızda da hudutları tayin edilerek gösterilen – uruğ, yaylak ve kışlak - yerleri efsanevi cedleri, efsanevî tarihi hükümdarlar tarafından verilmiş gibi gösterilir ki, bunlara Türkçe Yurd, Moğolca Nutuk denilir. Reşideddin'de Karayit, Nayman, On Uygur gibi kabilelerin, Oğuz destanında Oğuz Uruğlarının hudutları gösterilmek üzere, sayılan yaylak ve kışlak yerleri bu kabildendir. Uruğlar bir hükümdarın emriyle yahut mecburî muhaceretler neticesinde yeni sahalar işgal ettiklerinde, kendilerine hükümdarlar tarafından bu yeni sahalarda yaylak ve kışlak yerleri verilirdi.”

Aktarılan her iki anekdotan hareketle, Türklerde mülkiyet anlayışının ve uygulanma biçimlerinin köklü bir tarihe ve çeşitliliğe sahip olduğu çıkarımı yapılabilmektedir. Bu açıdan, Eski Türklerden Osmanlı'ya dek uzanan bir mülkiyet ve toprak sisteminin devamlılığında bahsedilebilmektedir.

Burada, özellikle Osmanlı Devleti söz konusu olduğunda, mülkiyet anlayışının önemli bir kısmını İslam Hukuku oluşturmaktadır. İslam Hukuku, kişilerin özel mülkiyete erişim haklarını onaylayan bir yapı sergilemektedir. Ancak İslam Hukuku'nda mülk Allah'ındır. Mülk ve mülkiyete dair bu kutsanmış tanım, bireylerin sahip oldukları mülkün dokunulmazlığına yol açmaktadır. İslam Hukuku'nda mülkiyet konusu söz konusu olduğunda mevzu bahis olan ana mesele, mülkiyetin konusu olan

(genellikle toprak) varlığın nasıl elde edildiğidir. Bu bakımdan, temel kıstas, savaş sonrası ganimet olarak ele geçirilen toprakların bir kısmının orada bulunan ve İslamiyet'i kabul eden kişilere, bir kısmının ise vergileri toplamak amacıyla muhtelif kişilere bırakılması açısından gerçekleşmektedir (Cin, 1969: 5'ten akt. Aydoğdu, 2016: 9). Söz konusu durum, İslam Hukuku'nda ve Osmanlı Devleti'nde, kısmi olarak da olsa özel mülkiyetin varlığının göstergesi olarak yorumlanabilir.

Osmanlı Devleti'nin varlığını sürdürdüğü yüzyıllar boyunca gerek Osmanlı Devleti için gerekse de diğer devletler için ekonominin ana belirleyicisini toprak oluşturmaktadır. Bu bakımdan, devletlerin toprak üzerinde uyguladığı faaliyet ve tasarruf biçimleri ekonomilerine yön verir mahiyettedir. Dolayısıyla, Osmanlı Devleti'nde mülkiyet ilişkilerinin biçimini anlamak, devletin toprak sistemini nasıl sevk ve idare ettiğine yönelik bir incelemeyi gerektirmektedir.

3.2.1.1. Osmanlı Devleti'nde Toprak Mülkiyetinin Genel Özellikleri

Osmanlı Devleti'nde toprak mülkiyeti, temel olarak birkaç kavram ve esas üzerinden anlaşılabilir. İlk olarak (i) miri arazi, (ii) özel mülk olarak tahsis edilen topraklar ve (iii) vakıflara ait topraklar olarak üçlü bir sınıflandırma yapılabilir. Ancak Osmanlı Devleti'nin toprak mülkiyeti ve toprak sistemine dair ilgili birkaç kavramdan da bahsedilmesi önem taşımaktadır. Bu kavramlar ise öşri topraklar, haraci topraklar, metruk araziler ve tımar sistemi gibi Osmanlı Devleti'nde toprak üzerinde uygulanmaya konan farklı tasarruf biçimleridir.

Miri Toprak Sistemi

Miri araziler, en genel itibarıyla esas mülkiyeti devlete ait olan ancak kullanım ve tasarruf hakları devlet tarafından belirlenmek suretiyle kişilere verilen topraklar olarak ifade edilebilir. Osmanlı Devleti'nde miri topraklar temel olarak şu şekillerde meydana gelmektedir (Mardin, 1947:19'dan akt. Cin, 1966: 754):

1) Fetihler sonucunda elde edilen toprakların ganimet olarak devlete ait sayılması sonucunda,

2) Mülkiyeti şahıslara ait olan toprakların devlete tahsis edilmesi itibarıyla,

3) Mülk sahibinin belirli olmadığı topraklarda zamanaşımı uygulaması sonucunda toprakların devlete geçmesiyle,

4) Ölü toprakların kullanım ve tasarrufa açılması ile birlikte mülkiyetinin devlete geçmesi sonucunda.

Bir diğer ifadeyle miri topraklar, şahıslara devlet tarafından verilen ancak mülkiyeti devlet hazinesine ait olan topraklardır. Söz konusu topraklar, işletme ve tasarruf hakkına sahip olan kişiler tarafından onların çocuklarına da aktarılabilme özelliği taşımaktadır. Ancak, miri toprakları işleten kişilerin birinci dereceden aktaracakları mirasçıları yoksa kanun tarafından bedeli ödenmek suretiyle özel mülk arazisi olarak da satılabilmektedir (Ceylanlı, 1991: 149).

Osmanlı Devleti'nde reaya (halk), miri toprak olarak ayrılmış arazilere, üzerinde yapacakları faaliyetlerin devlet tarafından belirlenmesi koşuluyla sahip olabilmişlerdi. Halkın üzerinde sınırlayıcı imkanlarla tasarrufta bulunduğu miri topraklar, herhangi bir şekilde bir başkasına satılamamakta, vakıflara ya da gerçek kişilere hibe edilememektedir. Aynı zamanda, işletmekle yükümlü olduğu toprakları ekmek gibi bir eylemde de bulunamamaktadır. Miri arazinin tahsis edildiği kişiler genel itibariyle bu fiillerden mahrumdurlar. Aynı zamanda söz konusu miri arazi sisteminin, Şeyhülislam Ebussuud'un "köylü, devlete ait toprakların kiracısıdır" şeklinde verdiği fetvalar ile İslam Hukuku açısından kabul edilir görünmesini sağlamaktadır (Barkan, 1975: 58-60 ve Özdeğer, 2003: 2'den akt. Karadağ, 2014: 28).

Miri toprak sistemi, Osmanlı Devleti'nin mülkiyet ve toprak sistemi söz konusu olduğunda, en geniş ve önemli yeri işgal etmektedir. Miri topraklar üzerinde bulunan köylüler, toprakların sahibi değildirler, kalıcı bir şekilde düzenlenmiş kiracılarıdır. Dolayısıyla köylüler, topraksız kalmamışlardır (Ceylanlı, 1991: 149).

Özel Mülk Olarak Tahsis Edilen Topraklar

Osmanlı Devleti'nde topraklar, aynı zamanda kişilere özel mülk olarak da verilebilmektedir. Bu husus çoğunlukla, fethedilen toprakların fatihlere mülk olarak verilmesi yoluyla gerçekleşmektedir. Ancak, Osmanlı Devleti'nde özel mülk olarak tahsis edilen toprakların boyutları önem taşımaktadır. Toprakların büyüklüğü meselesi, şu esaslara göre tayin edilir (Sayar, 1977: 198'den akt. Ceylanlı, 1991: 150).

1) Kırsal bölgelerde ve özellikle köylerdeki arsalar ve arsaların uzantıları: yarım dönümlük yerler.

2) Miri toprakların özel mülkiyet olarak verilmesi.

3) Öşri Topraklar.

4) Haraci topraklar.

Özel mülkiyet kapsamı altında değerlendirilen öşri toprakların mülkiyeti Müslümanlara aittir. Mülk sahibi Müslümanlar, bu topraklarda elde ettikleri ürünlerden her sene 1/10 oranında vergi verme yükümlülüğü altındadırlar. Öşri topraklar, özel mülk sayıldığı için mülk sahibi, toprak üzerinde dilediği gibi tasarruf imkânına sahiptir (Cin, 1966: 749; Karadağ, 2014: 28).

Haraci topraklar, yeni fethedilip devlet mülküne geçirilen toprakların vergi karşılığında orada daha önce bulunmakta olan kişilere devredilmesi karşılığında ortaya çıkan bir özel mülk sistemidir. Dolayısıyla bu toprakların sahipliği gayrimüslimler olmaktadır. Ayrıca özel mülk durumu söz konusu olduğu için bu topraklar üzerinde diledikleri gibi tasarruf imkanına da sahip olabilmektedirler (Cin, 1966: 749; Karadağ, 2014: 28).

Vakıflara Ait Topraklar

Vakıflara ait olan topraklar “muayyen bir gayeye tahsis edilmiş topraklar” olarak tarif edilebilir (Cin, 1966: 750). Vakıflar Osmanlı Devleti bünyesi altında çoğunlukla mülk arazilere kurulmuşlardır. Osmanlı Devleti’nde vakıf arazilerin mülkiyeti, tamamıyla vakıflara aittir. İslamiyet’te ve Osmanlı Hukuku’nda vakıflara ait her türlü varlıklar Allah’a ait olarak değerlendirilmektedir. Bu sebeple, bu toprakların başka herhangi bir kişiye satılması, bırakılması veya hibe edilmesi söz konusu olmamaktadır. Bu durum, vakıfların ekonomik bir sıkıntı yaşamadan uzun süre varlıklarını devam ettirmelerini sağlamakta önemli bir rol oynamıştır (Karadağ, 2014: 32).

Çiftçi’nin belirlediği şekliyle (2011: 634-635) Osmanlı Devleti’nde vakıflar, esas olarak iki temel fark üzerinden ayrılmaktadır. Bunlardan ilki “Müessesat-ı Hayriye” adı verilen ve kendisinden yararlanan vakıflar olmaktadır. Bu tür vakıflar

camii, mescit, türbe, medrese, kütüphane gibi çeşitli varlıkların yapımının sorumluluğunu üstlenmektedir. Bir diğer türü oluşturan vakıflar ise, gelirlerinden yararlanan vakıflar olarak tespit edilmiştir. Bu şekliyle söz konusu vakıfların gelirleri ile sosyal hizmetler olarak da değerlendirilebilecek olan medrese, hastane gibi kuruluşlara maddi açıdan yardım amacı taşınmaktadır.

Metruk Araziler

Osmanlı Devleti'nde uygulanmaya konan Metruk arazi sistemi, tarımsal faaliyetler bakımından elverişli olmayan veya tarımda kullanılmayacak olan toprak veya belirli bir toprak parçası üzerinde bulunan yapıların, belirli bir köy veya kasabanın tasarrufuna bırakılmış olması ile ifade edilen bir sistemdir. Burada, söz konusu varlıkların, herkesin kullanımına açık olması önemli bir ayırım noktasıdır. Bu gibi yerler genellikle bataklık, mera ve harman yerinden oluşmaktadır (Cin, 1966: 751 ve Aydoğdu, 2016: 12).

Tımar Sistemi

Tımar sistemi, Osmanlı Devleti'nin toprak düzeninde en geniş paya ve bu ölçüde de en büyük öneme sahip olan sistemdir. Tımar sistemi, Selçuklular döneminde uygulanan ikta sistemine benzer bir nitelik göstermektedir. İkta, kelime itibariyle "bölmek", "kesmek", "ayrı parçalar haline getirmek" manasına gelmektedir. İkta sistemi, temel itibariyle devletin sınırları içerisindeki herhangi bir büyüklükteki toprak parçasının, padişah veya devlet reisi tarafından kişilere veya gruplara özel mülkiyet hükümlerince verilmesi işlemidir. Söz konusu sistem, daha çok Selçuklu Devleti'nde uygulanmakta olup Osmanlı Devleti'nin kendi toplumsal yapısına göre şekil alarak biçim değiştirmiştir (Cin, 1966: 755; Karadağ, 2014: 28 ve Aydoğdu, 2016: 14).

Tımar sistemi, ikta sistemine benzemek koşuluyla, Osmanlı Devleti bakımından uygulandığı farklılık göstermektedir. Osmanlı Devleti'nin uyguladığı biçimiyle tımar sistemi, askeri görevlerle yükümlü kişilere nakdi maaş vermeksizin, belirli bir toprak üzerindeki vergi toplama işini mükellef kılmak suretiyle gerçekleştirilmektedir. Tımarlı sipahilere, vergi toplamak üzere bırakılacak olan topraklar, askerlere tahsis edilmeden evvel, toprak üzerinde inceleme yapılmakta ve elde edilecek ürünlerin hesabı ortalama olarak tutulmakta ve buna bağlı olarak vergilendirme

yapılmaktadır. Tımarlı sipahilerin gelirleri ise, bu vergilerin belli bir kısmından oluşmaktadır (Bay, 2008: 39-40'dan akt. Tunalı, 2014: 29).

Osmanlı Devleti'nin ve dönemi itibariyle hemen hemen her devletin ekonomisi büyük ölçüde tarıma/toprağa bağlı olmaktadır. Bu açıdan, Osmanlı Devleti'nde tımar sistemi, birçok bakımdan özellikle Avrupa'da karşılaşılan "feodal sistem" ile karşılaştırılmaktadır. Bu noktada Ceylanlı'nın aktardığı şekliyle (1991: 153) Ömer Lütfü Barkan'ın bu konudaki görüşleri açıklayıcı mahiyettedir:

"Görülüyor ki uzun müddet sosyal ve zirâi ilişkiler bakımından "feodal" diyebileceğimiz bir düzenin tasviyesi şeklinde gelişmiş olan Osmanlı devlet anlayışı, Türkiye'de tımar sahibi beylerin zamanla buldukları yerlerde arazi mülkiyetinin ve devlete ait sıfat ve selahiyetlerden bir kısmını ellerine geçirerek bir soylular sınıfı olarak devlete sahip bir kuvvet haline dönüşmesine imkân vermeyecek çeşitli tedbirler alınmış bulunmaktadır. Bu zümre mensupları, bir içtimaî kuvvet olarak gelişme ve müessir olma gücünü XVI. Asrın başlarındaki güçsüz ve mütereddid reform hareketleri esnasında bile hiçbir mukavemet göstermek takatini bulmadan sessiz sedasız ortalıktan kaybolmuştur."

Buradan, Avrupa feodal sisteminde toprak sahibi beylerin, aynı zamanda ülkenin idari işlerinden de sorumlu olduğu, ülkenin yönetim faaliyetlerinde söz sahibi olduğu ve ayrı bir sınıf olarak değerlendirildiği anlaşılmaktadır. Ancak Barkan, Osmanlı Devleti'nin zayıfladığı dönemlerde dahi Tımarlı Sipahilerin böyle bir girişim içerisinde olmadığını vurgulamaktadır. Aynı zamanda Avrupa feodal sisteminde serflerin, beylerine bağlı oldukları ve onların sorumluluğunda hareket alanlarının kısıtlayıcı mahiyette olduğu bilinmektedir. Bu bakımdan da Avrupa feodal sisteminin "serfi" ile Osmanlı Devleti'nin "reayası" birbirine denk düşmemektedir.

Osmanlı toprak sistemi ve özelde tımar sisteminin Avrupa feodal sistemine benzemediğine yönelik Amiran Kurtkan'ın görüşleri ise şöyledir (Ceylanlı, 1991: 153):

"...feodalite sisteminde her grubun hakları ve imtiyazları değişmez bir örf hukukunun konusunu teşkil etmektedir. Ne arazi sahibi ve ne de köylüyü haklarından ayırmaya veya sosyal statüsünden azletmeye imkân bulunmamaktadır."

Osmanlı Devleti'nin temel ekonomik yapısı, tarım üzerine odaklanmaktadır. Bu sebeple, farklı tarımsal faaliyetlere uygun olarak, toprak üzerinde farklı sistemler

belirlenmiş ve toplumsal yapı ve ihtiyaçları karşılayacak şekilde düzenlenmiştir. Osmanlı Devleti'nin yüzyıllar boyunca hükmettiği bölgelerin boyutları düşünüldüğünde de, farklı toprak işletim sistemlerinin geliştirilmesi olağan karşılanmaktadır. Aynı zamanda, gerek eski Türklerde gerek Selçuklu döneminde gerekse de İslam Hukuku'nda uygulanan birçok faaliyet, günün koşullarına göre uyarlanmaya ve iyileştirilmeye çalışılmıştır.

Bilhassa Batı Avrupa ülkelerinde ortaya çıkan bilim, sanayi ve teknoloji alanındaki yenilikler, dünya konjonktürünü ve ülkelerin iktisadi temelini büyük ölçüde değiştirmiştir. Avrupa, 18. yüzyıl itibariyle hızlı bir şekilde sanayi faaliyetlerine girişmiş ve kentleşme, göç gibi olguları, Osmanlı Devleti'nin içeride ve dışarıda birçok problem yaşadığı dönemde gerçekleştirmiştir. Bu şartlar düşünüldüğünde, Osmanlı Devleti son dönemlerinde bu gelişmelerden uzak kalmıştır. Dolayısıyla Türkiye Cumhuriyeti, kurulduğu yıllarda tarım, sanayi, hukuk gibi birçok alanda güç bir durumda olmaktadır. Buradan hareketle, henüz kentleşmenin yaygın olmadığı ve bugünkü manada düşünülmediği, henüz sanayinin gelişmediği ve savaş döneminin sıkıntıları içerisinde bulunan bir ülkede, gayrimenkul varlıklara ve gayrimenkul piyasasına dair bahsedilecek yegâne husus, toprak sistemi olmaktadır.

3.2.2. Cumhuriyet Sonrası Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası ve Dönüm Noktaları

Türkiye'de gayrimenkul piyasası ve gayrimenkul kavramının açıklanmasına yönelik çalışmalar, ilk olarak Osmanlı Devleti'nin toprak rejiminin incelenmesini gerektirmektedir. Bu inceleme sonrasında, Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte yeni kurulan Türk devletinde ne tür politikaların geliştirildiği meselesi önem kazanmaktadır. Burada, temel olarak Türkiye Cumhuriyeti'nin içerisinde bulunduğu durumun açıklanması gerekmektedir. Gayrimenkul piyasasının, bir toplumu oluşturan tüm yapı ve kurumlarla ilişkisi düşünüldüğünde, yeni kurulan bir devlet için hemen hemen tüm faktörlerin yeniden inşa edilmesi gerekliliği öngörülebilir. Nitekim Osmanlı Devleti'nin ardından yeniden bir devlet inşası içerisinde kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nde de durum böyle olmuştur.

Osmanlı Devleti'nin toprak sisteminin genel itibariyle iyi işlediği söylenebilmektedir. Ancak özellikle son dönemler itibariyle devlet birçok dahili ve harici sorunla karşı karşıya gelmiştir. Bu zorluklara, Osmanlı Devleti'nin son yüzyılında

içerisinde bulunduğu savaş koşulları da eklendiğinde, hemen hemen bütün alt yapı hizmetlerinin, ekonominin, hukukun, kurumların yeniden planlanmasının ve inşa edilmesinin gerekli olduğu görülmüştür. Bu sebeple, Cumhuriyetin ilk yıllarında Türkiye, ülkenin temel taşlarını yerine oturtmak meseleleri ile ilgilenmek durumunda kalmıştır. Bu temel, en belirgin şekliyle ekonomi olmaktadır. Ancak, ekonominin gelişmesi birçok diğer faktör ile de iç içe düşünülmesi gereken bir meseledir. Bu açıdan, sanayi faaliyetlerinin artırılması ve fabrikaların kurulması, özel sektörün ve girişimcilik faaliyetlerinin teşvik edilmesi ve devletin yeni iş ve faaliyet kollarına öncülük etmesi gibi birçok mesele, Cumhuriyet'in ilk yıllarında ele alınan meseleler olmuştur.

3.2.2.1. Cumhuriyet Dönemi

Türkiye, Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomik, siyasi, sosyal ve kültürel olmak üzere birçok alanda köklü bir dönüşüm ve inşa süreci içerisine girmiştir. Osmanlı Devleti'nin ardında bıraktığı şartlar ile birlikte düşünüldüğünde, özellikle iktisadi anlamda müşkül durumda bulunan Türkiye'de, sanayi ve ticarete dayalı hemen hemen tüm girişimlerin duraksadığı, dış ilişkilerin yanı sıra ülke içerisinde de halledilmesi ve çözüme kavuşturulması gereken birçok meselenin olduğu görülmektedir. Dönemin politikaları göz önünde bulundurulduğunda, ekonomiyi kalkındırmak amacıyla ilk olarak sanayileşme çabalarına girildiği belirtilebilir.

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte başlayan bu yeni süreçte, Türkiye Cumhuriyeti devlet olarak ilk başta ekonomik faaliyetlere girmekte imtina etmiş, özel girişim ve yatırımları destekleme yönünde bir politika uygulamaya çalışmıştır. Ancak, özel girişimi gerçekleştirecek varlıklı bir kesimin olmaması sebebiyle, ekonomi politikalarının ana aktörü devlet olmak durumunda kalmıştır. Bu noktada ana hareket noktası, İzmir'de gerçekleştirilen Türkiye İktisat Kongresi'nde alınan kararları mümkün olduğu kadar hayata geçirmek olmuştur (Özçelik ve Tuncer, 2007: 257).

Bu dönemde, özellikle dönemin ulaşım imkânları düşünüldüğünde, en önemli faaliyetlerden birisinin Anadolu demiryolunun kamuya aktarılmasının gerçekleşmesi ve yeni demiryollarının inşası olmaktadır. Aynı zamanda, deniz ve liman faaliyetlerinin gelirlerinin ülke içerisinde kalmasını sağlayacak olan Kabotaj Kanunu'nun çıkarılması ve Kayseri'de 1926 yılında uçak fabrikasının açılması dönemin ekonomik anlamdaki önemli gelişmeleri olarak belirtilebilir (Coşkun, 2003: 74).

Söz konusu dönemde, devlet her ne kadar özel girişimlerin önünü açma niyetinde olsa da, özellikle ekonomik sebepler dolayısıyla bu politika hayata geçirilememekte ve devletçi bir ekonomi politikasının gündeme geldiği görülmektedir. Bu durumun sebepleri Parasız'ın belirlediği şekliyle (1998: 29) şöyledir:

1) Özel sektörün henüz ekonomiye destek olacak gücünün ve özel sektör üzerinden planlanacak bir politikanın alt yapısının bulunmaması,

2) Cumhuriyetin ilanında kısa bir süre sonra 1929 ekonomik krizi ile birlikte tüm ülkelerde ekonominin dalgalanması,

3) Sovyetler Birliği'nde devlet temelli uygulanan ekonomik faaliyetlerin olumlu sonuçlanması. (Akt. Özçelik ve Tuncer, 2007: 259).

Türkiye'de, Cumhuriyet'in ilanından sonra ilgilenilen temel meseleler büyük ölçüde ekonomi politikaları çerçevesinde düşünülmesine rağmen, gün yüzüne çıkan bir başka önemli meselenin de konut sorunu olduğu ifade edilebilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında konut üretimi, çoğunlukla devletin faaliyet alanında görülen bir unsur olmuştur. Ancak bu dönemde, ihtiyacın fazla olmasına karşın, bu ihtiyacı karşılayacak mevcut konutların ve konut üretiminin olmadığı görülmektedir. Bu sebeple, yeni konut üretiminin aksine temel görüş, elde bulunan konutların yeniden kullanımına dair bir yaklaşımdır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında devlet tarafından yapılan sınırlı sayıdaki konutların büyük çoğunluğu, başkent Ankara'daki devlet daireleri tarafından, orada çalışan memurların kullanımına tahsis edilen konutlar olmuştur (Türel, 1987'den akt. Koca, 2015: 21).

Söz konusu dönemde, Türkiye Cumhuriyeti'nin maddi olarak içerisinde bulunduğu durum düşünüldüğünde, devlet tarafından vatandaşların ihtiyacını karşılayacak konut üretiminin yapılamadığı görülmektedir. Konut inşaları, büyük ölçüde bireysel olarak yapılmaya çalışılmıştır. Bu dönemde karşılaşılan konut yapımları, çoğunlukla toplumun gelir grubu olarak üst grupta nitelendirilebilecek kişiler tarafından bireysel ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapıldığı görülebilir. Burada vatandaşların tekil anlamda konut üretimlerini teşvik eden ana belirleyici unsur, konutların üzerinde inşa edilecekleri arsa, arazi veya toprak parçalarının mülkiyetinin kendilerine ait olması durumudur. Özetle, Cumhuriyet'in ilanından 1940'lı yıllara kadar mevcut olan konut üretiminin, arsa sahibi olan kişiler tarafından en azından kendi temel

barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek adına bireysel kendi çabaları çerçevesinde yapıldığı söylenebilir (Koca, 2015: 22).

Cumhuriyet'in ilk yıllarında, özellikle köyler ve kırsal bölgelere yönelik herhangi bir konut planlamasından bahsedilememektedir. Bu dönemde, her ne kadar başkent Ankara'da devlet eliyle yapılan konut girişimlerinden bahsedilse de, zaten mevcut olan kaynakların kıt ve sınırlı olduğu düşünüldüğünde, bu kaynakların daha çok ekonomi politikalarında ve özellikle sanayi alanında kullanıldığı görülmektedir. Buradan hareketle, konut ve barınma meselesinin, Cumhuriyet'in ilk yıllarında toplumsal bir mesele olarak düşünülmediği çıkarımı yapılabilmektedir. Bu dönemde bireyler, daha çok kendi bireysel faaliyetleri çerçevesinde konut ve barınma sorunlarına çözüm aramışlardır (Çoban, 2012: 78).

3.2.2.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Dönem

Türkiye Cumhuriyeti, İkinci Dünya Savaşı'na girmemekle birlikte, savaş tedbiri olarak birçok önlem almış, kamu ve ekonomi politikalarında kısıtlamalara gitmiştir. Ancak, 1945 yılı itibarıyla savaşın bitmesi, Türkiye ekonomisinde de durgunluğun sona ermesine ve toparlanma sürecinin başlamasına aracı olmuştur.

İkinci Dünya Savaşı'nın sona ermesi ve Marshall Planı doğrultusunda Amerika'nın, birçok Avrupalı devlete ek olarak Türkiye'ye de maddi anlamda yardımda bulunması, Türkiye'nin ekonomisinde iyileşmeye ve özellikle tarım sektöründe köklü bir dönüşüme sebep olmuştur. Türkiye, söz konusu maddi kaynağı tarımda makineleşme faaliyetleri doğrultusunda kullanmış, bu dönemde Türkiye'de bulunan traktör sayısında ciddi bir artış yaşanmıştır. Ancak, tarımsal faaliyetlerde yaşanan bu değişim, iş gücü fazlasını meydana getirmiş ve tarım sektöründeki işçi sayısında, öncekine kıyasla ciddi bir azalmaya yol açmıştır. Bu durum, kırsal kesimde ciddi oranda işsiz nüfusa ve yoksulluğa yol açarken, işsiz nüfus çareyi kentlere göç etmekte bulmuştur. Böylece, Türkiye'de iç göç faaliyetleri ile birlikte hızlı bir kentleşme gündeme gelmiştir (Çoban, 2012: 83 ve Keleş, 1978'den akt. Koca, 2015: 24).

Kentleşmenin hızlı bir şekilde artması ile birlikte, Cumhuriyet'in ilk yıllarında konut problemi yaşayan nüfusa kırdan kente göç eden nüfus da katılmıştır. Bu durum, Tablo 4.'te bulunan veriler üzerinden incelenebilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarına

bakıldığında, örneğin 1927 yılında kent nüfusu, toplam nüfusun %24,2'nini oluşturmaktaydı. Bu oranın, 1945 yılına gelindiğinde çok az bir değişim göstermekte olduğu dikkat çekicidir (24,9). Ancak, özellikle 1950'li yıllardan itibaren, kent nüfusunun düzenli bir şekilde arttığı ve Türkiye'nin yoğun bir kentleşme süreci içerisinde girdiği söylenebilmektedir. 1950 yılı itibariyle kent nüfusu, toplam nüfusun dörtte birini (%25) oluştururken, 1955 yılında %28,8 ve 1960 yılında %31,9 olmuştur. Bu oran, yıllar itibariyle artarak devam etmiş, Türkiye yıllar geçtikçe kırsal bölgelerden uzaklaşarak, kentsel bir yapıya bürünmüştür.

Bu dönem içerisinde değinilmesi gereken bir başka önemli husus, 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu olmaktadır. Bu dönem içerisinde, iç göçlere bağlı olarak gelişen kentleşme ile birlikte özellikle konut ve apartman yapımlarında artış gözlemlenmektedir. Söz konusu kanun konut, depo, dükkân gibi gayrimenkullere ilişkin mülkiyet haklarının düzenlenmesini içeren genel hükümleri belirlemektedir. Burada, özellikle Cumhuriyet'in ilk yıllarına kıyasla, mülk sahiplerinin bireysel çabalarının aksine, ekonomik anlamda imkanı olan bireylerin yaptığı çok katlı apartmanlara bağlı olarak mülkiyet haklarını korumak ve düzenlemek gerekliliği hissedilmiştir. Kat mülkiyeti, genel itibariyle çok katlı bir yapıdaki farklı malikler arasındaki ilişkiyi düzenlemek üzere kanunlaştırılmıştır (Kat Mülkiyeti Kanunu, 1965).

Türkiye'de 1950'li yıllar itibariyle ele alınan dönemde, bazı hallerde gecekondulaşmaya bağlı olarak illegal olmak üzere, düzensiz ve çarpık bir kentleşmenin mevcut olduğu, yasal düzenlemelere yahut çeşitli hallerde alınan tedbirlere karşın planlı bir şehir düzeninin inşa edilemediği görülmektedir. Bu durum, Türkiye'de konut meselesini bir sorun olarak gündeme getirmekte ve Türkiye'nin toplumsal yapısına dair önemli bir ayırım unsur olarak kendini göstermektedir.

3.2.2.3. Neoliberal Politikalar ve 1980 Sonrası Dönem

Türkiye Cumhuriyeti tarihine yönelik herhangi bir toplumsal olgunun ele alınmasında 1980'li yıllar her zaman özel öneme sahip olmuştur. 1980'li yıllarda, genel itibariyle Türkiye'de devletin, ekonomi ve ekonomi piyasalarına yönelik tutumunda yapısal bir değişiklik olduğu söylenmektedir. Bu yapısal değişiklik, devletin müdahaleci yönü ile ekonominin serbestliği arasında, devletin konumunda ciddi bir kayma olması sebebiyle gündeme gelmektedir. Devletin, 1980 itibariyle kendisini, ekonomi

piyasalarında geri planda konumlanması ve özel sektör girişimlerini destekleyici tavrı, liberal politik tavrı ile özdeşleşmektedir.

1980’li yıllar itibariyle hızla kendisinden söz ettiren küreselleşme kavramı, sosyal devlet anlayışı içerisinde değerlendirilebilecek olan birçok hizmetin artık devlet tarafından finanse edilemeyeceği algısını oluşturmaktadır. Burada, artık piyasanın ön plana çıktığı ve toplumsal sorunların piyasa ve özel sektör tarafından çözülmesi gerektiği anlayışı hakim duruma gelmektedir. Buradan hareketle benimsenen neo-liberal politikalar, devletin artık eğitim, sağlık, konut gibi hizmetler karşısında daha pasif bir tutum içerisinde bulunacağını işaretini vermektedir (Öztürk ve Gül, 2012: 207). Gayrimenkul piyasası kavramı ile birlikte düşünüldüğünde, yeni dönemde Türkiye’nin kuruluşundan itibaren bir sorun olarak değerlendirilen konut meselesinin akıbetinin ne olacağı ise merak konusu olmaktadır.

1960’lı yıllarda yürürlüğe konan uygulamaların yanı sıra 1980’li yıllarda da mülkiyet ve konut arasındaki ilişkinin belirlenmesine yönelik uygulamalar yapılmaya devam etmiştir. Örneğin, İmar Kanunu (1985) ile birlikte yerel yönetimlerin görev yükü ve sorumluluklarında değişikliğe gidilerek yükümlülükleri artırılmıştır. İmar hakkında son kararı verme, belirli bir bölge için fiziki sınırlara ve üretim hacmine karar verme gibi yetkiler söz konusu kanunla belediyelere verilmiştir (İmar Kanunu, 1985). 1981 ve 1984 senelerinde ise iki farklı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiş ve Toplu Konut idaresi kurulmuştur.

1990’lı yıllar itibariyle, özel girişimlerin artması ve büyük ölçekli firma ve şirketlerin de girişimleri ile konut üretiminde ilerleme kaydedilmiştir. Bu dönemde yapılan konutlar daha çok toplu konut şeklinde olmakla birlikte, kent merkezlerinde bulunan eski bina veya gecekonduların yıkılarak yerlerine yeni konutların yapılması şeklinde gerçekleşmiştir. Koca’nın belirttiği şekliyle (2015: 27-28), çok farklı oluşumlar tarafından gerçekleştirilen konut yapımları, planlı ve düzenli bir kentleşme imkânı yaratmamakta, kentlerin “kontROLSÜZ şekilde konut yerleşimlerinin istilasına uğradığı” ifade edilmektedir.

3.2.2.4. 2000 Sonrası Gayrimenkul Piyasası ve Mevcut Durum

1980’li yıllarda gerçekleşen neo-liberal dönüşümler, 2000’li yıllarla birlikte hız kazanmış ve bu dönemin ana kavramı “özelleştirme” olmuştur. Toplumun hemen hemen

her alanında özel sektör ve piyasa hakim konuma yükselmiş, bunun yanı sıra devlet tarafından finanse edilen birçok alanda devletin varlığı geri plana çekilmiştir. Bu noktada, devlet tarafından finanse edilen kurumlara örnek olarak eğitim alanı verilebilir. Eğitimin, devletin harcama giderlerindeki yeri 1990 yılında %18 iken bu oran 2003 yılına gelindiğinde %10'a gerilemiştir (Türkiye İstatistik Kurumu Nüfus ve Kalkınma Göstergeleri, 2005'ten akt. Ataöv ve Osmay, 2007: 68-69).

2000 yılı itibariyle konut başta olmak üzere birçok gayrimenkul varlığın üzerinde hakim olan yapı, küreselleşme sürecinin bir aktörü olarak ele alınması gereken, "sermayenin küreselleşmesi" kavramıdır. 2000 yılı itibariyle dünya konjonktüründe köklü değişimler yaşanmıştır. Artık, gayrimenkul varlıklar öncelikli olarak, ilk kullanımları veya kullanım değerleri üzerinden değil, paraya çevrilme potansiyelleri üzerinden değerlendirilmektedir. Konut, dönem itibariyle yalnızca insanın en temel ihtiyaçlarından birisi olan barınma ihtiyacını karşılayacak bir araç değil, aynı zamanda üzerinden kar elde edilebilecek bir sermaye olarak da gündeme gelmektedir. Konut, bu süreç içerisinde birinci anlamından uzaklaşarak, gayrimenkul varlık olarak bizatihi ekonomi ile ilişkili bir kavram haline gelmiştir. Sermayenin küreselleşmesi, ulus ötesi firma ve şirketlerin faaliyet alanlarının çoğalması, konut üretiminde toplu ve özel sektör bazlı bir değişim yaratmıştır. Ancak burada, Türkiye'de 1980 yılı itibariyle benimsenen neo-liberal politikalar da önemli bir yer tutmaktadır. Devletin, tüm toplumsal kurumları elinde tutma ve yönlendirme tavrı köklü bir dönüşüme uğramıştır. Bu dönüşüm, temel itibariyle devletin sosyal hizmetlerin büyük çoğunluğunda "izleyici" bir role bürünmesi ve özel sektörün önünü açarak faaliyetlerini desteklemesi olmaktadır (Koca, 2015: 33).

Konut kavramı ve anlamına yönelik söz konusu değişiklik, tüketim kültürünün bir örneği olarak da yorumlanabilmektedir. Konut, günümüzde artık birçok anlama gelmektedir. Özellikle güncel teknolojik araçlar ile birlikte, bireylerin sahip oldukları tüm varlıklar pazarlanabilmektedir. Bu pazarlama işlemi, yalnızca karşılığında maddi bir beklenti değil, aynı zamanda bir güç ve statü göstergesi olarak da işletilmektedir. Bu açıdan düşünüldüğünde, günümüzde konut alınır – satılır bir nesne haline gelmiş ve kavram birincil anlamından oldukça uzaklaşmıştır.

Günümüzde, gayrimenkul varlıklara dair anlayışın genel itibariyle konut kavramı üzerinden ele alınmakta olduğu görülmektedir. Ancak konut, Türkiye Cumhuriyeti tarihi içerisinde değerlendirildiğinde, dinamik bir kavram olarak karşımıza

çıkılmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren konut meselesi, devlet girişimleri başta olmak üzere birçok gerçek kişi ve kurumlarca ele alınmış, çeşitli düzenlemelere tabii tutulmuş ve her zaman bir gündem maddesi olarak kalmıştır. Buradan hareketle, günümüzde gayrimenkul piyasasına dair bir söylemin, ilk olarak konut sorununa yönelik bir açıklama üzerinden ele alınması gerektiği söylenebilmektedir.

Gayrimenkul piyasasına ve gayrimenkul varlıklara dair en önemli aktörlerden olan bankacılık ve finans kuruluşları yeni binyılda ilk zor sınavlarını küresel anlamda 2008 krizinde vermişlerdir.

2007 yılı Ağustos ayında “subprimemortgage” kredilerinin tetiklemesiyle Amerika’da başlayan kriz kısa sürede tüm dünyayı etkisi altına almıştır. Subprime krediler yani, düşük gelir gruplarına verilen krediler 2008 yılı ortasında ABD de 1,5 trilyon doları aştığını ve Amerika’da geçmişe bakıldığında faizlerin oldukça düşük olduğunu, bununla birlikte ödeme gücü olup olmadığına bakılmaksızın herkese ipotekli konut kredisi kullandırıldığını görmekteyiz. Ödeme gücü olup olmadan Konut kredisi kullandıran bankalar aynı zamanda riski artırarak türev ürünler çıkarmak suretiyle kazançlarını artırma yoluna gitmişlerdir. Bu kredilere dayanarak türev araçlar (hisse senedi benzeri menkul değerler) düzenleyip, onları piyasaya sürerek, kendilerine yeni fonlar sağlamışlardır. 2008 krizinin temelinde menkul kıymetleştirme ve bunların denetimsiz bir şekilde çıkarılması yanı sıra derecelendirme kuruluşlarının yaptıkları denetimlerinin yetersiz olduğu ile birlikte mali denetim eksikliği de söz konusu olduğunu belirtmek mümkündür (Bocutoğlu ve Ekinçi, 2009; Altunöz, 2013:214-215’den akt. Engin ve Göllüce, 2016).

Dünya ekonomisinde ağırlığı ve yeri düşünüldüğünde Amerika’da böyle bir krizin çıkması zincirleme şekilde tüm dünyayı etkiledi. Genişletici para ve maliye politikaları, Amerikan Merkez Bankası’nın (FED) likiditeyi arttırma maksatlı bir süre faiz oranlarını arttırmayı sürdürmesi kriz sürecinin zamanla toparlanmasını ve iyileşmesini sağlamıştır.

Ülkemiz ve diğer gelişmekte olan ülkeler başlangıçta 2008 krizinden her ne kadar etkilenmemiş dursalar da süreç içerisinde gerçekleşen faiz artışları ve kırılgnlık göstergeleri sermaye hareketlerinin güvenli limanlar olan gelişmiş ülkelere kaymasına sebebiyet vermiştir. Bu durum da doğal bir netice olarak kimi gelişmekte olan ülkelerde

durgunluk ve daralma, kimilerinde de büyüme hızında azalma şeklinde kendisini göstermiştir.

Tablo 11. 2000 - 2018 Yıllarında İhracat Verileri ve Değişim Oranları (%)

| Yıl | İhracat (Bin ABD \$) | Değişim (%) |
|------|----------------------|-------------|
| 2000 | 27.774.906 | 4,5 |
| 2001 | 31.334.216 | 12,8 |
| 2002 | 36.059.089 | 15,1 |
| 2003 | 47.252.836 | 31,0 |
| 2004 | 63.167.153 | 33,7 |
| 2005 | 73.476.408 | 16,3 |
| 2006 | 85.534.676 | 16,4 |
| 2007 | 107.271.750 | 25,4 |
| 2008 | 132.027.196 | 23,1 |
| 2009 | 102.142.613 | -22,6 |
| 2010 | 113.883.219 | 11,5 |
| 2011 | 134.906.869 | 18,5 |
| 2012 | 152.461.737 | 13,0 |
| 2013 | 151.802.637 | -0,4 |
| 2014 | 157.610.158 | 3,8 |
| 2015 | 143.838.871 | -8,7 |
| 2016 | 142.529.584 | -0,9 |
| 2017 | 156.992.940 | 10,1 |
| 2018 | 167.920.613 | 7,0 |

Kaynak: (<http://www.tuik.gov.tr>, TÜİK)

Tablo. 11.'de de görüldüğü üzere; 2008'e kadar artarak artan ihracatımız, 2008 krizinin hemen akabinde düşüş yönünde eğilim göstermiştir. Gelişmiş ülkelere yönelen sermaye hareketleri Türkiye'de ihracatın azalmasına sebep olmuş ve dış kaynak gereksinimi duyan ekonomimiz için kaynak maliyeti de artmıştır. Küresel krizden kaynaklı kırılmalardan dolayı yatırımlar bir miktar frenlenmiştir.

Bankaların asgari sermaye gereksinimlerini ölçümlemesi için bir standartlar manzumesi olan ve bankacılık denetimlerinin kolaylaştırılmasını, kalitesinin

arttırılmasını amaçlayan Basel Kriterleri, ülkemizde 1989 yılında kabul edilmiş ve 2001 krizi döneminden beri de etkin bir şekilde uygulanmaktadır (Türkiye Bankalar Birliği). Gayrimenkul piyasası ve finans piyasasının net bir şekilde iç içe ve birbirini etkileyen piyasalar olduğunu bildiğimizden dolayı 2008 Küresel Krizi'ne giden yolda Amerika'da yaşanan sürecin bir benzerini yaşamamak için kararlı ve ciddi bir şekilde bu husus takip edilmeli ve finans sektörü açısından kırılganlıklar önlenmelidir.

3.3. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasasının Ekonomideki Rolü

Türkiye'de gayrimenkul piyasası, günümüzde büyük ölçüde inşaat sektörü üzerinden açıklanmaya çalışılmaktadır. Tablo 10.'da 1990 - 2017 yılları arasında istihdamın sektör bazlı dağılımı incelendiğinde, hizmet sektörünün her geçen gün arttığı ve 2017 yılı itibariyle istihdam edilen nüfusun %54,1'ini karşıladığı görülmektedir. İnşaat sektörünün hizmet sektörü ile eş güdümlü düşünülebileceği göz önüne alındığında, Türkiye'de gayrimenkul piyasasında en büyük payı inşaat sektörünün oluşturduğu söylenebilmektedir. İnşaat sektörü ise, büyük ölçüde konut ile ilişkili bir kavram olarak değerlendirilebilir.

Türkiye'de inşaat sektörünün faaliyet alanları düşünüldüğünde, en önemli payın konut inşaatları olduğu görülmektedir. Gümrükçüoğlu'nun (2018: 113) belirttiği şekliyle Türkiye'nin üç büyük şehri, her ne kadar iş ve ticaret merkezi konumunda olmak dolayısıyla ofis piyasası içerisinde hakim durumda olsalar da, konut yapım ve inşaları, Türkiye'de inşaat sektörünün ana belirleyicisi olmaktadır. Bunun yanı sıra, gayrimenkul varlık kapsamında en çok değerlendirmeye alınan varlıklar da konutlardır.

Son yılların konut satış istatistiğine bakıldığında, konut faktörünün hem gayrimenkul piyasası hem de inşaat sektöründeki payı anlaşılabilir. 2015'te Türkiye'de 1 milyon 289 bin 320 adet konut satılmıştır. Bu rakam, 2014 yılına göre %10,6'lık bir artışı yansıtmaktadır. 2015 yılında en çok konut satılan iller sırasıyla İstanbul (239.767), Ankara (146.537) ve İzmir (77.796) olmuştur. En az konut ise 139 konut ile Hakkâri'de satılmıştır. 2016 yılında toplam konut satış rakamı 1 milyon 341 bin 453; 2017'de 1 milyon 409 bin 314 ve 2018 yılında ise 1 milyon 375 bin 398 dolaylarında olduğu belirtilmektedir (www.biruni.tuik.gov.tr ; www.emlak.365.com ; www.haberturk.com).

Türkiye'de inşaat sektörünün bugünkü konumuna sahip olması, dünya sermaye piyasasının küreselleşmesine ek olarak 1980'ler itibariyle Türkiye'de gerçekleştirilen

özel sektörü destekleme politikaları ile de ilgili bir meseledir. Ancak burada, devletin konut piyasasını tamamıyla sahipsiz bırakmadığı da görülmektedir. Bu bağlamda, özel sektör veya kişiler tarafından piyasaya sürülen konutlara maddi olarak gücü yetmeyen kesimlere yönelik devletin yürüttüğü Toplu Konut İdaresi yapısından da bahsetmek gereklidir. Bu bağlamda Eşkinat'ın ifade ettiği üzere (2011: 22) TOKİ'nin esas amacı, özel sektöre göre halka daha uygun fiyat ile konut sunmaktadır. Ancak, özellikle son yıllarda TOKİ'nin yalnızca konut faaliyetlerinde değil aynı zamanda birçok alanda da inşaat yaptığını belirtmek mümkündür.

Ülkemizde ve dünyada gayrimenkul varlıkların barınma temel tanımından çıkarak artık bir ekonomik araç olarak da görülmesini sağlayan ana unsur amortisman süresidir. Gayrimenkulün güncel fiyatının aylık kira getirisine bölünmesi neticesinde tespit edilen oran amortisman süresini yani başa baş noktasını veya bir diğer adıyla geri dönüş süresini bize vermektedir. Bu süre ay cinsinden hesaplanmakta ve yatırımın kârlılığı bu ölçümleme üzerinden değerlendirilmektedir.

2019 yılı verilerine göre konutta amortisman süresi en avantajlı iller 14 yıl geri dönüş süresi ile Van ve Gaziantep'tir. En uzun süre ise 314 ay ile Trabzon'da olduğu tespit edilmiştir. Ankara'da 15 yıldan az, İstanbul'da ve İzmir'de ise 18 yıl olarak ölçülmüştür (GABORAS).

Son olarak inşaat sektörü, özellikle 2000 yılından sonra Türk ekonomisinde ana belirleyici unsur olmuştur. 2000 yılından itibaren sürekli bir büyüme içerisinde yer alan inşaat sektörünün, aynı zamanda yurtdışında faaliyet gösterebilecek niteliğe de sahip olduğu belirtilmektedir. Bu dönem içerisinde, gerek dünyada gerçekleşen ekonomik dalgalanmalar gerekse Türkiye'nin toplumsal yapısına bağlı olarak ortaya çıkan durumlarda, tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat sektöründe de bazı daralmalar olduğu gözlemlenmektedir. Bu daralmalar esas itibarıyla 2008 krizinin yaşandığı dönemlerde meydana gelmiştir. 2008 krizi haricinde 2014 – 2018 yılları arasında inşaat sektörü özelinde dalgalanmalar görünse de sektörün büyüme kaydettiği söylenebilmektedir (Gümrükçüoğlu, 2018: 111-113).

3.4. Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği Ülkeleri'nde Gayrimenkul Piyasası ve Finansman Modelleri

Avrupa'da, özellikle son yıllar göz önüne alındığında, gayrimenkul piyasasına dair yapılacak bir inceleme, şüphesiz ki 2008 krizi etrafında yoğunlaşacaktır. 2008 yılında ABD'de konut piyasasında yaşanan sorunlar üzerine finansal kuruluşların çok büyük zararlar açıklaması, ciddi bir ekonomik krize sebep olmuştur. Kısaca 2008 krizi, ABD'de konut piyasasında yaşanan sorunlardan oluşmaktadır ve kısa bir süre içerisinde Avrupa Birliği ülkelerini de etkilediği görülmektedir (Susam ve Bakkal, 2008: 73; Erarslan ve Timurtaş: 2015: 29).

“Mortgage krizi” adı verilen söz konusu finansal kriz, gayrimenkul piyasası üzerinde de olumsuz etkilere yol açmıştır. Bu kriz, ABD başta olmak üzere birçok Avrupa ülkesinde büyüme oranlarının düşmesine, üretimin ve milli gelirin azalmasına, işsizliğin ise artmasına sebep olmuştur (Demir, 2011: 2). Kotz'un belirttiği şekliyle (2009: 306) 2008 krizi, aynı zamanda kapitalizmin kriz dönemlerinden birisi olarak da yorumlanabilir. 1980'ler itibariyle tüm dünyada varlığını kabul ettiren küreselleşme olgusu, buna bağlı olarak ekonomi piyasasının hâkim konuma geçmesi ve neo-liberal politikaların uygulanmaya konması, piyasada ucu açık bir serbestleşme imkânı sağlamaktadır. Harvey (2011: 21) bu durumu, karanlık banka sisteminin oluşması ve ekonomik yapının risk altına alınması için uygun zeminin hazırlanması olarak yorumlamaktadır. Küreselleşme süreci ve özellikle küreselleşmenin ekonomik boyutu bir bakımdan, devletlerin kendi ekonomilerinin yönetimi gibi en önemli işlevlerini ve yürütme kapasitelerinin kaybı anlamına gelmektedir. Daha öncesinde kendi geleceklerini bizzat kendilerinin belirlediği bir yapı içerisinde bulunan devletler artık, uluslararası rejimler ve organizasyonların, uluslararası hukukun ve anlaşmaların varlığı arasında belirlenmiş koşullara ve kısıtlamalara bağlı hale gelmişlerdir (Held ve McGrew, 1993: 265; Bauman, 1998: 69). Dolayısıyla 2008 krizinin küresel bir mahiyet kazanması, küreselleşmenin bir getirisi olarak değerlendirilebilmektedir.

2008 krizinin en temel sebebi, bankaların düşük gelirli kişilere dahi kredi vermeye başlaması olarak görülmektedir. Bu nedenle Minsky, piyasada oluşabilecek olan risklerin önüne geçebilmek için yeni ekonomik kurumların geliştirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu amaçla, finansal kurumları ve büyük sermaye yatırımlarını denetleyebilecek olan yeni kurumların oluşturulması gerekliliği göze

çarpmaktadır. Bu görev, ekonominin henüz küreselleşmediği dönemlerde devletin alanı içerisinde idi. Ancak günümüzde devletin böyle bir sorumluluğundan bahsetmek mümkün görülmemektedir (Minsky, 1986: 6).

Yunanistan, ABD’de başlayan ve çok kısa bir süre içerisinde Avrupa’da da olumsuz etkiler oluşturan 2008 krizinin merkezinde yer alan ülkelerden birisi olmaktadır. Yunanistan, aynı zamanda uluslararası mali kuruluşlardan ekonomik anlamda yardım isteyen ilk ülkedir. Krizin Yunanistan’ı Avrupa’daki diğer ülkelere kıyasla daha çok etkilemesinin ana sebebi ise, diğer ülkelere kıyasla kamu borç seviyesinin ve bütçe açığının görece yüksek olmasıdır (Nelson, 2010: 1).

Avrupa’da Yunanistan’dan sonra borç krizine giren ikinci ülke İrlanda’dır. İrlanda, Whelan’ın belirttiği şekliyle (2013: 2) 2008 krizi öncesinde düzenli bir büyüme eğilimi göstermektedir. Ancak 2008 yılından itibaren ABD’deki mortgage krizine benzer bir şekilde konut fiyatlarındaki dalgalanma, İrlanda ekonomisinde milli gelirin hızla düşmesine ve piyasadaki üretimin azalmasına sebep olmuştur. Bu durum ise ülkeyi bir borç krizine sürüklemiştir.

Portekiz, söz konusu dönemde Avrupa’da borç krizine yakalanan bir diğer ülkedir. Burada da yine bütçe açığı ve kamu borç seviyesinin artması, Portekiz’i ekonomik anlamda zor durumda bırakmıştır. Bu durumun ana sebebi ise, Portekiz bankalarının finanse ettikleri konut yatırımlarının artması, harcanabilir gelirin ve iç talebin yükseltilerek, tüketim harcamalarının sürdürülemez seviyelere ulaşması olmuştur (Minescu, 2011: 102).

Örnek verilen ülkelerden de anlaşılacağı üzere, 2008 yılında ABD’de konut temelli ortaya çıkan finansal kriz, kısa bir süre içerisinde Avrupa Birliği’ne üye ülkeleri de etkisi altına almıştır. Yine de bu bağlamda, Avrupa’da borç krizine uğrayan ülkeler söz konusu olduğunda, bu borç krizlerinin ulusal ekonomilerden kaynaklı yapısal problemler sonucunda ortaya çıktığı söylenebilir. Bu konudaki en temel etkenin ise, kamu borç durumu ve bütçe açığı olduğu belirtilebilir. Konut, birçok anlamda gayrimenkul varlıklar ve gayrimenkul piyasası kapsamında değerlendirilmektedir. Bu bakımdan 2008 krizinin dikkat çektiği en önemli hususlardan birisi, gayrimenkul piyasasının ekonomi ile karşılıklı ve dinamik olan ilişkisidir.

3.4.1. Amerika Birleşik Devletleri'nde Gayrimenkul Finansman Yapısı

Amerika Birleşik Devletleri'nde kredili konut alın tipine kelime anlamı ipotek olan mortgage denilmektedir. Mortgage piyasası iki piyasadan oluşur; birincisi krediyi sağlayan piyasa, ikincisi ipoteği menkulleştiren piyasa. Kredi sağlanıp ipotek işlemi gerçekleştirildikten sonra uzun bir süre kredinin geri dönüşü beklenmek yerine ipotek menkulleştirilip tahvil ve hisse senedi gibi çıkarıp satılıyor. Bu sayede menkul kıymet ihracı gerçekleştiren finans kuruluşu likidite ihtiyacını karşılıyor. Bu uygulanan sayesinde mortgage faiz oranlarının düşük kalması ve finans kuruluşları tarafından sürdürülebilirliği sağlanıyor.

Amerika Birleşik Devletleri'ndeki ev sahipliği oranı, 2019'un ikinci çeyreğinde yüzde 64.10'dan 2019'un üçüncü çeyreğinde yüzde 64.80'e yükseldi. Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Ev Sahipliği Oranı, 1965'ten 2019'a kadar ortalama yüzde 65.22'ye ulaşarak yüzde 69,20'ye ulaştı (Trading Economics).

3.4.2. Avrupa Birliği'nde Gayrimenkul Finansman Yapısı

Avrupa Birliği'nde de tıpkı ABD'de olduğu gibi mortgage sistemi uygulanmaktadır. İkinci Dünya Savaşı'nda ağır hasar alan Avrupa, hızla kentleşme ve konutlaşma sürecine girmiştir. Avrupa'nın çeşitli yerlerinde farklı modeller uygulanmakta ancak işleyiş bakımından benzemektedirler. Dünyanın her yerinde bulunan bankacılık sistemine ek olarak ABD'deki mortgage bankacılığının benzeri ve yapı tasarruf sandıkları gibi sistemler mevcuttur. İşleyiş bakımından Amerika Birleşik Devletleri'yle kıyasla daha yavaş olan Avrupa'da 30 yıla kadar finansman sağlanabilmektedir. Tıpkı Amerika'daki gibi ipoteğin menkulleştirilmesi süreçleri de işletilmektedir.

Ayrıca Avrupa modeli de kendi içinde Alman ve Danimarka modelleri olmak üzere iki grupta incelenmektedir. Alman modelinde; mortgage bankasının bir tek ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Diğer bir deyişle gayrimenkul kredisi riski mortgage bankasının üzerinde kalmaktadır. Danimarka modelinde ise; Bu modelin Almanya Pfandbrief (ipoteğe dayalı tahvil) modelinden en önemli farkı, mortgage bankalarının tahvil ihraççısı değil aracısı olmasıdır. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek

tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankları aracılık rolü üstlenmeleri nedeni ile risk taşımamaktadırlar. Riskler tahvil yatırımcılarına tüketiciler tarafından satılmaktadır. Alman modelinde ise risk mortgage bankları tarafından üstlenilmektedir (Berberoğlu, 2009:123).

Avrupa Birliği'nde en yüksek konut sahipliği oranı Romanya'da olup 2018 verileri göre %96.40 seviyesindedir. Avrupa Birliği'nin genel ortalaması ise 2018'de %66.20'dir. 2018'de; Almanya'da %51.50, Fransa'da %65.10, Belçika'da %72.70, İngiltere'de ise %65.10 olarak belirlenmiştir. 2017'de Danimarka'da konut sahipliği oranı %62.20 iken aynı dönemde ülkemizde konut sahipliği oranı %59.10 olarak gerçekleşmiştir (www.tradingeconomics.com).

3.5 Türkiye'de Tapu İşlemlerine Kısa Bir Bakış

Türkiye'de gayrimenkul varlıkların devir işlemleri yalnızca tapu işlemleri ile gerçekleşir. Bir arazi, arsa, konut veya ticari mülk fark etmeksizin uygulanan tapu işlemleri aynıdır. Gerçek kişi veya tüzel kişiler için tapu işlemleri şunlardır;

1. İlgili gayrimenkulün üzerinde ödenmemiş kamu alacakları (vergi, harç vb.) var ise ödemesi tamamlanır.

2. Gayrimenkulün bulunduğu ilçe belediyesinden kalbime anlamı "malın satış değeri" olan "rayiç" bedeli gösteren resmî belge ve vergi borcu yoktur yazısı alınır.

3. Gayrimenkulün bulunduğu ilçenin tapu müdürlüğüne;

- Nüfus cüzdanı ve bir adet fotokopisi,

- Son 6 ay içinde çekilmiş biri satıcıdan ikisi alıcıdan olmak üzere iki adet vesikalık fotoğraf,

- Rayiç bedel ve vergi borcu yoktur yazısı,

- Tapunun aslı ya da fotokopisi,

- Tüzel kişi için yetki belgesi,

- Zorunlu deprem sigortası poliçesi,

- Vekaleten işlem gerçekleştirilecekse noter onaylı vekaletname, tüzel kişi ise noter onaylı imza sirküleri ile başvuru gerçekleştirilir. İşlemlerin gerçekleştirilmesi için satış bedeli üzerinden %2 alıcı, %2 satıcının yatırmış olduğu tapu harcı ve ilgili döneme ilişkin döner sermaye harcı yatırıldıktan sonra imzalar atılır, tapu devri işlemi de gerçekleşmiş olur.



SONUÇ

Gayrimenkul kavramı, temel itibariyle “taşınmaz” olarak ifade edilmektedir. Ancak taşınmaz varlıkların içeriği ve mahiyeti, durağan bir şekilde olmayıp, tüm toplumsal yapı ve süreçler karşısında değişim göstermekte ve farklı biçimler almaktadır. Bu bağlamda, Türkiye Cumhuriyeti özelinde, farklı tarihsel dönemlerde gayrimenkul kavramının nasıl ele alındığı tartışılmaya açılmıştır.

Türkiye’de gayrimenkul varlıklara ve gayrimenkul piyasasına dair bir inceleme, Osmanlı Devleti’nin toprak sisteminden ayrı ve bağımsız bir şekilde yapılamamaktadır. Osmanlı Devleti’nin varlığını sürdürdüğü yıllar düşünüldüğünde, devletlerin genel itibariyle ana ekonomik faaliyetleri toprak üzerinden işletilmektedir. Bu bakımdan, Osmanlı Devleti’nin toprak rejimi, farklı sistemleri içerisinde barındırmaktadır. Osmanlı Devleti, toprak sisteminin iyi işlemesi ile birlikte hem askeri hem de ekonomik anlamda güçlü kalabilmiş ve varlığını sürdürebilmiştir. Ancak Osmanlı Devleti’nde 16. yüzyıldan itibaren görülmeye başlanan siyasi istikrarsızlıklar, ekonomik istikrarsızlıklara da yol açmış ve toprak mülkiyeti sisteminde, tımar sisteminde ve vakıf sisteminde olumsuz gelişmeler yaşanmıştır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti’nin gerileyen ekonomik yapısını durdurabilmek amacıyla birtakım uygulamalar yapılmıştır. Bunlar, bazı tımarların hazineye devredilmesi, bazı tımarların iltizama devredilmesi, bazı tımar sahiplerinin zaptiye hizmetlerinde görevlendirilmesi gibi çok çeşitli uygulamalardır. Keza, vakıflar da son dönemlerinde varlık sebeplerine aykırı faaliyetlerde bulunmaya başlamıştır ve toplumda sosyal anlamda çatışmaların ortaya çıkmasına neden olarak gösterilmişlerdir. Toplumda var olan bu kargaşa ve düzensizlik hali, gayrimenkul varlıklar açısından da olumsuz bir ortam yaratmıştır.

Bir toplumda para ekonomisinin etkin ve verimli bir şekilde işleyebilmesi için istikrarlı makroekonomik ortam ve rekabetçi bir piyasa yapısının varlığı gerekmektedir. Osmanlı Devleti’nin son dönemlerinde olduğu gibi, ülke ekonomilerinde meydana gelebilecek herhangi bir güvensizlik ortamında, finansal kurumların faaliyetlerini geri plana çekmek yönünde bir yaptırım olabilmektedir. Bu durum, toplumun büyük bir kısmına sirayet ettiğinde, zaman içerisinde finansal piyasalarda panik ortamı yaratabilmekte ve sonuçta bir ekonomik kriz sürecinin başlaması gündeme gelebilmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti söz konusu olduğunda, Osmanlı Devleti'nin son yüzyılında girmiş olduğu savaşların yarattığı ekonomik ve toplumsal sıkıntılar, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda karşılaştığı ve iyileştirmeye çalıştığı ana problemler olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti, kuruluş döneminde sanayi başta olmak üzere ekonomisini kalkındırmak amacıyla birçok planlama yapmış, toplum yapısına ve hedeflerine yönelik birçok uygulama hayata geçirmiştir.

İkinci Dünya Savaşı ile birlikte tüm dünya yeni bir döneme girmiştir. Türkiye'de ise bu dönem göç, sanayileşme ve kentleşme faaliyetlerinin gündeme geldiği bir dönem olmuştur. Özellikle tarımda makineleşme ile birlikte yoğun bir işgücü açığa çıkmış, işsiz kalan nüfus büyük kentlere göç etmiştir. Göç olgusu, tüm tarihsel süreç içerisinde rastlanılabilen bir olgudur. Ancak Türkiye'nin bugünkü toplumsal yapısı, büyük ölçüde 1950-1980 arasında yapılan yoğun iç göçe bağlı olarak şekillenmiştir. İkinci Dünya Savaşı'nın yarattığı ekonomik durgunluğun geride bırakılması ile sanayileşme faaliyetlerinde artma gözlenirken, Türkiye daha çok hizmet sektöründe ilerleyen bir ülke konumuna gelmiştir.

1980'li yıllar itibariyle tüm dünyayı saran küreselleşme olgusu, Türkiye'de de devletin müdahaleci rolünü etkilemiş ve birçok alanda devletin geri planda kalmasına ve piyasanın hâkimiyeti ele almasına sebep olmuştur. Bu dönemde artık küresel ekonomi, ulus ötesi şirketler ile birlikte devletlerin ekonomilerine yön veren ana unsur olmuştur. Ancak, özellikle 1980'li yıllardan itibaren hem finansal piyasalarda hem de siyasi ortamlarda yaşanan istikrarsızlıklar, piyasaların güçlü ve etkin bir şekilde oluşturulmuş kamu kuruluşları tarafından düzenlenmesi, denetlenmesi ve gözetimi fonksiyonlarını yerine getirmeleri ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Toplumsal hayattaki en başat rolü toplumun iktisadi, hukuki ve sosyal düzenini sağlamak olan devlet, günün şartlarına uygun olarak yenilenme ihtiyacı hissetmektedir. 21. yüzyılda yaşanan iktisadi değişimlere uygun olarak devlet, güçlü bir ekonomi ve bireylerin refahının artırılması için kurumlarını yapısal açıdan değiştirme ihtiyacı duymaktadır. Bu kapsamda devlet, bürokrasiyi azaltacak tedbirleri almak, piyasalarda rekabet ortamını yeniden düzenlemekle görevlidir. Devlet, aynı zamanda idari yapıyı merkezîyetçilikten kurtararak, ekonomide etkinliği ve verimliliği sağlayacak kurumları oluşturma eğilimindedir. Devletin işlevleri arasında bahsedilen bu düzenleme alanları, devletin faaliyet alanları içerisindeki değişimin önemli göstergeleridir.

Türkiye’de gayrimenkul piyasası, Cumhuriyet’in ilanından itibaren konut kavramı ile eş güdümlü ilerlemiştir. Cumhuriyet tarihinin her safhasında konut problemi, vatandaşların ve devletin ilgilendiği en temel meselelerden biri olarak dikkat çekmektedir. 2000 yılı sonrasında da bu genel tavır devam etme eğilimi göstermektedir. Konut problemi, bir anlamda özellikle özel sektör ve toplu konut faaliyetleri düşünüldüğünde, inşaat sektöründe hızlı bir artışa yol açmıştır. 2000 yılı sonrasında Türkiye’de gayrimenkul piyasası, daha çok inşaat sektörü temelinde, konut yapımları ile ele alınmaktadır. Bu dönemde, her ne kadar konut inşaatları ve konutların satışlarında artan rakamlar dikkat çekse de, özellikle son dönemde dış politikalara bağlı olarak Türkiye’ye gelen dış göçler sebebiyle konut arzı ve talebi arasındaki dengede herhangi bir iyileşme kat edilememektedir.

Gayrimenkul piyasası, yapısı gereği dinamiktir. Gayrimenkul piyasası, toplumda gerçekleşen diğer pek çok faaliyet alanından örneğin ulaşım projelerinden, kentsel dönüşüm çalışmalarından, imar – çevre planı çalışmalarından etkilenmektedir. Gayrimenkul piyasası aynı zamanda bankacılık ve finans sektörü ile birlikte ilerlemektedir. Zaman içerisinde gayrimenkul yatırım fonları, ipotekli konut kredileri, gayrimenkule dayalı menkul kıymetler gibi yeni gayrimenkul varlık alanları ortaya çıkmaktadır.

Hem gayrimenkul varlıkların genel itibariyle ülkemizdeki tasarruf biçimleri hem de ortaya çıkmakta olan yeni gayrimenkul varlık alanları, mutlak bir şekilde gayrimenkul varlıkların bir yatırım aracı olarak da değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Türkiye, dünyanın birçok ülkesine kıyasla kendi toprakları üzerinde inşaat sektörü alanına, hem devlet hem de özel sektör bazında en çok odaklanan ülkelerin başında gelmektedir. Bunun ötesinde, Türkiye’de inşaat sektörünün, ülke ekonomisinin önemli bir parçasını oluşturduğu söylenebilmektedir.

Türkiye’de, özellikle son yıllardaki üretim düşünüldüğünde, ülke için gayrimenkul varlıkların yatırım aracı olarak oldukça etkin bir unsur olduğu fark edilmektedir. Borsa ve döviz gibi diğer yatırım araçlarının değerlerindeki ani yükseliş ve düşüşler, Türkiye’de gayrimenkul varlıkların yatırım aracı olarak değerlendirilmesi seçeneğini ön plana çıkarmaktadır. Bu durum, Türkiye’nin özellikle Avrupalı ülkelerle ilişkileri sonucunda dalgalı bir hal taşıyan ekonomik şartlarında, yatırımcıları daha güvenli olduğu düşünülen gayrimenkul varlık alanlarına taşımaktadır. Yatırımcılar, çok

çeşitli sebeplerde gayrimenkul varlıkları bir yatırım aracı olarak değerlendirmektedir. Bu sebepler, en temelde yoğun nüfus artışıyla birlikte konut talebinde yaşanan artış ve bu artışla birlikte üretimin canlanması, alt yapı yatırımları ile birlikte gayrimenkul varlıkların fiyatlarının hızlı bir şekilde yükselmesi, gayrimenkul temelli alternatif yatırım araçlarının çeşitlenmesi olarak belirtilebilir. Bu noktada, gayrimenkul varlıklar bakımından dikkat edilmesi gereken bir husus, gayrimenkul varlıkların, diğer yatırım araçları gibi kolay bir şekilde nakde dönüştürülemeyeceğinin bilinmesidir.

Türkiye özelinde gayrimenkul varlıklara baktığımızda, gayrimenkul varlıkların edinimi konusunda genellikle öz kaynak veya kredi kullanıldığı görülmektedir. Ancak, hem konut ihtiyacının sürekli artan bir mahiyette olması hem de kentsel dönüşüm projelerinde yeterli kaynağın elde edilemiyor olması, Türkiye’de konut sorununun varlığını sürdürmektedir. Türkiye’de konut sorununun hala devam ediyor olması, 2008 yılında ABD’de başlayan, ardından Avrupa ülkelerinin ekonomilerine de sıçrayan mortgage krizine benzer istikrarsızlık dönemlerinde, Türkiye’nin gayrimenkul piyasasının yaşanabilecek krizlere yeteri kadar hazır olmadığını göstermektedir. Bu durumun başlıca sebepleri arasında ise, özellikle gayrimenkul varlıkların fiyatlarının belirlenmesinde yaşanan belirsizlik, piyasanın gelişimi açısından yeteri kadar bilimsel çalışmanın yapılmaması, tapu harçlarının yüksekliği, inşaat firmaları bakımından katma değer vergisi yükü ve yüksek gelir vergisi sorunlarının aslında en önemli basamaklarıdır.

Küreselleşen dünyamızın sürekli yeni yatırımlar arayan varlık sahipleriyle ve en ufak bir dalgalanmada dahi yönünü değiştiren sermaye hareketleriyle daha iyi anlaşabilmek, diğer yandan ekonominin güçlü bir parçası olan gayrimenkul sektörüne sürekli ve sürdürülebilir nakit akışını sağlayabilmek için yatırım iştahını üzerimize çekmemiz gerekmektedir. Şeffaflık, hesap verilebilirlik, hız ve yenilenebilir enerji günümüzün popüler terimleri olmuştur. Gelişmiş ülkelerin birçoğunda kullanılan ipotegın menkulleştirilmesi ile oluşturulan ikincil piyasalar sayesinde bankacılık ve finans sektörü likidite sorunu yaşamamaktadır. Türkiye için de benzer bir model hayata geçirilmeli, bu sayede daha düşük maliyetli finansmanla bireyler buluşturulmalı ve piyasada akış sağlanmalıdır. Gayrimenkullerin satış ve kiralama fiyatları yönünde karar alıcı bir mekanizma oluşturulmalı, sürekli takibi yapılmalı ve fiyat düzeyleri şeffaf bir şekilde kamuoyu ile paylaşılmalıdır. Kurulacak olan bu kurum veya kuruluş sektör paydaşlarıyla fiyatları belirlemeli ve tıpkı bir borsa sistemi gibi ilgili gayrimenkulün bölgesindeki verilere ulaşılabilirliktir. Yüksek tapu harçlarından bireyleri ve kurumları

koruyacak yeni bir model geliştirilmeli, gerekirse satış bedeli üzerinden yüzdelik oranda alınmak yerine tüm gayrimenkul türlerine tek bir tapu harcı bedeli belirlenmelidir. Müteahhit firmalar yüksek katma değer vergisi, gelir vergisi ve inşaatlarını yakından etkileyen kur farkları gibi yatırım yapma iştahını azaltan risklerden kamuyu zarara uğratmayacak şekilde korunmalıdır.

2008 krizinin psikolojik etkilerinin sürdüğü günümüzde ülkemizin bankacılık ve finans aktörleri Basel Kriterleri'ne tam uyacak şekilde denetlenmelidir. Kredi faiz oranları düşmeli ancak sektördeki likidite ihtiyacını karşılayacak ve dayanıklı bir şekilde finans sektörünün risk alacağı adımlar atılmalıdır, bunun da en iyi yolu ipoteklerin menkulleştirilmesi yoluyla ikincil piyasa oluşturulmasıdır. Bilim ve teknolojinin her geçen gün katlanarak arttığı, şeffaf ve kolay ulaşılabilen çabuk ticaretin yaygınlaştığı günümüzde bölgesinin lokomotifini aday olan Türkiye dünyayı krize iten nedenleri iyi ölçümlemeli ve öte yandan hıza, yüksek getiriye ve yenilenebilir kaynaklar gibi kavramlara yönelen genç kuşağına uygun yatırımlar yapmalıdır.

KAYNAKÇA

Akyılmaz, B. (1999). Osmanlı Devletinde Merkezden Yönetimin Taşra İdaresi. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(4), 127-156.

Albayrak, M. (1996). Atatürkçü Düşünce Sistemi ve Liberalizm: Ekonomik ve Siyasal Bakımdan Bir Karşılaştırma. *Ankara Üniversitesi Türk İnkılap Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi*, 5(18), 89-121.

Albulak, R. O. (2016). Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasındaki Fiyat Oluşumunun Analizi. Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.

Alkışer, Y. ve Yürekli, H. (2004). Türkiye’de ‘Devlet Konutu’nun dünü, bugünü, yarını. *İtüdergisi/a*, 3(1), 63-74.

Aralık 2015 Konut Satış İstatistikleri Açıklandı. (29.10.2019). www.haberturk.com : <https://www.haberturk.com/ekonomi/emlak/haber/1184580-aralik-2015-konut-satis-istatistikleri-aciklandi> adresinden erişildi.

Aralık 2018 Konut Satış İstatistikleri Açıklandı. (29.10.2019). www.emlak365.com : <https://www.emlak365.com/emlak-haberleri/aralik-2018-konut-satis-istatistikleri-aciklandi-h17330.html> adresinden erişildi.

Arısoy, İ. (2005). Türkiye’de Sanayileşme ve Temel Göstergeler Açısından Sanayinin Gelişimi. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 14(1), 45-67.

Ata, A. Y. ve Şahbaz, A. (2013). Mülkiyet Hakları ile Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişki: AB Ülkeleri Üzerine Ampirik Bir İnceleme. *Sosyoekonomi*, 20(2), 161-180.

Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, 24(2), 57-82.

Attila, İ. (2010). Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Risk Yönetimi. *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 29(2), 387-406.

Ay, S. (2012). Türkiye’de İşsizliğin Nedenleri: İstihdam Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 19(2), 321-341.

Aydoğdu, M. (2016). Ortaçağ Feodal Mülkiyet Anlayışı ve Osmanlı Hukukundaki Toprak Sisteminin Türk Hukukundaki Toprak Sisteminin Türk Hukukundaki Tarımsal İşletmelerin Mirasçılara Özgülenmesine Etkileri. *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17(2), 1-28.

Ayhan, A. (2002). *Dünden Bugüne Türkiye’de Bilim-Teknoloji ve Geleceğin Teknolojileri*. İstanbul: Gürış Holding.

Barkan, Ö. L. (1975). Türkiye’de Din ve Devlet İlişkilerinin Tarihsel Gelişimi. *Cumhuriyetin 50. Yıldönümü Semineri*, 49-97.

Başol, K. (1995). *Türkiye Ekonomisi*. İzmir: Anadolu Matbaası.

Bauman, Z. (1998). *Globaliation The Human Consequences*. Cambridge: Polity Press.

Baytal, Y. (2007). Demokrat Parti Dönemi Ekonomi Politikaları (1950-1957). *Ankara Üniversitesi Türk İnkılap Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi*, (40), 545-567.

Bekiroğlu, C. (2010). *Türkiye’de İşsizlik Sorununun Çözümlemesinde Uygulanan Ekonomi Politikalarının Analizi*. Yüksek Lisans tezi, Kadir Has Üniversitesi. İstanbul.

Bulut, N. (2006). Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı. *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(3-4), 15-26.

Ceylanlı, Ş. (1991). Osmanlı Toprak Düzeni Üzerine Bazı Düşünceler, *Sosyoloji Konferansları*, (23), 147-156.

Cin, H. (1966). Osmanlı Toprak Hukukunda Miri Arazinin Hukukî Rejimi ve Bu Arazinin TMK Karşısındaki Durumu. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22(1), 745-798.

Coşkun, A. (2003). Cumhuriyetin İlk Yıllarında Türkiye Ekonomisi, *Atatürkçü Düşünce Dergisi*, (4), 72-77.

Coşkun, Y. (2013). Taşınmaz Piyasası Döngüleri ve Ülkemiz Taşınmaz Piyasaları İçin Bir Değerlendirme. *İktisat ve Toplum Dergisi*, 28, 71-82.

Çalış, H. (2004). *İslam Hukukunda Özel Mülkiyet ve Sınırlamaları*. Konya: Yediveren Kitap.

Çiftçi, M. (2011). Osmanlı İmparatorluğu Döneminde Özel Mülkiyet ve Yapısal Özellikleri. *Electronic Turkish Studies*, 6(3), 623-644.

Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 75-108.

Demir, G. (2011). Post Neoliberalizm? Kriz ve Sonrası Üzerine. *Marmara Sosyal Araştırmalar Dergisi*. (1), 1-20.

Doğrusöz, A.B., Onat, Ö., ve Tunçel Töralp, F. (2011). *Gerekçe, Karşılaştırmalı Maddeler, Komisyon Raporları, Önergeler ve Karşılaştırmalı Tabloları ile Türk Ticaret Kanunu (Ticari İşletme, Ticaret Şirketleri Kıymetli Evrak Hükümleri) Cilt: I*. Ankara: TOBB Yayını.

Eşkinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ’NİN) Yeri ve Etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 32(2), 159-172.

Fitöz, E. ve Öztürk, N. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
Gayrimenkul Türleri Nelerdir? (22.10.2019).
<https://www.emlakcilar.com/blog/gayrimenkul-turleri-nelerdir/detay> adresinden erişildi.

Gelekçi, C. (2016). 1960 Sonrası Dönemde Türkiye’de Nüfus Yapısı ve Bazı Temel Özellikleri Üzerine Tespitler. *Sosyoloji Konferansları*, 52(2015-2), 587-607.

Gelekçi, C. (2014). Türkiye’de Nüfus Yapısı ve Temel Özellikleri (1938-1960 Dönemi). *Edebiyat Fakültesi Dergisi*, 31(2), 127-137.

Gökalp, Z. (1976). *Türkçülüğün Esasları*. İstanbul: Milli Eğitim Basımevi.

Gümrükçüoğlu, Z. Z. (2018). *Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası ve Bir Yatırım Aracı Olarak Gayrimenkul*. Yüksek Lisans tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.

Güngör A. N. (2011). *Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.

Han, N. (2012). Gayrimenkul Piyasası: Kuramsal Çerçeve. *Sigma*, 4, 131-140.

Harvey, D. (2011). *The Enigma of Capitalism and the Crises of Capitalism*. London: Profil Books.

Işık, Ş. (2005). Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, 14, 57-71.

İmar Kanunu (1985), T.C. Resmi Gazete, 18749, 03.05.1985.

Karabaş, F. (2010). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi*. Yüksek Lisans tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.

Karadağ, H. (2014). *Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası ve Gayrimenkul Piyasasının Regülasyonu*. Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.

Karadağ, H. ve Tunalı, H. (2018). Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Regülasyonu: Gayrimenkul Piyasası Kurumu Önerisi. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimsel Dergisi*, 35, 1-27.

Karagölge, C. (1973). Arazi Tasarruf Şekillerine Göre Erzurum İlindeki Tarım İşletmelerinin Ekonometrik Analizi. *Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 3(2), 63-74.

Kat Mülkiyeti Kanunu (1965), T.C. Resmi Gazete, 12038, 02.07.1965.

Kaya, F. (2011). *Gayrimenkul Değerlemeleri ve Değerlemelerin Vergi Üzerindeki Etkileri*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Kaya, V., Yalçinkaya, Ö. ve Hüseyini, İ. (2013). Ekonomik Büyümede İnşaat Sektörünün Rolü: Türkiye Örneği (1987-2010). *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 27(4), 148-167.

Koca, D. (2015). Türkiye’de Çağdaş Konut Üretiminin Yeniden Okunması. *Tasarım+ Kuram*, 11(19), 19-36.

Kotz, D. M. (2009). The Financial and Economic Crisis of 2008: A Systemic Crisis of Neoliberal Capitalism. *Review of Radical Political Economics*, 305-317.

Manisalı, E. (1982). *Gelişme Ekonomisi*. İstanbul: Ar.

Minescu, A. (2011). “The Debt Crisis – Causes and Implications, Petroleum-Gas University of Ploiesti”, Economic Sciences Series, Vol:63, No:2, pp:95-104.

Minsky, H. P. (1986). *Stabilizing an Unstable Economy*. New Haven: Yale University Press.

Nelson, R. (2010). “Greece’s Debt Crisis: Overview, Policy Responses, and Implications”. Congressional Research Service.

Oğuz, F. (2006). Mülkiyet Haklarının İktisadı. *Kurumsal İktisat: Kurullar, Kurumlar ve Ekonomik Gelişmeler*, 2(194), 73-90.

Oğuztürk, B. S. (2004). Türkiye’de Uygulanan Teknoloji Politikaları. *Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları*, 100-105.

Ören, K. ve Yüksel, H. (2013). Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri. *Süleyman Demire Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(18), 47-84.

Özçelik, Ö. ve Tuncer, G. (2007). Atatürk Dönemi Ekonomi Politikaları. *Sosyal Bilimler Dergisi*, 253-266.

Özdemir, M. A ve Kardoğan, S. (1996). Türkiye’de İl Merkezlerinin Coğrafi Mekanla İşşkileri. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(2), 271-291.

Özkurt, H. (2007). Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü: Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri. *Sosyal Bilimler Dergisi*, (1), 159-173.

Ölmezoğulları, N. (2003). *Ekonomik Sistemler ve Küresel Kapitalizm*. Bursa: Ezgi Kitapevi.

Özgener, Ş. (2000). Ekonomik sistemler ve Ahlak. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5(1).

Öztürk, H., ve Gül, H. (2012). Sosyal Belediyecilik Sosyal Devlete ve Sosyal Haklara Bir Alternatif mi?. *IV. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu*, 377-392.

Parasız, M. İ. (2015). *İktisadın ABC’ si*. Bursa: Ezgi Kitapevi.

Proudhon, P. J. (1999). *What is Property? An Inquiry into the Principle of Right and of Government*. Virginia: Electronic Text Center.

Sağlam, S. (2006). Türkiye'de İç Göç Olgusu ve Kentleşme. *Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları (HÜTAD)*, (5), 33-44.

Savrul, B. K., Özekicioğlu, H., & Özel, H. A. (2013). Türkiye'de Finansal Serbestleşmenin Tarihsel Gelişimi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (38), 227-238.

Şenses, F. ve Taymaz, E. (2003). Unutulan Bir Toplumsal Amaç: Sanayileşme: Ne oluyor? Ne Olmalı?. *ERC Working Papers In Economics*, 1-23.

Susam, N. ve Bakkal, U. (2008). Kriz Süreci Makro Değişkenleri ve 2009 Bütçe Büyüklüklerini Nasıl Etkileyecek? *Maliye Dergisi*. (155), 72-88.

Timurtaş, M. E. ve Erarslan, C. (2015). Avrupa Borç Krizinin Seçilmiş Ülke Örnekleri Üzerindeki Etkileri. *Gazi İktisat ve İşletme Dergisi*. 17-54.

Togan, Z. V. (1981). *Umûmi Türk Tarihine Giriş*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.

Toprak, M. (2002). Osmanlıdan Devreden Kriz Potansiyeli ve Tek Parti Dönemi Ekonomik Krizleri. *Türkler, Yeni Türkiye Stratejik Araştırmalar Merkezi Yayınları*, 17, 598-614.

Türk Medeni Kanunu (2001), T.C. Resmi Gazete, 24607, 22.11.2001.

Türk Ticaret Kanunu (2011), T.C. Resmi Gazete, 27846, 13.01.2011.

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı. (2011). *Aile ve Tüketici Hizmetleri Nüfus Hareketleri ve Çevre*. Ankara: T.C. Milli Eğitim Bakanlığı.

Uzun, M. (2009). Mülkiyet Hakları ve Ekonomik Gelişme. *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 23(1), 291-308.

Ülgener, S. F. (1980). *Milli Gelir, İstihdam ve İktisadi Büyüme*. İstanbul: Der Yayınevi.

Vergi Usul Kanunu (1961), T.C. Resmi Gazete, 10705, 12.01.1961.

Wachter, S. ve Herring R. (2005). Bubbles in Real Estate Markets. Hunter, C. W; Kaufman, G. G. ve Pomerleano, M. (Ed). *Asset Price Bubbles: The Implications for Monetary, Regulatory, and International Policies*. (217-230). London: The MIT Press.

Whelan, K. (2013). "Ireland's Economic Crisis The Good, the Bad and the Ugly". University College Dublin.

Geçici Koruma (21.01.2020), <https://www.goc.gov.tr/gecici-koruma5638> adresinden erişildi.

Kuruluş ve Tarihçe (20.12.2019), <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> adresinden erişildi.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, *TOKİ Kurumsal Tanıtım Dokümanı*,15-23.

ENGİN Cem ve GÖLLÜCE Esra, *2008 Küresel Finans Krizi ve Türkiye Üzerine Yansımaları, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C.6:/S.1, 2016, <http://iibfdergisi.ksu.edu.tr/tr/issue/24642/260685>, (29.10.2016/21.01.2020).

Türkiye Bankalar Birliği, *Basel II ve III nedir Basel II ve Türk Eximbank Semineri*, https://www.tbb.org.tr/content/upload/konferanssunumlari/127/tbb-tim_basel.pdf, (2013, 22.01.2020).

Gayrimenkul Borsası A.Ş. (GABORAS), *Amorti Doğu'da*, <https://gaboras.com.tr/tr/amorti-doguda>, (09.09.2019, 22.01.2020).

Trading Economics, *United States Home Ownership Rate*, <https://tradingeconomics.com/united-states/home-ownership-rate>, (2019, 22.01.2020).

BERBEROĞLU Murat, *Mortgage-İpotekli Konut Finansman-Sistemi Ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği, Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, C.1:/S.2, 2009, <http://www.acarindex.com/dosyalar/makale/acarindex-1423936331.pdf>, (2009/22.01.2020).

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Kağan Han
Doğum Yeri ve Tarihi : Yunak / 1992

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Gazi Üni. – İstatistik

Anadolu Üni. - İktisat

Ön Lisans Öğrenimi : Anadolu Üni. - Adalet

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce

İş Deneyimi

Çalıştığı Kurumlar : Yıl – Nak LTD. ŞTİ.

Türev Hasar Danışmanlık

Coldwell Banker

Tasarruf AŞ

ENKAHAN Danışmanlık

İletişim

E-Posta Adresi : kh.danisman@gmail.com

Yıl : 2020