T.C.
MANİSA CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSADİ GELİŞME VE ULUSLARARASI İKTİSAT PROGRAMI

TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNDE KONUT KREDİSİ HACMİ VE EKONOMİK BÜYÜME İLİŞKİSİ

GAMZE DURGUN

Danışman
Doç. Dr. RIDVAN KESKİN

MANİSA-2019

	T.C. MANİSA CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ YÜKSEK LİSANS EĞİTİMİ FORMLARI Tez Savunma Sınavı Tutanağı	Doküman Kodu	FRYL-031
		Yayınlanma Tarihi	26/03/2018
		Revizyon No/Tarih	2/23/03/2018
		Sayfa	1/1

TEZ SAVUNMA SINAV TUTANAĞI

Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 21.05.2019 tarih ve 17/21 sayılı toplantısında oluşturulan jürimiz tarafından Manisa Celal Bayar Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği'nin 9. Maddesi gereğince Enstitümüz İktisat Anabilim Dalı İktisadi Gelişme ve Uluslararası İktisat Tezli Yüksek Lisans Programı öğrencisi Gamze DURGUN'un **"TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNDE KONUT KREDİSİ HACMİ VE EKONOMİK BÜYÜME İLİŞKİSİ"** konulu tezi incelenmiş ve aday 10.06.2019 tarihinde saat 10:00'da jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini savunmasından sonra 60.. dakikalık süre içinde gerek tez konusu, gerekse tezin dayanağı olan anabilim dallarından jüri üyelerine sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin,

BAŞARILI olduğuna	☑	OY BİRLİĞİ	☑
DÜZELTME yapılmasına	* ☐	OY ÇOKLUĞU	☐
RED edilmesine	** ☐	ile karar verilmiştir.	

BAŞKAN
Doç.Dr. Rıdvan Keskin

ÜYE
Prof.Dr. Doğan Uysal

ÜYE
Prof.Dr. Volkan Alptekin

	Evet	Hayır
Tez, burs, ödül veya Teşvik programına (Tüba, Fullbright vb.) aday olabilir.	☐	☐
Tez, mutlaka basılmalıdır.	☐	☐
Tez, mevcut haliyle basılmalıdır.	☐	☐
Tez, gözden geçirildikten sonra basılmalıdır.	☐	☐
Tez, basımı gereksizdir.	☒	☐

* Bu halde adaya 3 ay süre verilir. İkinci tez savunma sınavında da başarısız olan öğrencinin Enstitü ile ilişiği kesilir.

** Bu halde adayın Enstitü ile ilişiği kesilir.

Hazırlayan Enstitü Sekreteri	Onaylayan Enstitü Müdürü

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans olarak sunduğum **"Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredisi Hacmi ve Ekonomik Büyüme İlişkisi"** adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin bibliyografyada gösterilen eserlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

10/06/2019

Gamze Durgun

İmza

ÖZET

TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNDE KONUT KREDİSİ HACMİ VE EKONOMİK BÜYÜME İLİŞKİSİ

Bankacılık sektörü ve bankaların ekonomideki etkinliği, bir ülkenin ekonomik gelişmesi açısından önemli bir etkendir. Ekonomik büyüme açısından bankaların sağladığı kredilerin ekonomik büyüme içerisinde belli bir payının olduğu düşünüldüğü için bu bilimsel çalışmada konut kredileri hacmi ve GSYH arasındaki ilişkinin varlığı araştırılmıştır. Aynı zamanda iktisadi teorilerle açıklanan ekonomik büyüme ve konut kredileri arasındaki ilişkiyi ekonometrik olarak da açıklayabilmek amacıyla çalışmada zaman serileri ve teknikleri kullanılmıştır. Bu bilimsel çalışmada kullanılan değişkenler arasında herhangi bir ilişkinin var olup olmadığını tespit etmek amacıyla değişkenlere durağanlık analizleri, eşbütünleşme analizi, Granger Nedensellik analizi uygulanmıştır. Bu analizler sonucunda; birinci düzeyde durağan çıkan serilerin Granger Nedensellik analiz sonucuna göre konut kredilerinden ekonomik büyümeye doğru tek yönlü bir ilişki olduğu belirlenmiştir. Dolayısıyla konut kredi hacmi ve GSYH arasında uzun dönemli bir ilişkinin olduğu ortaya çıkartılmıştır. Bu bilimsel çalışma giriş ve sonuç kısımları dışında, ilk iki bölümü teorik, son bölümü uygulama olan üç bölümden oluşmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Türkiye Ekonomisi, Banka Kredileri, Konut Kredi Hacmi, Ekonomik Büyüme, Ekonometrik Analizler.

ABSTRACT

THE RELATIONSHIP BETWEEN HOUSING LOAN VOLUME AND ECONOMIC GROWTH IN THE TURKISH BANKING SYSTEM

The banking sector and the economic efficiency of banks are an important factor in the economic development of a country. In this scientific study, the existence of the relationship between housing loans volume and GDP was investigated as it was considered that the loans provided by banks in terms of economic growth had a certain share in the economic growth. At the same time, time series and techniques were used in the study in order to explain the relationship between economic growth and housing loans explained by economic theories. In order to determine the existence of any relationship between the variables used in this scientific study, stasis analysis, cointegration analysis, Granger causality analysis were applied to the variables. As a result of these analyses, it was determined that the first-level stationary series showed a one-way relationship from housing loans to economic growth according to Granger causality analysis. Therefore, it has been revealed that there is a long-term relationship between housing loan volume and GDP. This scientific study consists of three parts, the first two sections, the theoretical and the final sections, apart from the introduction and conclusion sections.

Key Words: Turkish Economy, Bank Loans, Housing Loan Volume, Economic Growth, Econometric Analysis.

TEŞEKKÜR

Çalışmamın her aşamasında bana destek olan, bilgi ve deneyimleri ile yol gösteren, beni aydınlatan ve yardımını hiç eksik etmeyen, kendisini tanımaktan büyük onur duyduğum sevgili danışman hocam Sayın Doç. Dr. Rıdvan KESKİN'e, analizlerin yorumlanması aşamasında bilgilerini ve yardımlarını esirgemeyen hocam Sayın Doç. Dr. Mustafa Hakan YALÇINKAYA'ya, çalışmalarım sırasında manevi desteğini her zaman hissettiğim değerli arkadaşım Deniz ŞİMŞEK'e, öğrenim hayatım boyunca beni maddi ve manevi olarak destekleyen ve her koşulda hep yanımda olan canım aileme yürekten teşekkür ederim.

Gamze DURGUN
Manisa, 2019

İÇİNDEKİLER

TEZ SINAV TUTANAĞI ii
TEZ VERİ GİRİŞ VE TEZ YAYINLAMA İZİN FORMU iii
YEMİN METNİ iv
ÖZET v
ABSTRACT vi
TEŞEKKÜR vii
İÇİNDEKİLER viii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ xi
TABLOLAR LİSTESİ xii
ŞEKİLLER LİSTESİ xiii
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM

BANKACILIK KAVRAMI VE BANKACILIK SİSTEMİNDE KREDİ KAVRAMI

1.1. BANKACILIK KAVRAMI 3
1.2. BANKACILIK TARİHİ 5
1.2.1.Dünyada Bankacılık Tarihi 5
1.2.2.Türk Bankacılık Tarihi 7
1.3.BANKACILIK ÇEŞİTLERİ 10
1.3.1. Mevduat Bankacılığı 12
1.3.2. Kalkınma ve Yatırım Bankacılığı 13
1.3.3. Katılım Bankacılığı 14
1.4. KREDİ KAVRAMI 14
1.5. KREDİ UNSURLARI 17
1.6. KREDİLERİN SINIFLANDIRILMASI 18

1.6.1. Nitelikleri Açısından Sınıflandırma 19
1.6.2. Vadeleri Açısından Sınıflandırma 19
1.6.3. Teminat Açısından Sınıflandırma 20
1.6.4. Kaynakları Açısından Sınıflandırma 20
1.6.5. İş Konusu Açısından Sınıflandırma 21
1.6.6. Tek Düzen Hesap Planı (TDHP) Açısından Krediler 23

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT KREDİSİ HACMİ, EKONOMİK BÜYÜME VE PARA POLİTİKASI İLİŞKİLERİ TEORİK ÇERÇEVESİ

2.1. KONUT KREDİSİ 24
2.1.1. Konut Kredisinin Avantajları 27
2.1.2. Konut Kredisinin Riskleri 28
2.1.3.Konut Kredisinin Türkiye'deki Gelişimi 30
2.1.3.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) 31
2.1.3.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972) 32
2.1.3.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977) 32
2.1.3.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983) 33
2.1.3.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989) 34
2.1.3.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994) 34
2.1.3.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000) 34
2.1.3.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005) 35
2.1.3.9. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2013) 36
2.1.3.10. Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2014-2018) 36
2.2. KREDİ VE ARZ TALEP İLİŞKİSİ 36
2.2.1. Banka Kredi Kanalı 37
2.2.2. Faiz Kanalı 38
2.2.3. Döviz Kuru Kanalı 38

2.3. EKONOMİK BÜYÜME KAVRAMI 39
2.3.1. Ekonomik Büyümeyi Belirleyen Faktörler 40
2.3.2.Ekonomik Büyüme Teorileri 42
2.3.2.1. Klasik Büyüme Modelleri 43
2.3.2.2. Modern Büyüme Modelleri 46
2.3.2.3. Neo-Klasik Büyüme Modelleri 48
2.3.2.4. İçsel Büyüme Modelleri 49
2.4. KREDİ VE EKONOMİK BÜYÜME İLİŞKİLERİ 50

BÖLÜM III

TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNDE KONUT KREDİSİ HACMİ VE EKONOMİK BÜYÜME İLİŞKİSİ EKONOMETRİK ANALİZİ

3.1. LİTERATÜR TARAMASI 52
3.2. ARAŞTIRMANIN AMACI 57
3.3. DEĞİŞKENLERİN TANIMLANMASI VE VERİ SETİ 57
3.4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ 58
3.4.1. Zaman Serileri 58
3.4.2. Birim Kök Testi 60
3.4.3. Eş-Bütünleşme Analizi 63
3.4.4. Granger Nedensellik Analizi 64
3.4.5. Regresyon Analizi 65
3.5. BULGULAR VE TARTIŞMA 66
3.5.1. Birim Kök Testi Bulguları 66
3.5.2. Engle Granger Test Bulguları 69
3.5.3. Granger Nedensellik Analizi Bulguları 71
SONUÇ 73
KAYNAKÇA: 75

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

ADF	Genişletilmiş Dickey-Fuller Birim Kök Testi
ANOVA	Varyans Analizi
BAĞKUR	Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar SSK
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
Eft	Elektronik Fon Transferi
GEGP	Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
KKH	Konut Kredileri Hacmi
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
MÖ	Milattan Önce
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TDHP	Tek Düzen Hesap Planı
TMSF	Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TUİK	Türkiye İstatistik Kurumu
vd.	ve diğerleri

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1: Türk Bankacılık Sektörü Toplam Aktifler ve Toplam Krediler 17
Tablo 2: Konut Kredilerinin Gelişimi ve Sektör İçindeki Payı..... 26
Tablo 3: Türkiye 2016-2018 Yılları GSYH Göstergeleri 39
Tablo 4: ADF Birim Kök Testi Sonuçları..... 68
Tablo 5: Phillips Perron Birim Kök Testi Sonuçları..... 68
Tablo 6: Engle-Granger Eşbütünleşme Analizi İlk Aşama Sonuçları 70
Tablo 7: Engle-Granger Eşbütünleşme Analizi İkinci Aşama Sonuçları..... 70
Tablo 8: Bilgi Kriterlerine Göre Gecikme Uzunluğunun Belirlenmesi 71
Tablo 9: Granger Nedensellik Testi Sonuçları..... 72

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Toplam Aktif Büyüklüğünün GSYH İçerisindeki Payı 4
Şekil 2: Türk Bankacılık Sisteminde Banka Sayıları 11
Şekil 3: Türk Bankacılık Sistemi Banka Şube Sayıları 11
Şekil 4: Türk Bankacılık Sistemi Banka Personel Sayıları 12
Şekil 5: Toplam Varlıklar İçerisinde Krediler 15
Şekil 6: Krediler Genel Durum (Türk Parası- Yabancı Para) 16
Şekil 7: Kredi Türlerinin Gelişimi (2010-2018) 22
Şekil 8: Kredilerin Dağılımı (%) 23
Şekil 9: Bireysel Kredilerin Gelişimi 24
Şekil 10: Bireysel Kredilerin Dağılımı (%) 25
Şekil 11: Zaman Serisi Bileşenleri 60
Şekil 12: Konut Kredileri Hacmi ve GSYH Düzey Verilerinin Grafikeri 66
Şekil 13: Logaritması Alınan Konut Kredileri Hacmi ve GSYH Verilerinin Grafikeri 67
Şekil 14: Farkı Alınan Konut Kredileri Hacmi ve GSYH Verilerinin Grafikleri 69

GİRİŞ

Türk Bankacılık Sistemi, günümüzde pek çok alan için kullanımı mümkün olan ve Türkiye ekonomisinin temel yapı taşı olan bir sistemdir. Finansal piyasalarda işlem gerçekleştiren bankalar, ana faaliyetleri kapsamında fon arz ve fon talebi yaratarak ülke ekonomik gelişmelerine katkı sağlamaktadır. Bir ülkede yatırım yapmak isteyen yatırımcılar, bankadan kredi talebinde bulunabilmekte ya da mevduat olarak fonlarını saklayabilmektedir. Bankalar bu bağlamda aracılık rolü üstlenerek hem mevduat sahiplerine getiri sağlamakta hem de kendi kazançlarını oluşturmaktadırlar. Ülkemizde bu sistem ve gelişimi çeşitli iniş-çıkışlar yaşamışsa da günümüzde ekonomide kaynak aktarımına aracılık etmekle birlikte yalnızca fiziki olarak değil, dijital olarak da etkin bir şekilde varlığını sürdürmekte ve kullanıcılarına farklı alternatifler sunarak avantajlar sağlamaktadır.

Her geçen gün gelişen bankacılık sitemi içerisinde yer alan krediler, toplam varlıkların en büyük payını oluşturmaktadır. Bu bağlamda, konut kredileri de ihtiyaç sahiplerinin konut taleplerini karşılayarak kredi sağlayanlara da uzun vadede getiri sunmaktadır. Ayrıca, sosyal refahın göstergelerinden biri olan konut sahibi olabilme imkanı yaratan konut kredileri, ekonominin genel durumu açısından da canlılık yaratabilmektedir. Dolayısıyla konut kredi hacmi ve ekonomik büyümenin herhangi bir ilişkisi olup olmadığının araştırılması ülkemiz ekonomisi açısından önem arz etmektedir. Araştırmanın Türk Bankacılık Sektörü tarihine ışık tutarak, mevcut durumuna ve gelecekte yaşanacak durumlara katkı sağlaması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda konut kredi hacimleri ve GSYH oranlarının yıllara göre değişimi incelenmiştir.

Bu bilimsel çalışmada yöntem olarak literatür taraması ve ekonometrik analiz yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemlerle birlikte çalışmanın açıklayıcı sonuçlara ulaşması amaçlanmıştır. Konut kredi hacmi ve Türkiye ekonomisi ilişkilerini belirlemeye yönelik hazırlanan bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır.

Bu bilimsel çalışmanın birinci bölümünde Türk Bankacılık Sistemi, dünyada ve Türkiye'de bankacılık tarihinden kısaca bahsedilmiş, bankacılık türleri, kredi kavramı, unsurlarına dair genel bilgiler verilmiştir. Bu bölümün sonunda kredilerin sınıflandırılması yapılmıştır.

İkinci bölümde konut kredi kavramı, avantaj ve riskleri, kredi arz talep ilişkisi, ekonomik büyüme, büyümeyi etkileyen faktörler ve ekonomik büyüme modellerinden bahsedilmiştir. Türkiye'nin hem bankacılık hem konut sektöründe güvenilir bir konumda olması, büyüyen bir potansiyele sahip olması, yatırımcıların yıllar içerisinde ilgisinin artmasına sebep olduğu ve ülke ekonomisine katkıları bulunduğu vurgulanmıştır. Ayrıca ikinci bölümde Türkiye'de konut piyasası gelişimi açısından planlı dönem uygulamalarına ve ekonomik büyüme modellerine değinilmiştir. Türkiye'de bu süreç içerisinde uygulanmaya çalışılan politikalar 1963 yılından 2018'e kadar beş yıllık planlar halinde konut sorununu çözmeye yönelik önlemler almaya çalışılmıştır. Bu bağlamda, Toplu Konut Yasaları çıkarılmış, lüks konut üretimi değil her kesime hitap eden halk tipi konut üretimi teşvik edilmiş, deprem ve doğal afetlere yönelik önlemlerle konutların düzenlenmesi gerçekleşmiş, devletin kredilerde desteğini arttırıcı politikalar benimsenmiştir. Bu bölümün sonunda krediler ve ekonomik büyüme ilişkisi değerlendirilmiştir.

Bu bilimsel çalışmanın son bölümü olan üçüncü bölümde öncelikle konu ile ilgili literatür taraması daha sonra yapılan ekonometrik analizler sonucunda ulaşılan, 1998:Q1 ve 2018:Q4 dönemlerine ait veriler yer almaktadır.

Sonuç kısmında ise genel değerlendirmeler yapılmış, elde edilen bulgular sonucunda çalışmanın kapsamı, hedefleri ve sonuçları ayrıntılı bir biçimde değerlendirilmiştir. Artan nüfusun hem ülkemiz hem de dünya açısından bir sorun olduğu günümüz şartlarında, barınma probleminin de önemli bir yer teşkil ettiği ve herkesin konut alabilecek nakit gücünün olmaması sebebiyle gelecek yıllar için konut kredilerinin öneminin daha da artacağı öngörülmektedir. Bu bilimsel çalışmada, Türkiye ekonomisi içinde konut kredi hacminin önemi ortaya konulurken, konut kredi hacmi ve ekonomik büyüme arasındaki ilişki günümüz şartlarına göre yorumlanarak literatüre katkı sağladığı düşünülmektedir.

BÖLÜM I

BANKACILIK SİSTEMİ, KREDİLER VE KONUT KREDİLERİ

1.1. BANKACILIK KAVRAMI

Banka ve bankacılık kavramları, literatür incelediğinde özünde benzer olmakla birlikte kapsam açısından farklı tanımlara sahip olabilmektedir. En bilinen anlamı ile banka, faizle müşterilerin sahip olduğu parayı kiralayan ve yine bu parayı ihtiyacı olan diğer müşterilerine belirli karşılıklar kapsamında satarak aradaki farktan kendi gelirini elde eden işletmelerdir. Fakat bu işletmelerin işlevleri, finansallaşmanın ve globalleşmenin artışı ile birlikte sadece kredi-mevduatla sınırlı kalmamaktadır (Gündoğdu, 2014: 27).

Günümüzde pek çok finansal işlemin gerçekleştirilebildiği banka kavramının geçmişi, İtalyanca 'banco' kelimesine dayanmaktadır. Bankacılık çok eski çağlarda, insanların sıklıkla ziyaret ettikleri çarşılarda tezgah, masa anlamına gelen banko üstlerinde gelişmeye başlamıştır. İlk işlev olarak yalnızca para alışverişi görevini üstlenmektedir. Bugünkü anlamda bankacılık kavramının gelişimi için birçok gelişme kaydedilmiştir ve bankacılık işlevleri çeşitlenmiştir (Gündüz,2003: 131).

Bankalar yalnızca kredi mevduat işlemlerini değil, aynı zamanda ekonomik hayatta banknot ve kaydi para yaratma işlemlerini, nakit kullanmadan finansal hizmetleri gerçekleştirebilen, nakdi sermayeyi oluşturan özel ya da kamu kuruluşlarıdır (Yüksel vd., 2004: 3). Finansal kurumlar olan bankaların genel olarak işlevleri (Danışman, 2012: 36);

- Finansal aracılık rolünü üstlenme
- Dış ticaret işlemlerine fon sağlama ve ihracat teşviki
- Kaynakların etkin bir şekilde kullanımı
- Gelir dağılımını ve servet dağılımını etkileme
- Kaydi para yaratılmasını destekleme
- Para ve maliye politikalarının yürütülmesini sağlama olarak ifade edilebilmektedir.

Bankalar bireylerin ellerinde bulunan birikimleri bünyesine kabul eden ve birikimleri faiz getirecek şekilde nakit ihtiyacı olan gerçek veya tüzel kişilere daha

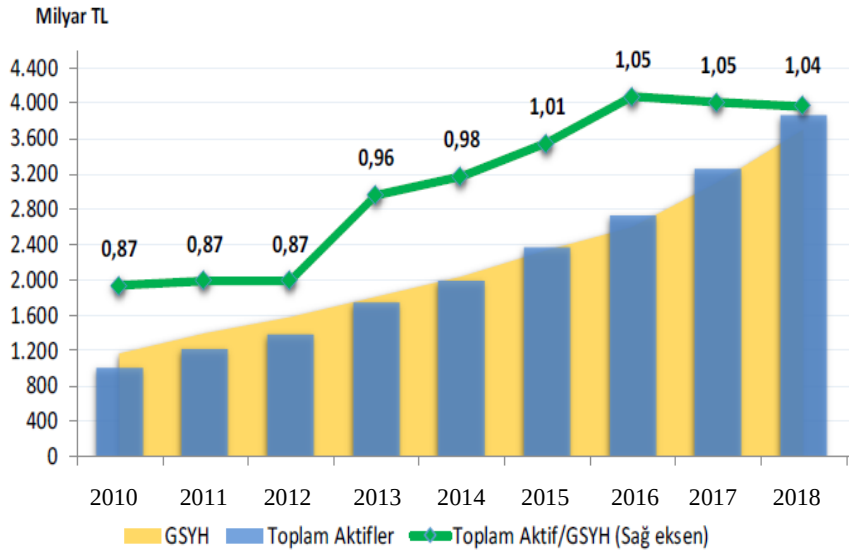
yüksek faiz oranları ile kredi şeklinde veren, dış ticaret, ödemelerde aracılık, büyük ve küçük miktarlı para havalesi, döviz işlemleri, kasa kiralama rolü üstlenen işletmelerdir (Karakayalı, 2007: 436).

Kredi sağlayanlar ile kredi talep eden birey ya da kurumlar arasında aracılık rolü üstlenen, alacak haklarının belirli şekil şartları çerçevesinde değerli kağıtlar ile aktarılmasını sağlayan, sahip olunan malı temsilen değerli kağıt ve senetlerin geliştirildiği ve yalnızca nakit değil farklı ödeme türlerinin de ön plana çıktığı bir sistem olarak bankacılık sistemi ilerleme kaydetmektedir (Tükenmez, 1993)

Bankacılık sistemi fon talebi olanlara gerekli yardımı sağlarken, kredi olanağı yaratan, mevduat kabul eden, mevduatı değerlendirip mevduat sahiplerine kazanç sağlarken, yatırım olanağını da geliştiren ekonomik sistemdir (Uludağ ve Arıcan, 1999: 200). Devletin yasa yürürlüğe koyması ile açtığı ya da hiçbir müdahale olmadan özel olarak açılan ve alanları her ne kadar farklı olursa olsun tüm bankaların yapısını ve birbirleriyle olan iletişimlerini bu ekonomik sistem içermektedir (Karakayalı, 2007: 437).

Bankacılık sistemi, finans sektörünün en önemli unsuru olmakla birlikte sadece Türk ekonomisini değil tüm dünya ekonomisini etkileyen olağanüstü bir güçtür. Ayrıca, sistem ekonomide kaynak aktarımına aracılık eden finansal sektör aracıdır (TBB, Şubat 2012: 28). Bankacılık sistemi toplam aktif büyüklüğünün GSYH içerisindeki payı Şekil 1'de gösterilmektedir.

Şekil 1: Toplam Aktif Büyüklüğünün GSYH İçerisindeki Payı



Kaynak: BDDK (2019: 3)

Şekil 1'de Türk Bankacılık Sistemi'nin BDDK kayıtlarına göre toplam aktif büyüklüğünün GSYH'ya oranı 2017 sonunda 1,05 oranında iken 2010 yılından itibaren artan bir ivme göstermekle birlikte 2016-2017 yılları arasında sabit bir seyir gösterdiği görülmektedir. Aynı zamanda şekilde 2018 döneminde toplam aktif büyüklüğünün arttığını, 2018 döneminin 2017 dönemine göre oransal olarak küçük bir azalış yaşandığını da işaret etmektedir. Bankacılık sisteminin, ekonomide kaynak aktarımına aracılık etmekle birlikte finans sektöründe olduğu kadar ekonomide de önemli bir paya sahip olduğu anlaşılmaktadır.

İçerisinde yer aldığımız teknoloji çağında artık bankacılık sistemi yalnızca fiziki olarak yer almamakta, ayrıca dijital alana da sıçrayarak mobil bankacılığın ve internet bankacılığının gelişmesi ile farklı alternatifler ile kullanıcılarına avantajlar sağlamaktadır. Artık kullanıcılar banka şubesine uğramadan mobil bankacılık kanalı ile yatırım işlemlerini gerçekleştirebilmekte, havale, eft gibi para transferleri yapabilmekte, kredi kartı borçlarını ödeyebilmekte, otomatik ödeme talimatları verebilmekte, güncel vadeli-vadesiz hesap ve borç bakiyelerini görüntüleyebilmektedir. Dolayısıyla, günümüzde bankacılık sisteminin ne kadar gelişmiş olduğu ve her geçen gün ne kadar gelişme potansiyelinin olduğu açıkça görülebilmektedir.

1.2. BANKACILIK TARİHİ

1.2.1.Dünyada Bankacılık Tarihi

Bankacılık kavramının ve bankacılık sisteminin gelişimi çok eski zamanlara ulaşmaktadır. Dünyada ilk ortaya çıkış hikayelerine göz atıldığında, bankacılığın eski Sümer ve Babil medeniyetlerine kadar dayandığı varsayılmaktadır. Sümerlerde M.Ö. 3500 yılında 'maket' adı altında kurulan kuruluşun ilk banka olarak düşünülmektedir. Kazı çalışmalarında, maket adı verilen bankaların harman döneminde geri ödenmesi şartı ile çiftçilere tohum vb. hammadde ve teçhizat alımı için ilk dönemlerde somut sonraki dönemlerde parasal kredi veren oluşumlar olduğu, rahiplerin borç verenler konumunda olduğu, malını hırsız vb. kötülüklerden korumak amacı güden bireyler tarafından dönemin önemli ve güvenilir insanları olarak inanıldığı için varlıklarını onlara teslim ettikleri görülmektedir (Parasız, 2011: 20).

Eski Yunanistan'da ise bankacılığın gelişmesi Babil ile olan ilişkiler çerçevesinde geliştiği varsayılmaktadır. Yunanistan'da özel bankerler (trapezitai) ortaya çıkmış, vadeli ve vadesiz para kabulü yapmışlardır (Erdoğan, 2011: 6). Eski Yunan'da ticaretin gelişmesi ve halkın zenginleşmesinin yanı sıra, faizlerin ağır şartları neticesinde bağımsız siteler ve devletler kendi devlet bankalarını tesis etmeye başlamışlardı (Parasız, 2011: 20).

Eski Roma'da da bankacılığın var olduğu bilinmektedir. Dünya ticaretinin en önemli merkezi sayılabilecek nitelikte olan Roma'da bankacılık mesleği para değişimi ile başlamakta, sonraki yıllarda mevduat kabulü, kredi işlemleri ile gelişmiştir. Haçlı seferleri sebebiyle oluşturulan orduların çeşitli ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla büyük para transferleri gerekmekteydi. Coğrafi keşiflerin artması, yeni deniz yollarının keşifleri ile ticaret dünyası gelişme imkanı bulurken, ticaretin daha kolay sürdürülebilmesi için para işlemlerinin aracılığını üstlenebilecek güvenilir kurumlara gereksinim de artmıştır (Takan ve Acar Boyacıoğlu, 2011: 3).

Sonraki dönemlerde Amsterdam ve Hamburg'da ticaret yoğunluğu artmış, İspanyollar Güney Amerika'dan altın getirerek paraları tağşiş etmiş, çeşitliliği artan paralar ticaret merkezlerinde karmaşıklık yaratmış ve en çok ticaretin olduğu kentlerde birikmiştir. Yaşanan karışıklıklara çözüm olarak Amsterdam Bankası ve Hamburg Bankası kurulmuştur (Parasız, 2011: 20). Altının külçe olarak piyasada dolanımının zor ve riskli olması, altının kıtlığı bankacılık sistemini değiştirmeye yöneltmekte ve banknotların piyasaya sürülmesine olanak sağlamıştır (Karakayalı, 2007: 436).

Yaşanan gelişmelerle birlikte, orta çağda savaşların olması, diğer bir yandan İslam ve Hristiyan dinlerinde faizin yasak olması görüşü bankacılık faaliyetlerinde duraksamaya sebebiyet vermiştir. Bankacılığın gelişmesinde yaşanan engeller, Musevilerin bu alanda faaliyet göstermesini hızlandırmış, Cenova, Venedik gibi kentlerde kurulan bankalarla birlikte Musevi toplumu bankacılık sistemine hakim olmaya başlamıştır (Erdoğan, 2011: 7). Daha sonra faizin kabul edilmesiyle birlikte bankacılık sistemi açısından engeller ortadan kalkmıştır.

17.yy'da İngiltere'de tüccarların gizlediği altınların kral tarafından ele geçirilmesi ile devlete olan güven bağları zayıflamış, altınlarını 'goldsmith' diye adlandırılan tüccarlara teslim etmeye başlamışlar ve bir süre sonra ilk banknot ortaya çıkmıştır. Ticaretin gelişmesi, sömürge politikalarının artması bankacılık sisteminde

uzmanlaşma ve birleşme gereksinimini getirmiştir. Bu dönemde İngiltere Merkez Bankası kurulmuştur. 19. yy sonrasında ise bankacılık sistemi bugünkü haline yaklaşmıştır. Sermayelerin uluslararası değerlendirilmesi ile birlikte ekonomik ilişkiler ve bankacılık faaliyetleri de aynı niteliği kazanmıştır. Devlet öncülüğünde 'kalkınma bankacılığı' anlayışı ile Uluslararası Para Fonu, Dünya Bankası, Avrupa Yatırım Bankası ve benzerleri oluşmaya başlamıştır (Yetiz, 2016: 109). Günümüzde de varlığını sürdüren bu kurumlar dünya devletlerine finansman sağlamaktadır.

1.2.2.Türk Bankacılık Tarihi

Türk bankacılık tarihinde, Osmanlı Devleti döneminde bütçe açıkları artmaya başlamış ve bu dengesizliği kapatmak üzere çıkarılan 'kaime' ismi verilen ilk kağıt para basımı 1840 yıllarında gerçekleşmiştir. Osmanlı'nın içerisinden çıkılmaz dereceye ulaşan dış ticaret açıkları ile birlikte kağıt paranın değeri diğer ülkelerin parası karşısında düşüş yaşamıştır. Bunun sonucunda ise devlet ithalat finansmanı yapmak üzere yabancı piyasalardan yeterli miktarda kaynak bulamamış ve farklı yollar düşünmeye başlamıştır (Bulut, 2015:6).

Ülkemizde bankacılık faaliyetleri genel anlamda 19. yy ortalarında başlamış ve 'İstanbul Bankası' ismi ile iki galata bankeri öncülüğünde kurulmuş fakat bu banka çok uzun süreli varlığını sürdürememiştir. Osmanlı döneminde yer alan yabancı işletmelerin finansını sağlamak amacıyla kurulan pek çok banka yabancı sermayeden oluşmaktadır (Tuhan, 2014: 8).

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) kaynaklarına göre, Osmanlı döneminde 19.yy'da İngiltere sermayesi yardımı ile Londra'da Osmanlı Bankası (Bank-ı Osmani) kurulmuş, devlete avans vermek, küçük çaplı kredi vermek gibi yetkileri olan bankanın sermayesine daha sonraki yıllarda Fransız ve Avusturya sermayesi ortaklığı (Osmanlı Bankası) eklenmiş ve örgütsel yapısı itibariyle devlet bankası haline gelmiştir. Osmanlı Bankası'nın açılmasının sebebi, Osmanlı Devleti ile dış sermaye sağlayanlar arasında oluşacak alacak-borç ilişkisinde aracılık faaliyetlerini üstlenecek bir kuruluşun oluşmasını sağlamaktır. Bankanın görevleri attırılarak iç ve dış borç yükümlülüklerine faiz ve anaparanın tazmin edilmesi, otuz yıllık zaman zarfında banknot basabilme yetkisi verilmiştir. Ancak bankanın görevi itibariyle konumunun devlet için önemli olması ve sermaye sahiplerinin yabancı

devletlerden oluşması, Osmanlı Devleti'nde sorun haline gelmiş ve ulusal nitelikte olabilecek bir merkez bankası açma faaliyetlerine girişilmiştir. Bu girişimle, Osmanlı İtibar-ı Milli Bankası açılmış fakat içerisinde bulunulan Birinci Dünya Savaşı'nın ağır sonuçları ile birlikte bu banka Osmanlı Bankası'nın yerine geçememiştir (TCMB, 2018: 6).

Cumhuriyet Dönemi'nde yerli ve milli sermaye inancı doğrultusunda 1923 yılında ülkenin tarım, ticaret ve sanayi kollarında önemli bireylerin katılımıyla Türkiye İktisat Kongresi yapılmış, ileri sürülen görüşler sonucunda bankacılık sektörüne katkı sağlamak amacı ile 1924 yılında ülkemizin ilk özel bankası olan Türkiye İş Bankası açılmış, bir sonraki yıl ise ilk kalkınma bankası niteliğindeki Türkiye Sanayi ve Maadin Bankası faaliyete geçmiştir (Tezel, 2015: 149; Parasız, 2014: 20). Modern bankacılık esaslarına dayanılarak kuruluşu tamamlanmış bir banka olan Ziraat Bankası da yenilenmiş ve tıpkı Türkiye İş Bankası gibi günümüze kadar varlığını devam ettirmiştir. Ayrıca bankacılık sektöründe, etkin kaynak kullanımını gerçekleştirebilmek adına 1986 yılında Para Piyasası kurulmuş, bankalar arası nakit fazlası dağıtıp ve nakit açığını kapatma görevini üstlenmiştir (Parasız, 2011: 26). Cumhuriyet döneminde merkezi bir banka gerekliliği vurgulanmış ve Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde onaylanan yasa ile birlikte, Merkez Bankası açılması kararlaştırılmıştır. 1931 yılında anonim şirket hukuki boyutunda faaliyetlerine başlamış olan TCMB, para basmak, ulusal para değerini korumak, Türk ekonomisinde denge sağlamak, bankalar arası para akışını sağlamak amacıyla kuruluşu gerçekleştirilen bir bankadır (TCMB, 2018: 3).

İkinci Dünya Savaşı sonrasında Türk bankacılığına yeni bir soluk gelerek Yapı ve Kredi Bankası (1944), Akbank (1948), Garanti Bankası (1946), Pamukbank (1955), Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (1950) ve özel yasalar yardımıyla Denizcilik Bankası (1952), Türkiye Vakıflar Bankası (1954), Türkiye Öğretmenler Bankası (1959) kurulmuş, yeni bankaların yanı sıra şube bankacılığı da ilerleme kaydetmiştir (Günal, 2006: 175).

İkinci Dünya Savaşı'nın etkisiyle 1945 yılından itibaren ekonomide yaşanan ulusallık hareketleri ve ticaret canlılığı, 1960-1980 yılları arasında serbest piyasa politikalarının azaltılması ve kalkınma planlarının hayata geçirilmesi ile birlikte artan devlet kontrolleri ile yer değiştirmiştir. Kredilere uygulanacak olan faiz hadleri, kredi limitleri gibi unsurlar devletin müdahaleleri altında şekillenmiştir. Ayrıca ülkemizde

ticaret bankalarının yeterli sayıya ulaştığı düşünülmüş ve bankaların ana görevinin kalkınma planlarının karşılanması olarak görülmesine karar verilmiştir (TCMB, 2015: 22).

Ülkemizde 1980 ve 2000 yılları arasında yaşanan süreçte finansal serbestleşme sağlanabilmesi açısından dışa açılma kararı ve serbest piyasaya geçiş kararı alınmıştır. Alınan kararlar doğrultusunda, mevduat ve kredilere uygulanan faiz hadlerine müdahale edilmemiş, bankaların uluslararası kaynak elde etmesine ve yeni bankaların piyasaya girmesine engel olunmamıştır. Yaşanan serbestleşme hareketleri, finansal sistemi genişletmiş ve kredi stoklarını da artırmıştır. 1983 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve ardından üç yıl geçmesi ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılarak, tasarrufların değerlendirilebileceği finansal araçlar gelişme göstermiştir (TCMB, 2015: 23).

Bankacılık sektöründe döviz kuru ve faiz oranlarında Kasım 2000 döneminde yaşanan sarsıntılar sebebiyle varlıklarını sürdüremeyen pek çok banka faaliyetlerini durdurma kararı almıştır. 2001 yılında ise bir önceki yılın olumsuz etkisiyle finans sektöründe başlayan kriz reel kesime sıçramış, Şubat 2001 krizinde döviz kurları ve faiz oranları olağandışı bir şekilde artmıştır. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF)'na devrolunan banka sayısında önceki yıla göre artış yaşanmıştır. 2001 yılında yaşanan bu krizin ardından dalgalı kur sistemine geçiş yapılmış, ayrıca krizde artan enflasyonun azaltılması, borçların giderilmesi ve bankacılık sisteminde açılan yaraların kapanabilmesi adına 'Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı (GEGP)' faaliyete geçirilmiştir. Fiyat istikrarının dengelenmesi adına devletin büyüme ve istihdamı destekleyeceği, Merkez Bankası'nın ise Hazine ve diğer kamu kurumlarına kredi vermemesi gerektiği hükme bağlanmıştır. Böylece, Merkez Bankası kamunun finansman aracı konumundan uzaklaştırılmıştır. 2002 yılında ise bu kararların olumlu etkileri görülmeye başlanmış, *'enflasyon hedeflemesi rejimi'* ile birlikte kullanılan kısa vadeli faiz oranlarının etkisi ile enflasyon düşüşe geçmiştir. (TCMB, 2018: 14-15; Yetiz, 2016: 133-134). GEGP'nin temel amaçlarından olan makroekonomik istikrarsızlık giderilmiş ve enflasyon düşürülmüştür (TCMB, 2015: 25).

Ocak 2005 yılında, Türk parasının itibarının arttırılması, ödeme sitemleri, istatistik kayıtları, muhasebe işlemleri vb. rakamsal kayıtlarda ve gündelik hayatta fazla sıfırların yarattığı olumsuzluğu yok edebilmek adına Türk lirasından altı sıfır atılarak Yeni Türk Lirası (YTL) sistemi uygulanmaya başlanmıştır. 2008 yılında

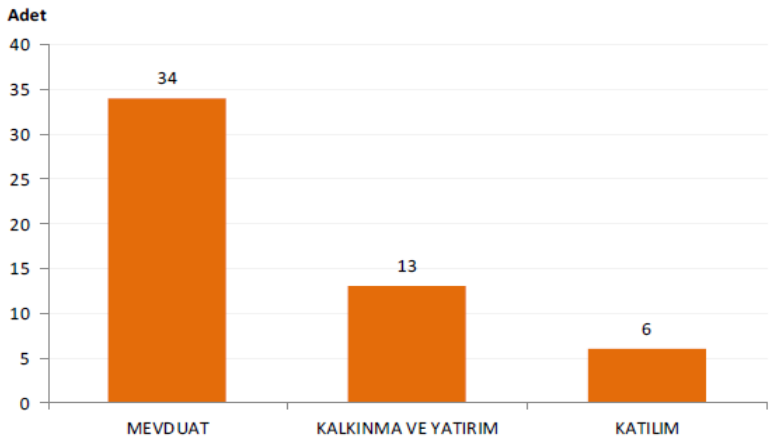
yaşanan küresel finansal kriz, tüm dünya ülkelerini olumsuz etkilemiştir. Türkiye ekonomisi de bu krizden nasibini almıştır. 2009 tarihinde ulusal paradan 'yeni' kelimesi kaldırılarak Türk lirası basılmaya başlanmıştır. Politika aracı olarak kullanılan enflasyon hedeflemesi rejiminin yanı sıra Merkez Bankası kısa vadeli faiz oranı, zorunlu karşılıklar, faiz koridoru gibi farklı araçları da gündemine getirmiştir. Fiyat istikrarının yanında finansal istikrarı da destekleyerek, 2015 yılı Ağustos ayı itibariyle faiz koridorunu daraltmış, bankalara yapılan fonlamanın basitleştirilmesiyle birlikte çalışmalarını dünyaya uyarlayarak varlığını devam ettirmektedir (TCMB, 2018: 15-16).

Dünya ekonomisinde yaşanan tüm dalgalanmalar, ülkemizin de geçmişte uyguladığı politikalarının yeterli olmadığını ve krizden kurtulma sürecinde ekonomik dengenin yeniden sağlanabilmesi, risklerin azaltılabilmesi için zorunlu karşılık oranlarını tekrar tanzim ederek, yeni politika araçlarını piyasaya sürerek ya da farklı araçları bir arada uygulayarak finansal istikrarı sağlamaya yönelik faaliyetler gerçekleştirmesi gerektiğini ortaya koymuştur (TCMB, 2015: 31). Dolayısı ile ülkemiz para otoritelerinin fiyat istikrarını sağlamak amacı doğrultusunda, yerel ekonomiye güncel politikalar geliştirerek yön vermesi ile içerisinde bulunulan girdaptan kurtulabilme şansı olmaktadır.

1.3 BANKACILIK ÇEŞİTLERİ

Türk bankacılık sistemi içerisinde yer alan bankaların sınıflandırılması mevduat bankacılığı, kalkınma ve yatırım bankacılığı ve katılım bankacılığı şeklinde yapılabilmektedir. Tüm bu sistemdeki banka sayıları Şekil 2'de gösterilmektedir.

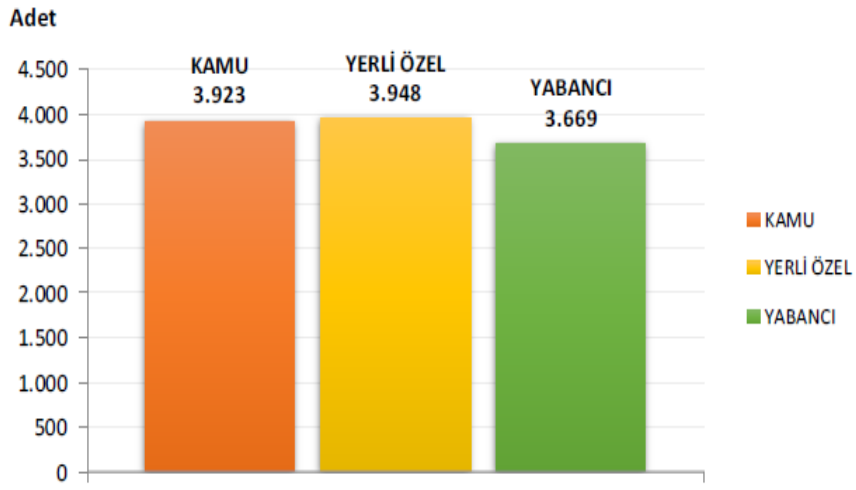
Şekil 2: Türk Bankacılık Sisteminde Banka Sayıları



Kaynak: BDDK (2019: 1)

Şekil 2'de görüldüğü gibi Türk Bankacılık Sistemi'nde toplam 53 adet banka bulunmakta, bu kurumlardan 34 adedi mevduat bankaları, 13 adedi kalkınma ve yatırım bankaları, 6 adedi katılım bankaları olarak sınıflandırılmaktadır. Ayrıca mevduat bankaları içerisinde yer alan iki banka (Adabank, Birleşik Fon Bankası) TMSF bünyesinde yer almaktadır (BDDK, 2019). Türkiye'deki mevduat, kalkınma ve yatırım, katılım bankalarının kamu, yerli özel ve yabancı olarak sınıflandırılan şube sayıları Grafik 3'teki gibi gösterilmektedir:

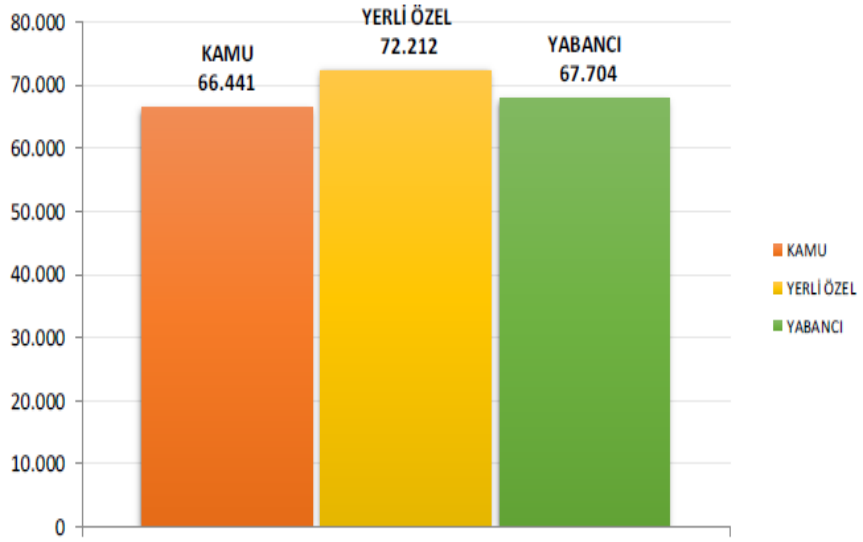
Şekil 3: Türk Bankacılık Sistemi Banka Şube Sayıları



Kaynak: BDDK (2019: 1)

Şekil 3'te Türk Bankacılık Sistemi'nde Mart 2019 tarihi itibariyle, 3.923 adet kamu bankaları şubesi, 3.948 adet yerli özel banka şubesi, 3.669 adet yabancı banka şubesi ve toplam olarak 11.540 adet banka şubesi bulunduğu görülmektedir. Şekil 4'te ise finansal sistemin en önemli ayağını oluşturan bankacılık sisteminde Mart 2019 itibariyle çalışan personel sayısı gösterilmektedir.

Şekil 4: Türk Bankacılık Sistemi Banka Personel Sayıları



Kaynak: BDDK (2019: 1)

Şekil 4'te Mart 2019 tarihi itibariyle 66.441 kişi kamu bankası çalışanı, 72.212 kişi yerli özel banka çalışanı ve 67.704 kişi yabancı özel banka çalışanı olmak üzere ülkemizde toplamda 206.357 kişinin bankacılık sistemi içerisinde çalışmakta olduğu anlaşılmaktadır. Bankacılık sektörünün bir önceki çeyrek dönem verilerine bakıldığında (Aralık 2018) şube sayısının 32 adet, çalışan sayısının ise 1.356 kişi azaldığını görebiliriz (BDDK, 2019:1). Ancak bu duruma rağmen güncel rakamlar, bankaların Türkiye genelinde ne kadar çok sayıda şube ağına ve çalışana sahip olduğunu, etkin bir biçimde yayıldığını ve ekonomide önemli bir yere sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

1.3.1. Mevduat Bankacılığı

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda belirtildiği üzere mevduat bankası ya da diğer bir ifadeyle ticaret bankası, '*kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve*

kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini' ifade eder (5411 sayılı Bankacılık Kanunu Madde 3, 2011: 13). Türkiye'nin mali sistemini oluşturan yapılardan biri kar amacı güden mevduat bankalarıdır. Mevduat bankaları yatırımcıları bu bankaların hisseleri oranında özel sahipleri olmaktadır (Karakayalı, 2007: 438).

Mevduat bankaları, 19.yy'da bankanın müşterilerden aldığı tasarrufları kısa vadeli krediler olarak fon ihtiyacı olanlara vermesi dolayısıyla ortaya çıkan bankalardır. Modern anlamda ise, sadece kısa vadeli krediler vermekle yetinmemekle birlikte orta ve uzun vadeli olan kredilere de yönelmekte, çek hizmetleri ve kredi kartı, havale, menkul kıymet alım-satımı işlemlerine aracılık gibi farklı hizmetleri de sağlamaktadırlar (Kaya, 2011: 16). Mevduat bankalarının esas fon sağlayıcı gücü mevduatlar olduğundan ve bu fonlama ile üretim ve ticaretin finansmanı sağlama faaliyetlerinden dolayı 'Mevduat Bankacılığı' ismi ile anılmaktadırlar. Türkiye'de aktif olarak varlığını sürdüren mevduat bankaları kamusal (T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası, Türk Vakıflar Bankası), özel ve yabancı sermayeli mevduat bankaları olmak üzere 32 adet bankadan oluşmaktadır (https://www.tbb.org.tr, Erişim Tarihi:18.01.2019).

1.3.2. Kalkınma ve Yatırım Bankacılığı

Kalkınma ve yatırım bankacılığı 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda, *'Mevduat ve katılım fonu kabul etme dışında, kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kurulular ile yurt dışında kurulu bu nitelikte kuruluşların şubelerini'* içermektedir (5411 Sayılı Bankacılık Kanunu Madde 3, 2011: 13). Kalkınma ve yatırım bankaları devlet ve özel sanayi yatırım harcamalarını finanse eden kurumlardır ve kendi sermayelerini bu finansmanda kullanırlar (Karakayalı, 2007: 439). Kalkınma ve yatırım bankacılığında mevduat toplama söz konusu olmadığından, bankacılık hizmet ürünleri az sayıda görülmektedir. Kalkınma ve yatırım bankaları, ülkelerin az gelişmiş bölgelerine yatırımların ulaşabilmesini, bu yatırımların artarak gelişmesini ve sonuçta bölgelerin kalkınmasını sağlamaktadır.

Türk bankacılık sektöründe, üç tanesi kamu sermayeli (İller Bankası AŞ., Türk Eximbank, Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası AŞ.) olmak üzere, özel sermayeli ve yabancı sermayeli 13 adet kalkınma ve yatırım bankası bulunmaktadır (https://www.tbb.org.tr, Erişim tarihi: 18.01.2019).

1.3.3. Katılım Bankacılığı

Türk bankacılık ve finans sektöründe varlığı diğer bankacılık türlerine göre yeni olan katılım bankacılığı, '*özel ve cari katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini'* ifade etmek için kullanılmaktadır (5411 Sayılı Bankacılık Kanunu Madde 3, 2011: 13).

Katılım bankacılığı esas itibariyle mevduat bankacılığına benzemekle birlikte, fon toplama işlemlerini mevduat toplama yolu ile değil, kar ve zarara katılma fonları ile toplayan, yine bünyesine kattığı fonları kar zarar ortaklığı, finansal kiralama gibi farklı yollarla kredi biçiminde dağıtabilen bankalardır (Gönen, 2017:5-6). İslam dini inancına göre faizin haram olarak kabul edilmesinden dolayı müşteri portföyünün bir kısmı faizle çalışmak istememekte ve fonlar kullanılamamaktadır. Bu ekonomik kaybın değerlendirilmesi, tasarruf sahiplerinin güvenle bankacılık faaliyetlerine katılabilmesi amacıyla faizsiz bankacılık olarak adlandırılan katılım bankacılığı sistemi doğmuştur (Kaya, 2012: 84).

Türkiye'de 2005 yılı itibariyle önceki isimleri Özel Finans Kurumları olarak bilinen bankalar Katılım Bankası adı altına getirilmiştir, İslam inancına bağlı, faiz istemeyen bireylerin fonlarına yeni şekilde ulaşılmaya çalışılmıştır (Parasız, 2001: 223). Ülkemizde faaliyet gösteren 5 adet (Albaraka Türk, Kuveyt Türk Katılım, Türkiye Finans Katılım, Ziraat Katılım, Vakıf Katılım) katılım bankası bulunmaktadır (https://www.bddk.org.tr, Erişim Tarihi: 28.01.2019).

1.4. KREDİ KAVRAMI

Kredi kavramının kökeni, Latince bir sözcük olan 'credere' sözcüğünden gelmekte olup 'itibar, saygınlık' olarak Türkçe anlamlandırılmaktadır (Feeney, 2010: 283). En genel anlamı itibar olan kredi, sonraki dönemlerde ödeme vaadiyle mal veya hizmet olarak sunulan değerlerin ya da bu değerlerin satın alma gücünün

sözleşme yapıldığı tarihte ödeme vaadinde olan bireylerin kullanımına verilmesi işlemi olarak tanımlanabilmektedir (Destereci, 2009: 22).

Farklı bir tanım ile belirli miktarda satın alma gücü değerini belirli bir zaman sonunda iade etmek sözüyle ve belirli bir bedeli ödeyerek ihtiyacı olan bireylere ya da kurumlara kullandırılması olarak özetlenebilir (Şakar, 2011: 2).

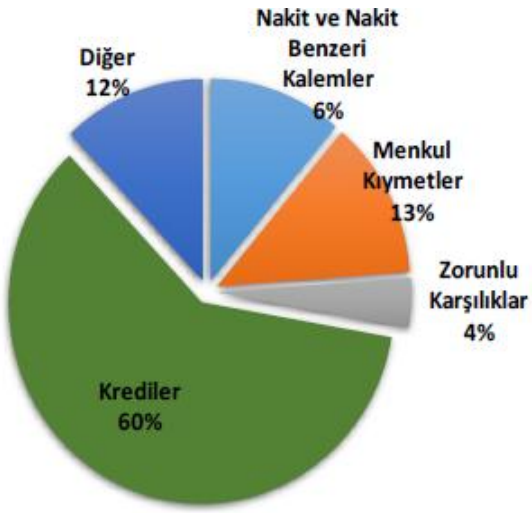
Bankacılık genel yapısı açısından kredi tanımı, bankaların istihbarat işlemleri sonrasında bireylere ya da kurumlara genel yasalar ve banka kuralları dahilinde banka olanaklarını sağlamak olarak açıklanmaktadır (Parasız, 2011: 191). Ayrıca 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na göre kredi tanımı;

> *"Bankalarca verilen nakdî krediler ile teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, aval, ciro, kabul gibi gayrinakdî krediler ve bu niteliği haiz taahhütler, satın alınan tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette verilen ödünçler, varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, vadesi geçmiş nakdî krediler, tahakkuk etmekle birlikte tahsil edilmemiş faizler, gayrinakdî kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, ters repo işlemlerinden alacaklar, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler nedeniyle üstlenilen riskler, ortaklık payları ve Kurulca kredi olarak kabul edilen işlemler izlendikleri hesaba bakılmaksızın bu Kanun uygulamasında kredi sayılır."*

şeklinde yapılmaktadır (5411 sayılı Bankacılık Kanunu Madde 48, 2011: 26).

Ayrıca krediler bankaların toplam varlık kalemleri içerisinde yer alan en önemli unsurlarından biridir. Şekil 5'te Aralık 2018 itibariyle banka toplam varlıkları içerisinde kredilerin durumu gösterilmiştir:

Şekil 5: Toplam Varlıklar İçerisinde Krediler

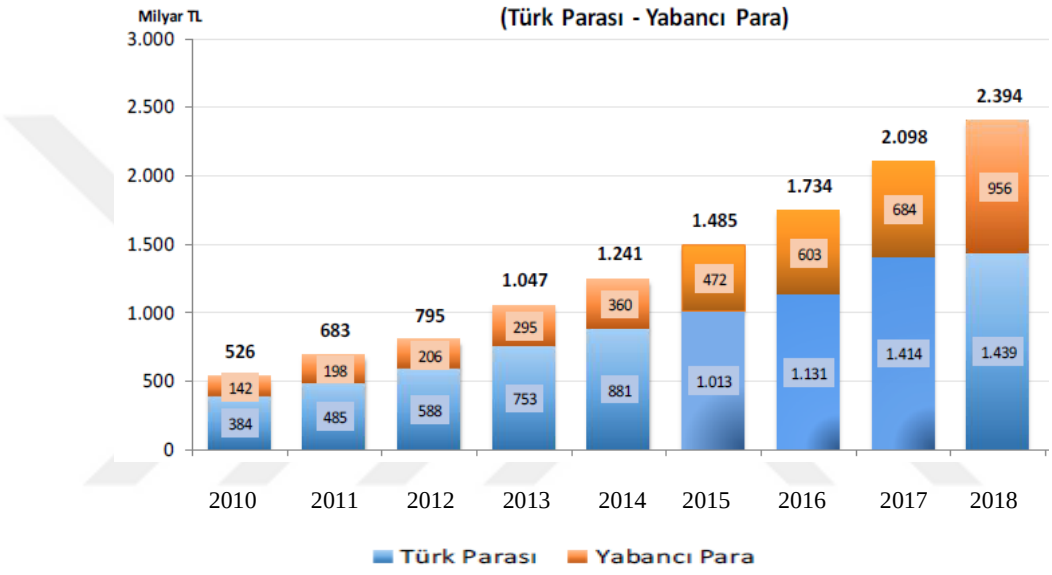


Kaynak: BDDK (2019: 4)

Şekil 5'te Türk Bankacılık Sistemi'nde yer alan toplam varlıkların 2019 Mart itibariyle payları incelendiğinde, zorunlu karşılıkların payı %4, menkul kıymetlerin payı %13, nakit ve nakit benzeri kalemlerin payı %6 iken kredilerin payının %60 olarak yer aldığı görülmektedir. Şekil 5'ten kredilerin bankalar açısından ne kadar önemli bir yerde olduğu anlaşılmaktadır.

Krediler, Türk bankacılık sisteminde önemli bir konumda bulunmakla birlikte TL ve YP olarak piyasadaki toplam miktarı Şekil 6'daki gibidir:

Şekil 6: Krediler Genel Durum (Türk Parası- Yabancı Para)



Kaynak: BDDK (2019: 10)

Şekil 6'da görüldüğü üzere 2010 yılında Türk Parası kredi miktarı 384 milyar TL iken yıllar içerisinde sürekli artan bir yol izleyerek, 2011 yılında 485 milyar TL, 2012 yılında 588 milyar TL, 2013 yılında 753 milyar TL, 2014 yılında 881 milyar TL, 2015 yılında 1.013 milyar TL, 2016 yılında 1.131 milyar TL, 2017 yılında 1.414 milyar TL'ye ulaşmıştır. Yaşanan ekonomik dalgalanmalar neticesinde Aralık 2018 itibari ile bu miktar 1.439 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2018 döneminde toplam kredi miktarı 2.394 milyar TL'ye ulaşmıştır. Şekilden Türkiye ekonomisinde kredilerin öneminin gittikçe arttığı anlaşılmaktadır.

Türk bankacılık sektörü 2018 yılı genel durumuna göre ise kredilerin payı oldukça yüksek düzeydedir. Tablo 1'de TBS'nün 2018 yılına ait toplam aktifler ve krediler miktarı gösterilmektedir:

Tablo 1: Türk Bankacılık Sektörü Toplam Aktifler ve Toplam Krediler (Milyar TL)

Toplam Aktifler	4.139
Krediler	2.518

Kaynak: BDDK (2019: 2)

Tablo 1'e göre TBS'de toplam aktifler 4.139 milyar TL iken kredilerin toplam aktifler içerisindeki tutarı 2.518 milyar TL'dir. Sektör açısından kredilerin toplam aktifler içerisindeki payı % 60 oranındadır. İlgili tablodan kredilerin TBS'de büyük bir paya sahip olduğunu ve ekonominin gidişatı açısından oldukça önemli bir kalem olduğu görülmektedir.

1.5. KREDİ UNSURLARI

Bir değer ya da bu değerin kullanım hakkının ödeme vaadinde bulunan birey ya da kurumlara verilmesi olarak tanımlanan kredi kavramının var olabilmesi için belirli unsurları bulunması gerekmektedir. Araştırmacılara göre kredinin dört temel unsuru bulunmaktadır (Kavcıoğlu, 2003: 68, Şakar, 2011: 3-4, Parasız: 2011:192). Bunlar aşağıda verilmiştir:

a) Vade (Süre, Zaman): Bankalar tarafından müşterilerine sunulan kredilerin belirli bir müddet sonrasında geri ödenmesi gerekmektedir. Çünkü kredinin tanımında da açıkça belirtildiği üzere, kredi talep eden taraf sözleşmede geçen süre sonunda ödeme vaadinde bulunmaktadır. Geleceğin belirsizliği zaman uzadıkça riskin artışına sebep olmaktadır. Bu sebeple vade unsuru çok önemlidir. Dolayısıyla kredi sağlanırken vade ve koşullar göz önünde bulundurulmalıdır.

b) Güven (İtibar, İtimat): Güven unsuru tüm borç alacak ilişkilerinde olduğu gibi kredi işlemlerinde de taraflar arasında olmazsa olmaz bir ilişkidir. Kredilerin, belirli bir vade sonunda geri ödenmesi gerekliliği, kredinin tahsilatı için bankaların kredi talebinde bulunanlar hakkında derinlemesine araştırma yapmasını ve yapılan istihbarat olumlu ise araştırma sonucunda kredinin tahsilatından emin olmasını beraberinde getirir. İtibar ve ödeme kapasitesi bankalar açısından güven yaratmaktadır. Güven unsuru bu sebeple bankalar açısından önem arz etmektedir.

c) Risk: Risk kavramı krediler konusu içerisinde, kredi sağlayan bankalar tarafından alınan ve ödünç olarak verdiği miktarın bir kısmının ya da tamamının geri alınamaması gibi tehlikeleri içermektedir. Geleceğin belirsizliği ve karşılaşılabilecek olumsuz durumlar karşısında ve bankaların yaptıkları finansal faaliyetlerden dolayı ortaya çıkabilen en önemli risklerden biri kredi riskidir. Kredi riski ile karşılaşmak istemeyen bankalar, müşterilerden teminat talep etmek ve kendilerini herhangi bir risk karşısında güvence altına almaya odaklanmaktadır. Bankaların kredi faaliyetleri sebebiyle karşılaşılan riskler; kredinin geri ödenmeme durumu, kredi talebinde bulunan firmadan kaynaklanan durumlar, sektörün içerisinde bulunduğu durum, ekonominin genel gidişatından doğabilecek riskli durumlar olarak sınıflandırılabilmektedir (Sevilengül, 1993: 5). Tüm riskler göz önünde bulundurulduğunda, kredi unsurlarından risk faktörünün de kredi sağlayan kuruluşlar açısından son derece önem arz ettiği anlaşılmaktadır.

d) Gelir (Verim): Bankalar sundukları çeşitli hizmetler karşılığında ve varlıklarını daha uzun süre sürdürebilmek adına yaptıkları işlemlerden kar elde etmek durumundadırlar. Kredilerin kullanım aşamasında bir takım faiz ve komisyon geliri sağlamak bankalar açısından başlıca gelir kaynağını oluşturmaktadır. Tasarruf sahiplerine olan sorumluluklarına karşın elde edilen bu gelir tasarruf sahiplerine de yansımaktadır. Dolayısıyla, bankalar açısından kredilerin gelir unsuru kredilerin verimliliği bakımından önemli bir yere sahiptir.

Yukarıda aktarılan dört temel unsurun yanında teminat (garanti) unsurunu da bir faktör olarak gören araştırmacılar vardır. Kredinin farlı sebeplerle ulaşılması gereken yere ulaşamaması riski kapsamında, borçlu birey ya da kurumların ödeme yapmaktan kaçınması gibi riskler borçludan alınacak teminata göre azaltılabilir (Şakar, 2011: 4). Fakat teminat kavramının temelinde risk unsurunun var olması ve farklı çok sayıda çalışmada kredinin dört temel unsurunun bulunması dolayısıyla teminat unsurunun risk sınıflandırmasında yer alması uygun görülmektedir.

1.6. KREDİLERİN SINIFLANDIRILMASI

Bankalarca ihtiyaç halinde sunulan krediler nitelikleri açısından, vadeleri açısından, teminat açısından, kaynakları açısından, kullanım amacı açısından ve kullanılan sektörler açısından sınıflandırmaya tabi tutulabilmektedir.

1.6.1. Nitelikleri Açısından Sınıflandırma

Kredilerin nitelikleri açısından sınıflandırılması nakdi krediler ve gayri nakdi krediler olarak iki şekilde gerçekleşmektedir (Güney, 2012: 81-82). Bunların tanım ve kapsamları aşağıda verilmiştir:

a) Nakdi Krediler: Belirli oranda faiz veya komisyon karşılığında, belirli vadede bankanın nakit talep edenlere ödünç para vermesidir. Nakdi olarak sınıflandırılan krediler TL veya döviz cinsinden verilebilmektedir. Sağlanan kredi TL ise faiz geliri elde edilebilmektedir, yabancı para ise faiz yanında döviz piyasasında yaşanan dalgalanmalardan etkilenerek kur farkı geliri de banka tarafından elde edilebilir.

b) Gayri Nakdi Krediler: Gayri nakdi krediler isminden de anlaşılacağı üzere nakit paranın ödünç verilmesinden oluşmamaktadır. Açık bir ifade ile bankanın itibarının, saygınlığının karşı tarafa kullandırılmasıdır. Gayri nakdi krediler; teminat mektupları, aval kredileri, ithalat akreditifleri olarak alt dallara ayrılabilmektedir (Şakar, 2011: 52). Herhangi bir nakdin devri söz konusu olmadığından bu tür kredilerde bankanın kar elde edebileceği faiz bulunmamakta, banka sadece komisyon alabilmektedir. Eğer herhangi bir ödememe sorunu olursa, banka alacaklının zararını karşılamak durumundadır.

1.6.2. Vadeleri Açısından Sınıflandırma

Kredilerin vadeleri açısından sınıflandırılması; kısa vadeli, orta vadeli ve uzun vadeli olarak gerçekleşmektedir (Güney, 2012: 81-82). Bu kredilerin özellikleri aşağıda verilmiştir:

a) Kısa Vadeli Krediler: Vadeleri en fazla 12 ay (1 yıl) olan kredilerdir. Kısa dönemli gereksinimlerin karşılanması için kullanılmaktadır.

b) Orta Vadeli Krediler: Vadeleri 1 yıl ile 5 yıl arasında olan kredi çeşididir.

c) Uzun Vadeli Krediler: Vadeleri 5 yıldan daha uzun olan kredi çeşididir. Uzun vade ödenmeme riski ve piyasa durumu bakımından bankalar açısından dezavantajdır.

1.6.3. Teminat Açısından Sınıflandırma

Krediler teminatları açısından iki ayrı başlıkta incelenmektedir, bunlar:

a) Teminatlı Krediler: İşletmede yer alan ortakların kefaletleri dışında kalan, alınan kredi meblağsını geri ödeyecek nakde çevrilebilen aracın rehni, gayrimenkulun ipotek edilmesi ya da kişiler arasında yapılan ticaretten doğan çek, senet vb. maddi sayılan teminatlar alınarak kredinin sağlanması işlemleri teminatlı krediler olarak sınıflandırılabilir (Güney, 2012: 82). Teminatlı kredilerde yalnızca imza ya da itibar geçerli olmamaktadır. İmza dışında da istenilen bazı teminatlar bulunmaktadır. Kefalet olarak da isimlendirilebilen teminatlı kredilerin türleri; adi kefalet, müteselsil kefalet, birlikte kefalet ve rücua kefalet olarak alt dallara ayrılabilmektedir (Şakar, 2006: 54).

b) Teminatsız Krediler: Bankanın, kredi ihtiyacı olanlarda itibar ve kredibilitesine göre herhangi bir teminat istemeksizin ve yalnızca imza karşılığında kredi kullandırmasıdır. Açık kredi adı ile de bilinmektedir (Güney, 2012: 82). Banka kredi talebinde bulunan firmaların piyasadaki saygınlığına, mal varlığı durumuna ve dürüstlüğüne inancı esas alarak kredi sağlamaktadır.

1.6.4. Kaynakları Açısından Sınıflandırma

Krediler kaynakları açısından sınıflandırıldığında banka kaynaklı krediler ve banka dışı kaynaklı krediler olarak iki başlıkta incelenmektedir (Güney, 2012: 82), bunlar:

a) Banka Kaynaklı Krediler: Banka kaynaklı olan krediler bankaların kendi kaynakları ile oluşturulan ve müşterilere sunulan kredilerdir. Bu krediler mevduat sahiplerinden ya da banka özkaynaklarından elde edilen para ve fonlardan verilebilmektedir.

b) Banka Dışı Kaynaklı Krediler: Banka kaynaklı olmayan ve bankaların aracılık görevi ile müşterilere sunduğu kredilerdir. TCMB, Eximbank kredileri veya farklı diğer fon kaynaklarını kullanarak oluşturulan krediler kaynağı banka olmayan kredilere örnek olarak gösterilebilmektedir.

1.6.5. İş Konusu Açısından Sınıflandırma

Bankalar tarafından kredi talebinde bulunan birey ya da işletmelere sunulan krediler iş konusu açısından üç ana grupta değerlendirilebilir (Güney, 2012: 82-83). Bunların tanımı ve özellikleri aşağıda verilmiştir:

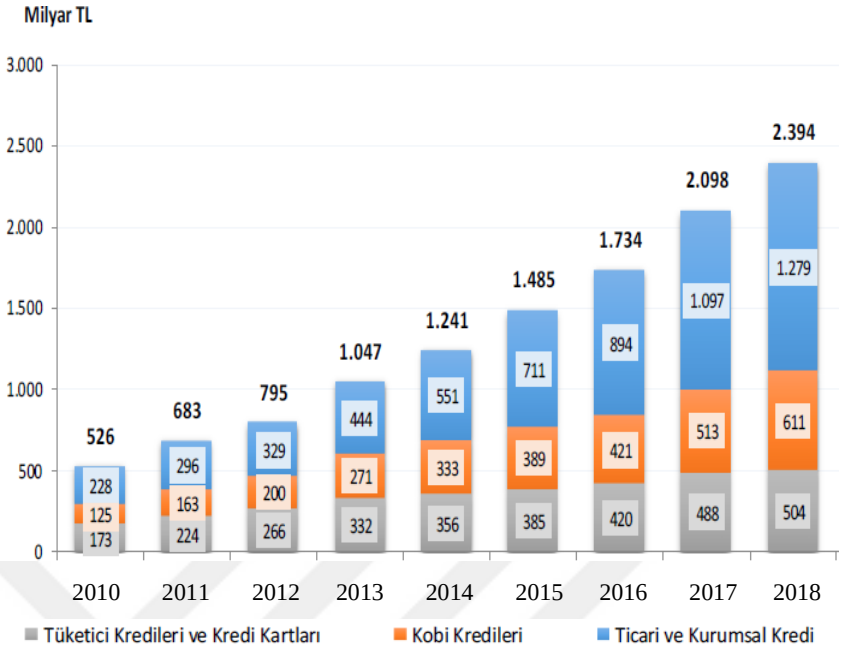
a) Kurumsal Krediler: Bankaların büyük çaplı firmalara sağladıkları kredilerdir. Kurumsal kredi ve ticari kredi kategorilerinde bankalar, talepte bulunan firmaların istihbaratını yapma aşamasında yıllık cirolarla çalışmaktadır. Kredilerin cirolarına göre değerlendirilme aşamasında, 100.000.000 TL ve üzeri ciroya sahip olan firmalar kurumsal statüde yer almaktadır.

b) Ticari Krediler: Bankaların kurumsal kredilere nazaran daha küçük çaplı firmalara verdiği krediler ticari kredilerdir. Küçük ve orta ölçekli işletmelerde de ciro, çalışan sayısı gibi farklı ölçütler yer almakta ve ticari krediler de kendi içlerinde alt birimlere ayrılabilmektedir.

c) Bireysel Krediler: Bankaların gerçek kişilere, işletmeleri dışında amaçları doğrultusunda kullanmak üzere sağladıkları kredilerdir. Bireysel krediler; tüketici kredileri, taşıt kredileri, konut kredileri ve diğer krediler olarak kendi içinde gruplandırılabilmektedir.

Sistemde pay sahibi olan tüketici, ticari, kurumsal ve kobi kredi türlerinin yıllar itibari ile gelişimi Şekil 7'de gösterilmiştir.

Şekil 7: Kredi Türlerinin Gelişimi (2010-2018)

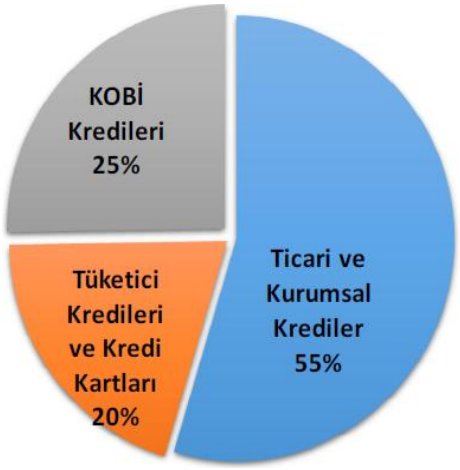


Kaynak: BDDK (2019: 11)

Şekil 7 incelendiğinde 2010 yılında 173 milyar TL olan tüketici kredileri ve kredi kartları miktarı, 2011 yılında 224 milyar TL, 2012 yılında 266 milyar TL, 2013 yılında 332 milyar TL, 2014 yılında 356 milyar TL, 2015 yılında 385 milyar TL, 2016 yılında 420 milyar TL, 2017 yılında 488 milyar TL, 2018 yılında 504 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2018 dönemine kadar sürekli artan bir eğilim yaşanmaktadır. Tüketici kredileri ve alt kalemlerinin yıllar itibariyle öneminin ve değerinin arttığını söylemek mümkündür.

Kredi türlerinin genel ekonomi içerisinde % olarak dağılımı ise Şekil 8'de gösterilmiştir:

Şekil 8: Kredilerin Dağılımı (%)



Kaynak: BDDK (2019: 10)

Şekil 8'e göre Bankacılık Sistemi içerisinde KOBİ kredileri %25 pay sahibi iken, tüketici kredileri ve kredi kartları %20 pay sahibi ve ticari ve kurumsal krediler %55 oranında pay sahibidir. Tüketici kredileri içerisinde yer alan konut kredileri çalışmanın ana hatlarından bir tanesidir ve bir sonraki bölümde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

1.6.6. Tek Düzen Hesap Planı (TDHP) Açısından Krediler

Krediler; nitelikleri, vadeleri, teminatları, kaynakları ve iş konuları açısından sınıflandırılmalarının yanında 1986'dan itibaren kullanılan TDHP'ye göre nakdi krediler belirli kategorilerde izlenebilmektedir (Kaya, 2012: 269). Bunlar;

a) İskonto ve İştira Kredileri: İşletmelerin vadesi gelmemiş olan ticari senetlerine karşılık nakit ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için verilen kredi türleridir. Senedin ödeme yeri belediye sınırları dahilinde ise iskonto kredisi, senedin ödeme yerinin belediye sınırları dışında kalması halinde ise iştira kredisi olarak adlandırılmaktadır.

b) Kısa Vadeli Krediler: İhracat ve ithalat kredileri, ihtisas kredileri, fon kredileri, mali kesime verilen krediler, yurt dışı krediler, diğer krediler.

c) Orta ve Uzun Vadeli Krediler: İhracat garantili yatırım ve diğer yatırım kredileri, işletme kredileri, ihtisas kredileri, fon kredileri, mali kesime verilen krediler, yurt dışı krediler.

BÖLÜM II

KONUT KREDİSİ HACMİ, EKONOMİK BÜYÜME VE PARA POLİTİKASI İLİŞKİLERİ TEORİK ÇERÇEVESİ

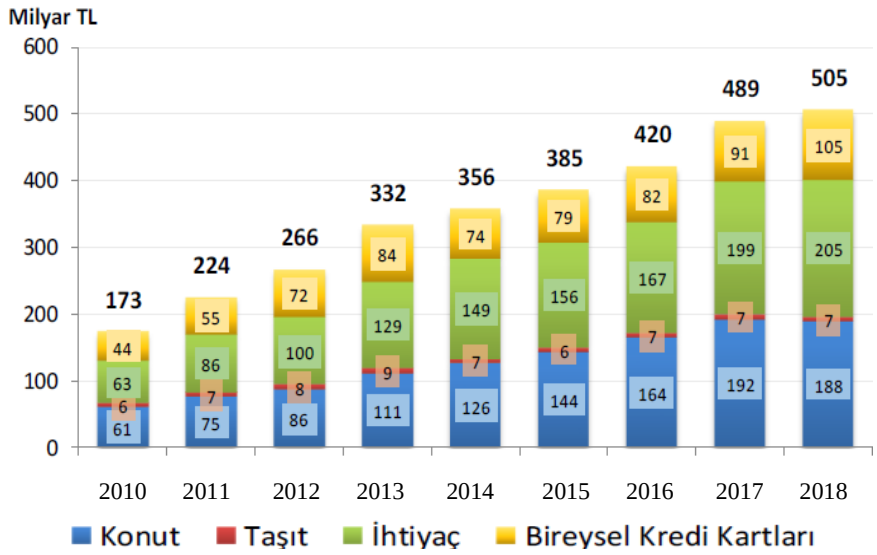
2.1. KONUT KREDİSİ

İş konusu bakımından kategorileştirildiğinde bankaların bireysel krediler segmentinde yer alan konut kredisi, barınma ihtiyacını karşılayabilmek adına yeterli miktarda maddi gücü olmayan fakat konut edinmek isteyen bireylere sundukları kredi olarak adlandırılabilir (Berkovec vd., 1994: 263).

Farklı bir ifade ile sahip oldukları kaynaklardan konut satın alan bireylere kredi sağlayanların açtıkları bireysel krediler, ipoteğe dayalı bireysel konut kredileri ve konut sektörünü kredilendirmeye yetkili kamu iktisadi teşebbüsü statüsündeki bankaların kullandırdıkları tüketici kredileri türü konut kredisi olarak nitelendirilebilir (Kaya, 2012: 267).

Gayrimenkul sahibi olma isteği ve talebi doğrultusunda herhangi bir bankaya başvuran bireyler, benzer prosedürler, ödeme planı ve farklı faiz oranı gibi etmenler ile konut kredisi alım kararını oluşturmaktadır. Şekil 9'da bireysel kredilerin 2010-2018 yılları arasında konut kredisinin zaman içerisinde gelişimi gösterilmektedir.

Şekil 9: Bireysel Kredilerin Gelişimi

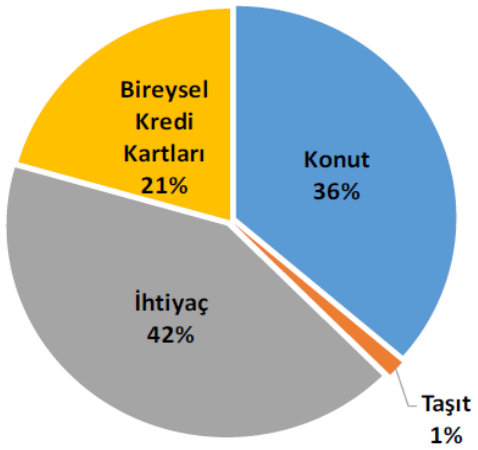


Kaynak: BDDK (2018: 12)

Şekil 9'da bireysel krediler içerisinde konut, taşıt, ihtiyaç ve bireysel kredi kartları yer almaktadır. Şekil 9'a göre konut kredileri ekonomi içerisinde 2010 yılında 61 milyar TL iken, 2018'de 188 milyar TL'ye, taşıt kredileri 6 milyar TL'den 7 milyar TL'ye, ihtiyaç kredileri 63 milyar TL'den 205 milyar TL'ye, bireysel kredi kartları ise 44 milyar TL'den 105 milyar TL'ye kadar ulaştığı görülmektedir. Aynı zamanda şekilden toplam bireysel kredi tutarının 2010 yılında 173 milyar TL'de yer almaktayken, 2018'de 505 milyar TL olduğu görülmektedir. Şekil 9'dan, konut edinebilmek amacının ülkemizde 2018 yılına kadar artan bir ivme gösterdiğini de anlamaktayız.

Bireysel kredilerin yüzde olarak dağılımı Şekil 10'da yer almaktadır:

Şekil 10: Bireysel Kredilerin Dağılımı (%)



Kaynak: BDDK (2019: 13)

Şekilde 10'da görüldüğü üzere bireysel krediler içerisinde %42'lik oranla birinci sırada ihtiyaç kredileri, %36'lık oranla ikinci sırada konut kredileri, %21'lik oranla üçüncü sırada bireysel kredi kartları ve % 1'lik oranla son sırada taşıt kredileri yer almaktadır.

Konut sahibi olabilmek için bireylerin, uzun yıllar birikim yapması, çevreden borç talep etmesi ya da miras yolu ile hali hazırda bulunan bir konutun sahipliğinin onlara geçmesi gerekmektedir. Tüm bu seçenekler, barınma ihtiyacını giderebilmekte fakat oldukça zaman almaktadır. Dolayısıyla bu durum bireyleri bankacılık sitemi ve kredilerle bir araya getirmektedir (Rasmussen ve Clausen, 2007: 54).

Konut kredileri, konutun ipoteğe alınması ile vadesi 5 ile 30 yıl arasında değişebilen faize tabi tutulan bir kredidir (Karakayalı, 2007: 449). Konut, bireylerin mal varlıkları içerisinde yer alan en önemli değerlerden bir tanesidir. Konut sahibi olmak bireylerin yaşam standartlarının iyileştiğinin, maddi gücün artmakta olduğunu gösteren bir etkendir. Sadece Türkiye'de değil tüm dünyada önemi gittikçe artan konut sektörü bankalar açısından da avantaj yaratmaktadır. Konut alabilecek düzeyde tasarrufu olmayan bireyler, gereken miktarı bankadan talep etmekte ve konut sektörü bu taleplerden etkilenmektedir (Berkovec vd., 1994: 269). Bankalardan konut kredisi kullanmak isteyen bireyler, aldıkları konutu bankaya ipotek ettirerek vadesi 5 ile 30 yıl arasında değişebilen belli faiz oranları ile konut kredisine sahip olabilirler. Bu şekilde konut talebi olan bireyler, kira öder gibi bankaya kredisini öderken, geleceğine de yatırım yapmış olur.

Tablo 2'de konut kredilerinin 2010-2018 yılları arsındaki gelişimi, toplam tüketici kredileri, toplam krediler ve GSYH içindeki payı özetlenmektedir (BDDK, 2018; TUIK, 2018).

Tablo 2: Konut Kredilerinin Gelişimi ve Sektör İçindeki Payı

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar TL)	Konut Kredileri / Tüketici Kredileri %	Konut Kredileri / Toplam Krediler %	Konut Kredileri / GSYH %
2010	61	35,26	11,60	5,26
2011	75	33,48	10,98	5,38
2012	86	32,33	10,82	5,48
2013	111	33,43	10,60	6,13
2014	126	35,11	10,07	6,12
2015	144	37,14	9,63	6,12
2016	164	39,04	9,46	6,43
2017	192	39,26	9,15	6,18
2018	197	38,03	7,61	5,32

Kaynak: BDDK (2018), TUIK (2018) verileri ile hazırlanmıştır.

Tablo 2'ye göre Türk Bankacılık Sistemi'nde konut kredi hacminin 2010 yılında 61 milyar TL iken 2018 Eylül'de 197 milyar TL olduğu görülmektedir. Birinci sütunda konut kredilerinin yıllar içerisinde yaklaşık olarak 3,23 oranında arttığı ortaya çıkmaktadır. İkinci sütunda ise konut kredilerinin 2010 yılından itibaren 2017 yılına kadar tüketici kredileri içerisindeki payının sürekli arttığı, 2018 yılında ise bir önceki yıla oranla yaklaşık %1,03 oranında azaldığı, ayrıca üçüncü sütunda konut kredilerinin toplam krediler içerisindeki payının 2010'dan itibaren azalan bir ivme gösterdiği ve 2018 yılında bir önceki yıla göre %1,20 oranında küçüldüğü ortaya çıkmaktadır. Dördüncü sütunda yer alan GSYH içerisinde konut kredileri payının ise 2010-2015 yılları arasında artan eğilimli olduğu, 2016 yılında duraksadığı ve 2017 yılında düşüşe geçtiği görülmektedir. 2018 yılında GSYH içerisindeki konut kredileri payının düşerek 2011 yılındaki değerinden daha küçük bir değere ulaştığı görülmektedir.

Türkiye'de 2000 yılında meydana gelen finansal kriz sonucu Türkiye ekonomisi zor bir süreçten geçmiştir. Yaşanan bu kriz ülkedeki kamu bankalarının yeterince kaynak bulamamasına, döviz sıkıntısına ve enflasyonun artmasına neden olmuştur. Yabancı ve yerli yatırımcıların ülke ekonomisine olan güveni iyice sarsılmıştır. Bu kriz bankacılık sektörünün güçlendirilmesine yönelik politikalarla atlatılmıştır. 2008 yılına gelindiğinde tüm dünya ekonomilerini etkileyen bir küresel finans krizi meydana gelmiştir. Bu dönemde Türkiye enflasyon hedefleme politikasını hayata geçirmiştir. Bu politikanın içinde TCMB de kısa vadeli faiz oranı, zorunlu karşılıklar ve faiz koridoru gibi maddelerle ekonomiye yön vermiştir. Yaşanan krizler bankacılık ve sigortacılık sektörüne ciddi zararlar vermektedir. 2010 yılından itibaren kredilerin artışı finansal istikrarın sağlanmasına engel olurken, bankacılık ve finans sektörü açısından gelişimi sağlamıştır (Yiğitoğlu, 2005: 120). 2017 yılı sonrasında konut kredilerinde yaşanan düşüş ekonominin daha istikrarlı ve sağlam gelişmesini etkilemektedir.

2.1.1. Konut Kredisinin Avantajları

Konut kredilerinin avantajlarını ikiye ayırabiliriz. Birinci avantajı, konut talebinde bulunanlar açısından, ikinci avantajı ise kredi sağlayanlar açısındandır.

Konut sahibi olmak isteyen fakat yeterli birikimi olmayan bireyler, konut kredileri kullanmak suretiyle bu amaçlarını gerçekleştirmekte, kira ödemesi yapmak yerine kredi taksitlerini ödeyerek çeşitli vadelerde ev sahibi olabilmektedir. Dolayısıyla daha az risk alarak kendi evlerinin sahibi olma imkanına ulaşırken geleceklerine de yatırım yapmış olurlar. Kredi sağlayanlar yani bankalar açısından faydası, daha az miktardaki sermayelerini belirli faiz oranı karşılığında ve belirli bir vadede kredi talebinde bulunanlara sunarak sermayelerini belirlenen vade sonunda arttırarak kredi kullananlardan almaktadır.

Ekonominin genel durumu açısından konut kredilerinin faydası, kredi kullananların ödemeleriyle piyasada canlılığın artması, pek çok kişinin konut sahibi olabilmesinin sosyal refahı arttırarak kalkınmaya zemin hazırlaması olarak ifade edilebilir.

Konut kredilerinin sadece bankacılık sektörü açısından değil tüm ekonomi açısından bu denli önem arz etmesi bu bilimsel çalışmanın ana konusunu oluşturmakla birlikte, kredi hacmi ile GSYH ile ilişkileri de irdelenmesi gereken konulardır. Artan nüfusun hem ülkemiz hem de dünya açısından bir sorun olduğu günümüz şartlarında, barınma problemi de önemli bir yer edinmekte, herkesin konut alabilecek maddi donanımı bulunmaması sebebiyle gelecek yıllar için konut kredilerinin artacağı öngörülmektedir.

2.1.2. Konut Kredisinin Riskleri

Risk, zarara uğrama tehlikesidir (TDK, 2019). Ayrıca bir işletmenin net nakit miktarının pozitif ya da negatif yönde değişimini ifade etmektedir. Bankacılık sisteminde banka ile ilgili temel amaç, riskleri minimize ederek elde edilecek getirileri bankanın karına eklemek ve kazanç sahibi olabilmektir. Bankaların bu amacı gerçekleştirirken karşılaştıkları bazı riskler mevcuttur; kredi riski, karşı taraf riski, likidite ve fonlama riski, piyasa riski, sermaye riski, operasyonel risk, ülke riski ve politik risk, sistemik risk (Gürkan Yay, 2012: 364-365).

Bankacılık sisteminin temel taşı olan krediler, taraflar arasında hukuki sözleşmelerle güven unsuruna dayanılarak yapılmakta, kanunlar ile düzenlenmektedir. Fakat alınan tüm önlemlere rağmen önüne geçilemeyen, ani gelişmeler sebebiyle bankalar çeşitli risklerle yüz yüze gelmektedir. Tıpkı bankalar

gibi, bankaların önemli bir segmentini oluşturan konut kredilerinin de avantajlarının yanında bazı dezavantajları ya da farklı bir ifade ile riskleri mevcuttur. Bu riskler;

a) Kredi Riski: Bankaların kullandırdıkları kredilerin anapara ve/veya faizinin ödenememesi veya gecikmesinden dolayı net karın ya da özvarlığın piyasadaki değerinde oluşabilen değişimdir. Ülkemizde yatırım araçları genellikle Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS)'ne aktarıldığından, kredi riskinin düşük düzeyde yer aldığı düşünülmektedir (Mandacı, 2003: 71). Fakat gelişmiş ülkelerde, finansal kuruluşlar ve bankaların en çok önem verdikleri riskin kredi riski olduğu ifade edilmektedir (Jimenez ve Saurina, 2004: 2192). Kredinin ödenmemesi durumu bankaların sermayesini olumsuz yönde etkilemekte ve eğer kayıp çok yüksek meblağda ise iflasa sebep olabilmektedir (Gürkan Yay, 2012: 366). Kredinin geri ödenememesi durumu kötü krediler olarak adlandırılır. Kötü krediler; bir bankanın başarısızlığının en büyük ve en olası sebeplerinden biridir (Parasız, 2011: 124). Bu sebeple kredi riski, konut kredilerinde de meydana gelebilen ve kredi veren kuruluşu yakından ilgilendiren bir dezavantaj olarak görülmektedir.

b) Likidite Riski: Likidite riski de bankaların karşılaştıkları en ana risklerdendir. Likidite riski genel olarak, banka müşterilerinin vadesinden önce mevduatlarını çekmeleri ve bu davranış karşısında bankaların kredi sağlamada ve diğer nakit ihtiyaçları karşılamada daralma yaşaması olasılığını belirtmektedir. Likidite riski, piyasanın istikrarsız dönemlerinde çok sayıda mevduat sahibinin mevduatlarını çekmek istedikleri dönemlerde meydana gelmektedir (Gürkan Yay, 2012: 367). Banka aktif ve pasiflerinin vade uyumsuzluğu nedeniyle yaşanan riskler de bu gruba girmektedir. Zira fon kaynakları kısa vadeli olabilmekteyken, uzun vadeli krediler vade uyumsuzluğuna yol açmakta ve likidite riski oluşmaktadır. Dolayısıyla bankalar bu olası riskleri göz önünde bulundurarak önlemlerini almalıdır (Diamond ve Rajan, 2001: 290).

c) Faiz Oranı Riski: En temel tanımla faiz oranı riski, faiz oranının beklenmeyen oranlarda değişmesi ya da bankaların kısa vadeli mevduatları uzun vadeli sağlanan kredilere dönüştürmesi aşamasında yaşanan risktir (Gürkan Yay, 2012: 367). Genellikle, finansal kurumlar tarafından kullandırılan kredilerden sonra faiz oranlarının artması ve kullanan tarafın yasalar ve mevzuatlarla korunması nedeniyle bankaların maliyetlerinin artarak zor durumda kalması olarak literatürde yer alan risk türüdür (Angbazo, 1997: 57). Değişken faizli kredi (mortgage)

kullanımı, faiz oranı riskini kredi alana transfer etmektedir (Parasız, 2011: 124). Böylece kredi sağlayan finansal kurumlar faiz oranı riskinden kaçınabilmektedir.

d) Döviz Kuru Riski: Döviz kuru riski ise döviz kurlarında yaşanan bir dalgalanmanın bankanın bilançosunu etkilemesi şeklinde meydana gelmektedir (Parasız, 2011: 123). Ulusal paranın yabancı paralar karşısında değerini yitirmesi sebebiyle bankaların uğradığı zarar döviz kuru riski olarak tanımlanabilir (Mandacı, 2003: 71). Eğer kredi sağlayan bankalar, döviz cinsinden borç verip aynı şekilde borçlanıyorsa faiz oranı riski yanında döviz kuru riskine da katlanmak durumundadır (Gürkan Yay, 2012: 368). Bankanın döviz kuru riskinden korunabilmesi için, ulusal para birimi ile kredi sağlayıp, riski kredi alana yansıtmalıdır. Bu davranış, döviz kuru riskini kredi riskine dönüştüren bir hamledir (Parasız, 2011: 124).

e) Erken Ödeme Riski: Şüphesiz her kredi türünde olduğu gibi konut kredilerinde de kredi kullanan tarafın kredisini erken ödeyerek borcunu kapatma isteği, finansal kurum açısından risk teşkil etmektedir. Konut kredilerinde Tüketiciyi Koruma Kanunu esası ile erken ödeme yapılması durumunda, masraflar ve fiyat konusunda olanaklar sunulmaktadır (Danenas ve Garsva, 2014: 15). Dolayısıyla, mudiler fırsat bulduklarında konut kredi borçlarını erken kapatma isteği ile bankaya başvurabilmekte ve bu durum banka açısından olumsuz bir durum olmaktadır.

2.1.3. Konut Kredisinin Türkiye'deki Gelişimi

Konut finansmanı ile ilgili gelişimler ABD ve Avrupa'da uzun yıllardır süre gelmektedir. ABD'de İpotekli Konut Finansman sistemi adı altında yer alan; kredi sağlayan kurumları, yatırımcıları, kredi talep eden ihtiyaç sahiplerini ve aracı kuruluşları koruyan düzenlemelerle işleyen bir sistem bulunmaktadır (Marshall ve Marsh, 200: 60). Türkiye'de ise konutla ilgili finansman sistemi ilk defa 1926'da Emlak ve Eytam Bankası ile ön plana çıkmıştır. Cumhuriyetin kuruluş yıllarına rastlayan bankanın açılışı, Türkiye'de konut finansman sistemine bir yanıt getirebilmeyi amaçlamıştır. Yeni bir yönetim sistemine geçilmesi, 1929 Büyük Buhran'ın olumsuzlukları, sonrasında İkinci Dünya Savaşı'nın etkileri bankanın kuruluş amacını gerçekleştirememesine, dolayısıyla konut finansmanına çözüm üretilememesine neden olmuştur. Konut satışlarını kolaylaştıran konut kredilerinin yaygınlaşması 1960'lardan sonraya rastlamaktadır (Selami, 2011: 39).

1960'lı yıllarla birlikte Türkiye planlı kalkınma dönemine geçmiştir. Bu kalkınma planlarının finansman sisteminin gelişmesinde etkisi bulunmaktadır. 1963'ten itibaren, Devlet Planlama Teşkilatı tarafından beş yıl aralıklarla yayınlanan kalkınma planlarını konut kredileri ve kredilere etkileri çerçevesinde ele alınacaktır.

2.1.3.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)

Birinci beş yıllık kalkınma planı 1963-1967 yılları arasında yayınlanarak, uygulanmıştır. 1961 yılında yeni bir anayasanın yürürlüğe girmesi ve darbe dönemi içerisinde yer alması bakımından ekonomi durgunluk aşamasındadır. Ekonomik büyüme bu dönemde %6,7 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik gelişme için, gelirin artması ile birlikte kredi hacminde de bir artış yaşanması ve bu artışın enflasyon yaratacak bir oranda olmaması gerekliliği, denge sağlanabilmesi açısından kredi politikasında önlemler alınacağı vurgulanmıştır. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde kredi sağlayan kuruluş çalışanlarının kalifiye eleman haline getirilmesi için personelin eğitimine bütçe oluşturulmuştur. Ayrıca bu dönemde lüks konut üretimi yaygınlaşarak, bu üretime herkesin erişememesi, şehirlerde gecekondu yapımını arttırmış ve toplumsal eşitsizlik doğurmuştur. Bu probleme yönelik alınan tedbir politikaları; küçük ve ucuz olarak nitelendirilebilecek halk tipi konutların yapılması teşviki, bu konutlara bireylerin sahip olabilmesi için kredi sağlanması, bireylere sağlanacak bu kredilerin farklı alanlarda kullanılmasının önlenmesi, lüks olarak nitelendirilen konutların üretimini sağlayanlara kredi desteğinin verilmemesi ve vergi getirilerek bu üretimin engellenmesi şeklinde özetlenebilir (DPT: 1963: 432-501).

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi'nde her bütçeye uyması planlanan ve lüks olarak nitelendirilemeyecek konutların üretimi için Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) ve Türkiye Emlak Kredi Bankası finansal destek vermiştir. Ortaya konulan politikalar neticesinde, kamu tarafından konut üretimi için verilen destek harcama ve yatırımlarının oranı %10 oranında kalmış, yapılan vergi düzenlemeleri konut talep edenler ve arz edenler için yeterli olamamış, yeterli konut ihtiyacı yatırımlarla desteklenemeyerek %20 civarında kalmıştır (Keleş, 2018: 476). Bu plan süresince kredi hacmi artışının olması gerektiği savunulmuştur. Tüm bu gelişmeler, Birinci Beş Yıllık Kalkınma planı dahilinde lüks konut üretiminin önüne geçilerek, halka uygun

fiyat ve statüde konutu teşvik etmek, gecekondulaşma düzeyini azaltabilmek, devletin konut yatırımlarına destek vererek, bireylerin konut ihtiyacının giderilebilmesi yönünde gerçekleşmiştir.

2.1.3.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972 yılları arasında uygulamaya girmiştir. Bu dönemde GSYH oranı %7 olarak hedeflenmiş ve GSYH büyüme hızı en yüksek değeri olan %9,2'ye kalkınma planının son yılında ulaşılmıştır. Büyüme bu şekilde ilerlerken, konut ile ilgili ilk kalkınma döneminde yaşanan sorunlar devam etmiş, kentlere göç artmış ve konut arzının oluşturulması problemli hale gelerek, kentlerde gecekondulaşma oranı artmıştır. Halk tipi konut üretmesi planlanan toplu konut idareleri etkinliğini sağlayamamış, ayrıca konut kredileri gibi finansman kaynakları ihtiyaç sahibi bireylere ve firmalara etkin bir şekilde aktarılamamıştır. Dolayısıyla konut kredisi veren Emlak Kredi Bankası ve SSK kaynaklarını ihtiyaç sahibi düşük gelirli bireylerin konut alabilmesi için sunması, sunulacak konut kredileri düşük faizli ve kısa vadeli olması, lüks konutların vergi yükünün arttırılması ile azaltılmaya çalışılması, konut artışına göre çevre ve altyapının düzenlenmesinin planlanması, devletin sektörü yatırımcı sıfatıyla desteklemesi gibi konut politikaları uygulanmıştır (DPT, 1968: 280-286). Konutlar için %17,9 olarak öngörülen yatırımların %20,1 oranında gerçekleştiği, kente göçmenin artarak konut ihtiyacının karşılanamadığı gözlemlenmiştir (Keleş, 2018: 494). Ayrıca İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde, ilk planda amaçlanan kredi hacminin arttırılması ve uygulanan politikalar neticesinde banka kredi hacminin yılda %19 oranında artışının gerçekleştiği görülmüştür. Banka kaynaklarının arttırılması ve düzenlenmesi amacıyla gerçekleştirilen politika ve istatistiklerinin Merkez Bankası ve Devlet İstatistik Enstitüsünün katkısıyla izlenmesi planlamıştır (DPT, 1968: 116).

2.1.3.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1973-1977 yılları arasında uygulanmıştır. Uygulamaya konulan üçüncü plan, birinci ve ikinci planlarda başarısızlık ve yetersizlik görülmesi üzerine odaklanmıştır. Uzun vadede sürdürülebilir kalınma

sağlanabilmesi için GSYH büyüme hızının ortalama %7,9 oranında seyretmesi hedeflenmiştir (Avcı, 1988: 32-33).

Konut sektöründe ise bu dönemde sorunlar devam etmiş, konut talebinde bulunan bireylerin geliri, konut sayısının ne kadar arttığının bilinememesi ve konut ihtiyacı olanlara kredi sağlayan kurumların düşük gelir sahibi bireylere yeterli desteği sağlamamaları gibi sorunlar yaşanmıştır. Bu sorunlara istinaden, konut ihtiyacını giderecek barınma çözümü oluşturulması, konut alımına maddi olanağı yetmeyenlere devlet tarafından arsa desteği verilmesi, Maliye Bakanlığı'nın devreye girmesi ile kredi sağlayanların gelire göre kredi kolaylığı sağlanması, halkın satın alım gücüne uygun sosyal konut yapımının desteklenmesi gibi tedbir ve politikalar geliştirilmeye çalışılmıştır (DPT, 1973: 833-841). Ayrıca kredi desteği sağlamak için SSK gibi kurumların yanında BAĞ-KUR'un kurulması gerçekleşmiştir (Gence, 2004: 56). Bu dönemde toplam krediler 1963'te 11,8 milyar iken 1971'de 42,8 milyar liraya ulaşmıştır (DPT, 1973: 887). Üçüncü beş yıllık kalkınma politikaları birinci ve ikinci kalkınma politikaları ile paralellik göstererek, konut ihtiyacı olan geliri daha düşün düzeyde seyreden bireylerin ihtiyaçlarını tam anlamıyla gideremeyiştir (Keleş, 2018: 494).

2.1.3.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983 yılları arasında uygulamaya girmiştir. Diğer kalkınma planlarının yapılmasına rağmen konut sektöründe yaşanan sorunlar bu dönemde de sürmüştür ve dördüncü kalkınma planı bu problemlere yeniden değinen bir uygulama olmuştur. Kentlere göç ile artan gecekondulaşma sorununu giderebilmek için toplu konutlar yapılması, dar gelirli bireylerin konut ihtiyacını giderebilmek adına devlet desteğinin sağlanması gibi planlanan politikalar bu dönemde de devam etmiştir (DPT, 1979: 144-147).

Dönemde, önceki planlarda tekrar eden politikalarla birlikte 1980 yılında yaşanan darbe, hükümet değişikliği, siyasi olaylar neticesinde planlar tam anlamıyla gerçekleştirilememiştir. Bu dönem, yüksek faiz oranlarının olması nedeniyle konutların satılıp mevduata çevrilmesi ile sonuçlanmıştır (Keleş, 2018: 495-496).

2.1.3.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989 yıları arasında uygulamaya konulmuştur. Bu dönemde askeri yönetimin yönetime gelmesi ile ekonomide denge bozulmuş ve negatif büyüme gerçekleşmiştir. Toplu Konut Fonu kaynakları ile ihtiyaç sahibi bireylerin konut edinebilmeleri teşvik edilmesi, köy benzeri konutların yapılmasının planlanması, toplu konut yapılacak alanlara sosyal tesislerin de yapılması politikaları izlenmiştir. Ayrıca Merkez Bankası açık piyasa işlemleri yardımıyla krediyi arttırmaya yönelik müdahalelerde bulunarak, orta ve uzun vadeli kredi uygulamalarını arttırmıştır (DPT, 1985: 166-167).

Toplu Konut Yasası yürürlüğe konularak, günümüzde de varlığını sürdüren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuş ve Toplu Konut Fonu kaynağının bütçe dışı kaynaklar olan alkollü ve alkolsüz içecekler, tütün ürünleri satış vergileri, petrol satış vergileri, gümrük ithalat ürünlerinin satış vergilerinden oluşturulması planlanmıştır (Keleş, 2018: 501).

2.1.3.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994 yıllarında uygulamaya girmiştir. Liberalleşme odaklı bir plan olarak, beşinci kalkınma planının eksikliklerine değinerek oluşturulan bir plandır. Bankacılık sektörünün oluşturduğu kredi hacmi 491 trilyon rakamlarına ulaşmıştır. Bu dönemde yer alan konut politikaları, konut talep ve arzına finansal destek verecek kuruluşların düzenlenmesi, halk tipi konut yapılmasının devamının sağlanması, Toplu Konut Fonu'nun kaynağının genişletilip, bu fonun sürdürülmesi, gecekondulaşmanın azaltılması amacıyla belediyelerin konut yapımını gerçekleştirmesi şeklinde özetlenebilir (DPT, 1990: 316-317).

2.1.3.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000 yılları arasında uygulamaya konulmuştur. 1994 yılında ekonomik kriz yaşanmış ve ulusal para birimimiz yabancı paralar karşısında değer yitirmiş, 1996 yılında ülkemiz Gümrük Birliği'ne girmiştir.

Bu dönemde terör olayları patlak vermiş ve ülke için dezavantajlı durumlar ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla uygulamaya konulan beş yıllık planlar hedeflenen düzeyde gerçekleşememiştir. Yine bu dönemde tüketici kredisi kullanan bireylerin, tüketici kredisinin herhangi bir zararından etkilenmemesi için düzenlemeler getirilmiştir (DPT, 1996: 97-102).

Bu dönemde, konut projelerinin Doğu ve Güneydoğu alanlarında gelişmesini sağlamak, kentleşme neticesiyle artan konut talebini düzenlemek, konut ile ilgili teknolojik yeniliklerin desteklemek gibi konut politikaları amaçlanmıştır (DPT, 1996: 181). Yaşanan kriz, terör olayları, 1999 doğal afeti Türkiye'nin konut ile ilgili amaçlarına ulaşmasında engel teşkil etmiştir (Keleş, 2018: 521-522).

2.1.3.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005 yılları arasında uygulamaya koyulmuştur. 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan ekonomik krizler neticesinde bankacılık sektörü ciddi zarar görmüş ve birçok banka TMSF'ye devredilmiştir. Dolayısıyla kredilerde bu durumdan etkilenmiş, enflasyon ve zamların artması negatif bir ekonomik etki yaratmıştır. Ülkemiz bu dönemde hem ekonomik hem de siyasi istikrarsızlıkla yüzleşmiştir. Yaşanan olumsuz durumlar hedeflenen stratejilerin tam anlamıyla gerçekleşmesini engellemiştir. Tüm bunların yanında konut ile ilgili politikaların devamı sürdürülmüştür. Sekizinci kalkınma planlarında, konut arz ve talebinin desteklenmesi ve alt gelirli bireylerin konut edinebilmesinin kolaylaştırılması ile ilgili politikaların oluşturulması, konut problemlerinin tamamen giderilmesi adına yapılacak devlet desteğinin sağlanması, konut arzını gerçekleştirmek için üretimi yapacak personelin ve malzemelerin iyileştirilmesi konularına değinilmiştir (DPT, 2001: 171-172).

Yaşanan 1999 depremi ve can kayıpları, planın konut tedarikinde çevreye, doğaya daha fazla özen göstererek üretilmesi, önlemlerin alınması şeklinde kalkınma planlarına yansımıştır. Fakat hedeflerin gerçekleştirilmesine yönelik tavsiyeler planlarda yer almamıştır (Keleş, 2018: 523).

2.1.3.9. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2013)

Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi 2007-2013 yılları arasında gerçekleşmiştir. Merkez Bankası bağımsız olarak hareket etmiş, fiyat istikrarı temel hedef olarak belirlenmiştir. Dönem içerisinde büyüme oranı küçülmüş, kamu denetiminde konut sektörüne yaptığı yatırımlar artmıştır (DPT, 200: 35-70). Dokuzuncu beş yıllık kalkınma planı döneminde ülkemiz konut finansmanına ait politikaların üzerinde durulmamıştır (Keleş, 2018: 525).

2.1.3.10. Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2014-2018)

Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı 2014-2018 yılları arasında uygulama bulmuştur. Bu dönemde konut sorunları devam etmekte, yeni ve lüks konutların tercih sebebi olması, kentleşmenin daha da artması, altyapı ve çevre sorunlarının artması ve hizmetlerin yetersiz kalması gibi sorunlara sebep olmuştur. Yaşanan sorunlara çözüm getirebilmek adına, doğal afet risklerinin yüksek olduğu alanlara kentsel dönüşüm uygulanması, belediyelerin bu dönüşümde sorumluluğunun arttırılması, konut üretimi ve tercihi arasında denge gerçekleştirilmesi, konut finansmanı için yetkili kurumların eğitilmesi, sadece lüks yaşam alanlarının değil eski yerleşim yerlerinin de düzenlenmesi, devletin konut üzerinde kontrolünün arttırılması planlanmıştır (DPT, 2013: 125-128). Onuncu kalkınma planında genel olarak, sağlıksız yaşam alanlarının sağlıklı yaşanılabilir alanlara dönüştürülmesi amacıyla kentsel dönüşüm üzerinde durulmuştur. (Keleş, 2018: 525).

2.2. KREDİ VE ARZ TALEP İLİŞKİSİ

Bir ülkenin istikrarı ve refahı özellikle ekonomi politikalarına ve bu politikaları hayata geçirebilmesine bağlıdır. Bu amaçla ülkeler kendi merkez bankalarını kurmuştur. Merkez bankalarının temel amacı, ülkesinin para ve kur politikalarının en doğru şekilde uygulanmasını sağlamaktır. Ülkemiz merkez bankasının temel amacı olan fiyat istikrarını sağlamanın yanı sıra finansal istikrar, döviz kuru rejimi, banknot basma ve ödeme sistemleri olmak üzere beş görev ve sorumluluğu vardır. Bu görev ve sorumlulukları uygularken de kullanacağı araçlarda bağımsızdır. Ekonomilerde fiyat istikrarının sağlanabilmesi için alınan para

politikaları kararlarının doğru bir şekilde uygulanabilmesi oldukça önem arz etmektedir. Para politikalarının ekonomiye etkilerinin bu denli önemli olması, talep gibi unsurları hangi kanallarla etkilediğini 'parasal aktarım mekanizması' denilen bir sistem ile açıklanmaktadır. Parasal aktarım mekanizmasının kısa vadeli faizler, döviz kurları, zorunlu karşılıklar ve kredi faiz oranları gibi unsurları bulunmaktadır. (TCMB, 2013: 2).

Bernanke ve Getrler (1995), faiz kanalının değişkenlere etkisinin açıklanmasında eksiklik olduğunu ve bu eksikliğin kredi kanalı yardımıyla tamamlanacağını savunmaktadır. Kredi talebi faiz kanalı ile birlikte ilerlerken, kredi arzı banka kredi kanalı ile ilişkilidir. Aşağıda kredileri ilgilendiren üç parasal aktarım mekanizması kanalı açıklanacaktır.

2.2.1. Banka Kredi Kanalı

Parasal aktarım mekanizmasında yer alan kredi kanalı, uygulanmakta olan genişletici para politikaları uygulamalarının banka kaynaklarını arttıracağından miktar olarak yükselme eğilimine girmektedir. Artan kredi miktarı, işletmelerin yatırım harcamalarının artmasına ortam yaratacak ve ülkenin toplam talep düzeyini de aynı oranda arttıracaktır. İşletmelerin itibarı artarken, borç yükü azalmakta ve aynı doğrultuda nakit akışı da hızlanmaktadır. Hızlanan nakit akışı bankaların kredi arzlarını arttırmaları yönünde pozitif olarak etkilemektedir. Tam tersi durumda, daraltıcı para politikaları kapsamında, işletmelerin borç maliyetleri yükselişe geçmekte ve varlıklarının değerleri de azalmaktadır. Bankaların kredi kanalı kobilerin yatırımlarını büyük işletmelerden daha fazla etkisi altına alır (TCMB, 2013: 6). Kredi kanalı, para politikalarının kredi arzına ne derecede etki ettiğini yansıtmaktadır. Örneğin, sıkı para politikalarının bir ülkede uygulanması mevduatların azalmasına yol açmakta ve bu durum banka kredileri arzını da olumsuz etkilemektedir. Kredilerin azalması, ülkeye yapılacak olan yatırım harcamalarını azaltmaktadır (Adanur Aklan ve Nargeleçekenler, 2008: 121). Banka kredi kanalının faiz oranları ile ters orantılı olduğu söylenebilir. Faiz oranlarının yükselmesi ile krediler olumsuz etkilenir, bankalar tarafından kredi arzı azalır. Bu durumdan sadece finans sektörü değil, diğer sektörler ve dolayısıyla da tüm ekonomiyi de olumsuz etkiler.

2.2.2. Faiz Kanalı

Parasal aktarım mekanizmasının bir diğer önemli dalı da faiz kanalıdır. Faiz kanalı, geleneksel aktarım yolu olarak literatürde yer almaktadır. Faiz kanalının ana kaynağı olan faiz oranları, tüketicilerin tasarruf ya da yatırım yapma davranışını etkilemektedir. Piyasada faiz oranları artma eğilimine girerse, tüketim kısılmakta ve tasarruftan elde edilen gelir artacağı için bireyler tasarrufa yönelmektedir (Demirezen, 2015: 17). Faiz oranlarının düşüşe geçmesi ile birlikte, elde bunan sermeyenin maliyetini düşürme etkisi yapmakta ve düşen maliyetle yatırım harcamaları artırarak ülkedeki toplam talebi değiştirmektedir. Yine faiz oranlarının düşmesi, tüketicilerin tasarruf isteklerini köreltmekte ve tüketiciler ellerindeki sermayeyi tüketim harcamalarına ayırmaktadır. Kısa vadeli faiz oranlarındaki işleyiş, gitgide piyasadaki uzun vadeli faiz oranlarına aktarılmaktadır. Faiz oranlarındaki değişimle gelen etki enflasyona da sıçrama yapabilmektedir (TCMB, 2013: 5). Kısa vadeli ve sonrasında uzun vadeli faiz oranlarını etkileyen faiz kanalı, fon arz ve talebini de etkisi altına alarak toplam talep miktarını ve kredi miktarını azaltan ya da arttıran bir unsurdur. Piyasada stok halde bulunan paranın artışı faiz hadlerini azaltmakta ve tam tersi durumda faiz hadleri artmaktadır. Dolayısıyla, piyasanın kredi talebini de faiz kanalı etkilemektedir.

2.2.3. Döviz Kuru Kanalı

Parasal aktarım mekanizması kanallarından döviz kuru kanalı genel ekonomide talep ve arzı etkileyerek çalışmaktadır. Döviz kurunda meydana gelen dalgalanmalar, yerel para biriminin döviz karşısında değer kaybetmesi tüketiciler açısından toplam geliri azaltma ve genel harcamaları kısma gibi olumsuz sonuçlar doğurmaktadır (Demirezen, 2015: 20). Para otoritelerinin uyguladığı genişletici politikalar doğrultusunda faiz oranlarının düşerek, yatırımların ülke dışına aktarılması ile yerel para birimi değer kaybetme eğilimine girecektir. Ayrıca döviz kurunun artması ile sadece döviz para birimi değeri artmamakta, bu durum aynı zamanda ithal mal ve hizmet fiyatlarını yükseltmekte ve ekonomide toplam arz azalarak, enflasyonist etkilerin artmasına yol açmaktadır. Dolayısıyla döviz kuru

kanalının, ülkelerin dışa açıklık seviyelerinin artması ile daha etkili seviyeye geleceği kabul edilebilmektedir (TCMB, 2015:7). Döviz kuru kanalı genel itibariyle, ulusal para ile yabancı para arasında yaşanan değişimleri yansıtmakta ve dış ticaret hareketleri sebebiyle yaşanan dalgalanmalar, ekonomik göstergeleri etkilemektedir.

2.3. EKONOMİK BÜYÜME KAVRAMI

Ekonomik büyüme kavramı, bir ülkede yaşayan fertlerin her birinin payına düşen ulusal gelirin artmasını ifade etmektedir. Ulusal gelir ise, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla kavramı ile açıklanmakta ve büyüme GSYH'da bir önceki döneme göre enflasyondan arındırılan (reel) değeri belirtmektedir. Ekonomik büyüme, çevre şartlarının daha iyi hale gelmesi, teknolojinin yaygın kullanılması, doktor, öğretmen sayısının ülkedeki her bireye daha fazla sayıda düşmesi gibi refahsal ölçütler ekonomik kalkınmaya zemin hazırlar. Ayrıca konut ve sosyal güvenlik hizmetleri gibi hizmetlerin artması ekonomik kalkınmayı hızlandırmaktadır (Korkmaz, 2013: 15-16). Ekonomik büyüme, bir ülkenin bir önceki dönemine göre GSYH değerinin artışı ve ekonomide üretilen toplam mal ve hizmetin değer artışı ile açıklanabilmektedir (Karakayalı ve Dilber, 2013: 7). Nitekim GSYH'de meydana gelen yükselmenin büyüme olarak nitelendirilebilmesi için, bu yükselişin daimi olması gerekmektedir (Ünsal, 2007: 11).

Ekonomik büyüme ülkeler açısından önem arz etmektedir. Üretim hacmindeki artışın göstergelerinden biri GSYH'daki yıllar itibari ile yaşanan değişimler ülkede gelirin dağılımdaki dengesizliklerin giderilmesi, işsizlik oranının azaltılması, ekonomik, kültürel, sosyal alanların ve kurumların iyileştirilmesi açısından kilit bir ekonomik göstergedir. Tablo 3' te Türkiye'nin 2016-2018 GSYH verileri gösterilmektedir.

Tablo 3: Türkiye 2016-2018 Yılları GSYH Göstergeleri

Makro Göstergeler	Birim	2016	2017	2018
GSYH	Milyar TL	2.609	3.107	3.701
GSYH	Milyar USD	864	851	784
Kişi Başına GSYH	USD	10.883	10.597	9.632
GSYH Büyümesi	%	3,2	7,4	2,6

Kaynak: (http://www.mahfiegilmez.com/p/gostergeler.html, Erişim Tarihi: 15.03.2019)

Tablo 3'teki veriler incelendiğinde, kilit bir ekonomik gösterge olan GSYH, TL değeri açısından 2016 yılından 2018 yılına doğru artış göstermekte iken, USD değeri açısından bu oran düşmektedir. GSYH göstergesinin 2016 yılında 3,2 oranında, 2017 yılında 7,4 oranında ve 2018 yılında 2,6 oranında büyüme gösterdiği görülmektedir. Daha önce açıklandığı gibi bu artışın ekonomik büyüme sayılabilmesi için sürekli olması gerekmektedir.

2.3.1. Ekonomik Büyümeyi Belirleyen Faktörler

Birey ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için emek, sermaye, doğal kaynaklar ve teknoloji olmak üzere temelde dört üretim faktörü kullanılmaktadır. Ekonomik büyümeyi sağlayabilmek açısından, üretim faktörlerinin arzını arttırarak ekonomik gelişmeyi başlatabilmek gerekmektedir. Genel anlamda bakıldığında, yer altı ve yer üstü tüm kaynaklar, iklim koşulları vb. doğal kaynakları oluşturmaktadır. Kaynağın üretim faktörü olabilmesi için onun üretimde kullanılması, kullanabilecek bilgi ve teknolojiye sahip olunmasını gerektirmektedir (Karakayalı ve Dilber, 2013: 45).

Ekonomik büyümenin belirleyici diğer temel dinamikleri, sermaye miktarı, teknolojik açıdan gelişim, vasıflı işgücü olarak sayılabilmektedir. Klasik düşünürler tasarruf yapılabildiği ölçüde sermaye birikiminin ve yatırımın gerçekleşeceğini düşünmekte ve ekonomide büyüme kavramının oluşabilmesi için tasarrufun gerekliliğini ön plana çıkarmaktadırlar (Korkmaz, 2013: 48). Üretim aşamasında binalar, aletler, makineler de gerekmektedir. Tüm bunlar sermaye birikimini oluşturmakla birlikte büyümenin belirleyicilerindendir (Karakayalı ve Dilber, 2013: 49).

Bir diğer sermaye çeşidi, nitelikli işgücünün varlığıdır. Araştırmacılar tarafından insana yapılan en iyi yatırım da 'eğitim'in rolü kanıtlanmakta ve üretim faktörlerinden daha fazla nitelik yaratacağı varsayılmaktadır. Eğitim insana daha kaliteli bir yaşam imkanı sunmasının yanısıra karşılıklı ilişkilerin ve işgücünün kullanılması sonucu da verimliliği arttırarak uzun dönemde topluma yararlı olabilecek bir faktör olduğu unutulmamalıdır (Korkmaz, 2013: 51-52). Beşeri kaynaklar üretim faktörünün aslında en önemli parçasıdır. Birey olmadan diğer faktörlerin bir anlamı yoktur. Bireylerin eğitim, sağlık ve beslenme gibi

harcamalarına yatırım yapılarak daha nitelikli bir toplum oluşturulması sağlanır (Karakayalı ve Dilber, 2013: 46-47).

Ülkelerin fiziki ya da beşeri sermaye birikimi, gelirlerini olumlu etkilemektedir (Ünsal, 2007: 295). Dolayısıyla bir ülkede ekonomik büyümenin varlığından söz edilebilmesi için ilk temel faktörün *sermaye birikimi* olduğu literatürde yer almaktadır. Nitelikli beşeri sermayeyi yetiştirerek ve bu sermayeyi en verimli şekilde kullanarak ekonomik büyüme olumlu anlamda ilerlemektedir. Ayrıca eğitimin uzun dönemde sadece ekonomik büyümeye değil ekonomik kalkınmaya da zemin hazırlayacağı şüphesiz kabul edilebilmektedir.

Ekonomik büyümeyi belirleyen ikinci faktör ise *teknolojik gelişme*dir. Sanayi devrimi ile oluşan sanayi toplumu, ekonomisinin rolü günümüzde emek, sermaye, toprak gibi üretim faktörlerinin rolünden çok daha fazladır. Teknoloji ve inovasyon kavramları önem kazanırken, maliyetleri azaltma, verimliliği arttırma, yaşamı basitleştirme, kaliteleştirme gibi yönlerle ekonomik büyümeyi olumlu olarak etkileyen çıktılardır (Korkmaz, 2013: 50-51). Teknolojik değişme ve gelişme, ekonomik büyümeyi hızlandıran, üretimin aynı girdi ile daha hızlı ve fazla çıktı ile ya da yeni yöntemlerle yapılmasına zemin hazırlayan faktördür (Karakayalı ve Dilber, 2013: 50). Teknolojik ilerlemenin daha fazla olduğu ülkelerin ekonomik büyümeleri de hızlı bir şekilde gerçekleşmektedir (Ünsal, 2007: 295). Teknoloji şüphesiz her geçen gün yaşamımızın ayrılmaz bir parçası haline gelmektedir. Dolayısıyla ekonomik büyümeyi ve ekonomik kalkınmayı sağlayacak güç teknoloji faktöründe mevcut haldedir.

Ekonomiyi belirleyen temel faktörlerin yanında coğrafi konum, ticaret, kurumlar ve kültürel, sosyal, politik ve ahlaki faktörler olmak üzere alt faktörler de bulunmaktadır. Şüphesiz bir ülkenin coğrafi konumu, onun iklimi, toprak yapısı gibi değerlerini avantaja dönüştürebilmektedir. İklime bağlı bir unsur olan tarımsal verimliliğin düşük olduğu coğrafyalarda kişi başına düşen milli gelirin de düşük olduğu sonucuna varılabilir. Ülkelerin coğrafi konumları dolayısıyla karşılaştırmalı üstünlüğe sahip olduğu bir yapıda dış ticaret miktarları da artmakta, teknoloji ve bilgi gibi transferlerle kişi başına hasıla düzeyleri artmaktadır. Dışa açık olan ülkenin, daha ucuz borçlandığı, tasarrufları ülkeye çekebildiği, daha iyi teknolojiyi öğrenebildiği düşünüldüğünde ekonomik büyümeyi de olumlu etkilediği sonucuna varılmaktadır. Ülkedeki kurumlar, bireylerin çalışmasının çıktıları olan ürün ve

hizmetleri kullanarak gelir yaratmaktadır. Dolayısıyla ekonomik gelişme ve kalkınmayı destekleyecek kurumlar gerekli kaynakların yaratılmasını, üretim faktörlerin etkin ve verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktadır. Son olarak bir ülkenin benimsediği kültürel, sosyal ve politik yapı ekonomik büyümeyi olumlu ya da olumsuz yönde etkileyebilmektedir. İş birliği ve güven gibi değerlerin yetersiz olduğu bir ortamda ekonomik büyüme engellenmektedir (Karakayalı ve Dilber, 2013: 51-58). Coğrafya, kültür, dışa açıklık ve kurumlar açısından avantaja sahip olan ülkelerin diğer ülkelere oranla sermaye birikimleri, teknolojik ilerlemeleri ve ekonomik büyümeleri daha hızlı gerçekleşmektedir (Ünsal, 2007: 295).

2.3.2. Ekonomik Büyüme Teorileri

Ekonomik büyüme teorilerini incelemeden önce bu teorilere şekil veren görüşlerin ifade edilmesi uygun görülmektedir. Bu görüşler merkantilizm ve fizyokrasi olarak birbirinden ayrılabilmektedir.

Merkantilistler (1450-1750); global anlamda dış ticaret hacminin sabit kalacağını, dış ticaretin serbest olarak yapılması ve dış ticaret fazlası verilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Devletin bu yaklaşımda rolü korumacı statüsündedir. Dış ticarette devlet etkin olarak ihracatı teşvik etmeli, ithalatı kısıtlamalıdır. Merkantilistler, dış ticarette avantajlı olmayı, milli servetin, altın gibi değerli madenlerin devlettin elinde bulunduğu miktarla ölçüldüğünü savunmuşlardır (Korkmaz, 2013: 45). Değerli madenlere sahip olmayı temel zenginlik ölçütü gören merkantalistler, nüfus artışını destekleyerek, nüfusun sanayi ve ticareti geliştireceğini savunmuşlardır. Ayrıca, ihracatı arttırma ve ithalatı azaltma politikalarını benimsemişlerdir (Karakayalı ve Dilber, 2013: 59-63).

Fizyokratlar (1750-1776) devlet müdahalesinin olmaması gerektiğini savunarak, temel olarak ‘bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler’ düşüncesi ile hareket etmişlerdir. Ayrıca ekonominin temel gidişatı için tarımın en verimli alan olduğunu düşünmüşlerdir. Ekonomik dünyada doğal bir düzen olduğunu, zenginliğin üretim yaparak elde edileceğini düşünerek çiftçi ve üreticiyi ön plana çıkaran uygulamaları benimsemişlerdir. Fizyokrasiye göre, büyüme ülkede tarımsal ürünlerin artışından oluşmaktadır (Karakayalı ve Dilber, 2013: 63-67).

Bu görüşler doğrultusunda ekonomik büyüme teorileri; geleneksel büyüme teorileri, modern büyüme teorileri, neo-klasik büyüme teorileri ve içsel büyüme teorileri olarak alt başlıklar halinde incelenebilmektedir.

2.3.2.1. Klasik Büyüme Modelleri

Klasik büyüme modelleri; büyüme modellerinin başlangıç noktasıdır. Klasik büyüme teorileri Fizyokratların temel düşüncesi içinde ilerlemekle birlikte faklı olarak işgücü üstünlüğüne inanmışlardır. Adam Smith (1776), David Ricardo (1817), Thomas Robert Malthus (1798), Alexandravich Feldman (1928) ve Joseph Schumpeter (1934) klasik büyüme teorilerinin önemli kişilerini temsil etmektedirler. Smith (1776), ekonominin görünmez bir el tarafından idame ettirildiğini, emeğin ülkelerin zenginliğini oluşturan bir birikim, insan emeğinin sürekli kazanç sağlayan bir unsur olduğunu savunmuştur. Malthus (1798) gıda üretiminin nüfusa yetmemesini düşünmüş ve Ricardo (1817) da bir ürün üretilirken değerini üretimde ortaya çıkan emeğin belirlediğini savunmuştur (Korkmaz, 2013: 46-47; Berber, 2011: 42). Ricardo (1817), azalan verimler ve fonksiyonel gelir dağılımı konularında modelini şekillendirmiştir (Ünsal, 2005: 78).

Klasik düşünürler, tam istihdamı sağlayan bir düzenin olduğunu düşünerek, istihdam sorunu ile ilgilenmemişler, ulusal gelir ve gelirin bölüşümü üzerine odaklanmışlardır (Aren, 2008: 47). Klasik büyüme teorileri döneminde, işgücü dengelenmiş, teknik gelişmeler hızlanmış, verim tarımda düşerken sanayide artan bir konuma ulaşmıştır (Karakayalı ve Dilber, 2013: 67).

Adam Smith (1776), iktisadi büyüme konusunda ilk çalışmaları veren kişidir. Geliştirdiği büyüme modeli, sanayi devriminin getirdiği hızın, yeniliklerin ve iş bölümünün artması ile şekillenmiştir. İş bölümü, aynı işyerlerinde çalışanların ürünlerin farklı bölümlerini üretmeleri ya da farklı işyerlerinde farklı ürünler üretmeleri olarak ifade edilmektedir. İş bölümü arttıkça hem verimlilik hem de kişi başına üretim miktarı, iş bölümü gerçekleşmeden önceki duruma göre artmaktadır. Smith, iş bölümünün gerçekleştirdiği üretim ile her kesime ulaşan zenginliğin varlığından bahsetmektedir. İş bölümü davranışı zaman içerisinde teknolojik ilerlemeye, teknolojik ilerleme verimlilik artışına ve sonuç olarak tüm bunlar ülkelerin zenginleşmesine zemin hazırlamaktadır (Ünsal, 2007: 39-44).

Thomas Malthus (1798), 'Nüfusun Prensipleri Üzerine Bir Deneme' adlı kitabında nüfusun daha önce bahsedilen iyimser yanına karşı gelmiş, kontrol edilemediği sürece hızla artacağını, büyümeye karşı uyumsuz olacağını belirtmiştir. Malthus'un görüşüne göre, nüfusun doğrusal hızla arttığında, kişi başına düşen gelir zaman içerisinde azalacak fakat sıfıra yaklaşmayacaktır. Üretimin, sabit durumda olan toprak ve değişkenlik gösteren işgücü (nüfus) ile gerçekleşebileceğini ama üretimin işgücüne göre azalan ortalama verimlere sahip olacağını savunmaktadır. Malthus' a göre, kişi başına düşen gelir nüfus artış hızını değiştirmeyen bir değerden daha küçükse, nüfus azalmaktadır. Dolayısıyla kişi başına düşen gelir nüfus düzeyini etkilemektedir (Ünsal, 2007: 51-54).

David Ricardo (1817), modelde azalan verimler ve gelirin işçi, toprak sahibi ve kapitalistlere dağılımını açıklamaktadır. Ücret ve rant olmak üzere iki temel kuram geliştirmiştir. Ücret kuramında, emeğin iki fiyatı bulunmaktadır; piyasa fiyatı ve doğal fiyatı. Emek arz ve talebi tarafından belirlenen, işçiye ödenen ücret piyasa ücretidir. İşçilerin sayısının artması ve bu sayının azaltılmadan işe devam etmelerini sağlayan ise doğal ücrettir. Bu iki ücret haddi, uzun dönemde birlikte dengededir. Rant kuramında ise, ülkelerin farklı kalitelerde topraklarının bulunduğu ve talep az iken en yüksek kalitede üretim gerçekleşeceği düşünülmektedir. Yüksek kalitede arazi kısıtlı miktarda olduğundan ve büyüme aşamasında talebin artış göstereceği varsayımından hareketle kapitalistler büyüme sürecinde az kaliteli toprağa üretim için yönelmektedir. Üretimin daha fazla toprak kullanılarak artış göstermesi fakat bunun karşılığında verimliliğin azalması 'yaygın azalan verimler' olarak ifade edilmektedir. Tarımsal üretimin arttırılmasının bir diğer yolu da emek miktarını arttırmaktır. Her ilave emek üretime dahil olduğunda, üretim önceki halinden daha küçük olmaktadır ve bu durum 'yoğun azalan verimler' olarak ifade edilmektedir. Birinci ve ikinci birim emeğin arasında oluşan üretim farkı, toprak sahibine kira olarak ödenmektedir. Kapitalistler bu durumda toprak sahiplerine kira ödemekte ve rantlar ortaya çıkmaktadır (Ünsal, 2007: 60-64).

Ricardo (1817)'ya göre; toprak sahipleri rant, kapitalistler kar ve işçiler ücret gelirine sahip olmaktadır. Kapitalistler daha fazla kar için daha çok üretim yapmak istediklerinden iktisadi gelişmede etkin rol oynamaktadır. Üretimin sürekli olarak artması hem ücret ödemesini hem de rant miktarını arttırmakta fakat toplam kar azalış göstermektedir. Karın sıfır olması aşamasına kadar ekonomik büyüme

gerçekleşir. Daha sonrasında ise daha fazla üretim yapılamaz duruma gelinir ve ekonomi durağanlaşır (Ünsal, 2007: 65-66).

Marksistler (sosyalist teori), kamunun müdahalesi altında üretim araçlarının, üretim, bölüşüm ve tüketim süreçlerinin olması gerektiğini düşünmektedir. Kapitalizm arttıkça emek miktarı azalmakta ve işsizlik meydana gelmektedir (Korkmaz, 2013: 47). Marksist büyüme teorisinde, sermaye birikimi önem arz etmektedir. Üretim süreci sonunda, emekten yaratılan artık değerin elde edilebilmesi için kullanılan sermaye birikimi tekrar üretime aktarılmakta ve yeniden artık değer oluşumuna katkı sağlamaktadır. Dönüşümde gerçekleşen, artık değerin sermaye birikimine çevrilmesidir. Oluşan sermaye birikimi belirli ve sınırlı ellerde toplanmakta ve ekonomide toplam kar miktarını arttırmaktadır (Karakayalı ve Dilber, 2013: 70-74).

Alexandrovich Feldman (1928), modelini Karl Marx'ın görüşlerinden esinlenerek oluşturmuştur. Bu sebeple 'Marksist Büyüme Modeli' olarak isimlendirilebilmektedir. Yatırımın, sermaye malları ve tüketim malları arasında dağılımının büyümeye etkisini araştırmaktadır. Modelde kapalı bir ekonomi olduğu, tüketim malları ve sermaye malları sektörü olmak üzere iki sektör bulunduğu ve sermaye malları sektörünün yatırıma, tüketim malları sektörünün tüketime eşit olduğu varsayılmaktadır. Sermaye mallarına öncelik veren bir yatırım yapıldığında kısa sürede yüksek büyüme hızı, tüketim mallarına öncelik veren bir yatırım yapıldığında kısa sürede düşük büyüme hızı gerçekleşmektedir. Marx'ın 'genişletilmiş üretim şeması' ile yola çıkılarak oluşturulan modelde, tüketim mallarına öncelik tanımayan bir yatırım yapılması gerektiği özetlenmektedir. Fakat açık ekonomi koşullarında, tüketim malları ihracatına ve sermaye malları ithalatına yönelen bir politika izlenmesinin büyüme hızını arttıracağı düşünülmektedir (Ünsal, 2007: 66-71).

Joseph Schumpeter (1911), teorisinde durgun bir dengede rekabetçi bir ekonomi teorisini benimsemektedir. Schumpeter, büyümeyi açıklamak için daha önce görülmeyen bir fonksiyonu yeniliği kullanmıştır. Üretim kaynaklarının, yeni yöntemlerle kullanılması gerektiğini savunmuştur. Sisteme yeniliği getiren girişimci üretime dahil olduğunda ekonomik büyüme herhangi bir müdahale olmadan gerçekleşebilecektir. Schumpter'in teorisine göre girişimci, ekonomik konjonktürü genişletici yönde hareket ettirecektir. Dolayısıyla taleplerin karşılanması açısından

banka kredileri de artacaktır (Karakayalı ve Dilber, 2013: 74-77). Teknolojik gelişmelerin, iktisadi büyümenin belirleyici faktörü olduğu düşünüldüğünde, verimlilik arttırıcı ya da kalite arttırıcı bir etmen olarak iktisadi büyüme açısından kullanılması doğal bir sonuçtur. Schumpeter (1934)'e göre yenilik; *'üretim faktörlerinin miktarları ile üretim miktarı arasındaki ilişkiyi gösteren üretim fonksiyonunun değiştirilmesi'* şeklinde ifade edilir (aktaran Ünsal, 2007: 71). Üretim faktörlerinin yeni versiyonu yeniliklerdir. Yenilikler, bir ürünün yeni bir türünün üretilmesi, üretim tekniğinin değiştirilmesi, farklı pazarların ve yeni hammaddelerin bulunması, bir endüstrinin yeniden organizasyonunu içermektedir. Bir yeniliğin uygulanması, farklı yeniliklerin ortaya çıkması ile sonuçlanmaktadır. Eğer yenilikler yatırımları hareketlendiriyorsa *otonom yatırım*, gelir artışlarını hareketlendiriyorsa *uyarılmış yatırım* denilmektedir. Bir endüstride yeniliğin başlaması otonom yatırımları harekete geçirmektedir. Kapitalizmin de sürekli olarak hareketlenmesini yenilikler sağlamakta ve böylece ekonomi canlanmaktadır. Fakat gerçekleşen yenilikler, eskileri yıkmaktadır. Schumpter'in yenilikler aracılığıyla düşündüğü rekabet 'teknolojik rekabettir'. Ayrıca model, yenilikleri uygulayan girişimci kişileri de önemli bir dinamik olarak nitelendirmektedir. Araştırmacı, üretim faktörleri miktarındaki değişmenin ve yeniliklerin iktisadi büyümeyi etkilediğini savunmaktadır. Büyümenin en önemli yapı taşının teknolojik gelişme olduğu varsayımı altında, girişimcilerle gerçekleştirilen bu yeniliğin iktisadi büyümenin içsel bir değişkeni olduğunu düşünmektedir (Ünsal, 2007: 71-78).

2.3.2.2. Modern Büyüme Modelleri

John Maynard Keynes'in 1936'da yayımladığı 'Para, Faiz ve İstihdamın Genel Teorisi' kitabında piyasanın kendiliğinden dengeye gelemeyeceğini söylemiştir. Yaptığı bu analizde yatırımların yalnızca toplam talebi etkileyeceğini söyleyerek sermaye birikimini hesaba katmamıştır. Bu teoriden sonra Roy F. Harrod (1937), yatırımların sermaye miktarına etkisiyle büyüyen ekonomide tam istihdamın gerçekleşip gerçekleşmeyeceğini incelemiştir. Evsey D. Domar (1946) da Harrod'dan bağımsız fakat ona benzeyen bir araştırma yapmıştır. Dolayısıyla model Harrod-Domar Modeli olarak adlandırılmaktadır. Model sermaye-hasıla oranının sabit olduğu düşüncesine dayanmaktadır. Model üretim fonksiyonu, tasarruf

davranışı ve emek arzı varsayımlarından hareketle şekillenmektedir. Üretim fonksiyonunda sermaye ve emek yardımı ile tek bir ürün üretilir ve çıktı hem tüketim için hem de zorunlu olarak tasarruf edilen kısım yatırım için kullanılır. Tasarruf davranışında, planlanan tasarruf çıktının sabit bir oranı iken marjinal ve ortalama tasarruf oranları da eşit düşünülür. Emek arzında ise, emek arzı oranının dışsal olarak gerçekleşen sabit bir hızla büyüdüğü varsayılmaktadır (Ünsal, 2007: 83-88). Harrod terorisinde genel olarak, yatırımların gelirdeki yükselişle birlikte ne miktarda değişeceği saptanmak istemiştir. Harrod modeli temelde Domar teorisi ile aynıdır. Harrod'da da ortalama ve marjinal tasarruf eğilimi birbirine eşittir (Karakayalı ve Dilber, 2013: 82).

Harrod ve Domar'ın büyüme teorisinde ekonomilerin nasıl büyüyebilecekleri ve bu büyümenin istikrarı düşünceleri temel oluşturmaktadır. Ekonomide yapılan yatırımlar fazla olduğunda ekonomik büyüme de fazla olmaktadır (Korkmaz, 2013: 47). Modelde emek fazla miktarda ise üretimi ancak sermaye sınırlandırabildiği düşüncesi mevcuttur. Ayrıca, gerçekleşen büyüme hızı (G_A), gerekli büyüme hızı (G_W) ve doğal büyüme hızı (G_N) bulunmaktadır. Gerçekleşen büyüme hızı, ekonomide var olan hızı, gerekli büyüme hızı sermayenin tam kullanımı ve dengeyi sağlayan hız, doğal büyüme hızı emeğin tam kullanımı ile emek piyasasında dengeyi sağlayan hızdır. Durağan durumda büyümenin istikrarsız gerçekleştiği, tam istihdam durumunda büyümenin gerçekleşmeyeceği ileri sürülmüştür. Modern anlamda iktisadi büyümeye odaklanan, gelişmiş ülkelerin durumlarını gerçek anlamda yansıtamayan fakat kendisinden sonra gelen neo-klasiklere öncülük eden bir modeldir (Ünsal,2007: 93-100).

Harrod ve Domar yatırımların genişlemesi ile ulusal gelirin belirleneceğini ve uzun dönemde üretim kapasitesinin de genişleyeceğini savunmuşlardır. Domar genel olarak belirli bir dönemde yapılan yatırımların sonraki dönemde ulusal geliri ne miktarda genişleteceğini araştırmak istemiştir. Domar teorisinin varsayımları şunlardır (Karakayalı ve Dilber, 2013: 80);

• Ortalama ve marjinal tasarruf eğilimleri, ortalama ve marjinal sosyal sermaye verimlilikleri birbirine eşittir.

• Kapalı bir ekonomi olduğu varsayılır.

• Ekonomi tam istihdamda dengededir.

• Ekonomide devlet harcamaları yoktur.

• Ekonomide gecikmeler yoktur.

2.3.2.3. Neo-Klasik Büyüme Modelleri

Neo-klasik Büyüme Teorisi, Swan ve Solow (1956) tarafından başlatılan bir teoridir. Solow, tasarruf, nüfus artışı ve teknolojik gelişmenin ekonomik büyümede yarattığı etkilerin nasıl olacağını araştırmaktadır. Zengin ve fakir ülkelerin neden bu durumda olduklarını belirtmiştir (Korkmaz, 2013: 47).

Solow Modeli'nde teknolojik ilerleme kavramı üzerinde durulmuştur. Üretim faktörlerinin bir araya getirilmesi ile gerçekleşen üretim aşamasının zaman içerisinde gelişmesi teknolojik ilerleme kavramı ile açıklanmaktadır. Teknolojik ilerleme ile aynı miktarda sermaye ve emek üretime katılmakta fakat daha fazla çıktı üretilmektedir. Modelde teknolojik ilerleme; mevcut sermayeyi arttıran, işgücü etkinliğini arttıran ve sermayeyi işgücü ile birlikte arttıran olmak üzere üç şekilde gerçekleşmektedir. Solow modeline göre, teknolojik ilerlemenin dışsal, mevcut işgücünü arttırabilen ve zaman içerisinde sabit bir hızla büyüyen bir nitelikte olduğu varsayılmaktadır. Teknolojik ilerlemenin kişi başına gelirin büyüme hızı ile eşit olduğu ve büyümenin teknolojik gelişmenin bir sonucu olduğu düşünülmektedir (Ünsal, 2007: 191-193).

Neo-klasik büyüme modeli, temelinde üretim fonksiyonu olan, uzun dönemli büyüme analizi tekniklerini kullanılması avantajı yaratan bir kavramdır. Bu modelin temel varsayımları (Karakayalı ve Dilber, 2013: 92);

• Sermaye faktörü açısından azalan verimler yasası geçerlidir.

• Sermaye ve işgücü arasında ikame mevcuttur.

• Teknoloji ve nüfus artışı dışsal olarak algılanmaktadır.

• Nüfus artışı işgücü artışını da beraberinde getirmektedir.

• Ölçeğe göre sabit getiri mevcuttur.

• Kapalı bir ekonomide tek bir mal üretildiği, dış ticaret ve devlet harcamalarının bu ekonomide var olmadığı belirtilmektedir.

• Ekonomide tek bir mal üretilmektedir.

Neo-klasik büyüme modeli, finansal gelişme ile ekonomik büyüme ilişkisini açıklamakta, finansal gelişmenin yüksek etkinlik, tasarruf ve yatırım yaratarak ekonomik büyümeyi etkilediğini varsaymaktadır (Vurur ve Özen, 2013: 119).

Modelde dışsal bir değişken olan teknolojik ilerlemenin kim tarafından gerçekleştirildiği açıklanmamış, kamu kesiminin bu olanağı sağladığı sonucuna varılmıştır. Fakat gerçek yaşamda teknolojiyi sağlayan özel sektör faktörü de bulunmaktadır (Ünsal, 2007: 233).

2.3.2.4. İçsel Büyüme Modelleri

Ekonomik büyüme, ülkeler açısından önemlidir. İktisadi teorilerde teknolojik gelişme ve insan faktörü üzerinde durulmaktadır. Ekonominin en önemli faktörlerinden olan teknolojik gelişmenin hangi faktörlere dayandığını açıklamak isteyen araştırmacılar ortaya içsel büyüme teorilerini çıkarmışlardır. İçsel büyüme modellerinde teknolojik gelişme, ekonomik birimlerin kararlarından etkilenmektedir (Özel, 2012: 63). Solow modeline alternatif olarak Paul M. Rower (1986) tarafından ortaya atılan düşünce içsel büyüme modelinin başlangıcını oluşturmaktadır. Arow-Romer olarak adlandırılan bir model olan içsel büyüme modeli, teknolojik ilerlemeyi üretim faaliyetleri ile birlikte farkında olmadan oluşan bir olgu olarak düşünmektedir. Modelde diğer değişkenler sabitken nüfusu çok olan ülkeler daha hızlı bir şekilde ekonomik büyüme sağlarlar ve bir şirketin yatırımı üretimde olumlu dışsallık yaratarak diğer şirketlere de fayda sağlar (Ünsal, 2007: 268).

Sosyal sermayeye yapılan eğitim gibi yatırımların büyümeyi ve sonrasında kalkınmayı hızlandıracağı varsayılmaktadır. Sosyal sermayenin dikkate alındığı Lucas Modeli'ne göre nüfus artışı, kanunlar, girişimci kararlarıyla sunulan teknolojik gelişme büyümeyi sağlayan itici güçlerdir (Karakayalı ve Dilber, 2013: 105). Lucas (1988), beşeri sermaye birikimini de ekleyerek içsel büyüme modeli oluşturmuştur. Modelde, azalan verimlere dahil olmayan beşeri sermayenin, becerilerini geliştirmeye yaratılan zaman arttığında büyüme hızının da sürekli artacağı varsayımı mevcuttur. Lucas aslında, Solow modelinde yer alan teknolojik ilerlemenin karşılığını beşeri sermaye olarak kullanmakta ve kamu kesiminin bireylerin beceri kazanmaları yönünde destek sağlayarak büyümeyi hızlandırma yetkisine sahip olduğunu ileri sürmektedir (Ünsal, 2007: 269). Ekonomik büyümeyi içsel olarak inceleyen Sergio Rebelo (1991) bir diğer içsel büyüme modeli olan AK Modeli'ni oluşturmuştur. Yalnızca sermaye girdisi kullanılan üretim aşamasında, fiziki sermayenin eksikliklerini gideren beşeri sermaye ortaya çıkmaktadır. Uzun dönemde

her zaman pozitif bir büyüme mevcuttur. Bu durum bir durağan haldir. AK Modeli'nde, tasarruf tercihlerinin değişimi sermaye yatırımlarını arttırmakta ve ekonomi daha yüksek düzeyde büyümektedir (Yeldan, 2011: 204-206).

2.4. KREDİ VE EKONOMİK BÜYÜME İLİŞKİLERİ

Finansal sistemin en önemli aktörlerinden olan bankalar, ülkelerin ekonomileri açısından etkin bir rol oynamaktadır. Krediler ise, bankaların karı açısından önem arz eden bir unsur olmakla birlikte genel ekonomi açısından da etkisi olan bir unsurdur. Bir ülkede kredi hacminde meydana gelen artış, genellikle kredi kullanmak isteyen birey ya da kurumların ekonominin sonraki dönemlerde olumlu seviyede olacağı beklentilerine bağlıdır (Yağcılar, 2011: 148). Ayrıca, kredi faizlerinin düşük olması, döviz kurunun durumu da kredi kullanım kararını etkileyebilmektedir.

Son yıllarda, kredilerin ekonomi içindeki payının genişlemesi, makroekonomik değişkenlere olan etkisini arttırmıştır. Görülen bu etkiyle birlikte, kredi ile ilgili veriler GSYH tahminlerinde kullanılmaya başlamıştır (Demirezen, 2015: 55). Ayrıca döviz kurunda meydana gelen dalgalanmalar, bireylerin ve kurumların yatırım, kredi talebi gibi finansal kararlarını etkilemektedir.

Schumpeter (1911), bankaların ekonomik büyümeye katkı sağladığını savunmuştur. Kredi sağlamada görevli olan bankalar, tasarrufları etkin bir şekilde kullandırarak ekonomik büyümeyi gerçekleştirirler. Görüşe göre, bankalar teknolojik değişimlere ve verimliliğe katkı sağlayarak büyümeyi gerçekleştirmektedir. Kalkınmada en önemli faktörün sermaye birikimi olduğu savunulmaktadır (Turgut ve Ertay, 2016: 116). Ülkelerin ekonomik gelişme aşamasından daha ötesi bir kavramı ifade eden kalkınma ekonomisinde, ekonomik büyümenin en önemli hızlandırıcı faktörlerinden birinin sermaye birikimi olduğu belirtilmektedir. Sermaye birikimi ise hem fiziki hem de beşeri olarak gerçekleşmektedir. Fiziki sermayenin oluşturulabilmesi amacıyla kredi kullanımı gerekebilmektedir. Dolayısıyla sermaye birikimi öncesi ve sonrası ekonomi etkilenebilmektedir.

Bir ülkede kredi/mevduat oranlarında meydana gelen düşme eğilimi, enflasyon açısından pozitif bir etki yaratmasına karşı ekonomik büyüme açısından negatif bir etki yaratarak küçülmeye sürüklemektedir (http://www.mahfiegilmez.com, Erişim Tarihi: 15.03.2019).

Konutlar, bireylerin yaşamını idame ettirmesi için gereken barınma gereksinimlerini gidermeleri yanında alternatif bir servet oluşturma fırsatı yaratmakta ve ekonomik açıdan önem arz etmektedir. Dolayısıyla uzun dönemde değeri artabilen ve nakit getirisi olabilen bir yatırım aracıdır. Ekonomik açıdan faydası düşünüldüğünde, konut kredilerinin ekonomik gelişmeye katkı sağlayacağı tahmin edilmektedir. Aynı zamanda döviz kurlarında yaşanan gelişmeler de kredi kullanımını ve ekonomik büyümeyi harekete geçirebilmektedir.

Daha önce yapılan çalışmalar irdelendiğinde, Badurlar (2008)'ın 1990-2006 dönemi Türkiye verilerini içeren analizinde, makroekonomik değişkenler ile konut fiyatları arasındaki ilişki incelenmiştir. Çalışma sonucunda konut satışları ile döviz kuru arasında çift yönlü bir nedensellik saptanmıştır. Kargı (2013)'ün çalışmasında, ele alınan dönemde kredi hacmi genişlemesi, konut harcamaları ve ekonomik büyüme arasında nedensellik ilişkisi tespit edilmiştir. Öztürk ve Fitöz (2009)'un konut arz ve talebini belirleyen faktörleri bulmak için yaptıkları çalışmasında, kişi başına milli gelir, konut fiyatları, konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmuştur. Bu bilimsel çalışmada konut kredi hacminin ve ekonomik büyümenin alt bileşenlerle ele alındığı, sadece bu iki değişkenin birbiri ile olan ilişkinin ele alınmadığı görülmüştür. Konut kredi hacmi ve ekonomik büyüme arasındaki ilişki araştırılmıştır.

BÖLÜM III

TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNDE KONUT KREDİSİ HACMİ VE EKONOMİK BÜYÜME İLİŞKİSİ EKONOMETRİK ANALİZİ

Bu bölümde ilk olarak geniş bir literatür taraması yer almaktadır. Buradan yola çıkılarak uygulamada kullanılacak olan değişkenlere ve kullanılacak olan ekonometrik analiz yöntemlerine de yer verilmektedir. Ayrıca bu bölümde ekonometrik analiz yöntemleri kullanılarak kurulan modelin yorumları da yapılmıştır.

3.1. LİTERATÜR TARAMASI

Konut kredileri ve ekonomik büyüme ilişkileri üzerine yapılmış pek çok bilimsel çalışma bulunmaktadır. Bu bilimsel çalışmada konut piyasasından ekonomik büyümeye doğru giden bir nedensellik bulunduğu ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla, konut piyasasında yaşanan genişleme hareketlerinin ekonomik büyümeyi genişleteceği varsayımı kabul edilebilmektedir. Tüketicilerin konut talebini belirlemeye neden olan faktörlerin; tüketicinin geliri, faiz oranları, vergiler, döviz kuru, enflasyon gibi faktörlerden oluştuğu düşünülmektedir (Leamer, 2007; Miller vd., 2011; Hornstein, 2009). Aşağıda kredilerle ilgili yapılan bazı çalışmalar ve sonuçları özetlenmektedir:

Jin ve Zeng (2007), araştırmalarında faiz oranlarının yatırım amaçlı konut alımları üzerinde herhangi bir etkisinin bulunup bulunmadığını irdelemişlerdir. Analizler sonucunda, eğer yatırım amacıyla konut talebinde bulunanlara yönelik teşvikler artarsa, yatırım amaçlı konut alım oranları da artmaktadır. Fakat tam tersi olarak hane halkının konut talebinde düşüş yaşanırken, istihdam oranları artış göstermektedir. Ayrıca yatırım amacıyla yapılan teşvik oranlarında artış yapıldığında, konut fiyatları da paralellik göstererek artmaktadır.

Badurlar (2008), ülkemizde konut fiyatları ve makro ekonomik değişkenler arasındaki ilişkiyi saptamaya yönelik ve 1990-2006 dönemini kapsayan, Johansen Eşbütünleşme, VEC Granger Nedensellik Analizlerini kullandığı çalışması sonucunda, konut fiyatları, faiz oranları ve döviz kuru arasında çift yönlü olan bir

nedensellik belirlemiştir. GSYH ve para arzı ile konut fiyatları arasında ise tek taraflı bir nedensellik bulunmuştur.

Muellbauer ve Murhy (2008), çalışmalarında gelir, faiz oranları, kredi varlığı ve beklenen değer artışlarının konut talebini etkilediği sonucuna varmışlardır. Konut arzının ise aynı çalışmada vergi sistemi, arazi kullanım planlaması ve yerel yönetimlerin yapısı gibi değişkenler tarafından etkilendiği saptanmıştır.

Berberoğlu (2009) araştırmasında, ANOVA ve t-testi analizleri ile mortgage kredilerinin ülke ekonomisi açısından önemli bir atılım yaratabileceğini, bu sistemin kredi talep eden tarafların haklarını da daha iyi gözetme tedbirleri almasıyla bu durun sağlanabileceğini ifade etmiştir. Ayrıca konut sahibi olmak isteyenlerin kredi kullanmasına faiz oranı, yaş, mevcut ev fiyatları, çocuk sahip olma durumu, medeni durum, cinsiyet gibi unsurların etki edebileceği belirtilmiştir.

Hornstein (2009), konut piyasasının hem yeni konut üretimi hem de var olanların el değiştirmesi olarak iki unsurla özetlemektedir. Bu değişkenler, gelişmiş bölgelerdeki konut arzının, yeni konutların arzından daha az esnek olduğu sonucunu belirtmektedir. Konut talebi ise, hali hazırda mevcut olan konutların fiyatları ve yeni oluşacak konutların inşaatı ile oluşmaktadır. Araştırmaya göre konut talebi, kişi başına gelir ve konut kredilerindeki artışın bileşimidir ve yeni konutların inşaatının artışı doğrudan GSYH oranları etkilemektedir.

Öztürk ve Fitöz (2009)'ün araştırmasında Türkiye kapsamında regresyon analizi kullanılmıştır. Konut arz ve talebini etkileyen unsurların; kişi başına düşen milli gelir, konut fiyatları, likidite fazlalığı oldukları saptanmış, bu unsurlar ile konut arzı arasında pozitif anlamlı bir ilişki bulunmuştur.

Ceylan ve Durkaya (2010), 1998-2008 dönemini kapsayan çeyrek yıl verilerini kullanarak ekonomik büyüme ve konut kredileri ilişkisini incelemiştir. Çalışmada özel bankaların verdiği toplam kredi rakamlarını kullanarak ve toplam kredileri ticari, bireysel, kobi ve konut kredileri alt başlığına ayırarak analiz yapmıştır. Bulgular incelendiğinde kısa dönemde GSYH'den konut kredilerine uzanan bir tek yönlü nedensellik, uzun dönemde ise konut kredileri ile GSYH arasında bir nedensellik bulunmuştur.

Okay (2010) yapmış olduğu çalışmada, Granger Nedensellik Analizi ile faiz, döviz kuru ve gayrimenkul ortaklığı endeksi ile kredi kullanım talebi arasındaki

ilişkiyi araştırmıştır. Faiz oranlarının kredi kullanımı üzerinde etkili olduğu, döviz kurunun da konut kredilerine olan talepte etkili olduğu ortaya çıkmıştır.

Agnello ve Schuknecht (2011), araştırmalarında konut fiyatlarının ekonomik dalgalanmalardan, iç likidite oranlarından, faiz oranlarından, küresel anlamda yaşanan likidite dalgalanmalarından etkilendiğini tespit etmiştir.

Demirhan v.d. (2011), Türkiye'de 1987-2006 dönemi çeyrek verilerini kapsayan veri seti ile finansal gelişme ve ekonomik büyüme arasındaki ilişkiyi nedensellik testi ile belirlemeye çalışmıştır. Çalışmada finansal gelişme yani bankacılık sektörü gelişimi, özel sektöre verilen toplam banka kredilerinin GSYH'ye oranı ile açıklanmaktadır. Araştırma sonucunda, Türkiye'de finansal gelişme ile ekonomik büyüme arasında çift yönlü bir nedensellik ilişkisi saptanmıştır.

Özcan ve Ari (2011), Türkiye'de 1998-2009 dönemi çeyrek veriler kullanılarak finansal gelişme ve ekonomik büyüme arasında ilişki olup olmadığını VAR modeli yardımıyla araştırmışlardır. Finansal gelişmeyi, bankalar tarafından özel sektöre sağlanan kredi hacmi temsil etmektedir. Çalışma sonucunda, ekonomik büyümeden finansal gelişmeye doğru tek yönlü bir ilişki olduğu saptanmıştır.

Telatar (2011), toplam kredi hacmi ve cari açık arasında ilişki olup olmadığını incelemek amacıyla bir araştırma gerçekleştirmiş ve tüketici kredilerinin cari açığın önemli nedenlerinden biri olduğunu fakat bu kredi türü alt dalı olan konut kredilerinin cari açıkla güçlü bir ilişkiye sahip olmadığını ortaya çıkarmıştır.

İbicioğlu ve Karan (2012), Konut kredisine etki eden faktörleri Türkiye üzerine değerlendirmiş, 2005-2012 dönemi aylık verileri kullanılarak eşbütünleşme, nedensellik analizleri ile inceleme yapmışlardır. Kısa dönem kriterinde faiz, işsizlik oranı ve tüketici güven endeksi değişimlerinin konut kredisi talebindeki değişimin nedeni olduğu ortaya çıkarılmıştır. Fakat açıklama seviyesi açısından bakıldığında beklentiler ve işsizlik oranı ihmal edilebilir derecede küçük, sonuçların değişebilir olduğu belirtilmiştir.

Vurur ve Özen (2013) yaptıkları çalışmada mevduatlar, banka kredileri ve ekonomik büyüme arasındaki ilişkiyi 1998: Q1 ve 2012: Q1 dönemi çeyreklik veriler ve Granger Nedensellik Analizi ile incelemişlerdir. Çalışmanın bulguları, mevduatlardan kredilere ve ekonomik büyümeye doğru nedensellik söz konusu iken, ekonomik büyümeden de kredi miktarına doğru bir nedensellik olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Mevduatlarda yaşanan herhangi bir genişleme potansiyeli, piyasadaki

kredi miktarını arttırmakta ve bu ekonomik büyümeyi de geliştirmektedir. Benzer şekilde ekonomik büyüme arttıkça piyasada kredi miktarı da artmaktadır sonucu belirtilmiştir.

Kargı (2013), Türkiye'de 2000-2012 arasında konut piyasası ve ekonomik büyüme arasındaki ilişkiyi Dickey-Fuller birim kök testi, Granger Nedensellik Analizi ve çoklu regresyon modelleri yardımıyla araştırmıştır. Çalışma sonucunda, konut ihtiyacı harcamalarının ve kredi hacimlerinin gelişmesinin GSYH'yı da genişletmiş olduğu ve gerçekleşen genişlemenin konut piyasasında herhangi bir dengesizliğe ya da balona yol açmamış olduğu tespit edilmiştir. Araştırmada kredi artışı, konut harcamaları ve ekonomik büyüme arasında nedensellik saptanmıştır.

Atik vd. (2014), Türkiye üzerinden ele aldıkları araştırmalarında panel veri yöntemi ile konut kredileri ve sürü psikolojisi kapsamında bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Çalışma sonucunda insanların sürü psikolojisi nedeniyle, birbirlerinden etkilenmek suretiyle konut kredisi kullanabilecekleri, nitekim 2007-2012 yıllarında bu davranışın etkin olduğu, konut kredisi kullanan bireylerin kendi çıkarlarını düşündükleri tahmin edilmiştir.

Lebe ve Akbaş (2014)'ın araştırmasında konut talebinin kısa ve uzun dönemde hangi unsurların etkisi altında olduğunu vektör hata düzeltme modeli, eşbütünleşme analizi ile incelemişlerdir. Çalışma sonucunda kişi başına gelir, medeni durum ve sanayileşmenin pozitif olarak; faiz ve tarımda istihdam unsurlarının negatif olarak etkide bulunduğu tespit edilmiştir.

Tiryaki (2014), ülkemizde bireysel krediler ve bu kredilerin ekonomik büyüme ve cari açık ile olan ilişkisini saptamaya yönelik yaptığı araştırmada, 1999-2014 yılları verileri alınarak, GSYH büyümesi ve bireysel krediler arasında nedensellik ilişkisinin varlığını tespit etmiştir. Bireysel kredi hacminin ise cari açık üzerinde negatif nedenselliğe sahip olduğu ortaya çıkmıştır.

Akkaş ve Sayılgan (2015), Var modeli ile yaptığı çalışmasında faiz oranlarının düşmesi ile orta ve dar gelirli bireylerin konut kredilerine başvuracağı, ekonominin bu sayede canlanacağını ifade etmişlerdir.

Demirezen (2015), Johansen Eşbütünleşme Yöntemi, Granger Nedensellik Analizi, VAR Modeli yardımı ile Türkiye'de yaptığı araştırmada, bireysel kredilerin yatırım olarak değil tüketim amacı doğrultusunda kullanıldığını, bireysel kredilerin harcama oranlarını arttırdığını tespit etmiştir. Kısa ve uzun dönemde kredilerin

toplam tüketim harcamalarına etkisi olduğunu, tüketici kredilerinin özel tüketim harcamalarına neden olduğu saptanmıştır. Kredi düzenleyicilerin önlemleriyle, bu durumun yarattığı sorunun ortadan kalkması ve ekonomik kalkınmanın daha aktifleşeceğini belirtmiştir.

Dilber ve Sertkaya (2016) yaptıkları çalışmada, Türkiye'de konut fiyatları ve bu fiyatları etkileyen makroekonomik ilişkileri, 2008-2014 dönemi çeyrek verileri kullanarak test etmiştir. Çalıma sonucunda, konut fiyatları ve döviz kuru makroekonomik değişkeni arasında çift yönlü ilişki saptanırken, faiz oranı ve enflasyon oranı arasında tek yönlü bir ilişki saptanmıştır.

Uysal ve Yiğit (2016), Eşbütünleşme, vektör hata düzeltme modeli (VECM), varyans ayrıştırma ve nedensellik testlerini gerçekleştirerek ülkemizde konuta olan talebi etkileyen faktörler üzerinde araştırma yapmışlardır. Ortaya çıkan unsurlardan faiz miktarı, kişi başına düşen milli gelir ve kentleşme arasında pozitif ilişki söz konusu iken para arzı ve enflasyon arasında negatif ilişki olduğunu saptamışlardır.

Coşar Aydın (2017), Türk bankacılık sektöründe yer alan mevduatların faiz oranlarındaki dalgalanmaların özel ve kamu bankaları kredi hacimlerine etkisi olup olmadığını irdelemek amacıyla 2006-2016 yılları verileri ile Engle-Granger eş bütünleşme analizi, Granger Nedensellik Analizi ve basit regresyon analizi yapmıştır. Mevduat faiz oranlarının özel ve kamu bankaları kredi hacimleri ile ilişkisinin negatif yönlü olduğu sonucuna varılmıştır.

Sönmezer ve Pala (2017)'nın çalışmalarında 2010 yılı sonrası konut kredi hacminin gelişimi ile makroekonomik değerler ve finansal getiriler arasındaki ilişki incelenmiş, konut kredileri hacminin ve GSYH içerisindeki payının yıllar itibariyle artmış olduğu fakat toplam krediler içindeki payının tam tersi yönde ilerlediği ortaya çıkmıştır. Altın, işsizlik oranı, reel konut kredisi faiz oranı, dolar, tüfe gibi makroekonomik faktörler ile konut kredi hacmi arasındaki ilişkide; altın, işsizlik oranı, tüfe, konut kredisi faizi ve konut kredi hacmi arasında ters yönlü ilişki tespit edilirken; dolar, tüketici güven endeksi, konut fiyat endeksi ve konut kredi hacmi arasında pozitif ilişki yönü tespit edilmiştir.

Kavak (2018) araştırmasında konut kredilerinin ekonomik büyümeye etkilerini saptamak amacı ile 2005-2017 yılları üç aylık verileri ve Engle-Granger Eşbütünleşme, regresyon, ADF birim kök testlerini Türkiye üzerinde uygulamıştır.

Araştırma sonucunda uzun dönemde konut kredileri ile ekonomik büyümenin pozitif yönde ilişkili olduğu tespit edilmiştir.

3.2. ARAŞTIRMANIN AMACI

Ekonomide bankacılık sisteminde yer alan konut kredileri ve GSYH önemli birer makroekonomik göstergelerdir. Ticari işletme statüsünde olan bankalar, varlıklarını devam ettirebilmek için finansal piyasalarda işlem gerçekleştirirken, fon arz ve talebini karşılayabilme potansiyelini yakalamaktadır. Fon arz ve talebinde bulunan bireyler için faiz oranları kadar döviz kurunun durumu da önemli bir yere sahiptir. Bankaların kaynak yaratma aşamasında, kredi alıp vermesi GSYH kalemi için de önemlidir. Genel olarak faiz oranları ve yaratılan kredi hacmi finansal sistem içerisindeki politika uygulayıcılarının ekonomik istikrara ve büyümeye ilişkin beklentileri şekillendirmektedir. Önceki bölümlerde teorik olarak ortaya çıkarılmaya çalışılan değişkenler arasındaki ilişki, bu bölümde iktisadi veriler yardımıyla ekonometrik analizleri yapılarak ispatlanmaya çalışılmıştır.

Ekonomik büyümeye katkıda bulunma, bankaların şimdiki işlemleri ve gelecek dönemde yapacağı işlemleri vasıtası ile mümkün olabilmektedir. Bankaların yaptıkları temel işlemler; faiz karşılığında toplanan mevduatların krediye çevrilmesi ülke kredi hacmini arttırmakta ve bu içinde bulunulan ekonomik konjonktürel seviye ile ilişkilendirilmektedir (Vurur ve Özen, 2013). Tüm bu durumların varlığı, konut kredileri hacmi ile GSYH verileri arasındaki ilişkinin araştırılması çalışmanın temel amacını meydana getirmektedir.

3.3. DEĞİŞKENLERİN TANIMLANMASI VE VERİ SETİ

Bir ülkenin önemli makroekonomik unsurları ekonomik büyüme göstergeleri ve kredilerdir. 2008 yılı sonrasında yaşanan ve tüm dünyada etkisi hissedilen ekonomik kriz, konut kredilerinin ve bu kredilerin finansman sorununun da dünya açısından ne kadar önemli olduğunu ortaya koymaktadır. Önceki bölümlerde teorik olarak ortaya konulan konut kredi hacmi ve GSYH arasındaki ilişki bu bölümde ekonometrik analizler ile açıklanmaktadır.

Bu bilimsel çalışmada kurulacak modelde bağımlı değişken olarak yer alan konut kredisi hacmi serisi, mevduat bankalarının TL cinsinden konut kredisi hacmi

olarak, bağımsız değişken olarak yer alan GSYH ise alıcı fiyatları ile GSYH rakamlarından oluşmaktadır. Kullanılan değişkenlere ait zaman serileri, TCMB EVDS resmi web sitesinden alınmış olup, 1998:Q1-2018:Q4 dönemi çeyrek (üç aylık) verilerden oluşmaktadır. Ekonometrik analizler E-Views paket programı (10. sürümü) kullanılarak yapılmıştır. Çalışmada kullanılan değişkenlerle ilgili kısaltmalar aşağıda verilmiştir:

GSYH: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
KKH: Konut Kredileri Hacmi
LNGSYH: Logaritması Alınmış GSYH
LNKKH: Logaritması Alınmış KKH
DLNGSYH: Birinci Farkı Alınmış GSYH
DLNKKH: Birinci Farkı Alınmış KKH

3.4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Bu bilimsel çalışmada konut kredileri hacmi ve ekonomik büyüme ilişkilerini analiz etmek amacıyla zaman serilerinden yararlanılmıştır. Bu amaçla, ilk olarak zaman serilerinde oluşabilecek küçük dalgalanmaların giderilebilmesi açısından parametrelerin logaritmaları alınmış ve mevsimsel etkilerden arındırılma amacı ile Census X-13 yöntemi kullanılmıştır. Ardından kullanılan değişkenlere ait değerlerin durağanlık durumunu tespit etmek açısından Durağanlık Analizi yapılmıştır. Değişkenlerin durağanlık düzeyleri Geliştirilmiş Dickey Fuller (ADF) ve Philips Perron birim kök sınaması ile araştırılmıştır. Eşbütünleşmenin tespiti amacıyla ise değişkenlerin aynı düzeyde durağan olmasını gerektiren Engle-Granger testi kullanılmıştır. Daha sonrasında ise oluşturulan modeldeki değişkenlerin arasındaki nedenselliği ve ilişkiyi saptamak amacı ile Granger Nedensellik Analizi yapılmıştır.

3.4.1. Zaman Serileri

Zaman serileri, analize konu olan bir değişkenin zaman içerisinde gözlemlenen değerlerinden oluşmaktadır (Gujarati, 2001: 23). Zaman serileri; istatistiksel bilgi kaynağı sağlayan; zamandan ve sosyo ekonomik olaylardan etkilenebilen; trend (eğilim), konjonktürel dalgalanma, mevsimsel dalgalanma ve

düzensiz hareketlerin birleşiminden oluşan serilerdir (Göktaş, 2005: 2-3). Bu faktörler kısaca aşağıdaki şekillerde tanımlanabilir (Vogelvang, 2005: 278):

• Trend: Zaman serisinin uzun dönemde gösterdiği kararlı davranış, eğilimdir. Bir zaman serisinde trend, artan, azalan, doğrusal ya da doğrusal olmayan şekillerde farklılaşabilir.

• Konjonktürel dalgalanma: Bir zaman serisinin farklı dönemlerde görülen değişimleridir.

• Mevsimsel dalgalanma: Zaman serilerinin aylık ve üç aylık gibi verilerde görülen, belirli aralıklarla tekrar eden davranışlardır.

• Düzensiz hareketler: Zamandan bağımsız ve geçici olarak meydana gelen ne zaman ve ne derecede olacağı önceden tahmin edilemeyen hata terimi ile ifade edilen değerlerdir. Zaman serisinde yer alan bu öğeler, aşağıda (3.1) denklemlerle gösterilebilmektedir (Göktaş, 2005: 4):

Trend: $T_t = 1+0.1t$

Mevsimsel Dalgalanmalar: $S_t = 1.6\sin(t.\pi/2)$

Düzensiz Hareketler: $I_t = 0.1_{t-1}+e_t$ (3.1)

Bu denklemlerde,

T_t: serinin t dönemindeki trend bileşenini

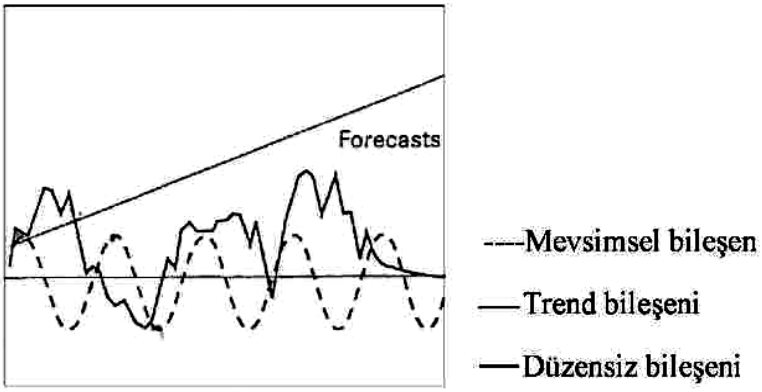
S_t: serinin t dönemindeki mevsimsel bileşenini

I_t: serinin t dönemindeki düzensiz bileşenini

e_t: serinin t dönemindeki hata terimini açıklamaktadır.

Zaman serilerinin analizinde ilk olarak, zaman serisinin trendin ya da mevsimsel/konjonktürel dalgalanmalarının olup olmadığının tespiti açısından zaman içerisindeki hareketlerini grafik yardımı ile incelemek gerekmektedir. Şekil 11'de zaman serisi bileşenleri gösterilmektedir:

Şekil 11: Zaman Serisi Bileşenleri



Kaynak: Enders (2004: 57)

Şekil 1.1'de 'X' ekseni zaman birimini (yıl, ay, gün vb.), 'Y' ekseni ele alınan seriye ait verileri göstermektedir. Zaman serisi analizinin temel amacı, serilerin geleceğe yönelik tahminlerin güvenilir ve doğru bir şekilde yapılmasını sağlamaktır. Bu işlem yapılırken de kullanılan serinin iktisadi özellikleri de ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle zaman serileri analizinde, zaman serilerinin istatistiksel analizinden önce ilk olarak serinin zaman içerisinde sabit olup olmadığı ya da farklı bir ifade ile zaman serisinin durağanlığı tespit edilmektedir (Göktaş, 2005: 5). Bunun için birim kök testleri kullanılabilmektedir.

3.4.2. Birim Kök Testi

Araştırmada değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisi ve regresyon analizi yapılmadan önce zaman serileri analizlerinde yapılması gereken ilk işlem olan durağanlık derecesinin ortaya çıkarılması gerekmektedir. Granger ve Newbold (1974)'un çalışmalarında açıkladığı üzere durağanlık, serinin farklı bir ifade ile değişkenlerin zaman içerisinde sabit bir değere yaklaşması, sabit bir ortalama, varyans ve gecikme derecesi ile ilişkili kovaryansının olması anlamını taşımaktadır. Durağan olmayan zaman serilerinde regresyon hesaplanırken iki seri arasında anlamlı bir ilişki olmasa bile çoğunlukla yüksek bir R^2 bulunmakta ve karşılaşılan bu durum sahte regresyon sorununu doğurabilmektedir. Sahte regresyon sorunu olan bir araştırmada regresyon analizi sonucunda elde edilen bulgular gerçek bulguları içermemektedir. Analizde otokorelasyonlar sıfırdan sapmakta ya da farklı ifade ile

gecikmeler arttıkça sıfırdan uzaklaşılmaktadır (Gujarati, 2001; Utkulu, 1993: 304-305). Araştırmada yer alan seriler durağanlığı sağlamıyorsa, sebepleri irdelenir ve durağanlığın sağlanabilmesi açısından gerekli yöntemler denenir. Genelde zaman serileri durağan özellikte değil, azalan ya da artan bir trend izleyerek varlık göstermektedir (Kutlar, 2000: 12-13).

Zaman serisi analizlerinde durağanlığın sınanabilmesi için en çok kullanılan testler, ADF ve PP birim kök durağanlık testleridir. Bu testlere göre zaman serilerinin birim kök içerip içermediğini analiz etmek için, serilerin farkı alınmakta ve bu şekilde durağanlığın sağlanacağı varsayılmaktadır. Farkı alınan serilerin 'd' kere farkı alındığında durağanlaştığı ve "d" dereceden bütünleşik olduğu ifade edilmekte ve I(d) şeklinde bu ifade gösterilmektedir (Tarı, 2012: 389-390).

$$X_t = c_o + j.X_{t-1} + e_t \tag{3.2}$$

(3.2) numaralı formülde, j< l ise, X_t serisi durağan ve j=1 ise X_t serisi durağan değildir. Bu değerin birden büyük yani; j>l olması ise ekonometrik analiz açısından anlamlı değildir. Zaman serilerinin çoğunda, otoregresif katsayı j'nin bir veya bir sayısından daha küçük olması beklenmektedir. (3.1) nolu otoregresif modelinde, j=1, "farkları durağan süreç" anlamında ve çoğu zaman serileri bu şekilde gerçekleşmektedir. Ayrıca, j=l olduğunda, X_t serisi birinci dereceden entegredir (Utkulu, 1993: 309).

Yukarıda yer alan (3.2) numaralı formülde X_t'nin tümleşme derecesi analizini Dickey ve Fuller (1987) ekonometrik analize kazandırmıştır. DF analizi (3.2)'de yer alan j=1'e karşı j<1 hipotezinin eşitlik tahmininde kullanılmaktadır:

$$\Delta X_t = c_1 + \lambda X_{t-1} + e_t \tag{3.3}$$

Eşitlik (3.2) yukarıdaki formüle göre şöyle açılabilir:

$$X_t = c_o + (1+\lambda) X_{t-1} + e_t \tag{3.4}$$

açılan (3.4) numaralı eşitlikte (1+λ), (3.2) numaralı eşitlikte yer alan j ile aynı unsuru ifade etmektedir. Eğer eşitlik (3.3)'deki λ negatif ise, (3.2)'de yer alan j değeri j<1 olmaktadır. Bu nedenden dolayı, DF testi eşitlik (3.3) formülünde yer alan

λ'nin negatiftik testini kapsamaktadır. Ho hipotezinin reddedilmesi, alternatif hipotezinin (λ=0) kabul edilmesi, j=l olduğunu göstermekte ve X_t'nin düzey değerlerde durağan olmadığını göstermektedir. Hipotezler aşağıdaki gibi oluşturulmaktadır:

H_0: λ<0 (j<1) => Seri durağandır.

Ha: λ=0 (j=l) => Seri durağan değildir.

Yapılan analiz sonucunda H_0 hipotezi (seri durağandır) reddedilirse iki seçenek oluşmaktadır. X_t değerinin tümleşme derecesi sıfırdan büyüktür ya da hepsinde entegre dağılmamıştır. Sonraki adımda X_t tümleşme derecesinin değerinin bulunmasıdır. DF eşitliği:

$$\Delta\Delta X_t = c_2 + \lambda\Delta X_{t-1} + e_t \quad (3.5)$$

yeni oluşan (3.5) eşitlikte, λ'nın negatifliğinin testi analiz edilmektedir. Bu analizle birlikte X_t bir tümleşme oluşturana kadar X_t serisinin farkları alınmakta ve durağanlık sağlanana kadar devam edilmektedir. DF testi, entegre derecesini ifade etmektedir. Fakat, hata terimlerinde oluşabilen otokorelasyon belirtilmemektedir. Bu durum dolayısıyla Dickey ve Fuller, bağımlı değişkenin gecikmeli olarak değerlerini modele ilave edilmesi gerektiğini düşünmektedirler. Genişletilmiş Dickey-Fuller Testi (Augmented Dickey Fuller- ADF) olarak yenilenen bu test, birim kök analizlerinde en sık kullanılan testtir. ADF testi:

$$\Delta X_t = c_3 + \lambda\Delta X_{t-1} + \sum_{i=1}^{k} \lambda_1 \Delta X_{t-1} + u_t \quad (3.6)$$

olarak formüle edilmektedir. ADF birim kök testi, sabit terimsiz, sabit terimli, sabit terimli ve trendli olmak üzere üç düzeyde analiz sağlayabilmektedir. Denklemlerde X durağanlığı, c sabit terimi, λ regresyon katsayılarını, u hata terimlerini, k uygun gecikme uzunluğunu gösterir (Charemza ve Deadmen, 1999: 103-104).

Dickey ve Fuller, yapısal kırılmaların otoregresif sürecine (AR) etkisin i göz ardı etmektedirler. Bu sorunu yok etmek için; Perron (1989) kendi testini literatüre kazandırmıştır. Dickey ve Fuller'in hata terimleriyle ilgili istatistikî olarak bağımsız oldukları ve sabit varyansa sahip oldukları şeklindeki varsayımı, Phillips-Perron tarafından genişletilerek hata teriminin standart hatasının farklı olmasının etkileri de

teste eklenmiştir. Bu amaçla, parametrik olmayan bir birim kök testi ortaya atılmıştır (Kır, 2011: 64).

PP birim kök testindeki regresyonlar (3.7) ve (3.8)'de sunulmuştur (Enders, 2004: 239):

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 Y_{t-1} + \mu_t \tag{3.7}$$

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 Y_{t-1} + \beta_2 (T - \frac{N}{2}) + \mu_t \tag{3.8}$$

(3.8)'deki formülde yer alan "N" terimi gözlem sayısını; "μ" terimi ise hata terimini ifade etmektedir. PP testinde, temel hipotez serinin birim kök içerdiği şeklinde kurulurken, alternatif hipotez ise serinin durağan olduğu yönünde kurulmaktadır. PP testinde bulunan istatistikler ADF ile karşılaştırılır. Hesaplanan t istatistik değeri mutlak değer olarak tablo değerinden küçükse H_0 kabul edilerek, serin birim köke sahip olduğu saptanır (Kat, 2008: 119).

3.4.3. Eş-Bütünleşme Analizi

Eşbütünleşme analizleri, zaman serileri arasındaki uzun dönemli ilişkinin varlığının istatistiksel olarak gösterilmesi olarak ifade edilir. Durağanlık sağlandıktan sonra bir sonraki aşamada değişkenler arasında eşbütünleşik ilişkinin varlığını tespit etmek için genellikle, serilerin aynı derecede durağan olma kriterine dayanan Johansen ve Juselius (1990) tarafından bulunan Johansen eşbütünleşme yöntemi kullanılmaktadır (Enders, 2010: 401-405). Ayrıca iki değişkenin bulunduğu durumlarda ve açıklayıcı değişkenin daha belirgin olduğu serilerde Engle-Granger (1987) yöntemi de sıklıkla kullanılmaktadır. Bu denklemde koentegrasyon ilişkisinin tahmini en küçük kareler yöntemi aracılığı ile yapılmaktadır. Daha sonra hata terimlerinin düzey değerde durağan olma şartı incelenmektedir (Göktaş, 2005:116). Çalışmada iki değişkenin uzun dönemli ilişkisinin saptanabilmesi ve sonrasında Granger nedensellik testinin yapılabilmesi amacı ile Engle-Granger Eşbütünleşme tahmin yöntemi kullanılmıştır.

3.4.4. Granger Nedensellik Analizi

Ekonometrik analizlerde iki değişkenin bağımlı ya da bağımsız değişken olarak ilişkisi o değişkenlerin birinin diğerinin nedeni ya da sonucu olduğu ifadesini göstermemektedir. Bu değişkenler arasındaki sebep-sonuç ilişkileri ya da farklı bir ifade ile nedensellik ilişkileri nedensellik analizleriyle kanıtlanmalıdır. Nedensellik analizi yapılması amacıyla uzun zaman serileri kapsamında en çok kullanılan testler arasında Granger nedensellik testi yer almaktadır. Nedensellik testinin yapılabilmesi için serilerin durağanlığı gereklidir. Daha sonra gecikme sayıları bulunarak, test istatistikleri hesaplanmakta ve nedenselliğin var olup olmadığı araştırılmaktadır (Tarı, 2012: 436-437, Gujarati ve Porter, 2009: 654-655).

Birçok nedensellik analizi bulunmaktadır. Bunlar içerisinden Granger nedensellik analizi bilimsel araştırmalarda en çok kullanılan yöntemdir. Dolayısıyla yapılan sınamalarda Granger nedensellik analizi kullanılıyorsa hipotezler red veya kabul edilirken 'Granger nedenidir/nedeni değildir' ya da 'Granger tipi nedensellik vardır/yoktur' ifadelerinden biri kullanılmaktadır (Uğurlu, 2006: 52).

Granger nedensellik testi için kullanılan denklemler (3.9) ve (3.10)'da gösterilmiştir:

$$Y_t = -\sum_{j=1}^{m} a_{11j} Y_{t-j} - \sum_{j=1}^{m} a_{12j} X_{t-j} + u_{t1} \qquad (3.9)$$

$$X_t = -\sum_{j=1}^{m} a_{21j} Y_{t-j} - \sum_{j=1}^{m} a_{22j} X_{t-j} + u_{t2} \qquad (3.10)$$

denklemde X'in Y'nin nedeni olup olmadığı;

H_0: $(X \Rightarrow Y) : a_{12,1} = ... = a_{12,m} = 0$

ve Y'nin X'in nedeni olup olmadığı da;

H_0: $(Y \Rightarrow X) : a_{21,1} = ... = a_{21,m} = 0$ hipotezi sınanarak bulunur.

Nedensellik testi gerçekleştirilirken aşağıdaki işlem sırası izlenir (Tarı, 2012: 437):

- İlk olarak, zaman serilerinin durağanlığı kontrol edilir, seri durağan değilse durağanlaştırma işlemi yapılır.

- Değişkenler için uygun gecikme uzunlukları belirlenir.

- F testi yapılır. F-testi sonucu, seçilen anlamlılık düzeyinde ve serbestlik derecesinde F-tablo kritik değerinden büyükse, "X, Y'nin nedeni değildir" veya "Y, X'in nedeni değildir" şeklinde kurulan H_0 hipotezi reddedilir, F değeri tablo değerinden küçükse H_0 hipotezi kabul edilir.

3.4.5. Regresyon Analizi

Araştırmalarda iki veya daha çok değişken arasındaki ilişkiyi test etmek, herhangi bir ilişki varsa bu ilişkiyi sayısal olarak belirlemek için regresyon analizi kullanılmaktadır (Kalaycı, 2010: 116-).

Genel olarak regresyon analizinin amacı, iki ya da daha fazla değişkenin ilişkilerinin yönü, şekli ve derecesini ortaya koyabilmektedir. Bir seride yer alan değişkenin niceliği zaman içerisinde sabit kalmamakta ve değişmektedir. Yaşanan bu değişimin değişkenler aracılığı ile açıklanması amacıyla kurulan modellere regresyon denilmektedir (Güriş vd., 2011: 115-116). İki değişken arasındaki ilişki basit regresyon ile ölçülebilirken, ikiden fazla değişkenin varlığında çoklu regresyon analizi ölçümde kullanılmaktadır. Regresyonda değişkenler arasındaki ilişkiler sayısal olarak ifade edilmektedir. İki değişken arasındaki doğrusal ilişki, biri bağımlı biri bağımsız olmak üzere aşağıdaki şekilde ifade edilebilir:

$$Y = \alpha + \beta X + \varepsilon \tag{3.11}$$

Kurulan bir Basit Doğrusal Regresyon modelinin doğru ve güvenilir yorumlanabilmesi için, modeldeki değişkenlerin bazı varsayımları sağlaması gerekmektedir. Bu varsayımlar, normallik varsayımı, sıfır ortalama, sabit varyans, otokorelasyon olmaması, bağımsız değişkenlerin tesadüfi değişken olmamasıdır (Güriş vd., 2011: 119). Bu bilimsel çalışmada basit doğrusal regresyon analizi kullanılmıştır.

3.5. BULGULAR VE TARTIŞMA

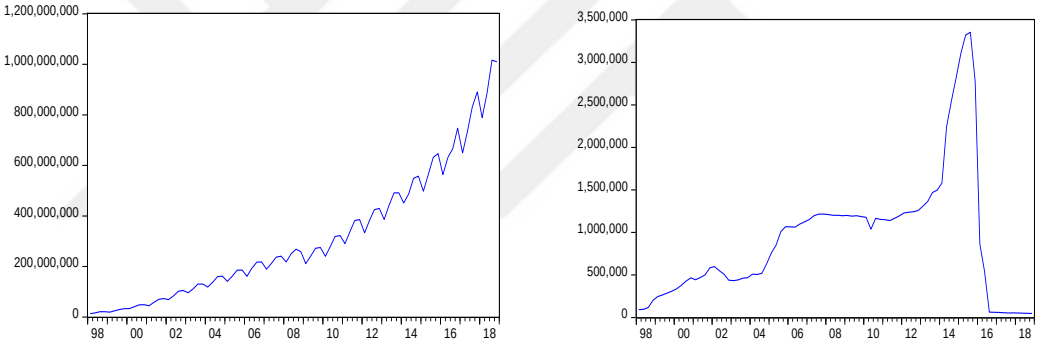
Araştırma sonucunda verilerin Birim Kök Testi, Engle-Granger Eşbütünleşme Testi, Granger Nedensellik Analizi, Regresyon Analizi bulguları başlıklar halinde ayrıntılı olarak incelenerek açıklanmıştır.

3.5.1. Birim Kök Testi Bulguları

Araştırma yapılan serinin durağan olup olmadığını incelemek için, test yapılmadan önce grafik yöntemi ile inceleme yapılabilmektedir. Çalışmada yer alan verilerin düzey halleri Şekil 12'de gösterilmiştir.

Şekil 12: Konut Kredileri Hacmi ve GSYH Düzey Verilerinin Grafikeri

GSYH **KKH**

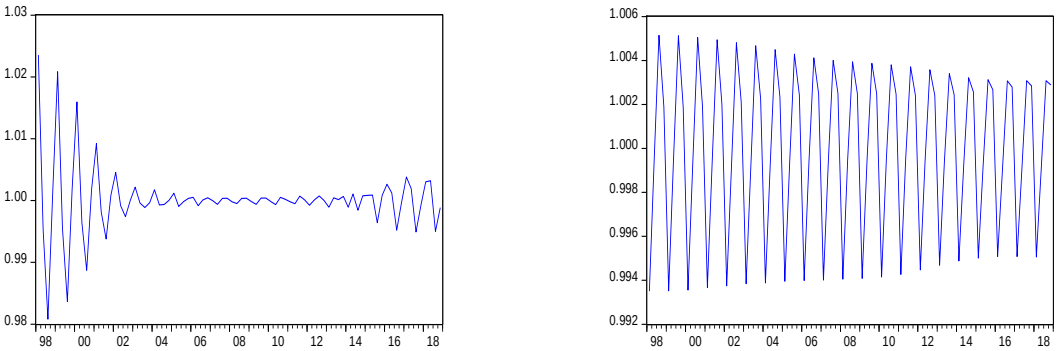


(a) **(b)**

Şekil 12'de 1998-2018 yılları arası gayri safi yurtiçi hasıla (a) ve konut kredi hacmi (b) verilerini gösteren serilere ait grafikler incelendiğinde, GSYH grafiğinin (a) mevsimsel etkiye ve artan bir trende sahip olduğu, KKH grafiğinin (b) ise mevsimsel etkiye sahip olduğu görülmektedir. Dolayısıyla serilerin logaritmaları alınmıştır. Şekil 13'te logaritması alınan serilerin grafiği verilmiştir.

Şekil 13: Logaritması Alınan Konut Kredileri Hacmi ve GSYH Verilerinin Grafikeri

LNKKH **LNGSYH**



(a) **(b)**

Şekil 13'de 1998-2018 yılları arası logaritması alınan konut kredi hacmi (a) ve gayri safi yurtiçi hasıla (b) verilerini gösteren serilere ait grafikler incelendiğinde, Şekil 12'ye göre mevsimsel etkinin ve trendin azaldığı görülmektedir.

Çalışmada kullanılan serilerde durağanlığın olup olmadığını tespit etmek amacıyla ADF (Genişletilmiş Dickey Fuller) ve PP (Phillis-Perron) birim kök testi uygulanmıştır. ADF ve PP Birim kök testlerine ilişkin boş ve alternatif ipotezler şöyle oluşturulmaktadır:

H_0: Seriler durağan değildir (birim kök içermektedir).

H_1: Seriler durağandır (birim kök içermemektedir).

ADF ve PP birim kök testi sonuçları Tablo 4 ve Tablo 5'teki gibidir:

Tablo 4: ADF Birim Kök Testi Sonuçları

Değişkenler	Sabitli	p	Sabitli Trendli	p	Sabitsiz Trendsiz	p
LNGSYH	-2,072	4	-3,022	4	-0,280	10
LNKKH	-1,433	2	-1,173	2	-0,290	11
DLNGSYH	-11,740	8	-11,644	8	-11,823	8
DLNKKH	-7,098	11	-7,036	11	-8,063	10
Kritik Değerler						
%1	-3,525		-4,092		-2,597	
%5	-2,902		-3,474		-1,945	
%10	-2,588		-3,164		-1,613	

Not: Kritik değerler %1, %5 ve %10 anlamlılık seviyesini ve p optimal gecikme uzunluğunu göstermektedir.

Tablo 5: Phillips Perron Birim Kök Testi Sonuçları

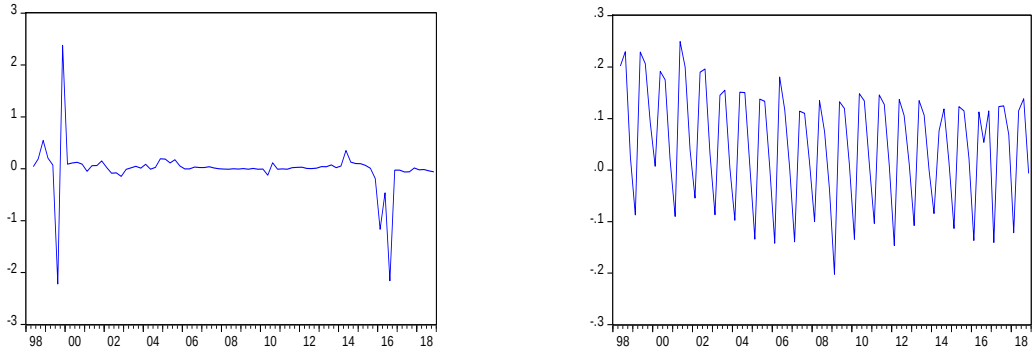
Değişkenler	Sabitli	Sabitli Trendli	Sabitsiz Trendsiz
LNGSYH	-2,008	-3,128	0,613
LNKKH	-1,545	-1,219	-0,290
DLNGSYH	-20,351	-20,159	-20,570
DLNKKH	-19,990	-19,871	-20,228
Kritik Değerler			
%1	-3,522	-4,088	-2,593
%5	-2,901	-3,472	-1,944
%10	-2,586	-3,164	-1,614

Not: Kritik değerler %1, %5 ve %10 anlamlılık seviyesini göstermektedir.

Yukarıdaki tablolarda LNGSYH ismiyle logaritması alınmış gayri safi yurtiçi hasıla değerleri, LNKKH ismiyle logaritması alınmış konut kredileri hacmi verileri ifade edilmektedir. Bir seride birim kök bulunması, o serinin durağanlık göstermediğini ifade etmektedir. ADF ve PP testlerinin düzey değerlerinin sabitsiz ve trendsiz verilerine göre düzeyde durağan bir yapıya sahip olmadığı, belli bir ortalama etrafında dağılım göstermediği görülmektedir (Güven, 2016: 138-140). ADF ve PP ile ilgili kritik değerler MacKinnon (1996) tarafından elde edilmiştir. Birinci dereceden farkları alınmış serilerin grafikleri Şekil 14'te gösterilmiştir.

Şekil 14: Farkı Alınan Konut Kredileri Hacmi ve GSYH Verilerinin Grafikleri

D(LNKKH): **D(LNGSYH):**



(a) **(b)**

Şekil 14'te yer alan logaritmik dönüşüm uygulanmış ve mevsimsel arındırma yapılmış ve birinci dereceden farkı alınmış konut kredi hacmi (a) ve GSYH (b) verilerinin grafikleri incelendiğinde, daha düzenli hareketlenme yaşadığı görülmektedir.

ADF birim kök testi sonuçlarına ve grafiklere göre değişkenler aynı düzeyde durağan çıkmıştır. LNGSYH ve LNKKH serilerinin birinci farkı alındığında durağan I(1) olduğu görülmektedir. Dolayısıyla eşbütünleşme analizinin Engle Granger testi ile yapılması ve sonuçların bu teste göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

3.5.2. Engle Granger Test Bulguları

İki değişkenli bir analizde, değişkenler arasındaki eşbütünleşme ilişkisinin tespiti iki aşamalı Engle Granger analizi yardımı ile yapılabilmektedir. Bu testte ilk olarak regresyon denklemi kurulmakta ve olasılık değerleri anlamlı ise hata terimleri oluşturularak düzey değerlerde anlamlılığına bakılmaktadır (Göktaş, 2005: 117-120). Eşbütünleşme ile ilgili oluşturulan hipotezler ise aşağıdaki gibidir:

H_0: Eşbütünleşme yoktur.

H_a: Eşbütünleşme vardır.

Bu kapsamda seriler birinci farklarında durağan oldukları için öncelikle regresyon denklemi sonuçları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 6: Engle-Granger Eşbütünleşme Analizi İlk Aşama Sonuçları

R^2: 0,261	F = 29,061
Durbin-Watson: 1,951	F ist.(Prob)= 0,000
t (GSYH): -5,390	t (sabit): 12,829
Prob (GSYH): 0,000	Prob (sabit): 0,000

Analizin ilk sonuçları değerlerin anlamlı olduğunu göstermektedir. İkinci aşama olarak hata terimlerinin birim kök değeri bulunup bulunmadığına bakılmaktadır. Hata terimleri ile değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişki modelde kalmakta, hata terimleri durağansa uzun dönemli ilişki anlamlı olmaktadır (Göktaş, 2005: 149). Tablo 7'de hata terimlerinin birim kök sonuçları yani eşbütünleşme analizi ikinci aşaması gösterilmektedir.

Tablo 7: Engle-Granger Eşbütünleşme Analizi İkinci Aşama Sonuçları

Değişken	**ADF (Sabitsiz ve Trendsiz)**
Hataterim	-18,898 (14)
Prob(anlamlılık)	0,000
Kritik değer %1	-2,597
Kritik değer %5	-1,945
Kritik değer %10	-1,613

NOT: Δ ifadesi birinci farkları gösterir. Gecikme uzunluğu minimum SCI kriterine göre seçilmiştir. ADF ve PP için kritik değerler MacKinnon (1996) tarafından elde edilmiştir. Parantez içindeki değerler gecikme uzunluklarını verir.

Hata terimleri ADF birim kök sonuçlarına göre durağandır. Bu durumda H_0 hipotezi reddedilmiş ve değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisinin var olduğuna karar verilmiştir. Yani bu seriler uzun dönemde birlikte hareket edecek ve eşbütünleşme sahte regresyon sorununu ortadan kaldıracaktır (Gujarati, 2001). Yapılacak olan analizler ve istatistiksel sonuçların güvenilir olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

3.5.3. Granger Nedensellik Analizi Bulguları

Nedensellik analizine geçilmeden önce Granger Nedensellik Analizi'nde kullanılmak üzere uygun gecikme uzunluğu belirlenebilmesi için VAR gecikme uzunluğu testi kullanılmıştır. Sonuçlar Tablo 8'de gösterilmektedir.

Tablo 8: Bilgi Kriterlerine Göre Gecikme Uzunluğunun Belirlenmesi

Gecikme	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	658.6758	NA	1.07e-10	-17.28094	-17.21961	-17.25643
1	663.5580	9.378897	1.05e-10	-17.30416	-17.12015	-17.23062
2	795.1777	245.9210	3.64e-12	-20.66257	-20.35589	-20.54001
3	1124.062	597.1839	7.06e-16	-29.21215	-28.78280	-29.04056
4	1130.421	11.21315	6.64e-16	-29.27424	-28.72223	-29.05363
5	1218.538	150.7262	7.27e-17	-31.48784	-30.81316	-31.21821
6	1279.692	101.3876	1.62e-17	-32.99191	-32.19455	-32.67325
7	1284.708	8.051201	1.58e-17	-33.01863	-32.09860	-32.65094
8	1316.110	48.75589*	7.74e-18*	33.73974*	32.69704*	33.32303*

Not: "*", LR, FPE, AIC, HQ, SC" ye göre uygun gecikme uzunluğunu göstermektedir.

Tablo 8'e göre, kriterlere uygun gecikme uzunluğu olarak 8 seçilmiştir. Dolayısıyla Granger nedensellik analizi bulguları gecikme uzunluğu değeri 8 baz alınarak yapılacaktır.

Bir makroekonomik büyüklük üzerinde, herhangi bir değişkenin etkili olup olmadığı nedensellik testleri ile ölçülebilmektedir. Bu nedenle analizde yer alan GSYH ve konut kredisi hacmi değişkenlerinin birbirini etkileyip etkilemediği, etkilediyse bunun ne oranda olduğu ve nedenselliğin hangi yönde olduğunu bulmak için Granger nedensellik analizi yapılmıştır. Nedensellik analizindeki gecikme uzunluğu, Akaike Bilgi Kriteri kullanılarak belirlenmiş ve gecikme uzunluğu 8 olarak alınmıştır. Bu bilgi kullanılarak aşağıdaki hipotezler Granger Nedensellik testi ile test edilecektir.

H_0: GSYH→KKH Granger nedeni değildir.

H_a: GSYH→KKH Granger nedenidir.

ve

H_0: KKH→ GSYH Granger nedeni değildir.

H_a: KKH → GSYH Granger nedenidir.

Tablo 9'da Granger Nedensellik Analiz sonuçları yer almaktadır:

Tablo 9: Granger Nedensellik Testi Sonuçları

Nedenselliğin Yönü	Gözlem Sayısı	F istatistiği	Olasılık Değeri
GSYH→KKH	75	9.038	0.339
KKH → GSYH	75	126.630	0.000

Tablo 9'un ilk satırı incelendiğinde olasılık değerinin (0,05) anlam düzeyinden (0,339) büyük olduğu için ilk hipotezin yani "GSYH→KKH Granger nedeni değildir" sıfır hipotezi kabul edilir. Tablo 9'un ikinci satırı incelendiğinde olasılık değerinin (0,05) anlam düzeyinden (0,000) küçük olduğu için ikinci hipotez yani " KKH→ GSYH Granger nedeni değildir" sıfır hipotezi reddedilir. Konut kredi hacmi, gayri safi yurt içi hasılanın granger nedenidir. Dolayısıyla KKH ve GSYH arasında tek yönlü ve KKH'dan GSYH'ya doğru bir nedensellik ilişkisinin varlığından söz edilebilir.

SONUÇ

Ülkelerin ekonomilerinde kalkınma kavramının ilk ve en önemli belirleyicisi 'büyüme' unsurudur. Bu unsur, banka kredilerinin ekonomik kalkınmayı etkilemesinin aslında ekonomik büyümeyi de etkileyeceği düşüncesini gündeme getirmektedir. Kredilerin ekonomik büyümeyi etkilemesi düşüncesi, konut kredilerinin de ekonomik büyüme ile ilişkili olacağı öngörüsüne sebep olmaktadır.

Literatürde banka kredileri ve büyüme ile ilişkileri açıklayan çalışmalar da yapılmıştır. Ancak konut kredileri ve ekonomik büyüme ilişkilerini sadece iki değişkenle 1998 ve 2018 gibi uzun bir dönemde inceleyen kapsamlı bir çalışma bulunmamaktadır. Bu çalışmada GSYH'daki değişimin konut kredi hacmi üzerinde herhangi bir etkisi olup olmadığı ve bu iki değişkenin ilişkili olup olmadığı araştırılmak istenmiştir. Bu bağlamda 1998:Q1 ve 2018:Q4 dönem aralığında bulunan üç aylık veriler kullanılarak zaman serisi analizleri gerçekleştirilmiştir. Konut kredilerini temsilen bankaların konut kredileri hacmi toplamı, ekonomik büyümeyi temsilen GSYH oranları kullanılmıştır. Bu oranlar ile ADF ve PP birim kök testleri, Engle-Granger Eşbütünleşme Testi, Granger Nedensellik Testi yapılmıştır.

Elde edilen bulgular değerlendirildiğinde, ilk olarak zaman serilerinin durağanlığının tespiti amacı ile ADF ve PP birim kök testleri uygulanmıştır. Düzey değerde verilerin bu test sonuçlarına göre birim köke sahip oldukları ortaya çıkmıştır. Bu sebeple değişkenlerin 1. derece farkları alınmış ve durağan hale getirilmeleri sağlanmıştır. Durağanlığın sağlanması serilerin zaman içerisinde sabitliğinin sağlanması ile eşdeğerdir. Böylece, aynı düzeyde durağanlığın ön koşul olarak belirlendiği ve iki değişken arasındaki uzun dönemli ilişkiyi araştıran Engle-Granger testi için altyapı hazırlanmıştır.

Çalışmada konut kredileri hacmi bağımlı değişken, GSYH verileri bağımsız değişken olarak analize tabi tutulmuş ve analiz sonucunda kurulan regresyon modeli anlamlı bulunmuştur. İkinci aşama olarak regresyon modeline ait hata teriminin durağanlığına bakılmış ve durağanlık sınaması yapılan değişkenlerin analizi sonucunda, değişkenler arasında eş-bütünleşme olduğu tespit edilmiştir. Eş-bütünleşmenin varlığı değişkenlerin uzun dönemde birlikte dengeye gelecekleri

sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Farklı bir ifade ile Türkiye'de konut kredileri hacmi ile GSYH değerleri uzun dönemde ilişki gösterecektir.

Değişkenler arasında nedensellik ilişkisinin yönünü saptamak amacı ile Granger Nedensellik Analizi yapılmıştır. Nedensellik analizi sonucuna göre, konut kredi hacminin bağımlı değişken, GSYH'nın bağımsız değişken olarak yer aldığı VAR modelinde konut kredi hacmi, GSYH'nın granger nedeni olarak bulunmuştur. Bu sonuç, konut kredi hacminin ekonomik büyümeyi etkilediğini göstermektedir. Konut kredi hacminde meydana gelebilecek herhangi bir değişim ekonomik büyümenin nedeni olarak ortaya çıkmıştır. Bu sonuç beklenen bir sonuçtur. Farklı şekilde, konut kredi hacminin bağımsız değişken, GSYH'nın bağımlı değişken olarak yer aldığı modelde GSYH'nin, konut kredi hacminin granger nedeni olmadığı saptanmıştır. Dolayısıyla değişkenler arasındaki nedensellik tek yönlü olarak tespit edilmiştir.

Konut piyasalarında ekonomik, sosyal ve kültürel etki bir aradadır. Böylece kalkınma ve konut piyasalarının yakından ilişkili olduğu düşünülebilir. Dolayısıyla, bu piyasada gerçekleşebilecek herhangi bir yapısal reform, hane halkının sosyo-kültürel yapısını da etkileyerek, yoksulluk, eğitim, suç oranı gibi unsurları da değiştirebilmektedir. Böylece ekonominin tümünde yaşanan olumlu hava hissedilmektedir. Ayrıca ülkemiz konut sektöründe büyümekte olan bir yapıda ve bu sektör hem istihdama hem de ekonomik büyümeye faydalı olan risksiz bir konumdadır. Konut kredilerinin ekonomik büyüme üzerinde en önemli etkisi ekonomik büyümeye katkıda bulunmasıdır. Bireylerin konut taleplerini karşılayabilecek nitelikte daha uzun vadeli ve daha düşük faizli konut kredi programlarıyla bireylere finansal kolaylıklar sağlanmalı ve konut gereksinimleri giderilmelidir. Nüfusun artması ve kentleşme oranının da paralel olarak artış göstermesi, kentlerde işsizlik, barınma gibi sorunlara yol açmakta ve bu durum ekonomik gelişmeyi olumsuz etkilemektedir. Hane halkının kira öder gibi bütçelerine uygun ev sahibi olabilmelerini sağlamak için konut kredilerinin yaygınlaştırılması önem arz etmektedir.

KAYNAKÇA:

Adanur Aklan, N., Nargeleçekenler, M. (2008), Para Politikalarının Banka Kredi Kanalı Üzerindeki Etkileri, *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 39, 109-132.

Afşar, M. (2011), Küresel Kriz ve Türk Bankacılık Sektörüne Yansımaları, *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi*, 6(2), 143-171.

Agnello L. and Schuknecht, L. (2011). Boom and Busts in Housing Markets: Determinants and Implications, *Journal of Housing Economics*, 20, 171-190.

Akkaş, M. E., Sayılgan, G. (2015), Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faizi: Toda-Yamamoto Nedensellik Testi, *19.Finans Sempozyumu*, Çorum, 367-378.

Angbazo, L. (1997). Commercial bank net interest margins, default risk, interest-rate risk, and off-balance sheet banking. *Journal of Banking & Finance*, *21*(1), 55-87.

Aren, S. (2008). *İstihdam Para ve İktisadi politika*, 13. Baskı, Ankara: İmge Kitapevi.

Arslan, Ö., Küçükaksoy, İ. (2006), Finansal Gelişme ve Ekonomik Büyüme İlişkisi: Türkiye Ekonomisi Üzerine Ekonometrik Bir Uygulama, *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi, Ekonometri ve İstatistik Dergis*i, Sayı 4, ss:25-38.

Atik, M., Köse Y. & Yılmaz, B. (2015). Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredisi Kullanan Tüketicilerin Davranış Kararlarını Şekillendiren Eğilimlerden "Sürü Davranışı" Varlığının Araştırılması. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, (15), 193-206.

Avcı, N. (1988), *Bütçe ve Para Politikalarının Makro Ekonomik Etkileri, Devlet Bütçe Uzmanlığı Araştırma Raporu,* Ankara.

Badurlar, İ. Ö. (2008). Türkiye'de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(1), 223-238.

Berber, M. (2011), *İktisadi Büyüme ve Kalkınma***,** 4. Baskı, Trabzon: Derya Kitapevi.

Berberoğlu, M. (2009). Mortgage-İpotekli Konut Finansman-Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, (2), 119-146.

Berkovec, J. A., Canner, G. B., Gabriel, S. A., & Hannan, T. H. (1994). Race, redlining, and residential mortgage loan performance. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 9(3), 263-294.

Bernanke, B. S., Gertler, M. (1995). İnside the Black Box: The Credit Channel of Monetary Policy Transmission. *Journal of Economic*, 9, No:4, 27-48.

Bulut, K. (2015). *Türkiye'de Bankacılık Sektörünün Finansal Yapısı ve Bu Yapının Müşteri Tercihine Etkisi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Ceylan, S., Durkaya, M. (2010), "Türkiye'de Kredi Kullanımı- Ekonomik Büyüme İlişkisi", *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 24, p. 21-35.

Charemza, W.W. ve Deadman, D.F. (1999). *New Directions in Econometric Practic*. USA: Edward Publishing.

Coşar Aydın, G. (2017), *Mevduat Faiz Oranlarındaki Değişkenliğin Kredi Hacmi Üzerine Etkisi: Türk Bankacılık Sektöründe Bir Uygulama,* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Çiğdem, Ş. (2009). *Zaman Serileri Analizinde Mevsimsel Düzeltme Yöntemleri ve Aylık Sanayi Üretim İndeksine Uygulanması,* Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Danışman, S. (2012) *Türk Bankacılık Sistemi İçinde Merkez Bankasının Rolü ve Önemi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Demirezen, Ö. (2015), *Türkiye'de Kredilerin Özel Tüketim Harcamalarına Etkisi*, Uzmanlık Tezi, T.C. Kalkınma Bakanlığı, Yıllık Programlar ve Konjonktür Değerlendirme Genel Müdürlüğü.

Demirhan, E., Aydmir, O., İnkaya, A. (2011), "The Direction of Causality between Financial Development and Economic Growth: Evidence from Turkey", *International Journalof Management*, 28(1), s.1-19.

Destereci, P. (2009), *Türkiye Bankacılık Sistemi Açısından Krediler ve Kredi Değerlendirmede Kullanılan Mali Analiz Yöntemleri*, (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), Namık Kemal Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Tekirdağ.

Diamond, D. W., & Rajan, R. G. (2001). Liquidity risk, liquidity creation, and financial fragility: A theory of banking. *Journal of political Economy*, *109*(2), 287-327.

Dilber, İ., Sertkaya, Y. (2016), 2008 Finansal Krizi Sonrası Türkiye'de Konut Fiyatlarının Belirleyicilerine Yönelik Analiz, *Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, cilt: 4, sayı: 1, 11-30.

DPT. (1963). *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (1968). *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (1973). *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (1979). *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (1985). *Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (1990). *Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (1996). *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (2001). *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005.* Ankara: DPT Yayınları.

DPT. (2013). *Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı 2014-2018.* Ankara: DPT Yayınları.

Enders, W. (2004). *Applied Econometric Time Series*. New York: Jonh Wiley and Sons Inc. USA.

Erol, İ., Demiray Erol, E. (2011). *Makro Ekonomi*, Manisa: Emek Matbaacılık.

Feeney, D. (2010). Crediting Pseudolus: Trust, Belief, and the Credit Crunch in Plautus‟ Pseudolus. *Classical Philology*, 105(3), 281-300.

Gence, Ş. (2004). *Türkiye'de Konut Sorunu Konut Sorunun Çözümünde Konut Kooperatiflerinin Rolü ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sorunlarının İncelenmesi.* (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). Eskişehir: Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Göktaş, Ö. (2005), *Teorik ve Uygulamalı Zaman Serileri Analizi*, İstanbul: Beşir Kitabevi.

Gönen, İ. (2017). *Katılım Bankalarının Finans Sektörü İçindeki Yeri ve Katılım Bankalarına Yönelik Müşteri Algısı Üzerine Bir Araştırma*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Gujarati, D.N. (2001). *Temel Ekonometri*. İstanbul: Literatür Yayınları.

Günal, M. (2006), *Para, Banka ve Finansal Sistem,* Ankara: Yeni Dönem Yayınları.

Gündoğdu, A. (2014), *Bankacılık Hukuku*, 3. Baskı, Ankara: Seçkin Yayınları.

Gündüz, A.Y. (2003), Türkiye' de bankacılık sektörü, sorunları ve çözüm yolları, *Atatürk Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi*, Cilt 17, Sayı: 3-4, ss: 131- 145 Erzurum.

Güney, A. (2012). *Banka İşlemleri*. 6.Baskı: Beta Yayıncılık, İstanbul.

Güriş, S., Çağlayan, E., Güriş, B. (2011), *Eviews ile Temel Ekonometri*, İstanbul: Der Yayınları.

Gürkan Yay, G. (2012). *Para ve Finans Teori- Politika*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Güven, E.T.A. (2016). *Cari Açık İle Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişki: Türkiye ve Brezilya Örneği (1980-2015)*. (Yayımlanmış Doktora Tezi), Manisa: Manisa Celal Bayar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Hornstein, A. (2009). Problems for a Fundamental Theory of House Prices. *Economic Quarterly,* 95(1), Winter, 1-24.

İbicioğlu, M., Karan, M.B. (2012), Konut Kredisi Talebini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Uygulama, *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, Cilt:4, No:1, 65-75.

Jiménez, G., Saurina, J. (2004). Collateral, type of lender and relationship banking as determinants of credit risk. *Journal of banking & Finance, 28*(9), 2191-2212.

Jin, Y., Zeng, Z. (2007), "Real Estate and Optimal Public Policy in a Credit-Constrained Economy", *Journal of Housing Economics, Vol. 16, No: 2,* 143– 166.

Karakayalı, H. (2007), *Ekonomi Kuramı Mikro ve Makro Çözümleme,* Emek Matbaacılık, 7.Baskı, Manisa.

Karakayalı, H. Ve Dilber, İ. (2013). *Ekonomik Büyüme ve Kalkınma Teorileri,* Manisa: Emek Matbaacılık.

Kargı, B. (2013), Housing market and economic growth relation: time series analysis over Turkey (2000-2012). *International Journal of Human Sciences*, 10(1), 897-924.

Kavak, P.T. (2018), *Konut Kredilerinin Ekonomik Büyümeye Etkileri: Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Ekonometrik Bir Analiz,* Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi.

Kavcıoğlu, Ş. (2003). *Ticari Bankalarda Sorunlu Kredilerin Yönetimi, Çözüm Yolları ve Takibi*, Türkmen Kitabevi, İstanbul.

Kaya, F. (2012), *Bankacılık Giriş ve İlkeleri*, 4. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları.

Kaya, Ş. (2011). *Türkiye'de Katılım Bankaları ve Mevduat Bankalarının Müşteri İlişkileri Yönetimi Uygulamaları*, (Tezsiz Yüksek Lisans Bitirme Projesi), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.

Keleş, R. (2018). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Kır, M. (2011). *Türkiye'de Büyüme ve İşsizlik Arasındaki İlişkinin Ampirik Analizi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara: Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Korkmaz, E. (2013). *Küresel Süreçte Ulusal Kalkınma*, İstanbul: Himalaya.

Kutlar, A. (2000). *Ekonometrik Zaman Serileri Teori ve Uygulama*. Ankara: Gazi Kitabevi.

Leamer, E. E. (2007). Housing is the Business Cycle, National Bureau of Economic Research, *Working Paper Series*, No.: 13428.

Lebe, F., Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970- 2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28(1), 57-83.

Mandacı, P. E. (2003). Türk Bankacılık Sektörünün Taşıdığı Riskler ve Finansal Krizi Aşmada Kullanılan Risk Ölçüm Teknikleri, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 5(1), 67-84.

Marshall, M. I., & Marsh, T. L. (2007). Consumer and investment demand for manufactured housing units. *Journal of Housing Economics*, *16*(1), 59-71.

Miller, N., Peng, L. and Sklarz, M. (2011). Home Sales and Economic Growth. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 44(1), 522-541.

Muellbauer, J. and Murphy, A. (2008). Housing Markets and The Economy: The Assessment. *Oxford Review of Economic Policy*, 24(1), 1-33.

Okay, G. (2010). 'Mortgage Sistemi ve Mortgage Kredilerinin Gelişimini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Türkiye Örneği'. *T.C. Marmara Üniversitesi Yayınları*, (784).

Özcan, B. ve Ari, A. (2011), "Finansal Gelişme ve Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişkinin Ampirik Bir Analizi: Türkiye Örneği", *Business and Economics Research Journal*, 2(1), s.121-142.

Özel, H.A. (2012). Ekonomik Büyümenin Teorik Temelleri, *Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi,* Cilt: 2, Sayı: 1, ss. 63-72.

Öztürk, N., Fitöz, E. (2009), Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt:5, Sayı: 10, 21-46.

Özyıldız, H. (2017). Türkiye'nin Sıcak Para Macerası, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 2(4), 1271-1293.

Parasız, İ. (2014). *Modern Bankacılık Teori ve Uygulama*. Bursa: Ezgi Kitabevi.

Parasız, İ. (2011). *Türkiye'de ve Dünya'da Bankacılık*, Ezgi Kitabevi.

Pata, U.K., Yurtkuran, S., Kalça, A. (2016), Türkiye'de Enerji Tüketimi ve Ekonomik Büyüme ADRL Sınır Testi Yaklaşımı, *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*,cilt: 38, sayı:2.

Rajan, R., Zingales, L. (1998), Financial Dependence and Growth, *American Economic Review*, 88(3), 559-586.

Rasmussen, K. M., & Clausen, J. (2007). Mortgage Loan Portfolio Optimization Using Multi-Stage Stochastic Programming. *Journal of Economic Dynamics and Control*, 31(3), 742-766.

Selami, E. (2011). Finansal Krizleri Önleme Aracı Olarak Finansal Sektörün Regülasyonu, Mortgage Krizi ve Türkiye. *Maliye Dergisi, 160*, 307-327.

Seviengül, O. (1993). *Bankalarda Kredi Müşterilerinin Finansal Tablolarının Analizi ve Türkiye Uygulamasının Değerlendirilmesi*, Şahsi Yayın, Ankara.

Sönmezer, S., Pala, Y. (2017). Konut Kredi Hacminin Gelişimi ile Makroekonomik Değerler ve Finansal Getirilerin İlişkisi, *International Conference On Eurasian Economies*, 320-327.

Şakar, B., (2011). *Banka Kredileri ve Yönetimi*. Bata Basım Yayın, 3. Baskı.

Takan, M., Acar Boyacıoğlu, M. (2011), *Bankacılık Teori, Uygulama ve Yöntem*, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

Tarı, R. (2012). *Ekonometri*. Kocaeli: Umuttepe Yayınları.

TBB, (2012), *Türkiye'de Bankacılık Sektörü Piyasa Yapısı Firma Davranışları ve Rekabet Analizi*, Şubat, Yayın No: 280, İstanbul.

TCMB (2015), *Finansal İstikrar Türkiye'de Finansal İstikrar Gelişmeleri*, Ankara.

TCMB (2018), 'Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Tarihçesi ve Görevleri', www.tcmb.gov.tr (17.01.2019).

Telatar, E. (2011), "Türkiye'de Cari Açık Belirleyicileri ve Cari Açık-Krediler İlişkisi", *Bankacılar Dergisi*, 78, p. 22-34.

Tezel, Y. S. (2015), *Cumhuriyet Döneminin İktisadi Tarihi*, 1. Baskı, İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.

Tiryaki, G. (2014), Türkiye'de Bireysel Kredilerin Ekonomik Büyüme ve Cari Açık ile İlişkisi, *Bankacılar Dergisi,* Sayı: 91, 55-74.

Tuhan, A. (2014), *Katılım Bankacılığı ve Türkiye Uygulamaları,* Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bilecik.

Turgut, A. Ve Ertay, H.İ. (2016). Bankacılık Sektörünün Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkisi: Türkiye Üzerine Nedensellik Analizi, *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 8 (4), 114-128.

Tükenmez, N. M. (1993), *Türkiye' deki Ticari Bankalarda Kısa ve Orta Vadeli Kredi Taleplerinin Değerlendirilmesi ve Bir Uygulama,* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Uğurlu, E. (2006), *Reel Döviz Kuru ve Ekonomik Büyüme: Türkiye*, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Uludağ, İ., Arıcan, E., (1999), *Finansal Hizmetler Ekonomisi,* Beta Yayınevi, İstanbul.

Utkulu, U. (1993), "Cointegration Analysis: An Introductory Survey with Applications to Turkey", *Ulusal Ekonometri ve İstatistik Sempozyumu Bildirileri*, İzmir.

Uysal, D.,Yiğit, M. (2016), Türkiye"de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970- 2015): Ampirik Bir Çalışma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi,* 19(1), 185-209.

Ünsal, E. M. (2007). *İktisadi Büyüme*, Birinci Baskı, Ankara: İmaj Yayıncılık.

Ünsal, E. M. (2005). *Uluslararası İktisat Teori Politika ve Açık Ekonomi Makro İktisadı*, Ankara: İmaj Yayınevi.

Vurur, N. S., Özen, E. (2013), Türkiye'de Mevduat Banka Kredisi ve Ekonomik Büyüme İlişkisinin İncelenmesi, *Uşak Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi,* 6/3, 117-131.

Yağcılar G.G. (2011). Türk Bankacılık Sektörünün Rekabet Yapısının Analizi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, 10, Ankara.

Yeldan, E. (2011). *İktisadi Büyüme ve Bölüşüm Teorileri*, 2. Baskı, Ankara: Efil Yayınevi.

Yetiz, F. (2016), Bankacılığın Doğuşu ve Türk Bankacılık Sistemi, *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2),107-117.

Yiğitoğlu, A. İ. (2005). 2001 Krizi Sonrası Dönemde Türkiye Ekonomisinin ve Bankacılık Sektörünün Değerlendirilmesi. *Sosyoekonomi*, 1(1), 115-126.

Yüksel, A. S.,Yüksel, A., Yüksel, Ü. (2004), *Bankacılık Hukuku ve İşletmesi*, 10. Baskı, İstanbul: Beta Basım Yayım.

İnternet Kaynakları

https://www.bddk.org.tr/Kuruluslar-Kategori/Bankalar/1

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu. 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu, https://www.bddk.org.tr. Nisan 2011. https://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Mevzuat/Bankacilik_Kanunu/15405411_sayili_bankacilik_kanunu.pdf (Erişim tarihi: 18.01.2019).

http://www.bddk.org.tr (Erişim tarihi: 28.01.2019)

http://www.mahfiegilmez.com/p/gostergeler.html (Erişim Tarihi: 15.03.2019).

https://www.tbb.org.tr/modules/banka-bilgileri/banka_Listesi.asp? (Erişim Tarihi: 18.01.2019)

http://www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi: 29.01.2019)

http://www.tdk.gov.tr (Erişim tarihi: 04.02.2019)