



T.C.
Avrasya Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
İşletme Anabilim Dalı
İşletme Bilim Dalı

**BANKA TEMİNATLARI AÇISINDAN TÜRKİYE'DEKİ KONUT
FİNANSMAN MALİYETLERİ: TRABZON İLİNDE BİR UYGULAMA**

Selim ÇAKIROĞLU

Yüksek Lisans Tezi

Ocak 2020

TRABZON

**BANKA TEMİNATLARI AÇISINDAN TÜRKİYE'DEKİ KONUT
FİNANSMAN MALİYETLERİ; TRABZON İLİNDE BİR UYGULAMA**

Selim ÇAKIROĞLU

**Avrasya Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
İşletme Anabilim Dalı
İşletme Bilim Dalı**

Yüksek Lisans Tezi

Danışman : Dr. Öğr. Üyesi Ayşe ASİLTÜRK

Ocak 2020

TRABZON

TEZ ONAY FORMU

İşletme Anabilim Dalı, İşletme Bilim Dalı Yüksek Lisans/Doktora programı öğrencisi Selim ÇAKIROĞLU tarafından Dr. Öğr. Üyesi Ayşe ASILTÜRK yönetiminde hazırlanan "BANKA TEMİNATLARI AÇISINDAN TÜRKİYE'DEKİ KONUT FİNANSMAN MALİYETLERİ:TRABZON İLİNDE BİR UYGULAMA" başlıklı tez aşağıdaki jüri üyeleri tarafından 10/01/2020 tarihinde yapılan tez savunma sınavında başarılı bulunmuş ve Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri Başkanı

Doç. Dr. Enes Limre BAŞAR



Jüri-Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Ayşe ASILTÜRK



Jüri

Dr. Öğr. Üyesi Ahmet AYDIN

Tez savunması ile ilgili yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.



ENSTİTÜ MÜDÜRÜ

Prof. Dr. Mehmet GÖÇER
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü



Prof. Mehmet
Göçer

Etik Beyan Sayfası

Bu tezin tasarımı, hazırlanması, yürütülmesi, araştırmalarının yapılması ve bulgularının analizlerinde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini; bu çalışmanın doğrudan birincil ürünü olmayan bulguların, verilerin ve materyallerin bilimsel etiğe uygun olarak kaynak gösterildiğini ve alıntı yapılan çalışmalara atıfta bulunduğunu beyan ederim. 10/01/2020

Selim ÇAKIROĞLU



ÖNSÖZ

Bu çalışma Türkiye’deki konut finansman maliyetlerini banka teminatları açısından değerlendirmek amacıyla gerçekleştirilmiştir.Çalışmanın evreni,Trabzon ilinde inşaat faaliyetleri yürütmekte olan,Trabzon Ticaret ve Sanayi Odası’na kayıtlı 1410 firmadan oluşmaktadır.Saha araştırmasına ek olarak Trabzon ili Ortahisar ilçesindeki örnek bir inşaat projesi maliyetleri incelenerek,banka teminatları açısından konut projelerine yönelik alternatif bir “finansman modeli” geliştirilmiştir.Örnekleme dahilindeki firmalarla gerçekleştirilen anket çalışmasında, “bitirilen proje adedi, yasal kuruluş türleri, arsa kat karşılığı sözleşme oranları, brüt kar marjları, faaliyet süreleri ve daire başı maliyetleri” ile ilgili veriler toplanarak Trabzon ili konut imalat maliyetlerinin belirlenmesine yönelik bir model oluşturulmuştur.

Sonuç olarak ilgili konut projelerinde alternatif finansman sistemi olarak inşaatın yapılacağı arsa sahiplerine konut projesi için gerekli sermaye desteği verilmesi halinde bankaların tahsis edeceği kredilere karşılık alınacak teminatlar yönünden pozitif bir etki oluşacağı belirlenmiştir.

ÖZET

BANKA TEMİNATLARI AÇISINDAN TÜRKİYE’DEKİ KONUT FİNANSMAN MALİYETLERİ: TRABZON İLİNDE BİR UYGULAMA

ÇAKIROĞLU, Selim. “Banka Teminatları açısından Türkiye’deki konut finansman maliyetleri: Trabzon ilinde bir uygulama”, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2019.

Türkiye’de bankacılık ve inşaat sektörü arasında doğrudan bir etkileşim bulunmaktadır. İnşaat sektörünün kaynak temini açısından bankacılık sektörüne ihtiyacı bulunmaktadır. Diğer taraftan bankacılık sektörünün kredi tahsis ve kârlılık kapsamında inşaat sektörüne ihtiyacı bulunmaktadır. Bankacılık sektörü inşaat yapım maliyetleri ile alakalı müteahhit firmalara kredi tahsis hizmetinin yanı sıra satışa hazır konutların alım talebi olan müşterilerine kredi tahsis hizmeti gerçekleştirmektedir. Bu çalışmada müteahhit firmaların yapmış olduğu inşaat projelerinin satışında alıcıya kredi tahsis edilmesini konu alan finansman modeli tercihi yerine bankaların arsa sahiplerine ilgili projenin yapılabilmesi için kaynak oluşturma maksadı ile kredi tahsis edilmesinin tercih edilmesinin teminat ve maliyetler açısından daha verimli sonuçlar ortaya koyabileceği gösterilmiştir.

Çalışmada Trabzon ilinde konut projesi yapım faaliyeti ile iştigal olan Trabzon Ticaret Odasına kayıtlı 1410 adet firma evreninde anket çalışması yapılmıştır. Çalışmanın kapsamının genişletilmesi ve Trabzon özelinde maliyetlerin sayısal veriler ile incelenmesi amacı ile Trabzon ili Ortahisar ilçesi Karşıyaka mahallesinde inşa edilmiş olan 12 konutun inşasını içeren örnek inşaat projesindeki maliyetler sayısal veriler ile alternatif finansman modeli desteklenmiştir.

Anahtar Kelimeler: İpotekli Finansman Sistemi , Konut Kredisinin Maliyetini Belirleyen Unsurlar, Beklenen Kayıp Oranı, Konut Kredisi Türleri

ABSTRACT

HOUSING FINANCE COSTS IN TERMS OF BANK GUARANTEES IN TURKEY: AN APPLICATION IN THE PROVINCE OF TRABZON

ÇAKIROĞLU, Selim “Housing Finance Costs İn Terms Of Bank Guarantees İn Turkey: An Application İn The Province Of Trabzon”, Master thesis, Trabzon, 2019.

There is a direct interaction between the banking and construction sectors in Turkey. The construction sector needs the banking sector in terms of funding. The banking sector needs the construction sector within the scope of credit allocation and profitability. The banking sector provides credit allocation services to contractor companies related to construction costs, as well as credit allocation services to customers with purchase requests of ready-for-sale houses. In this study, preferring to allocate loans to the land owners for the purpose of creating the project for the owners of the land instead of the financing model which is about the allocation of loans to the buyer in the sale of the construction projects made by the contractor firms has shown that it may yield more efficient results in terms of guarantees and costs.

In this study, 1410 firms registered to Trabzon Chamber of Commerce and Industry, which is engaged in construction of housing project in Trabzon, were surveyed. In order to expand the scope of the study and to quantify the costs in the case of Trabzon, a sample construction project including the construction of 12 houses built in the Karşıyaka district of Ortahisar district of Trabzon province was examined and the data were obtained by quantifying the costs.

Keywords: Mortgage System, The Elements That Determine The Cost Of Housing Loan, Expected Loss Rate, Types Of Housing Loans

TEŞEKKÜR

Çalışmamda bana destek ve yardımcı olan danışmanım sayın Dr. Öğr. Üyesi Ayşe ASİLTÜRK'e, teőekkürlerimi sunarım. Bilgi ve deneyimleriyle bana yol gösteren sayın Doç. Dr. Mahmut DEMİRBAŞ'a teşekkür ederim.

Hayatımın her evresinde maddi ve manevi desteklerini gördüğüm değerli aileme, çalışmam süresince değerli yardımlarından dolayı sevgili eőim Kübra ÇAKIROĞLU'na ve biricik oğlum Gökalp ÇAKIROĞLU'na teşekkür ederim.

Selim ÇAKIROĞLU
10.01.2020

İÇİNDEKİLER

ETİK BEYAN SAYFASI.....	i
ÖNSÖZ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
TABLolar DİZİNİ.....	x
SİMGE VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT KREDİSİ

1.1. Konut Kredisi Tanımı	2
1.2. Konut Kredisi Türleri.....	3
1.2.1. Doğrudan Finansman Sistemi	3
1.2.2. Sözleşme-Mukavele Finansman Sistemi.....	3
1.2.3. Mevduat Finansman Sistemi	3
1.2.4. Mortgage Sistemi (İpotekli Konut Finansman Sistemi).....	4
1.3. Türkiye’deki Konut Finansman Sisteminde Karşılaşılan Başlıca Sorunlar	8
1.3.1. Enflasyon	9
1.3.2. Sermaye Yetersizliği	9
1.3.3. Uzun Vadeli Finansman Eksiği.....	10
1.3.4. Yüksek İşsizlik Ve Ekonomik Belirsizlik	10
1.3.5. Haciz Süreci	10
1.4. İpoteğe Dayalı Konut Finansman Piyasaları	11
1.4.1. Birincil İpotek Piyasası	11
1.4.2. İkincil İpotek Piyasası	11
1.5. Konut Kredisi Maliyetlerini Belirleyen Unsurlar	11
1.5.1. Trlibor Ve Trlıbid Bankalar Arası Piyasa İşlemleri.....	12
1.5.2. Öz Kaynak Ve Likidite Maliyeti.....	13
1.5.3. Operasyonel Maliyetler	13
1.5.4. Beklenen Kayıp Oranı.....	14

1.5.5. Temerrüt Tutarı (TT).....	14
1.5.6. Borçlunun Temerrüde Düşme Olasılığı (TO)	14
1.5.7. Temerrüt Halinde Kayıp Olasılığı (THK*).....	15
1.5.8. Teminattan Kayıp Yüzdesi (THK*).....	15
1.5.9.Uluslararası Piyasalarda Yapılan Swap İşlemleri	17
1.5.10. Temb Faiz Politikası Ve Zorunlu Karşılıklar.....	18
1.6. Türkiyede Konut Finansman Piyasasına Dair İstatistik Bilgiler.....	20

İKİNCİ BÖLÜM

BANKA TEMİNATLARI AÇISINDAN TÜRKİYE’DEKİ KONUT FİNANSMAN MALİYETLERİ: TRABZON İLİNDE BİR UYGULAMA

2.1. Araştırmanın Konusu	22
2.2. Araştırmanın Amacı	22
2.3. Araştırmanın Önemi.....	22
2.4. Araştırmanın Sınırlılıkları	23
2.5. Araştırmanın Hipotezleri.....	23
2.6. Araştırmanın Yöntemi.....	23
2.6.1. Araştırmanın Evreni Ve Örneklemi	24
2.6.2. Araştırma Verileri Toplama Tekniği Ve Araçları	24
2.7. Araştırma Verilerinin Analizi Ve Değerlendirmesi	25
2.7.1.Katılımcıların Cevaplarına İlişkin Frekans Ve Yüzde Dağılımları.....	25
2.8. Hipotez Testleri.....	32
2.9. Örnek Proje Yapım Maliyeti.....	34
2.9.1. İnşaat Projesi- 12 Daireli İnşaat Yapım Maliyeti.....	35
2.9.2. Daire Başı Maliyet Ve Konut Kredisi Tutarlarının Hesaplanması	41
TARTIŞMA	44
SONUÇ.....	46
KAYNAKLAR	48
EKLER.....	51
ÖZGEÇMİŞ	52

ŞEKİLLER DİZİNİ

	Sayfa
Şekil 1. Türkiye’deki 2017 Yılında Yapılan Konut Satışlarının Niteliğe Göre Dağılımı	4
Şekil 2. Ankete Katılan Firmalara Ait Yasal Kuruluş Tipleri	27
Şekil 3. Ankete Katılan Firmaların Sektördeki Faaliyet Süreleri	27
Şekil 4. Ankete Katılan Firmaların İnşa Ettiği Taşınmazlar	28
Şekil 5. Ankete Katılan Firmaların Gerçekleştirdiği İnşaat Proje Sayıları	28
Şekil 6. Ankete Katılan Firmaların Daire Sayıları	29
Şekil 7. Ankete Katılan Firmaların Kat Karşılığı Sözleşme Oranları	29
Şekil 8. Ankete Katılan Firmaların Daire Maliyetleri	30
Şekil 9. Ankete Katılan Firmaların Kârlılık Oranları	31
Şekil 10. Firmaların İnşa Etmiş Oldukları Taşınmaz Niteliği ile Tamamlanan Proje Adetleri	31
Şekil 11. Firmaların İnşa Etmiş Oldukları Taşınmaz Niteliği İle Kat Karşılığı Oranları	32

TABLolar DİZİNİ

	Sayfa
Tablo 1. 2019 GSYH Büyüklüğü Sıralaması.....	8
Tablo 2. 2010-2019 Yılları Arası Ortalama Enflasyon Oranları	9
Tablo 3. Türkiye’de 2014 -2018 Yılları Arasında Gerçekleşen İşsizlik Rakamları	10
Tablo 4. Fiksing Oranları (30.05.2018)	13
Tablo 5. Örnek Banka Bilançosu	16
Tablo 6. T.C. Merkez Bankası YP-TL Cinsinden Bünyesindeki Karşılıklara Verdiği Nema Oranları	19
Tablo 7. T.C. Merkez Bankası Nezdinde Ayrılan Karşılık Oranları (%)	20
Tablo 8. Araştırmaya Katılan Şirketlerin Cevaplarına İlişkin Frekans ve Yüzde Dağılımları	25
Tablo 9. Firmaların Yasal Kuruluş Tipine Göre Daire İnşa Adedi Arasında Korelasyon Analizi.....	33
Tablo 10. Firmaların Sektörde Faaliyet Gösterdiği Yıl Aralığına Göre Yapmış Oldukları Proje Adedi Arasında Korelasyon Analizi.....	33
Tablo 11. Firmaların İnşa Ettikleri Daire Adedine Göre Arsa Payı Oranları Arasında Korelasyon Analizi	34
Tablo 12. Arsa Payı Oranları İle Daire Başı Maliyetler Arasında Korelasyon Analizi.....	34
Tablo 13. İnşaat Alanı 2250 m ² Olan Bir İnşaatın (12 daireli) Maliyeti	36
Tablo 14. 2018 Yılı Trabzon İli İlçe Nüfus Sayıları.....	39
Tablo 15. Sonuç Tablosu	43

SİMGE VE KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
BDDK	Bankalar Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BSMV	Banka Sigorta Muamele Vergisi
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
IMF	International Monetary Fund
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TT	Temerrüt Tutarı
THK	Temerrüt Halinde Kayıp
TO	Teminat Oranı
TUFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TTSO	Trabzon Ticaret ve Sanayi Odası
TRLIBOR	Türk Lirası Referans Faizi Oranı
TRLIBID	Londra Piyasası Türk Lirası Alış Oranı
OM	Operasyonel Maliyet
SPK	Sermaye Piyasa Kurulu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
YP	Yabancı Para

GİRİŞ

Dünya ve Türkiye’de konut kredi tahsisi gerçekleştiren ve konut kredi piyasasını etkileyen kuruluşların başında bankalar gelmektedir. Bu kuruluşlar konut kredi piyasasını etkileyen en önemli aktörlerdir. Başta bankalar olmak üzere konut kredi ürününü piyasaya sunan kuruluşların faaliyetlerinin hedef odağında kâr bulunmaktadır. Bu sebeple maliyetlerin belirlenmesi ve kontrol altına alınması; kâr hedefinin gerçekleştirilmesi için elzem bir durumdur. Bahse konu kâr hedefinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla kredi veren kuruluşlar kredi maliyetlerini belirleyebilmeli ve bu maliyetler ışığında “kredi baz faiz oranlarını” ortaya koymalıdır.

Bu çalışma 2 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konut kredisi ile alakalı genel tanımlamalara yer verilmiş olup literatür incelenmesi gerçekleştirilmiştir. Bu anlamda, desteklenmiş konut kredisi türleri, konut kredi tahsis aşaması ve sonrasında karşılaşılan sorunlar, konut finansman piyasaları, konut kredisi baz faiz¹ oranlarının belirleyicisi olan konut kredi maliyet unsurları ile birlikte maliyeti belirleyen unsurlar oluşturulan örnekler sayısal veriler ile desteklenmiştir. Türkiye’de konut kredi piyasasına ilişkin rakamsal örnekler ve grafiklere yer verilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde saha araştırmasına yer verilmiştir. Trabzon ilinde faaliyet gösteren, Trabzon Ticaret ve Sanayi Odasına kayıtlı 1410 adet inşaat firmasının bilgileri alınarak yüz yüze ve telefon ile gerçekleştirilen 8 sorudan oluşan bir anket çalışması yapılmıştır. Trabzon ilinde yer alan inşaat firmalarının; projelerin kat karşılığı oran aralıkları, proje adetleri, daire başı maliyetleri, firma kuruluş tipleri, daire adetleri, üretimi yapılan taşınmazın niteliği ve firmaların faaliyet sürelerini içeren sorular ile 2010-2017 yılları arasındaki bilgiler firmalara sorulması suretiyle anket çalışması tamamlanmış veriler hipotez bağlamında değerlendirilmiştir. Trabzon ilinde 2010-2017 yılları arasında gerçekleştirilen 12 daireli inşaat yapım projesinin arsa payı, kalemler özelinde tüm inşaat maliyetlerine yer verilmiş ve daire başı maliyetler elde edilmiştir. Çalışmamız sonuç bölümüyle neticelendirilmiştir.

¹Baz faiz; ölçüm birimi olarak kabul edilmekte olup faiz oranlarındaki değişimi ifade eder.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT KREDİSİ

Bu bölümde konut kredisi kavramı ve kapsamı, konut kredisi türleri, Türkiye’de konut finansman sisteminde karşılaşılan başlıca sorunlar, ipoteye dayalı konut finansman piyasaları, konut kredisi maliyetlerini belirleyen unsurlar ve Türkiye’deki konut finansman piyasasına dair istatistiki bilgiler ele alınmıştır.

1.1. KONUT KREDİSİ TANIMI

Konut; insanların içerisinde hayatlarını sürdürdükleri yaşadıkları daire apartman mesken vb. yerlere verilen ismi ifade etmektedir (WEB_1).

Konut kredisi tanımı çeşitli çalışma kitap yayın vb. mecralarda tanımlanmış olup aşağıda genel tanımlamalara yer verilmiştir.

Konut kredisi; bankaların konut sahibi olmak amacıyla talep oluşturan kişilere alım konu gayrimenkulün teminat altına alınması ile tahsis ettiği kredi türüdür (Fabozzi ve Yuen, 1998: 11).

Farklı bir ifade ile oturma veya yatırım amaçlı bir mülk satın alınması için alım talebi oluşturan bireylere verilen borcu ifade eder (Saunders ve Cornett, 2001: 189).

Konut kredisi; kanunlar ışığında konut edinme talebi bulunan kişilere almak istedikleri konutların teminat verilmesi suretiyle banka ve benzeri kuruluşlar tarafından kredi tahsis edilmesine denir (Egemen, 2006: 951).

Konut edinme talebi olan kişilere kredi temini, kredi veren kuruluş tarafından alım talebine konu konutun teminat altına alınmasına ilişkin tahsis edilen kredi türüne konut kredisi denir (Boleat, 2004: 12).

Konut alım talebi olan kişi tarafından alımı yapılacak konutun krediyi verecek olan kuruluş tarafından teminat altına alınması ile uzun, orta ve kısa vadede kredi tahsis edilmesini içermektedir.

Ülkelerin ekonomik yapılarına göre değişen işleyişin olmasına karşılık ülkemizde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş ekspertiz şirketlerinin değerlemesi sonucu ortaya çıkan tutarın %80’ine kadar kredi limiti tahsis edilerek ve alınan konutun kredi veren tarafından teminata alınması ile finanse edilmesidir(Önal-Topaloğlu, 2007: 107).

1.2. KONUT KREDİSİ TÜRLERİ

Konut kredilerinin kullanılmasında, kaynak yapılarının düzenlenmesi ve bu işlere aracılık eden kurumların yapısı ve işleyişi ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmektedir. Bu değişiklikler siyasi, ekonomik, demografik vb. faktörlerin etkisi ile oluşmaktadır. Genel olarak konut kredisi; tasarruf olarak fon saklayanlardan harcama için fon ihtiyacı olanlara kaynak sağlaması açısından 4 başlıkta incelenmiştir.

1.2.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Gelişmiş konut finansman sisteminin olmadığı ülkelerde bireylerin, konut edinmek amacıyla ihtiyaç duyduğu kaynağı, kişisel ilişkileri vasıtası ile tasarrufu ve fazla fon kaynağı bulunan kişilerden doğrudan sağlamasını ifade eder. Kaynak ile yararlanıcı arasında kimse olmaz ve direkt ilişki söz konusudur (Yalçiner, 2006: 11).

1.2.2. Sözleşme-Mukavele Finansman Sistemi

Sözleşmeye tabi tasarruf kuruluşları, piyasa faiz oranlarından daha düşük oranlarda potansiyel konut alıcılarından belirli bir süre boyunca konut finansmanı kullanım şartlarını sağlayan katılımcılara kaynak oluşturmaktadır. Bu kaynak piyasanın altında fon toplama yapıldığı gibi konut finansmanında da piyasa faiz oranlarının altındadır. Yardımlaşma bu sistemde esastır (Yalçiner, 2006: 13).

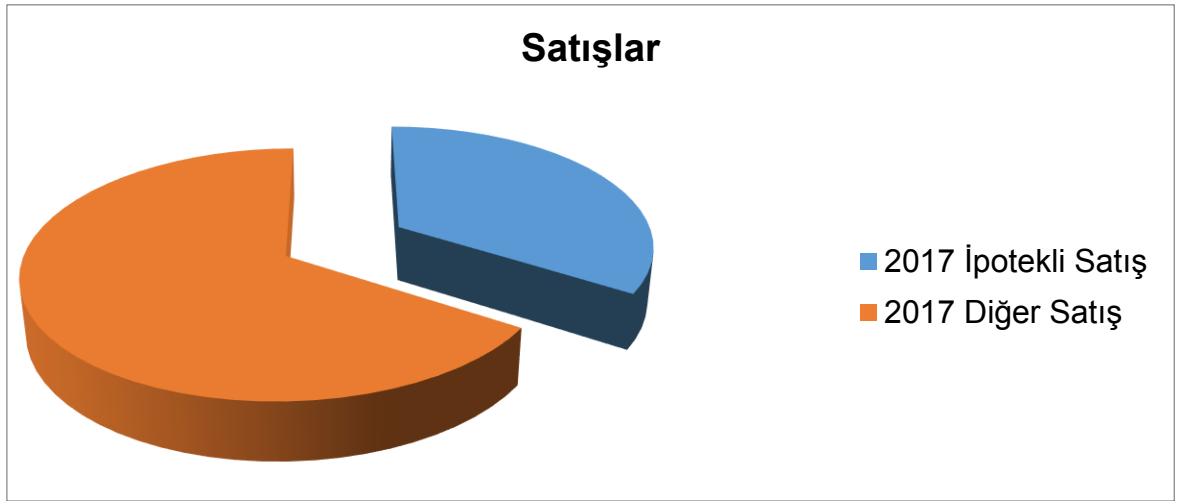
1.2.3. Mevduat Finansman Sistemi

Bankalar ve aracı kuruluşların mevduat toplayarak kendilerine kaynak oluşturmak suretiyle piyasa faiz oranlarına göre daha uygun kredi faiz oranlarıyla konut ihtiyacı olan kişilere konut kredisi sağlamasını içeren bu yöntemde teminata alınan konutlar menkul kıymetleştirilerek uzun vadeli kaynak sağlanması hedeflenir (Bahadır ve Haznedaroğlu, 2011: 141).

1.2.4. Mortgage Sistemi (İpotekli Konut Finansman Sistemi)

İpotekli konut finansman sistemi Türkiye’de ülke dinamikleri ile bir sistem dahilinde ilerlemesi ile birlikte dünyada çeşitli ülkelerde farklı uygulamalarda karşımıza çıkabilmektedir. Türkiye’de resmi olarak konut alımında bankaların konut kredisi talep edenlere ağırlıklı olarak sunduğu ürün İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage Sistemi) dir. Örnek olarak 2017 yılında konut satışlarının %34’ü ipotekli konut finansman sistemine göre gerçekleştirilmiştir (WEB_2). Aşağıdaki şekilde 2017 yılında Türkiye’de yapılan konut satışlarının dağılımına yer verilmiştir.

Şekil 1. Türkiye’deki 2017 Yılında Yapılan Konut Satışlarının Niteliğe Göre Dağılımı



Kaynak: TÜİK, <https://www.tuik.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 1 Eylül 2019)

Türkiye’de konut kredi tahsis uygulamalarında zaman içerisinde bir takım değişiklikler meydana gelmiştir. Bunlardan yakın tarihli ve ipotekli finansman sistemi içerisinde tahsis edilecek olan konut kredisinin tutarı, SPK’ nın yetkili kıldığı değerlendirme şirketlerinin vermiş olduğu değerlerin % 80’ini aşamayacağı 27.09.2016 Tarihli 29840 Sayılı resmi gazetede yayınlanan yazı ile birlikte son halini almıştır (T.C. Resmi Gazete 29840/3. Sayfa 27.09.2016). İlgili yasa sonucu konut almak isteyen krediyi kullanacak kişinin maksimum evin ekspertiz değerinin %80’ini krediye konu edilebilecektir.

Türkiye’de İpotekli Konut Finansman Sistemi olarak adlandırılan Mortgage sistemi kendi içinde ikiye ayrılan iki yabancı kelimedenden oluşmaktadır. Mort kelimesi Fransızca bir kelime olup ölü veya kilitli anlamlarını taşımaktadır, “gage” kelimesi ise Almanca kökenlidir. Taahhüt ve teminat anlamına gelmektedir. Her iki yabancı kelimenin

birleşiminden sonra Mortgage basit tanımda Gayrimenkulün borcu bitene kadar (ölene kadar) kredi verene teminat olarak bırakılmasıdır (Altaş, 2007: 16).

İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) kredileri Banka Sigorta Muamele Vergisi'nden muaf tutulmuştur. Bu yönüyle maliyet avantajı bulunan konut kredileri gayrimenkul teminatlı olması sebebiyle piyasada bulunan diğer kredilerden (taşıt-ihitiyaç vb.) daha uygun oranlar ile verilmektedir. Örnek olarak Ziraat bankası 48 ay vade taşıt kredisini %1,38 faiz ile verirken aynı banka konut kredisini %0,98 faiz oranı ile müşterilerine tahsis etmektedir (WEB_3).

Alp (1996: 227)'e göre mülkü alan kişi kredi veren kuruluşa karşı olan borç ödemelerinde düzenli ödemenin dışına çıkarsa krediyi tahsis eden kuruluş; teminat altına almış olduğu gayrimenkulü devlet kanalı ile satmak suretiyle alacağını tahsil etme hakkına sahiptir. Bu bilgiye ek olarak 5582 no'lu (21.02.2007 Tarihli Resmi Gazete) kanuna göre tahsis edilen konut kredilerinde borçlu ödemelerinde gecikmeye düşmesi sonucu temerrüt durumu oluşması durumunda kredi veren kuruluşun icra yoluyla konutun satış hakkını isteme hakkı vardır.

Banka borçlunun temerrüde düşmesi durumunda alacağının karşısında gayrimenkulü teminat olarak tutar. Konutu alan kredi tahsis eden kuruluşa borcunu anapara+faiz +sigorta vb. masrafları ödeme yükümlülüğü altına girer, düzenli ödediği sürece kullanım hakkına sahip olup böylece mortgage genel anlamda bir borç sözleşmesini ifade eder (Yamak, 2007: 44).

1.2.4.1. Mortgage Kredi Sistemindeki Riskler

Mortgage kredi tahsisi yapan kuruluşlar için bazı riskler bulunmaktadır (Fabozzi, 2007: 316).

Kredi tahsisi yapılan kuruluşlar için konut kredisi tahsisinde karşılaşılabilecek risklere aşağıda değinilmiştir.

1.2.4.2. Faiz Oranı Riski

Kredi veren kuruluşlar kısa-orta ve uzun vadede kredi tahsisi gerçekleştirmektedirler. Bankalar kredi risklerini oluştururken kendi öz kaynağından harici olarak mudilerinden fon toplamak suretiyle kaynak oluşturmaktadırlar. Mudilere ilgili kaynağın banka bilançosunda tutulması karşılığında mevduat faizi vermektedirler. İlgili durum kısa vadeli kredilerde daha

az risk unsuru içerisinde yönetilebilirken uzun vadeli kredilerde mevduat faiz oranlarının dönemler itibari ile artması sonucu kredi maliyetlerini de arttırabileceğinden dolayı uzun vadeli konut kredilerinde zarar olasılığını oluşturabilmektedir. Mevduata verilen faiz oranlarının sürekli yukarı yönlü olarak değişim göstermesi kredi veren kuruluşlar üzerinde yönetilmesi zor bir süreci ve maliyet baskısını oluşturacaktır (Yalçiner, 2006: 96).

Yasada konut kredi tahsis koşulları incelendiğinde tüketicuyu koruma mevzuatı hükümleri sebebiyle değişen ekonomik koşullara göre artan maliyetlerden sonra mevcutta verilen kredi faiz oranlarının, kredi tahsis edildikten sonra artan maliyetlerin etkisi ile faiz oran artışı yapılmaması durumunda kredi veren kuruluş olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Ek olarak temin edilen kaynağın ağırlıklı olarak kısa vadede olması özellikle uzun vadeli kredi tahsislerinin tercih edildiği konut kredisi tahsislerinde kredi veren kuruluşlar açısından belirsizlik durumunu ortaya koyabilmektedir. Sonuç olarak kredi tahsisi yapıldıktan sonra mevduat faiz oranlarının artıyor olması, vade yapısı uzun olan kredilerin maliyet yönetiminde bir negatif durumu ortaya koyabilmektedir.

Örnek olarak 01.01.2017 tarihinde 100.000-TL konut kredisinin 72 ay vade kredi veren kuruluş tarafından tahsis edildiği ve 01.01.2017 tarihinde kredi veren kuruluşun 365 gün süreli 100.000-TL mevduata yıllık bileşik faiz bazında %12 vergiler dahil brüt getiri imkanı sunduğu varsayımı altında kredi verildikten sonra ekonomik siyasi vb. gelişmelerin etkisi ile faiz oranlarının yukarı yönlü seyrettiği ortamda kredi veren kuruluş 72 ay süreli vermiş olduğu kredinin kaynağını 1 yıl sonra yenilemek zorunda kalacaktır. Faiz oranlarının yükselmesi sebebi ile daha yüksek bir faiz oranı ile mevcut kaynağa fiyatlama vermesi başlangıçta çizilen maliyet stratejisinin dışına çıkmasına ve maliyet baskısı altında kalmasına sebebiyet verebilir.

1.2.4.3. Erken Ödeme Riski

Piyasada oranlar yüksek olduğunda tahsis edilen konut kredileri, piyasada faizlerin düşmesi ile genel oranların düşmesi sonucu yeniden yapılandırılarak daha düşük orandan kredinin yapılandırılması veya diğer bankadan aynı konut kredisinin mevcut konut kredisi ile kapatılması şartı ile yenilenmesi hususlarında erken kapama durumları oluşabilir. Örnek olarak X kişisi A bankasında 100.000-TL konut kredisini 72 ay vade ve yıllık %12 faiz oranı ile çekmiştir. Piyasada meydana gelen faiz indirimi ile genel oranlar %10'a düştüğünde X kişisi konut kredisini mevcut bankasından yapılandırarak bankanın ilave elde edeceği karı elinden alabileceği gibi diğer bankadan mevcut konut kredisini kapatmak suretiyle erken

kapatma sonucu kredi veren kuruluş tarafından bahse konu krediden beklenen karın elde edilmemesine yol açabilir.

1.2.4.4. Kredi Riski

Kredi veren kuruluşlar için tahsis etmiş oldukları kredilerin zamanında ödenmemesi veya kredi tahsis edilen karşı tarafın ödemelerini tamamen durdurması batık veya gecikme riskini ortaya çıkararak banka kredi fiyatlama maliyetlerini olumsuz etkileyebilmektedir (Yalçınar, 2006: 105).

1.2.4.5. Likidite Riski

Kredi veren kuruluşlar genellikle mudilerden kısa vadeli kaynak temin etmekte olup uzun vadeli kullanırmış oldukları kredilerde vade açığı oluşturabilmektedirler. Aktif ve pasif arasında oluşan bu vade uyumsuzluğu bankalar tarafından sürekli izlenmeli etkin bir risk yönetimi ile takip edilmelidir(Doğan, 2006: 22).

1.2.4.6. Finansal Riskler

Kur değişimi, iki para biriminin birbirlerine kıyasla değerine ilişkin bir oran ifade etmektedir. Küresel ekonomi piyasasında bir para birimi diğer para biriminden daha değerli veya değersiz olabilir. Menkul kıymetleştirilmeye konu bir alacağın örneğin TL olarak nitelendirilmesine karşın, USD olarak ihraç edilecek olan varlığa dayalı menkul kıymet kur değişimlerinden etkilenebilecektir (Doğru, 2007: 49).

1.2.4.7. Hukuki Riskler

Konut kredi alımları için konut kredi tahsisi gerçekleştiren kuruluşlar ilgili alıma konu konutu ipotek altına almak suretiyle kredi tahsisini gerçekleştirmektedir. Krediyi talep eden ve banka ile kredi akdini başlatmış kişilerin çeşitli nedenler ile ödeme dengesinde bozukluk ve ödeyememe durumu oluşabilmektedir. İlgili süreçte tahsis edilen kredi batık olarak nitelendirilebilecek duruma geldiğinde kredi veren kuruluşlar girmiş oldukları riskin tasfiyesi için ilk olarak teminat altına aldıkları konutun satışını gerçekleştirerek riski tasfiye etme tercihine yönelmektedirler. İlgili ülkede yasal mevzuat ,mülkiyet hakları icra takibi vb. hususlar açık bir şekilde belirgin değilse risk için alınan teminatın paraya çevrilme süreci

kredi veren kuruluşlar için önem derecesi yüksek bir risk unsurunu oluşturabilecektir (Erol, 2008: 16-19).

1.3.TÜRKİYE'DEKİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE KARŞILAŞILAN BAŞLICA SORUNLAR

Dünyada uygulanan konut finansman sistemlerinde ülkelerin gelişim düzeylerine göre farklı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Türkiye gelişmekte olan ülke sınıfında yer almakta olup uygulanan konut finansman sisteminde karşılaşılan başlıca sorunlara değinilmiştir. Tablo 1.'de ülkelerin gelişmişlik düzeylerinin belirlenmesinde önemli bir etken olan GSYH büyüklükleri sıralama olarak 2000-2017-2018-2019 yıllarını içerecek şekilde gösterilmektedir.

Tablo 1. 2019 GSYH Büyüklüğü Sıralaması

Sıra	Ülke	2000	Ülke	2017	Ülke	2018	Ülke	2019
1	ABD	10.252	ABD	19.391	ABD	20.494	ABD	21.345
2	Japonya	4.888	Çin	12.238	Çin	13.407	Çin	14.217
3	Almanya	1.955	Japonya	4.872	Japonya	4.972	Japonya	5.176
4	İngiltere	1.651	Almanya	3.677	Almanya	4.000	Almanya	3.964
5	Fransa	1.366	İngiltere	2.622	İngiltere	2.829	Hindistan	2.972
6	Çin	1.215	Hindistan	2.601	Fransa	2.762	İngiltere	2.829
7	İtalya	1.145	Fransa	2.583	Hindistan	2.717	Fransa	2.829
8	Kanada	745	Brezilya	2.056	İtalya	2.072	İtalya	2.762
9	Meksika	708	İtalya	1.935	Brezilya	1.868	Brezilya	1.960
10	Brezilya	655	Kanada	1.653	Kanada	1.711	Kanada	1.739
11	İspanya	597	Rusya	1.578	Rusya	1.631	Güney Kore	1.657
12	Güney Kore	561	Güney Kore	1.531	Güney Kore	1.619	Rusya	1.612
13	Hindistan	477	Avusturya	1.323	İspanya	1.426	İspanya	1.429
14	Hollanda	418	İspanya	1.311	Avusturya	1.418	Avusturya	1.417
15	Avusturya	399	Meksika	1.150	Meksika	1.223	Meksika	1.241
16	Rusya	278	Endonezya	1.016	Endonezya	1.022	Endonezya	1.101
17	Türkiye	273	Türkiye	851	Hollanda	913	Hollanda	914
18	İsviçre	272	Hollanda	826	Türkiye	784	S.Arabistan	762
19	S.Arabistan	190	S.Arabistan	687	S.Arabistan	782	İsviçre	708
20	Endonezya	180	İsviçre	679	İsviçre	704	Türkiye	706

Kaynak: <http://www.mahfiertilmez.com/2019/04/dunyann-ve-turkiyenin-ekonomik-gorunumu.html/> (Erişim Tarihi: 23 Aralık 2019)

1.3.1. Enflasyon

Yüksek ve sürekli enflasyonist ortamın oluştuğu ülke ekonomilerinde sabit faizli tahsis edilen konut kredilerinin geri ödemelerinde bireylerin satın alma gücünde belirsizlik oluşabilmektedir. Enflasyon oranlarının kredi faiz oranlarına endekslendiği ekonomilerde kredi tahsis edilen kişinin enflasyon karşısında geliri müspet oranda artmadığı durumlarda ödeme güçlüğü yaşamaması muhtemeldir(Uludağ, 1997: 27).

Aşağıda Tablo 2’de 2010-2019 yılları arasında Türkiye’de gerçekleşen yıllık ortalama enflasyon oranlarına yer verilmiştir. Tablo incelendiğinde 2010 yılında enflasyon oranının %8,45 2019 yılında enflasyon oranının %16,81 olarak gerçekleştiği görülmüştür.2010 yılında 10 yıl vadeli kredi riskine giren bir kişinin ödeme gücü, yükselen enflasyonun etkisi ile azalmıştır.

Tablo 2. 2010-2019 Yılları Arası Ortalama Enflasyon Oranları

Yıl	Ortalama Enflasyon
2010	8,45
2011	5,93
2012	9,53
2013	7,32
2014	8,65
2015	7,69
2016	7,89
2017	10,37
2018	14,9
2019	16,81

Kaynak: TÜİK, <https://biruni.tuik.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 21 Ekim 2019)

1.3.2. Sermaye Yetersizliği

Ülkelerin gelişme düzeylerine göre ağırlıklı yatırım tercihleri değişebilmektedir. Türkiye geliştirmekte olan ülkeler arasında kabul edilmektedir. Geliştirmekte olan ülkeler ağırlıklı yatırım olarak sanayi ve alt yapı yatırımlarına yönelmektedir. Geliştirmekte olan ülkelerde bireylerin sahip olduğu sermaye gücünün sınırlı olması konut kredi tahsislerinde sermaye yetersizliği ile alakalı finansman sorunları oluşturabilmektedir (Doğan, 2006: 20).

1.3.3. Uzun Vadeli Finansman Eksiği

Gelişmekte olan ÷lke ekonomilerinde meydana gelebilecek kırılmalar sebebiyle yurt içi veya yurt dışından yatırımcılar ÷lke içinde kısa vadeli yatırımı tercih edebilmektedir (Yalçıner, 2006: 166).

1.3.4. Yüksek İşsizlik ve Ekonomik Belirsizlik

Gelişmekte olan ÷lke ekonomilerinde işsizlik yüksek önem arz etmekte olup bireylerin gelirlerinde enflasyon oranının altında gelişim olması durumunda sürekli satın alma gücünün düşmesi konut kredi talebinde ve mevcut konut kredi geri ödemelerinde olumsuzluk oluşturabilecektir (Uludağ, 1997: 27-35).

Ülkemizde ekonomik dinamiklerimizi etkileyen önemli hususlardan bir tanesi de işsizlik olup aşağıdaki tabloda 2014 -2018 yılları arası işsizlik rakamlarına yıl itibari ile yer verilmiştir. Tabloda yıllar itibari ile işsizliğin artış göstermesi ve bu artış trendinin içerisinde mevcutta çalışan, kredi riski bulunan ve sonrasında işsiz kalan kişilerinin gelirinin ortadan kalkması kredi geri ödemesinde olumsuzluk oluşturabilmektedir.

Tablo 3. Türkiye’de 2014 -2018 Yılları Arasında Gerçekleşen İşsizlik Rakamları

Yaş	Yıl	Sayı
(15-64)	2014	2839
	2015	3039
	2016	3310
	2017	3437
	2018	3513

Kaynak: TUİK, <https://www.tuik.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 03 Ekim 2019)

1.3.5. Haciz Süreci

Kredi tahsisi yapan kuruluşlar konut kredi tahsislerinde satın alınacak konutu teminat altına alınmasının akabinde kredi tahsisini gerçekleştirmektedir. Kredi taksit ödemelerinde olası bir olumsuzluk durumunda ipotek altına alınan teminat, haciz ve icra yoluyla nakde çevrilmesi sonucu borcun kapatılması hususunda kredi veren kuruluşlara alan açmaktadır. Fakat icra yolu ile satış süreçlerinin ÷lkede uzun ve karmaşık olması kredi tahsisi

gerçekleştiren kuruluşların konut kredi tahsis hacimlerinin artmasını engelleyebilmektedir (Erol, 2008: 152).

1.4. İPOTEĞE DAYALI KONUT FİNANSMAN PİYASALARI

İpoteğe dayalı konut finansman piyasası iki başlıkta incelenebilir. Bu piyasalar Birincil ve ikincil ipotek piyasası olarak belirlenmiş ve tanımlara aşağıda yer verilmiştir.

1.4.1. Birincil İpotek Piyasası

Konut kredi tahsisi gerçekleştiren kuruluşlar, tahsis ettikleri kredi karşılığında satın alınmasına aracılık ettiği gayrimenkulü teminat olarak almaktadır. Kredi tahsisi gerçekleştirilen kişi borcunu anapara ve faizi ile birlikte geri ödemektedir. Bahse konu döngü Birincil ipotek piyasasındaki genel işleyişi ifade etmektedir(Ayan, 2011: 141).

1.4.2. İkincil İpotek Piyasası

Konut kredisi tahsis eden kuruluşların ilgili konut kredi tahsislerinde teminata almış oldukları likit olmayan gayrimenkuller, menkul kıymetleştirilerek likit varlıklara dönüştürülmektedir. İkincil ipotek piyasasında menkul kıymetler alım satım döngüsü içerisinde sektörde kısa ve uzun vadeli kaynak üretmektedir. Ağırlık hedef uzun vadeli kaynağı kredi tahsis eden kuruluşun bilançosuna eklemektir. Kredi veren kuruluşların finansal döngüyü sağlamak amacıyla bireysel-ticari-kurumsal müşterilerinden uzun vadeli kaynağı talep etmek üzere oluşturduğu piyasalardır (Ayrıçay ve Yıldırım, 2007: 62).

1.5. KONUT KREDİSİ MALİYETLERİNİ BELİRLEYEN UNSURLAR

Türkiye’de kredi sağlayan kuruluşlar içerisinde hacim olarak en yüksek kredi tahsisini yapan kuruluş bankalardır. Bankalar fon ihtiyacı olan bireysel –tüzel kişiler ile fon fazlası bulunan bireysel-tüzel kişilerin finansal ihtiyaçlarını karşılayarak faaliyetlerini sürdürmektedirler. Bankalar faaliyetlerini her kuruluş gibi kârelde etme amacıyla yaparlar. Bankalar kendi kuruluş hedefleri çerçevesinde bir çok enstrüman ile faaliyetini gerçekleştirmektedir. Enstrümanları arasında bu çalışmanın odağında olan konut kredileri de bulunmaktadır. Konut kredisi; konut alım talebi bulunan bireylerin alacakları gayrimenkulü teminat altına almak suretiyle alıcıya belirli bir vadede belirli bir faiz oranı

karşılığında tahsis edilmiş olan kredi türüdür. Bankaların ilgili konut kredi tahsis işleminden hedefi olan karımı belirleyebilmesi için maliyetlerini öncelikli olarak bilmesi gerekir. İlgili maliyetler belirlendikten sonra konut kredisi faiz oranını belirlemektedirler.

Bankalar fon fazlası olan taraftan toplayacakları mevduata bir getiri imkânı sunmalıdırlar. Bu durum kredi tahsis etme süreçlerinde banka öz kaynakları haricindeki kredi tahsis etme kaynağını oluşturmaktadır. İlgili kaynağa verilecek getiri; bankalar arası borç alıp verme piyasası, uluslararası swap piyasaları başta olmak üzere mevduat faiz oranlarının günlük, haftalık, aylık ve yıllık olarak belirlenmesi ile elindeki paranın maliyetini ölçmektedir. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde Borçlunun temerrüt olasılığı(TO), Operasyonel Maliyetler (OM), Temerrüt tutarı (TT), Temerrüt halinde kayıp yüzdesi (THK), alt bileşenlerinden oluşan beklenen kaybın yüzdesel olarak ortaya koyulması ile banka maliyet unsurları belirlenmektedir. Çalışmanın bu bölümünde krediye konu oluşabilecek maliyetler konu edilmiştir.

1.5.1. TRLİBOR² ve TRLİBİD³ Bankalar Arası Piyasa İşlemleri

TRLİBOR piyasası İngiltere’de bulunan bankaların birbirlerine borç alıp verebildikleri piyasaya muadil olarak Türkiye’de 2002 yılında kurulmuştur.2002 yılından itibaren 8 ayrı vadede ilan edilmektedir: Günlük, haftalık, aylık, 2 aylık, 3 aylık,6 aylık,9 aylık ve 12 aylık vadelerde faiz oranları ilan edilmektedir. Bankalar arası borç alma faizi TRLİBİD, borç verme faiz oranı ise TRLİBOR olarak ifade edilmektedir. Bu piyasalarda kanunda belirtilmiş kriterlere uygun bankalar faaliyet gösterebilmektedir.

İlgili piyasada TRLİBOR oranı; piyasada faaliyet gösteren tüm kuruluşların Türkiye Bankalar Birliği mevzuatı gereği tekliflerini saat 10:55-11:05 arasında tesadüfi olarak alınan en düşük ve en yüksek üçer teklifin matematiksel olarak ortalamasının ardından elde edilen ortalama değeri ifade etmektedir. Bankalar mevcut sistemde birbirlerine tanımlanan limitler çerçevesinde ilgili borç alma-verme işlemlerini valör işlem günü olacak şekilde gerçekleştirirler.

Tablo 4.’de 30.05.2018 tarihli Türkiye Bankalar Birliğinin internet sayfasından alınan TRLİBİD ve TRLİBOR oranlarına yer verilmiştir.

²TRLİBOR :Borç verme faiz oranı

³TRLİBİD: Borç alma faiz oranı

Tablo 4. Fiksing Oranları (30.05.2018) ⁴

ZAMAN	TRLIBID	TRLIBOR
O/N	16,3700	17,1692
1W	16,5100	17,3200
1M	16,6500	17,4712
2M	16,8400	17,6671
3M	16,9000	17,7328
6M	17,5000	18,3700
9M	17,7020	18,5800
1Y	18,0000	18,8954

Kaynak: <http://www.trlibor.org/> (Erişim Tarihi: 10 Kasım 2019)

1.5.2. Öz Kaynak ve Likidite Maliyeti

Öz kaynak maliyeti; yapılan yatırımın kaynağının ne kadarının kuruluş sermayesinden yapıldığını gösteren ve risk unsurunun minimum seviyelerinde olduğu yatırımın getirisine genel bir risk primi eklenmesi ile elde edilen değerdir. Bankaların öz kaynakları ile tahsis ettiği konut kredilerinde ortaya çıkan maliyete “Öz kaynak maliyeti” denilebilir (Ece, 2007: 77).

Bankaların fon fazlası olan bireylerden elde etmiş oldukları mevduat her an çekilebilir olduğu için Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasında zorunlu karşılık ayrılması gerekmektedir. İlgili husus bankaların faaliyetlerini ve bu faaliyetlerin güvenilirliğini sürekli sağlamaları açısından likit durumda olmasını gerektirmektedir.

1.5.3. Operasyonel Maliyetler

Kredi veren kuruluşların iç yönetmeliklerinde belirlenmiş tutara göre her türlü personel gideri, reklam giderler, sistem altyapı masrafları, kuruluş faaliyetleri çerçevesinde yapılan her türlü satın alma faaliyetleri, şube kurulum maliyetleri vb. gibi katlanılan kredi maliyetlerine istisnasız eklenebilen birim maliyetlere “operasyonel maliyetler” denilebilir (Ece, 80: 2007).

Genel olarak operasyonel maliyetler; bankacılık faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için hizmetin sunum aşamasına kadar geçen süredeki teknolojik maliyet, personel maliyeti, kuruluş örgütlenme maliyeti vb. gibi maliyetlerin bütünü olarak tanımlanabilir.

⁴Fiksing Oranı: Referans faiz oranı

1.5.4. Beklenen Kayıp Oranı

Bankalar bir önceki bilanço döneminde yaşamış olduğu zarar niteliğindeki kayıpları rakamsallaştırarak bir sonraki yıl için beklenen kayıp oranı için yüzdesel bir rakam ortaya koyabilirler. Yüzdesel olarak mevcut kredi faiz oranlarına eklenen kayıp oranı; faiz oranlarını artışına sebebiyet verebilir.

Beklenen Kayıp Oranı;

(TT) x (TO) x (THK) formülasyonu ile beklenen kayıp tutarı oransal olarak hesaplanabilmekte olup kredi veren kuruluşların kendilerine has hesaplama yöntemleri bulunmaktadır.

TT: Kredi borçlularının temerrüt tutarı

TO: Kredi borçlusunun temerrüde düşme olasılığı

THK: Kredi borçlularının temerrüt halinde kayıp olasılığı

Aşağıdaki çalışmamızda Beklenen Kayıp Oranı ile ilgili hesaplama terimleri rakamsallaştırılmak suretiyle örneklendirilmiştir (Bankacılar Dergisi, 2006:57).

1.5.5. Temerrüt Tutarı (TT)

Kredi tahsisi yapılan müşterinin borcunu belirtilen ödeme vadesi içerisinde ödememesi sonucu ortaya çıkan brüt alacak miktarıdır (Bankacılar Dergisi, 2006: 57).

1.5.6. Borçlunun Temerrüde Düşme Olasılığı (TO)

Kredi veren kuruluş bilançosundan 1 yıllık geçmiş faaliyet dikkate alınarak gelecek 1 yıl içerisinde verilmiş kredilerin temerrüde düşme olasılığı olarak ifade edilebilir.

Temerrüt olasılığı= Temerrüde düşen kredi miktarı /Toplam kredi miktarı (Bankacılar Dergisi, 2006: 57).

Örnek;

Temerrüde düşen kredi miktarı = 10.000-TL

Toplam kredi miktarı = 150.000-TL

Temerrüt olasılığı =10.000 /150.000 =0,06 (%6)

1.5.7. Temerrüt Halinde Kayıp Olasılığı (THK*)

Kredinin temerrüde düşme durumunda yaşanacak ekonomik kaybı oransal olarak ifade eder.

$$THK^* = THK \times (E^* / E)$$

Burada;

THK*: Teminattan kayıp yüzdesi

THK = Teminatsız öncelikli alacaklar için uygulanacak THK oranı

E*: Kredinin Cari Tutarı

E: Standart yöntemdeki risk azaltım teknikleri uygulandıktan sonra kredi tutarı olarak tanımlanmıştır (Bankacılar Dergisi, 2006: 58).

Örnek;

$$THK = \% 45$$

$$E^* = 200.000\text{-TL}$$

$$E = 160.000\text{-TL}$$

$$THK^* = 0,45 \times (200.000 / 160.000) = 0,56$$

1.5.8. Teminattan Kayıp Yüzdesi (THK*)

Kredi veren kuruluşlar teminat olarak aldıkları gayrimenkulleri çeşitli sebeplerden dolayı bilançolarında kayıp olarak kayıt işlemi gerçekleştirmektedirler. Teminattan kayıp yüzdesi oran olarak hesaplanarak kredi birim maliyetlerine ekleme yapılmaktadır. İlgili teminattan kayıp yüzdesi aşağıdaki örnekteki gibi hesaplanabilir.

Teminattan kayıp yüzdesi = Teminattan kayıp tutarı / Teminat toplam tutarı (Bankacılar Dergisi, Sayı 2006: 58).

Örnek;

$$\text{Teminattan kayıp tutarı} = 200.000\text{-TL}$$

$$\text{Teminat toplam tutarı} = 500.000\text{-TL}$$

$$\text{Teminattan kayıp yüzdesi} = 200.000 / 500.000 = 0,40 (\%40)$$

Derecelendirme sistemi, kredi riskinin değerlendirilmesini ve içsel derecelerin tahsisi, temerrüt ve kayıp tahminlerinin sayısallaştırılmasını destekleyecek her türlü yöntem, süreç, kontrol, veri biriktirme faaliyetleri ve bilgi işlem sistemlerini içermektedir. Bankalarda uygulanacak olan içsel derecelendirme sistem yaklaşımları ile bu oranlar sayısallaştırılabilmektedir (Bankacılar Dergisi, 2006: 59).

Aşağıda 2019 yılında Türkiye’de faaliyet gösteren bir bankanın gelir gider kalemlerine yer verilmiş olup Türkiye Bankalar Birliği 2019/11. ayda internet sitesinde yayınlanan konsolide banka bilanço raporlarından ilgili veri çekilmiştir (TKB 2019/11 Banka bilanço raporları). Tablo 5.’de kredi maliyetlerini oluşturan kalemlerin bilançoda yer aldığı gözlemlenmiştir.

Tablo 5. Örnek Banka Bilançosu

Türkiye’de Faaliyette Bulunan Bir Bankanın 2019 Yılı X Ayını İçeren Gelir Gider Kalem Örnekleri
GELİR VE GİDER KALEMLERİ
I. FAİZ GELİRLERİ
1.1.Kredilerden Alınan Faizler
1.2.Zorunlu Karşılıklardan Alınan Faizler
1.3.Bankalardan Alınan Faizler
1.4.Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Faizler
1.5.Menkul Değerlerden Alınan Faizler
1.5.1.Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar
1.5.2.Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar
1.5.3.İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler
1.6.Finansal Kiralama Faiz Gelirleri
1.7.Diğer Faiz Gelirleri
II. FAİZ GİDERLERİ (-)
2.1.Mevduata Verilen Faizler
2.2.Kullanılan Kredilere Verilen Faizler
2.3.Para Piyasası İşlemlerine Verilen Faizler
2.4.İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler
2.5.Kiralama Faiz Giderleri
2.6.Diğer Faiz Giderleri
III. NET FAİZ GELİRİ/GİDERİ (I - II)
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ
4.1.Alınan Ücret ve Komisyonlar
4.1.1.Gayri Nakdi Kredilerden
4.1.2.Diğer
4.2.Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)
4.2.1.Gayri Nakdi Kredilere
4.2.2.Diğer
V. TEMETTÜ GELİRLERİ
VI. TİCARİ KÂR/ZARAR (Net)
6.1.Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı
6.2.Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar
6.3.Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ
VIII. FAALİYET BRÜT KARI (III+IV+V+VI+VII)
IX. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI GİDERLERİ(-) (Sadece karşılık ayıran bankalar tarafından doldurulacaktır.)
X. DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-) (Sadece karşılık ayıran bankalar tarafından doldurulacaktır.)
X. KREDİ KARŞILIKLARI (-) (Sadece karşılık ayırmayan bankalar tarafından doldurulacaktır.)
XI. PERSONEL GİDERLERİ (-)
XII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)

XIII. NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)
XVI. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI
XV. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR
XVI. NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII..XVI)
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)
18.1.Cari Vergi Karşılığı
18.2.Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)
18.3.Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)
XIX. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVII±XVIII)
XX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER
20.1.Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri
20.2.İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları
20.3.Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri
XXI.DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)
21.1.Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri
21.2.İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları
21.3.Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri
XXII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XX-XXI)
XXIII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)
23.1.Cari Vergi Karşılığı
23.2.Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)
23.3.Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)
XXIV. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXII±XXIII)
XXV. DÖNEM NET KARI/ZARARI (XIX+XXIV)
25.1.Grubun Kârı / Zararı
25.2.Azınlık Payları Kârı / Zararı (-)
Hisse Başına Kâr / Zarar

Kaynak: TBB, <https://www.tbb.org.tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59/> (Erişim Tarihi: 30 Ekim 2019)

1.5.9. Uluslararası Piyasalarda Yapılan Swap İşlemleri

Anapara borçlar sabit olmak kaydıyla değişken faizli olarak tahsis edilen kredinin sabit faizli krediye: Sabit faizli tahsis edilen kredinin değişken faizli borca çevrilmesi sonucu riskin taşınmasını amaçlayan işleme “swap türü işlemler” denilebilir. Swap işlemlerinde amaç kredi maliyetlerini düşürmektir. Swap işlemi ile ilgili ülkelerin merkez bankaları hizmet aldığı ve verdiği piyasadaki bankalarına kısa vadeli fon temini yerine uzun vadeli fon temin etmeyi tercih etmektedir (Ceylan, 2002: 248).

Swap işlemleri tahsis edilen kredilerin anaparalarında değişiklik meydana getirmemekte olup sadece faiz kısmında değişiklikler meydana getirmektedir (Başçı, 2003: 248).

1.5.10. TCMB Faiz Politikası ve Zorunlu Karşılıklar

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) görev ve sorumluluklarının TCMB internet sitesinde geniş bakış sekmesinde 5 ana alana ayrıldığı ifade edilmektedir. Aşağıda bu 5 ana alan hakkında bilgi verilmiştir.

1.5.10.1. Fiyat İstikrarı

Merkez bankası enflasyonu, ekonomik kararları alırken etkilemeyecek oranda tutarak fiyat istikrarını sağlar. İlgili süreçte kullanacağı tüm para politikası araçlarını seçme özgürlüğü bulunmaktadır. Bir başka ifade ile bağımsızdır (WEB_9).

1.5.10.2. Finansal İstikrar

Para ve döviz piyasaları ile ilgili düzenleyici önlemleri olarak finansal istikrarın sağlanması Merkez Bankası'nın görev ve sorumluluğundadır (WEB_9).

1.5.10.3. Döviz Kuru Rejimi

Döviz kuru rejimi ilgili aktörlerle biçimlendirmek ve uygulamak sorumluluğunun yanı sıra altın ve döviz rezervlerini saklamak ve devlet menfaatlerine göre yönetmek sorumluluğu bulunmaktadır(WEB_9).

1.5.10.4. Banknot Basma ve İhraç İmtiyazı

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasınının 87. maddesine istinaden Türkiye Büyük Millet Meclisine para basma yetkisi verilmiştir. İlgili yetki TBMM tarafından merkez bankasına devredilmiştir (WEB_9).

1.5.10.5. Ödeme Sistemleri

Fonların ve menkul kıymetlerin hızlı ve güvenli bir şekilde aktarılması ve mutabakatlarının sağlanması amacı ile yeni sistemler kurmak, bu sistemlerin sürekli işleyiş halinde olmasını denetlemek sistemde eksiklik oluşmasına izin vermemek TCMB nin ödeme sistemleri açısından görev sorumluluklarını ifade etmektedir.

TCMB piyasada likidite ve faizleri etkilemek amacıyla çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır. Bu finansal araçlar ile belirli limit ve teminatlara istinaden likidite ihtiyacı olan bankalara, bünyesinden gecelik borç verme faiz oranından borç alabilme imkânı sağlamaktadır. Bankalar elinde oluşan likidite fazlasını TCMB'na gecelik borç alma faiz oranından borç olarak vermektedir. TCMB nezdinde yapılan gecelik borç alma ve borç verme işlemleri arasındaki fark “faiz koridoru” olarak tanımlanmaktadır. Piyasada oluşan referans faiz oranları bu işlemler neticesinde oluşmaktadır. Günlük olarak bankalara verilen borç ve alınan borç işlemleri haricinde merkez bankası haftalık repo ihalesi yapmakta ve repo ihalesinde kullanılan repo fonlama faizi de “politika faizi” olarak tanımlanmaktadır. Konut kredisi faiz oranlarını TCMB'nın belirlediği bu maliyetler doğrudan etkileyebilmektedir (Tuna vd., 2015: 15).

Bankaların kullandığı kredi ve topladıkları fonlara istinaden TCMB de ayırmış olduğu zorunlu karşılıklarından elde ettiği faizi gösteren 2018 yılından itibaren 2019 yılı son hali de bulunan tabloya aşağıda yer verilmiştir. Tablo 6. incelendiğinde 2018 yılından itibaren bankaların TCMB nezdinde ayırmış olduğu karşılık tutarına verilen faiz artış göstermiştir. 2019 yılına gelindiğinde ise faiz oranının %8'e düştüğü görülmektedir. Merkez bankası bu duruma piyasa koşullarına göre belirli dönemlerde gerekli gördüğü hallerde müdahale edebilmektedir (WEB_9).

Tablo 6. T.C. Merkez Bankası YP-TL Cinsinden Bünyesindeki Karşılıklara Verdiği Nema Oranları

Yürürlük Tarihi Faiz (Geçerlilik Tarihi)	Nema Oranı (Geçerlilik Tarihi)
01.06.2018-20.09.2018	7,00
21.09.2018-22.08.2019	13,00
23.08.2019-03.10.2019	13,00
04.10.2019-	8,00

Kaynak: TCMB, <https://www.tcmb.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 21 Ekim 2019)

TCMB'nın resmi internet sitesi üzerinden istatistikler sekmesinden alınan 2018-2019 yılları arasındaki bankaların TCMB nezninde YP ve TL işlemleri için ayrılan ortalama karşılık oranları ay bazında aşağıdaki Tablo 7.'de paylaşılmıştır. Yıllar içerisinde oranların yukarı yönlü ve aşağı yönlü değiştiği gözlemlenmekte olup bahse konu karşılık oranları kredi faiz oranlarını belirleyen önemli bir parametre olarak kabul edilebilir.

Tablo 7. T.C. Merkez Bankası Nezdinde Ayrılan Karşılık Oranları (%)

Ağırlıklı Ortalama Zorunlu Karşılık Oranları (%)				
Yükümlülük Tarihi	Tesis Başlangıç Tarihi	Tesis Bitiş Tarihi	TL Ağırlıklı Ortalama Zorunlu Karşılık Oranı	YP Ağırlıklı Ortalama Zorunlu Karşılık Oranı
15.12.2017	29.12.2017	11.01.2018	10,0	12,5
29.12.2017	12.01.2018	25.01.2018	10,0	12,5
14.12.2018	28.12.2018	10.01.2019	7,4	11,3
28.12.2018	11.01.2019	24.01.2019	7,4	11,3
04.10.2019	18.10.2019	31.10.2019	4,8	15,1
18.10.2019	01.11.2019	14.11.2019	4,5	15,1

Kaynak: TCMB, <https://www.tcmb.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 20 Kasım 2019)

En son yapılan düzenleme ile kredi hacim büyümesi %10 ile %20 arasında (referans değerler) olan bankalar için Türk lirası zorunlu karşılık oranları, 1 yıl ve 1 yıldan uzun vadeli mevduat/katılım fonu (yurt dışı bankalar mevduatı/katılım fonu hariç) ve 3 yıldan uzun vadeli diğer yükümlülükler (yurt dışı bankalar mevduatı/katılım fonu dâhil) hariç tüm vade dilimlerinde %2 olarak uygulanacaktır. Diğer bankalar için zorunlu karşılık oranlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir(TCMB Basın Bülteni, 2019: 34).

1.6. TÜRKİYEDE KONUT FİNANSMAN PİYASASINA DAİR İSTATİSTİKİ BİLGİLER

2017/3 ile 2018/3 tarihleri arasında Türkiye’de tahsis edilen konut kredilerinin istatistiki bilgilerine aşağıda yer verilmiştir (WEB_10).

2017/3. Dönem ile 2018/3. Dönem arasında Türkiye’de tahsis edilen konut kredileri tutarı 19.600.000.000-TL artış göstermiştir. Bir önceki yıla göre %9,5 artmıştır. Tahsis edilen kredi tutarının artış eğiliminde olduğu görülmüştür.

2017/3. Dönem ile 2018/3. Dönem arasında Türkiye’de konut kredisi tahsisi gerçekleştirilen kişi sayısı 100.000 kişi artış göstermiştir. Bahse konu iki dönem arasında bir önceki yıla göre incelendiğinde konut kredisi kullanan kişi sayısı %4 artış gösterdiği görülmüştür.

2017/3. Dönem ile 2018/3. Dönem arasında Türkiye’de konut kredisi tahsisi gerçekleştirilen kişi sayısı başına düşen kredi tutarı 5.509-TL artmış göstermiştir. İki dönem incelendiğinde bir önceki yıla göre bu istatistiğin %7 artış gösterdiği görülmüştür.

2017/3. Dönem ile 2018/3 Dönemi arasında Türkiye’de konut kredisi tahsisi gerçekleştirilen tasfiye olunacak alacakların toplam konut kredilerine oranı iki dönem incelendiğinde bir önceki döneme göre %20 azalış gösterdiği görülmüştür.

2017/3. Dönem ile 2018/3. Dönem arasında Türkiye’de konut kredisi riski toplam tutarının %50’si İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde gerçekleşmiştir. İki dönem incelendiğinde konut kredilerinden en hızlı büyüyen ilk üç il sırasıyla; Şırnak, Gaziantep ve Muğla’dır.

2017/3. Dönem ile 2018/3. Dönemi arasında Türkiye’de konut kredisi riski en yüksek gerçekleşen üç il sırasıyla; İstanbul, Gaziantep ve Muğla olmuştur.

2017/3. Dönem ile 2018/3. Dönemi arasında Türkiye’de konut kredisi risklerine konu alacakların konut kredilerine oranı en yüksek olan üç il sırasıyla; Mardin, Şanlıurfa ve Bitlis’dir.

İKİNCİ BÖLÜM

BANKA TEMİNATLARI AÇISINDAN TÜRKİYE'DEKİ KONUT FİNANSMAN MALİYETLERİ: TRABZON İLİNDE BİR UYGULAMA

2.1. ARAŞTIRMANIN KONUSU

Araştırmanın konusu, Trabzon ilinde faaliyet gösteren inşaat firmalarının inşa etmiş oldukları konut projelerine ilişkin maliyetlerin değerlendirilmesi ve bu konutların finansmanında banka teminatlarının nasıl kullanıldığının incelenmesidir.

2.2. ARAŞTIRMANIN AMACI

Araştırmanın amacı, konut projelerine ilişkin maliyetlerin tespiti; bu maliyetlerin hangi değişkenlere göre farklılık gösterdiğinin tespit edilerek , banka teminatları açısından alternatif bir finansman modelinin kullanılıp kullanılmayacağına analiz edilmesidir.

Bu amaçla Trabzon ili özelinde faaliyet gösteren inşaat firmalarının konut projelerine ilişkin maliyetler araştırılmış, projelerin hangi değişkenlere göre farklılık gösterdiği ve banka kaynak kullandırma hacmi ve teminatları açısından değerlendirilmesi yapılmıştır.

2.3. ARAŞTIRMANIN ÖNEMİ

İnşaat sektörü ülkemiz ekonomisi içerisinde lokomotif sektör olarak kabul edilmektedir. Sektörün yapısı incelendiğinde maliyet kalemlerinin çok fazla olduğu inşaat sektöründeki gelişmelerin diğer sektörleri etkilemesi sebebiyle ekonominin lokomotif sektörü olarak adlandırılmıştır. Bankalar kaynak aktarımını müteahhit firmalara finansman sağlamak suretiyle yapmaktadır. Arsa payı tutarı ve müteahhit kârı bankaların kaynak kullandırma hacmini arttırmasına ve teminat marjının da kaynak kullandırma tutarına yakın olmasına sebebiyet vermektedir. Çalışmanın içerisinde yer alan uygulama örneğinde ilgili teminat ve kullandırma hacim örneklerine yer verilmiştir. Müteahhit kârı ve arsa payı maliyetlerinin Trabzon ili özelinde belirlenmesi için yüzyüze anket yöntemiyle verilerin toplanması ve analizine odaklanılmıştır.

2.4. ARAŞTIRMANIN SINIRLILIKLARI

Bu araştırmanın sınırlılıkları aşağıdaki gibi ifade edilebilir:

*Araştırma Trabzon ilindeki Ticaret ve Sanayi odasına kayıtlı inşaat firmalarını kapsamaktadır.

*Araştırma ile 2010-2017 yılları arasında tamamlanan proje maliyetleri ile ilgili soruların cevaplarından elde edilen verilerinin değerlendirilmesi ile gerçekleştirilmiştir.

*Araştırmaya katılan firma yetkililerinin sorulara doğru bir biçimde cevap verdiği varsayılmıştır.

2.5. ARAŞTIRMANIN HİPOTEZLERİ

Trabzon ilinde 2010-2017 yılları arasında tamamlanan inşaat projelerindeki ortalama maliyetlerin belirlenmesi kapsamında daire başı maliyet, arsa sahiplerine bırakılacak olan arsa payı oranı, müteahhit kârı ve değişkenlerin birbirleriyle ilişkilerinin incelenmesi amacıyla aşağıdaki hipotezler oluşturulmuştur.

Trabzon ilinde inşaat firmalarının 2010-2017 yılları arasındaki durum tespiti yapılmak istenilmiş ve çalışmanın ana tezi olan “*H1: İnşaat firmaları devre dışı bırakılarak, arsa sahiplerine konut yapım kredi tahsisi; inşaat yapım maliyetini azaltacaktır*” hipotezinin testi için uygulama örneğinde yer alan proje maliyetleri desteklenmiştir.

Araştırma verilerini genişletmek ve ana hipotezi desteklemek için aşağıdaki gibi alt hipotezler oluşturulmuştur:

H2: Firmaların yasal kuruluş tipi ile daire inşa adedi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

H3: Firmaların sektörde faaliyet gösterdiği yıl aralığına göre yapmış oldukları proje adedi farklılık göstermektedir.

H4: Firmaların inşa ettikleri daire adedi ile göre arsa payı oranları arasında bir ilişki vardır.

H5:Arsa payı oranları ile daire başı maliyetler anlamlı bir biçimde farklılaşmaktadır.

2.6. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Çalışmanın bu kısmında evren ve örneklem, veri toplama tekniği ve araçlardan bahsedilmiştir.

2.6.1. Araştırmanın Evreni ve Örneklemi

Araştırmanın evreni, Trabzon ilinde faaliyet gösteren inşaat firmaları olarak belirlenmiştir. Bu sebeple öncelikli olarak Trabzon Ticaret ve Sanayi Odası ile iletişime geçilerek odaya kayıtlı inşaat firmalarının isim ve iletişim bilgileri hususunda bilgi talebinde bulunulmuştur. Bu başvuru sonucunda Trabzon Ticaret ve Sanayi Odasına kayıtlı 1410 inşaat firması olduğu anlaşılmıştır. Araştırma evreni buna bağlı olarak Trabzon Ticaret ve Sanayi Odasına kayıtlı 1410 inşaat firması olarak kesinleştirilmiştir.

Ancak araştırma evreninin büyüklüğü, evrendeki tüm inşaat firmalarına ulaşmayı “zaman, maliyet, ankete gönüllü katılım, ankete katılmayı reddetme ve görüşme esnasında yaşanabilecek diğer zorluklar” gibi kısıtlar nedeniyle zorlaştığı görülmüştür.

Bu sebeple “ nominal ve ordinal ölçek” türündeki kullanılan anketin soru sayısının 10 katı kadar firmanın örneklem olarak evreni (ana kütle) temsil kabiliyetine sahip olduğu düşünülerek örneklem belirlenmiştir (8 ifade x 10 = 80) (Devellis, 2012).

Örneklem sayısının tespitinden sonra listedeki firmalarla iletişime geçilmeye başlanmış, toplamda 141 adet firma ile yüzyüze görüşme/e posta yoluyla anket çalışması uygulanmıştır.

Analize uygun olmayan anketlerin elenmesi neticesinde 86 firmanın cevapları analize tabi tutulmuştur. Analize dâhil edilmeyen 55 firmadan 30 firma “kısmi” olarak anketi cevaplandırdığı ve 25 firma da maliyet bilgilerini sunmadığı için değerlendirme dışı bırakılmıştır.

2.6.2. Araştırma Verileri Toplama Tekniği ve Araçları

Trabzon ilinde faaliyet gösteren inşaat firmalarının 2010-2017 yılları arasında inşa etmiş oldukları konut inşaat projelerinin maliyetlerinin belirlenmesi için ankete dayalı bir değerlendirme yapılmıştır. Anket formu Ek 1’de sunulmuş olup, 8 sorudan oluşmaktadır.

Yapılan ankette firmayı tanımaya yönelik (kuruluş tipi, faaliyette bulunduğu süre, yapılan işin niteliği, tamamladığı proje sayısı, yapılan daire sayısı) ve konut maliyetleri hakkında bilgi edinmeye yönelik (kat karşılığı sözleşme oranı, daire başına düşen maliyet, brüt kâr marjı) ordinal ve nominal ölçekli sorular bulunmaktadır. Anket araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

2.7. ARAŞTIRMA VERİLERİNİN ANALİZİ ve DEĞERLENDİRMESİ

Bu bölümde araştırma hipotezlerine uygun olarak analizler ve bulgulara yer verilmiştir. Anket yöntemiyle elde edilen veriler, SPSS 21.0 paket program kullanılarak analiz edilmiştir. Verilerin analizinde frekans, yüzde dağılımlarının oluşturulması ki kare testleri ve kolerasyon testleri kullanılmıştır.

Araştırmaya katılan firmaların arasında kollektif ve komandit şirket bulunmamaktadır. Araştırmaya 58 adet limited,13 adet anonim ve 21 adet şahıs şirketi katılmıştır.

2.7.1.Katılımcıların Cevaplarına İlişkin Frekans ve Yüzde Dağılımları

Bu bölümde öncelikle araştırmaya çalışmaya katılan firmaların Trabzon ili özelinde ve 2010-2017 yılları arasındaki projelerine ilişkin verilerinin frekans ve yüzdesel dağılımları incelenerek,aşağıdaki tablo (Tablo 8) oluşturulmuştur.

Tablo 8. Araştırmaya Katılan Şirketlerin Cevaplarına İlişkin Frekans ve Yüzde Dağılımları

SORULAR	DAĞILIM
---------	---------

		Sayı	Yüzde
Kuruluş Tipi	Kollektif Şirket	0	0
	Komandit Şirket	0	0
	Limited Şirket	54	63
	Anonim Şirket	12	14,2
	Şahıs Şirketi	20	22,8
Faaliyet Yılı	0-5 Yıl	3	3,3
	6-10 Yıl	28	32,6
	11-15 Yıl	22	25
	16-20 Yıl	10	12
	21 ve Üzeri	23	27,1
Taşınmaz Niteliği	Konut	75	88
	İşyeri	0	0
	Fabrika	0	0
	Kamuya Ait Tesis	11	12
	Diğer	0	0
Tamamlanmış Proje Adet	1	4	4,3
	2	8	9,8
	3	8	9,8
	4	11	12
	5 ve Üzeri	55	64,1
Daire Adet	0-10	3	3,3
	11-50	14	16,3
	51-100	15	18,5
	101-150	4	4,3
	151 ve Üzeri	50	57,6
Kat Karşılığı Sözleşme Oranı %	20-25	0	0
	26-30	11	13
	31-35	16	18,5
	36-40	38	44,6
	41 ve Üzeri	21	23,9
Maliyet Ortalaması	100.000-125.000	21	25
	126.000-150.000	25	29,3
	151.000-175.000	33	38,1
	176.000-200.000	4	4,3
	201.000 ve Üzeri	3	3,3
Ortalama Brüt Kâr Marjı	0-20	17	19,6
	21-40	13	15,1
	41-60	18	20,7
	61-80	32	37
	80 ve Üzeri	6	7,6
Toplam		86	100

Tablo 8 incelendiğinde Trabzon ilinde Ticaret ve Sanayi Odasından alınan verileri ışığında araştırmaya katılan firmaların dağılımı şu şekildedir:

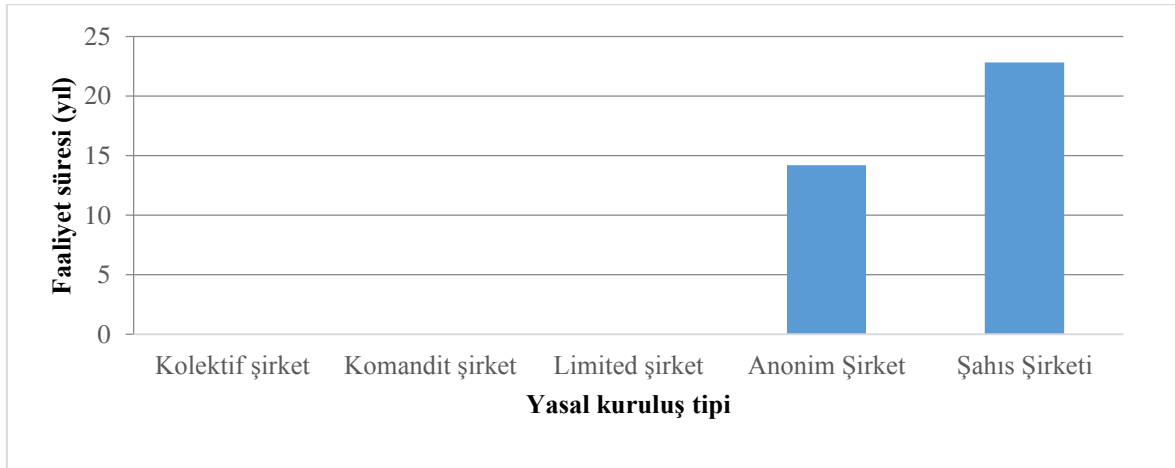
5 yıla kadar çalışma geçmişi olan 3 firma,6-10 yıl arası çalışma geçmişi olan 28 firma; 11-15 yıl arası çalışma geçmişi olan 22 firma; 16-20 yıl arası çalışma geçmişi olan 10 firma; 21 yıl ve üzeri 23 firmanın bulunduğu görülmektedir.

Taşınmaz niteliği açısından bu inşaat firmalarının üretimine dâhil olduğu projelerde ortaya çıkarılan nihai taşınmazların türlerine yer verilmiştir.Bu firmaların inşa ettikleri taşınmazların %88'i konut iken %12'si kamuya ait tesis niteliğindedir. İşyeri, fabrika, kamuya ait tesis ve diğer nitelik kategoride taşınmaz üreten inşaat firması bulunmamaktadır.

Tamamlanmış proje sayıları açısından bir değerlendirme yapıldığında 2010-2017 yılları arasında 5 ve üzerinde proje gerçekleştiren toplamda 55 firmanın; 4 proje gerçekleştiren 11 firmanın; 3 proje gerçekleştiren 8 firmanın; 2 proje gerçekleştiren 8 firmanın ve 1 proje gerçekleştiren 4 firmanın olduğu görülmektedir.

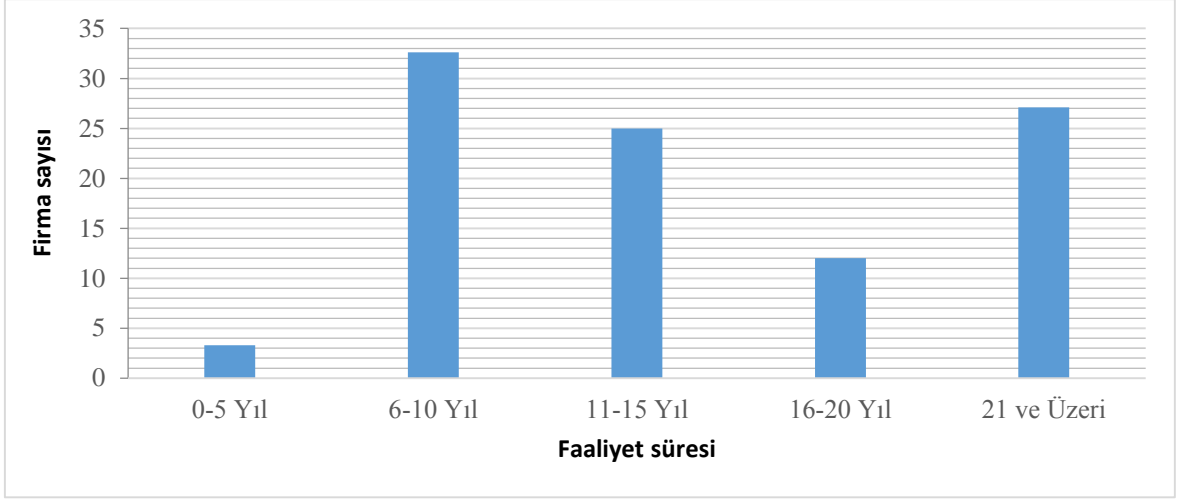
Çalışmada firmalar yasal kuruluş tipleri açısından incelendiğinde; (54) %63 Limited, (12) %14,2 Anonim Şirket, (20) %22,8'i Şahıs Şirketi olarak çalışmamızda yer aldığı görülmüştür. (Şekil 2.),.

Şekil 2. Ankete Katılan Firmalara Ait Yasal Kuruluş Tipleri



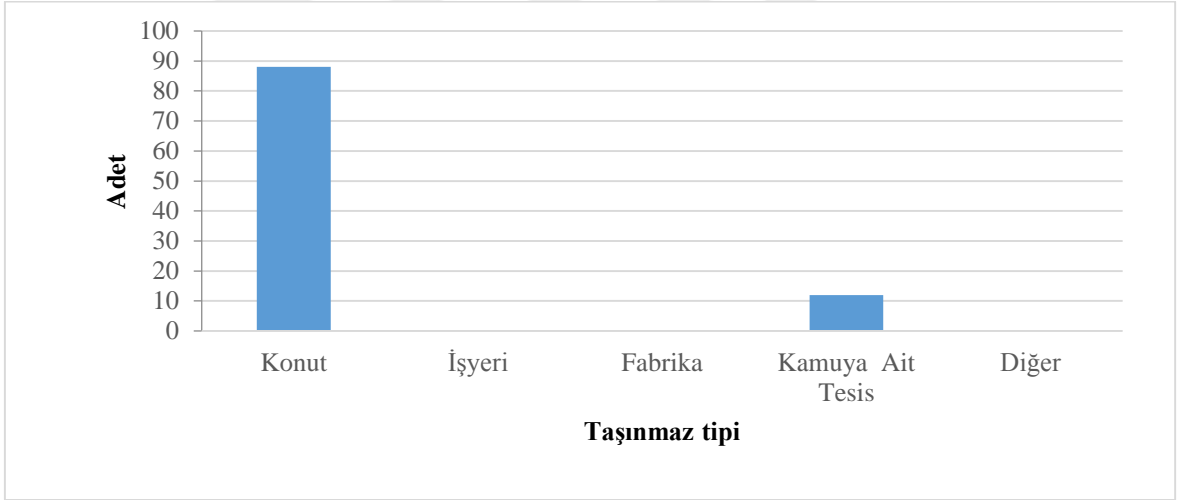
Firmalar faaliyet süreleri açısından incelendiğinde; (3) %3,3 ünün 0-5 yıl, (28) %32,6'sı 6-10 yıl , (22) %25'i 11-15 yıl , (10) %12'si 16-20 yıl, (23) %27,1'i 21 yıl ve üzeri olarak çalışmamızda yer aldığı tespit edilmiştir (Şekil 2.).

Şekil 3. Ankete Katılan Firmaların Sektördeki Faaliyet Süreleri



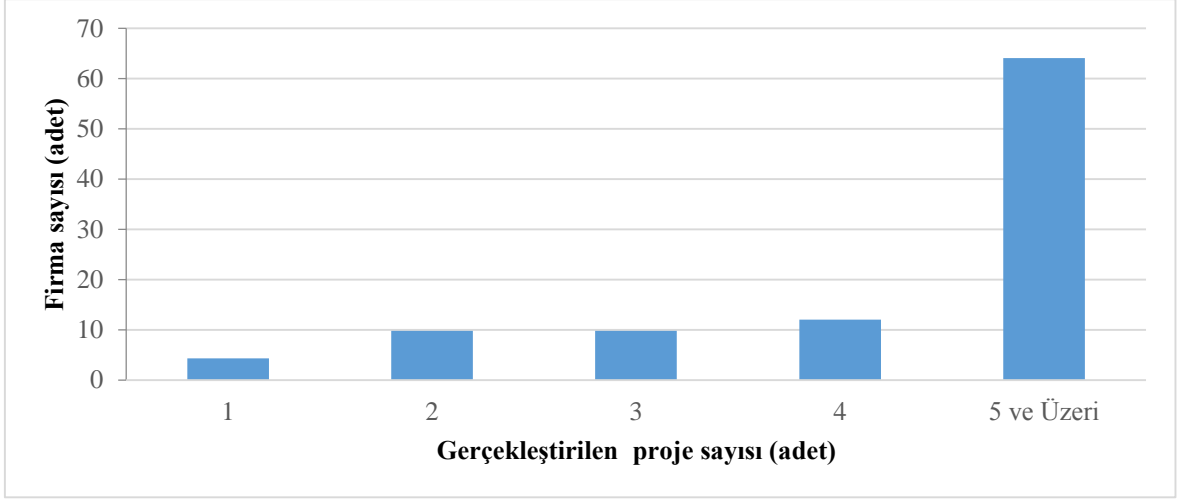
Firmaların faaliyetleri doğrultusunda inşa ettikleri taşınmazlar; (75) %88'i Konut tipi, (11) %12'si Kamuya ait tesistir (Şekil 4.).

Şekil 4. Ankete Katılan Firmaların İnşa Ettiği Taşınmazlar



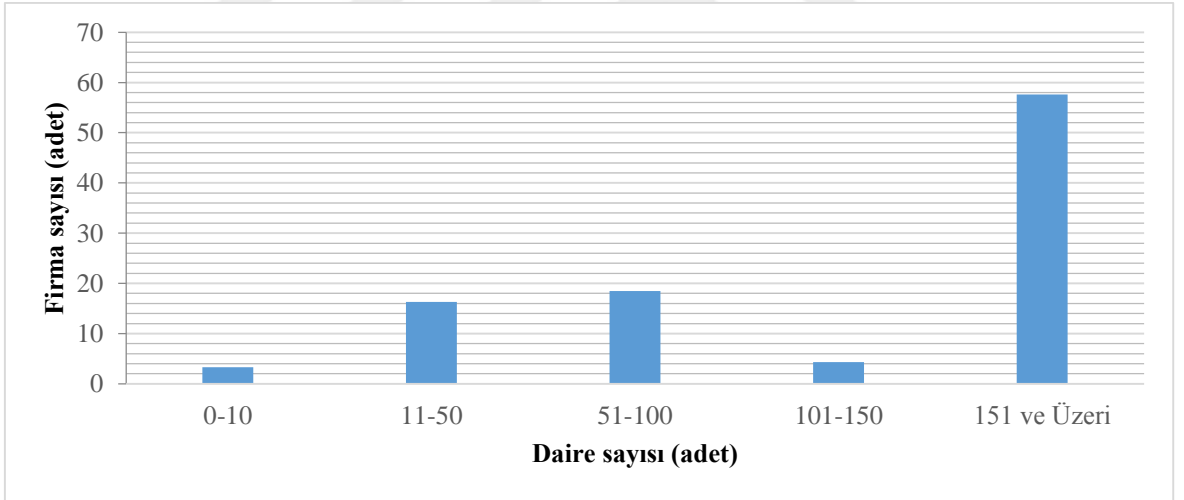
Firmaların 2010-2017 yılları arasında gerçekleştirmiş oldukları inşaat projeleri incelendiğinde; (4) %4,3'ü 1 adet proje, (8) %9,8'i 2 adet proje, (8) %9,8'i 3 adet proje, (10) %12'si 4 adet proje, (55) %64,1'i 5 ve üzeri proje yapıldığı anket çalışması sonucu gerçekleştiği görülmüştür (Şekil 4.).

Şekil 5. Ankete Katılan Firmaların Gerçekleştirdiği İnşaat Proje Sayıları



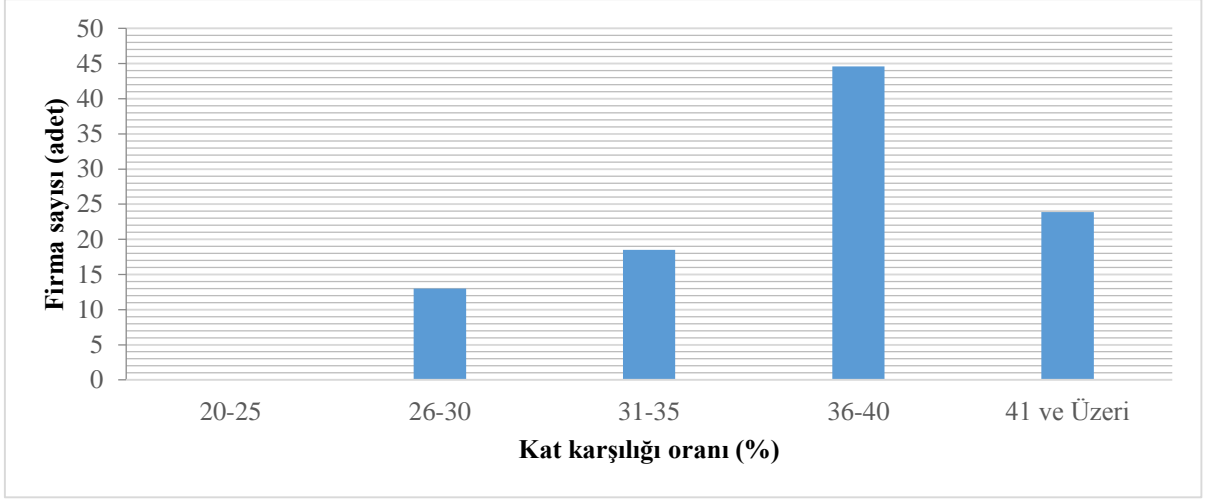
Firmaların 2010-2017 yılları arasında (3) %3,3'ü 0-10 daire, (14) %16,3'ü 11-50 daire, (15) %18,5'u 51-100 daire, (4) %4,3'ü 101-150 daire, (50) %57,6'sı 150 ve üzeri daire imalatı gerçekleştirmiştir (Şekil 5.).

Şekil 6. Ankete Katılan Firmaların Daire Sayıları



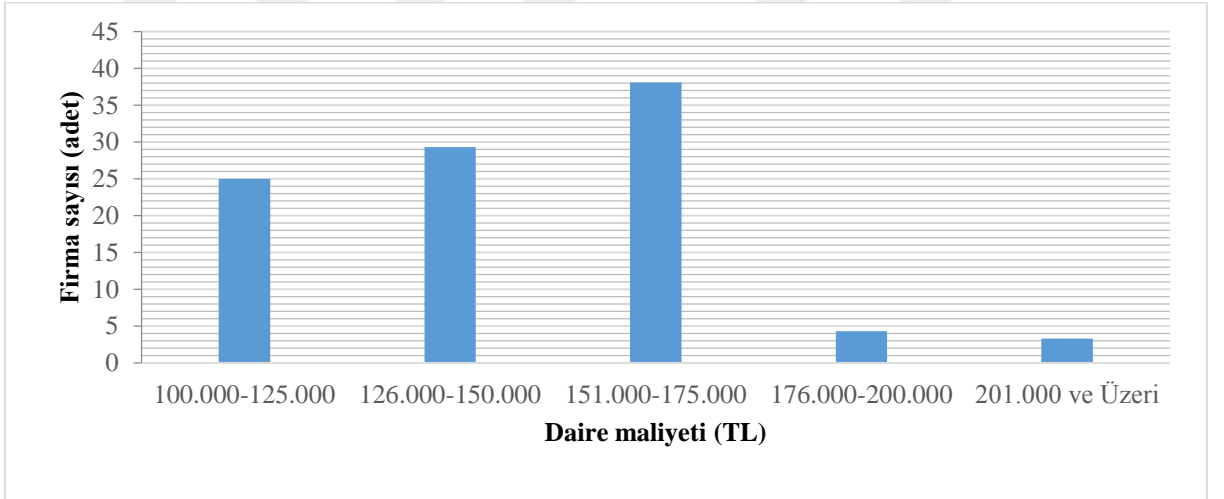
Firmaların 2010-2017 yılları arasında gerçekleştirmiş olduğu inşaat projeleri kat karşılığı oranı ortalama olarak incelendiğinde ; (0) %0'ı 20-25 aralığında, (11) %13'ü 26-30 aralığında, (16) %18,5'u 31-35 aralığında, (38) %44,6'sı 36-40 aralığında, (21) %23,9'u 41 ve üzeri aralığında gerçekleştiği çalışmamız sonucunda saptanmıştır (Şekil 7).

Şekil 7. Ankete Katılan Firmaların Kat Karşılığı Sözleşme Oranları



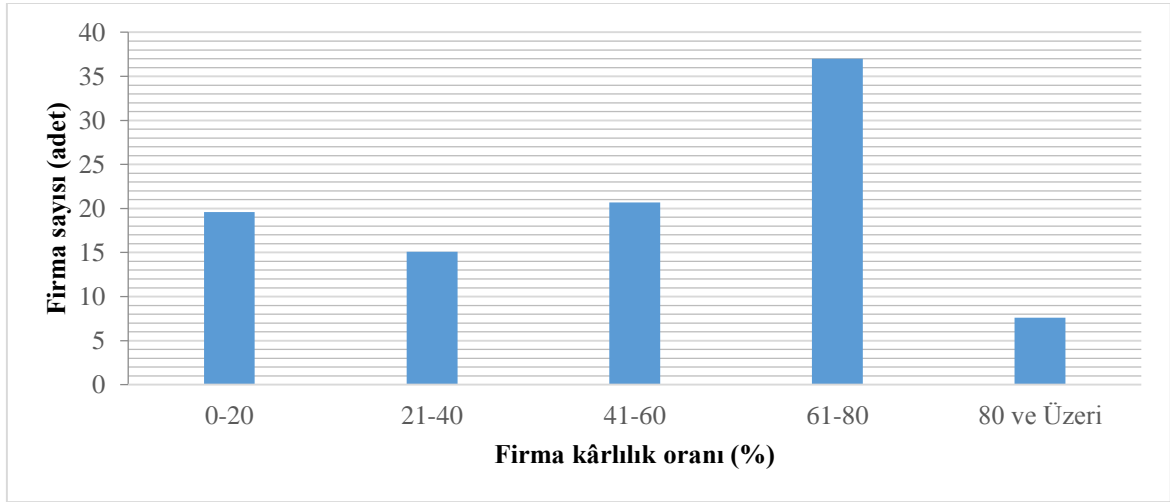
Firmalar inşa etmiş oldukları daire maliyetleri açısından (2010-2017 yılları arası) incelendiğinde; (21) %25'i 100.000-125.000-TL aralığında, (25) %29,3'ü 126.000-150.000-TL aralığında, (33) %38,1'i 151.000-175.000-TL aralığında, (4) %4,3'ü 176.000-200.000-TL aralığında, (3) %3,3'ü 201.000-TL ve üzeri aralığında gerçekleştiği çalışmamız sonucunda tespit edilmiştir (Şekil 8).

Şekil 8. Ankete Katılan Firmaların Daire Maliyetleri



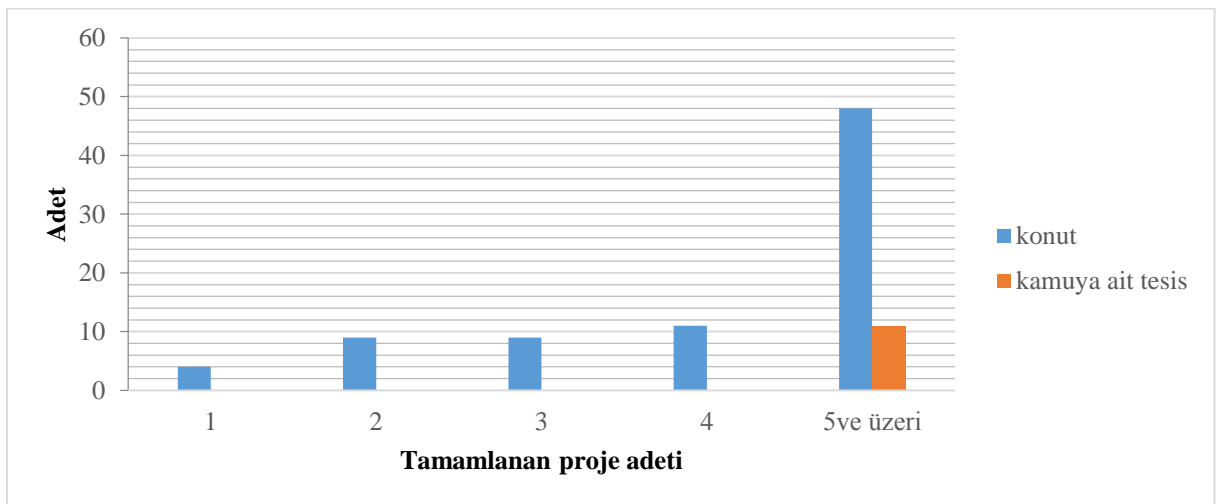
Firmalar 2010-2017 yılları arası inşa etmiş oldukları dairelerin satışları üzerinden elde ettikleri kârlılık oranları (17) %19,6'sı 0-20 aralığında, (13) %15,1'i 21-40 aralığında, (18) %20,7'si 41-60 aralığında, (32) %37'si 61-80 aralığında, (6) %7,6'sı 80 ve üzeri aralığında gerçekleştiği görülmüştür (Şekil 9.).

Şekil 9. Ankete Katılan Firmaların Kârlılık Oranları



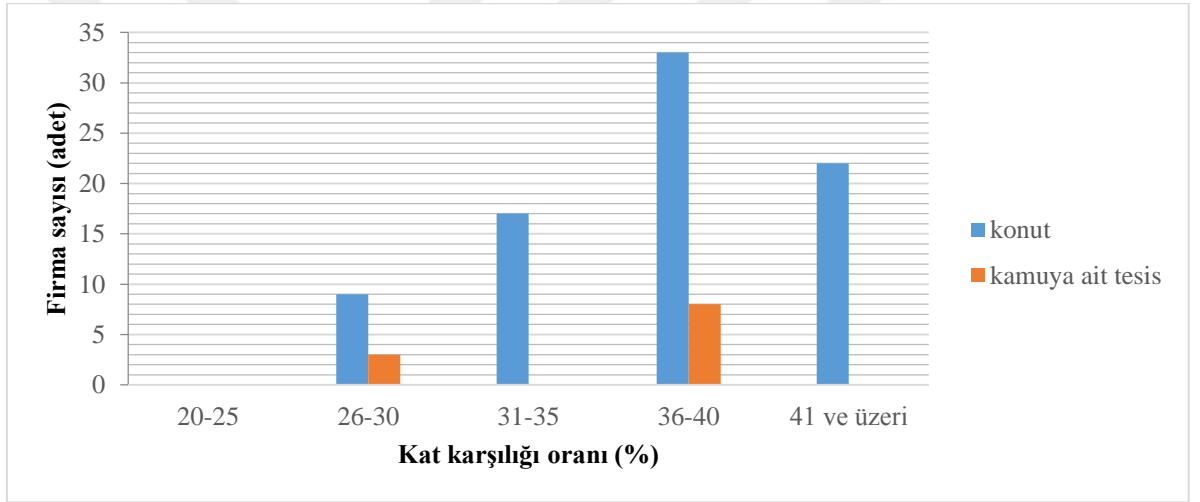
Firmaların inşa etmiş oldukları taşınmaz niteliği ile tamamlanan proje adetleri birlikte çapraz tablo oluşturularak incelenmiş Şekil 10.'da sunulmuştur. Buna göre; 1 adet tamamlanmış proje gerçekleştiren firmaların %4'ü konut, 2 adet tamamlanmış proje inşa gerçekleştiren firmaların %9'u konut, 3 adet tamamlanmış proje gerçekleştiren firmaların %9' u konut, 4 adet tamamlanmış proje gerçekleştiren firmaların %12'si konut, 5 ve üzeri tamamlanmış proje gerçekleştiren firmaların %52'si konut ve %6'sı kamuya ait tesis olduğu saptanmıştır.

Şekil 10. Firmaların İnşa Etmiş Oldukları Taşınmaz Niteliği ile Tamamlanan Proje Adetleri



Firmaların inşa etmiş oldukları taşınmaz niteliği ile kat karşılığı oranları birlikte çapraz tablo oluşturularak incelenmiş Şekil 11’de sunulmuştur. Buna göre; %26-%30 sözleşme oranı aralığında proje gerçekleştiren firmaların %13’ü konut, %31-%35 sözleşme oranı aralığında proje gerçekleştiren firmaların %18’i konut,% 36-%40 sözleşme oranı aralığında proje gerçekleştiren firmaların %45’i konut,%41 ve üzeri sözleşme oranı aralığında proje gerçekleştiren firmaların %16’sı konut olarak inşa edilmiştir. Yapılan pearson ki-kare testi sonucunda pearson ki-kare değeri 9,5 ve (p) 0,02 olarak bulunmuştur. Taşınmaz niteliği ile kat karşılığı sözleşme oranları arasında anlamlı bir farklılık saptanmıştır ($p < 0,05$).Kat karşılığı sözleşmeler ağırlıklı olarak konut projelerinde mevcut olduğu saptanmıştır.

Şekil 11. Firmaların İnşa Etmiş Oldukları Taşınmaz Niteliği İle Kat Karşılığı Oranları



2.8. HİPOTEZ TESTLERİ

Anket çalışması kapsamında belirlenen hipotezlere ilişkin sonuçlar aşağıda yer almaktadır.

H2: Firmaların yasal kuruluş tipi ile daire inşa adedi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Bu hipotez ilişki içerdiğinden dolayı korelasyon analizi yapılmıştır.

Tablo 9. Firmaların Yasal Kuruluş Tipine Göre Daire İnşa Adedi Arasında Korelasyon Analizi

	N	Pearson korelasyon	(p)
Yasal kuruluş tipi/ daire inşa adedi	86	0,651**	0,00

Tablo 9. incelendiğinde firmaların yasal kuruluş tipi ile inşa edilen daire adedi arasında (p) değeri 0,05 ten küçük çıkması sebebiyle anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür. Analiz sonucunda elde edilen değere (0,651**) göre; firmaların yasal kuruluş tipi ile inşa edilen daire adedi arasında (p) değeri 0,05 ten küçük çıkması sebebiyle anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür. 0,01 düzeyinde anlamlı ve pozitif yönde bir ilişki vardır. Hipotez (H2) kabul edilmiştir. Daha çok ortaklı ve sermaye olarak daha güçlü inşaat firmaları daha yüksek adette daire inşa etmektedirler. Yüksek adette proje inşa eden firmalar bankalar açısından daha yüksek kredi tahsisi ve daha yüksek teminat elde etme fırsatı doğurmaktadır.

H3: Firmaların sektörde faaliyet gösterdiği yıl aralığına göre yapmış oldukları proje adedi farklılık göstermektedir.

Bu hipotez ilişki içerdiğinden dolayı korelasyon analizi yapılmıştır.

Tablo 10. Firmaların Sektörde Faaliyet Gösterdiği Yıl Aralığına Göre Yapmış Oldukları Proje Adedi Arasında Korelasyon Analizi

	N	Pearson korelasyon	(p)
Faaliyet yılı /tamamlanmış proje adedi	86	-0,852**	0,00

Tablo 10 incelendiğinde firmaların sektörde faaliyet gösterdiği yıl aralığına göre tamamlanmış proje sayısı arasında (p) değeri 0,05 ten küçük çıkması sebebiyle anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür. Analiz sonucunda elde edilen değere (-0,852**) göre; firmaların sektörde faaliyet gösterdiği yıl aralığına göre tamamlanmış proje sayısı arasında 0,01 düzeyinde anlamlı ve negatif yönde bir ilişki vardır. Hipotez (H3) kabul edilmiştir. Rakamsal büyüklük kapsamı dışında değerlendirildiğinde, firmaların faaliyet yılı arttıkça tamamladığı proje sayısının arttığı görülmüştür.

H4: Firmaların inşa ettikleri daire adedi ile arsa payı oranları arasında bir ilişki vardır.

Bu hipotez ilişki içerdiğinden dolayı korelasyon analizi yapılmıştır.

Tablo 11. Firmaların İnşa Ettikleri Daire Adedine Göre Arsa Payı Oranları Arasında Korelasyon Analizi

	N	Pearson korelasyon	(p)
İnşa edilen daire adedi /arsa payı oranları	86	0,851**	0,00

Tablo 11 incelendiğinde arsa payı oranları ile inşa edilen daire adedi arasında (p) değeri 0,05 ten küçük çıkması sebebiyle anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür. Analiz sonucunda elde edilen değere (0,851**) göre; arsa payı oranları ile inşa edilen daire adedi arasında 0,01 düzeyinde anlamlı ve pozitif yönde bir ilişki vardır. Hipotez (H4) kabul edilmiştir. Örneklemdaki inşaat firmalarının gerçekleştirdiği projeler kapsamında arsa payı arttıkça inşa edilen daire adedi artmaktadır.

H5: Arsa payı oranları ile daire başı maliyetler anlamlı bir biçimde farklılaşmaktadır.

Bu hipotez ilişki içerdiğinden dolayı korelasyon analizi yapılmıştır.

Tablo 12. Arsa Payı Oranları İle Daire Başı Maliyetler Arasında Korelasyon Analizi

	N	Pearson korelasyon	(p)
Arsa payı oranları /daire başı maliyetler	86	0,885**	0,00

Tablo 12 incelendiğinde arsa payı oranları ile daire başı maliyetler arasında (p) değeri 0,05 ten küçük çıkması sebebiyle anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür. Analiz sonucunda elde edilen değere (0,885**) göre; arsa payı oranları ile daire başı maliyetler arasında 0,01 düzeyinde anlamlı ve pozitif yönde bir ilişki vardır. Hipotez (H5) kabul edilmiştir. Arsa payı arttıkça daire başı maliyetler artmaktadır.

2.9. ÖRNEK PROJE YAPIM MALİYETİ

Bu bölümde örnek bir inşaat projesi üzerinden ilgili maliyetler hesaplanmıştır. İlgili hesaplama Demirbaş ve Çakıroğlu (2018) makalesinden yararlanılarak gerçekleştirilmiştir.

2.9.1. İnşaat Projesi- 12 Daireli İnşaat Yapım Maliyeti

Tablo 15’de Trabzon ili Ortahisar ilçesi Karşıyaka mahallesi adresinde 12 daire yapımını içeren tamamlanmış projenin inşaat yapım maliyetlerinin yer aldığı kalemler sunulmuştur (Firma ticari kaygıları sebebiyle gizlilik talep etmiş olup isminin yayınlanmasına rıza göstermemiştir).



Tablo 13. İnşaat Alanı 2250 m² Olan Bir İnşaatın (12 daireli) Maliyeti

Sıra No	İmalatlar	Birim	İmalat Miktarı	Birim Fiyat	Tutar
1	TEMEL-KAZI DOLGU-DRENAJ VE YALITIM İŞLERİ				324.861,36
KZ-1	Kazı Yapılması	Gtr	1,00	288.000,00	288.000,00
BLK-1	Blokaj Yapılması (Temel Altına)	m ³	0,00	3,00	0,00
TD-1	Taş duvar imalatı yapılması				
DR-1	Temel Drenaj (Ø150 drenflex boru)	Mt	76,80	5,00	384,00
	Geotekstil (Drenaj)	m ²	178,64	5,00	893,20
	Çakıl Drenaj Dolgusu	m ³	13,62	200,00	2.724,00
YLT-1	B. Perdelerde sürme su yalıtımı yapılması	m ²	53,76	16,00	860,16
2	BETON VE BETONARME İŞLER				513.097,00
GR-1	Grobeton	m ³	33,00	160,00	5.280,00
BB-1	Betonarme Betonu	m ³	871,00	175,00	152.425,00
BK-1	Betonarme Kalıbı	m ²	2.520,00	32,00	80.640,00
BD-1	Betonarme Demiri	Ton	85,86	3.200,00	274.752,00
3	DUVAR İŞLERİ				72.322,90
D-15	Duvar (10 cm)	m ²	2.629,92	27,50	72.322,90
4	ZEMİN KAPLAMALARI				144.447,68
ŞAP-2	Şap imalatı yapılması	m ²	1.729,00	18,50	31.986,50
SY-1	2 mm kalınlıkda 3 kat ıslak mah.ve teras sürme su yalıtımı yapılması	m ²	979,00	12,00	11.748,00
	3 mm kalınlıkda 3 kat teras sürme su yalıtımı yapılması	m ²	50,18	5,00	250,90
PRK-1	Laminat Parke Kaplama	m ²	876,84	42,00	36.827,28
SRMK-1	60X60--40x40 3 mm derz aralıklı seramik kaplama yapılması	m ²	979,00	65,00	63.635,00
5	DUVAR KAPLAMALARI				184.473,80
ALÇ-1	Tuğla üzeri Alçı sıva yapılması	m ²	2.481,00	20,00	49.620,00
KBS-1	Kaba sıva üzeri alçı sıva yapılması	m ²	1.883,70	15,00	28.255,50
	iç çephe kaba sıva yapılması	m ²	3.504,74	14,00	49.066,33

	iç çephe kaba+ince sıva yapılması	m ²	147,12	14,00	2.059,68
SRMK-2	60X60--40x40 3 mm derz aralıklı seramik kaplama yapılması	m ²	896,00	65,00	58.240,00
KS-1	seramik-granit kaplama altı kaba sıva yapılması	m ²	676,42	12,00	8.116,98
GRNT-1	Granit kaplama	m ²	34,90	85,00	2.966,08
6	TAVAN KAPLAMALARI				28.444,26
ALÇ-2	Alçı sıva yapılması	m ²	1.604,76	13,50	21.664,26
ALÇ-3	Alçıpan levha ile led tavan yapılması	Mt	271,20	25,00	6.780,00
7	SATEN ALÇI-BOYA İMALATI				71.633,52
BS-1	Tavan ve Duvarlar,Saten alçı yüzeyi ve beton yüzeylere 1kat astar,2 kat su bazlı mat plastik boya yapılması	m ²	5.969,46	12,00	71.633,52
8	SÜPÜRGELİK İMALATI				6.080,16
	Seramik süpürgelik yapılması	Mt	660,62	6,00	3.963,72
	laminat parke süpürgelik yapılması	Mt	705,48	3,00	2.116,44
9	KORKULUKLAR				24.789,60
	Paslanmaz çelik korkuluk imalatı merdiven	Mt	40,18	120,00	4.821,60
	Paslanmaz çelik korkuluk imalatı balkon	Mt	157,20	80,00	12.576,00
	Paslanmaz çelik korkuluk imalatı fransız balkon	Mt	92,40	80,00	7.392,00
10	MERMER MERDİVENLER ve DENİZLİK KAP.+HARPUŞTA+KAPI EŞİK	Gtr	1,00	65.000,00	65.000,00
11	PVC DOĞRAMA İŞLERİ+KATALANIR CAM				91.800,00
K7	Plastik doğramalı KAPI-pencere imalatın yapılması ve yerine konulması(250/220)	Ad	12,00	1.000,00	12.000,00
K6	Plastik doğramalı kapı-pencere imalatın yapılması ve yerine konulması(180/220)	Ad	24,00	1.000,00	24.000,00
P4	Plastik doğramalı KAPI-pencere imalatın yapılması ve yerine konulması(120/110)	Ad	12,00	750,00	9.000,00
P3	Alüminyum profil ile min 8 mm katlanır cam yapılması(320/220)	Ad	12,00	1.500,00	18.000,00

P2	Plastik doğramalı pencere imalatın yapılması ve yerine konulması(150/130)	Ad	16,00	750,00	12.000,00
K3	Plastik doğramalı kapı imalatın yapılması ve yerine konulması(80/220)	Ad	12,00	650,00	7.800,00
P1	Plastik doğramalı kapı-pencere imalatın yapılması ve yerine konulması(180/130)	Ad	12,00	750,00	9.000,00
12	KAPI İMALATI				86.000,00
K1	Laminat kaplamalı, iki yüzü odun lifinden yapılmış levhalarla (mdf) presli, kraft dolgulu iç kapı kanadı yapılması, yerine takılması (90/210)(aksesuar hariç)	Ad	48,00	650,00	31.200,00
K2	Laminat kaplamalı, iki yüzü odun lifinden yapılmış levhalarla (mdf) presli, kraft dolgulu iç kapı kanadı yapılması, yerine takılması (80/210)(aksesuar hariç)	Ad	36,00	550,00	19.800,00
K1-ZEMİN	2,00 mm kalınlığında sıcak haddelenmiş sacdan bükme kapı kasası+kanat yapılması ve yerine konulması(90/210)	Ad	6,00	450,00	2.700,00
K2-ZEMİN	2,00 mm kalınlığında sıcak haddelenmiş sacdan bükme kapı kasası+kanat yapılması ve yerine konulması(80/210)	Ad	14,00	450,00	6.300,00
K4	Çelik kapı yapılması ve yerine konulması(100/220)	Ad	12,00	1.750,00	21.000,00
K5	Alluminyum bina giriş kapısı yapılması ve yerine konulması(180/220)	Ad	1,00	5.000,00	5.000,00
13	DIŞ CEPHE KAPLAMA İŞLERİ				156.746,72
KS-2	kaba sıva yapılması	m ²	2.034,78	14,00	28.486,95
MNT-1	Mantolama yapılması(duvar)	m ²	1.524,08	55,00	83.824,40
MNT-2	Mantolama yapılması(tavan)	m ²	43,04	55,00	2.367,20
MİN-S1	Mineral sıva yapılması	m ²	652,00	20,00	13.039,96
SÖ-1	Söve imalatı yapılması	Mt	500,00	15,00	7.500,00
BY-D1	Silikonlu dış cephe boyası yapılması	m ²	1.567,12	12,00	18.805,44
KS-3	Çatı katı parapet+asansör dairesi dış sıva yapılması(kaba+ince)	m ²	194,48	14,00	2.722,78

14	MOBİLYALAR				89.880,00
	Mutfak dolabı	Ad	12,00	6.500,00	78.000,00
	Banyo dolabı	Ad	12,00	750,00	9.000,00
	WC-Banyo aynalar	Ad	24,00	120,00	2.880,00
15	ÇATI İMALATI				23.850,00
	trapez saç		1,00	12.000,00	12.000,00
	Kereste		1,00	4.250,00	4.250,00
	Yalıtım		1,00	1.200,00	1.200,00
	İşçilik		1,00	6.400,00	6.400,00
16	PEYZAJ İŞLERİ				20.000,00
	Kilitli parke yapılması	m ²	1,00	20.000,00	20.000,00
17	DİĞER İMALAT KALEMLERİ				79.140,00
	Asansör imalatı yapılması	Ad	1,00	75.000,00	75.000,00
	Elektrik şaft kabağı	Ad	12,00	75,00	900,00
	Havalandırma şaft kapakları	Ad	72,00	45,00	3.240,00
18	SIHHİ TESİSAT	Gtr	1,00	125.000,00	125.000,00
18	ELEKTRİK TESİSATI	Gtr	1,00	100.000,00	100.000,00
				GENEL TOPLAM (TL)	2.207.567,00

Trabzon ili Türkiye'nin kuzeyinde yer alan dağlık arazilerin hakim olduğu bir coğrafyadadır. Kısıtlı düzlüklerde şehir merkezleri kurulmaya çalışılmış ve belirli bir yüksekliğe kadar toplu yaşam konutları inşa edilememektedir. Trabzon ilinin nüfus yoğunluğunun en yoğun olduğu ilçesi aynı zamanda merkez ilçe olan Ortahisar ilçesidir. İlgili proje Trabzon ili Ortahisar ilçesinde yapılmıştır. Tablo 14 de Trabzon ili ilçelerine ait nüfus bilgilerine yer verilmiştir (WEB_11).

Tablo 14. 2018 Yılı Trabzon İli İlçe Nüfus Sayıları

İLÇE	2018
Trabzon(Akçaabat/Akçaabat Bel.)-3688	123552
Trabzon(Araklı/Araklı Bel.)-3689	49496
Trabzon(Arsin/Arsin Bel.)-3690	34831
Trabzon(Beşikdüzü/Beşikdüzü Bel.)-3691	22630
Trabzon(Çarşıbaşı/Çarşıbaşı Bel.)-3692	16335
Trabzon(Çaykara/Çaykara Bel.)-3693	16213
Trabzon(Dernekpazarı/Dernekpazarı Bel.)-3694	4204
Trabzon(Düzköy/Düzköy Bel.)-3695	14511
Trabzon(Hayrat/Hayrat Bel.)-3696	10298
Trabzon(Köprübaşı/Köprübaşı Bel.)-3697	6401
Trabzon(Maçka/Maçka Bel.)-3698	26626
Trabzon(Of/Of Bel.)-3699	43499

Trabzon(Ortahisar/Ortahisar Bel.)-52443	317520
Trabzon(Ortahisar/Ortahisar Bel.)-52443	11934
Trabzon(Sürmene/Sürmene Bel.)-3684	27428
Trabzon(Tonya/Tonya Bel.)-3700	14592
Trabzon(Vakfikebir/Vakfikebir Bel.)-3685	28209
Trabzon(Yomra/Yomra Bel.)-3686	39624

Kaynak: WEB_11. (2018). [http://www.tuik.gov.tr/Start.do/\(22.12.2019\)](http://www.tuik.gov.tr/Start.do/(22.12.2019)).

Bu çalışmada Trabzon ili Ortahisar İlçesi Karşıyaka mahallesi örnek proje inşaatının yapıldığı lokasyondur. İlgili daire inşaatı Trabzon ilinde arsa satış ve kat karşılığı sözleşme ile yapılacak inşaatlar için oldukça değerli bir yer olup deniz manzarası ve doğa içinde bir proje olarak görülmüştür. İlgili proje 2250 m² alan üzerinde Trabzon ili Karşıyaka mahallesinde 12 daire inşaatını içermektedir. Bir önceki çalışma tablosundaki ilgili projenin tüm birim ve total maliyetlerine yer verilmiştir. İlgili tablo 19 ana kalem 63 alt kalem sekmesinden oluşmuştur. Tabloda nihai tüketiciye anahtar teslimi yapılacak şekilde tüm maliyetlere yer verilmiştir. Proje 2017 yılında bitirilmiş ve içinde oturma başlamıştır.

12 adet dairenin yapımını içeren örnek projede toplam inşaat maliyetinin 2.207.567-TL olarak gerçekleşmiştir. 12 daire olarak planlanan projenin daire başı inşaat maliyeti; $2.207.567\text{-TL} / 12 = 183.963,917\text{-TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Türkiye ve Trabzon da inşaat sektöründe kat karşılığı inşaat projesi yapım tercihi oldukça fazladır. Araştırmaya katılan 86 inşaat firmasından 82 firmanın gerçekleştirmiş olduğu inşaat projelerinde kendi arsalarını alıp inşaat yapmak yerine kat karşılığı sözleşmeler ile “diğer kişilerin arsalarında sahiplere belli bir oranda daire taahhüt etmek suretiyle belirli bir zamanda inşaatı gerçekleştirmeyi içeren kat karşılığı sözleşme ile projeyi gerçekleştirmeyi” tercih ettikleri görülmüştür.

Bu projeyi gerçekleştiren firma arsa sahiplerine inşaat bitiminde ilgili projeden 5 adet daire verilmesi hususlarını içeren 2,5 yıllık bir sözleşme karşılığı inşaatla başlamıştır. 5 adet dairenin inşaat maliyeti yukarıdaki hesaplamada rakamsallaştırılmış olup 5 adet kat karşılığı verilecek dairelerin toplam maliyeti $5 \times 183.963,917 = 919.819,585\text{-TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Proje bitiminde 5 dairenin arsa sahiplerine verilecek olması sebebiyle müteahhit tarafından satışa konu edilememektedir. Bu durumda projedeki daire sayısı (12) –arsa sahiplerine verilen kat karşılığı daire sayısı (5)=7 dairenin satışı ile ilgili projedeki maliyetler sonra hedeflenen kar eklenerek daire satış fiyatı bulunabilecektir. Bu durumda arsa sahiplerine verilen daire toplam maliyeti= $919.819,583\text{-TL} / \text{Müteahhit Satışa Konu daire sayısı (7)} = 131.402,798\text{-TL}$ projeye konu 12 adet dairenin ilk bulunan daire başı inşaat

maliyeti 183.963,717-TL olup arsa sahiplerine verilecek olan 5 adet dairenin satışa konu 7 adet daire başı ilave maliyetinin(131.402.798-TL) eklenmesi sonucu (183.963,717-TL + 131.402,798-TL) = müteahhit'in satacağı 1 adet dairenin maliyeti 315.366,715-TL olarak hesaplanmıştır. Anket çalışmasında Trabzon ilinde faaliyet gösteren firmaların % 20ve %40 kâr oranı elde ettiği ağırlıklı olarak görülmüştür.

Bu çalışmada son dönem inşaat yapan firmalar ile yapılan görüşmelere istinaden minimum müteahhit kârının %20 olarak gerçekleştiği kabul edilmiş $315.366,715\text{-TL} \times 1,20 = 378.440,058\text{-TL}$ bir dairenin maliyet + kâr sonucu oluşan "satış fiyatı" olarak hesaplanmıştır. Projenin satış fiyatları online satış siteleri baz alınarak yapılan inceleme sonucunda fiyatlarının "300.000-TL -400.000-TL" arasında olduğu görülmüştür (WEB_12) (740993807nolu 30.11.2019 tarihli alınan ilan arka tarafa bakan değeri diğer emsallerden düşük daire 325.000-TL den ilanda görülmüştür).

2.9.2. Daire Başı Maliyet ve Konut Kredisi Tutarlarının Hesaplanması

Türkiye'de konut kredisi kullanım şartları kapsamında SPK'nın yetkilendirdiği gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin yapmış olduğu değerlendirme sonucu ortaya çıkan değerlerin %80'i konut kredisi kapsamında kredi olarak tahsis edilebilmektedir. Değerlendirme şirketlerinin bu bağlamda, gayrimenkulün gelecekteki alabileceği değeri ve piyasa koşullarını dikkate alarak %10 daha yüksek bir değerlendirme yapıldığı görülmektedir(Demirbaş ve Çakıroğlu;2018,418-436).

Buna göre dairenin ekspertiz şirketinin maliyetleri satış etmenlerini dikkate alıp yapacağı değerlendirme sonucu %10 ilave değer eklendiğinde $378.440,058\text{-TL} \times 1,10 = 416.284,064\text{-TL}$ olarak değer ile değerlendirildiği kabul edilebilir.

İlgili konut kredisi tahsis mevzuatı gereği kredilendirilecek tutar $416.284,064\text{-TL} \times 0,80 = 333.027,25\text{-TL}$ olarak kabul edilebilecektir. Trabzon ili Ortahisar ilçesi Karşıyaka mahallesinde yer alan 12 adet daire çalışmasında ilgili 12 dairenin banka kredileri ile kredilendirilerek satışa konu edildiği durum dikkate alındığında $333.027,25 \times 12 = 3.996.327,01\text{-TL}$ tutarında bankalar müteahhit ve arsa sahiplerinin satışa konu edeceği krediler için kredi tahsisi yapabileceklerdir.

İlgili dairelerin değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme tutarı çalışmamızda 416.284,063-TL olarak kabul edilmiş olup bankaların toplam tahsis edeceği 3.996.327,01-TL tutarındaki krediye karşılık teminat olarak alacakları gayrimenkullerin değeri $416.284,063\text{-TL} \times 12 = 4.995.408,76\text{-TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Oransal olarak bankaların tahsis ettikleri konut kredisi / Teminata aldıkları konut değerleri hesaplaması ile ilgili projenin sonundaki teminat oranı $4.995.408,76\text{-TL} / 3.996.327,01\text{-TL} = \%1,24$ olarak hesaplanmıştır.

İlgili proje çalışması baz alındığında konut projesinin müteahhitlik işlerini ağırlıklı olarak kat karşılığı sözleşme ile gerçekleştiren firmalar aracı edilmeyip arsa sahiplerine bankaların kredi tahsis etmeyi tercih etmesi durumunda ise $183.963,917\text{-TL} \times 12 = 2.207.567\text{-TL}$ tutarında aynı projeye kredi tahsis etmiş olacak olup teminata alınacak gayrimenkullerin değeri $4.995.408,76\text{-TL}$ olması sonucu bankaların kullandırmış olduğu kredilerindeki teminat oranı $4.995.408,76\text{-TL} / 2.207.567\text{-TL} = \%2,26$ olarak gerçekleşeceği hesaplanmıştır.

Bankanın arsa sahiplerine ilgili konut yapım işi için kredi tahsisi yapması durumunda bakiyeyi tek işlemde kredilendirmeyecek olup projenin bitim aşamasına kadar inşaat gerçekleşme seviyelerine göre ödemesi durumunda ortalama vade hesabı ile maliyetlerini daha aşağıya çekmesi de söz konusu olabilecektir.

Bankaların arsa sahiplerine ilgili proje için kredi tahsis edilmesi ile çalışmaya konu olan aynı projenin aynı teminat değerlerinde teminatlandırılması ve $3.996.327,01\text{-TL}$ toplam kredi tahsisi yerine $2.207.567\text{-TL}$ kredi tahsis etmesine sebebiyet verecektir.

Bu durumda bankalar açısından ortaya çıkan üstünlükler aşağıdaki gibi gerçekleşecektir:

- Bankanın elinde bulunan gayrimenkul niteliğindeki teminatlar banka tarafından menkul kıymetleştirilerek ipotek piyasasında işleme alınabilecektir.
- İpotek piyasalarında menkul kıymet satışından bankalar kaynak temin edebilecek ve faaliyetleri içerisinde ilave krediler açıp kârlarını arttırabileceklerdir.
- Bankaların kredi maliyetlerini belirleyen önemli etkenlerden bir tanesi borçlunun ilgili kredinin geri ödemesinde sorun yaşamasıdır. Vadenin iki tercihte de aynı kabul edildiği durumda tahsis edilen kredi tutarı ikinci tercihte daha düşük olması sebebiyle taksit tutarı sonuç olarak daha düşük olacaktır. Bu durumda ilk tercihe göre taksit tutarının daha az olması kredi taksitlerinin geri ödenmeme oranını daha aşağıya çekebilecektir. Bu durum bankanın sunduğu kaynağı geri temin etmesi ve o kaynağı tekrar kredilendirmesi sonucu maliyetlerinde düşüş dönem sonu kârında artış meydana getirebilecektir.
- Tahsis edilen kredi tutarına göre ikinci tercihte teminatlanma oranının yüksek olması bankanın olumsuzluklar karşısında elinin güçlü olmasına sebebiyet verebilecektir.

İlgili proje çalışmasında müteahhitlerin kat karşılığı olarak yapmış oldukları projenin bankalar tarafından konut kredisi olarak kredi limitlerinin tahsis edilmesi tercihi ‘‘I’’ olarak tanımlanmış, bankaların arsa sahiplerine ilgili proje bitirmesi için gerekli olan tutarın kredi olarak tahsis edilmesi durumu ‘‘ıı’’ olarak tanımlanmıştır.

Çalışma sonunda oluşturulan sonuç tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo 15. Sonuç Tablosu

Toplam Kredi	I= 3.996.327,01	II=2.207.567-TL
Kredinin Banka Tarafından Riske Dönüştüğü Tarih	Kredinin Onaylandığı Tarih	Ortalama Kredi Onay Tarihinden İtibaren 6 ay
Daire Başına Kredi Tutarı	333.027 TL	183.963 TL
Aylık Kredi Faiz Oranı	% 1,2	% 1,2
Kredi Vadesi	60 ay	60 ay
Aylık Kredi Başına Düşen Taksidi	7.818	4.318
Temerrüt Olasılığı	0,40	0,24
Teminat Tutarı	4.995.408,76	4.995.408,76
Teminat Oranı	1,24	2,26

Sonuç tablosundaki (Tablo 15) maliyetler incelenmiş bu durumun sonucunda “*H1: İnşaat firmaları devre dışı bırakılarak, arsa sahiplerine konut yapım kredi tahsisi; inşaat yapım maliyetini azaltacaktır*” hiptotezi kabul edilmiştir. Sonuç tablosunda arsa payı ve müteahhit kârı maliyetlerden düştüğünde inşaat maliyetlerinin azaldığı görülmüştür.

TARTIŞMA

Konut kredilerinin kapsamında yapılan değişikliklerle birlikte konut sektöründe bir hareketlilik oluştuduğu ve mevcut ipotekli konut finansman sistemi temellerinin bu değişiklikler ile şekillendiği görülmektedir. Ayrıca mevcut rakamlar ve değişikliği gösteren resmi yazılar ile birlikte ikincil ipotek piyasasında teminata alınan gayrimenkullerin kredi veren kuruluşlara kaynak kazanımı tarafında daima fon temini sağlayacağı görüşü mevcuttur(Bank,2006).

Ekmekçi (2016), göre Türkiye’de imalatçıların ve konut edinim talebi bulunan bireylerin önünde bulunan en büyük sorun gayrimenkul piyasalarının finansmanıdır. Son yıllarda ipotekli finansman sistemine geçiş için düzenlenen 5582 sayılı Kanun ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde inceleme yapılmış ve ilgili kanunların Türkiye’de konut alım talebi olan bireylerin ve imalatı gerçekleştiren müteahhit firmaların gelişim göstermesine ve bu durumun sonucu olarak konut imalat ve satın alım işlemlerinin geliştiği ileri sürülmüştür.

Sezer (2011), konut finansman sisteminin Türkiye’de yaygın olması ve sürdürülebilir yapıya kavuşması için; istikrarlı bir ekonomik yapının bulunduğu, para piyasası başlığında maliyetlerin iyi yönetildiği, faiz oranlarının düşük olduğu, kolayca ulaşılabilen ve güvenilir tapu kayıtlarının varlığı, gayrimenkul değerinin doğru tespit edilmesi şartlarının olması gerektiği vurgulanmıştır.

Yediler (2010), bireysel kredi tahsis faiz oranlarının belirli maliyetler doğrultusunda oluşturulduğunu bu maliyetlerden olan kredi geri ödemelerinin zamanında veya hiç yapılmaması sonucu kredi tahsis eden kuruluşun yeni tahsis edeceği kredilerin faiz oranlarını arttırıcı etkisi olacağını belirtmiştir. Kredi geri ödemelerinin kredi tahsisi yapan kuruluşların faiz oranlarını belirlemede önemli bir veri tabanı oluşturduğu görülmektedir. Yediler (2010), çalışmasında Türkiye’de yüksek hacimli çalışan bir bankanın bireysel kredi geri ödemelerini, belirli bir dönem bilanço kayıtlarını incelemiş sonucunda bankanın vermiş olduğu bireysel kredilerin geri ödeme performansının sonraki dönem kredilerin faiz oranlarına etki ettiği sonucuna ulaşmıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009), Türkiye’de konut kredileri üzerinde gerçekleşen arz ve talepteki değişimlerin belirleyicileri olarak taraflar arasında regresyon analizi yapmış ve

demografik faktörler ile konut talebi arasında negatif bir ilişki, faiz oranları ve konut fiyatları arasında pozitif bir ilişki bulmuştur.

Özkurt (2007), Türkiye konut sektöründe fırsat ve sorunların bir arada yer aldığını ifade etmiş hızlı ve sürekli bir gelişim göstermesinin finansman sorununu beraberinde getirmekte olduğunu vurgulamıştır.

Kılıçaslan (2017), Trabzon ilinde inşaat firmaları ve konut sahibi olma adayları olan tüketicilere anket çalışması düzenlemiştir. İnşaat firmalarının yap-sat niteliğinden çalışmaktan çok sat-yap niteliğinde çalıştıklarını, detayında önce inşa edilmeyen konutların satışı ile sermaye elde edilmekte olduğunu ve elde edilen sermaye ile konut projesinin tamamlandığını tespit etmiştir. Tüketicinin ise bu projelerin tamamlanması hususunda inşaat firmalarına yönelik güvensizlik yaşadığını belirtmiştir. Trabzon'da bulunan inşaat firmalarının yönetim olarak kurumsallaşmaları gerektiğini ve bankaların konut edinim talebi olan müşterilerin ve inşaat firmalarının beklentilere uygun yeni finansman modellerini sunması gerektiğini belirtmiştir.

İngenç (2009), Kredi tahsis eden kuruluşlar ile inşaat yapan firmalar arasında doğrudan bir ilişki bulunmakta olduğunu belirtmiştir. Bankalar bünyesinde toplamış oldukları kaynakların işletilmesi, inşaat yapan firmaların uzun soluklu projelerinde gereksinim duyulan uzun vadeli kaynağın elde edilmesi ve bitirilen projelerde yapılacak daire satışlarında konut alımı yapacak olan kişilerinde bu bankalardan kaynak talep etmesinin doğrudan bu ilişkinin temelini oluşturduğunu belirtmiştir. İnşaat firmalarının projelerin kapsamı ve ihtiyaç duyulan finansman tutarı sonrası oluşacak projeksiyonu tam olarak ifade edememesi ve bankaların ilgili proje ile alakalı teklifi genel merkezlerine tam olarak izah edememesi sonucu kaynak kullandırım sonrası kâr amacı güden bankalar ile finansman ihtiyacı bulunan müteahhit firmaların ortak noktada buluşamamasına sebep olarak gösterilmiştir.

SONUÇ

Araştırmada incelenen konut projesinde maliyetlerin üçe ayrıldığı kabul edilmiştir. Bu maliyetler müteahhit kârı(1), arsa payı(2) ve yapı bedelidir(3). İlgili projenin yapımı için bankaların arsa sahiplerine kredi tahsisi yapması, ilgili projede müteahhit firmaların hakkediş usulü iş yapan mekanizmalar olarak kullanılması belirli kurallar dahilinde devlet denetimi ile birlikte sağlanırsa aşağıdaki sonuçlara ulaşılması beklenmektedir.

1.Konut kredisi tahsisi gerçekleştirecek bankanın tahsis ettiği kredilerine karşılık almış olduğu teminat oranları banka açısından pozitif manada yukarı yönlü olarak gerçekleşebilecektir.

2.Bankaların teminat havuzlarında bulunan yüksek oranlı ve tutarlı gayrimenkul teminatlarını ipotek piyasalarında menkul kıymetleştirme işlemine tabi tutarak kaynak elde edebilecektir. İlgili projeye tahsis edilen kredi tutarının daha düşük olması sebebiyle tahsis edilen kredi tutarı zorunlu karşılıkları azalabilecektir. Teminat havuzunda bulunan kredi karşılığında yüksek oranda alınan teminatlar bankanın rasyolarında olumlu etkide bulunacak ve ihraç ettiği menkul kıymetlere piyasa tarafından talebi olumlu etkileyebilecektir. Kaynak çeşitlendirmesi ve elde edilmesi bankanın kredi maliyetlerini aşağıya çekebilecektir.

3. Teminattan kayıp yüzdesi, tahsis edilen krediye göre alınan teminatın yüksek olması sebebiyle azalabilecektir. Bu durum maliyetleri azaltıcı etki yapacak olup tercih eden bankaya fiyatlamalarının daha rekabetçi olması fırsatını verebilecektir.

4.Bankaların arsa sahiplerine proje inşası için kredi tahsis etmeyi seçmeleri durumunda aynı vade ve aynı teminat oranında daha düşük kredi tahsisinden dolayı daha küçük taksitler oluşacak olup kredinin geri ödemesinde hesaplanan temerrüt olasılığını azaltabilecektir.

5.Müteahhit kârı ve arsa payı inşa edilen konut projelerinde belirleyici bir maliyet unsurunu oluşturmaktadır. İlgili anket çalışması ve proje çalışması bu minvalde sonuç ortaya koymuştur. *Bankaların arsa sahiplerine proje yapımı için kredi tahsis etmesi durumunda müteahhit kârı ve arsa payı maliyet unsurlarını ortadan kaldıracak ve satış fiyatlarının mevcut fiyatlardan aşağıya çekilmesine neden olabilecektir.* Bu durum daire satış adetlerinin artmasına ve genel ekonomik büyümeye olumlu bir ivme kazandıracığı ileri sürülebilir.

6. Bankaların, tahsis etmiş oldukları kredi tutarına göre almış oldukları teminat oranının yüksek olması, tahsis edilen kredilerin geri ödemelerindeki temerrüt olasılığının az olması ve teminattan kayıp yüzdesinin azalması bankaların sermaye yeterlilik rasyosunun belirlenen değerinin üzerinde olmasına katkı sağlayacaktır. Böylece, bankanın sermaye yeterlilik rasyosunun yükselmesi banka faaliyetlerinde engel teşkil edebilecek en önemli sorunlardan olan “sermaye yeterliliğinin rasyo sınırının altında kalması” durumunu önleyebilecektir.



KAYNAKLAR

- Alp, A. (1996). *Modern konut finansmanı*, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Ankara.
- Altaş, G. (2007). “İpotekli Konut Finansman Sistemi” *Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kurumlar Dergisi*, Ağustos.
- Ayan, E. (2011). “Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi”, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 139-156.
- Ayrıçay, Y., Yıldırım, U. (2007). “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşleyişi”, *Selçuk Üniversitesi İİBF Dergisi*, Sayı: 12, 51-71.
- Bahadır, Y., Haznedaroğlu, F. (2011). “Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi”, 6. İnşaat Yönetimi Kongresi (ss.128-139), Bursa.
- Bank, S. (2006). *Konut Finansman Sistemi Türkiye Uygulaması*, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Başçı E.S. (2003). Vadeli İşlem Piyasası Olarak Swap’ın İşleyişi ve Finansal Piyasalardaki Kullanımları, *Gazi Üniversitesi Endüstriyel Sanatlar Eğitim Fakültesi Dergisi*, Ankara.
- Boleat, M. (2004). The development of a mortgage market in Turkey-lessons from the British experience, Boleat Consulting. United Kingdom, 12.
- Ceylan A. (2002). *Finansal Teknikler*, Ekin Kitabevi, Bursa.
- Demirbaş, M. Çakıroğlu, S. (2018). Banka Konut Teminat Oranlarının Proje Kredi Maliyetleri ve Mortgage Kredi Maliyetleri Alternatiflerinde Değişiminin Uygulama Örneği İle Tespit Edilmesi, 418-436. Eurasian Conference On Language & Social Sciences Antalya, Turkey.
- Devellis, R.F. (2012). Validity. Scale Development: Theory and Applications, 3.
- Doğan, E. (2006). “Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu SGD Çalışma Raporları No:2006/1”, sayfa:20-24.
- Doğru, H. (2007). *Menkul kıymetleştirme & mortgage: genel ve hukuki esaslar*,. Doğru Hukuk Yayınları, İstanbul.

- Ece, N. (2007). *Bankacılık Sektöründe Kaynak Maliyetleri ve Kredi Fiyatlandırmasına Etkileri* (Basılmamış Doktora Tezi).Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.
- Egemen, I. (2006). “İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı yada Mortgage”. *İBD*, Cilt: LXXX/3, 947-961.
- Ekmekçi, A. (2016), *Türkiyede İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi).Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,İstanbul.
- Erol, A. (2008). “ABD Ekonomik Krizi ve Denetim”, *Yaklaşım Dergisi*, Sayı:19, Kasım.
- Fabozzi, F.J. (2007). *Mortgage-backed securities; products,structuring and anlytical techniques*.316p. USA.
- Fabozzi,F.J. ve Yuen,D. (1998). “Managing mbs Portfolios”.Associates,Pennsylvania.
- İngen, E. (2009), *İnşaat firmalarının kredi talepleri ve bankalar tarafından kredilendirilmesi sistemlerinin değerlendirilmesi ve kredi tahsis modeli önerisi* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kılıçaslan, Z. (2017). *İnşaat Yap-Sat Sektöründe Faaliyet Gösteren Firmaların Kredilendirilme Süreci ve Kredi Tahsis Modelleri Üzerine Bir Araştırma,Trabzon Örneği*, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Önal,Y. ve Topaloğlu,M. (2007). *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku- Mortgage (Tutsat)*, Karahan Kitabevi, Adana.
- Özkurt, H. (2007), “Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü” , *Sosyal Bilimler Dergisi*, 159-173.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). “Türkiyede Konut Piyasasının Belirleyicileri”, *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi Cilt:V/10*, 21-46.
- Saunders, Antony Cornett, (2001). Marcia millon; “Financial Markets and Institutions” , Mcgraw- Hillhigher education, New york, 189.
- Sezer, A. (2011), *Konut Finansman Sistemi ve Türkiye Uygulaması* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Sezer, A. (2011). Konut finansman sistemleri ve Türkiye uygulaması: (Aralık 2011:146)
- Tuna, A. Öner, S. ve Öner, H. (2015). *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt:XXIX/ 2.
- Uludağ, İ. (1997). *Konut üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri*,İTO Yayınları, İstanbul.

- Yalçınar, K. (2006). İpotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler, Gazi Kitabevi. 11-166.
- Yamak, Y. (2007). “Mülk Rehni, Mortgage Sistemi ve İşleyisi, e-Yaklaşım Dergisi, Sayı :44.
- Yediler, E. (2010), *Tüketici Kredileri Faiz Oranlarının Risk Esaslı Fiyatlanması* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi) Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- WEB_1. (2019). <https://sozluk.gov.tr/> (21.10.2019).
- WEB_2. (2017). <https://www.tuik.gov.tr/> (01.09.2019).
- WEB_3.(2019). <https://ziraatbank.com.tr/bireysel/krediler/>.(13.10.2019).
- WEB_4. (2019). <http://www.mahfiogilmez.com/2019/04/dunyann-ve-turkiyenin-ekonomik-gorunumu.html/> (23.12.2019).
- WEB_5. (2019). <https://biruni.tuik.gov.tr/> (21.10.2019).
- WEB_6 (2019). <https://www.tuik.gov.tr/>(03.10.2019).
- WEB_7. (2018). <http://www.trlibor.org/>(10.11.2019).
- WEB_8 (2018). [https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki raporlar/59/](https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59/) (30.10.2019).
- WEB_9. (2018). <https://www.tcmb.gov.tr/>(20.11.2019).
- WEB_10. (2018). <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist/>(25.12.2019).
- WEB_11. (2018). <http://www.tuik.gov.tr/Start.do/>(22.12.2019).
- WEB_12. (2018). www.sahibinden.com/(30.11.2019).

EKLER

ANKET

Bu anket T.C. Avrasya Üniversitesi öğrencisi Selim ÇAKIROĞLU tarafından hazırlanmış olup verilen cevaplar tümüyle bilimsel araştırma amacıyla kullanılacaktır. Sizlerden alınan bilgiler tümüyle gizli tutulacaktır. Göstereceğiniz ilgi ve yardımlarınız için teşekkür ederim.

1. Şirketinizin yasal kuruluş tipi nedir ?
 - a) Kollektif Şirket b) Komandit şirket c) Limited şirket d) Anonim şirket e) Şahıs şirketi
2. Şirketiniz kaç yıldır inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir ?
 - a) 0-5 b) 6-10 c) 11-15 d) 16-20 e) 21 ve Üzeri
3. İnşaat projelerinde üretimi yapılan taşınmazın niteliği nedir ?
 - a) Konut b) İşyeri c) Fabrika d) Kamuya ait tesis e) Diğer
4. 2010-2017 Yılları arasında inşaatı tamamlanmış kaç proje yaptınız ?
 - a) 1 b) 2 c) 3 d) 4 e) 5 ve Üzeri
5. 2010-2017 Yılları arasında tamamlanmış inşaat projelerinizde toplam kaç adet daire yaptınız ?
 - a) 0-10 b) 11-50 c) 51-100 d) 101-150 e) 150 ve Üzeri
6. 2010-2017 Yılları arasında kat karşılığı sözleşme oranınız hangi aralıktadır ?
 - a) 20-25 b) 26-30 c) 31-35 d) 36-40 e) 41 ve Üzeri
7. 2010-2017 Yılları arasında daire başı düşen maliyet ortalamanız hangi aralıktadır ?
 - a) 100.000-125.000-TL b) 126.000-150.000-TL
 - c) 151.000-175.000-TL d) 176.000-200.000-TL
 - e) 200.000-TL ve Üzeri
8. 2010-2017 Yılları arasında yapmış olduğunuz inşaat projelerinde ortalama brüt kar marjınız hangi aralıktadır ?
 - a) 0-20 b) 21-40 c) 41-60 d) 61-80 e) 81 ve Üzeri

ÖZGEÇMİŞ

Trabzon'un Of ilçesinde 1985 yılında doğan Selim ÇAKIROĞLU lise eğitimini Sürmene Hasan Sadir Yetmişbir Anadolu Lisesinde tamamlamıştır. Lisans eğitimini Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi İşletme bölümünde tamamlamıştır.2010 yılında bankacılık sektöründe çalışmaya başlamış, Türkiye İş Bankası ve Albarakatürk Katılım Bankasında görev almıştır.2016 yılında Vakıf Katılım Bankasına geçiş yapmış, halen aynı bankanın İnegöl şube müdürü olarak kariyerine devam etmektedir.



