

T.C.
GAZİANTEP ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANA BİLİM DALI

ARDL SINIR TESTİ YAKLAŞIMI İLE TÜRKİYE'DEKİ KONUT TALEBİNİN MODELLENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

RAMAZAN YILDIZ

GAZİANTEP
HAZİRAN 2018

T.C.
GAZIANTEP ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANA BİLİM DALI

**ARDL SINIR TESTİ YAKLAŞIMI İLE TÜRKİYE'DEKİ KONUT
TALEBİNİN MODELLENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

RAMAZAN YILDIZ

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Berna BALCI İZGİ

GAZIANTEP
HAZİRAN 2018

T.C.

GAZİANTEP ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANA BİLİM DALI

Ardı Sınır Testi Yaklaşımı İle Türkiye'deki Konut Talebinin Modellenmesi

RAMAZAN YILDIZ

Tez Savunma Tarihi: 21.06.2018

Sosyal Bilimler Enstitüsü Onayı

(Doç. Dr. Zekiye ANTAKYALIOĞLU)
SBE Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları sağladığını onaylıyorum.

(Prof. Dr. İbrahim ARSLAN)
Enstitü ABD Başkanı

Bu tez tarafımca (tarafımızca) okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

(Doç. Dr. Berna BALCI İZGİ)
Tez Danışmanı

Bu tez tarafımızca okunmuş, kapsam ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri:(Unvanı, Adı ve SOYADI)

İmzası

Doç. Dr. Berna BALCI İZGİ

Doç. Dr. Mustafa METE

Dr. Öğ. Üyesi Yunus KILIÇ

ETİK BEYAN

Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Ramazan Yıldız

21.06.2018

ÖZET

ARDL SINIR TESTİ YAKLAŞIMI İLE TÜRKİYE'DEKİ KONUT TALEBİNİN MODELLENMESİ

YILDIZ, Ramazan

Yüksek Lisans Tezi, İktisat ABD

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Berna BALCI İZGİ

Haziran 2018, 98 sayfa

Sanayi devriminden sonra başlayan kırdan kente göç hareketleri ve bu hareketler sonucunda kent nüfuslarının hızlı bir şekilde artması, tarımsal üretimin gelir içindeki payının giderek azalması ve sosyal ve kültürel değişimlerin yaşanmaya başlamasıyla birlikte konut sorunu da baş göstermeye başlamıştır.

Türkiye'de bu süreç 2. Dünya Harbinden sonra hız kazanmış ve büyük kentlerde konut ihtiyacının karşılanması yetersiz kalmıştır. Öte yandan az ve orta gelirli ailelerin bu ihtiyacını karşılamak için ve yaşanan göç hareketleri sonucunda meydana gelen standardı ve yaşam kalitesi düşük olan alanların düzeltilmesi amacıyla devlet bu sürece müdahil olmuştur. Kamu sektörünün bu alana girmesiyle birlikte sorunun çözümü için çeşitli politika ve programlar oluşturulmaya başlanmıştır.

Bu çalışmanın temel amacı seçilmiş bazı değişkenlerin Türkiye'de Konut Talebi üzerindeki etkisinin olup olmadığını araştırmaktır. 2005-2017 dönemine ilişkin aylık zaman serileri verileri kullanılarak ekonometrik analiz yapılmıştır. Bu seçilen değişkenler; gelir yerine kişi başına düşen gelir, fiyat yerine konut fiyatlarıyla ilgili detaylı istatistik bulunmadığı için tüketici fiyat endeksi, faiz değişkeni olarak koyduğumuz serinin yerine tüketici kredilerinden konut kredisi faiz oranları, istihdam oranları, tüketici güven endeksi ve kentleşme oranı verileridir. Konut talebini açıklamak içinse yapı kullanma izin belgesi toplam sayısından otel vb. binalar, ofis (işyeri) binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, trafik ve iletişim binaları, sanayi binaları ve depolar, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ve ikamet amaçlı olmayan diğer binaların toplam sayısı çıkarılarak oluşturulan veriler kullanılmıştır.

Geniş bir literatür taramasından sonra konut talebini belirleyen faktörler detaylı bir şekilde irdelenmiştir. Çalışmada üzerinde durulan diğer önemli konular ise, konut ve konut piyasasının özellikleri, konut sektörünün ekonomiye etkileri, Türkiye’de konut sektörü ve konut politikalarının gelişimi ve bu sektörde karşılaşılan sorunlar olmuştur.

Yapılan ekonometrik model çözümlemesi sonucunda bulguların beklentileri karşılayıp karşılamadığına bakılarak hangi değişkenlerin Türkiye’de konut talebini ne yönde etkilediği açıklanmıştır. Bu bulgulara göre konut politikalarının ne yönde olması gerektiğinin üzerinde durulmuş ve konut sorununa çözüm önerileri getirilmiştir.

Anahtar kelimeler: Konut, Konut Talebi, Konut Sektörü, ARDL, Türkiye



ABSTRACT

MODELING OF DEMAND FOR HOUSING IN TURKEY WITH ARDL LIMIT TEST APPROACH

YILDIZ, Ramazan

M. A. Thesis, Department of Economics

Supervisor: Assist. Doç. Dr. Berna BALCI İZGİ

June 2018, 98 pages

The housing problem has also begun to emerge as a result of the migration from urban to rural after the industrial revolution and the rapid increase in population, the gradual decline in the share of agricultural production in income, and the start of social and cultural changes.

This process gained momentum after the second World War in Turkey and remained inadequate to meet the need for housing in big cities. On the other hand, the state has been involved in this process in order to meet the needs of low- and middle-income families and in order to correct the areas with low standard of living and low quality of life as a result of the migration movements that have taken place. With the entry of the public sector into this field, various policies and programs for the solution of the problem have begun to be established.

The main objective of this work was to investigate whether some selected variables affect housing demand in Turkey or not. Econometric analysis was performed using the monthly time series data for the 2005-2017 period. These selected variables are; income per person instead of the income variable, Consumer price index instead of prices as there is no detailed statistics about housing prices, Housing loan interest rates from consumer loans instead of the interest variable, employment rates, consumer confidence index and urbanization. In order to explain the demand for housing, the data produced by subtracting the total number of buildings, offices (Office buildings), wholesale and retail trade buildings, traffic and communication buildings, industrial buildings and warehouses, public entertainment, education, hospitals or maintenance establishments and other non-residential buildings from the total number of occupancy permit.

Factors that determine Housing after a comprehensive literature survey are discussed in detail. Other important topics elaborated in the study, the characteristics of Housing and the housing market, the affect of Housing sector to the economy, the development of the Housing sector and Housing policy in Turkey and the problems encountered in this sector.

By looking whether the findings meet the expectations, which variables that affect the demand for housing in what direction are described in Turkey as a result of Economic analysis. According to these findings, it is emphasized how Housing policies should be and the solutions of housing problem have been promoted .

Key words: Housing, Housing Demand, Residential Sector, ARDL, Turkey



ÖNSÖZ

Hazırlamış olduğum bu Yüksek Lisans tez çalışmasında baştan sona kadar her türlü desteğini aldığım başta danışman hocam Sayın Doç. Dr. Berna BALCI İZGİ' ye, değerli yorumlarını esirgemeyen değerli Jüri Başkanı Doç. Dr. Mustafa METE' ye ve değerli jüri üyesi Dr. Öğ. Üyesi Yunus KILIÇ' a, değerli hocalarıma, güler yüzleriyle tanıdığım değerli Araştırma Görevlisi arkadaşlarıma ve çalışmanın çeviri kısımlarında yardımlarını esirgemeyen İngiliz Dili ve Edebiyatı öğretmeni sevgili arkadaşım Hüseyin DÖNMEZ' e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Bu çalışma sürecinde, benimle birlikte bu büyük özveriye ortak olarak bana büyük destek veren başta aileme ve sevgili eşim Emine YILDIZ' a sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca çalışmanın en yoğun döneminde aramızdan ayrılarak ebediyete göç eden, yokluğuyla bizleri büyük bir üzüntüye düşüren, sevinç ve moral kaynağım olan sevgili anneannem Ayşe YILMAZ' a sevgilerimi ve rahmet ve minnet duygularımı burada belirtmek isterim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖZET	i
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
TABLolar LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xi
BİRİNCİ BÖLÜM	
1.1. GİRİŞ	1
İKİNCİ BÖLÜM	
KONUT VE KONUT PİYASASININ ÖZELLİKLERİ	4
2.1. KONUT VE KONUT PİYASASININ ÖZELLİKLERİ.....	4
2.2. KONUT HAKKI.....	6
2.3. KONUTUN İŞLEVLERİ	7
2.4. KONUT SORUNU, KONUT AÇIĞI, KONUT GEREKSİNİMİ VE KONUT İHTİYACI.....	9
2.5. GELECEKTEKİ KONUT İHTİYACININ BELİRLENMESİ	12
2.6. KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİYE ETKİLERİ	12
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
KONUT TALEBİ VE BELİRLEYİCİLERİ.....	20
3.1. KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER	20
3.1.1. Gelir	21
3.1.2. Gelir Dağılımı	24
3.1.3. Fiyatlar	25
3.1.4. Demografik Faktörler	29

3.1.4.1. Nüfus ve nüfus artış hızı.....	29
3.1.4.2. Hanehalkı büyüklüğü	31
3.1.4.3. Aile yapısı	34
3.1.4.4. Yaş dağılımı.....	34
3.1.4.5. Cinsiyet, medeni durum, evlenme ve boşanmalar	35
3.1.4.6. Eğitim düzeyi.....	37
3.1.4.7. Kentleşme oranı göç ve gecekondulaşma.....	37
3.1.5. Kredi Faiz Oranları ve Alternatif Yatırım Araçlarının Getirisi	39
3.1.6. Konut Talebine Etki Eden Diğer Faktörler	40
3.1.6.1. Depremler.....	40
3.1.6.2. Altyapı.....	40
3.1.6.3. Konut kooperatifleri.....	41
3.1.6.4. Arsa politikaları	41
3.1.6.5. Sosyal talep.....	41
3.1.6.6. Yenileme ihtiyacı.....	42
3.1.6.7. Kira getirisi amaçlı konut talebi.....	42
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	
TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ	43
4.1. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ	43
4.2. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ	44
4.3. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARININ UYGULANMASI VE YÖNETİMİ İÇİN KURULAN İDARİ YAPILAR	53
4.3.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.....	53
4.3.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü.....	54
4.3.3. Konut Müsteşarlığı	54
4.3.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ).....	54
4.4. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR.....	55
4.4.1. Finansman Sorunu	55
4.4.1.1. Konut finansman sistemleri ve Türkiye’de konut sektörünün finansmanı..	55
4.4.2. Uygun Konut Üretim Teknolojisi Seçme Sorunu.....	58
4.4.3. Arsa Vurgunculuğu ve Gecekondulaşma.....	58
4.4.4. Konut ve Kayıt Dışı Ekonomi	59
4.4.5. Kiracılık ve Kiralık Konut Sorunu	60
4.5. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNÜN GÜNCEL DURUMU	60

BEŞİNCİ BÖLÜM

YAZIN TARAMASI66

5.1. LİTERATÜR66

ALTINCI BÖLÜM

ARDL SINIR TESTİ İLE TÜRKİYE’DE KONUT TALEBİNİN MODELLENMESİ
.....746.1. ARDL SINIR TESTİ İLE TÜRKİYE’DE KONUT TALEBİNİN
MODELLENMESİ.....74

6.2. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI74

6.3. VERİ MODEL VE YÖNTEM74

6.4. AMPİRİK BULGULAR76

6.4.1. Durağanlık Testi: Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) Birim Kök Testi76

6.4.2. Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif(AutoRegressive Distributed Lag ARDL) Sınır....
Testi Modeli.....79

6.4.2.1. Ekk Yöntemi Kullanılarak ARDL Tahmini81

6.4.2.2. E-Views Paket Programının Kendi Otomatik Hesaplaması ile ARDL
Tahmini.....87

SONUÇ95

KAYNAKÇA99

ÖZGEÇMİŞ.....107

VITAE.....107

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 2.1. İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre İktisadi Faaliyet Kolları (Bin Kişi, 15+ yaş).....	15
Tablo 2.2. İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre İktisadi Faaliyet Kolları Dağılım (Yüzde, 15+ yaş).....	16
Tablo 2.3. Sektörler İtibariyle Toplam Sabit Sermaye Yatırımları (% Pay).....	18
Tablo 3.1. Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla, 2005-2015 (Alıcı Fiyatlarıyla 1998 bazlı)....	22
Tablo 3.2. Kişi Başına Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla.....	22
Tablo 3.3. Türkiye’de Hanehalkı Geliri ile Konut Harcamaları Arasındaki İlişki (2010-2016).....	23
Tablo 3.4. Hanehalkı Kullanılabilir Gelire Göre Gini Katsayısı ve P80/P20 Oranı, 2006-2016.....	25
Tablo 3.5. İllere Göre Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü, 2008-2017.....	32
Tablo 3.6. Türkiye’de Cinsiyete Göre İstihdam Oranları, (Yüzde, 2014-2017).....	35
Tablo 3.7. Türkiye’de Evlenme Sayısı, Kaba Evlenme Hızı (binde), Boşanma Sayısı ve Kaba Boşanma Hızı(binde).....	36
Tablo 4.1. Türkiye’de Yapı İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı İstatistikleri.....	44
Tablo 6.1. ADF Birim Kök Testi Sonuçları.....	78
Tablo 6.2. Akaike ve Schwarz Bilgi Ölçütüne Göre En Uygun Gecikme Uzunluğu.81	
Tablo 6.3. Breusch-Godfrey Seriyel Korelasyon Lm Testi Sonuçları.....	82
Tablo 6.4. Wald Testi Sonuçları.....	83
Tablo 6.5. F İstatistiğinin Kritik Sınır Değeri Bounds Testi Sonuçları.....	83
Tablo 6.6. Uzun Dönem Katsayı Tahminleri.....	83
Tablo 6.7. Kısa Dönem Katsayıları ve Hata Düzeltme Modeli Sonuçları.....	84
Tablo 6.8. Kısa Dönem Nedensellik (Wald Test).....	86
Tablo 6.9. En Uygun Gecikme Uzunluğu.....	87
Tablo 6.10. Sınır Testinde Hesaplanan F İstatistiğinin Kritik Sınır Değeri Bounds Test Sonuçları.....	88
Tablo 6.11. ARDL Modeli Tahmin Sonuçları.....	88
Tablo 6.12. Uzun Dönem Katsayıları.....	90
Tablo 6.13. Kısa Dönem ARDL (1, 2, 2, 5, 7, 0, 3) Hata Düzeltme Modeli Tahminleri.....	92

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1. İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre İktisadi Faaliyet Kolları ve Dağılımı (Bin Kişi).....	14
Şekil 2.2. İnşaat ve Sanayi Sektöründe İstihdam (2005-2017 Mayıs, Bin Kişi).....	15
Şekil 2.3. Konut Sektörünün Sabit Sermaye Yatırımları İçindeki Payı.....	19
Şekil 3.1. Hanehalkı Tüketim Harcaması Dağılımı, Türkiye, 2005-2016.....	24
Şekil 3.2. Türkiye Konut Fiyat Endeksi (2010-2018).....	27
Şekil 3.3. Türkiye Konut Fiyat Endeksi (2010-2018).....	27
Şekil 3.4. REIDIN-GYODER Türkiye’de Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart 2018..	28
Şekil 3.5. REIDIN-GYODER Türkiye’de Konut Tipine Göre Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart 2018.....	28
Şekil 3.6. Yıllar İtibari İle Türkiye Nüfusu (Milyon Kişi).....	30
Şekil 3.7. Türkiye’de Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu.....	31
Şekil 3.8. Türkiye’de Yıllar İtibariyle Kırsal ve Kentsel Nüfus Oranları.....	39
Şekil 4.1. Alman Konut Yapı Ruhsatları ve İzinleri (Daire Sayısına Göre).....	61
Şekil 4.2. Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2017.....	61
Şekil 4.3. İl Bazında Konut Satış Sayıları.....	62
Şekil 4.4. İpotekli ve Diğer Ayrıntısında Yıllara Göre Konut Satış Sayıları 2013-2017 (bin adet).....	62
Şekil 4.5. Yıllar İtibariyle Hedonik Konut Fiyat Endeksi.....	63
Şekil 4.6. Konut Satın Alma Gücü Endeksi.....	64
Şekil 4.7. Gayrimenkul Güven Endeksi ve Fiyat Beklenti Endeksi.....	64
Şekil 4.8. Konut Kredisi Faiz Oranları (%).....	65
Şekil 4.9. Kullanılan Konut Kredileri.....	65
Şekil 6.1. Cusum ve Cusumq Test Sonuçları.....	82
Şekil 6.2. Kısa Dönem Cusum ve Cusumq Testi Sonuçları.....	86
Şekil 6.3. Cusum ve Cusumq Grafikleri.....	90

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD:	Amerika Birleşik Devletleri
ADF:	Augmented Dickey Fuller
AIC:	Akaike Information Criteria
ARCH:	AutoRegressive Conditional Heteroscedasticity
ARDL:	AutoRegressive Distributed Lag
BAĞ-KUR:	Esnaf, Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
BM:	Birleşmiş Milletler
ÇŞB:	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ECM:	Error Correction Model
EKKY:	En Küçük Kareler Yöntemi
EVDS:	Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
GSMH:	Gayri Safi Milli Hâsıla
GSYİH:	Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla
GYODER:	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HUD:	Housing and Urban Development
IO:	İstihdam Oranı
İMO:	İnşaat Mühendisleri Odası
KB:	Kalkınma Bakanlığı
KO:	Kentleşme Oranı
OECD:	Organisation for Economic Co-operation and Development
OYAK:	Ordu Yardımlaşma Kurumu
REIDIN:	Real Investment and Development Information Network
SGK:	Sosyal Güvenlik Kurumu
SIC:	Schwarz Information Criteria
TBB:	Türkiye Bankalar Birliği
TCMB:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDK:	Türk Dil Kurumu
TGE:	Tüketici Güven Endeksi
TMMOB:	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ:	Toplu Konut İdaresi
TÜFE:	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK:	Türkiye İstatistik Kurumu

BİRİNCİ BÖLÜM GİRİŞ

1.1. GİRİŞ

İnsanoğlu yaşamını idame ettirebilmek için çeşitli ihtiyaçlara sahiptir. Bu ihtiyaçların en önemlilerinden birisi de şüphesiz barınma ihtiyacıdır. Bu temel ihtiyacı karşılamak için üretilen konutlar, insanoğlunun varlığını idame ettirmesinin de en etkili güvencelerindedir. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'yle (1948) ülkeler temel bir gereksinim olarak barınmanın önemine vurgu yapmış ve barınmayı bir hak olarak kabul etmişlerdir. Konutu yalnızca bir barınak yeri olarak görmek yanlış olur. Konut bir barınak yeri olmasının yanında ayrıca üretime ve tüketime konu olan bir tüketim malı, bir yatırım aracı, bir toplumsal ve sosyal güvence kaynağı, bir sosyal hak, bir sosyal faaliyet, bir dinlenme alanı, sosyal çevre oluşturulmasında kültürel bir araç ve toplum içinde saygınlığın bir göstergesi olması gibi çeşitli özelliklere sahiptir. İktisadi bir mal olan konutun ikamesi yoktur. Ayrıca diğer mallardan farklı olarak piyasa sürecine etki etmekte birçok alt piyasaya ve ikincil piyasalara öncül bir lokomotif vazifesi görmektedir.

Petrol, kömür, krom, bor gibi değerli madenlerin keşfedilmesiyle birlikte 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Avrupalı devletlerarasında sömürge yarışı hız kazanmış bu da beraberinde sanayileşmeyi getirmiştir. Sanayi Devrimi'nden sonra tarımsal üretim giderek azalmaya başlamış seri üretimler artmıştır. O zamanlar nüfusun büyük çoğunluğu tarımsal üretimle geçinirken sanayileşmeyle birlikte tarımsal üretimin azalması bu sektörde çalışanların işsiz kalmasına ve kırsal alanlardan kentlere göçe neden olmuştur. Ayrıca yeni kurulan fabrikaların bu kent merkezlerinin yakınlarına açılması göç eden nüfusu buralara çekmiştir. Kent merkezlerindeki bu hızlı nüfus artışı da beraberinde konut sorununu getirmiştir. Bu sorun ilk defa işçi sınıfının verimliliklerini etkileyen bir unsur olarak Avrupa'da incelenmiştir. Kentlerin cazibe merkezi haline gelmesiyle birlikte göçler her geçen sene daha da artarak konut sorunu vahim durumlara ulaşmıştır. Hızlı gelişen toplumsal hareketlilikle birlikte kentteki ev, arsa ve araziler ciddi değer kazanmış bu ev, arsa ve arazi sahipleri fırsattan istifade edip arsa ve arazilerini yüksek fiyatlarla satışa sunmuşlardır yine evlerini yüksek fiyatlarla kiraya vererek göç eden bu insanların kentlere tutunabilmelerini zora sokmuşlardır. Zor durumda kalan bu

insanlar gecekondulaşma ve çarpık kentleşmeyi başlatmıştır. Hızla büyüyen gecekondulaşma yapıları zamanla bazı yasalarla kent sakinlerine armağan edilmiş bu yapıların alınıp satılmasıyla da gecekondulaşma sektörü ortaya çıkmıştır.

Konut sorunu sadece Avrupa'ya özgü olmayıp günümüz ülkelerinin de önemli bir sorunudur yani evrenseldir. Türkiye'de ise 1945-1950 yıllarına kadar nüfusun büyük çoğunluğu tarımla uğraştığı için kırsal alanlarda yaşamaktaydı bu nedenle konut politikalarına pek önem verilmemiştir. Fakat 1950'den sonra tarım politikalarındaki köklü değişiklikler ve dış yardımlar ile köyden kente göç hızlanmış bununla birlikte nüfus artmaya başlamış ve hâlihazırdaki konutlar ihtiyacı karşılamaya yetmemeye başlamış ve ciddi barınma sorunları oluşmaya başlamıştır. Konut sorununu çözmeye yolundaki ilk adımlar ise kalkınma planlarıyla olmuştur.

Konut sorununa zemin hazırlayan sorunların başında hızlı nüfus artışı ve göç hareketleri gelmektedir. Bunların yanında arsa ve konut fiyatlarının yüksek oluşu, gelir yetersizliği, konut finansmanındaki sorunlar, konut fiyatının ve kirasının gelire oranının yüksek olması, konut arzındaki yetersizlikler, gelir gruplarının ihtiyaçları gözetilmeksizin yapılan konutlar bu sorunu ciddi boyutlara ulaştırmaktadır. Konut sektörü sosyo-ekonomik niteliklidir. Ancak ülkemizde yapılan kalkınma planlarını incelediğimizde konutun sosyal yönüne ağırlık verilip ekonomik boyutunun göz ardı edildiğini görmekteyiz. Hâlbuki politika oluştururken ekonomik boyutu da göz önünde bulundurulsa daha gerçekçi politikalar ortaya çıkacaktır. Ayrıca yazın taraması yaptığımız zaman konut sektörünün inşaat sektörünün gerisinde kaldığını görmekteyiz. Hâlbuki inşaat sektörünün çok büyük bir oranını konut sektörü oluşturmaktadır. Bu çalışmamız konut sektörü üzerine veriler kullanarak hazırlanmıştır.

Çalışmamızın nihai amacı konut talebini etkileyen faktörleri araştırmak ve seçilmiş bazı göstergelerin belirlenmiş aylar aralığında Türkiye'de ki konut talebine olan etkisini ölçmektir. Literatüre baktığımızda konut talebini belirleyen en önemli unsur diğer ekonomik değeri olan mallarda olduğu gibi fiyatlardır. Talep kanunu gereği konutun fiyatı düşünce konuta olan talebin artması, konut fiyatı artınca konuta olan talebin azalması beklenmektedir. Konut talebini etkileyen ikinci en önemli unsur şüphesiz gelirdir. Bireylerin gelir düzeyi yükselince taleplerinde artış meydana gelmektedir. Ayrıca adil bir gelir dağılımının olduğu yerlerde konuta olan talebin daha ileri düzeyde olduğunu söyleyebiliriz. Çünkü düşük gelire sahip kişilerle yüksek gelire sahip kişilerin veya ailelerin konuta olan talepleri değişkenlikler arz etmektedir. Konut talebine etki eden bir diğer değişken ise kredi faiz oranlarıdır. Konut finansmanında "Mortgage" adı verilen düşük faizli konut kredilerinin yaygınlaşmasıyla birlikte konuta olan talebinde arttığı görülmektedir. Demografik faktörlerinde konut talebinin şekillenmesinde rol oynadığını söyleyebiliriz. Tüm bunların yanında konut talebi ekonomik ve sosyal durumla yakından ilgilidir. Ayrıca yerleşim yeri, konutun konumu, büyüklüğü, iç ve dış mimarisi, şehir merkezine olan uzaklığı, çevresi gibi sunduğu özellikler, konut talep edenlerin konuta ilişkin gereksinimlerinden etkilenmektedir.

Gelecek döneme ilişkin konut talebini etkin bir biçimde saptamak konut üretiminin belirlenmesinde de etkili olacaktır.

Bu çalışmada Türkiye’de bir grup iktisadi değişkenin konut talebi üzerindeki etkisi araştırılmaktadır. Bu değişkenler konut talebini önemli derecede etkilediğini düşündüğümüz değişkenlerdir. Bunlar; geliri ifade etmek için kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hâsıla (GSYİH cari fiyatlarla), konut fiyatlarına ilişkin detaylı istatistik bulunmadığından fiyatları ifade etmek için 2003 bazlı bir önceki senenin aynı ayına göre aylık değişim oranları tüketici fiyat endeksi (TÜFE), TCMB tarafından bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları, kentleşme oranını ifade etmek için il ve ilçe merkezleri toplam nüfus oranları, istihdam oranı ve tüketici güven endeksi verileri kullanılmıştır. Konut talebini açıklamak içinse yapı kullanma izin belgesi toplam sayısından otel vb. binalar, ofis (işyeri) binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, trafik ve iletişim binaları, sanayi binaları ve depolar, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ve ikamet amaçlı olmayan diğer binaların toplam sayısı çıkarılarak oluşturulan veriler kullanılmıştır. Veriler aylık bazda olup 2005:1 ile 2017:12 arası dönemi aylarını kapsamaktadır. Konut kredisi faiz oranları verileri TCMB’ den diğer veriler ise Türkiye İstatistik Kurumu’ndan (TÜİK) alınmıştır.

Bu çalışma altı bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde genel bir girişin ardından ikinci bölümde konut ve konut piyasasının özellikleri ele alınmaktadır. Üçüncü bölümde konut ihtiyacı ve konut talebi arasındaki fark anlatılmış olup konut ihtiyacının ve konut talebinin belirleyicileri açıklanmıştır. Dördüncü bölümde Türkiye’de konut sektörünün genel yapısı üzerinde durulmakta olup gelişimi ve güncel durumu hakkında bilgilerin yanında bu sektörde karşılaşılan sorunlar ve üretilen politikalar araştırılmıştır. Ayrıca Türkiye’de ki yaygın konut finansman sistemleri üzerinde durulmuştur. Beşinci bölümde yazın taraması yapılmıştır. Literatürden örnekler verilmiş olup çeşitli ülkelerde yapılan konut talebi çalışmalarına değinilmiştir. Altıncı bölümde ise seçilmiş göstergelerle Türkiye’de konut talebinin ekonometrik analizi yapılmıştır ve çalışmada kullanılan veri seti tanıtılıp, kullanılan bağımlı ve bağımsız değişkenler açıklanmıştır. Konut talebini belirleyen faktörler için oluşturulan modelin çözümü için ARDL sınır testi yaklaşımı kullanılmıştır. Modelin hata terimlerinin sınanması, veriler zaman serisi olduğu için birim kök içerip içermedikleri, durağan olup olmadıkları, aralarında kısa ve uzun dönemli ilişki olup olmadığı ve kullanılan verilerin tanıtıcı istatistikleri bu bölümde tanıtılmıştır.

Sonuç bölümündeysen genel bir değerlendirme yapılmış olup modelden çıkan sonuçlar sunulmuştur. Bu sonuçlar oluşturulacak konut politikalarının yönünü de belirleyecektir. Konut talebi üzerinde hangi değişkenlerin daha çok belirleyici olduğu açıklanıp konut politikası oluştururken bu faktörlerin göz önünde bulundurulması gerekliliğine vurgu yapılmış olup konut talebiyle ilgili önermelere yer verilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM KONUT VE KONUT PİYASASININ ÖZELLİKLERİ

2.1. KONUT VE KONUT PİYASASININ ÖZELLİKLERİ

Konut birçok şekilde tanımlanmıştır. Konut, insanoğlunun en temel gereksinimlerinden birisi olan barınma gereksinimini en iyi biçimde gideren ve belirli bir mekânsal ve fiziksel hacmi olan yapıdır. TDK konutu, insanoğlunun içerisinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh olarak tanımlamıştır¹. Konutu yalnızca bir barınak yeri olarak tanımlamak yetersiz olur insanın ömrü boyunca dış dünyaya açılan kapısı, kendisini en iyi ifade ettiği bir yer, kendisini güvende hissettiği ve korkularından emin olduğu bir sığınak, sevgi, saygı, hoşgörü, samimiyet ve dayanışma ruhunun tohumlarının atıldığı bir tarla, ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasal unsurları içinde büyüten şekillendiren ve yansıtan çok boyutlu bir yapıdır. İkamet ve barınma maksatlı kullanılan yapılar ayrıca bireyin toplumdan kaçıp dinlendiği bir yerdir bu özelliğiyle kişiye toplumun içinde olmakla birlikte ondan ayrı kalma imkânı verir ve toplumdan ayrı bir şekilde beslenme, giyinme, banyo yapma, temizlenme gibi çeşitli ihtiyaçlarını giderme imkânı tanır (Tekeli, 2009:97). Ayrıca bireyin toplum içindeki saygınlığının da göstergesidir. Konutların, bireylerin zevklerini dışa yansıtan bir ayna olduğunu da söylemek mümkündür. Şöyle ki konutun iç ve dış mimarisi, rengi, bahçesinin olması ya da olmaması gibi birçok farklı özellik ve bireylerin özelliklerini bildiği bu konutları tercih etmesi zevk ve tercihlerinin dışavurumudur. Apartman tipi dairelerde yaşayan azımsanmayacak sayıda hanehalkı oturduğu yerleri beğenmemektedir işte bunun nedenlerinin en başında bireylerin kendilerini yeterince tanımlayamamaları ve dış çevreye yansıtamamaları gelmektedir (İmamoğlu-İmamoğlu, 1996:2-4).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ise konutu, çevresi kapalı, tavanı kapatılmış, aile, bir ya da birden çok kişinin diğer kişilerden ayrı yaşam sürmesine imkân sağlayan direk sokağa, koridora veya genel yere açılan, kendine ait kapısı bulunan yer olarak tanımlamıştır.

¹http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5aa1059862e9a4.74109876 Erişim, 08.03.2018

Konut tarihsel süreç içerisinde birçok sebebe bağlı olarak dinamik bir ilişkiler yumağı olarak oluşmuştur. Bu sebeplerin bazılarını doğa koşulları toplumun gelenek ve görenekleri, siyasal yapının özellikleri ve kentleşme tipi olarak sıralayabiliriz.

Yazındaki konut tanımlarına bakıldığında, konut tüketim ve iktisadi mal olmak üzere iki kategoride ele alınmıştır. Tüketim alışkanlıklarının değişmesiyle konut, bireylerin barınma ihtiyacını karşılamasının yanında üretilen bir mal tüketim malı, spekülasyon getiri aracı, güvence sağlama gibi birçok işlevi karşılar hale gelmiştir. Toplumun temelini oluşturan aile, yaşamları süresince konaklayabileceği, kendilerine ait, müstakil (özgürce) bir konut elde etmeyi amaçlar. Tüketim amaçlı kullanılan konutun maddi boyutu yoktur, manevi boyutu vardır. Bu manevi boyut ise aile bireyleri arasındaki karşılıklı etkileşimle ortaya çıkıp öğrenilmesi ve geliştirilmesi gelecek kuşaklara miras olarak bırakılmasıdır.

İktisadi bir mal olarak da değerlendirilen konut, sosyo-kültürel ve ekonomik özelliklerle bütünleşerek çeşitli faktörler aracılığıyla konut talebine etki etmektedir. Bu faktörleri, nüfusun demografik yapısı, göç, kentleşme, adil gelir dağılımı, cinsiyet, eğitim durumu, aile reisinin iş durumu, kaynakların etkin kullanımı vs. olarak kısaca sıralayabiliriz. Buna göre konut, birçok kişi ve organizasyonu bir araya getiren bir olgu olarak değerlendirilebilir.

Konutların üretilmesinde belli bir emek, masraf ve zaman harcanmaktadır bu nedenle konut ekonomik değeri olan iktisadi bir maldır. Ayrıca faydası bir kez kullanılmakla bitmeyen, uzun süreli kullanılabilen dayanıklı bir tüketim malıdır. Konut yüksek bir sermaye yatırımı gerektirir, başka şeylerle ikamesi mümkün değildir, belli bir alanda belli bir noktada olduğu için sınırlıdır, yerleşim yeri oluşumunda yapı taşıdır, uzun bir üretim dönemi sonucunda oluşur. Tüm bu özellikleriyle konut diğer iktisadi mallardan farklılık gösterir (Aydın, 2012:7).

Konutun yatırım aracı olma özelliği de mevcuttur. Konut yatırımcıların plasmanlarını uzun vadede enflasyona karşı muhafaza ettiği mühim bir varlıktır. Hiçbir plasman aracı konuta yapılan yatırımlar kadar güvenli ve düzenli rant sağlayamaz. Konutun enflasyona karşı olan koruyuculuğu onu diğer yatırım araçlarından farklı ve üstün kılmaktadır (Üçışık, 2006:44). 2000'li yıllara kadar Türkiye'de izlenen kur politikaları, devletin yüksek faiz oranlarıyla borçlanması ülke parasının devamlı olarak kıymetinin azalmasına sebep olurken konutların kıymetleri muhafaza edilmiş ve zamanımıza kadar güvenilir bir plasman aracı olarak gelmiştir.

Konutun özelliklerine baktığımızda; bireylerin yaşamlarını idame ettirebilmeleri açısından zorunlu bir ihtiyaçtır. İhtiyaçların çoğu değişik şekillerde karşılanabilirken konutun başka şeylerle ikamesi mümkün değildir. Belli bir alan üzerine kurulan hareketsiz bir üründür. Konut istenilen her alana yapılamaz örneğin yüksek deprem riskiyle belediyenin belli bir alanı imara açmaması gibi. Böyle olması konutun üzerine kurulacak olan arsa ile tamamlayıcılık ilişkisi ortaya çıkmaktadır.

Konutun bir yerden başka bir yere taşınması zordur. Uzun süre kullanılabilen dayanıklı tüketim malları kategorinde yer alır. Bakım ve onarımla konutun ömrü daha da uzatılabilir. Yüksek maliyetlidir ve teknolojisi emek-yoğundur. Konut üreticisi ve tüketicisi yüksek maliyetlerle oluşan konutu kendi kaynaklarından elde imkânlarının kısıtlı olmasından dolayı uzun vadeli ve düşük faizli kredilere ihtiyaç duyarlar.

2.2. KONUT HAKKI

İktisadi faaliyetlerin amacı insanların ihtiyaçlarını karşılamaktır. İnsanların en temel ihtiyaçları ise beslenme ve barınma ihtiyaçlarıdır. Barınmayı sağlayan ve hane halkını bir arada tutan konutun, 1948 yılında İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi'yle insan hakkı olduğu uluslar arası seviyede kabullenilmiştir.. Bu konut hakkının evrensel düzeydeki ilk kabulüdür. Bu bildirgenin 25. maddesine göre Konut Hakkı, “Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes, işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi iradesi dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir” şeklinde yorumlanmıştır².

Hukuki olarak ilk belge ise 1966 yılında Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesinin kabulüyle olmuştur. Bu sözleşmenin 11. maddesine göre Konut Hakkı, “ Bu sözleşmeye taraf olan devletler herkese, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam kalitesine sahip olmayı sağlar. Bu kalite, yeterli ölçüde beslenmeyi, giyinmeyi, barınmayı ve yaşama koşullarının sürekli olarak geliştirilmesini de içerir. Taraf devletler bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlamak için, kendi serbest iradelerine dayalı uluslararası işbirliğinin esas olduğunu kabul ederek, uygun tedbirleri alırlar” şeklinde yorumlanmıştır³. Türkiye bu sözleşmeyi 15.08.2000'de New York'ta imza altına alınan ve 4.6.2003 tarih ve 4867 sayılı Kanunla onaylanması uygun bulunmuş ve gecikmeli olarak 2003 yılında 5923 sayılı kararla onaylanmıştır.

Konutun bir insani hak olarak kabulüyle birlikte, herkes için yeterli konutun niteliğini daha teferruatlı tarif etmek giderek ehemmiyet kazanmaktadır. Yeterli konut tanımı; yaşanabilir bir ortamı, temiz, güvenli, barış içinde insan onuruna yaraşır, ihtiyaçlara karşı hassas, tüm canlı varlıkların bir arada yaşamlarının ve canlı olmayan değerler bütününe önem verildiği sağlıklı, sağlam, güvenilir, bir yaşam çevresini kapsamalıdır (Okşak, 2011:16)

Uluslararası seviyede gerçekleştirilen bu kabuller beraberinde ülkelerin konut hakkının etkili kullanımını temin eden politikalar oluşturmasını da ortaya çıkarmıştır. Konutun ikamesinin mümkün olmaması, barınma ihtiyacını karşılıyor olması devletinde bu hususa müdahalesini zorunlu kılmıştır. Konut hakkının,

² <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf> Erişim, 11.04.2018

³ <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/83-93.pdf> Erişim, 11.04.2018

evrensel sözleşmelerde beslenme ve giyecek ihtiyacı ile birlikte anılması, konutun temel bir insani hak olarak ülkelerin anayasalarında yer almasında önemli bir etken olmuştur⁴. Bu bağlamda baktığımızda birçok ülkenin anayasasında vatandaşların barınma ihtiyacını karşılamak anayasal bir görev olarak yer almıştır. Birleşmiş Milletler (BM) raporlarına göre altmış beş devletin anayasasında konut hakkıyla ilgili maddeler vardır. Bu ülkeler içerisinde Türkiye’de bulunmaktadır (Tekeli, 2009:117).

Türkiye’de konut kavramına ilk defa 1961 Anayasası’nda vurgu yapılmıştır. 1961 Anayasası’nın 49. maddesi “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır” şeklindedir. 1982 Anayasası “Konut Hakkı” başlığı adı altında 57. maddesindeyse “ Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” şeklinde yer almıştır. Yine 1982 Anayasası’nın “Konut Dokunulmazlığı” başlığını taşıyan 21. maddesinde “Kimsenin konutuna dokunulamaz. Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki eşyaya el konulamaz” şeklinde yer almıştır.

Özellikle dar ve orta gelirli aileler dikkate alınarak yapılan sosyal konut politikaları, sosyal sınıf, gelir ya da konut standardı gibi evveliyatları olan, milli kalkınma programları içerisinde yer bulan ve ilgili devletlerin şehir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve tedbirler bütünü ifade etmektedir (Keleş, 1967:28). Ayrıca Türkiye’de konut hakkı, sadece anayasada değil, toplu konut kanunlarında, hükümet programlarında ve kalkınma planlarında da yer almıştır.

2.3. KONUTUN İŞLEVLERİ

Konutun niteliksel ve niceliksel birçok farklı işlevleri mevcuttur. Konutların niteliğinin belirlenmesinde birçok faktör etkili olmaktadır. Bu faktörler toplumun kültürel, psikolojik, sosyal yapısı, konutların ve şehirlerin özellikleri, ülkenin gelişmişlik düzeyi olarak sıralanabilir. Konutun sahip olduğu özellikler bu sürecin gelişiminde belirleyici olmaktadır. Bu özellikleri konutun dayanıklılığı/sağlamlığı, sahip olduğu teknik donanımlar, oda sayıları, hane halkı özellikleri, konutun

⁴ İnsan Hakları Evrensel Beyannameyle birlikte 1948’den itibaren yeterli konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiş bulunmaktadır. 1995 yılı itibariyle 133 ülkenin onaylamış olduğu “Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Sözleşmesine” göre konut hakkı, yiyecek ve giyecek hakkıyla aynı statüde ele alındığından, konut hakkının tanınması kabul edilmezse, konutla birlikte temel ihtiyaç olduğu kabul edilmiş bulunan yiyecek ve giyecek hakkı konusunda da tereddütlerin olacağı varsayılmıştır (Tekeli, 2009a, s. 109-110).

büyüklüğü ve odabaşına düşen nüfus olarak sıralayabiliriz. Bunlara ek olarak konutun fiziksel çevre ortamında, yol, elektrik, su, ısınma, kanalizasyon gibi altyapı olanaklarını da ilave edebiliriz. Bu özelliklerden bazılarının eksik olması konut talebinin tekrardan belirlenmesini gerektirebilir.

Konutu sadece bir barınak yeri olarak ele alıp değerlendirmek yetersiz bir tanımlama olur. Tekeli (1999), konutu, korunma ve yaşam sahası olma, üretime, tüketime ve yatırıma mevzu bahis olma, iktisadi ve hukuki güvence sağlama, sosyal münasebetlerde bir vasıta olma, kentleşme, şehirleşme yolunda kültürel bir yapıt olma gibi değişik işlevleri bulunan bir birim olarak tanımlamıştır (Tekeli, 1999: 103). Konutun bir barınak olmasının yanında üretime ve tüketime konu olması, kişilere ve ailelere gelecekte bir güvence sağlama, kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir araç olması gibi birçok işlevi mevcuttur (Durkaya, 2002:5). Bu bağlamda konut, dayanıklı bir tüketim malı, aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşı konumundadır (Öztürk, 1997:3).

Konutu, aile üyelerinin bir arada hayat yaşadığı ve bu nedenle *sosyal*, hayatın sürdürülebilmesi maksadıyla gerekli fonksiyonların oluşmasına olanak sağlayan *fiziksel*, bireylerin yahut ailelerin bir araya gelerek toplumu oluşturan önemli bir mihenk taşı olması ve sosyal ilişkilerin yeniden üretilmesi hasebiyle *toplumsal*, şehirleşme politikalarının oluşturulmasında ve uygulanmasında bir temel oluşturmasından *yönetimsel*, bir yatırım aracı olarak kullanılmasından *iktisadi* bir birim olarak tanımlamışlardır (Durkaya ve Yamak, 2004: 75).

Toplumsal ve teknolojik gelişmelere paralel olarak konutun işlevleri de çeşitlenmiştir. Kişilere, eğitim, kültür, üretim, tüketim ve eğlence gibi çeşitli seçenekler sunmaya başlamıştır. Konut üretiminde üretim faktörlerinin kullanılması (emek, sermaye, toprak müteşebbis), ülkeler açısından kaynak kullanımının gözden geçirilmesini gerekli kılmaktadır. Kaynakların yetersiz olduğu ve uygun faktör bileşimlerinin seçiminin önemli olduğu bir aşamada, konut politikalarının kapsam ve işlerliği çok boyutlu bir konut ekonomisi analizi ortaya çıkacaktır. Burada konut piyasasında kullanılan arsanın, rant sağlayıcı spekülasyon değer içermesi, kentleşme etkisi, göç olgusu gibi ekonomik ve toplumsal dönüşümler, konut maliyetleri ile bütünleşerek, konut talebi üzerinde baskı oluşturabilmektedir. Konut piyasasının büyük ölçüde emek-yoğun üretim teknolojisine bağlı oluşu, ülke ekonomisi içindeki nispi önemi, emek verimliliğine etkileri ve diğer sektörlerle oluşan bağlantıları konut piyasasının ekonomik önemini artırmaktadır.

Konutlar, farklı amaçlara hizmet eden fonksiyonlarıyla farklı değerler taşıyabilir. Ekonomik değer, değişim değeri, estetik değer ve kullanım değeri yanında, konutların duygusal ve sembolik değerlerinden bahsedilmektedir. Söz konusu bu değerler bireyler veya hanehalkı üyeleri arasındaki etkileşimlerle ortaya konup öğrenilir ve geliştirilir.

Konut kültürel bir simge olarak değerlendirildiğinde içinde bulunan çevrenin mimari değerleri ve yaşam kalitesiyle bütünleşmektedir. Bu açıdan konut,

sadece sahibinin ihtiyaçlarını karşılamakla kalmaz, dışsal fayda ve Zaralarıyla kamusal bir mal niteliğine dönüşmektedir. Buda konutun sayısal olarak yeterliliğinin yanında sağlık, kültür ve mimari özellikler içermesi anlamına gelmektedir (Tekeli, 1996:5). Konut, toplumsal ve ekonomik kalkınmanın bir ölçüsü olarak da değerlendirilmektedir. Yetersiz barınma şartları, konut yatırımlarının milli gelir içindeki payı, gecekondulaşma ve kentleşme etkileri kalkınma sürecinde yer verilen unsurlardan bazılarıdır.

Konutun bir yatırım veya tüketim malı olup olmaması yönündeki yaklaşımlar konut tercihlerini etkileyebilir. Konut, bir yatırım malı olarak değerlendirilirse, hızlı gelişmek isteyen ve sınırlı kaynakları bulunan bir ekonomi açısından konut yatırımlarının artırılması düşünülebilir. Konutun tüketim malı olarak ele alınması, sınırlı kaynakları daha verimli yatırım alanlarına çekebilir. Ekonomik açıdan, konut yatırımlarının az verimli, sermaye hâsıla katsayısının yüksek olduğu, dış ödemeler dengesine katkısının olmadığı ve enflasyon etkilerini içerdiği yönünde görüşler yer almaktadır. Bunun yanında, huzur ve güven sağlayan bir konutun ve çevrenin içinde yaşayanların verimliliğini arttırdığı da ileri sürülmektedir. Buna göre, güvenli ve sağlıklı bir konutun ekonomiye katkısı sadece içinde yaşayanların verimliliğini artırmakla kalmayıp, aynı zamanda artan konut yatırımı, yapı araç ve gereçleri gibi konuta yakın kesimlerdeki talebi ve istihdam fırsatlarını da artırmaktadır.

Tüm bu işlevlerinin yanı sıra konut sektörü ekonominin lokomotif sektörlerinden birisi olarak tanımlandığından, makro seviyede ele alındığında bu sektör, sağladığı istihdam, üretim, yatırım ve tüketim harcamaları ile ölçülmekte; mikro düzeyde ise, konut bireyin elde edebileceği en kıymetli varlıklardan biri olarak ve değeri enflasyonla aynı çizgide seyrettiğinden gelecek için önemli bir yatırım aracı olarak görülmektedir (Sürmeli, 2003:9). Ayrıca konut sektörü emlak vergileri yoluyla yerel yönetimler için de önemli bir gelir kaynağı olmuştur. Doğru konut üretimi yapıldığında hem insanların yerleşimi açısından, hem de istihdam ve işgücü verimliliği açısından ciddi ekonomik faydalar sağlamaktadır.

2.4. KONUT SORUNU, KONUT AÇIĞI, KONUT GEREKSİNİMİ VE KONUT İHTİYACI

Konut sorunu esasında bir barınma sorunudur. Fakat zamanımızda devletlerin sosyal yapılarına, ekonomik yapılarına, siyasi ve politik sistemlerine bağlı olarak farklı ölçütler kazanmıştır. Sanayileşme ve şehirleşme sürecinde izlenen değişik yaklaşımlar, farklı sosyal yapılar, teknolojinin her geçen gün değişmesi ve tüm bunların bir sonucu olarak konut sorununun çözülmesi için vazifelenen farklı kurumsal yapılar konut sorununun esas niteliğinde farklı ölçütler oluşturmuştur (TMMOB, 1974:5).

Konut açığı ise temelde konut üretiminin konu talebine yetişememesidir. Piyasa ekonomisinde konutun ne kadar üretilip dağıtılacağına piyasa karar verir.

Piyasa ekonomisi yaklaşımına göre konut sorunu özel şartlarda ortaya çıkar bu özel şartlar savaşlar, doğal afetler gibi büyük olaylardır.

Nüfusun ve şehirleşme oranının yüksek olduğu, gelir dağılımında adaletsizliğin fazla olduğu, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde piyasa mekanizması yetersiz kalmakta ve konut sorunu hep yaşanmaktadır. Çünkü konut sorununun en önemli iki nedeni hızlı nüfus artışı ve şehirleşmedir. Bu sorun yalnızca gelişmemiş veya gelişmekte olan devletlerin sorunu değil aynı zamanda gelişmiş ülkelerinde çözüm arayışı içinde olduğu konulardandır. Bu sebeple konut sorunu, gelecekte artan ve şehirleşen nüfusun konut ihtiyacını karşılamak için gerekli önlemlerin alınmasıyla açıklanmaktadır.

Sosyalist ve kapitalist ekonomiler açısından konut farklı şekillerde yorumlanmıştır. Sosyalistlere göre konut sadece insanların barınma aracıdır kapitalistlere göre ise barınma aracı olmasının yanında sosyal güvenlik ve vurgunculuk aracıdır. Bu nedenle farklı sistemlerle yönetilen ülkelerde konut sorunu da farklı açılardan ele alınmış ve farklı çözüm yöntemleri geliştirilmiştir (TMMOB, 1974:5).

Dünya nüfusunun ve şehirleşme oranının giderek hızla artması konut gereksinimini de önemli oranda yükseltmiştir. Tipik talep fonksiyonlarında olduğu gibi konut talebi de, fiyatlardan, gelirden, tüketici zevk ve tercihlerinden gibi birçok faktörden etkilenirken, talebin karşılanmış olması konut sorununu tamamıyla çözememektedir. Bu boyutta konut gereksinmesi gerekli olanları belirlemeyi amaçlar ve ailenin yapısı, sağlık koşulları, odabaşına düşen kişi sayısı yani barınma yoğunluğu gibi farklı olgulardan etkilenir. Konut gereksinmesi, bireylerin en alt seviyede barınma ihtiyacını karşılamak maksadıyla gereken konut adedi ve niteliği ile belirli bir zamandaki mevcut bulunan konut adedi ve kalitesi arasındaki farkı ölçmektir.

Konut sorunu durağan ve dinamik olarak iki yönlü gereksinmeden kaynaklanmaktadır. Durağan konut gereksinmesi, bir mahalde belirli bir zamanda yeni inşa edilen konut sayısı ile konut sahibi olmak isteyenlerin arasındaki farkı göstermektedir. Dinamik konut gereksinmesi ise bir yerdeki nüfusun gelecekteki talep edebileceği konut sayısını tahmin etmektir.

Konut sorunu konut gereksinmesiyle ortaya çıkar ve kendisini konut açığı olarak gösterir (Durkaya, 2002:7). Kırsal alanlardan kentlere göç edip buralarda yoğunlaşan dar gelirlili nüfus düşük maliyetlerle barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için kaçak ve kanunsuz konutlar yapmış ve düzensiz şehirleşme ortaya çıkmıştır. Ayrıca kira ödeyerek bir konutta barınan aileler açısından baktığımızda ödemiş olduğu kiraların getirmiş olduğu ağır yük, bu kişilerin konut sahibi olmasını zora sokmakta ve hane halkı tasarruflarını azaltmaktadır.

Bir zenginlik göstergesi olarak değerlendirilebilecek ikinci konut, yazlık ya da getiri sağlama aracı olarak görülen konutlarda konut sorunu içinde yer almaktadır.

Çünkü barınma gibi bir insani ihtiyaç, lüks tüketim ve rant ile eşdeğer tutulmaktadır. Aslında barınma hakkının yerini konut sorununun alması toplumsal ve kentsel bir sorunun yalnızca ekonomik bir boyuta indirgenmesine neden olmaktadır bu da dar gelirli grupların temel bir insani ihtiyaç olan barınmanın karşılanmasında sorunlara yol açmaktadır.

Konut açığına önlem olarak farklı yöntemler izlenebilir. Konut üretiminin tamamen piyasa mekanizması dışına bırakılması yani konut üretiminin bir sosyal hizmet üretimi olarak sosyalist sistem savunucularının da dediği gibi devletçe karşılanması bu yöntemlerden bir tanesidir. Diğer bir yöntem ise, piyasa mekanizmasına bağlı kalarak, direk veya dolaylı olarak devlet müdahalesidir. İlk yaklaşım İkinci Cihan Harbi'nden sonra ortaya çıkan refah devleti anlayışıyla aynı yönde kişilerin sağlıklı yaşam ve konut çevresine ulaşmasında devletin etkin rolüyle açıklanmaktadır. İkinci yöntemse piyasanın konut üretiminde yetersiz kalmasıyla birlikte ortaya çıkmaktadır ve konut harcamasının piyasa mekanizmasında üretilen diğer mal ve hizmetlere göre bölünmezlik özelliği önem arz etmektedir. Konut harcamalarında bu bölünmezliği aşmak için bir kredilendirme veya yardım sistemi oluşturulabilir böylece serbest piyasada gelir grubu düşük kişilere de konut sağlanması olanağı doğacaktır (Tekeli, 1991:102). Kamunun konut sorununu çözmek için oluşturacağı politikalar, ülkenin kaynaklarının sektörler arasındaki etkin dağılımı sonucunda şekil almaktadır. Konut sorunun çözümünde düşük gelir gruplarının göz önünde tutulması ve mevcut finans kaynaklarının öncelikli olarak bunlara yönlendirilmesi gerekmektedir.

Konut ihtiyacı; bireylerin ödeme kapasitesi, zevk ve tercihlerini gözetmeksizin minimum düzeyde barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gerekli konut adedi ve niteliğinin, belirli bir anda bulunan konut adedi ve niteliğinden ayrımını ortaya koyar. Konut talebi ile konut ihtiyacı birbirinden farklı kavramlardır. Konut ihtiyacının talebe dönüşmesi amacıyla öncelikle bireylerin mevzu bahis konutun fiyatına ödeme imkânının olması ve bunu istemesi gerekmektedir. Konut talebinde, konutu kullananların demografik özellikleri, zevk ve tercihleri, maddi imkânları ve makro iktisadi etmenler etkili olmaktadır.

Konut ihtiyacı nitelik ve nicelik yönüyle birbirinden ayrılır. Konut gereksiniminin miktarsal ölçümü, belli bir zamanda konut kalitelerinin, yaşanabilir ve sağlıklı olması amacıyla gerekli fiziksel standartlara çıkarılması, yapılması veya onarılması gereken konutları kapsar. Kalitatif ölçümüye, konutun niteliklerinin, fiziksel özelliklerinin yanı sıra sosyal ve çevre özelliklerinin de hesaba katılması sonucu ortaya çıkan gösterge olarak değerlendirilmesidir.

2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü Raporu'na göre Türkiye'de üç ayrı kaynaktan doğan totaldeki konut ihtiyacı 2023 yılına kadar yedi buçuk milyon adettir. Bu ihtiyacın dört milyonu nüfus artışından ve kentleşmeden iki milyonu ise kentsel dönüşümden kaynaklanmaktadır. Yine 2023 yılına kadar her yıl için elli bin adet yenilemeden kaynaklanan konut ihtiyacının doğacağı belirtilmiştir.

2.5. GELECEKTEKİ KONUT İHTİYACININ BELİRLENMESİ

Konut pazarını belirlemeye yönelik birçok farklı yöntem ile araştırma yapılmıştır. Bu araştırmalarda regresyon esaslı ekonometrik modellerin yanı sıra yapay sinir ağları, genetik algoritmalar gibi yapay zekâ yöntemleri de kullanılmıştır.

Gelişmiş ülkelerde istatistikî bilgiler sağlıklı ve güvenilir olduğu için geleceğe yönelik konut ihtiyacı belirlenirken genelde bu istatistikî veriler ve pazar amaçlı yapılan anket sonuçları kullanılarak yapılmaktadır. Bu gibi çalışmalarda evvela üzerinde çalışılacak bölgede bütün gelir gruplarının, yaş ve sosyal statü gruplarının (öğrenci, çalışan, emekli vs.) ve tüm sağlık gruplarının mevcuttaki sayıları, gelişme eğilimleri tek tek detaylı olarak incelenmektedir. Bunun yanında kentteki büyük işverenlerin mevcut durumları ve olası gelişme planları da göz önünde bulundurulmaktadır. Buna bağlı olarak mevcut işgücünün kentte kalıp kalmayacağı veya kente yeni göçlerin olup olmayacağı tahmin edilmeye çalışılmaktadır. Ardından yapılan anketlerle tüm grupların ileriye dönük beklentileri tespit edilmeye çalışılmaktadır. Son etapta ise mevcut konut adedi, mevcut boş konut adedi ve ilk iki, etapta elde edilen sonuçlar paralelinde ileriki yıllara ait olası konut ihtiyacı tahmin edilmektedir (Aydın, 2012:12).

Gelecekteki konut ihtiyacını belirlemek için ekonomik gelişme ve değişimler, nüfusun yapısı ve hanehalkının gelişimi gibi faktörler de göz önünde bulundurulmalıdır. Hane halkı gelişim faktörleri; göç ve kentleşme, eğitim seviyesinin yükselmesiyle birlikte ortaya çıkan toplumsal ve kültürel değişimler, demografik faktörler ve aile yapısında yaşanan değişiklikler olarak sıralanmaktadır.

Bu çalışmamızda konut talebini etkilediğini düşündüğümüz bir takım değişkenlerin Türkiye İstatistik Kurumu'ndan ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'ndan alınan aylık istatistikî verileriyle konut talebine yönelik ekonometrik bir model oluşturulmuştur ve çıkan sonuçlar yorumlanmıştır.

2.6. KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİYE ETKİLERİ

Konut temel bir insani ihtiyaç olan barınma sorununu karşılayan bir araç olmasının yanında ekonomik açıdan da önemli bir sektördür. Bu nedenle kalkınma çabası içinde olan ülkeler için konut sektörü önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye'de konut sektörünün diğer sektörlerle ilişkisi göz önünde tutulduğunda ekonominin yaklaşık olarak yüzde 30-35'ini harekete geçirebilecek bir güce sahip olduğu görülmektedir. Konut ekonomisi, günümüzde ekonomik refah seviyelerinin artmasıyla birlikte ekonomik büyümeye katkı sağlayan önemli bir dinamik haline gelmiştir. Konut sektörü 200'den fazla alt sektörle etkileşim içerisinde. Bu alt sektörleri besleyerek ekonomik büyümeyi destekler böylece ülke ekonomisinde önemli bir yer tutar. TÜİK verilerine göre Türkiye'de inşaat sektörü 2017 itibari ile yaklaşık 2 milyon kişiye doğrudan, sektörün tedarikçisi olan sanayi kuruluşlarında

çalışanlarda dikkate alındığında yaklaşık 5 milyon kişiye istihdam alanı oluşturmaktadır. GYODER tahminine göre ise inşaat ve inşaat malzemeleri sektöründe dolaylı olarak 4,6 milyon kişiye istihdam sağlanmaktadır. Bu rakamda Türkiye'deki istihdam oranının yaklaşık yüzde 20'sini oluşturmaktadır.

Konut sektörü, finansal piyasalarda yeni parasal türevler oluşturan, direk diğer yatırım vasıtalarıyla rekabet eden, yatırımcılarına uzun dönemde büyük kazanç sağlayan bir yatırım aracı haline dönüşmüştür. Emek yoğun bir sektör olan bu alan, diğer sektörlerden girdi alarak beslenir. Böylece bu sektör ekonomi içinde önemli bir yer tutar. Ekonominin lokomotiflerinden biri olan konut sektöründe oluşabilecek olumlu veya olumsuz gelişmeler etkileşim içinde olduğu diğer sektörleri de etkileyerek ekonominin tümüne etki edecektir. Konut sektörü, ekonomiyi canlandırma ihtiyacı duyulduğunda ilk harekete geçirilen sektörlerin başında gelir. Çünkü konut sektörünün geçmişe yönelik ilişki katsayısı yüksek ve yapımı için gerekli malzemelerin birçoğu ülke içinden temin edilmekte ve ithalata bağımlılık sorunu bulunmamaktadır (Bayat, 2001:82).

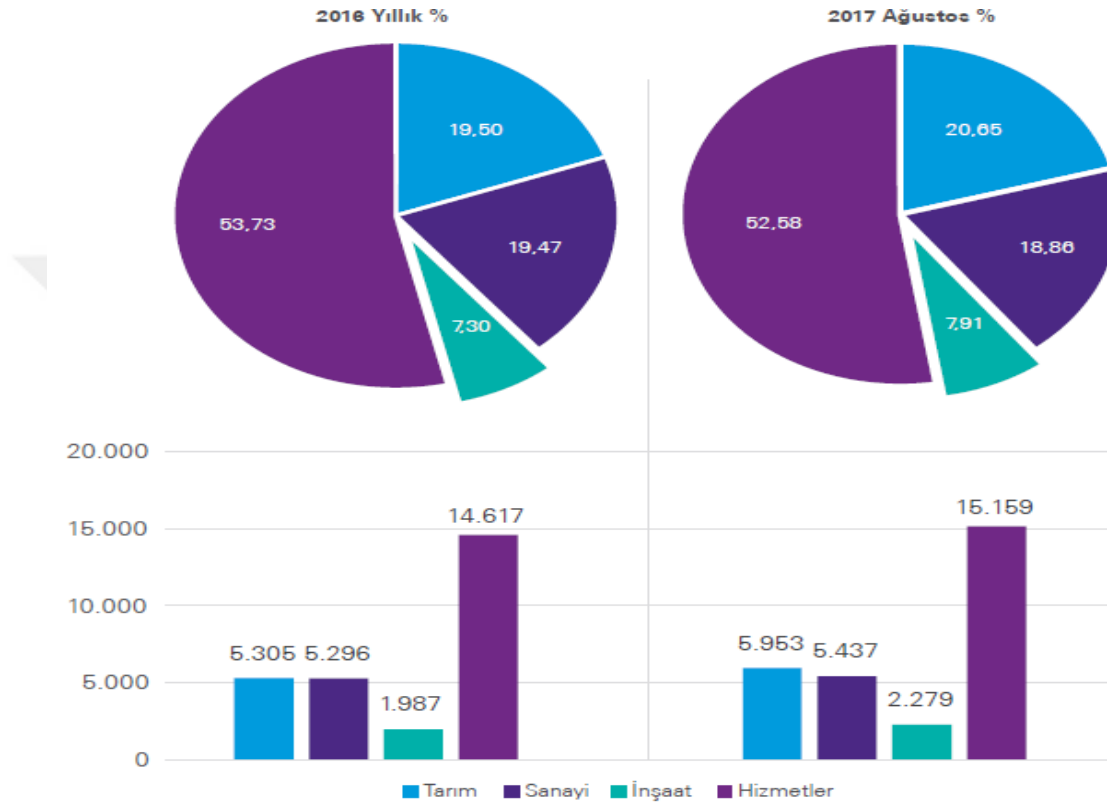
Konut sektörünün öncü sektörlerden olması yani ekonomide lokomotif vazifesi görmesi, büyük oranda yerli sermayeye dayanmasından, yüksek katma değer oluşturmamasından, büyük istihdam potansiyelinden, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıktı ilişkisi içerisinde olmasından kaynaklanmaktadır. Konut sektörü inşaat sektörü içinde değerlendirildiğinden bu sektör incelenirken gayri safi milli hâsıla içinde yer alan inşaat sektörü verileri ile değerlendirilmektedir (Bayat, 2001:82).

Konut sektörü büyüklüğünden dolayı aynı zamanda vergi gelirleri içerisinde de önemli bir yer tutmaktadır. Konutu vergilendirmenin iki sebebi vardır. İlki konut stokunun piyasa değerinin yüksek oluşu, ikincisi konutun vergilendirilmesinden kaçınmanın zorluğudur. Çünkü konutlar dayanıklı ve hareketsiz mallardır. Fakat şu da var ki, bu sektör üzerindeki vergi yükü arttırıldıkça konuta olan talep azalacak buda hanehalkı refahında bir azaltma oluşturup tüketimini düşürecektir. Sonuçta vergi geliri de azalmış olacaktır.

Konut sektörünün diğer sektörlerle ilişkisi geriye yönelik olduğu için konut sektöründeki bir büyüme gayri safi milli hâsılanın da büyümesine yol açmaktadır. Makro iktisatta konut pazarına ait varlık fiyatlarının değerindeki varyasyonlar tüketicilerin tüketim harcamalarını etkileyerek GSMH dalgalanmalarına neden olduğunu göstermektedir. Enflasyon ekonomide belirsizliğe ve sermayenin gerçek değerinde kayıplara yol açmaktadır yatırımcılar ise sermayelerinin değerini korumak isterler bu bağlamda konut yatırımları belirsizlik ve yüksek enflasyonun hüküm sürdüğü ekonomilerde enflasyon ve belirsizliğe karşı koruyucu bir rol oynamaktadır.

Konut sektörü emek yoğun bir sektör olduğu için istihdama olan katkısı oldukça yüksektir. Bu özellik gelişmiş ülkelere göre gelişmekte olan ülkelerde daha fazla ön plana çıkmaktadır. 2008'de yaşanan küresel krizden sonraki dönemlerde Türkiye ekonomisi istihdamı artırma konusunda başarılı bir devre geçirmiştir. 2005-

2016 yılları arasında işgücünün en çok istihdam edildiği sektör hizmet sektörü olup onu sırasıyla inşaat, sanayi, tarım sektörleri izlemiştir. İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki payına baktığımızda, 2005 yılında %5,6 seviyesinde olduğu görülmektedir. 2016 yılının sonu itibariyle bu oran %7,3'e yükselmiştir. Bu sektörün istihdama olan katkısı yaz aylarında en yüksek düzeye çıkmaktadır. 2017 Ağustos ayı itibariyle Türkiye'de istihdam edilen yaklaşık 29 milyon kişinin 2,5 milyonu inşaat sektöründe çalışanlardan oluşmaktadır. Bu sayı toplam istihdamın %7,9'unu oluşturmaktadır (Şekil 2.1.).



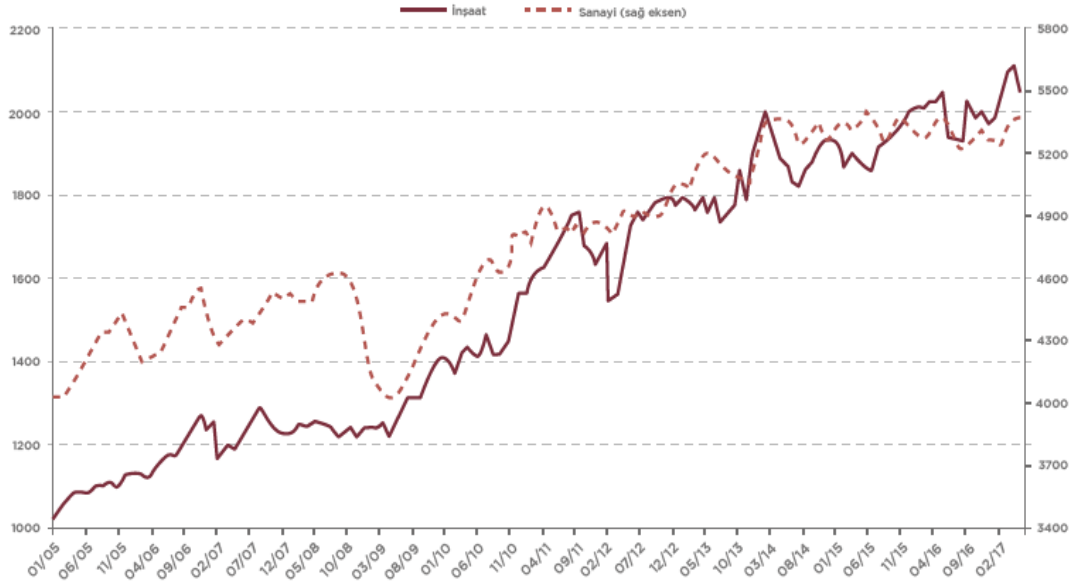
Şekil 2.1. İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre İktisadi Faaliyet Kolları ve Dağılımı (Bin Kişi)

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri

Konut sektörünün işgücüne ne ölçüde katkı yaptığını anlamak için konut sektörünün istihdam çarpanına bakmak gereklidir. İstihdam çarpanı, sektörlerin nihai taleplerinde ortaya çıkan bir birimlik artışın istihdamda oluşturacağı artışı ölçmektedir. İnşaat sektörünün çarpan etkisi sayesinde istihdamı oldukça hızlı arttırdığı bir gerçektir. İnşaat sektörünün nihai talebi 2002 yılı fiyatlarıyla 1 milyar TL arttığında ekonominin tümünde elli bin kişiye yakın istihdamı arttırmaktadır. Bunun yüzde 60'ndan fazlası doğrudan inşaat kesiminde görülmekte olup, değişmeden etkilenen diğer sektörler; yüzde 11 Ticaret, yüzde 4,5 Diğer Metal Olmayan Üretim Sektörü, Metal Ürünler, yüzde 2,9 Tarım ve yüzde 2,3 Ulaştırma sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır (Dalkılıç ve Aşkın, 2017:116).

İnşaat sektörü özü itibariyle harekete geçirdiği sanayi işletmeleri ile hem katma değer oluşturulmasına katkı sağlamakta hem de istihdamı arttırmaktadır. Bu nedenle inşaat ve sanayi sektörleri birbirine alternatif olmaktan öte birbirlerinin

tamamlayıcısı konumundadır. Şekil 2.2.'de İnşaat ve sanayi sektörlerine ait istihdam sayıları verilmiştir. Şekilden de anlaşılacağı üzere bu sektörlerde çalışan sayısı verilen yıllar aralığında artmıştır (Şekil 2.2.).



Şekil 2.2. İnşaat ve Sanayi Sektöründe İstihdam (2005-2017 Mayıs, Bin Kişi)

Kaynak: TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi, TCMB

Tablo 2.1. İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre İktisadi Faaliyet Kolları (Bin Kişi, 15+ yaş)

YILLAR	TOPLAM	TARIM	SANAYİ	İNŞAAT	HİZMET
2004	19.632	5.713	3.929	967	9.023
2005	20.067	5.154	4.183	1.107	9.623
2006	20.423	4.907	4.283	1.196	10.037
2007	20.738	4.867	4.314	1.231	10.326
2008	21.194	5.016	4.440	1.242	10.495
2009	21.277	5.240	4.079	1.306	10.650
2010	22.594	5.683	4.496	1.431	10.986
2011	24.110	6.143	4.704	1.676	11.586
2012	24.821	6.097	4.751	1.709	12.266
2013	25.524	6.015	4.956	1.782	12.771
2014	25.933	5.470	5.315	1.912	13.234
2015	26.621	5.483	5.331	1.914	13.892
2016	27.205	5.305	5.297	1.987	14.616
2017	28.189	5.464	5.383	2.095	15.247

Kaynak: TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi Sonuçları

Tablo 2.2. İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre İktisadi Faaliyet Kolları Dağılımı (Yüzde, 15+ yaş)

YILLAR	TOPLAM	TARIM	SANAYİ	İNŞAAT	HİZMET
2005	100,0	25,5	21,6	5,6	47,3
2006	100,0	23,3	21,9	6,0	48,8
2007	100,0	22,5	21,8	6,1	49,6
2008	100,0	22,4	22,0	6,0	49,5
2009	100,0	23,1	20,3	6,3	50,4
2010	100,0	23,3	21,1	6,6	49,1
2011	100,0	23,3	20,8	7,2	48,7
2012	100,0	22,1	20,5	7,2	50,2
2013	100,0	21,2	20,7	7,2	50,9
2014	100,0	21,1	20,5	7,4	51,0
2015	100,0	20,6	20,0	7,2	52,2
2016	100,0	19,5	19,5	7,3	53,7
2017	100,0	19,4	19,1	7,4	54,1

Kaynak: TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi Sonuçları

Tablo 2.1. ve Tablo 2.2.'yi incelediğimizde Türkiye'de 2005-2017 yılları arasında istihdamın sektörel dağılımı görülmektedir. Sayısal olarak 2005 yılında 20 milyon 67 bin olan toplam istihdamın 1 milyon 107 bin kişisini konut sektörünü de içinde barındıran inşaat sektörü sağlamaktadır. Toplam istihdam her geçen yıl artarak 2017 sonu itibariyle 28 milyon 189 bin kişiye ulaşmıştır. 2017 inşaat sektöründe çalıştırılanların sayısı ise iki milyon doksan beş bin kişiye çıkmıştır. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payına baktığımızda ise 2005 yılında %5,6, 2010 yılında %6,6, 2017 yılında ise %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Bu tablolardan da anlaşılacağı üzere inşaat sektörü önemli bir istihdam alanı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konutun yatırımlara olan etkisini incelediğimizde ise, konut alımları ekonomide belirsizlik ve istikrarsızlık olduğu zamanlarda yatırım seçeneği olarak düşünülmektedir. Salt konut sahibi olmak amaçlı konut edinme artık konut sektörünü ve talebini açıklamak için yeterli gözükmemektedir. Konut alımları aynı zamanda bir yatırım aracı olarak da görülmektedir ve bunun da iki sebebi vardır. İlki, konut altına alternatif olarak görülmesi, ikincisi ekonominin durağanlık dönemlerinde uygulanan para politikasının yan etkilerini azaltmasındandır. Çünkü düşük faiz oranları konut alımlarını kolaylaştırarak, hane halkı yatırımlarıyla beraber hareket etmektedir (Trimbath & Montoya, 2002:8-10).

Yatırım kararları faiz oranlarına göre şekillenmektedir. Eğer faiz oranları düşerse yatırımlar artmakta, faiz oranları yükselirse yatırımlar azalmaktadır. Düşük

faiz oranların hüküm sürdüğü piyasalarda kiracılar dahi kira öder gibi kendi evlerinin sahibi olabilmektedirler. Çünkü aylık kredi ödemeleri ile ödenen kira arasındaki fark kapandıkça konut satın almak oldukça rasyonel bir karar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Teşvikler ve vergilerde konut yatırımları aracılığıyla konut talebini ve ekonomiyi etkilemektedir. Faiz geliriyle yatırım maksatlı konut alımlarına uygulanan teşvik politikaları yatırım maksatlı konut alımlarını artırmakta, ev halkının konut talebi azalmakta, istihdam artmaktadır (Jin & Zeng, 2006). Teşvik oranlarının artması konut fiyatlarını artırmaktadır. Hanehalkının faiz gelirine teşvik yapıldığıdaysa istihdam etkisi ortaya çıkmamaktadır. Konut kredisi faiz ödemelerinin gelir vergisinden muaf tutulması borç ile alınan konutlara yapılan yatırımların kazancını artırmaktadır. Bu kazanç artışların fiyat artışlarını içermediğini de göz önünde bulundurursak konut yatırımlarının ne kadar kazançlı olduğunu ve altına alternatif olarak düşünülebileceğini söyleyebiliriz.

Konut yatırımlarının yüksek kazançlı ve sigortalanabilir bir varlık olması diğer yatırım araçlarına göre avantajlıdır. Yatırımcılar pek risk almayı sevmezler konutun sigortalanabilir olması bu alanda riski sifra indirmekte ve yatırımcılara cazip gelmektedirler.

Merkez bankaları sıkı para politikası uyguladığı dönemlerde piyasadaki para miktarında düşüş meydana geleceğinden ve bankalara akan paranın azalacağından dolayı kredi kanalıyla konut yatırımları azalacaktır. Para politikası ve konut yatırımları arasındaki bu ilişki konut yatırımlarını para politikasının bir göstergesi haline getirmiştir (Bayat, 2001:83).

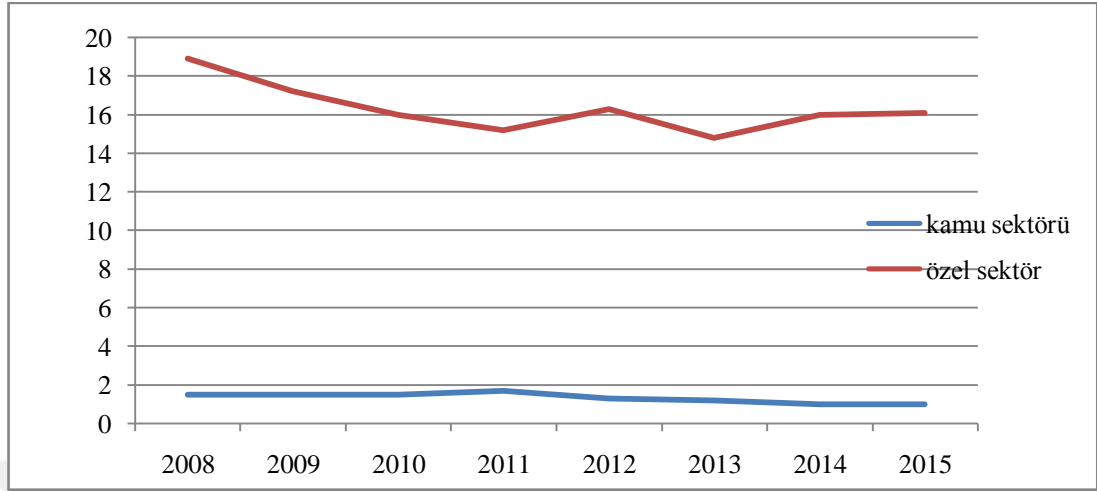
Tablo 2.3.'de Türkiye'de 2008-2015 arası yıllar itibariyle kamu sektörü ve özel sektör konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payları görülmektedir. Tablodan da anlaşılacağı üzere toplam sabit sermaye yatırımları içindeki en büyük pay sırasıyla imalat sanayi sektörü, ulaştırma sektörü ve konut sektörlerine aittir. Diğer bir ifadeyle konut sektörü imalat sanayi ve ulaştırma sektöründen sonra Türkiye'nin üçüncü büyük lokomotif sektörü olmuştur. Konut sektöründe yapılan yatırımlar 2008 yılında kamu ve özel sektör toplamı %20,4 iken 2015 yılı sonu itibariyle %17,1 olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi sektörünün öncü sektör olmasında devletin bu sektöre teşvik politikaları belirleyici olmaktadır. Aynı şekilde devlet teşviklerinin konut sektörüne de yapılması bu sektöre yapılan yatırımları arttıracakını söyleyebiliriz.

Tablo 2.3. Sektörler İtibariyle Toplam Sabit Sermaye Yatırımları (% Pay)

	Toplam İçindeki Payları							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kamu Sektörü								
Tarım	8,6	12,8	9,8	9,8	10,7	9,6	8,7	9,8
Madencilik	1,7	2,1	1,9	2,3	2,2	1,5	2,2	2,3
İmalat	0,9	1,1	0,8	0,7	0,8	0,9	0,9	1,2
Enerji	9,2	9,5	6,5	5,7	6,0	4,7	5,4	4,7
Ulaştırma	37,7	29,9	43,5	41,3	38,1	38,6	37,0	30,4
Turizm	0,4	0,3	0,5	0,6	0,7	0,7	0,5	0,8
Konut	1,5	1,5	1,5	1,7	1,3	1,2	1,0	1,0
Eğitim	9,9	12,4	10,4	12,2	14,2	14,4	15,8	15,1
Sağlık	5,6	6,9	4,8	4,9	5,3	5,0	5,5	5,2
Diğer Hizmetler	24,6	23,5	20,3	20,8	20,8	23,3	23,1	29,5
İktisadi	6,1	8,6	6,7	7,1	6,7	7,1	8,3	9,5
Sosyal	18,5	14,8	13,6	13,7	14,1	16,2	14,8	20,0
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Özel Sektör								
Tarım	1,6	1,1	1,7	2,7	2,0	2,1	2,1	2,1
Madencilik	1,5	1,7	2,0	2,4	3,2	3,2	3,6	3,4
İmalat	39,9	36,4	36,0	40,6	38,0	36,4	34,3	34,9
Enerji	3,9	6,1	5,1	3,3	3,3	3,5	3,2	3,1
Ulaştırma	17,5	19,7	18,4	17,3	16,0	17,3	17,7	18,9
Turizm	5,8	6,7	8,2	6,9	8,6	8,8	8,3	8,2
Konut	18,9	17,2	16,0	15,2	16,3	14,8	16,0	16,1
Eğitim	1,3	0,8	1,3	1,9	3,0	3,1	3,2	2,7
Sağlık	4,9	4,8	6,8	5,6	5,4	6,2	6,7	5,8
Diğer Hizmetler	4,7	5,4	4,5	4,1	4,3	4,6	4,8	4,8
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler

Şekil 2.3.'de ise 2003-2014 yılları arasındaki toplam sabit sermaye yatırımları içindeki konut yatırımlarının trendi gösterilmiştir.



Şekil 2.3. Konut Sektörünün Sabit Sermaye Yatırımları İçindeki Payı

Kaynak: Yukardaki tablo verileri kullanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT TALEBİ VE BELİRLEYİCİLERİ

3.1. KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER

Talep satın alma arzusu anlamına gelmektedir. Satın alma isteği ve arzusunun göstergesidir. Fakat her istek ve arzu talep anlamına gelmemektedir. Bir istek ve arzunun iktisadi açıdan talep olması için yeterli satın alma gücü ile desteklenmiş olması gerekmektedir. Örneğin alım gücü yüksek olan bir kişinin konut alma isteği bir taleptir lakin alım gücü olmayan kişi için böyle bir istek hayal veya amaç olabilir. O halde talep; belli bir piyasada, belli bir zamanda, belli bir fiyattan satın alınmak istenen ve satın alma gücüyle desteklenen mal ve hizmet miktarıdır. Bir mala talep olmadığı zaman o malın üretimi de olmaz. Toplumun en küçük yapı taşı olan aileler, ömürleri boyunca ikamet edecekleri kendilerine ait bağımsız birer konut etmeyi arzu ederler ve bu arzusunu gerçekleştirecek yeterli ödeme gücüne ulaştıkları takdirde bu isteklerini artık talebe dönüştürürler.

Konut talebini ise bireylerin konut ihtiyaçlarını karşılamak için konutun mülkiyetini veya kirasını ödemek için yeterli ödeme gücüne sahip olması olarak tanımlayabiliriz. Konut talebiyle konut ihtiyacını birbirleriyle karıştırmamız gerekmektedir. Konut ihtiyacı; bireylerin ödeme kapasitesi, zevk ve tercihlerine bakılmaksızın asgari seviyede barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli konut sayısı ve niteliğinin, belli bir anda bulunan konut sayısı ve kalitesinden farkını ortaya koyar. Konut talebini incelerken öncelikle konutun tüketici kavramına değinmek gerekmektedir. Konut ekonomisindeki tüketici kural olarak birey değil, ortaklaşa tüketim eylemlerinde bulunan bir grup olan hanehalkıdır (Mutluay, 1992). Bu nedenle hanehalkı yapısında meydana gelen niteliksel ve niceliksel değişimler talebin değişiminde belirleyici etken olmaktadır. Konut talebini anlayabilmek için konut üretimi, teknoloji, finansman politikaları ve örgütlü konut piyasası ve hatta konut politikaları gibi birçok faktör de göz önüne alınmalıdır (Durkaya, 2002:10).

Literatüre baktığımızda birçok faktörün konut talebini etkilediğini görmekteyiz. Mikro iktisadi açıdan değerlendirildiğinde konut talebi bireylerin fiyat ve beklentilerden, gelirinden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatlarından,

Zevk ve tercihlerden, etkilenmektedir (Durkaya, 2002:10). Konut talebini belirleyen iktisadi değişkenlerin bir kısmı, nüfus, fiyatlar, gelir, faiz oranı ve gelir dağılımı olarak ön plana çıkmaktadır. Konut üzerine yapılan ilk çalışmalarda konut talebinin belirleyicileri olarak ortalama gelir, nüfus ve nüfus büyümesi ve hane halkının demografik yapısına ilişkin değişkenler kullanılmıştır (Martin, 1966). Konut talebini belirleyen önemli değişkenler konut fiyatları ve hanehalkı geliridir. Konut talebini etkileyen diğer önemli parametrelerden birisi de kredi faiz oranları ve kredi koşullarıdır. Gelir dağılımındaki çarpıklık konut talebini de farklılaştırmaktadır. Düşük gelir gruplarıyla yüksek gelir gruplarının konuta olan talepleri farklılık göstermektedir. Konut talebini belirleyen unsurlardan birisi de nüfusun yapısı ile ilgili faktörlerdir. Nüfus artışı, cinsiyet, nüfusun yaş dağılımı, eğitim durumu, medeni durum vb. faktörler konut talebini belirler. Nüfus artışı bütün mal ve hizmetlere olan talebi artırdığı gibi konuta olan talebi de artırır. Yani nüfus artarken konut talebinin de artması beklenir (Ermish, 1990; Mankiw ve Weil, 1989; Lee, 1963). Demografik faktörlerinde konut talebinin şekillenmesinde rol oynadığını söyleyebiliriz. Tüm bunların yanında konut talebi ekonomik ve sosyal durumla yakından ilgilidir. Ayrıca yerleşim yeri, konutun konumu, büyüklüğü, iç ve dış mimarisi, şehir merkezine olan uzaklığı, çevresi gibi sunduğu özellikler, konut talep edenlerin konuta ilişkin gereksinimlerinden etkilenmektedir.

3.1.1. Gelir

Gelir, servet bölüşümü, eğitim düzeyi, kişisel kabiliyet ve ekonomideki finansal araçlardan etkilenir. Hanehalkının geliri tasarruf düzeylerini etkileyerek tüketim ve yatırım amaçlı konut taleplerini harekete geçirir. Gelir, kişilerin yaşam standartlarının ve satın alma güçlerinin önemli bir göstergesidir. Hanehalkının konut talebini belirleyen önemli bir değişkendir ve hanehalkının konut talebi gelir seviyelerine bağlı olarak değişim göstermektedir (Öztürk, 1997:28). Ev satın almak veya kira ödemek kişilerin gelirini ciddi ölçüde azaltmaktadır bu nedenle gelir artışıyla konut talebi arasında pozitif yönde bir ilişki mevcuttur. Başka bir ifadeyle hanehalkının gelirindeki artış konut talebini arttıracaktır.

Konut talep çözümlerinde gelir ölçüsü olarak hangi yöntemin seçileceği oldukça önemlidir. Bilimsel çalışmalarda genellikle reel gelir kullanılmıştır. Fakat konut talebi mevzu bahis olduğunda beşeri, fiziki ve finansal servetlerin kişilere sağlayacağı uzun dönem ortalama gelir beklentisi daha önemli bir rol oynamaktadır. Bu sebeple tüm zamanların gelirini bir arada içeren sürekli gelir ölçümleri daha gerçekçi ve anlamlı olmaktadır (Öztürk & Fitöz, 2009:27). Lakin sürekli geliri ölçmek zor olduğundan dolayı uygulamalarda genellikle GSMH ve kişi başına düşen milli gelir değerleriyle analizler yapılmaktadır.

Gelir seviyesi yükseldikçe konut talebi lüks konutlara doğru yönelmektedir, aynı zamanda spekülatif maksatlı konut talebinde artışlar yaşanmaktadır (Öztürk, 1997:28).

Tablo 3.1. Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla, 2005-2015 (Alıcı Fiyatlarıyla 1998 bazlı)

YILLAR	CARİ FİYATLARLA			SABİT FİYATLARLA (1998)		
	DEĞER (TL)	BÜYÜME HIZI (%)	DEĞER (\$)	DEĞER (TL)	BÜYÜME HIZI (%)	YIL ORT. NÜFUS
2005	648.932	16,1	481.497	90.500	8,4	68.435
2006	758.391	16,9	526.429	96.738	6,9	69.295
2007	843.178	11,2	648.754	101.255	4,7	70.158
2008	950.534	12,7	742.094	101.922	0,7	71.052
2009	952.559	0,2	616.703	97.003	-4,8	72.039
2010	1.098.799	15,4	731.608	105.886	9,2	73.142
2011	1.297.713	18,1	773.980	115.175	8,8	74.224
2012	1.416.798	9,2	786.283	117.625	2,1	75.176
2013	1.567.289	10,6	823.044	122.556	4,2	76.055
2014	1.748.168	11,5	799.370	126.258	3,0	76.903
2015	1.952.638	11,7	719.620	131.273	4,0	77.738

Kaynak: OECD, Eylül 2016 verileri kullanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

Tablo 3.1.'de Türkiye'de 2005-2015 aralığındaki yıllar itibariyle 1998 bazlı GSYİH (alıcı fiyatlarıyla) cari fiyatlarla Türk Lirası (bin TL) ve Amerikan Doları (bin dolar) değerleri ve büyüme oranı ve sabit fiyatlarla TL değeri, büyüme hızı ve yıl ortası nüfusu verileri yer almaktadır.

Tablo 3.2. Kişi Başına Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla

YILLAR	CARİ FİYATLARLA			SABİT FİYATLARLA (1998)		
	DEĞER (TL)	BÜYÜME HIZI (%)	DEĞER (\$)	DEĞER (TL)	BÜYÜME HIZI (%)	YIL ORT. NÜFUS
2005	9.482	14,7	7.036	1.322	7,1	68.435
2006	10.944	15,4	7.597	1.396	5,6	69.295
2007	12.018	9,8	9.247	1.443	3,4	70.158
2008	13.378	11,3	10.444	1.434	-0,6	71.052
2009	13.223	-1,2	8.561	1.347	-6,1	72.039
2010	15.023	13,6	10.003	1.448	7,5	73.142
2011	17.484	16,4	10.428	1.552	7,2	74.224
2012	18.846	7,8	10.459	1.565	0,8	75.176
2013	20.607	9,3	10.822	1.611	3,0	76.055
2014	22.732	10,3	10.395	1.642	1,9	76.903
2015	25.118	10,5	9.257	1.689	2,9	77.738

Kaynak: OECD, Eylül 2016 verileri kullanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

Tablo 3.2.'de Türkiye'de 2005-2015 aralığındaki yıllar itibariyle KBGSYİH cari fiyatlarla Türk Lirası (bin TL) ve Amerikan Doları (bin dolar)

değerleri ve büyüme oranı ve sabit fiyatlarla TL değeri, büyüme hızı ve yıl ortası nüfusu verileri yer almaktadır.

Tablo 3.3. Türkiye’de Hanehalkı Geliri ile Konut Harcamaları Arasındaki İlişki (2010-2016)

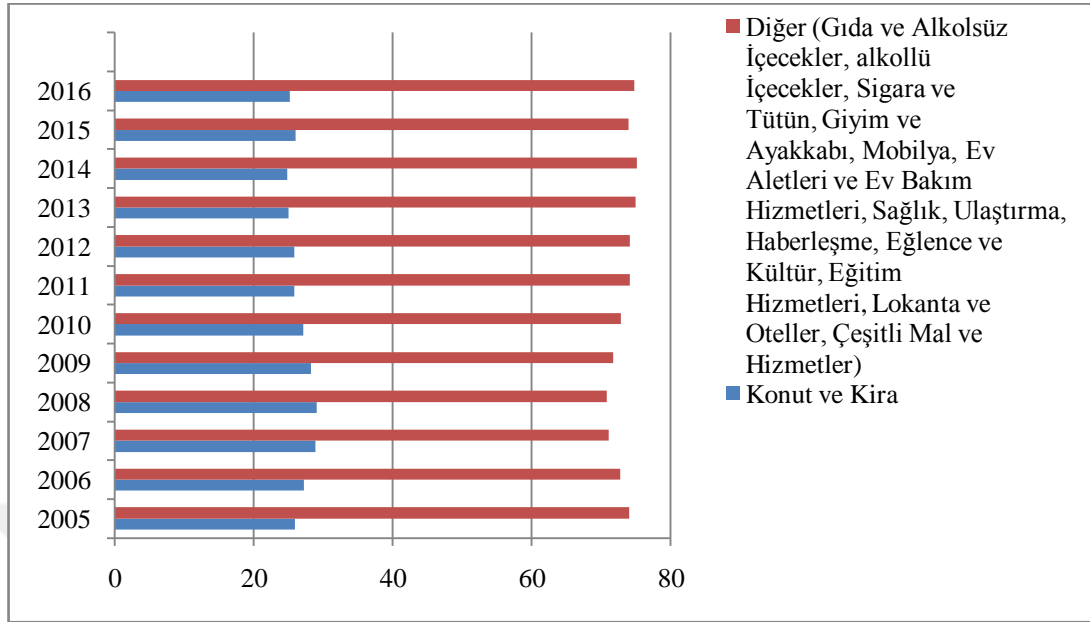
Yıllar	Yıllık Ortalama Kullanılabilir Hanehalkı Geliri (TL)	Yıllık Konut Harcaması (TL)	Gelir İçindeki Payı %
2010	22.063	7.701	%34
2011	24.343	7.332	%30
2012	26.577	7.332	%30
2013	29.479	7.104	%24
2014	32.000	7.047	%22
2015	36.039	7.388	%20
2016	41.399	7.161	%17

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmaları ve Hanehalkı Tüketim Araştırma Sonuçları Kullanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

Tablo 3.3.’de Türkiye’de 2010-2016 döneminde Yıllık Ortalama Kullanılabilir Hanehalkı Geliri (TL), Yıllık Konut Harcaması (TL) ve Konut harcamasının Gelir İçindeki Payı görülmektedir. Hanehalkı gelirinin her geçen yıl arttığı görülmektedir. Buna karşın konut harcamaları 7047-7701 TL arasında değişimler göstermiştir. Fakat Konut harcamalarının gelir içindeki payı ise %34 seviyelerinden %17 seviyelerine kadar indiği görülmektedir. Birleşmiş Milletler Habitat II (1996) raporuna göre konut ve kira ödemelerinin yani konut harcamalarının hanehalkının yıllık gelirin %30’unu aşmaması gerekmektedir. Verilen yıllar itibariyle sadece 2010 yılı %30 sınırını aşmıştır, bunun yanında 2011 ve 2012 yıllarında tam %30 sınırında kalmıştır, 2012’den sonra giderek bu oranın düştüğü gözükmemektedir. Ayrıca Amerika Birleşik Devletleri’nde Housing and Urban Development (HUD) isimli yönetsel birimin tanımına göre ise konut ve kira harcamalarına yıllık gelirin %30’undan fazlasını ödeyen aileler mağdur olarak değerlendirilmektedir (Özlük, 2014:57). Bu açıdan bakıldığında Türkiye’de konut harcamalarının gelire oranı 2013 yılı itibariyle makul düzeyde olduğu söylenebilir. Lakin gelir gruplarının harcamaları açısından baktığımızda ise durum böyle değildir. Örneğin Türkiye’de gelirden en az pay alan 1. ve 2. grupta yer alan aileler gelirlerinin %30’undan fazlasını konuta harcamaktadırlar. Bu da Türkiye’deki yoksul ailelerin mağdur sınıfında olduğunu göstermektedir.

Şekil 3.1.’de hanehalkı tüketim harcaması içinde (Gıda ve Alkolsüz İçecekler, alkollü İçecekler, Sigara ve Tütün, Giyim ve Ayakkabı, Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri, Sağlık, Ulaştırma, Haberleşme, Eğlence ve Kültür,

Eğitim Hizmetleri, Lokanta ve Oteller, eşitli Mal ve Hizmetler) konut ve kira harcamasının yzdelik oranları 2005-2016 aralığı yıllar itibariyle verilmiştir.



şekil 3.1. Hanehalkı Tüketim Harcaması Dağılımı, Türkiye, 2005-2016

Kaynak: TÜİK, Hanehalkı Tüketim Harcaması Dağılımı Türkiye 2002-2016 Verileri Kullanılarak Tarafımızca Oluşturulmuştur

şekil 3.1.'e baktığımızda kira ve konut harcamalarının toplam tüketim içindeki payının yıllar itibariyle pek değişmediğini görüyoruz. Bununla birlikte azda olsa sürekli bir azalışın olduğunu söyleyebiliriz.

3.1.2. Gelir Dağılımı

Kişilerin gelirleri kadar coğrafı, sektörel ve işlevsel olarak farklılık gösteren gelir dağılımı da hanehalkının konut talebinde belirleyici bir rol oynamaktadır. Ülkenin farklı bölgelerinde yaşayan kişilerin gelirden aldıkları paylarının kimi bölgelerde yüksek kimi bölgelerde düşük olması coğrafı farklılıkları ortaya koyarken, tarım, hizmet, sanayi gibi sektörlerin üretime hangi ölçüde katkı sağladıkları sektörel farklılıkları ve gelirin farklı sosyal sınıflar arasında dağılımı da işlevsel farklılıkları ortaya koymaktadır (Durkaya, 2002:13). Bu farklılıklar konut talebi açısından önem arz etmektedir.

Ücret yapısındaki dengesizliklerle, yatırım araçlarının değerlerinde görülen beklenmedik artış ve azalışlar gelir dağılımını etkileyerek, çok yüksek ve çok düşük gelir oluşumlarına neden olduğu çarpık bir gelir dağılımı ortamında konut talebi de farklılaşmaktadır. Gelir dağılımındaki eşişsizlik gelirden büyük pay alan az sayıda zengin için az sayıda lüks konut talebi, gelirden küçük pay alan çok sayıda yoksul için çok sayıda düşük standartlı konut talebi oluşturmaktadır (Öztürk ve Fitöz, 2009:27).

Gelir eşitliğinin olmayışı Gini katsayısına bakarak da anlaşılmaktadır. Gini katsayısı 0'a yaklaştığında gelir eşitsizliği azalmakta 1'e yaklaştığında ise gelir eşitsizliği artmaktadır. Gelir dağılımında eşitsizliğin arttığı durumlarda konut talebi de konut arzı da daha heterojen hal almakta ve dar gelirliler aleyhine bir dışlanma meydana gelmektedir. Çünkü gelirden büyük pay alanlara hitap eden daha karlı konut yatırımlarına ağırlık verilmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009:27). Gelir dağılımının düzelmesi bir ülkede insanların ellerine geçen ortalama gelirin artması anlamına gelir. Buna göre gelir dağılımı düzeldikçe yani Gini katsayısı sıfıra yaklaştıkça bireylerin konut taleplerinin artması beklenir. Gelir dağılımı bozuldukça bireyler kiralık konutlara ve gecekondulara yönelmektedir. Buradan yola çıkarak gelir dağılımındaki bir düzelenin konut talebini artırdığını varsayılacaktır. Yani Gini katsayısı 0'a yaklaştıkça konut talebinin artması beklenmektedir.

Türkiye'deki gelir dağılımı adaletsizliği, konut talebi açısından farklı bir görüntü ortaya koymaktadır. Gelirden düşük pay alanların çoğunluğu oluşturması konut talebinin düşük kalite ve standartlara sahip konutlara yönelmesine neden olmaktadır. Kişi başına düşen gelirin artmasıyla birlikte kişilerin bireysel tasarrufları da artacaktır dolayısıyla bunlara bağlı olarak daha kaliteli ve standardı yüksek konutlar inşa edilecek konut talebinde artış meydana gelecektir (Siso, 2009:57). Tablo 3.4.'de Türkiye'de yıllar itibariyle Gini Katsayısı ve P80/P20 oranı verilmiştir. Buna göre Gini katsayısı 2016 yılında 0,396 olarak ölçülmüştür.

Tablo 3.4. Hanehalkı Kullanılabilir Gelire Göre Gini Katsayısı ve P80/P20 Oranı, 2006-2016

Yıllar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gini Katsayısı	0,40	0,38	0,38	0,39	0,380	0,383	0,382	0,382	0,379	0,386	0,396
P80/P20	8,1	7,1	7,1	7,4	6,9	7,0	6,9	6,8	6,9	7,2	7,4

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması

P80/P20 oranı, en yüksek gelire sahip %20'lik grubun gelirinin en düşük gelire sahip %20'lik grubun gelirine oranı şeklinde hesaplanmaktadır. Buna göre 2016 yılında Türkiye'deki en zengin yüzde 20'lik grubun geliri en yoksul yüzde 20'lik grubun gelirinin 7,4 katı olmuştur (TÜİK, 2017).

3.1.3. Fiyatlar

Talep değişikliklerindeki en büyük etken malların fiyatlarıdır. Talep kanunu gereği bir malın fiyatının artması o mala olan talebi azaltıp, fiyatının düşmesi o mala olana talebi arttıracaktır. Arz ve talep dengesinin temel belirleyicisi fiyatlardır. Bu bağlamda konut fiyatlarının artması konut talebinde azalma oluşturacağı gibi, konut fiyatlarının düşmesi konut talebinde artma oluşturacaktır. Konut ekonomisinde hane halkları, kiralamak veya sahip olmak amaçlı konut seçimi yapmaktadırlar. Yatırım

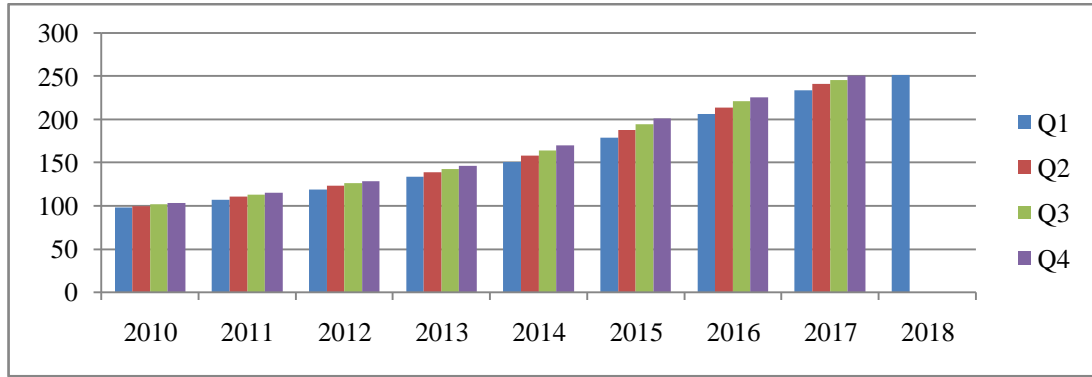
maksatlı konut talebi diğer yatırım araçlarının fiyatlarında meydana gelen değişimlerden etkilenir. Diğer yatırım araçlarının fiyatlarındaki bir artış yatırım amaçlı konut talebini de artırmaktadır.

Konut talebinde konutun fiyatını etkileyen veya gelecekte etkileyebilecek faktörler de göz önünde bulundurulmalıdır. Konut fiyatındaki değişimler, konut arzı, piyasaların durumu, döviz kuru gibi nedenlerle önemli etkenler arasındadır (Hendeshott & Weicher, 2002:8). Yine konut fiyatları, konut inşa edilirken kullanılan malzemelerin miktarı ve kalitesi, kapladığı alan ve bulunduğu yer, çevre, altyapı özellikleri, işçilik giderleri, bina yapım maliyetleri ve arsa fiyatlarından etkilenmektedir.

Konut dışsal ekonomiler içermektedir. Örneğin bir mahalleye gösterişli birkaç güzel konutun yapılması bu yerin değerini arttırarak, o mahallede konut fiyatlarının yükselmesine neden olacaktır. Altyapının yetersiz olması, gürültü, patırtının çok olması, şehir merkezine uzak olması gibi olumsuz dışsallıklarda konut talebinde düşüşe neden olacaktır (Dinler, 1998:55-70).

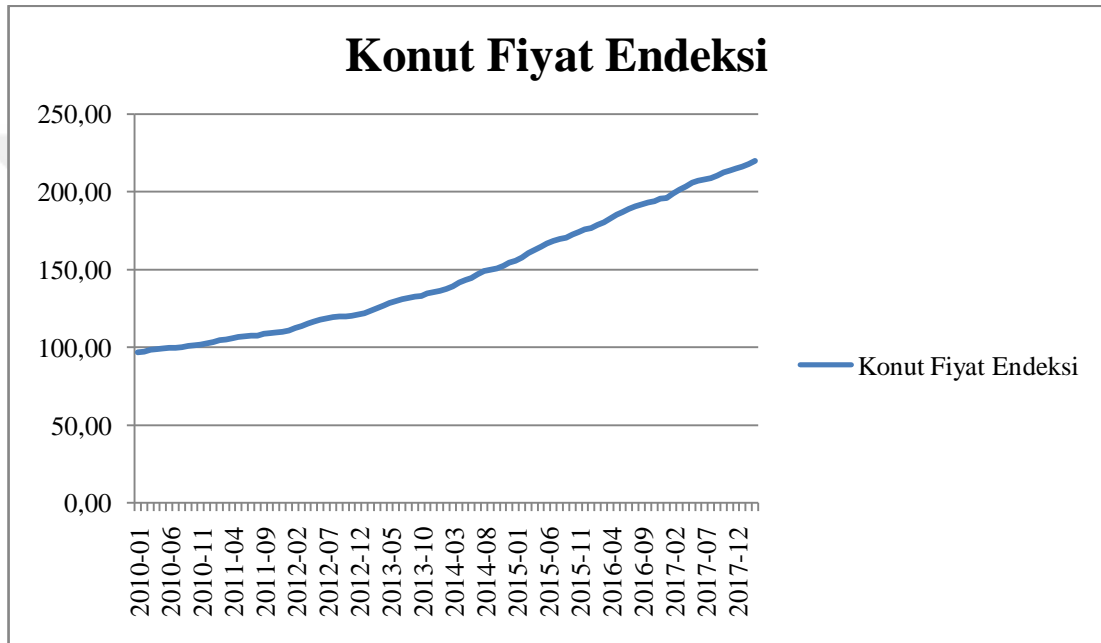
Fiyatlar genel düzeyinin yükselmesi de konut talebi üzerinde etkilidir. Enflasyonun artması ve buna bağlı olarak yükselen faiz oranları orta ve uzun vadeli finansmana ihtiyaç duyan kesimi olumsuz etkiler. Ayrıca yükselen fiyatlar kişilerin alım gücünü de azaltarak konut talebinin düşürmektedir (Durkaya, 2002:15).

Şekil 3.2. ve Şekil 3.3. 2010-2018 dönemine ait Türkiye’de konut fiyatlarının gelişimini göstermektedir. TCMB 2010 yılının Ocak ayından itibaren düzenli olarak konut fiyat endekslerini yayınlamaya başlamıştır. Türkiye’de 2010-2018 döneminde konut fiyatları çeyreklik dönemler halinde incelendiğinde fiyatların sürekli artış gösterdiği görülecektir. 2010 yılının ilk çeyreğinde konut fiyat endeksi 97,77 iken, 2018 yılının ilk çeyreğinde 252,09’a yükselmiştir. Her iki grafikte de konut fiyat endeksinin her çeyrekte biraz daha artarak, -merdiven basamakları gibi- bu seviyeye gelmiştir. Aynı şekilde TCMB’ nin dışında GYODER ve REIDIN de konut fiyat endekslerini 2010 yılından itibaren düzenli olarak yayınlamaktadırlar. Ancak GYODER ve REIDIN’in açıkladıkları konut fiyat endeksleri “markalı konut projelerinin” fiyatlarını yansıtmaktadır yani GYODER ve REIDIN’in konut fiyat endeksleri lüks konut fiyat değişimlerini yansıtmaktadır. Buradaki markalı projeler olarak adlandırılan şey, ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen, son dönemde ABD, Avustralya, Kanada gibi birçok ülkede üretilmeye başlanan gösterge endeksidir (REIDIN-GYODER, 2018:12).



Şekil 3.2. Türkiye Konut Fiyat Endeksi (2010-2018)

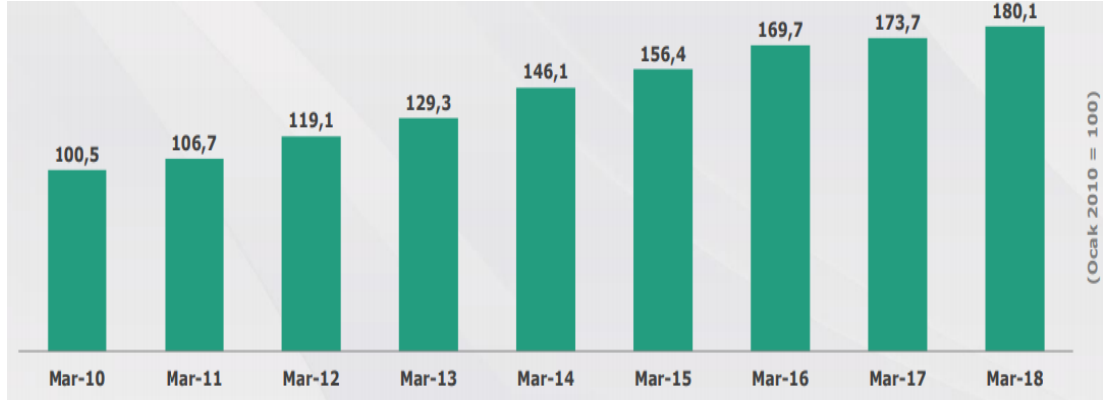
Kaynak: TCMB



Şekil 3.3. Türkiye Konut Fiyat Endeksi (2010-2018)

Kaynak: TCMB

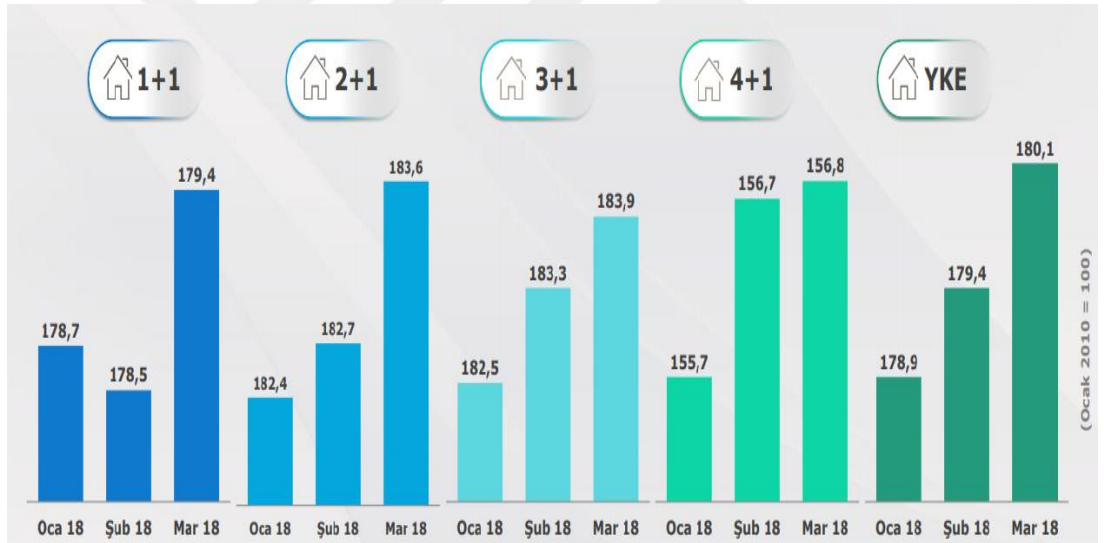
REIDIN-GYODER yeni konut fiyat endekslerinin hazırlanmasında “sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi” yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı olarak Ocak 2010 (Ocak 2010=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır. Yeni konut fiyatı endeksinin kapsamı ise 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.



Şekil 3.4. REIDIN-GYODER Türkiye’de Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart 2018

Kaynak: REIDIN-GYODER, Konut Fiyat Endeksleri (2010 Ocak=100)

Şekil 3.4.’de REIDIN-GYODER yeni konut fiyat endeksi 2018 yılı Mart ayına ait fiyat değişimleri gösterilmiştir. Buna göre mart ayında bir önceki aya göre %0,39 oranında artış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre %3,68 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %80,10 oranında artış gerçekleşmiştir (REIDIN-GYODER, 2018:12).



Şekil 3.5. REIDIN-GYODER Türkiye’de Konut Tipine Göre Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart 2018

Kaynak: REIDIN-GYODER, Konut Fiyat Endeksleri (2010 Ocak=100)

Şekil 3.5.’de ise Türkiye’de konut tipine göre 2018 yılı Ocak, Şubat ve Mart ayları itibariyle yeni konut fiyat endeksleri gösterilmiştir. Yeni konut fiyat endeksi mart ayında bir önceki aya göre 1+1 konut tipinde yüzde 0,5 oranında artmış; 2+1 konut tipinde yüzde 0,49 oranında artmış; 3+1 konut tipinde yüzde 0,33 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde yüzde 0,06 oranında artmıştır (REIDIN-GYODER, 2018:12).

3.1.4. Demografik Faktörler

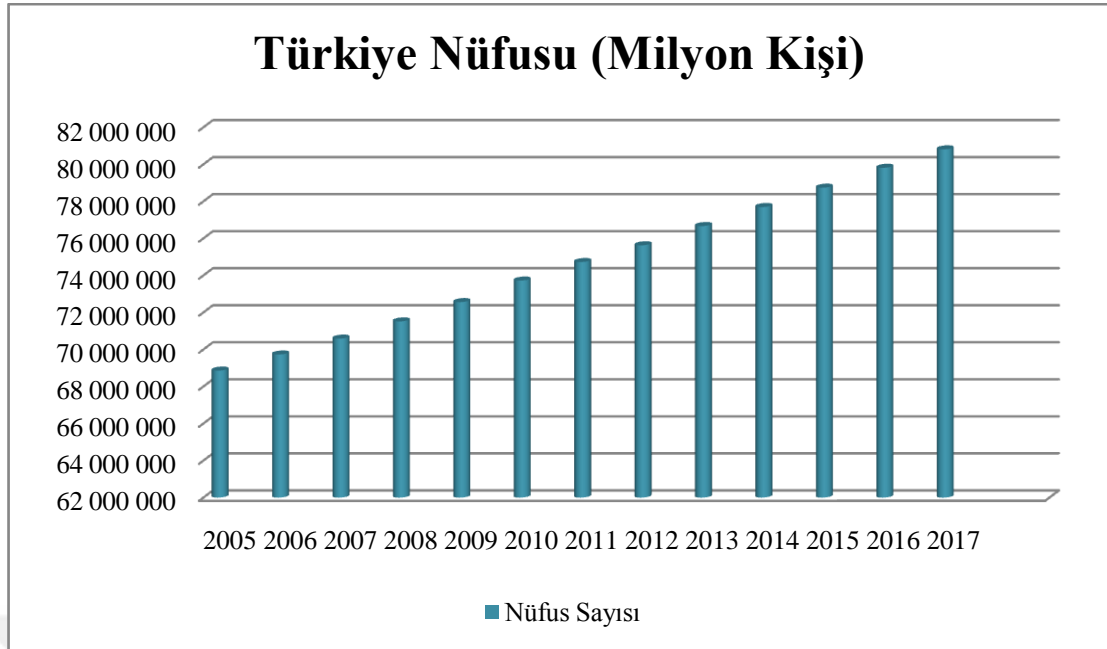
Konut talebini etkileyen demografik faktörler; nüfus ve nüfus artış hızı, eğitim düzeyi, yaş dağılımı, aile yapısı, cinsiyet, medeni durum, evlenme ve boşanmalar, hanehalkı büyüklüğü, kentleşme oranı, göç ve gecekondulaşmadır. Bu faktörler ayrı başlıklar halinde incelenecektir.

3.1.4.1. Nüfus ve nüfus artış hızı

Konut talebini belirleyen önemli faktörlerden biriside nüfus değişimleri ve nüfus artış hızıdır. Hanehalkının büyümesiyle aile yapısında oluşan değişim konut talebini azaltıcı ve arttırıcı bir etki oluşturabilmektedir. Nüfustaki değişimler tasarrufları, yatırım harcamalarını, toplam üretimi ve geliri etkilemektedir. Yüksek doğurganlık hanehalkının tasarruflarında bir azalma oluştururken buda hanehalkını bir konut sahibi olma konusunda olumsuz etkilemektedir. Çünkü yüksek doğurganlık kişi başına düşen milli geliri azaltarak vergilendirme mekanizmasını daraltmaktadır. Nüfusun artmasıyla eğitim sağlık harcamalarında artış meydana gelir. Kamu harcamalarındaki bu artış ve kamu gelirlerindeki azalış, kamusal tasarrufları azaltarak konut finansmanı açısından sağlanabilecek kamusal kaynakları kısıtlayıcı etkiler ortaya çıkarır (Durkaya; 2002:17).

Nüfus iktisat yazınında önemli bir unsur olarak olumlu ve olumsuz bakış açıları içermektedir. Nüfus artışına iyimser yaklaşanlar nüfusun büyümeyi uyarıcı etkilerine vurgu yapmaktadırlar. Nüfus artışıyla sadece tüketici sayısı değil üretici sayısı da artacaktır. Uyarılan tüketimle teknik yeniliklere de ulaşılabilecektir. Kötümser yaklaşanlarsa, gelişmemiş ülkelerde kalınmayı sınırlayıcı, kişilerin hayat standartlarını düşürücü etki oluşturup, tüketimi arttırarak tasarrufları azaltacağını, sermaye birikimine engel olacağını ve işsizliğin artmasına neden olacağını savunmaktadırlar.

Şekil 3.6.'ya bakıldığında 2005 yılından 2017 yılına gelinceye kadar ciddi bir nüfus artışı yaşanmıştır. 2005'de yaklaşık 70 milyon kişi olan nüfus 2017 itibariyle 80 milyon kişiyi aşmış durumdadır. Bununla birlikte verilen yıllar aralığında Türkiye'de düzenli bir nüfus artışı görülmektedir. Bu artış doğal olarak konut talebinde de bir değişim meydana getirecektir.

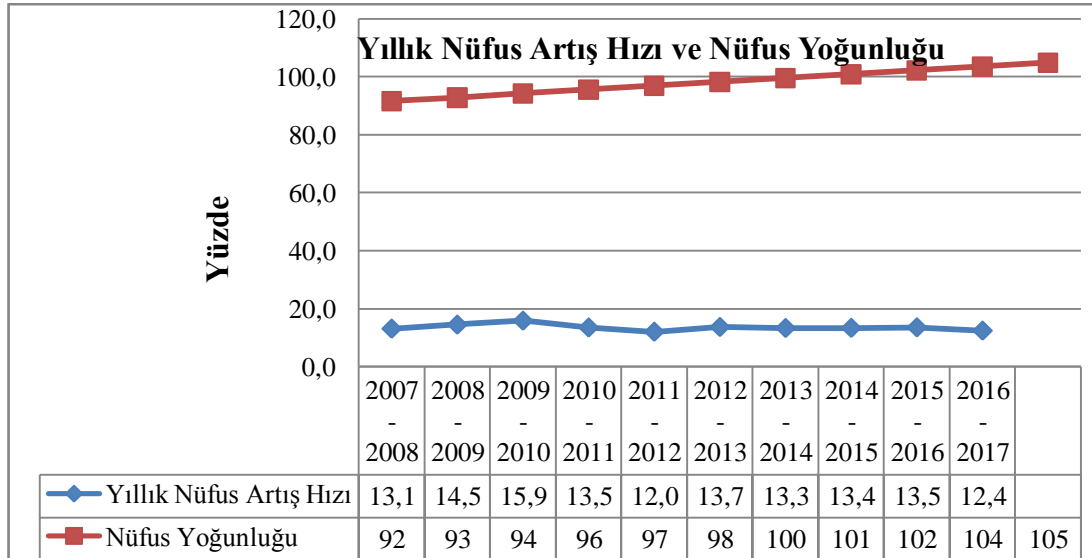


Şekil 3.6. Yıllar İtibarı İle Türkiye Nüfusu (Milyon Kişi)

Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları Kullanılarak Tarafımızca Oluşturulmuştur

Gelişmekte olan ülkelerde nüfus artış hızı fazladır. Türkiye’de gelişmekte olan bir ülke olduğu için burada da nüfus artış hızı fazladır. Sanayileşme ve iş imkânlarının büyük şehirler etrafında gelişmesiyle birlikte hızlı bir şekilde artan büyük şehir nüfusları konut açıklarına neden olmaktadır. Yani konut talebinde bir artış meydana gelmektedir. Düşük nüfus artış hızının ekonomik durgunluğa ve sosyal dinamizmin kaybolmasına neden olacağı belirtilmektedir. Yeni ihtiyaçların oluşmaması demek, daha fazla üretimi teşvik edecek ortamın oluşmaması demektir.

Şekil 3.7.’de Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu gösterilmiştir. 2007-2017 aralığında nüfus artış hızı %12 ila %15,9 oranında değişiklikler göstermiştir. Düzenli bir nüfus artış hızı görülmemektedir. Nüfus yoğunluğu ise düzenli olarak artmaktadır. Bu grafikteki veriler 2013 yılı baz alınarak hesaplanmıştır.



Şekil 3.7. Türkiye’de Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu

Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları Kullanılarak Tarafımızca Oluşturulmuştur

3.1.4.2. Hanehalkı büyüklüğü

Hanehalkı büyüklüğü konut talebini etkileyen önemli unsurlardan bir tanesidir. Hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi konut talebi üzerinde pozitif bir etki oluştururken, hanehalkı büyüklüğünün büyümesi konut talebi üzerinde negatif bir etki oluşturmaktadır. Şöyle ki hanehalkının büyüklüğünün küçülmesi kentleşme olgusuyla yakından alakalıdır. Şehirleşme oranı arttıkça hanehalkı büyüklüğü küçülmektedir.

Türkiye’de hanehalkı büyüklüğü şehirleşme oranı yüksek olan şehirlerde, şehirleşme oranı düşük olan şehirlere göre daha küçüktür. Örneğin, İstanbul’un şehirleşme oranı yüksek Şırnak’ın şehirleşme oranı düşüktür. 2017 yılında İstanbul’da hanehalkı büyüklüğü 3,4 iken Şırnak’ta 6,4’tür. Bu nedenle İstanbul’da ki konut ihtiyacı hanehalkı büyüklüğünden dolayı Şırnak ilinden daha fazladır. 2017 yılı itibariyle hanehalkı büyüklüğü 2,7 ile en düşük Çanakkale, Eskişehir ve Tunceli illerindeyken, 6,4 ile en yüksek Şırnak ilinde gerçekleşmiştir.

Tablo 3.5. İllere Göre Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü, 2008-2017

İller	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam-Total	4,0	4,0	3,8	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,4
Adana	4,2	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	3,9	3,8	3,8	3,7
Adıyaman	5,3	5,3	5,2	5,1	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,3
Afyonkarahisar	4,0	3,9	3,8	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5
Ağrı	6,7	6,8	6,7	6,6	6,4	6,1	5,9	5,7	5,4	5,2
Amasya	3,8	3,7	3,6	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1
Ankara	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1
Antalya	3,6	3,6	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2	3,1
Artvin	3,7	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9
Aydın	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0
Balıkesir	3,1	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8
Bilecik	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0
Bingöl	5,4	5,3	5,1	5,0	4,8	4,5	4,4	4,2	4,1	3,9
Bitlis	6,4	6,4	6,4	6,3	6,1	5,8	5,5	5,2	5,0	4,8
Bolu	3,6	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1
Burdur	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8
Bursa	3,7	3,7	3,6	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3
Çanakkale	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Çankırı	3,5	3,4	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9	2,9	2,8
Çorum	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0
Denizli	3,4	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0
Diyarbakır	6,3	6,3	6,2	6,1	5,9	5,7	5,4	5,2	5,1	5,0
Edirne	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8
Elazığ	4,4	4,3	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,6	3,5
Erzincan	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1
Erzurum	5,0	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9
Eskişehir	3,2	3,2	3,0	3,0	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8	2,7
Gaziantep	4,9	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,3	4,3	4,2
Giresun	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9
Gümüşhane	4,0	3,9	3,7	3,6	3,4	3,4	3,2	3,2	3,5	3,3
Hakkâri	7,8	7,9	7,8	7,6	7,4	6,8	6,6	6,4	5,9	5,7
Hatay	4,4	4,4	4,3	4,3	4,2	4,1	4,0	4,0	3,9	3,9
Isparta	3,4	3,4	3,3	3,2	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0
Mersin	3,8	3,8	3,7	3,7	3,6	3,5	3,5	3,5	3,4	3,4
İstanbul	3,8	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4
İzmir	3,4	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0
Kars	5,3	5,3	5,2	5,0	4,9	4,6	4,4	4,2	4,1	4,0
Kastamonu	3,6	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0
Kayseri	4,2	4,1	3,9	3,9	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5
Kırklareli	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9	2,9

Kırşehir	3,9	3,7	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1
Kocaeli	3,9	3,9	3,8	3,7	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5
Konya	4,0	4,0	3,8	3,7	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5
Kütahya	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0
Malatya	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,7	3,7	3,6
Manisa	3,5	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1
Kahramanmaraş	4,7	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,2	4,0	4,0	4,0
Mardin	6,8	6,8	6,6	6,5	6,3	6,1	5,9	5,6	5,4	5,2
Muğla	3,2	3,2	3,1	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9
Muş	6,9	6,9	6,8	6,7	6,6	6,2	6,0	5,7	5,4	5,1
Nevşehir	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2
Niğde	3,9	3,9	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3
Ordu	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1
Rize	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2
Sakarya	4,0	4,1	3,9	3,9	3,8	3,7	3,7	3,6	3,6	3,5
Samsun	4,1	4,0	3,9	3,8	3,7	3,7	3,6	3,5	3,4	3,4
Siirt	7,1	7,1	6,9	6,8	6,5	6,2	6,0	5,7	5,5	5,4
Sinop	3,4	3,4	3,2	3,2	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9	2,8
Sivas	4,3	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,5	3,5	3,4	3,4
Tekirdağ	3,5	3,6	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2
Tokat	4,2	4,0	3,8	3,7	3,6	3,6	3,4	3,4	3,3	3,3
Trabzon	3,9	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2
Tunceli	3,7	3,6	3,4	3,3	3,1	3,1	2,9	2,9	2,8	2,7
Şanlıurfa	6,4	6,6	6,5	6,4	6,3	6,2	6,1	5,9	5,8	5,7
Uşak	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1
Van	6,9	7,1	7,0	6,7	6,4	6,0	5,8	5,5	5,3	5,2
Yozgat	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,3	3,2
Zonguldak	3,7	3,7	3,6	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1
Aksaray	4,3	4,3	4,2	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,6	3,5
Bayburt	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,6	3,6	3,5	3,4
Karaman	3,6	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2
Kırıkkale	3,7	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0
Batman	6,9	7,0	6,9	6,7	6,4	6,2	6,1	5,9	5,7	5,6
Şırnak	8,2	8,4	8,3	8,2	7,9	7,7	7,3	7,0	6,7	6,4
Bartın	3,7	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1
Ardahan	4,8	4,6	4,5	4,3	4,2	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
Iğdır	5,5	5,4	5,3	5,2	5,1	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3
Yalova	3,5	3,5	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1
Karabük	3,4	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1	3,1	3,0	2,9	2,9
Kilis	4,6	4,6	4,5	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,7
Osmaniye	4,4	4,4	4,3	4,2	4,1	4,0	3,9	3,9	3,8	3,7
Düzce	3,9	4,0	3,8	3,7	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,4

Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

3.1.4.3. Aile yapısı

Aile yapısı ve ailenin rolleri ele alındığında, ailenin yaşam sürecindeki yerinin ne olduğu önemli bir olgudur. Yeni evlilik, çocuk yetiştirme ve yaşlılık dönemi etkilerinin görüldüğü bu yapılanmada, konut büyüklüğü, konut talebi ve konut anlamı farklılık arz etmektedir. Çocuksuz yetişkinler genelde eve bağımlı değıllerdir, dışa bağımlı yaşam tercihleri daha yüksektir. Eve bağlayıcı bir sorumluluğun olmadığı bu durumda ailelerin mekân büyüklüğü konusunda şikâyetleri de yoğunluk göstermemektedir. Küçük evlerde bakım ve temizliğin kolay olmasından dolayı tercih sebebi iken, aileye yeni bireylerin katılmasıyla birlikte ailede hareketlilik başlamakta ve daha büyük evler tercih konusu olmaktadır. Genellikle çocuklu ailelerde bazı nitelikli konutlar tercih sebebi olabilmektedir. Bu nitelikler, konutun okula yakınlığı, çevresi, ısınması, oyun parkının olup olmaması, balkon güvenliği gibi unsurlardır. Ergenlik çağındaki çocukların duygusal gelişimleriyle mahremiyet ihtiyacının ortaya çıkması, sosyalleşmeye bağılı olarak arkadaşlarıyla ortak kullanabilecekleri kültürel, eğitsel, sanatsal ve sportif faaliyetlere uygun olarak yeni konutlar talep edilebilmektedir (Gür, 2000:101).

Konut talebi çocukların yaşına bağılı olarak değışebileceğı gibi yaşlılardan da etkilenebilir. Yaşlı bireylerin tercihleri genellikle iyi ısınan, güneş alan, konforlu ve nemsiz konutlardır. Yaşlandıka hareket edebilme yeteneklerin giderek zayıflaması az katlı ve asansörlü konutları tercih sebebinin önemli bir nedenidir.

3.1.4.4. Yaş dağılımı

Nüfusun yaş dağılımı da konut talebi üzerinde belirleyici bir etkiye sahiptir. Çalışma çağındaki olan ve olamayan nüfusun birbirine oranı olan “bağımlılık oranı” oldukça önem arz eder. Yüksek doğurganlığın olduğu durumlarda çalışma çağındaki olan kişilerin sayısı az, çalışma çağındaki olmayanlar ise daha çok olacaktır. Bu durumda hanehalkı gelirinin büyük kısmı tüketime kaydırılır. Böylece kişilerin tasarruflarında bir azalma meydana gelir ve yatırım amaçlı konut talebinde bir azalma meydana gelir. Bunun yanında kira ödemeleri için de gereken harcama miktarı da azalma yönünde baskı oluşturur. Doğurganlık oranının yüksek olduğu durumda çalışma çağındaki olan kişilerin çok olması uzun vadede konut talebini arttırıcı etki yapar. Yani bağımlılık oranı arttıkça uzun dönemde konut talebinin artması beklenir.

Çalışma çağındaki olan kişiler konut talebini arttırıcı etki yapar, bunun yanında hanehalkı içinde sadece aile reisi bir gelire sahipken eşlerinin birer gelire sahip olması ve çocuklarının büyüyüp çalışma çağına ulaşip çalışmaya başlamasıyla hanehalkı gelirinde önemli artışlar meydana getirecektir. Ayrıca çocukların büyüyüp çalışma çağına gelmesiyle ve kendi çekirdek ailesini kurmasıyla birlikte hanehalkı dışına çıkıp başka konutlara yönelmesine vesile olacaktır.

3.1.4.5. Cinsiyet, medeni durum, evlenme ve boşanmalar

Kadınların işgücü piyasasına aktif olarak girmesiyle birlikte hanehalkı geliri açısından önemli bir avantaj ortaya çıkmıştır. Kadınlara sunulan çeşitli istihdam alanları aile gelirini arttırmaya katkıda bulunmuş ve konut talebini olumlu yönde etkilemiştir. Fakat kadının işgücüne aktif olarak katılması toplumdaki değişiklik arz etmektedir. Bazı hallerde kadın gelir getirici işlerde aktif olarak çalışabilirken bazı toplumlarda kadının ev dışında çalışması kısıtlı olabilmektedir. Bunun nedeni ise örf ve adetler, gelenek ve görenekler ve dini değerler olabilmektedir. Kadınların iş gücüne katılmasıyla birlikte çocuk sahibi olmanın alternatif maliyeti yükselmektedir bunun sonucu olarak da doğurganlık oranı düşmektedir. Artan hane halkı geliri de konut talebinin yeniden şekillenmesinde rol oynamaktadır.

Hane halklarının evli ve bekâr olmalarına göre de konut talebi şekillenmektedir. Kişiler ailelerinin yanından eğitim amaçlı, evlilik amaçlı ve kendi tercihleri doğrultusunda çıktıklarında konut talebi artmaktadır. Tablo 3.6.'da Türkiye'de Cinsiyete Göre İstihdam Oranları gösterilmiştir. Kadın istihdam oranına baktığımızda 2014 yılından itibaren 2017 yılına kadar oransal bir artış göstermiştir. 2017 yılı itibarıyla toplam istihdam içindeki kadın istihdam oranı %28,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 3.6. Türkiye'de Cinsiyete Göre İstihdam Oranları, (Yüzde, 2014-2017)

		Türkiye	
İstihdam Oranı (%)	1. (15+) ve Erkek	2014	64,8
		2015	65
		2016	65,1
		2017	65,6
	2. (15+) ve Kadın	2014	26,7
		2015	27,5
		2016	28
		2017	28,9

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 2018

Evlenme ve boşanmalarda konut talebini etkileyen önemli demografik faktörlerdendir. Türkiye'de yılda ortalama 609 bin kişinin evlendiği ve bu evlenen çiftlerin ortalama 100 bininin ilk yılda boşandığı göz önüne alındığında evlenme ve boşanmaların konut talebi açısından önemi ortaya çıkmaktadır⁵. Evlilikle birlikte ilk

⁵ TÜİK, Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

ortaya çıkan ihtiyaçlardan biriside konuttur. Kimi kültürlerde konut sahibi olmak evlilikten bile önde gelmektedir. Türkiye’de yeni evli çiftler genellikle kiralık konut talep etmekte sonraki yıllarda tasarruflarındaki artışlarla birlikte mülk amaçlı konut talep etmektedirler (Durkaya, 2002:22).

Tablo 3.7. Türkiye’de Evlenme Sayısı, Kaba Evlenme Hızı (binde), Boşanma Sayısı ve Kaba Boşanma Hızı(binide)

YIL	EVLENME SAYISI	KABA EVLENME HIZI	BOŞANMA SAYISI	KABA BOŞANMA HIZI
2005	641.241	9,37	95.895	1,40
2006	636.121	9,18	93.489	1,35
2007	638.311	9,10	94.219	1,34
2008	641.973	9,04	99.663	1,40
2009	591.742	8,21	114.162	1,58
2010	582.715	7,97	118.568	1,62
2011	592.775	7,99	120.117	1,62
2012	603.751	8,03	123.325	1,64
2013	600.138	7,88	125.305	1,65
2014	599.704	7,77	130.913	1,70
2015	602.982	7,71	131.830	1,69
2016	594.493	7,50	126.164	1,59
2017	569.459	7,09	128.411	1,60

Kaynak: TÜİK, Evlenme İstatistikleri

Tablo 3.7. incelendiğinde Türkiye’de 2005-2017 döneminde her yıl ortalama 607.339 çift evlenmiştir. Her evlenen çiftin yeni bir konuta ihtiyaç duyduğunu varsayarsak yılda ortalama 607.339 potansiyel konut talebi evlenmelerden kaynaklanmaktadır. Bu potansiyel konut talebinin ne kadarının kiralık konut talebine ne kadarının mülk amaçlı konut talebine ayrılacağını konut sahipliliği oranından bakarak anlayabiliriz. İstatistikî verilere göre Türkiye’de ev sahipliliği oranı %60-%70 arasında değişim göstermekte, kiracılık oranı ise %30-40 oranları arasında değişiklik göstermektedir. O halde bir yıl içinde evlenen ortalama nüfusun yaklaşık 365 ila 425 bini konut sahip olmak amaçlı konut talep etmektedir diyebiliriz.

Evlenenler kadar olmasa boşananlarda konut talebine etki etmektedir. Bunun sebebi ise boşanmalardan dolayı tek kişilik hanehalkı sayısının artmasıdır. Türkiye’de boşanma sayısı 131.830 kişi ile 2015 yılında zirve yapmıştır. Boşanan çiftlerin tekrardan kendi ailelerinin yanlarında yaşamayı tercih edip etmeyeceği ya da ayrı bir konut alıp almayacağı konusunda herhangi bir bilgi ve veri bulunmamaktadır. Fakat tek kişilik hanehalkının sayısındaki artışlar bu konuda ipucu sağlayabilir. TÜİK’in araştırmalarına göre tek kişilik hanehalkı oranlarında artış yaşanmaktadır. Toplam hanehalkı içinde tek kişilik hanehalkı oranı 2014 yılında %13,9, 2015 yılında %14,4 ve 2016 yılında %14,9 olarak gerçekleşmiştir. Sonuç

olarak gerek evlenmeler gerekse boşanmalar konut talebini etkileyen önemli demografik faktörlerdendir.

3.1.4.6. Eğitim düzeyi

Eğitim, ekonomik ve sosyal gelişme sürecinin en önemli belirleyicilerindendir. Eğitim, bireyleri çevresine karşı daha duyarlı hale getirir ve geleneksel bağlılıktan kurtararak sosyal hareketliliğin artmasına vesile olur. Hanehalkının eğitim düzeyi ile konut talebi açısından ilgisine baktığımız zaman, gelir, zevk ve tercihlerin yönündeki değişimler dikkat çekmektedir. Eğitim seviyesinin yükselmesiyle kadınlarında iş piyasalarında etkili olmaya başlaması konut talebini arttırıcı etki yapmaktadır. Eğitime bağlı olarak gelir artışı ve konut talebiyle pozitif yönlü etkileşimin yanı sıra eğitim, talep edilen konutun niteliklerinin ve çevresel faktörlerinin de belirlenmesinde rol oynamaktadır (Durkaya, 2002:21). Genç nüfusun önemli bir bölümünün eğitim görmesinden dolayı eğitim amaçlı göçlerde konut talebini etkiler. Özellikle lise ve üniversite eğitiminin farklı yerlerde sürdürülmesi konut talebine etki etmektedir.

3.1.4.7. Kentleşme oranı göç ve gecekondulaşma

Teknolojinin ve sanayinin gelişmesiyle birlikte tarım sektöründe yaşanan yapısal değişiklikler kırsal alanlarda yaşayanların geçimlerinin daralmasına neden olurken sanayileşmenin getirdiği iş olanaklarıyla iş bulabilme ümidiyle kırsal alanlardan kentlere akan nüfus beraberinde bir takım sorunları da getirmiştir. Yaşanan bu göçlerin yanında doğumların ölümlerden fazla olmaya başlaması nüfusu arttırmış bunun doğal bir sonucu olarak barınma ihtiyacını karşılayan konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Kentleşme, nüfusun artmasıyla birlikte sanayileşme ve ekonomik büyümeye bağlı olarak şehir sayısının artması ve kentlerin büyümesine neden olan, toplumsal yapısında örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma gibi değişimlere yol açan bir nüfus birikim süreci olarak tanımlanmaktadır (Bozkır, 2007:7). Özellikle az gelişmiş ülkelerin, konut ihtiyacını yeterli ölçüde karşılayamaması çarpık kentleşme olgusunu ortaya çıkarmış ve bu durum gecekondulaşmaya sebep olmuştur.

Göç ise, ekonomik, sosyal, kültürel ve bireysel yaşamı başka yerde sürdürmek amacıyla nüfus hareketliliğine dayanan bir olgudur. Kırsal nüfusu kır dışına iten faktörlerin başında kentlerin ekonomik ve sosyal çekiciliği gelirken, işgücü açısından göç süreci, sanayileşmeye bağlı iş imkânları istihdam durumu ve örgütlü çalışma ortamını içermektedir.

İş ve sosyal güvenlik imkânları ile yüksek gelir umutları, göç ve kentleşmede belirleyici olmaktadır. Kentlere gelip aradığı umduğunu bulamayan

işsiz kalan veya geçici işlerde çalışanların yoğun olduğu bölgelerde gecekondular ortaya çıkmaktadır.

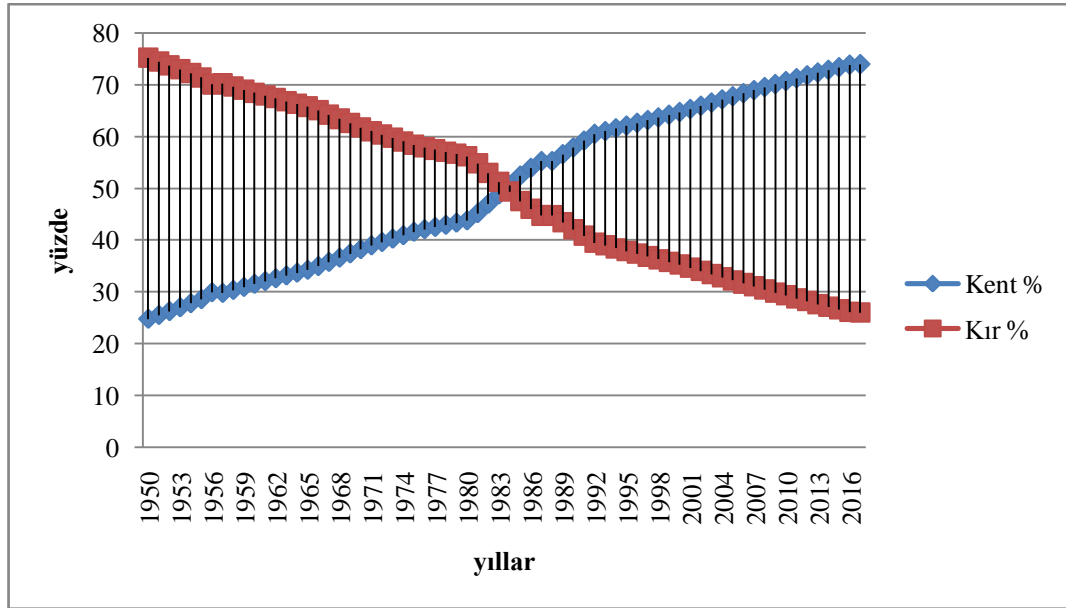
Gecekondular, genellikle barınma ihtiyacını sürekli karşılamak veya yerleşmek amacıyla kurulduğu için konut talebini daraltıcı bir etki oluştururken, barınma şartları paralelinde, nüfus ve barınma yoğunluğunun yüksek olması nedeniyle gizli konut açığını da kapatmaktadır (Durkaya, 2002:25).

Kentleşme sürecinin ekonomik açıdan başka bir yönü de kentsel dışsal tasarruflardır. Birbirini tamamlayan, birbirinin ürettiği mal ve hizmetlere ihtiyaç duyan ekonomik birimlerin aynı mekânda yerleşmeleri bu birimlere ekonomik faydalar sağlamaktadır. Bu aynı zamanda üretim maliyetlerini de azalttığından işletmelerin karlılık oranını arttırmaktadır. Karlılık oranları artan işletmelerin işçilerine kar payı dağıtmaları da gelirden bir artış meydana getirmektedir. Kentlerin sağlamış olduğu diğer ulaşım, araştırma ve eğitim fırsatları, hammadde ve yarı mamullere kolay ulaşabilme, kadınlara sağlanan istihdam imkânları gibi olanaklar sermaye birikimini, gelir ve tasarrufları arttırarak konut talebini uyarıcı etki yapmaktadır. Kentlerde bankacılık hizmetlerinin ve sermaye akışlarının fazla olması kredi akımlarını kolaylaştırıp süreci canlandırmaktadır.

Göç ve kentleşme hızı ve konut talebi arasında olumlu yönde bir etkileşimden söz etmek mümkündür. Kentleşme arttıkça konut ihtiyacı artmakta, hâlihazırda üretilmiş konutlar ihtiyaca yetmeyince konut talebi artmaktadır.

Türkiye’de kentleşme olgusu sanayileşmeye paralel olarak gelişimler göstermiş ve gecekondulaşma ile başlamıştır. Türkiye’de 1927’de nüfusun %25’i kent merkezlerinde yaşarken bu oran 2016 yılında %75’lere dayanmıştır. Türkiye’de kentleşmeden kaynaklanan konut ihtiyacı geçmişte gecekondular şeklinde yapılan konutlar tarafından karşılanmaya çalışılmıştır. Bu konutlar getirim amaçlı değil barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik olmuştur. Fakat 1980’li yıllardan sonra gecekondulaşmanın ikinci dönemi diye isimlendirilen süreçte kent çevresindeki hazineye ait araziler vurguncular ve mafyalar tarafından parsellenip satılmaya başlanmıştır. Yani konut bir rant aracına dönüşmüştür (Çetin, 2013:239). Günümüzde ise eskisi kadar olmasa da kırsal alanlardan kent merkezlerine göçler devam etmektedir.

Şekil 3.8. Türkiye’de Yıllar İtibariyle Kırsal ve Kentsel Nüfus oranlarını göstermektedir. Şekli incelediğimiz zaman 1950’lerde toplam nüfusun yüzde 25’ini kentli nüfus, yüzde 75’ini kırsal nüfus oluştururken, 2017 itibariyle toplam nüfusun yüzde 75’ini kentli nüfus, yüzde 25’ini kırsal nüfus oluşturmaktadır.



Şekil 3.8. Türkiye’de Yıllar İtibariyle Kırsal ve Kentsel Nüfus Oranları

Kaynak: <http://nufus.mobi/dunya/nufus/kentlesme/turkiye>, Erişim, 18.04.2018

3.1.5. Kredi Faiz Oranları ve Alternatif Yatırım Araçlarının Getirisi

Konut talebinin en önemli belirleyicilerinden biriside reel faiz oranlarıdır. Faiz oranı konut ekonomisini, yatırım, üretim, gelir ve tasarruf gibi makro iktisadi değişkenler yoluyla etkilemektedir. Faiz oranlarının yüksek olması kişilerin tasarruflarını arttırırken, yatırım maksatlı konut taleplerini azaltmaktadır (Durkaya, 2002:12).

Kredinin maliyeti faizdir. Konut almak için krediye ihtiyaç duymayanlar bile faiz oranlarındaki değişimlerle yakından ilgilendirler. Çünkü yüksek faiz oranları kişilerin ellerinde bulunan mevduatlara konutun sağlayacağı ranttan daha fazlasını sağlayacağı için mevduat sahipleri paralarını bankalara yatırmayı tercih edeceklerdir (Mankiw, 2010:563). Özellikle orta gelir grubuna esnek ödeme kolaylığı sağlayan krediler konut talebini önemli ölçüde etkilemektedir (Gelfand, 1966:464).

Sermaye akımlarından dolayı yollardan konut talebine etki etmektedir. Gelişmiş ülkelerde faiz oranları düşüktür buna karşılık olarak gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının görece yüksek olması gelişmiş ülkelerdeki sermaye akımlarını buralara çekmektedir. Artan sermaye girişi likitide de bolluğa yol açıp bir taraftan faizlerin düşmesine diğer taraftan iç talebin ve bu arada konut talebinin genişlemesine yol açmıştır.

Konut talebini arttıran değişken uzun dönem faiz oranlarıdır. Zamanımızda uzun dönemli konut kredisi faiz oranlarının düşmesi “mortgage” olarak adlandırılan konut kredilerinde artış meydana getirmiştir. Ayrıca konut sahibi olanların katlandığı maliyetler, faiz maliyetlerinden, emlak vergilerinden ve aşınma paylarından oluşur. Bu kalemlerdeki bir azalış konutun net getirisini ve konut talebini arttırır (Yıldırım, Karaman, Taşdemir, 2012:503).

Bir barınma aracı olarak konutun başka bir şeyle ikamesi mümkün değildir. Fakat yatırım amaçlı talep edilen konutlara getirisi yüksek olan alternatif yatırım araçları ikame olabilmektedir. Alternatif yatırım araçları getirilerinin yükseldiği dönemde yatırım amaçlı konut talebinde bir azalma meydana gelecektir ve tasarruflar başka alanlara kayacaktır. Tahviller ve hisse senetleri gibi diğer servet biçimlerinin getirileri düşük ise servetin konut şeklinde tutulması daha cazibeli olacaktır. Bu nedenle konut karşısında diğer varlıkların getirilerinde meydana gelen bir azalış konut talebini arttıracak, diğer varlıkların getirilerinde meydana gelen bir artış ise konut talebini azaltacaktır.

3.1.6. Konut Talebine Etki Eden Diğer Faktörler

Bu kısımda konut talebine etki eden diğer faktörlerden bahsedilecektir. Bu faktörler; deprem ve konut talebi, altyapı ve konut talebi, konut kooperatifleri ve konut talebi, arsa politikaları ve konut talebi, sosyal talep ve konut talebi ve kira getirisi amaçlı konut talebidir.

3.1.6.1. Depremler

Doğal afetlerin biriside depremlerdir. Depremlerin yeri ve zamanı belli değildir. Can ve mal kaybına neden olurlar. Bununla birlikte alınabilecek önlemlerle depremden kaynaklı oluşabilecek zararlar için önceden önlem alınabilir.

Depremle konut standartları ve yer seçimi konusunda gayrimenkul sektöründe yeni eğilimler meydana getirirken, konut tercihlerini etkileyerek konut talebine etki etmektedir. Depremden önce konutların estetik değerleri konut talebinde belirleyici olurken depremden sonra bina zemininin sağlam olup olmadığı, bina müteahhidinin kim olduğu, binanın depreme dayanıklı olup olmadığı, fay hatlarına uzak olup olmadığı gibi ölçütler belirleyici olmaktadır. Depremlerden sonra konut satın alma eğilimleri yavaşlamaktadır bunun yanında ev kiralarında artış meydana gelmektedir. Yıkımların olduğu bölgelerde çok katlı binalara talep azalmakta, yerleşimler depreme dayanıklı zeminlerde yoğunlaşmaktadır (Durkaya, 2002:31).

3.1.6.2. Altyapı

Bir ülkede ulaştırma, haberleşme, eğitim, sağlık, enerji, su, kanalizasyon, yetişmiş iş gücü gibi faktörler altyapı kavramıyla değerlendirilmektedir. Altyapı faaliyetleri yalnızca fiziki gelişmeyi değil sosyal ve kültürel gelişmeyi de içerir. Bu nedenle ekonominin bütün sektörleri için dengeli kalkınmanın ve üretken yatırımların kaynağı olarak kabul edilir. İstihdam ve üretim sürecini etkiler, kar amacı gütmeksizin kamu tarafından yerine getirilir. Böylece sosyal hizmetlerin ötesinde bir iktisat politikası aracı olarak kullanılır (Durkaya, 2002:33).

Altyapı hizmetleri genellikle belediyeler tarafından sağlanır. Kentsel altyapı hizmetleri konut ekonomisi açısından önem arz eder. Bu altyapı hizmetleri aynı zamanda konut talebini de belirler. Yaşam standartlarının yükseltilmesi bakımından gerekli olan yol, su, elektrik, okul, hastane, ulaştırma hizmetleri gibi umuma mahsus yerel altyapı faktörlerinin tamamlanmış olması bu bölgeler için konut talebini pozitif yönde etkilemektedir.

3.1.6.3. Konut kooperatifleri

Kar amacı taşımayan, karşılıklı yardımlaşma ve dayanışmaya önem veren konut kooperatifleri toplumsal bir örgü olarak konut talebinin belirlenmesinde belirleyici olabilmektedir. Özellikle dar gelirli ailelere sosyal konut sağlanması, sürekli ve güvenli oturma imkânının verilmesi maksadıyla kurulan kooperatifler, kentlerin gözde yerlerinde yeni oluşan konut alanlarını takip ederler. Bu kooperatifler uzun vadeli ve uygun geri ödemeli kredi koşulları sağlayarak üyelerine konut edinimlerinde yardımcı olmaktadır (Durkaya, 2002:36).

3.1.6.4. Arsa politikaları

Konut üretiminde bir girdi olan arsalar, miktarının arttırılamaması ve giderek azalması, tekrardan üretilmemesi bakımından konut piyasasında önemli bir yere sahiptir. Ekonomik gelişmelere bağlı olarak arsa taleplerinde farklılıklar meydana gelebilmekte ve rant sağlama aracına dönüşebilmektedir. Genellikle arsanın yakınından yol geçmesi, yakınlarına okul, hastane vb. gibi çeşitli hizmetlerin yapılması arsa sahipleri açısından büyük getiri oluştururken, bu arsalar üzerine yapılacak konutların maliyetleri yükseleceğinden konut talep edenlerden yüksek gelirli olanlar buradaki konutlara sahip olabilmektedirler (Durkaya, 2002:39).

Arsa maliyetlerinin toplam konut maliyetleri içindeki payı göz önüne alındığında arsa vurgunculukları konut fiyatlarını olumsuz etkileyerek konut talebini baskı altına alabilmektedir (Özkan, 1981:24)

Kamu yönetimleri ve planlama örgütlerinin kentsel arazilere yönelik aldıkları kararlar, bazı arsaların değerinin yükselmesine bazılarının ise düşmesine neden olmaktadır. Arsa sahiplerini olumlu veya olumsuz etkileyen bu kararlar, çıkarına aykırı olanlar planlanmış çalışmaların başarısızlığı için baskı grubu oluşturarak siyasal mekanizmaları etkileme çabasına girişirler. Bu da dar gelirli ve yoksul gruplar aleyhine bozucu bir ortam oluşturur (Durkaya, 2002:40).

Kentleşmenin gerektirdiği imarlı arsaların ihtiyaç sahiplerine ulaştırılamaması, konut sorununun temellini teşkil etmektedir. Bu sebeple kentlerde bireysel veya örgütlenmiş arsa vurguncuları ortaya çıkmaktadır. Bu da arsa fiyatlarının artmasına, konut maliyetlerinin yükselmesine sebep teşkil etmekte ve talep edilen konut miktarında ters etki yapmaktadır.

3.1.6.5. Sosyal talep

Konut talebine etki eden diğer bir faktörde sosyal taleptir. Gelişmekte olan ülkelerde konut sahibi olmak bir tür sosyal güvenlik aracı olarak görülmektedir. Toplumun yaygın ve etkin bir sosyal güvenlik sisteminden yoksul olması nedeniyle, konut bir barınma aracı olmanın ötesinde yarın için bir güvence aracı bir yatırım aracı hatta gerektiğinde finansal kurumlara teminat olarak gösterilebilen bir mal olma

özelliğine sahiptir. Bu neden kişileri kimi zaman kendilerinin ve çocuklarının güncel ve gelecekteki gereksinimlerini aşan sayıda konut talebine yönlendirebilmektedir (Bayat, 2001:26).

3.1.6.6. Yenileme ihtiyacı

Diğer tüm mallarda olduğu gibi konutlarında belli bir ömürleri vardır. Konutlar diğer mahlara göre dayanıklı ve uzun ömürlüdür fakat ölümsüz değildir. Zaman içinde aşınırlar, yıpranırlar ve yenilenmeye ihtiyaç duyarlar. Ortaya çıkan bu ihtiyaçta konut talebinin belirleyicilerinden birisi olarak kendisini gösterir.

3.1.6.7. Kira getirisi amaçlı konut talebi

Kiralık konut üretiminin kiralık konut talebinden fazla olması durumunda kira fiyatlarında bir azalma beklentisi meydana getirir. Bu beklenti kiralık konut talep edenlerin sayısında bir azalma oluşturur. Kiralık konut talebinin kiralık konut üretiminden fazla olması halinde ise kira fiyatlarının yükseleceği beklentisi oluşur. Bu beklenti konut talep edenlerin sayısında bir artış oluşturur. Bazı hallerde konut kiralarının çok yüksek olması da konut talebinde artış oluşturabilir. Çünkü bu durumda uzun vadede ev sahibi olmanın maliyeti kiracılığın maliyetine göre daha uygun hale gelmektedir (Özlük, 2014:64).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ

4.1. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ

Konut, insanların sosyal ve barınma ihtiyaçlarını karşılayan ve birçok üretim kaleminden oluşan sağlamış olduğu istihdam olanakları ile gelişmekte olan Türkiye'de çözümlenmesi gereken olgulardan birisidir. Türkiye'de konut sektörünün tam olarak kurumsal bir yapıya kavuştuğu söylenemese de bu yönde ciddi adımlar atılmıştır. Bunun yanında konut sektörü çok karmaşık bir yapıya sahiptir. Türkiye'de konut sektörünün işleyişine baktığımız zaman piyasaya giriş ve piyasanın gelişimi açısından genellikle hızlı nüfus artışı, kırsal alandan kentlere olan yoğun göç, gelir dağılımında adaletsizlik, kaçak yapılaşma, yüksek faiz oranları ve alım gücünün düşük olması gibi sorunların varlığı dikkat çekmektedir.

Türkiye'deki konut sorunu temelde arz talep dengesizliğinden kaynaklanmaktadır. Türkiye'de konut üretimi yıllar boyunca hep konut talebinin arkasında kalmıştır. Bunun yanında Türkiye Cumhuriyet tarihinden 21.yüzyılın başlarına kadar yıllardır süregelen istikrarsız bir ekonomik ve siyasi yapı, yüksek reel faiz oranları ve yüksek enflasyon nedeniyle uzun dönemli borçlanmanın mümkün olmaması orta ve dar gelirli aileler bakımından konut sahibi olmalarını hep zora sokmuştur (Dişbudak, 2006:102).

Dişbudak (2006), Türkiye'de konut gereksinimini ortaya çıkaran başka bir ifadeyle konut açığına neden olan faktörleri sıralamıştır. Bu faktörler; doğal afetlerden sonra konut yapılmaması, nüfusun hızlı artışı, kamulaştırmalar nedeniyle konutların azalması, konut kredilerinin yetersiz olması, faiz oranlarının yüksek olması, kırsal alandan kentlere göçün yoğun olması, kişi başına düşen gelirin düşük olması, konut politikalarının ülke koşullarına uymaması, kiraların genel gelir düzeyi içindeki payının yüksek olması, sanayi tesislerinin artış göstermesi, teknik elaman yetersizliğidir.

Türkiye'de 1960'lı yıllardan itibaren kent nüfuslarının yoğunlaşmasına paralel olarak çoğalan çekirdek ailelerin konut ihtiyaçları artık apartmanlarla karşılanmaya başlanmıştır. Bu yapılar birbirleri arasında on metre veya daha azara bulunan, çok katlı, dairesel ve beton öbekli, bahçe alanlarının kısıtlı olduğu yapılardır (Gürbüz, 2005:21).

Tablo 4.1.'de Türkiye'de yıllar itibariyle Yapı İzin İstatistikleri verilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi Konut talebini, Yapı Ruhsatı ise konut arzını yansıtmaktadır. Buna göre verilen yıllar içinde konut talebinde en büyük artış oranı 2010 yılında yüzde 75,2 ile gerçekleşmiştir. 2017 sonu itibariyle ise Yapı Kullanma İzin Belgesi alan daire sayısı bir önceki yıl aynı döneme göre yüzde 8,9 artış göstererek 820.526 olmuştur.

Tablo 4.1. Türkiye'de Yapı İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı İstatistikleri

Yıl	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Daire Sayısı)	Bir Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranı (%)	Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)	Bir Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranı (%)
2005	249.816	52,6	546.618	52,6
2006	295.389	15,5	600.387	15,5
2007	326.484	1,8	584.955	1,8
2008	357.286	-17,0	503.565	-17,0
2009	469.981	-3,0	518.475	-3,0
2010	429.755	75,2	907.451	75,2
2011	556.769	-29,9	650.127	-29,9
2012	556.331	-0,1	771.878	18,7
2013	726.339	30,6	839.630	8,8
2014	777.596	7,1	1.031.754	22,9
2015	732.948	-5,7	897.230	-13,0
2016	753.426	2,8	1.000.368	11,5
2017	820.526	8,9	1.323.118	32,3

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

4.2. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ

Konut ihtiyacının karşılanması için diğer bir deyişle konut açığının kapatılması için atılacak adımlarla ilgili olarak, kamu tarafından belirlenen temel hedef, öncelik ve önlemlerin geneline konut politikası denir. Bu politikalar, yasal düzenlemelerde ve kalkınma planlarında ele alınmaktadır.

✓ Kalkınma Planları Öncesi Dönem (1923-1960)

Türkiye'de Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde, değişik boyutlarda hissedilen konut sorununa çözüm bulmak için çeşitli konut politikaları ortaya konmuştur.

Planlı döneme ⁶ kadar olan konut politikalarına baktığımız zaman Cumhuriyet'in ilk yıllarında Ankara'nın başkent olmasıyla birlikte burada artmaya başlayan nüfusa konut bulma öncelikli sorunlardan olmuştur. Bu durum yeni yerleşim yerlerinin iskâna açılmasına neden olmuştur. Bu arada konut üretiminin arttırılması, yeni yapılacak konutların genel yapım maliyetlerinin düşürülmesi ve düşük faiz oranları ile uzun vadeli konut finansmanı için 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. 1927 yılında kent planlama çalışmaları başlatılmış Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerde planlama yapmak için yurtdışından mühendisler getirilmiştir. Bunun yanında konut konjonktüründe yeni gelişmelere bağlı olarak 1928 yılında Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuştur.

1923-1929 yılları arasında Yunanistan ile yapılan göçmen mübadelesi antlaşması kapsamında Türkiye'ye yaklaşık beş yüz elli bin kişi göç etmiş buna karşılık Türkiye'den Yunanistan'a göç eden sayısı yüz elli bin dolaylarında kalmıştır. Bu aradaki farktan dolayı Türkiye'nin nüfusu artmış, Türkiye'den göç edenlerin çoğunluğu İstanbul ve İzmir'den olması Türkiye'ye göç eden kesimin bu konut stokundan yaralanmasını engellemiştir. Cumhuriyet'in ilk on yılında yurda gelmiş göçmenler için yüz bin konut üretilmiştir (Gence, 2004:49).

1929 Ekonomik Buhranının yaşanmasıyla birlikte birçok ülkede ekonomik kriz yaşanmış ve bu kriz nedeniyle işsiz kalan teknisyen ve mimar olan sınıftan bir kısmı Türkiye'ye yerleşmiştir. Bunlar kent yapım faaliyetlerinde önemli rol oynamışlardır. Bu ekonomik kriz 1933 yılında Türkiye'yi devletçiliğe yöneltmiş ve birinci beş yıllık sanayi planının hazırlanmasıyla sanayi yatırımlarına öncelik verilmiştir. 1930 yılında Belediye Kanunu çıkarılmıştır. Bu yasa ile belediyelere altyapı ve konuta ilişkin bazı görevler verilmiştir bu görevleri yerine getirmek için de gerekli finansman örgütü olarak Belediyeler Bankası kurulmuştur. Fakat bu önlemler konut ihtiyacı yaşayan şehirlerin sorunlarına çözüm üretememiştir (Öztürk, 1997:49).

2. Dünya Savaşı'ndan sonra savaşın getirdiği ağır ekonomik koşullardan dolayı konut üretiminde bir yavaşlama meydana gelmiştir. Bu da konut kiralalarının hızlı artışına neden olmuştur. Bu yıllarda Erzincan ve Zonguldak illerinde yaşanan depremlerden dolayı bu şehirlerde kent planlaması yapılmış Erzincan bütün bir şehir olarak yeniden yapılarak inşa edilmiş, Zonguldak'ta ise bir lojman politikası izlenerek yeni konutlar yapılmıştır.

Atılan adımlara rağmen hiçbir zaman konut üretimi konut talebini karşılayamamıştır. Çünkü nüfus çok hızlı artmakta ve kırsal alandan kentlere aşırı göç olmaktadır. Bu durum gecekonduların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Savaş yıllarından sonra yavaş yavaş devletçilik ilkesi terk edilmeye başlanmış, liberalleşmeye ağırlık verilmiş, tarımda makineleşmeye gidilmiştir. Bunların bir sonucu olarak kentleşme hızı artış göstermiş kentlerde vurgunculuk hız kazanmış ve kaynak yetersizliği çeken yerel yönetimler çaresiz kalmıştır.

⁶ İlk kalkınma planı 1963 yılında devreye sokulmuştur.

Kentleşmenin hızlanmasıyla birlikte sanayide çalışan nüfus artmış, işçi sendikaları yaygınlık göstermeye başlamış böylece büyük bunalım öncesinde memur konutlarına önem verilirken bu önem işçi sınıfına kaymıştır.

1946 yılında konut ihtiyaç sahiplerine düşük maliyetli konut yaptırmak üzere konut kredisi sağlamak, yapı inşa edip ve satmak, inşaat sanayisini geliştirmek için Türkiye Emlak Kredi Bankası kurulmuştur.

1950'lilerde iktidar değişikliği yaşanmış ve yeni gelen iktidar kurduğu dış ilişkilerle hızlı bir kalkınma politikası izlemeye başlamış bu politikaların iç piyasada en belirgin özelliği enflasyonist bir gelişme olarak kendini göstermesi olmuştur. Yine bu yıllarda tarımda makineleşme zirve yapmış ve tarımla uğraşan ve geçimini tarımsal üretimle sağlayan insan gücünün yerini makineler alınca kırsal nüfusun çoğu boş kalmış ve bu nüfus kent merkezlerinde yoğunlaşmaya başlamıştır (Öztürk, 1997:51).

1955'lere gelindiğinde konut ve arsa vurguncuları büyük rantlar elde etmeye başlamıştır. Diğer yandan da orta sınıf kendi aralarında örgütlenerek konut edinme amaçlı kooperatifler kurmuşlardır. İmar faaliyetlerinin tek bir merkezden düzenlenip yönetilmesi için İmar Bakanlığı kurulmuş ve yurtdışından uzmanlar ve teknisyenler getirilerek onların görüş ve önerileri alınmış ve konut faaliyetlerini yürütecek olan kadroların eğitimi için mimarlık ve şehircilik eğitimi yapmak üzere Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nin kuruluş çalışmalarına hız verilmiştir (Öztürk, 1997:52). Bu dönemin dikkat çeken en önemli özelliği, konut ve kalkınma sorunlarının birbirinden ayrı ele alınmış olması ve konut kesiminin ekonominin tümüyle ilişkilerinin dikkate alınmamış olmasıdır. 1960'lı yıllara gelindiğinde büyük şehirlerin yarısından fazlası gecekonduyla kaplı hale gelmiştir.

✓ Planlı Dönem (1960-2018)

1960'lı yıllarda Türk ekonomisinde ve siyasal süreçlerinde önemli değişimler yaşanmıştır. 1961 yılında yeni Anayasa kabul edilmiş ve yeni bir siyasi iktidar yönetime gelmiştir. Bu dönemde beş yıllık kalkınma planları hazırlanmaya başlanmıştır. Bu planlamaları yapmak için sonradan Kalkınma Bakanlığı olacak olan Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur.

Planlı dönemle birlikte, konut sorunu bir bütün olarak ele alınmış olup, ülkenin kalkınması ile konut sektörünün, ekonomik, sosyal ve finansal bakımdan etkileşimleri dikkate alınmıştır. 1961 Anayasası'nın 49. Maddesine göre, dar gelirli yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma ihtiyacını karşılamak görevi devlete verilmiştir.

İlk olarak 1963 yılında Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Uygulanmaya konulmuştur. 1963-1967 yıllarını kapsayan bu ilk kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 1963:433):

- Sağlık açısından uygun, en ucuz halk tipi konut üretiminin sağlanması ve daha geniş kesimlerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması,
- Düşük kirali konut yapımını gerçekleştirerek dar gelirli aileleri belirli ölçülerde rahatlatmak,
- Ev sahibi olmak isteyenlere uygun şartlarda arsa temin etmek,
- Gecekonduların altyapı ve arsa sorununu halletmek, buralarda yaşayanlara yeni bir konut temin etmeden oturdukları yerleri yıkmamak,
- Yüksek kiraları önlemek amacıyla kiralık halk konutları yapmak,
- Arsa vurguncularını engellemek için değer artışlarının alım satımda vergilendirilmesi,
- Konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının yüzde 20'yi geçmemesi.

1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu çıkartılmış, bu yasayla kişilerin birlikte yaptıkları konutların ayrı bölümleri için bağımsız mülkiyet hakkı elde etmeleri olanaklı kılınmıştır. Bu dönemde planlanan konut üretimi 418.370 adet iken bu sayı 348.420 ile sınırlı kalmıştır. Yine bu dönemde gecekonduları düzenlemek için 775 sayılı özel bir yasa çıkartılmıştır. Bu yasaya göre kademeli olarak, iyileştirme, tasfiye etme ve önlem alma şeklinde politika izlemeyi benimsemiştir. Fakat istenen sonuç yine de elde edilememiştir.

Bu dönemden sonra 1968-1972 yıllarını kapsayan 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı uygulanmaya konmuştur. Buna göre devlet konut piyasasına düzenleyici olarak girmelidir. Bu planda Konut politikasındaki ana hedef, yatırım oranını arttırmadan, ekonomik halk konutu yapımı ile çok sayıda konut üretilmesidir (Yıldız, 2006:28).

1968-1972 yıllarını kapsayan bu ikinci kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 1968:273-274):

- Lüks konut yapımı sınırlandırılmalı, halk tipi konuta ağırlık verilmeli,
- Çeşitli ihtiyaç gruplarının taleplerine uygun konut üretimi özellikle toplu yapı, kooperatifleşme yoluyla sağlanacak,
- Küçük tasarrufların değerlendirilmesiyle konut finansman kaynakları arttırılacak,
- Konut sorunu, genel yerleşme politikasına uygun olarak çevre ve şehir düzeni içinde ele alınarak, mahalli malzeme ve teknolojilerden yararlanarak çözülecektir,
- Kıt kaynaklar öncelikle nüfusu hızlı bir şekilde artan şehirlerde kullanılacak,
- Gecekondu sorunu herkes kendi evini yapma gücünden yararlanılarak çözülecek,
- Arsa vurguncularını önlemek için kamu arsaları arttırılacak, sanayi siteleri ve şehir yerleşmesi bir düzen içinde yapılacak.

1969 yılında Arsa Ofisi Kanunu çıkartılarak Arsa Ofisi kurulmuştur. Bu yasayla arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek, sanayi ve turizm için arsa alım satımı

yapılması amaçlanmıştır. Fakat istenen sonuca yine ulaşamamıştır. Bu dönemde konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının yüzde 17,9'u geçmemesi hedeflenmiş ancak dönem sonunda bu oran yüzde 22,1 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde yapılması planlanan konut adedi 756.970'tir. Ayrıca Emlak Vergisi Kanunu çıkartılarak 5 yıl süreyle yeni yapılacak konutlara vergi muafiyeti tanınmıştır. Bu plan ilk plana göre konut politikalarına daha geniş yer ayırmıştır.

2. Beş Yıllık Kalkınma Planı'ndan sonra 1973-1977 yıllarını kapsayan 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı devreye sokulmuştur. Bu planda da konut yatırımlarının toplam yatırım içindeki payının azaltılması planlanmış ve bu oran yüzde 15.7 olarak saptanmıştır. Ancak dönem sonunda bu oran yüzde 17,9 olarak gerçekleşmiş hedef yine tutturulamamıştır. Bu dönem konut kredilerinin yoğun olarak dağıtmaya başladığı dönem olmuştur ve SSK'nın yanında Bağ-Kur'da 1975'ten sonra konut kredisi vermeye başlamıştır.

1973-1977 yıllarını kapsayan bu üçüncü kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 1973:828-829):

- Toplu sosyal konutlar için gerekli alanlar ayrılacak,
- Gecekondu yapımı devletin tahsis ettiği alanların dışına yapılmayacak,
- Konut kooperatifleri kanunu hazırlanacak,
- İşgücü taşınmasını önlemek için mülk konut yapımının yanında kiralık konutlarında teşvik edilmesi gibi politikalar belirlenmiştir.

Bu ilk üç planda konut sorunu kredi desteklemeleri ile aşılmaya çalışılmıştır. Yine ilk üç dönemin konut ihtiyacı 2.5 milyon adet olarak hesaplanmış fakat yaklaşık 1 milyon konut üretimi tamamlanabilmiştir (Durkaya, 2002:85).

1979-1983 yıllarını kapsayan dördüncü kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 1979:144-147):

- İlk defa konutun barınma ihtiyacını karşılaması, yatırım ve tasarruf malı olmasının yanında bir sosyal güvenlik aracı olduğu belirtilmiştir.
- Toplu konutlar yapılması öngörülmüştür,
- Toplu sosyal güvenlik fonlarının artırılarak, emekli sandığının da konut üretimine girmesi benimsenmiştir,
- Konut üretimi öncelikli olarak dar gelirli grupların ihtiyacına yönelinmelidir,
- Konut üretimi artırılarak kiraların düşürülmesi sağlanmalıdır,
- Lojman politikaları öncelikli olarak gelişmekte olan yerlerde çalışan kamu görevlilerini barındırmaya yönelik olmalıdır,
- Kamu arsa ve arazileri, sosyal konut yapan kamu kredi kurumları, yerel yönetimlere tahsis edilerek arsalar kamu denetimine alınmalı,
- Doğal afet ve özellikle depreme duyarlı bölgelerde yeni yapılacak konutlarda özel standartların uygulanması ve mevcut yapıların dayanıklılığının artırılması yolunda adımlar atılacaktır,

- İmar ve gecekondu yasaları yeniden düzenlenecek sadece belediye sınırları içerisinde değil, tüm ülke ölçeğinde uygulanacak,
- Sosyal konut yapan kuruluşlara kamu karının tahsisi gibi ilke ve politikalar benimsenmiştir.

Bu dönem ekonomik krizleri, içsel ve dışsal şokları içinde barındıran bir dönem olduğu için tutarlı bir politika izlenememiştir. Planlı dönemle gelen dışa bağımlı, ithal ikameci sanayileşme modeli tıkanmıştır (Boratav, 1990:341). Bu dönemde 24 Ocak 1980 kararlarıyla bir takım tedbirler alınmıştır. Bu tedbirlerden birisi de neo-liberal politikaların uygulanmaya konulması olmuştur.

24 Ocak kararlarıyla ekonomik istikrar tedbirleri uygulanmaya başlanmış, verilen kredilerin çoğu ihracata aktarılmıştır. Bu durum konut sektöründe konut maliyetlerinin artmasına neden olmuştur.

1982 Anayasası ile konut hakkı, sağlık hakkının gölgesinden kurtarılarak, bir kenar başlığı altında, başlı başına bir hak olarak düzenlenmiştir. 1961 Anayasasında yer almayan devletin toplu konut girişimlerini desteklemesi, 1982 Anayasasına konulmuştur (Çoban, 2012:91-92).

24 Ocak 1980 istikrar tedbirleri inşaat kesiminin dolayısıyla konut sektörünün ekonomi içindeki öneminin daha iyi anlaşılmasına sebep olmuş, konut yatırımlarının sürükleyici yatırımlar olduğu açıkça görülmüştür. Bu gelişmelerin etkisiyle istikrar önlemlerinin arından gelmesi gereken ve tekrar büyüme sürecini başlatacak politikaların önemli ölçüde inşaat kesimine dayandırılması ağırlık kazanmıştır. Sonuçta bütçe gelirlerinin yüzde 5'i ayrılarak Toplu Konut Fonunun oluşturulması ve dar gelirli ailelerin konut sahibi olmasını sağlamak için 1980 yılında Toplu Konut Yasası çıkartılarak Toplu Konut Fonu kurulmuştur.

Bu yasa geniş kitlelere Toplu Konut Fonundan yararlanma olanağı sunmuş ve bu yasayla bütçeye yük olmadan vergi ve satış bedellerinden pay ayrılarak fonun oluşturulması amaçlanmıştır. 1984 yılında yenilenen bu kanunla, Toplu Konut Fonu kaynağı sınırlı olan bütçeye bağımlı olmaktan kurtarılmış, arsa temininden başlayarak altyapı, sosyal tesisler ve konut malzemesi, yapı elemanı ve araçlar üreten sanayi kuruluşları ile konut yapımı için kurulacak fabrika veya şantiye donanımına ait makine ve teçhizat temini amacıyla yapımcılara kredi açılması imkânı getirilmiştir. Ayrıca tüm bu işlemleri gerçekleştirme yetkisi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne verilmiştir (TMMOB, 1985:358).

Toplu Konut Fonunun en önemli uygulaması, toplu konut alanlarında kooperatifler ve yapımcılar tarafından inşa edilecek konutlara kredi açılması ve kullandırılması olmuştur.

Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının yüzde 14,6'yı geçmemesi hedeflenmiştir.

1985-1989 yıllarını kapsayan beşinci kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 1985:166-168):

- Kamu inşaatlarında maliyetler olabildiğince azaltılacak,
- Kamu kaynakları planlama, altyapı götürme ve arsa temininde kullanılacak,
- Toplu konut fonu banka sistemi yolu ile konuta yönlendirilecek kaynakların desteklenmesi ve kredilerin faiz, vade ve miktar açısından alıcılar için uygun seviyelerde tutulacak,
- Konut inşa edenlere ve konut talep edenlerin durumlarına uygun olarak toplu konut, yüklenici ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme şartları getirilerek ihtiyaç sahipleri bankalar aracılığıyla tasarrufa yönlendirilmesi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

Bu dönem konut sektörüne bakış açısının değiştiği ve ekonomik kalkınmayla ilişkilendirildiği bir dönem olmuştur. 1985 yılında imar affının kapsamı genişletilmiş olup o zamana kadar yapılmış olan tüm kaçak yapı ve gecekonduara aftan yararlanma olanağı verilmiştir. Ayrıca 247 sayılı kararnameyle İmar ve İskân Bakanlığındaki bütün yetkiler yerel yönetimlere devredilmiştir (Durkaya, 2002:87).

Bu planda konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının yüzde 15,8'i geçmemesi hedeflenmiş ancak dönem sonunda bu oran yüzde 20 olarak gerçekleşmiştir bu hedef yine tutturulamamıştır.

1990-1994 yıllarını kapsayan altıncı kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 1990:316-317):

- Ülke şartlarına uygun konut inşa teknolojilerinin belirlenmesi için çalışmalar yapılmalı, deprem bölgelerinde depreme dayanıklı konutlar yapılabilmesi için gerekli teknolojiler tespit edilmeli ve kaliteli konut yapımı için kalifiye eleman yetiştirilmeli, gerekli eğitimler verilmeli,
- Konutların inşaat ve kullanımlarında tasarruf sağlamak amacıyla, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını göz önünde bulunduran, israfı azaltan proje ve teknolojiler teşvik edilmeli,
- Belediyeler öncelikli olarak düşük gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlaması için gerekli düzenlemeleri yapmalıdır, yine gecekondulaşmayı önlemek maksadıyla kendi evini yapana yardım programları yapıp uygulamalıdır,
- Konut piyasasına yönelik finansman kaynakları değerlendirilmeli ve gerekli düzenlemeler yapılmalıdır,
- Toplu konut fonu kaynakları rasyonel bir şekilde kullanılmalı ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmalar yapılmalıdır,
- Konut sayımları periyodik bir şekilde yapılmalıdır,
- Kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli yöreler ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşim yerlerinde sürdürülmelidir.

Bu dönemde belediyeler gecekonduların yapımını önlemek için kendi evini yapanlara yardım programı yapmışlardır. Yine bu dönemde konutların yapıldığı yerin iklim ve deprem şartları göz önünde bulundurularak bölge şartlarına uygun teknoloji kullanılarak konutlar üretilmiştir. 5 Nisan 1994 tarihinde uygulamaya konulan ekonomik paket bu dönemde konut piyasasını olumsuz etkilemiştir. Yapılan zamlar inşaat malzemelerinin fiyatlarının artmasına neden olmuş buda konut maliyetlerinde ve fiyatlarında artış oluşturmuştur.

Bu dönemde 1,8 milyon konut üretilmesi planlanmış ve konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının yüzde 21,5'in üzerine çıkmaması hedeflenmiştir (Gence, 2004:67).

1995-2000 yıllarını kapsayan yedinci kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 1996:174-178):

- Kalkınmada öncelikli yörelerde konut üretimine ağırlık verilmeli,
- Kamuya yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilmeli,
- Gecekondular ve doğal afete ilişkin mevzuatlar günün şartlarına göre yeniden düzenlenmeli,
- Konut teknolojisindeki gelişmeler yaygınlaştırılmalı ve destek verilmeli,
- Kentsel altyapı uygulamalarında merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında koordinasyon sağlanmalıdır.

Bu dönemde 2 milyon 540 bin konut üretilmesi planlanmış fakat bu sayı 1 milyon 3 yüz bin dolaylarında kalmıştır. Aradaki farkın gecekondulaşma ve kaçak yapılarla kapandığı düşünülmektedir. Bu dönemde inşa edilen konutların yüzde 14'ü TOKİ kaynaklarıyla yapılmıştır.

1999 yılının Ağustos ayında Marmara bölgesinde meydana gelen büyük depremde 93.010 konut, 16.165 işyeri yıkılmış veya ağır hasar almış, 104.440 konut, 16.120 işyeri orta derecede hasar görmüştür (Özden,2007:5). Yaşanan bu afet ve sonrasında gelen ekonomik kriz, sadece o yıl içinde yüzde 12,7 oranında küçülme oluşturmuştur.

2001-2005 yıllarını kapsayan sekizinci kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 2000:172-173):

- Konut ve kentleşmeye ilişkin coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulmalıdır,
- Altyapı sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi maksadıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmelidir,
- Üretimde kullanılan inşaat malzemelerinin uygunluk denetimi yapılmalıdır,
- Kaliteli üretim yapılması maksadıyla kalifiye eleman yetiştirilebilmesi için verilen eğitimler yaygınlaştırılmalıdır,
- Kaçak yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın önüne geçilmeli bu hususlarda tedbirler alınmalıdır,

- Alt gelir gruplarını ev sahibi yapmak için uygun finansman modelleri geliştirilmelidir,
- Arsa sunumu ve düzenli kentleşmeyi sağlayacak yöntemler ile etkin denetim bilimsel esaslara göre belirlenmelidir.

1980 sonrası dönemde uygulanan politikalarda 2002'ye kadar ağırlıklı olarak kooperatiflerin rol aldığı görülürken 2002'den sonra TOKİ ve kentsel dönüşüm uygulamaları ağırlık kazanmıştır (Çoban, 2012:98).

Bu dönemde herkes için yeterli konut üretimi maksadıyla, kamu ve özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin aktif bir biçimde sistem içerisinde yer alması öngörülmüştür. Afetlerde meydana gelecek hasarları ve can kayıplarını en aza indirmek için çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Bu dönemde kentsel dönüşüm projelerine önem verilmiş fakat gecekondularda yaşayan kalabalık aileleri genişliği en fazla doksan metre kareyi bulan evlere yerleştirmeye çalışmaları daha büyük sorunları beraberinde getirmeye başlamıştır.

Bu dönemde Toplu Konut Fonu tamamen ortadan kaldırılmış (2001), TOKİ'nin gelirleri bütçe ödeneklerinden, kira ve satış gelirlerinden, kredi ödemelerinden ve faiz gelirlerinden sağlanmaya çalışılmıştır. 2003 yılında TOKİ'nin görevleri genişletilmiştir. Hâlihazırdaki kredi verme ve mali kaynak olma görevlerinin yanında, konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak, kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin gelişimine, gecekonduların alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek, gerektiğinde bu projelere faiz sübvansiyonu uygulamak, konut altyapı ve sosyal donatılar yapmak veya yaptırmak, kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak, doğal afetten zarar gören yörelerde gerekli gördüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapı ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek gibi yeni görevler verilmiştir (TOKİ, 2011). 2001 yılında Yapı Denetim Kanunu çıkartılmıştır. Bu kanunun amacı fen, sanat ve sağlık standartlarına uygun kaliteli yapılar yapılmasıdır. Bu kanunu ortaya çıkaran en önemli olay 1999 yılında yaşanan büyük Marmara depremi olmuştur.

2007-2013 yıllarını kapsayan dokuzuncu kalkınma programında konut sektöründe hiçbir değerlendirme ve konut politikası oluşturulmamıştır. Bunun nedeni 2008 yılında yaşanan küresel krize dayandırılmaktadır. Konut sektörü bu dönemde yüzde 7,6'ya varan bir oranda küçülmüş ve 2010 yılına kadar kendisini toparlayamamıştır (TOKİ, 2011:16). Kooperatifler bu dönemde yapı kullanma izin belgesi alan konutların yüzde 6'sı kadarını üretmiştir bunun sebebi, 2002 yılından sonra hükümet politikalarında ve kamu desteklerinde kooperatiflerden çok TOKİ'nin ön planda tutulmasıdır. Bu dönem sonunda gerçekleşen konut yatırımı 6.409 milyondur ve sabit sermaye yatırımlarının GSMH içindeki payı, 1.310 milyonla yüzde 0,8 olarak gerçekleşmiş ve en az pay ayrılan alanlardan biri olmuştur.

2013-2018 yıllarını kapsayan onuncu kalkınma programında konut politikalarıyla ilgili politikalar şu şekildedir (Kalkınma Bakanlığı, 2014:147-148):

- Kamunun konut piyasasındaki yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolü arttırılmalı,
- Barınma sorununa sağlıklı alternatif çözümler getirilmeli,
- Konut ihtiyacını daha yüksek oranlarda karşılamak için gerekli çalışmalar yapılmalı,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kamu harcamaları en aza indirilmeli,
- Kentsel dönüşümün bütün aşamalarını, plan ve projelerin niteliklerini, hazırlama, uygulama, izleme, değerlendirme, denetim ve yönetim süreçlerini tanımlayan usul ve esaslar geliştirilmeli,
- Kentsel dönüşüm projeleri şehrin tarihsel ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirilmeli ve bu projelerde yenilikçi ve katma değer oluşturan sektörleri destekleyen uygulamalara öncelik verilmeli,
- Yine afet riski yüksek olan yerlerde kentsel dönüşümlere öncelik verilmelidir.

Bu dönem yapılan planda mekân kalitesinin arttırılması, kentsel dönüşümün planlanması ve uygulanmasında özellikle merkezi ve mahalli idarelerin teknik, mali ve idari kapasitelerinin hızla güçlendirilmesi, ayrıca yaşlı, çocuk ve engellilerin ihtiyaçlarına cevap verebilecek konut üretimlerinin gerçekleştirilmesi öncelikli hedefler arasındadır. Yine bu dönemde bölgeler arasındaki gelişmişlik ve şehirleşme farklarının en aza indirilmesi amaçlanmakta, konut üretimlerinde bu politikalar göz önünde bulundurulmaktadır. 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli yerlerde riskli yapıları tespit edip bunları yenilenmesini sağlamak için görevlendirilmiştir. Bu dönem konut yatırımları 4.174 milyon olarak tahmin edilmiştir.

4.3. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARININ UYGULANMASI VE YÖNETİMİ İÇİN KURULAN İDARİ YAPILAR

Türkiye'de konut politikalarının yönetimi için birçok idari yapı oluşturulmuştur. Bu idari yapılar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı ve Toplu Konut İdaresi'dir. Bu yapılardan ÇŞB ve TOKİ halen faaliyette bulunan kurumlardır.

4.3.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Bu bakanlığın geçmişine baktığımız zaman ilk olarak 1848 yılında Nafia Nezareti adıyla karşımıza çıkmaktadır. 1920 yılında Nafia Vekâleti adını almıştır daha sonra 1928 yılında Bayındırlık Bakanlığı'na dönüştürülmüştür. 1958 yılında ise İmar ve İskân Bakanlığı, 1983 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2011 yılında da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ismini almıştır.

Bu bakanlık konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasından sorumludur. Ülkenin bünyesine uygun konut politikası esaslarını tespit etmek ve tatbikini sağlamak en önemli görevleridir.

4.3.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1969 yılında kurulmuş, Arsa Ofisi Kanunu İle İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlanmıştır. Kuruluş amacı arsalarda meydana gelebilecek aşırı fiyat artışlarını ve arsa vurgunculuğunu engellemek, bu amaçla arsa pazarında düzenleyici alım satımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri ve turistik bölgelerle başka kamu hizmetleri için gerekli olan kamulaştırma hizmetlerini yerine getirmektir (Keleş, 2002:611). 2004 yılında bu kanunun ismi Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun olarak değiştirilmiştir ve Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış, TOKİ' nin yetki alanı genişletilmiştir.

4.3.3. Konut Müsteşarlığı

2001 yılında Başbakanlığa bağlı olarak kurulmuştur. Amacı, kalkınma planları ve yıllık programlar ile bölgesel ve yerel planlar arasında uyum sağlayarak sağlıklı ve düzenli yapılaşmayı oluşturmak üzere, yatırım sektörleri, kamu tesisleri ve her çeşit konut için ihtiyaç duyulan arsa üretimini sağlamak, konut ihtiyacını gidermeye yönelik alternatif finansman modellerin geliştirmek, arsa ve konut politikaları üretmek ve bu politikaların uygulanmasını sağlamaktır (Gence, 2004:74).

4.3.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Amacı Türkiye'de yaşanan hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle ortaya çıkan konut sorunlarının giderilmesidir. Yüklendiği işlev ise, Türkiye'de konut üretim sektörünü teşvik etmek ve hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamaktır. Yine 1984 yılında Toplu konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

1990 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi KHK ile iki ayrı idareye dönüştürülmüştür. 412 sayılı KHK ile başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 414 sayılı KHK ile de Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. 1993 yılında Toplu Konut Fonu'nun genel bütçe kapsamına alınmasıyla idarenin faaliyet alanı kısıtlanmış ve kaynakları azalmıştır. Toplu Konut Fonu 2001 yılında tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Kaynakları daha da azalan idare, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşan bütçeyle yetinmek zorunda kalmıştır (TOKİ, 2011:10). 2003 yılından sonra TOKİ sadece konut üretimine kredi veren bir kurum değil, üreten bir kurum olarak piyasada yerini almıştır.

4.4. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Türkiye’de konut sektöründe yaşanan başlıca sorunlar; finansman sorunu, uygun konut üretim teknolojisinin seçimi sorunu, arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma, konut sektöründe kayıt dışı ekonominin ağır basması, kiracılık ve kiralık konut sorunudur (Öztürk, 1997:78).

4.4.1. Finansman Sorunu

Tasarruf ve sermaye yetersizliği gelişmenin önünde büyük bir engeldir. Gelişmiş ülkeler güçlü finansal ve mali sistemleri ile finansman sorunlarını çözmüşlerdir. Kaynak sahipleri gelirlerinin fazlalıklarını yani tasarruflarını bu güçlü mali piyasalarda değerlendirerek kazançlarını arttırmaktadır, nakit paraya ihtiyaç duyanlar ise bu piyasadaki düşük maliyetler ile kendilerine kaynak sağlayabilmektedir (Aliz, 1992:143).

1950’lerden itibaren hızlı kentleşmenin sonucunda hane halkları, devlet, mali kurumlar ve piyasaya konut arz edenler konuta ayırdıkları fonları bir araya getirerek finansman soruna çözüm bulmaya çalışmışlardır. Ancak günümüze kadar güçlü bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. Bu noktada konut finansman sistemlerini ve ülkemizde konut sektörünün finansmanını irdelemek yerinde olacaktır.

4.4.1.1. Konut finansman sistemleri ve Türkiye’de konut sektörünün finansmanı

Finansman sistemleri ülkeden ülkeye göre değişiklik arz eder. Bunun sebebi ülkelerin gelişmişlik düzeyinin yanında farklı sermaye yapılarının varlığı ve ülkede uygulanan politik rejimlerdir.

✓ Doğrudan Finansman Sistemi

Konut edinmek için fona ihtiyaç duyan kişilerin kişisel ilişkilerle veya iş ilişkileri hasebiyle finansal varlık fazlası olanlardan direk kaynak sağlamasıdır. Bu sistem daha çok gelişmekte olan ülkelerde yaygındır. Genellikle yaşı ilerlemiş olan kişiler çocuklarının ev sahibi olması için onlara kaynak aktarırlar. Fakat son dönemlerde bu sistem alıcılara kaynak sağlayan satıcılar aracılığıyla kullanılmaktadır. Konutun fiyatının bir kısmı veya tamamı ertelenerek daha sonraki dönemlerde ödenmektedir. Herhangi bir kredi söz konusu olmamasına rağmen bu durum konut satıcılarının konut alıcılarına bir kredi sağlamasıdır. Bu tekniğe “Yaratıcı Finansman Tekniği” denilmektedir (Öztürk, 1997:80).

✓ Mevduat Finans Sistemi

Bu sistem finansman sistemleri içerisinde en yaygınlık gösterenidir. Tamamıyla bankalar ve kredi veren kurum ve kuruluşlar aracılığıyla yürütülür. Fon fazlası olanlar kaynaklarını tasarruf amacıyla bankalara yatırır, bankalar da belli bir faiz ödeme karşılığında bu fon fazlasını ihtiyaç sahiplerine dağıtarak kullanırlar. Böylece kaynak fazlası olan kişilerle kaynak ihtiyacı olan kişiler bankalar aracılığıyla buluşmuş olurlar fakat birbirlerini tanımazlar muhatapları bankalardır.

Bir nevi bankalar topladıkları bu fon fazlası kaynakları ihtiyaç sahiplerine ödünç vermektedir (Öztürk, 1997:81).

✓ **Mukavele Sistemi**

Bu sistemin oluşturulmasında yeterli tasarruf gücü bulunmayan ve konut sahibi olamayanlar göz önünde bulundurulmuştur. Mukavele sisteminde kullanılan fonlar potansiyel konut alıcılarının kaynaklarıdır. Şöyle ki bu sisteme yeni giren kişilerin tasarrufları ta ki kendileri kredi almaya hak kazanıncaya kadar bekletilmekte bu hakkı elde edince belli bir süre sonra bu tasarruflar kredi olarak verilmektedir. Sistemin en büyük sıkıntısı sürekli olarak bu sisteme yeni kişilerin katılması zorunluluğudur zira bu sağlanamazsa sistem bir noktada tıkanacak ve işleyemez hale gelecektir. Fon fazlalıkları piyasaya nazaran düşük faizle bir hesapta bekletilmekte karşılığında yine piyasaya nazaran düşük faizle bekletilen fon fazlası tutarın daha evvelden belirlenmiş katına denk gelen miktarda kredi verilmektedir. Bu sistemin en cazip yönü devlet desteklemeleri ile beraber uygulanmasıdır. Bu sistem ile sağlanan krediler uygulamada piyasadaki sağlanan kredileri geri ödemedeki kullanılmaktadır. Bu durumda bu sistemin konut satın alma fonu olarak kullanılmaktan ziyade vergi tasarrufu sağlama yolu olarak kullanılmasına sebep olmaktadır (Öztürk, 1997:80).

✓ **İpotek Sistemi**

İpotek sisteminde genellikle konut almak isteyenlere sabit faiz oranları ile kredi verilmektedir. Kredi veren kurumlar verdikleri kredileri cari faiz oranlarında sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar. Bu sistemin mevduat finans sisteminden ayrılan en önemli yönü ipotek sürecinde kredilendirmeyi, kaynağı, kaynakların satışını ve kredi hizmetlerini kendisinin yürütmesidir. Bu sistem özel kesim kurumlarının da yer aldığı etkin bir ikinci el piyasasının olması halinde olanaklı olmaktadır. İpotek kredilerinin de çeşitleri mevcuttur (Teker, 1996:18). Bunlar:

- Klasik İpotek Kredisi: vade boyunca faiz oranının ve geri ödeme tutarının eşit olduğu kredi türüdür.
- Değişken Oranlı İpotek Kredisi: faiz oranları bir endekse bağlı olarak değişmektedir. Genelde vade uyumsuzluğu sorunu ile karşılaşmamak için tercih edilir.
- Yalnız Faiz Ödemeli İpotekler: belirtilen süre içerisinde anapara ödemesi olmayıp yalnızca faiz ödemesi yapılır, anaparanın dönem sonunda ödenmesine dair senet yapılır.
- Dereceli İpotekler: taksit tutarları ilk başlarda düşük daha sonraları kademeli olarak artmaktadır.
- Kazanç Paylaşımli İpotekler: borç veren kuruluş gayrimenkul değer artışı üzerinde paya sahiptir. Vade süresi maksimum on yıldır.
- Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotek Kredisi: anapara değişkendir, borçlu enflasyondan arındırılmış faiz oranını öder, genel fiyat artışını iyi yansıtacak bir endeks seçilir.

- Kaydırılabilir İpotek: bir gayrimenkul üzerinden alınan ipoteğin başka bir gayrimenkule herhangi bir ekstra ücret ödmeden kaydırılabilmesidir.

Türkiye’de konut üretimine finansman sağlayan kurumlar merkezi yönetim, yerel yönetimler, konut kooperatifleri, bankalar ve sosyal yardımlaşma kurumlarıdır (Akçay, 1993:154).

✓ **Merkezi Yönetim**

1958’de Bayındırlık ve İskân Bakanlığı kurularak finansman desteği sağlanmaya başlanmıştır. 1966’da Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği çıkartılarak dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılama ve konut edinimini sağlamak amacıyla ailelere, kooperatiflere ve yerel yönetimlere kredi verilmiştir. 1975’de dar gelirli aileleri mülk konut sahibi yapmak için kiralık konut uygulamaları kapsamında finans desteği sağlanmıştır. 1976’da memurların kiralık konut sorunun çözmek için halk konutu yapım uygulamaları kapsamında finans desteği verilmiştir. 1979’da memurları konut sahibi yapmak için memur yardımlaşma fonu uygulaması kapsamında finans desteği sağlanmıştır. 1980’de alt ve orta gelir gruplarını konut sahibi yapmak için kamu konut fonu uygulamaları kapsamında finans desteği verilmiştir. 1984 yılından itibaren uygulamalarını daha aktif olarak TOKİ aracılığıyla sürdürmektedir.

✓ **Yerel Yönetimler**

Cumhuriyetin ilanından sonra konut sorunu belediyelerin fonksiyonu olarak görülmüş, belediyelere yetki verilmesine rağmen kaynak sıkıntısı güçlüğü çeken belediyeler bu alanda aktif rol alamamıştır.

✓ **Konut Kooperatifleri**

Konut kooperatiflerinin büyük kısmı genellikle kredi veren kuruluşlar kredi şartlarına göre şekil almış ve kendi üretimlerini finanse edemeyecek biçimde gelişmemişlerdir. Konut kooperatiflerinin konut finansmanında yeterli ölçüde katkı sağlayamamıştır (Akal vd., 1983:12).

✓ **Bankalar**

Bankalar kanunu 1958 yılında çıkarılmasına rağmen konut kredilerinin bireysel krediler kapsamında verilmesi 1989 yılını bulmuştur. 1989 yılına kadar Türkiye Emlak Bankası dışındaki bankalar konut kredisi vermemiştir. Çünkü konut kredileri uzun vadeli ve düşük kar sağlamaktaydılar. Günümüzde bankalar 1 ila 10 yıl vadeli ve düşük faiz oranlarıyla konut kredisi sağlayabilmektedirler.

✓ **Sosyal Yardımlaşma Kurumları**

Bu kurumlar SGK, OYAK Bağ-Kur ve Emekli Sandığı’dır. SGK ve OYAK kendi kuruluş kanunlarından aldıkları yetkiyle sadece üyelerine çeşitli vade ve faiz oranları ile konut kredisi sağlamışlardır (KB, 1989:10). Bağ-Kur ve emekli

Sandığı'nın kuruluş kanunlarında da kendilerine böyle bir yetki tanınmasına rağmen bu şekilde herhangi bir uygulaması olmamıştır.

SGK, Toplu Konut Fonu kuruluncaya dek en önemli konut finans kaynağı olmuştur. Toplu Konut Fonu kuruluncaya dek (1984) pirim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere yüzde dört ila beş oranlarında sabit faiz oranlarıyla on beş yıl vadeli kredi sağlamıştır. Bağ-Kur'un kredi olarak dağıttığı fonlar yüksek enflasyon nedeniyle kısa sürede azalmış ve finansman darboğazına girmiş 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur (Öztürk, 1997:87). Emekli Sandığının son dönemlere kadar katkısı sadece gecekondulaşma bölgesi sorunlarını çözmek için sağladığı krediler olmuştur.

4.4.2. Uygun Konut Üretim Teknolojisi Seçme Sorunu

Bir ülkedeki konut açığı ancak uygun konut üretim teknolojisinin kullanılmasıyla çözülebilir. Yanlış konut üretim teknolojisinin seçilmesi ekonomide kaynak israfına neden olmaktadır. İki çeşit konut üretim teknolojisi vardır. Bunlardan ilki geleneksel yapı teknolojileridir. Bu tip teknoloji taşıyıcı sistemin özellikleri ve yapıda kullanılan malzeme türüne göre taş, kerpiç, briket, tuğla beton ve çelik karkas yapılar şeklinde tasnif etmek mümkündür. Ülkemizde yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu tip yapı teknolojisinin en belirgin özelliği emek yoğun olmasıdır. Yararları daha az makine ve sermaye kullanımı gerektirir, emek yoğun olduğu için istihdama olumlu katkı sağlar, kullanılan malzeme kolay temin edilir. Zararları ise, inşa süreci uzundur, mevsimlik çalışmayı gerektirir, iklime göre ara verme zorunluluğu doğabilir, ahşap malzeme kullanılması nedeniyle israf çok olabilmekte, toplu konut yapımı için dezavantajlı olmasıdır (Cansever, 1994:89).

İkincisi endüstrileşmiş yapı teknolojileridir. Geleneksel yapı teknolojisindeki her iş gücünün yerine bir makine kullanılır. Seri üretime olanak sağlar ve devasa yapıların oluşmasına katkı sağlar. Yararları ve zararları işçilere daha iyi çalışma şartları sağlar, mevsimlik değil sürekli işgücü sağlar, makineler nitelikli yapıcı işgücü ihtiyacını azaltır, geleneksel yöntemle göre daha fazla yatırım gerektirir.

4.4.3. Arsa Vurgunculuğu ve Gecekondulaşma

Hızlı nüfus artışı tarımsal arazilerin azalması için kentsel kullanıma açılmasına neden olmaktadır. Öte yandan arsa olarak altyapının hazırlanması, yol, su, elektrik, yeşil alan vb kamusal hizmetlerin verilmesi arsa değerinde artışlar oluşturmaktadır. Dünyadaki toprak sabittir, çoğaltılamaz ve taşınmaz. Bu nedenle toprak sahibine tekel niteliğinde bir konum ve gelir sağlamaktadır (Hamamcı, 1992:50). İleriki zamanlarda oluşabilecek değer artışlarından yararlanabilmek amacıyla kişilerin ellerinde bulunan arsaları boş beklemlerine, bu maksatla yeni arsalar almalarına arsa spekülasyonu denilmektedir.

Kent toprağındaki değer artışı arsa sahibinin kişisel çabasını bir sonucu değildir. Ülke ekonomisinin durumundaki değişimler ve enflasyon nedeniyle kent toprağındaki değeri sürekli olarak artış göstermektedir. Bu durum kent toprağındaki getiri yapmasına neden olmaktadır (Öztürk, 1997:103). Bu şekilde kazanç elde olanağı

ortaya çıkınca ülkenin kıt kaynakları verimli yatırımlara değil kent toprağı satın almaya harcanmaktadır.

Arsa spekülasyonu ekonomik kalkınmayı engellemekte, gelir dağılımında adaletsizliğe yol açmakta, kamunun yapacağı ekonomik yatırımları engellemekte, ülke tarımını olumsuz etkilemekte, konut sorununun sürekli bir sorun olarak kalmasına ve milli servetin israf edilmesine neden olmaktadır. Devlet kent planlaması ve konut amacıyla ürettiğı kentsel arsaların mülkiyetini gerçek ve tüzel kişilere devretmemeli, uzun süreli kiralamalıdır. Bu şekilde konutun mal oluşunda arsa payı azaltılabilir ve kent toprağını vurgunculuk konusu olmaktan çıkarabilir.

Gecekondu konut sorununun bir parçasıdır. Gelir seviyesinin düşük olması, gelir dağılımında adaletsizlik olması, kentleşme hızının endüstrileşme hızının çok üzerinde olması bu sorunu ortaya çıkarmıştır. Gecekondu kente göç edenlerin kendi gelir seviyesine uygun konut üretimiyle karşılaşmamlarından kaynaklanmakta ve barınma sorunlarını kendi imkân ve yöntemleriyle çözme sonucu ortaya çıkmaktadırlar. Gecekondu aynı zamanda, düşük gelirli olanların yasadışı yollarla başkalarının ve genellikle devletin hazinesinin arazileri üzerinde konut mülkiyeti aracılığıyla kendilerine güvence sağlama aracı haline de dönüşmüştür. Zamanla gecekonduya yaşayan insanlar kentsel yaşam biçimini benimsedikçe, barınakları yetersi bulmakta bunları yenileme ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu tür harcamalar ise ülke ekonomisine yük getirmektedir (Öztürk, 1997:78).

4.4.4. Konut ve Kayıt Dışı Ekonomi

Genelde kayıt dışı ekonomi, gayri safi milli gelir hesaplarını elde etmede kullanılan bilinen istatistik yöntemlerine göre tahmin edilemeyen ve gelir oluşturuvcu ekonomik faaliyetlerin tümüdür (Derdiyok, 1990:54). Kayıt dışı ekonomi konut sektöründe de yaygınlık gösterir. Sigortasız kaçak işçi çalıştırma potansiyeli yüksek olan inşaat ve konut sektörü kayıt dışılığa yol açmaktadır. Bu ekonomi türünün varlığı devleti gelir kaybına uğratmaktadır.

Ülkemizde yaşana hızlı kentleşme ve hızlı nüfus artışı sonucunda işsizlik artışı baş göstermiş bunun sonucunda ise işgücü piyasası kayıt dışılığa kapı açmıştır. Konut sektörüne baktığımız zaman yeterince arsa arz edilememesi talebi karşılayamaz hale gelmiş ve bu alandaki rantların yüksek olmasına ve yasadışı yollarla kazanılmasına sebebiyet vermiştir. Bunun yanında bürokratik engellerde konut sektöründe kayıt dışılığı besleyen önemli bir faktör olmuştur. Kayıt dışı ekonomi konut sektöründe kaçak yapılaşma olan gecekonducularda yaygın olarak görülür. Çünkü gecekonducularda bir anlamda halk tarafından devletin taşınmaz mallarını işgalle başlayıp daha sonra çıkarılan imar aflarıyla yasallaşan ve bu nedenle devletin ekonomideki yerini küçülten bir olgu olarak değerlendirilebilir (Öztürk, 1997:108).

Bu sektörde kayıt dışı ekonomi sorununu çözmek için ülke genelinde dengeli bir yerleşim düzeyine geçilmeli, organize sanayi bölgelerinin sayısı

arttırılmalı, istihdam kayıtlı sektörlerde arttırılmalı, vergi yükü azaltılmalı ve rant gelirleri adil bir şekilde vergilendirilmelidir.

4.4.5. Kiracılık ve Kiralık Konut Sorunu

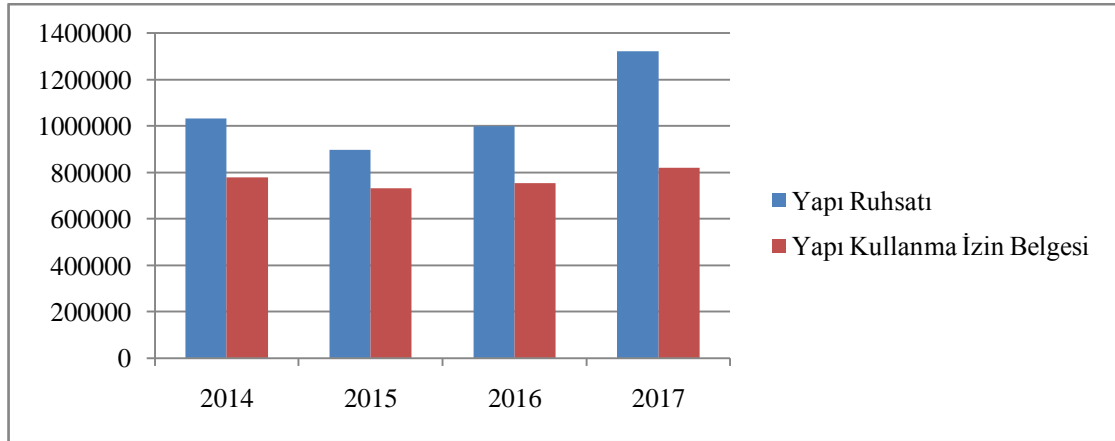
İnsanlığın temel sorunlarından birisi olana barınma sorununu karşılamak için başlarını sokabilecek bir barınağa ihtiyaçları vardır. Bu barınaklar ise genelde konutlardır. Her insanın bir barınağa ihtiyacı olduğu ve herkesin bu barınakların maliyetine katlanamayıp gücünün yetmediği gerçeğini göz önünde bulundurursak kiracılığın önemli bir olgu olduğunu görürüz.

Kiracılığı, barınmak için tasarruf veya gelir yetersizliği sebebiyle mülk amaçlı konut edinmeyip, birden fazla mülk konut sahibi olan kişilerin atıl durumda olan konutlarını belli bir sözleşme ve bedel karşılığında kullanması olarak tanımlayabiliriz. Ülkemizde kiralık konut sokunun tamamının özel sektör elinde olduğunu söylemek mümkündür. Çünkü devlet kiralık konut üretimi yapmamıştır. Konut üretiminin konut talebine yetişememesi kiralık konut fiyatlarını da arttırmıştır. Bir şehrin yarısı veya daha fazlası kiralık konutlarda yaşamaktadır buda kiralık konut sorunu konusunda önlemler almaya zorunluluk getirmektedir. Bu sorunu çözmek için aktif bir kira denetimi yapılmalıdır, yasalarla alt gelir gruplarını destekleyecek önlemler alınmalıdır yine aşırı fiyat artışlarına karşı tedbir alınmalıdır, kiralık konut üretimi arttırılarak kiracılık maliyetleri hafifletilmelidir (Öztürk, 1997:110).

4.5. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN GÜNCEL DURUMU

2017 Yılında daire bazlı yapı ruhsatı sayısı 1.323.118 adet olarak gerçekleşmiştir. Ruhsat sonrasında tamamlanarak yapı izni alınan daire sayısı ise 820.526 adet olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı sayısının yapı izin belgesi sayısının yaklaşık bir buçuk katı olması, konut stoklarının arttığını göstermektedir. Alınan yapı ruhsatındaki artışın önemli nedenlerinden bir tanesi 1 Ekim 2017 itibariyle değişen imar yasası öncesi şartlardan yararlanma amacı olmuştur.

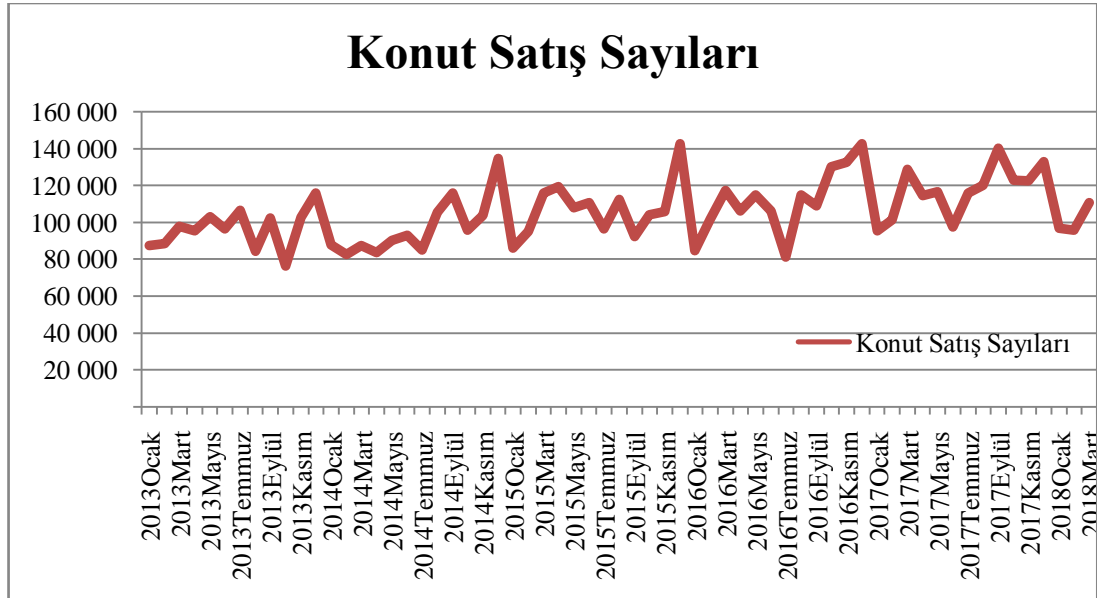
Şekil 4.1.'de Yıllar itibariyle daire sayısına göre alınan konut yapı ruhsatları ve izinleri gösterilmiştir. 2014 yılında yapı ruhsatı sayısı 1.031.754 iken yapı kullanma izin sayısı 777.596, 2015 yılında yapı ruhsatı sayısı 897.230 iken yapı kullanma izin sayısı 732.948, 2016 yılında yapı ruhsatı sayısı 1.000.368 iken yapı kullanma izin sayısı 753.426, 2017 yılında yapı ruhsatı sayısı 1.323.118 iken yapı kullanma izin sayısı 820.526 olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 4.1. Alınan Konut Yapı Ruhsatları ve İzinleri (Daire Sayısına Göre)

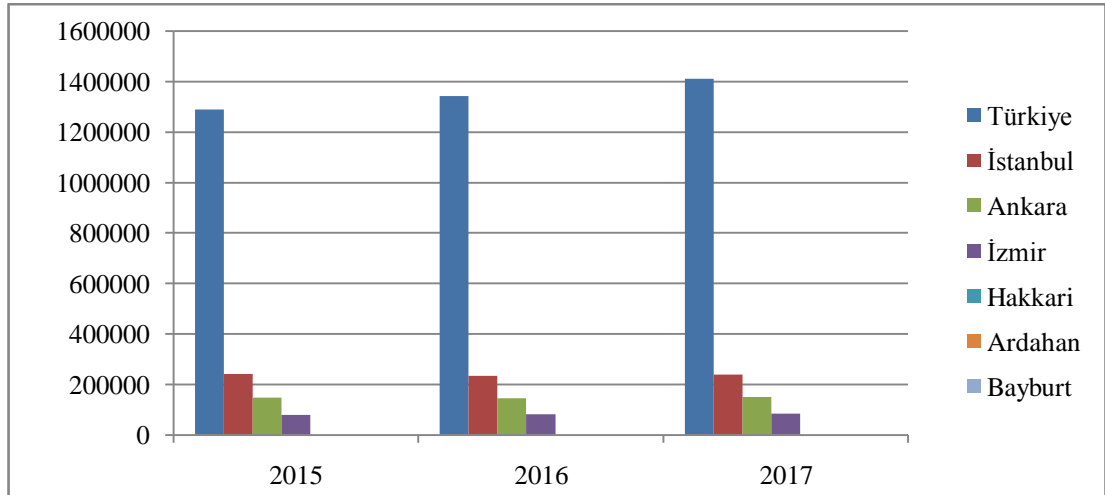
Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri

Konut sektöründeki satışlar, tüketicilere ödeme kolaylığı sağlayan kampanyaların ve banka kredi faizlerindeki düşüşlerin de etkisiyle 2016 yılında yakaladığı trendi 2017 yılında da sürdürmüştür ve temmuz-Eylül 2017 arasındaki dönemde ciddi bir artış göstermiştir. Şekil 4.2.'de görüldüğü üzere Ekim ayında ise yüzde 5,7 azalarak 122.882 adet, Kasım ayında 122.732 adet, Aralık ayında 132.972 adet olarak gerçekleşmiştir. Şekil 4.3.'de en çok ve en az konut satışı yapılan iller verilmiştir. Konut satışlarında, İstanbul %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u %10,8 pay ile Ankara ve %5,9 pay ile İzmir takip etmiştir. Hakkâri, Ardahan ve Bayburt ise en düşük konut satışının gerçekleştiği iller olmuştur.



Şekil 4.2. Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2017

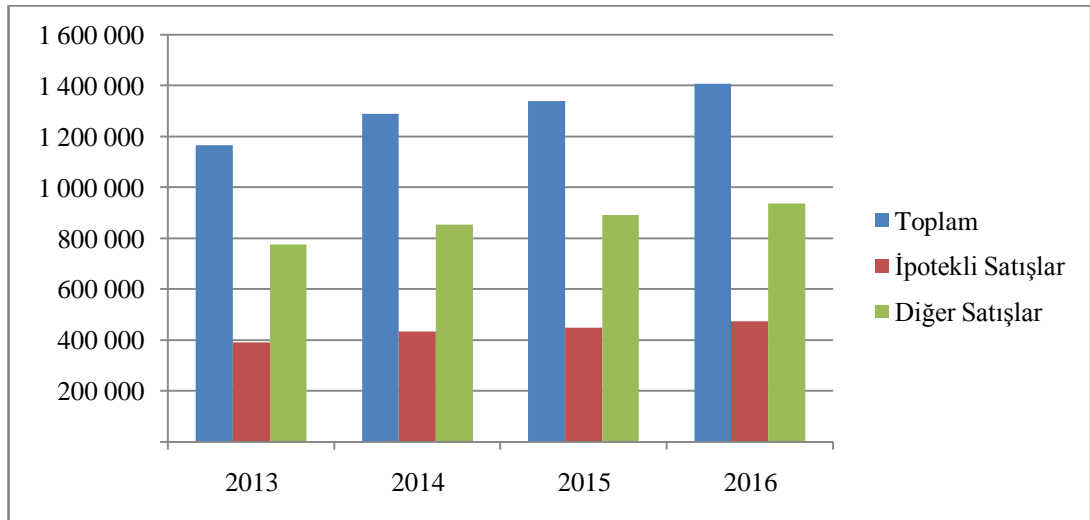
Kaynak: TÜİK, Konut İstatistikleri



Şekil 4.3. İl Bazında Konut Satış Sayıları

Kaynak: TÜİK, Konut Satış Sayıları 2013-2018

Şekil 4.4. İpotekli ve diğer ayrıntısında yıllara göre konut satış sayıları verilmiştir. 2017 yılında Türkiye genelinde gerçekleşen 1 milyon 409 bin 314 adet konut satışının, 473 bin 099 adedi ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir. Bu rakam bir önceki yıla göre yaklaşık %10 arttığını göstermektedir. Diğer satış türleri ise yaklaşık %5 oranında bir artışla 936 bin 215 adet olarak gerçekleşmiştir. Oransal bazda ise ipotekli satışların toplam satışlara oranı yaklaşık %35 seviyelerinde gerçekleşerek, son üç yıldaki seviyesini korumuştur.



Şekil 4.4. İpotekli ve Diğer Ayrıntısında Yıllara Göre Konut Satış Sayıları

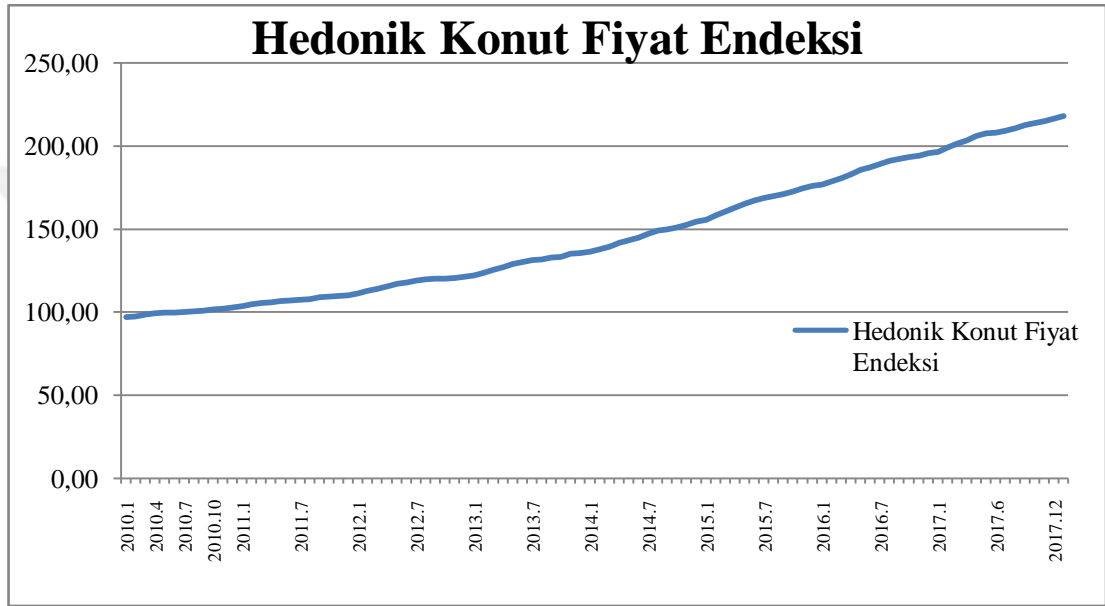
2013-2017 (bin adet)

Kaynak: TÜİK, İpotekli ve Diğer Ayrıntısında Konut Satış Sayıları

Yine TÜİK verilerine göre, Yabancılara yapılan konut satışları 2013 yılında 12.181 adet, 2014 yılında 18.959 adet, 2015 yılında 22.830 adet, 2017 yılında 22.234 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 Ekim ayında gerçekleşen 2.677 adetlik konut satış

sayısı, 2013 yılından beri görülen en yüksek aylık satış adedi olmuştur. Türkiye’den konut alan kişilerin uyrukları incelendiğinde, 2017 yılında en yüksek satışın Iraklılara yapıldığı görülmüştür. Iraklıları sırasıyla Suudi Arabistan, Kuveyt ve Rusya vatandaşları izlemiştir. Son dört yıllık satış toplamına bakıldığında, ülke uyruklarına göre satış sıralamasının değişmediği görülmektedir.

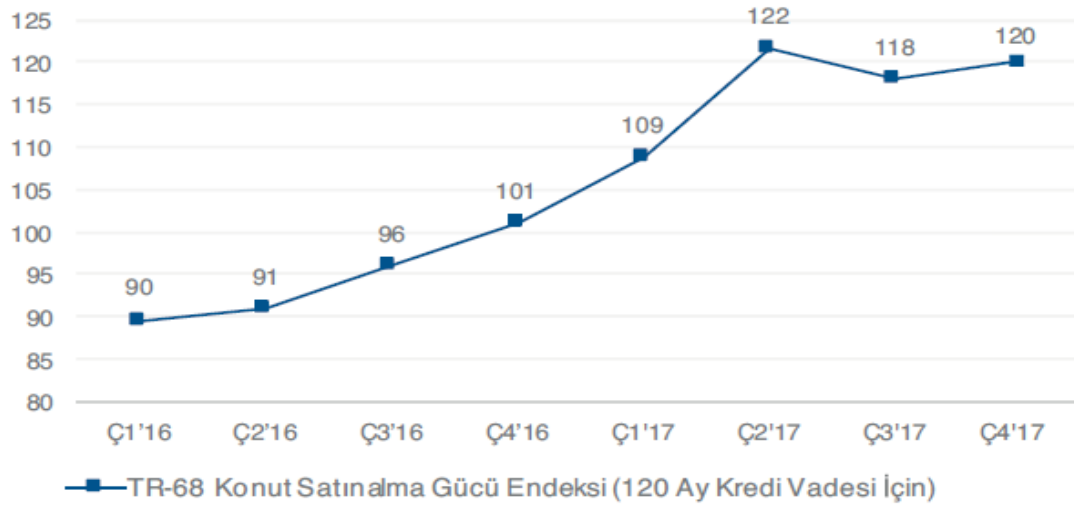
Türkiye’de konut piyasasındaki fiyat değişimlerinin takip edilmesine yönelik, Merkez Bankası tarafından hesaplanan ve ülke genelini kapsayan konut fiyat endeksinin yıllar itibariyle değişimi Şekil 4.5.’te gösterilmiştir. 2010 yılından 2017 yılı sonuna gelinceye kadar konut fiyatları yaklaşık olarak %115 oranında artmıştır.



Şekil 4.5. Yıllar İtibariyle Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Kaynak: TCMB, EVDS

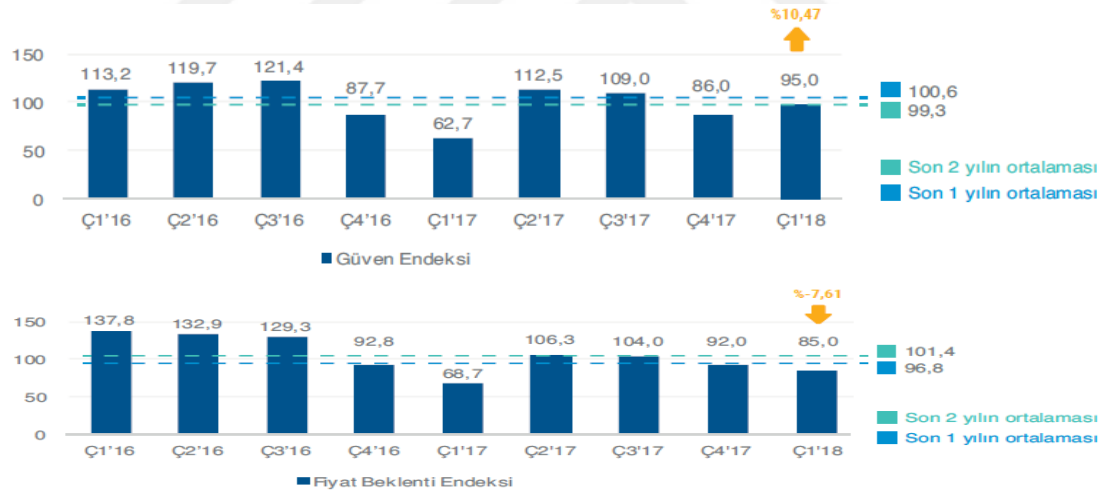
Konut satın alma gücü endeksi, Türkiye’nin 68 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik endekstir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranları ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100’ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. Şekil 4.6.’da görüldüğü üzere konut satın alma gücü endeksi Türkiye ortalaması, önceki çeyreğe göre %1,69 oranında artarak 120 olmuştur.



Şekil 4.6. Konut Satın Alma Gücü Endeksi

Kaynak: REIDIN

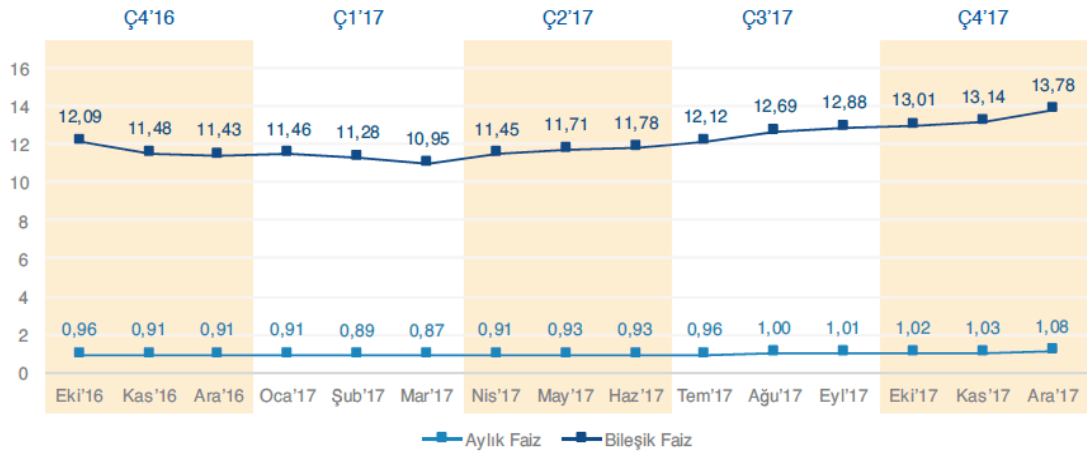
Yine önemli bir ekonomik endeks olan Gayrimenkul Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 100,6'nın altında kalırken, diğer önemli bir endeks olan Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 96,8'in altında kalmıştır. Endeksler kısmen iyimserden kötümserge gerilemiştir. Şekil 4.7.'de Gayrimenkul Güven Endeksi ve Fiyat Beklenti Endeksi verileri gösterilmiştir.



Şekil 4.7. Gayrimenkul Güven Endeksi ve Fiyat Beklenti Endeksi

Kaynak: REIDIN

Şekil 4.8.'de Konut Kredisi Faiz Oranları (%) verilmiştir. Buna göre; konut kredisi faiz oranlarında 2017 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yükselme görülmektedir. 2017 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,08, yıllık bileşik faiz ise %13,78 seviyesinde gerçekleşmiştir.

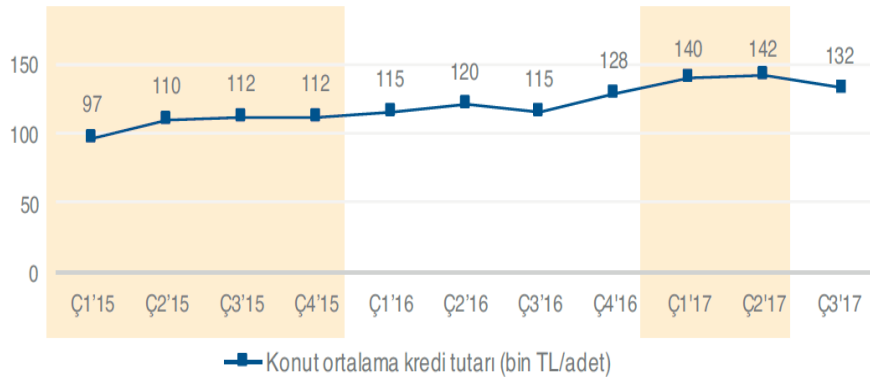


Şekil 4.8. Konut Kredisi Faiz Oranları (%)

Kaynak: TCMB, EVDS

Şekil 4.9.'da Kullanılan konut kredileri verilmiştir. Buna göre; kullanılan konut kredisi 2017'nin 3. Çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 artarak, 16,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin 3. Çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 artarak 132.000 TL olmuştur.

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343
Kullanılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085	123.674



Şekil 4.9. Kullanılan Konut Kredileri

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği

BEŞİNCİ BÖLÜM YAZIN TARAMASI

5.1. LİTERATÜR

Konut talebi, insanların temel ihtiyaçlarından birisi olan barınma ihtiyacını karşılamak maksadıyla konut sahibi olmak veya bu mümkün değilse konutun kirasını ödeyecek yeterli gelire sahip olmak şeklinde tanımlanabilmektedir. Başka bir ifadeyle konut talebi, konut almak veya kiralamak isteyenlerin yeterli mali güçle desteklenmesidir. Mikro iktisadi açıdan baktığımızda konut talebi diğer iktisadi malların talebinde olduğu gibi fiyatlardan, bireylerin gelirinden, tüketicilerin zevk ve tercihlerinden, tamamlayıcı malların fiyatlarından etkilenmektedir. Konutun ikamesi mümkün olmadığı için ikame mallarının fiyatı konut talebine etkisi söz konusu değildir. Makro iktisadi açıdan baktığımızdaysa örgütlü konut piyasası, konut finansman sistemleri ve politikaları, kamunun oluşturduğu konut politikaları, geliştirilen yeni üretim teknolojilerindeki yenilikler gibi birçok unsur önemli rol oynamaktadır.

Ayrıca adil bir gelir dağılımının olduğu yerlerde konuta olan talebin daha ileri düzeyde olduğunu söyleyebiliriz. Çünkü düşük gelire sahip kişilerle yüksek gelire sahip kişilerin veya ailelerin konuta olan talepleri değişkenlikler arz etmektedir. Konut talebine etki eden bir diğer değişken ise kredi faiz oranlarıdır. Konut finansmanında "Mortgage" adı verilen düşük faizli konut kredilerinin yaygınlaşmasıyla birlikte konuta olan talebinde arttığı görülmektedir. Demografik faktörlerinde konut talebinin şekillenmesinde rol oynadığını söyleyebiliriz. Tüm bunların yanında konut talebi ekonomik ve sosyal durumla yakından ilgilidir. Ayrıca yerleşim yeri, konutun konumu, büyüklüğü, iç ve dış mimarisi, şehir merkezine olan uzaklığı, çevresi gibi sunduğu özellikler, konut talep edenlerin konuta ilişkin gereksinimlerinden etkilenmektedir.

Gelişmiş ülkelerde faiz oranları düşük olduğu için bu ülkelerden gelişmekte olan ülkelere doğru yoğun bir sermaye akımı yaşanır. Bunun nedeni ise faiz oranlarını yüksek oluşuyla birlikte yatırım araçlarının getirisinin yüksek olmasıdır. Böylece yüksek sermaye akımı girişiyile gelişmekte olan ülkelerin likiditelerinde bir artış meydana gelir diğer yandan ise faizleri düşürmeye başlar bu da iç talebin canlanmasına ve konut talebinin genişlemesine vesile olur (Öztürk, 2007).

Konut piyasasının ekonomiye etkisinin yanında sosyal ve kültürel etkisi de mevcuttur. Sosyal ve kültürel etkilerde kalkınmanın birer unsuru olduğu için konut piyasasıyla kalkınma arasında önemli bir bağ mevcuttur. Bu sebeple konut piyasasındaki herhangi bir düzenleme sadece ekonomiye etki etmekle kalmaz bununla birlikte sosyal ve kültürel dokuyu da değiştirerek yoksulluk, eğitim, suç gibi kalkınmanın önemli bileşenlerini etkileme âmâcında taşımaktadır. Bunun sebebi ise sürekli yükselme eğiliminde olan konut fiyatlarının bireylerin refah seviyelerini etkilemesidir. Kiraların gelecek dönemdeki değerinin artmasının nedeni konut fiyatlarının yükselmesidir. Bu durum hane halklarının refahını etkilerken ulusal refaha herhangi bir katkısı olmayacaktır. Fakat makro iktisadi değişkenler üzerindeki etkisi sebebiyle ekonominin genelinde bir değişim oluşacaktır (Uysal ve Yiğit, 2016). Konut sektörü ekonomide lokomotif vazifesi görmektedir. Çünkü bu piyasa büyük ölçüde yerli sermayeye dayanmaktadır. Ayrıca istihdam potansiyeli de yüksektir. Konut sektörü 200'den fazla alt sektör ile etkileşim içerisinde. Bu alt sektörleri besleyerek ekonomik büyümeyi destekler böylece ülke ekonomisinde önemli bir yer tutar.

Yapılan genel bir literatür taramasını göz önünde bulundurarak konut talebini belirleyen temel unsurlara baktığımızda; tüketicilerin gelirleri, konut fiyatları, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatları, kredi koşulları ve kredi faiz oranları, beklentiler, tüketici zevk ve tercihleri, vergi oranları, beklenen değer artışları, enflasyon oranları gibi değişkenleri görmekteyiz. Bu yönüyle konut talebi de diğer mal ve hizmetlerin taleplerine benzemektedir. Bu temel değişkenlere dayanarak oluşturulmuş modellerden seçilmiş bazı çalışmaların bulguları şöyle özetlenebilir:

Blumenfeld (1944) gelirdeki değişikliklerin konut talebini doğrudan etkilemediği sonucuna varmıştır başka bir deyişle gelirdeki değişimler konut talebini dolaylı yoldan etkilemektedir. Ona göre gelir artışı öncelikle evlilik oranlarını arttırmakta, bu da konut talebinde artış oluşturmaktadır.

Konut talebi hakkında yapılmış olan en eski çalışmalardan biri de Duesenberry ve Kistin (1953)'e aittir. Konut talebinin gelirden pozitif yönde etkilendiğini bulmuşlardır.

Lee (1963) medeni durumun, yaşın, mesleğin, bireyin içinde bulunduğu sosyal çevrenin ve harcanabilir gelirin konut talebi üzerindeki etkilerini araştırmıştır. Lee'nin geliştirdiği konut satın alma karar modeline göre, harcanabilir gelir konut satın alma kararlarında hâkim bir rol oynamaktadır. Gelir haricinde konut talebini etkileyen en önemli ikinci faktör olarak bireyin yaşını tespit etmiştir. Çünkü bireyin yaşı konut borçlanmasıyla birebir ilişkili olmaktadır. Birey gençken konut sahibi olmak için konut satın almamakta yani borçlanmamakta, daha çok konutu kiralamaktadır. Fakat birey yaşlandıkça konuta olan talebi artmakta ve konut için borçlanma oranı artmaktadır. Lee yaptığı çalışmada meslek, eğitim, sosyal çevre,

medeni durum, cinsiyet, evin eski veya yeni olması gibi faktörlerin konut talebine etki etmediği sonucuna varmıştır.

Gelfand (1966)'a göre orta gelir kesimine yönelik esnek ödeme kolaylığı sağlayan krediler konut talebini önemli oranda pozitif yönde etkilemektedir. Bu nedenle konut talebini belirleyen en önemli faktörleri kredi koşulları ve kredi faiz oranları olarak belirlemiştir. Gelfand'ın aksine Painter ve Redfearn (2002) ev sahipliği oranını araştırırken faiz oranının konut talebini etkilemedeki etkisinin çok az olduğu hatta uzun dönemde hiçbir etkisi olmadığı sonucuna varmıştır.

Winger (1968) de yaptığı çalışmada metropol şehirlerde konut talebini etkileyen faktörler olarak ortalama gelir ve konut fiyatlarını ortaya koymuştur.

Maisel ve arkadaşları (1971) konut talebinin fiyatlardan negatif yönde gelirden pozitif yönde etkilendiğini ortaya koymuşlardır.

Fair ve diğerleri (1972) yaptıkları çalışmada ipotek oranlarının ve Mortgage faiz oranının konut talebi üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Yaptıkları çözümlemede kullandıkları değişkenlerin konut yatırımını etkilediği görmüşlerdir. Buna göre ipotek oranındaki artışların konut yatırımı için sermaye maliyetini artırdığı ve böylece istenilen konut talebinde uzun vadeli düşümlere yol açtığı sonucuna ulaşmışlardır.

Carliner (1973) konut talebinin konut fiyat esnekliğini pozitif aynı şekilde gelir esnekliğini kiracılar ve ev sahipleri için pozitif bulmuştur.

Rosen (1979) ise çalışmasında konutun fiyat esnekliğini negatif konutun gelir esnekliğini pozitif olarak bulmuştur.

Hausman ve Wise (1980) konut talebinin gelir esnekliğini pozitif olarak ölçmüş, hane halkının eline geçen paranın önemli ölçüde konut talebini etkilediğini ifade etmişlerdir.

Lim, Follain ve Renaud (1980) gelişmekte olan bir ülkede konut mülkiyetini belirleyen faktörler üzerinde çalışmışlardır. Kore için yaptıkları bu çalışmalarında konut sahipliğinin belirleyicileri, gelişmekte olan bir ekonomi için metodolojik bir çerçevede deneysel olarak analiz edilmiştir. Konut sahibi olma oranındaki sürekli artışın, ulusal konut politikalarının oluşumundaki en önemli faktörlerden birisi olduğu belirtilmiştir. Konut talebiyle ilgili çalışmaların genellikle gelir, yaş, cinsiyet, medeni durum, hanehalkı büyüklüğü gibi sosyo-ekonomik özellikler üzerine kurulduğunun vurgulandığı bu çalışmada, gelirin önemli bir boyutuna işaret edilmiştir. Çünkü gelir değişkeninin ölçülmesi, konut talebinin tahmininde en önemli sorunlardan birisi olarak gösterilmiştir. Çalışmaların birçoğunda hanehalkı geliri olarak cari dönem geliri kullanılmıştır. Ancak yeni çalışmalarda bunun yerine sürekli gelirin dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Mayo (1981) tarafından yapılan çalışmada konut talebi genellikle, esnekliklerin tahmini, gelir, fiyat, hanehalkı büyüklüğü ve hanehalkı reisi üzerine dayandırılmıştır. Fiyat esnekliği için, hanehalkı çalışanlarının bütçeleri, konut üretim fiyatları ve nispi fiyatlar olmak üzere dört çeşit fiyat verisi kullanılmıştır. Bu şekilde konut fiyat elastikiyetleri için uygun olabilecek fonksiyonel yapı ortaya konmuştur. Çalışmanın sonucunda ABD için gelir esnekliğini 0,55 ile 1,63 arasında hesaplamıştır.

Tiwari ve Parikh (1988) Hindistan için bir çalışma yapmışlardır. Bu çalışmada ailelerin konut sahibi olabilme imkânlarıyla, konut politikaları ve konut talebi araştırılmıştır. Farklı ailelerin demografik ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut talebini farklı algıladıkları üzerinde durulmuş, çift taraflı ekonometrik analiz kullanılarak konut talebi tahmini yapmışlardır. İlkinde, zevk ve tercihleri (oda sayısı, iç donanım vb.) yansıtan fiyat endeksi tahmin edilirken ikincisinde, ekonomik ölçütlerle hanehalkı özelliklerini içeren bir fonksiyon kullanılarak, konut talebi tahmin edilmiştir. Bütün hane halkları için gelir esnekliği 0,75 olarak hesaplanmıştır. Fiyat esneklikleri ise kiracılar, konut sahipleri ve bütün hane halkları ile çeşitli gelir grupları için yaklaşık -1 olarak bulunmuştur. Fiyat esneklikleri, konut sahiplerine göre kiracılar için daha yüksek çıkmıştır.

Belser ve Türksoy (1989) tarafından yapılan Türkiye’de konut konulu çalışmada farklı gelir gruplarına ilişkin konut kararları araştırılmıştır. Geçmişteki konut programlarının genellikle konut ihtiyacının belirlenmesine yönelik olduğu belirtilmiş, konut talebinin belirlenmesindeki farklılığın ihmal edildiği vurgulanmıştır. Bu nedenle konut talebinin hane halkının gelir düzeyi ve ödeme gücüne bağlılığı üzerinde durulmuştur. Konut için yatırımların ve parasal yardımların GSMH ve enflasyon gibi makro iktisadi göstergelerle ilişkisi üzerinde durulmuştur. Hızlı nüfus artışı ve göç olgusunun Türkiye’de özellikle büyük şehirlerde artan konut açığına neden olabileceği ve bunun gelir dağılımındaki sorunları daha da büyüteceği vurgulanmıştır. Gecekondulaşmanın da önemli kronik ve sosyal boyutlarından bahsedilmiştir.

Hunaiti (1989) Ürdün için yaptığı konut çalışmasında konut piyasasının belirleyicilerinin nispi önemi, esneklikleri ve kent büyüklükleri ile bu esneklikler arasındaki ilişkiler araştırılmıştır. Aylık harcamalar, gelir, konut fiyatı ve taşınma maliyetleri gibi ekonomik değişkenler analizde yer almıştır. Konut fiyat esnekliğini -0,159 ila -0,229 arasında tahmin etmiştir. Hanehalkı büyüklüğü ile konut talebi arasında pozitif etkileşim ortaya çıkmıştır.

Elder ve Zumpano (1991) hanehalkı büyüklüğüyle konut talebi ile arasında pozitif, konut fiyatlarıyla konut talebi arasında negatif yönde bir bağlantı olduğunu ortaya koymuşlardır. Ayrıca, mekânsal özelliklerin konut talebini ve kullanım seçeneğini nasıl etkilediği de ampirik olarak ortaya konmuştur.

Bocutoğlu ve Ertürk (1992) tarafından yapılan, Türkiye’de konut piyasasının arz ve talep yönlü analizi, yüksek nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve

sanayileşme ile yüksek enflasyon değişkenleri çerçevesinde oluşturulmuştur. Konut arzının konut talebini karşılayamaması kronik bir sorun olarak belirtilmiştir.

Dornbusch ve Fischer (1994)'e göre konut piyasasındaki istem bir yandan hane halklarının gelirine ve servetine diğer yandan ise konutun piyasa fiyatına, konut dışındaki diğer varlıkların reel getirisine ve konut sahibinin elde edeceği reel net getiriye bağlıdır.

Myers ve Vidaurri (1996) ABD'de demografik faktörler ile konut talebi arasındaki etkileşimlere dikkat çekmiştir. Nüfus artışının potansiyel konut talebini oluşturduğunu lakin nüfusla ilgili başka göstergelerinde analize katılmasının önemli olduğunu belirtmiştir.

İngiltere üzerinde bir çalışma yapan Thomas (1996) ise yerleşmek maksatlı konut piyasaları ile yatırım maksatlı konut piyasalarının ayırımına değinmiştir. Burada, finansal kurumların konut sahibi olmak isteyenlere sunduğu teminatlara dikkat çekilmiştir. Bu kurumların sağladıkları kredilerle konut alış ve satışlarında konut fiyatlarından kaynaklanan olumsuzluklara karşı güvence oluşturdukları vurgulanmıştır.

Rapaport (1996) ise mülk konut için tahmini yapmıştır. Mülk konutun oturlan evin mülkiyetine sahip olmanın yanında kira geliri elde etmek için konut sahipliğini de içerdiği belirtilmiştir.

Ermisch ve diğerleri (1996) çalışmasında konut talebinin fiyat esnekliğini negatif, gelir esnekliğini pozitif olarak ölçmüştür ayrıca nüfusun yaş dağılımının konut talebini etkileyen önemli bir faktör olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Tiwari ve arkadaşları (1999) da çalışmasında benzer sonuçlara ulaşmıştır.

Baffoe-Bonnie (1998) ise çalışmasında, konut fiyatları, konut stoku, tüketici fiyat endeksi, istihdam ya da istihdamdaki artış oranı, mortgage faiz oranları ve para arzı değişkenleriyle bir model oluşturmuşlardır. Bu modelde, bölgelerarası farklılıklar da ele alınarak, konut sektörünün bu farklılıklardan etkilendiğini ortaya koymuşlardır. Modelden çıkan iki temel sonuç konut sektöründeki dalgalanmalar, ekonomik değişkenlerden belirgin biçimde ve Mortgage faizlerinden güçlü biçimde etkilenmekte olduğudur.

Lindh ve Malmberg (2008) yaptığı çalışmada hane halkının yaşıyla konut talebi arasında bir ilişki olduğu sonucuna varmışlardır. Benzer bir sonuçlara ise Neuteboom ve Brounen (2007) yaptıkları çalışmada ulaşmışlardır.

Berry (1980), Goodman (1990), Galor ve Stark (1990), Segal ve Sullivan (1998) ve Haurin ve Rosenthal (2004) Constant ve ark. (2006) yaptıkları çalışmada hane halkının etnik kimliğinin ve ırkının konut talebinde etkili bir faktör olduğunu ortaya koymuşlardır.

Bayat (2001)'a göre konut talebini etkileyen önemli bir faktör de sosyal taleptir. Gelişmekte olan ülkelerde konut sahibi olmak bir tür sosyal güvenlik aracı olarak kabul edilmektedir. Toplumun yaygın ve etkin bir sosyal güvenlik sisteminden yoksun olması nedeniyle konut, bir barınma aracının ötesinde yarın için bir güvence aracı, bir yatırım aracı hatta gereğinde finansal kurumlara teminat olarak gösterilebilen bir mal olma özelliğine sahiptir. Bu neden, hane halklarını kimi durumda kendilerinin ve çocuklarının güncel ve gelecekteki gereksinimlerini aşan sayıda konut talebine götürebilmektedir. Bu durum, konut yatırımlarının yer yer gereksinimlerden bağımsız ve bunları aşan ölçülerde yoğunluk kazanmasına ve aşırı üretime yol açabildiği gibi yatırım gücünün bir bütün olarak konutta toplanmasına, spekülâtif davranışların yükselmesine yol açmaktadır.

Böheim ve Taylor (2002), İngiliz hane halkı anketinin 1991-1997 verilerini kullanarak, konut değiştirme sebepleri ile değiştirme nedenlerinin belirleyicilerini araştırmışlardır. Özellikle işgücü piyasasının dinamikleri ile yerleşik hareketlilik arasındaki ilişkileri ortaya koymuşlardır. Çalışmanın ampirik bulguları, işsiz insanların çalışanlardan daha fazla hareket ettiğini, bunun da işsizlerin yerleşik olmadığını ileri süren klasik ekonomi hipotezini desteklediğini göstermiştir

Durkaya ve Yamak (2004) konut talebinin etkilendiği faktörleri araştırırken makro düzeyde değişkenleri kullanmıştır. Çalışmanın bulgularına göre, fiyatlar bütün talep fonksiyonlarının ana ögesidir. Konut talebi de konut fiyatlarından etkilenmektedir. Talep sadece mal ve hizmetlerin fiyatlarından değil, ikame ve tamamlayıcı malların fiyatlarından da etkilenir. Yatırım amaçlı konut talebi, diğer yatırım malların fiyatlarında meydana gelen değişikliklerden etkilenir. Alternatif yatırım araçlarının fiyatlarındaki bir artış yatırım amaçlı konut talebini de artırmaktadır.

Olubudun (2000), bina ile ilgili ölçümlere bağlı olarak anket yönteminden yararlanmışır. Binalardaki değer değişmelerini, heterojen yapıları ve fiyat farklılıklarını ortaya koyan bu çalışma, konut dışı faktörlerin etkilerine de yer vermiştir. Konutun dış kapısı ve konutu çevreleyen parmaklıklarla ilgili anlamlı ilişkilere ulaşılmıştır. Konuta ait kusurlar ile konut güvenliğini de sağlayan dış kapı arasında 0.88 değerinde korelasyona rastlanmıştır. Kusurlu parmaklıklar ile ilgili korelasyon ise 0.83 olarak bulunmuştur.

Halıcioğlu (2007) yaptığı ekonometrik çalışmada Türkiye’de konut talebine ilişkin gelir esnekliğini yaklaşık 1 olarak, fiyat esnekliğini ise (-0,2) olarak tahmin etmiştir.

Öztürk (2007)’e göre gelişmekte olan ülkelere yönelik artan oranda sermaye akımları konut talebini dolaylı bir şekilde artırabilir. Gelişmiş ülke faiz oranlarının düşmesine paralel olarak, gelişmekte olan ülkelerdeki yatırım araçları getirisinin görece artışı, bu ülkelere yönelik sermaye akımlarının artmasına olanak sağlamıştır. Artan yabancı sermaye girişi bu ülkelerde likidite artışına neden olurken, bir yandan

faiz oranlarının düşmesine diğer taraftan iç talebin ve bu arada konut talebinin genişlemesine sebep olmaktadır.

Jin ve Zeng (2007), yapmış oldukları çalışmada faiz oranlarının yatırım amaçlı konut teşviklerine etkisini incelemişlerdir sonuç olarak konut alımlarına yapılan teşvikler arttırıldığında yatırım amaçlı konut talebinin arttığını bulmuşlardır.

Özübek'in (2008) yaptığı çalışmada, konut talebini bireylerin gelir seviyeleri, bireylerin gelecek dönemle ilgili olarak gelir ve gider beklentileri, kredi kullanacak olmaları durumunda kredi için ödeyecekleri faiz tutarını belirleyecek kredi faiz oranları ya da değişken sabit olmasına göre faiz oranı seçenekleri, konut kredisinin vadesi ve satın alacakları konutun fiyatı etkilemektedir.

Hochguertel ve Soest (2008), konut ve finansal birikim sürecinde, hane halklarının yatırım kararlarını incelemişlerdir. Çalışmanın ampirik kısmında, Hollanda'da tipik bir hane halkının konut ve finansal birikim önceliğini belirlemek amacıyla, iki değişkenli censored regresyon modellerini kullanmışlardır. Çalışmanın sonucunda, Hollanda'da tipik bir ailenin konut satın almadan önce finansal birikim yaptığı tezi doğrulanmamıştır.

Lebe ve Yiğit (2009) Türkiye'de konut talebine ilişkin yaptıkları çalışmada uzun dönemde evlenen çift sayısı, kişi başı gelir, sanayileşme ve nüfusun konut talebini pozitif yönde; reel faiz, fiyatlar genel düzeyi, tarım sektöründeki istihdam ve konut maliyetlerinin ise negatif yönde etkilediğini bulmuşlardır.

Öztürk ve Fitöz (2009) Türkiye'de konut arz ve talebinin etkileyenlerini araştırmışlardır. Çalışmada, kişi başı milli gelir, faiz oranları ve konut fiyatları ile konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğu; demografik faktörler ile konut talebi arasında ise kayda değer bir ilişki olmadığı bulunmuştur.

Güriş, Çağlayan ve Ün, (2011) Konut talebi ile gelir, yaş, cinsiyet, eğitim durumu, medeni durum, aile reisinin istihdam durumu ve konut tipi değişkenleri arasındaki ilişki anlamlı bulunmuştur.

Bekmez ve Özpolat (2013) kentsel dönüşümün konut talebini arttırıcı yönde etkilediğini bulmuşlardır.

Yoğurtçu (2013) yaptığı çalışmada yatırım kararı açısından konut sektöründe sürdürülebilir müşteri değişiklik taleplerini incelemiştir. Bu çalışma sayesinde yatırımcıların fizibilite aşamasında müşteri değişiklik taleplerinden kaynaklanan ilave maliyet, süre, kaynak ve kalite unsurlarının değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Sonuç olarak satışı tamamlanmış olan dairelerde konut sahiplerinden gelecek olan revizyon talepleri ilave maliyet, ilave süre, ilave kaynak ihtiyacı doğuracağı aşikâr olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda revizyonun uygulanması diğer bir deyişle bitmiş bir imalatın sökülmesi ve yeniden yapılması kalite standartlarında düşmeye bağlı olarak müşteri memnuniyetsizliği yaratabildiği saptanmıştır.

Lebe ve Akbaş (2014), Türkiye’de 1970-2011 dönemi için yaptıkları çalışmada, medeni durum, kişi başi gelir ve sanayileşmedeki artışların konut talebini olumlu yönde; faiz, konut fiyatları ve tarım sektörü istihdamındaki artışların ise olumsuz yönde etkilediği bulmuşlardır. Türkiye’de konut talebini en fazla etkileyen faktörün gelir olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Konut talebini en fazla etkileyen ikinci ve üçüncü faktör, sırasıyla, sanayileşme ve tarım sektöründe istihdam olduğu ortaya konmuştur.



ALTINCI BÖLÜM

ARDL SINIR TESTİ İLE TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİN MODELLENMESİ

6.1. ARDL SINIR TESTİ İLE TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİN MODELLENMESİ

Bu bölümde seçilmiş bazı değişkenlerin Türkiye'de konut talebi üzerinde etkili olup olmadıkları ekonometrik olarak araştırılacak çıkan verilere göre sonuçlar yorumlanıp çözüm önerileri sunulacaktır.

6.2. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Konut ekonomisi konut arzı ve konut talebini modelleyen birçok iktisadi çalışma ile ilgi çeken bir alandır. 2008 sonrası ABD'de ipotek krizi şeklinde başlayan iktisadi olgu da bu konuda etkili olmuştur. Küreselleşen piyasalarda konut barınma ihtiyacını karşılama özelliğinin yanı sıra ekonomik bir yatırım aracı olma özelliği ile ekonomik konjonktürü izlemede önemli bir unsurdur. Bu nedenle bu çalışmanın kapsama alanı Türkiye'dir ve 2005 yılından günümüze aylık verilerle konut talebini modellemeye çalışma amacını taşımaktadır. Bununla birlikte, çalışmamızın nihai amacı konut talebini etkileyen faktörleri araştırmak ve seçilmiş bazı göstergelerin belirlenmiş aylar aralığında Türkiye'de ki konut talebine olan etkisini ölçmektir. Bu değişkenler; kişi başına düşen milli gelir, fiyatları ifade etmek için tüketici fiyat endeksi, kentleşme oranı, konut kredisi faiz oranı, istihdam oranı ve tüketici güven endeksi verileridir. Veriler TÜİK ve TCMB veri tabanlarından elde edilmiştir. Bunlara ek olarak konut talebini etkin bir şekilde saptamak gelecek dönemler için konut üretimini de şekillendirecektir.

6.3. VERİ MODEL VE YÖNTEM

Literatüre baktığımızda konut talebini belirleyen en önemli unsur diğer ekonomik değeri olan mallarda olduğu gibi fiyatlardır. Talep kanunu gereği konutun fiyatı düşünce konuta olan talebin artması, konut fiyatı artınca konuta olan talebin azalması beklenmektedir. Konut talebini etkileyen ikinci en önemli unsur şüphesiz gelirdir. Bireylerin gelir düzeyi yükselince taleplerinde artış meydana gelmektedir. Konut talebine etki eden bir diğer değişken ise kredi faiz oranlarıdır. Konut

finansmanında “Mortgage” adı verilen düşük faizli ve uzun vadeli konut kredilerinin yaygınlaşmasıyla birlikte konuta olan talebinde arttığı görülmektedir. Demografik faktörlerinde konut talebinin şekillenmesinde rol oynadığını söyleyebiliriz. Tüm bunların yanında konut talebi ekonomik ve sosyal durumla yakından ilgilidir. Ayrıca yerleşim yeri, konutun konumu, büyüklüğü, iç ve dış mimarisi, şehir merkezine olan uzaklığı, çevresi gibi sunduğu özellikler, konut talep edenlerin konuta ilişkin gereksinimlerinden etkilenmektedir.

Gelecek döneme ilişkin konut talebini etkin bir biçimde saptamak konut üretiminin belirlenmesinde de etkili olacaktır.

Bu çalışmada Türkiye’de bir grup iktisadi değişkenin konut talebi üzerindeki etkisi araştırılmaktadır. Bu değişkenler konut talebini önemli derecede etkilediğini düşündüğümüz ve literatürde sıkça kullanılan değişkenlerdir. Bunlar; geliri ifade etmek için gayri safi yurtiçi hâsıla (GSYİH), konut fiyatlarına ilişkin detaylı istatistik bulunmadığından fiyatları ifade etmek için 2003 bazlı bir önceki yılın aynı ayına göre aylık değişim oranları tüketici fiyat endeksi (TÜFE), konut kredisi faiz oranlarını ifade etmek için TCMB tarafından bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları, kentleşme oranını ifade etmek için il ve ilçe merkezleri toplam nüfus oranları, istihdam oranı (mevsimsel etkilerden arındırılmış) ve tüketici güven endeksi verileri kullanılmıştır. Konut talebini açıklamak içinse yapı kullanma izin belgesi toplam sayısından otel vb. binalar, ofis (işyeri) binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, trafik ve iletişim binaları, sanayi binaları ve depolar, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ve ikamet amaçlı olmayan diğer binaların toplam sayısı çıkarılarak oluşturulan veriler kullanılmıştır. Bu değişkenlerden kişi başına düşen milli gelir yıllık olup cari fiyatlarla Amerikan doları cinsindedir ve TÜİK’in internet adresindeki veritabanından elde edilmiştir. Logaritmik dönüşüm uygulanıp yıllık olan veriler tekrarlama yöntemi ile aylık veriler haline dönüştürülmüştür. TÜFE verileri aylık veriler olup TÜİK’in internet adresindeki veritabanından elde edilmiştir. Kentleşme oranı göstergesi olarak yıllık il ve ilçe merkezleri nüfus oranı verileri kullanılmıştır. Bu veri TÜİK’in internet adresindeki veritabanından elde edilmiş ve yıllık veriler tekrarlama yöntemi ile aylık verilere dönüştürülmüştür. Konut kredisi faiz oranını ifade etmek için TCMB tarafından bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları kullanılmıştır. Bu veriler de aylık veriler olup TCMB’ nin internet adresindeki veritabanından elde edilmiştir. Tüketici güven endeksi verileri de aylık veriler olup TÜİK’in internet adresindeki veritabanından elde edilmiştir. Veriler aylık bazda olup 2005 Ocak ayından itibaren 2017 Aralık ayına kadar olan dönemi kapsamaktadır. Konut kredisi faiz oranları verileri Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’ndan (TCMB) diğer veriler ise Türkiye İstatistik Kurumu’ndan (TÜİK) alınmıştır.

Türkiye’de konut talebini belirleyen faktörleri tespit etmek için kurulan modelde açıklayıcı değişkenler olarak; konut fiyat göstergesi olarak TÜFE oranı, kişi başına milli gelir, konut kredisi faiz oranları, kentleşme oranı tüketici güven endeksi

ve istihdam oranları değişkenleri dikkate alınmıştır. Konut talebi için oluşturulan model formunun matematiksel ifadesi şu şekildedir:

$$LKT_t = \beta_0 + \beta_1LY_t + \beta_2TÜFE_t + \beta_3IO_t + \beta_4R_t + \beta_5KO_t + \beta_6TGE_t + \varepsilon_t$$

Modelde; KT_t konut talebini, Y_t kişi başına düşen milli geliri, $TÜFE_t$ tüketici fiyatları enflasyon oranını, TGE_t Tüketici güven endeksini, R_t konut kredisi faiz oranlarını, KO_t kentleşme oranını, IO_t istihdam oranını ifade etmektedir. Değişkenlerin sonunda bulunan t işareti zamanı, başında bulunan L işareti ilgili değişkenlerin doğal logaritmalarının alındığını ifade etmektedir. Tüketici güven endeksi, TÜFE, konut kredisi faiz oranları ve kentleşme oranı modellerde doğal logaritmaları alınmadan kullanılmıştır⁷. $\beta_1, \beta_3, \beta_5$ ve $\beta_6 > 0$, $\beta_2, \beta_4 < 0$ olarak beklenmektedir.

Modelin çözümünde Eviews 9.0 paket programından yararlanılmıştır. Modelde kullanılan değişkenlerin durağan olup olmadıkları genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) birim kök testleriyle araştırılmış, bazılarının düzey durağan, bazılarının da birinci ve ikinci farkları alındığında durağanlaştıkları görülmüştür. Bu nedenle değişkenler arasındaki kısa ve uzun dönem ilişkii analiz etmek için Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif (AutoRegressive Distributed Lag- ARDL) sınır testi yaklaşımı kullanılmıştır. Kullanılan seriler zaman serileri oldukları için ARDL modelini uygulamadan evvel verilerin durağan olup olmadıkları araştırılmıştır. Sınır testi yaklaşımı değişkenlerin düzey I(0) veya birinci dereceden I(1) durağan olduğu durumlarda kullanıldığı için, kullanılan değişkenlerin ikinci dereceden I(2) durağan olup olmadığını anlamak için Dickey-Fuller tarafından geliştirilen genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) birim kök testinden yararlanılmıştır. Daha sonra uygulama sonuçları, sınır testi sonuçları, kısa ve uzun dönem ilişki sonuçlarına yer verilmiştir.

6.4. AMPİRİK BULGULAR

6.4.1. Durağanlık Testi: Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) Birim Kök Testi

Ekonometri uygulamalarında sahte regresyon konusu önemli bir kavramdır. Makro iktisadi veriler durağan olmadıkları zaman düzey değerlerle yapılan analizler yanıltıcı sonuçlar doğurabilmektedir (Granger & Newbold, 1974). En basit şekliyle durağanlık tanımı; ortalaması ve varyansı sabit olan yani zaman içerisinde değişiklik göstermeyen, herhangi bir trend etkisi taşımayan, kovaryansı hesaplandığı döneme değil, dönem arasındaki farka bağlı olan süreçtir. Durağan olmayan zaman serilerini tanımlamak için farklı birçok süreç geliştirilmiştir. Rassal yürüyüş (random walk),

⁷Değişkenlerin verileri oransal olduğu için ilgili değişkenlerin doğal logaritmaları uyumlaştırma yapmak ve anlamlı sonuçlar elde etmek amaçlı alınmıştır.

hareketli ortalamalar (moving-averages process) Otoregresif süreç (AutoRegressive process) bunların bazılarıdır.

Ekonometrik çalışmalarda zaman serileri analiz edilirken en önemli varsayımlardan birisi de analize dâhil edilen parametrelerin durağan olduğu varsayımdır. Yukarıda basit tanımını yaptığımız durağanlık “zayıf durağanlık” olarak bilinir. Zayıf durağanlığın bu şartları bir zaman serisi gösterimi olan Y_t için şu şekilde ifade edilir:

$$(1) \quad E[Y_t] = \mu$$

$$(2) \quad \text{Var}[Y_t] = \sigma^2$$

$$(3) \quad \text{Cov}[Y_t, Y_{t+m}]$$

Bir serinin durağan olup olmadığını ekonometride birim kök sınamaları olarak bilinen yöntemlerle araştırılabilmektedir. 1979 yılında Dickey ve Fuller yazdıkları bir makalede serilerin bütünleşme süreçlerini anlayabilmek adına bir yöntem geliştirmişlerdir. Buna göre şu model çözümlenmekte ve bir önceki dönemin serisinin katsayısının 1' e eşit olup olmadığı öğrenilmeye çalışılmaktadır:

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

Eşitlik (a)'da Y_{t-1} 'in katsayısı olan “a” eğer bire eşit ise seri durağan değildir. Durağan olmayan serilere fark alma işlemi uygulanır. Fark işlemi uygulanan serinin matematiksel formu şu şekilde dönüşür:

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

Eşitlik (b)'deki b katsayısı $a=b-1$ 'e eşit olacak ve eşitlik (a)'da $H_0: a=1$, $H_0: b=0$ hipotezi serinin durağan olup olmadığını belirtecektir. Eşitlik (b)'de hata terimlerinin serisel korelasyonlu olması halinde bağımlı değişkenin gecikmeli halleri eşitliğe dâhil edilerek test istatistiği genişletilir. Kısaca ADF istatistiği olarak bilinen test istatistiği şu şekildedir:

$$\Delta Y_t = bY_{t-1} + \sum \Delta Y_{t-k} + \varepsilon_t \quad (c)$$

Eşitlik (c)'de $H_0: b=0$ hipotezi kabul edilirse seri durağan olmayacak ve birim kök içerecektir. Ekonomi genelinde yaşanan krizler ve şoklar serinin ortalamasına ve varyansına etki ederek bunları değiştirecektir.

Tüm bunları göz önünde bulundurarak çalışmamızda ilk olarak serilerin durağan olup olmadıkları Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) testi ile araştırılmış olup, Tablo 6.1.'de ADF Birim Kök Testi sonuçları verilmiştir.

Tablo 6.1. ADF Birim Kök Testi Sonuçları⁸

⁸ Gecikme sayısı Schwarz bilgi kriterine göre belirlenmiştir. Düzey değerlerde ve birinci farklarda test istatistiği sabit, trendli ve sabit, sabit ve trendsiz olarak bakılmıştır.

Değişkenler		Düzye Değerler I(0) Olasılık Değerleri	Birinci Farklar I(1) Olasılık Değerleri
LKT	Sabit (intercept)	0,0000	0,0000
	Trend ve Sabit (Trend and intercept)	0,0000	0,0000
	Sabit ve Trendsiz (None)	0,9130	0,0000
LY	Sabit (intercept)	0,1894	0,0000
	Trend ve Sabit (Trend and intercept)	0,7318	0,0000
	Sabit ve Trendsiz (None)	0,9202	0,0000
TÜFE	Sabit (intercept)	0,4574	0,0000
	Trend ve Sabit (Trend and intercept)	0,8476	0,0000
	Sabit ve Trendsiz (None)	0,7970	0,0000
TGE	Sabit (intercept)	0,0000	0,0000
	Trend ve Sabit (Trend and intercept)	0,0000	0,0000
	Sabit ve Trendsiz (None)	0,0000	0,0000
R	Sabit (intercept)	0,2006	0,0000
	Trend ve Sabit (Trend and intercept)	0,2283	0,0000
	Sabit ve Trendsiz (None)	0,4264	0,0000
KO	Sabit (intercept)	0,7977	0,0000
	Trend ve Sabit (Trend and intercept)	0,4009	0,0000
	Sabit ve Trendsiz (None)	0,9705	0,0000
IO	Sabit (intercept)	0,9338	0,0000
	Trend ve Sabit	0,2669	0,0000

	(Trend and intercept)		
	Sabit ve Trendsiz (None)	0,9783	0,0000

Kaynak: Eviews paket programından bulunan sonuçlarla tarafımızca oluşturulmuştur

Modelde yer alan tüketici güven endeksi verileri (TGE) %5 anlamlılık düzeyinde düzey seviyede durağan olup, diğer değişkenler birinci farkları alındığında %5 anlamlılık düzeyinde durağanlaşmaktadır. Olasılık (probability) değerinin %5'ten küçük olması durağan olduğu anlamına gelmektedir. Tablo 6.1.'den anlaşılacağı üzere seriler düzey I(0) ve birinci fark I(1) durağandır, ikinci fark I(2) veya daha yüksek seviyeden bütünleşik değildir. Bu sonuç çalışmaya ARDL modelinin uygulanabileceğini göstermektedir.

Modelde yer alan değişkenlerden birisi hariç (TGE) birim kök testleri sonucunda düzey seviyede durağan olarak elde edilememiştir. Değişkenlerin ortalamasının ve varyansının zamana bağlı olarak değişmesi, başka bir ifadeyle durağan olmaması sahte regresyon sorununu gündeme getirmektedir. Durağan olmayan değişkenlerden elde edilen regresyon sonuçları tutarsız olacaktır. Durağanlığın sağlanması maksadıyla fark alma işlemi uygulanır bu işlem değişkenlerde bilgi kaybına neden olurken seriler arasındaki ilişkiyi de ortadan kaldırmaktadır. Bu nedenle seviyelerinde durağan olmadığı tespit edilen serilerin durağan bir bileşimi olabileceğini ifade eden eşbütünleşme analizine başvurulmaktadır.

Bu amaç doğrultusunda konut talebi ile seçilmiş değişkenler arasında uzun dönemli ortak bir ilişkinin olup olmadığını araştırdığımız bu çalışmada eş bütünleşme analizi için Pesaran vd. (2001) tarafından ortaya konulan sınır testi yaklaşımı (ARDL modeli) kullanılmıştır.

6.4.2. Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif(AutoRegressive Distributed Lag ARDL) Sınır Testi Modeli

Gecikmesi Dağıtılmış Otoregresif (AutoRegressive Distributed Lag-ARDL) sınır testi yaklaşımının, diğer eşbütünleşme (koentegreyon) testlerine göre birtakım avantajları bulunmaktadır. Bu testin en önemli avantajı değişkenlerin I(0) veya I(1) olduğuna bakılmaksızın uygulanabilmesidir (Pesaran vd. 2001:290). Yapılan durağanlık araştırmasında değişkenlerin hiçbiri I(2) durağan olmadığından bu modelin kullanılması uygun görülmüştür. Bu testin başka bir yararı ise kısıtsız hata düzeltme modeli (unrestricted Error correction model- UECM) kullanıldığından Engle-Granger yöntemine göre daha sağlıklı istatistiksel sonuçlar sunmasıdır. Diğer bir önemli avantajı ise küçük örnekleme sahip çalışmalara uygulanabilir olmasıdır. Ayrıca ARDL yaklaşımı, gözlem sayısının az olduğu durumlarda Engle-Granger ve Johansen eşbütünleşme testlerine göre daha güvenilir sonuçlar vermektedir (Narayan ve Smyth, 2005:103). ARDL sınır testi yaklaşımı, üç temel aşamadan oluşmaktadır. İlk aşamada analize dâhil edilen değişkenler arasında uzun dönem ilişkisinin olup olmadığı test edilmektedir. Söz konusu değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisinin

varlığı halinde, takip eden aşamalarda ise sırasıyla uzun ve kısa dönem elastikiyetleri elde edilmektedir (Narayan ve Smyth, 2006:337).

Kısa ve uzun dönem katsayıların birlikte görüldüğü Eşitlik (1)'de X'ler açıklayıcı değişkenleri göstermekte olup bu değişkenler; kişi başına milli gelir, fiyatlar genel düzeyi (tüfe), tüketici güven endeksi (tge), istihdam oranı, kentleşme oranı ve konut faiz oranlarıdır. Bu verilerden konut kredisi faiz oranları hariç diğerleri Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'den derlenmiş olup aylık veriler olarak düzenlenmiştir. Konut kredisi faiz oranları ise yine aylık veriler olup Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB)'den alınmıştır. Modelin tahmininde Eviews 9.0 paket programından yararlanılmıştır.

$$\Delta lkt_t = \beta_0 + \sum_{i=1}^n \Delta lkt_{t-i} + \sum_{i=0}^n \delta_i \Delta X_{t-i} + \varphi_1 lkt_{t-1} + \varphi_2 X_{t-1} + \mu_t \quad (1)$$

Otoregresif gecikmesi dağıtılmalı modeli (ARDL), tıpkı hata düzeltme modelinde (ECM) olduğu gibi değişkenleri aynı gecikme düzeyleri ile almakta fakat katsayıları kısıtsız olarak vermektedir. Eşitlik (2)'de hata düzeltme modeli gösterilmektedir.

$$ECT_{t-1} = \varphi_1 lkt_{t-1} + \varphi_2 X_{t-1} \quad (2)$$

$$\Delta lkt_t = \beta_0 + \sum_{i=1}^n \Delta lkt_{t-i} + \sum_{i=0}^n \delta_i \Delta X_{t-i} + \varphi_2 ECT_{t-1} + e_t \quad (3)$$

ARDL modeli için en uygun gecikme uzunluğunun belirlenmesi gerekmektedir. Eşitlik (1)'de yer alan modeldeki n değeri uygun gecikme uzunluğunu ifade etmektedir. “n” değerine karar verebilmek için bilgi kıstasları kullanılmaktadır. Maksimum gecikme uzunluğu Ratio (LR), Akaike (AIC), Final Prediction Error (FPE), Hannan Quinn (HQ) ve Schwarz (SC) kritik değerlerini minimum yapan gecikme uzunluğu bulunarak tespit edilir. Fakat burada seçilen en küçük kritik değerin gecikme uzunluğu ile oluşturulan model seriyel korelasyon (otokorelasyon) içeriyorsa bu durumda ikinci en küçük kritik değeri sağlayan gecikme uzunluğu alınır eğer seriyel korelasyon durumu hala devam ediyorsa bu sorun ortadan kalkana kadar bu işleme devam edilir.

ARDL sınır testi yaklaşımında gecikme uzunluğu belirlendikten sonra analize dâhil edilen değişkenler arasında eşbütünlüşme ilişkisinin varlığını araştırmak amacıyla $H_0: q_1=q_2=0$ temel hipotezi F testi kullanılarak sınanmaktadır (Narayan, 2005:1981). Ancak temel hipotezi sınamak amacıyla kullanılan standart F testi, birkaç durum için standart olmayan bir dağılıma sahiptir (Narayan ve Narayan, 2005:431). Narayan ve Narayan (2005) çalışmasında bu durumları (i) ARDL modelinde yer alan değişkenlerin I(0) veya I(1) olup olmaması, (ii) değişken sayısı ve (iii) ARDL modelinin sabit terim /veya trend içerip içermemesi olarak ifade etmektedir. Dolayısıyla test istatistiği ile karşılaştırılması gereken kritik değerler Pesaran vd. (2001) tarafından tablolaştırılmıştır. Söz konusu kritik değerler, iki

kısımdan oluşmaktadır. Değişkenlerin $I(0)$ ve $I(1)$ olmalarına göre alt ve üst sınırlar için kritik değerler belirlenmiştir. Eğer hesaplanan F istatistik değeri, kritik değerin üst sınırından büyük ise değişkenler arasında uzun dönem ilişkisinin olmadığını gösteren temel hipotez reddedilmektedir yani değişkenler arasında uzun dönemli bir ilişki mevcuttur. Eğer hesaplanan F istatistik değeri, kritik değerin alt sınırın küçük ise temel hipotez reddedilememektedir yani değişkenler arasında uzun dönemli bir ilişkiden bahsedilemez. Hesaplanan F istatistik değeri, alt ve üst sınırın arasında yer alması durumunda ise karar alınamamakta olup değişkenlerin durağanlık mertebelerini dikkate alan diğer eşbütünleşme testlerinin kullanılması önerilmektedir. ARDL sınır testi yaklaşımında F testi sonucunda temel hipotezin reddedilmesi ile bir sonraki aşamaya geçilmektedir. Bu aşama iki kısımdan oluşmaktadır. İlki uygun gecikme uzunluğunun belirlenmesi, ikincisi ARDL modelinin tahmin edilmesidir. ARDL sınır testi yaklaşımının üçüncü ve son aşaması ise değişkenler arasındaki kısa ve uzun dönem ilişkisi için Eşitlik (3)'teki ARDL modeli tahmin edilmektedir. Bu tahmin ilk manüel olarak EKKY ile daha sonra otomatik ARDL seçim yöntemi ile yapılmış olup sonuç kısmında çıkan tahmin sonuçları karşılaştırılmıştır.

6.4.2.1. Ekk Yöntemi Kullanılarak ARDL Tahmini

✓ Uzun dönem

Modelin uygun gecikme uzunluğunu tespit etmek için ilk olarak yedi gecikmeli haline bakıldı daha sonra sırasıyla altıncı, beşinci, dördüncü, üçüncü, ikinci ve birinci gecikme uzunluklarında Akaike bilgi kriterini en küçük yapan değer 2. gecikme uzunluğu olarak tespit edilmiştir. Tablo 6.2.'de en uygun gecikme uzunluğunu gösteren Akaike (AIC) ve Schwarz (SIC) bilgi kriteri değerleri gösterilmiştir.

Tablo 6.2. Akaike ve Schwarz Bilgi Ölçütüne Göre En Uygun Gecikme Uzunluğu

Gecikme Uzunluğu	Bilgi Kriteri	
	Akaike (AIC)	Schwarz (SIC)
7	-1,544	-0,389
6	-1,595	-0,562
5	-1,654	-0,791
4	-1,650	-0,930
3	-1,608	-1,031
2	-1,680	-1,244
1	-1,671	-1,375

Kaynak: EKK tahmin sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

Tablodan anlaşıldığı üzere Akaike bilgi kriterini en küçük yapan değer ikinci gecikme Schwarz bilgi kriterini en küçük yapan değer birinci gecikme uzunluğudur. Akaike bilgi ölçütüne göre 2. Gecikme uzunluğu seçilmiştir. Daha

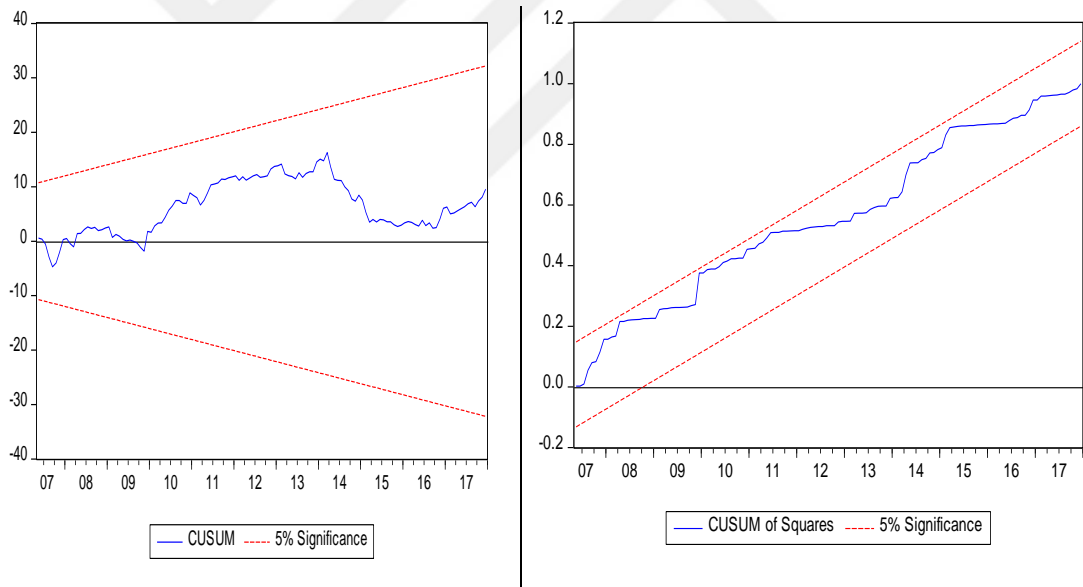
sonra modelde seriyel korelasyon olup olmadığını test etmek için Breusch-Godfrey Seriyel Korelasyon LM testi yapılmıştır. Bu test sonuçları Tablo 6.3.'de verilmiştir.

Tablo 6.3. Breusch-Godfrey Seriyel Korelasyon LM Testi Sonuçları⁹

F-istatistik	0,883731
Olasılık F (2, 129)	0,4157
Olasılık Ki Kare (2)	0,3556

Kaynak: EKK tahmin sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

Tabloda görüldüğü gibi Breusch-Godfrey testinde olasılık değeri %5'ten büyük olduğu için otokorelasyon sorunu yoktur. Yani bu modelde seriyel korelasyon yoktur. Bundan sonra bu modelin stabil olup olmadığı Cusum ve Cusumq testleri ile araştırılmış olup sonuçlar Şekil 6.1.'de gösterilmiştir. Cusum Test istatistikleri %5 anlamlılık seviyesinde kritik sınırlar içerisinde –iki çizgi arasında- bulunuyorsa, ARDL modelindeki katsayıların istikrarlı olduğunu ifade eden H_0 hipotezi reddedilememektedir.



Şekil 6.1. Cusum ve Cusumq Test Sonuçları

Kaynak: Cusum ve Cusumq Testi Sonuçlarına Dayanılarak Eviews Paket Programından alınmıştır

Şekilde görülen kırmızı çizgiler kritik sınırları göstermektedir. Kırmızı çizgiler arasında yer alan mavi çizgi ise bu modelin stabil olduğunu göstermektedir. Grafikler incelendiğinde modelin artıklarının sınırlar içinde kaldığı ve serilerin kararlı olduğu, yapısal değişme olmadığı ve istikrarlı bir seyir izlediği görülmektedir ve ARDL sınır testine göre hesaplanan uzun dönem katsayıların istikrarlı olduğu ve

⁹ Breusch-Godfrey Seriyel Korelasyon LM testinde 2 gecikmede çıkan sonuçlardır

kırılmayı ifade etmek üzere herhangi bir yapay değişken kullanmadan modelin tahmin edilebileceğini göstermektedir (Akel, Gazel, 2014:36).

Daha sonra uzun dönemli ilişkinin varlığının tespit edilebilmesi için F değeri bulunmuş olup Pesaran vd. (2001)'in tablosundaki alt ve üst kritik değerlerle karşılaştırması yapılmıştır. F değerini bulmak için ilk olarak Wald testi ile uzun dönem katsayıları sıfıra eşitlenip bakılmıştır. Tablo 6.4.'de Wald Testi sonuçları yer almaktadır. Burada F istatistik değeri tespit edildikten sonra F İstatistiğinin kritik sınır değeri Bounds testi ile araştırılmış olup sonuçları Tablo 6.5.'de gösterilmiştir.

Tablo 6.4. Wald Testi Sonuçları

Wald Test			
Test İstatistik	Değer	Df	Olasılık
F- İstatistik	6,564491	(7, 131)	0,0000
Ki-Kare	45,95144	7	0,0000

Kaynak: EKK tahmin sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

Yukarda tespit edilen F istatistik değeri %5 önem seviyesinde altı bağımsız değişken ölçeğinde Pesaran'ın kısıtsız ve trend içermeyen (unrestricted intercept and no trend) kritik değerleriyle karşılaştırılmıştır. Pesaran vd. (2001)'nin tablosundaki alt kritik değer 2,45 ve üst kritik değer 3,61'dir. F istatistik değeri Pesaran'ın üst kritik değerinden daha büyük olduğu için temel hipotez reddedilmektedir yani değişkenler arasında uzun dönemli bir ilişki mevcuttur.

Tablo 6.5. F İstatistiğinin Kritik Sınır Değeri Bounds Testi Sonuçları

Test İstatistiği	Değer	Anlamlılık Düzeyi	I(0) Alt Sınır	I(1) Üst Sınır
F İstatistiği	6,564491	%5	2,45	3,61
K	6			

Kaynak: EKK tahmin sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

Uzun dönemli bir ilişkinin varlığının tespit edilmesinden sonra uzun dönem katsayıları EKKY ile tahmin edilmiştir. Bu tahmin sonuçları Tablo 6.6.'da verilmiştir.

Tablo 6.6. Uzun Dönem Katsayı Tahminleri

Değişken	Katsayı	Standart Hata	T-istatistik
LY	6,376006	2,649161	2,406802*
Tüfe	-0,009745	0,006319	-1,542151
IO	0,015229	0,009322	1,633681
R	0,003936	0,004395	0,895519
KO	0,051396	0,032534	1,579796
TGE	0,002365	0,002353	1,005103
C	0,710803	0,923331	0,769824

Kaynak: EKK tahmin sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur
*%5 düzeyinde anlamlılığı ifade eder

EKK tahmin sonuçlarına göre kredi faiz oranları değişkeninin katsayısı hariç diğer değişkenlerin uzun dönem katsayıları tutarlı bulunmuştur. İstatiksel olarak ise yalnızca kişi başına düşen gelir anlamlı bulunmuştur. Tablo 6.6. incelendiğinde gelirdeki yüzde 1'lik artışın uzun dönemde Türkiye'de konut talebini yüzde 6,37 arttırdığı görülmektedir.

✓ **Kısa dönem**

Uzun dönem ilişkisi tamamlandıktan sonra bu koentegrasyondan elde edilen hata terimleri ile serilerin fark değerleri kullanılarak kısa dönem ilişkisi tahmin edilmiştir. Hata düzeltme modeli Eşitlik 3'teki gibi kurulmuştur. Eşitlik 3'teki ECT_{t-1} değişkeni uzun dönemli ilişkiden elde edilen hata terimleri değişkeninin bir dönem gecikmeli halini ifade etmektedir ve kısa dönemde oluşabilecek bir dengesizliğin ne kadarının uzun dönemde dengeye geleceğini gösterir. Hata düzeltme modeli sonuçları, kısa dönem katsayıları, standart hatalar ve t istatistik değerleri Tablo 6.7.'da verilmiştir.

Tablo 6.7. Kısa Dönem Katsayıları ve Hata Düzeltme Modeli Sonuçları

Değişken	Katsayı	Standart Hata	T-istatistik
Sabit (C)	0,008609	0,008421	1,022266
$\Delta LKT(-1)$	-0,105998	0,101270	-1,046689
$\Delta LKT(-2)$	-0,090838	0,078432	-1,158174
$\Delta LY(-1)$	-21,77417	8,291449	-2,626099*
$\Delta LY(-2)$	-15,31610	8,551622	-1,791016
$\Delta T\ddot{U}FE(-1)$	0,006012	0,010049	0,598298
$\Delta T\ddot{U}FE(-2)$	-0,006211	0,010045	-0,618326
$\Delta IO(-1)$	0,119545	0,038873	3,075313*
$\Delta IO(-2)$	-0,0447938	0,0339919	-1,200877
$\Delta R(-1)$	0,033038	0,012965	2,548137*
$\Delta R(-2)$	-0,024175	0,012788	-1,890383
$\Delta KO(-1)$	-0,105507	0,082712	-1,275603
$\Delta KO(-2)$	-0,002447	0,083191	-0,029412
$\Delta TGE(-1)$	0,003050	0,001773	1,720149
$\Delta TGE(-2)$	0,002073	0,001724	1,202335
$ECT(-1)^{10}$	-0,776432	0,119198	-6,513816*

¹⁰ Hata terimi değişkeni düzey seviyesinde durağan olduğu tespit edilmiştir (P<0,01)

R² = 0,531599		
R_d² = 0,480314		
F = 10,36563 (0,000000)		
Standart Hata = 0,134647		
Akaike (AIC) = -1,728165		
Schwarz (SC) = -1,411256		
Durbin-Watson (DW) = 2,017059		
Tanımlayıcı Testler	Test İstatistik Değeri	Olasılık Değeri
Breusch-Godfrey LM Testi (1)	0,409303	0,5234
Breusch-Godfrey LM Testi (2)	0,211095	0,8100
Ramsey Reset Testi (1)	4,801460	0,0000
Ramsey Reset Testi (2)	11,82017	0,0000
ARCH (1)	1,681030	0,1968
ARCH (2)	1,768503	0,1742

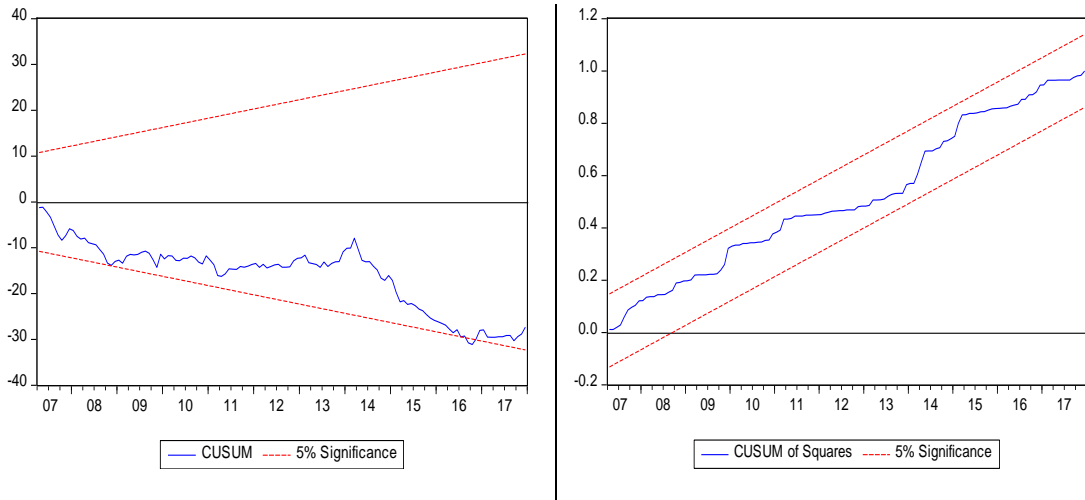
Kaynak: EKK tahmin sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

*%5 düzeyinde anlamlılığı ifade eder

Tanımlayıcı istatistiklerde görüldüğü üzere Breusch-Godfrey LM Testi 1. ve 2. gecikme uzunluğunda otokorelasyon sorunu yoktur, Ramsey Reset Testi 1. ve 2. gecikme uzunluğunda model kurma hatasını sınamakta, kurulan modelde hata olmadığı görülmekte ve ARCH Testi 1. ve 2. gecikme uzunluğunda değişen varyans sorunu yoktur ve Şekil 6.2.'de görüldüğü üzere istikrarlı bir seyir izleyen bu kısa dönem modelinde istatistiksel olarak anlamlı çıkan üç değişken vardır. Bunlar sırasıyla; kişi başına düşen gelirin bir dönem gecikmeli hali, istihdam oranının bir dönem gecikmeli hali ve konut kredisi faiz oranlarının bir dönem gecikmeli halidir. Katsayılar bakımından kısa dönemde Türkiye'de konut talebini bu üç değişken sırasıyla negatif, pozitif ve pozitif olarak etkilemektedir. Yani gelirin bir gecikmeli hali kısa dönemde konut talebinin azaltırken, istihdam oranı ve kredi faiz oranlarının bir gecikmeli hali konut talebini arttırmaktadır.

Tablo 6.7.'da görüldüğü üzere hata terimi katsayısı negatif ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Bu serinin katsayısı kısa dönemde oluşabilecek herhangi bir dengesizliğin uzun dönemde ne kadarının düzeleceğini gösterir. Bu katsayı -0,77 olarak bulunmuştur. İncelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma durumunda gelecek dönemde %77 gibi bir hızla dengeye yaklaşılabacaktır.

Kısa dönem modelinin stabil olup olmadığını gösteren Cusum ve Cusumq testi sonuçları Şekil 6.2.'de verilmiştir.



Şekil 6.2. Kısa Dönem Cusum ve Cusumq Testi Sonuçları

Kaynak: Cusum ve Cusumq Testi Sonuçlarına Dayanılarak Eviews Paket Programından alınmıştır

Kırmızı çizgiler arasında yer alan mavi çizgi ise bu modelin istikrarlı olduğunu göstermektedir. Şekiller incelendiğinde modelin artıklarının sınırlar içinde kaldığı ve serilerin kararlı olduğu, yapısal değişme olmadığı ve istikrarlı bir seyir izlediği görülmektedir.

Kısa dönem katsayıları ile bağımlı değişken olan konut talebi arasında nedensellik ilişkisi de Wald testi yardımıyla araştırılmıştır. Kısa dönem nedensellik sonuçları Tablo 6.8.'de gösterilmiştir.

Tablo 6.8. Kısa Dönem Nedensellik (Wald Test)

Katsayılar	F-istatistik	Olasılık
$C(2)=C(3)=0$	0,775298	0,4626
$C(4)=C(5)=0$	5,021690	0,0079*
$C(6)=C(7)=0$	0,329454	0,7199
$C(8)=C(9)=0$	4,828886	0,0094*
$C(10)=C(11)=0$	3,559765	0,0311*
$C(12)=C(13)=0$	0,813646	0,4454
$C(14)=C(15)=0$	1,657254	0,1945

Kaynak: EKK tahmin sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

*%5 düzeyinde anlamlılığı ifade eder

$C(2)$, $C(3)$, $C(4)$, $C(5)$, $C(6)$, $C(7)$, $C(8)$, $C(9)$, $C(10)$, $C(11)$, $C(12)$, $C(13)$ ve $C(14)$ sırasıyla $\Delta LKT(-1)$, $\Delta LKT(-2)$, $\Delta LY(-1)$, $\Delta LY(-2)$, $\Delta T\ddot{U}FE(-1)$, $\Delta T\ddot{U}FE(-2)$, $\Delta IO(-1)$, $\Delta IO(-2)$, $\Delta R(-1)$, $\Delta R(-2)$, $\Delta KO(-1)$, $\Delta KO(-2)$, $\Delta TGE(-1)$ ve $\Delta TGE(-2)$ değişkenlerinin katsayılarını ifade etmektedir.

Wald testine göre null hipotezi anlamlı bir ilişki yoktur şeklinde kurulmaktadır. Buna göre gelir, istihdam ve faiz oranları için null hipotezini

reddedebiliriz yani çıkan sonuçlara göre kısa dönemde konut talebiyle anlamlı bir ilişki içinde olan değişkenler sırasıyla kişi başına gelir, istihdam oranı ve konut kredisi faiz oranlarıdır. Bu sonuç gelirin bir ve iki dönem gecikmeli hali ortaklaşa konut talebine neden olur, istihdam oranının bir ve iki dönem gecikmeli hali ortaklaşa konut talebine neden olur ve konut kredisi faiz oranlarının bir ve iki dönem gecikmeli hali ortaklaşa konut talebine neden olmaktadır.

6.4.2.2. E-Views Paket Programının Kendi Otomatik Hesaplaması ile ARDL Tahmini

✓ Uzun dönem

Bu çalışmada veriler aylık bazda olduğu için maksimum gecikme uzunluğu 8 olarak alınmış ve Akaike bilgi ölçütüne göre gecikme uzunluğu 7 olarak belirlenmiştir. Daha sonra modelde seriyel korelasyon (otokorelasyon) olup olmadığını anlamak için Breusch-Godfrey otokorelasyon testi (LM Testi) yapılmıştır. Yapılan test sonucuna göre herhangi bir otokorelasyon problemine rastlanmamıştır. Tablo 6.9.'da en uygun gecikme uzunluğunu tespit eden ölçüt, kritik değer, Breusch-Godfrey F istatistik değeri ve olasılık değeri yer almaktadır.

Tablo 6.9. En Uygun Gecikme Uzunluğu

Gecikme Uzunluğu (m)	Akaike (AIC)	Breusch-Godfrey F İstatistik Değeri	Breusch-Godfrey Olasılık Değeri
1	-1,617156	5,449223	0,0203
2	-1,689942	1,743372	0,1787
3	-1,728329	0,605163	0,6128
4	-1,728329	0,525090	0,7175
5	-1,791144	1,279466	0,2769
6	-1,793921	1,325218	0,2513
7*	-1,810127	0,820235	0,5724
8	-1,810127	0,713307	0,6793

Kaynak: AIC ve LM test sonuçlarına göre tarafımızca oluşturulmuştur

*¹¹

Breusch-Godfrey testinde olasılık değeri %5'ten büyük olduğu için otokorelasyon sorunu olmadığı tablodan anlaşılmaktadır.

Tablo 6.10.'de F istatistiğinin kritik sınır değerlerinin neresinde yer aldığını gösteren Bounds Testi sonuçları yer almaktadır. Bu sonuca göre F istatistik değeri

¹¹ Kritik değeri en küçük yapan gecikme uzunluğunu ifade eder

17.00831 olarak hesaplanmıştır ve bu değer bütün anlamlılık düzeylerinde kritik alt ve üst sınır değerlerinin fazlasıyla üzerinde çıkmıştır. Bu sonuç bütün anlamlılık seviyelerinde uzun dönemli bir eşbütünlük ilişkisinin olduğu anlamına gelmektedir. Tabloda yer alan k değeri ise modelde bulunan bağımsız değişken sayısını ifade etmektedir.

Tablo 6.10. Sınır Testinde Hesaplanan F İstatistiğinin Kritik Sınır Değeri Bounds Test Sonuçları

Test İstatistiği	Değer	Anlamlılık Düzeyi	I(0) Alt Sınır	I(1) Üst Sınır
F İstatistiği	17,00831	% 1	2,88	3,99
K	6	% 2,5	2,55	3,61
		% 5	2,27	3,28
		% 10	1,99	2,94

Kaynak: Bounds Testi Sonuçlarına Göre tarafımızca oluşturulmuştur

Konut talebiyle seçilmiş değişkenler arasındaki ilişkinin uzun dönem katsayılarının tahmin edilebilmesi için Akaike (AIC) kriteri kullanılarak modelin genelinde 7 uygun gecikmede otomatik seçime göre her bir değişkenin gecikme uzunluğu sırasıyla; konut talebi için 1, gelir için 2, fiyat için 2, istihdam oranı için 5, kredi faiz oranları için 7, kentleşme oranı için 0 ve tüketici güven endeksi için 3 gecikme uygun bulunmuştur (ARDL Model 1, 2, 2, 5, 7, 0, 3). Bu gecikme değerlerine göre Eşitlik (1)'deki denklem ARDL ile tahmin edilmiştir. Bu modelin tahmin sonuçları ve standart tanımlayıcı testlerin sonuçları Tablo 6.11.'de verilmiştir.

Tablo 6.11. ARDL Modeli Tahmin Sonuçları

Değişkenler	Katsayılar	Standart hatalar	T- değerleri	Olasılık Değerleri
KT(-1)	0,038326	0,086181	0,444717	0,6573
LY	-17,28396	8,229006	-2,100370	0,0378*
LY(-1)	-5,841135	10,98786	-0,531599	0,5960
LY(-2)	24,32589	8,102344	3,002327	0,0033*
TÜFE	0,004870	0,010334	0,471252	0,6383
TÜFE(-1)	0,005278	0,014708	0,358884	0,7203
TÜFE(-2)	-0,018703	0,010737	-1,741967	0,0840
IO	0,005364	0,037548	0,142870	0,8866
IO(-1)	0,115278	0,060425	1,907791	0,0588
IO(-2)	-0,081188	0,063145	-1,285750	0,2010
IO(-3)	0,039166	0,0226471	1,479614	0,1416
IO(-4)	-0,165129	0,064261	-2,569656	0,0114*
IO(-5)	0,172275	0,040829	4,219389	0,0000*
R	-0,018739	0,013621	-1,375702	0,1714
R(-1)	0,057909	0,023993	2,413567	0,0173*
R(-2)	-0,075622	0,026116	-2,895651	0,0045*

R(-3)	0,039166	0,026471	1,479614	0,1416
R(-4)	0,020110	0,026556	0,757275	0,4503
R(-5)	-0,017160	0,025655	-0,668878	0,5048
R(-6)	0,010134	0,023177	0,437263	0,6627
R(-7)	-0,022637	0,012970	-1,745338	0,0834
KO	0,046749	0,029495	1,584997	0,1156
TGE	0,001604	0,002154	0,744741	0,4579
TGE(-1)	0,002099	0,002103	0,998211	0,3202
TGE(-2)	-0,001161	0,002084	-0,557156	0,5784
TGE(-3)	-0,004657	0,0022137	-2,178647	0,0313*
C	2,854369	0,932440	3,061182	0,0027*
$R^2 = 0,619465$ $R_a^2 = 0,538367$ $F = 7,638499 (0,000000)$ Standart Hata = 0,132821 Akaike (AIC) = -1,810127 Schwarz (SC) = -1,1265788 Durbin-Watson (DW) = 2,021441				
Tanımlayıcı Testler		Test İstatistik Değeri	Olasılık Değeri	
Breusch-Godfrey LM Testi (1)		0,361903	0,5486	
Breusch-Godfrey LM Testi (2)		0,725019	0,4864	
Breusch-Godfrey LM Testi (7)		0,820235	0,5724	
Ramsey Reset Testi (1)		0,211757	0,6462	
Ramsey Reset Testi (2)		0,154159	0,8573	
Jargue Bera (Normallik) Testi		2,651266	0,265635	
ARCH (1)		1,174634	0,2802	
ARCH (2)		0,865035	0,4232	
ARCH (7)		1,206905	0,3032	

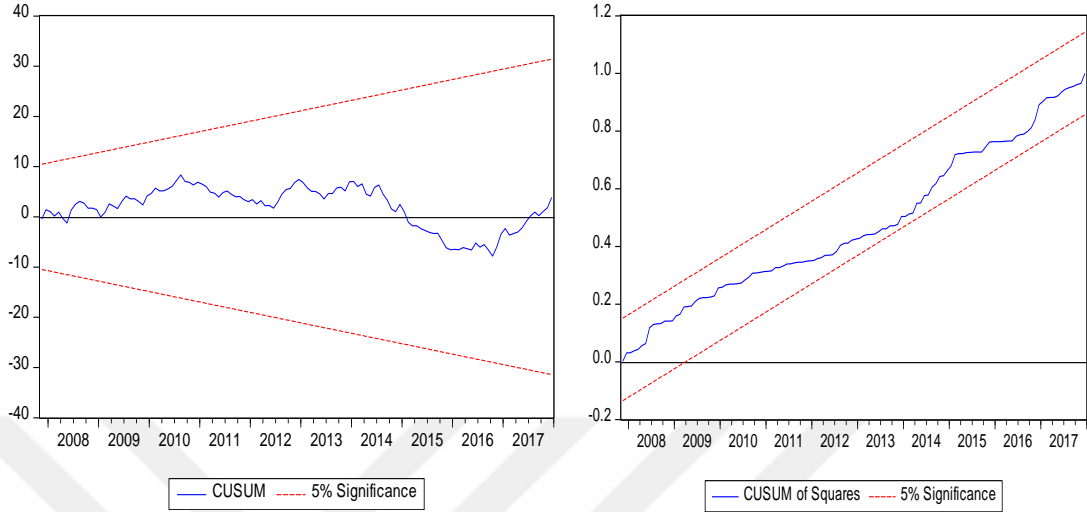
Kaynak: Sınır Testi Sonuçlarına Dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

* ¹²

Tablo 6.11.'de tahmin edilen uzun dönem modeli tüm tanımlayıcı testlerden geçtiği görülmektedir. Breusch-Godfrey LM Testi 1. 2. ve 7. gecikme uzunluğunda otokorelasyon sorunu olmadığını göstermekte, Ramsey Reset Testi 1. ve 2. gecikme uzunluğunda model kurma hatasını sınamakta, Jargue-Bera serilerin normal dağıldığını göstermekte ve ARCH Testi 1. 2. ve 7. gecikme uzunluğunda değişen varyans olmadığını göstermektedir. Bu aşamadan sonra modelin istikrarlılığı Cusum ve Cusumq testi ile test edilmiştir. Hata terimleri arasında çoklu doğrusal bağıntı sorunu olmadığı görülmüştür. Cusum ve Cusumq testi sonuçları Şekil 6.3.'de verilmiştir. Cusum Test istatistikleri %5 anlamlılık seviyesinde kritik sınırlar içerisinde -iki çizgi arasında- bulunuyorsa, ARDL modelindeki katsayıların istikrarlı olduğunu ifade eden H_0 hipotezi reddedilememektedir (Bahmani-Oskooee, Ng, 2002). Aşağıdaki grafikler incelendiğinde modelin artıklarının sınırlar içinde kaldığı

¹² %5 düzeyinde anlamlılığı ifade eder

ve serilerin kararlı olduğu, yapısal değişme olmadığı ve istikrarlı bir seyir izlediği görülmektedir ve ARDL sınır testine göre hesaplanan uzun dönem katsayıların istikrarlı olduğu ve kırılmayı ifade etmek üzere herhangi bir yapay değişken kullanmadan modelin tahmin edilebileceğini göstermektedir (Akel, Gazel, 2014:36).



Şekil 6.3. Cusum ve Cusumq Grafikleri

Kaynak: Cusum ve Cusumq Testi Sonuçlarına Dayanılarak Eviews Paket Programından alınmıştır

ARDL (1, 2, 2, 5, 7, 0, 3) modelinden faydalanarak hesaplanan uzun dönem katsayıları, standart hataları ve t- değerleri Tablo 6.12.'de verilmiştir.

Tablo 6.12. Uzun Dönem Katsayıları

Değişkenler	Katsayılar	Standart hatalar	T-değerleri
Sabit (C)	2,854369	0,932440	3,061182*
Konut Talebi (LKT(-1))	-0,961674	0,086181	-11,15881*
Gelir (LY(-1))	1,200797	2,504361	0,479482
Fiyat (TÜFE(-1))	-0,008554	0,005963	-1,434676
İstihdam (IO(-1))	0,006462	0,008615	0,750090
Konut Kredisi Faiz Oranları (R(-1))	-0,006838	0,004410	-1,550518
Kentleşme Oranı (KO)	0,0446749	0,029495	1,584997
Tüketici Güven Endeksi (TGE(-1))	-0,002114	0,004346	-4,86479

Kaynak: ARDL model analiz sonuçlarına göre tarafımızca oluşturulmuştur

*¹³

Uzun dönemli ilişkide modelin tahmini sonucunda tüketici güven endeksi katsayısı hariç tutarlı uzun dönem katsayıları tahmin edilmesine rağmen yalnızca

¹³ %5 önem düzeyinde anlamlılığı ifade eder

sabit terim ve konut talebinin bir gecikmeli hali istatistiksel açıdan anlamlı bulunmuştur. Yani konut talebinin bir dönem gecikmeli hali uzun dönemde Türkiye’de konut talebini negatif yönde etkilemektedir.

Gelir ve istihdam oranlarının bir dönem gecikmeli değerleri, kentleşme oranının cari dönem değeri uzun dönemde Türkiye’de konut talebini pozitif yönde etkilerken, konut kredisi faiz oranlarının bir dönem gecikmeli değeri negatif yönde etkilemektedir fakat istatistiksel olarak anlamsızdırlar.

Uzun dönem ilişkilerinin incelendiği modelin tahmin sonucunda tüketici güven endeksi değişkeni hariç diğer değişkenlerin katsayıları beklentimiz yönünde çıkmıştır yani $\beta_1, \beta_3, \beta_5 > 0$, $\beta_2, \beta_4 < 0$ ve $\beta_6 < 0$ olarak bulunmuştur.

✓ Kısa dönemli ilişki

Uzun dönem ilişkisi tamamlandıktan sonra bu koentegrasyondan elde edilen hata terimleri ile serilerin fark değerleri kullanılarak kısa dönem ilişkisi tahmin edilmiştir. Hata düzeltme modeli Eşitlik (3)’teki gibi kurulmuştur. Eşitlik (3)’teki ECT_{t-1} değişkeni uzun dönemli ilişkiden elde edilen hata terimleri değişkeninin bir dönem gecikmeli halini ifade etmektedir ve kısa dönemde oluşabilecek bir dengesizliğin ne kadarının uzun dönemde dengeye geleceğini gösterir. ARDL (1, 2, 2, 5, 7, 0, 3) yaklaşımına dayalı hata düzeltme modeli sonuçları, kısa dönem katsayıları, standart hatalar ve t istatistik değerleri Tablo 6.13.’de verilmiştir.

Tablo 6.13.’da görüldüğü üzere hata terimi katsayısı negatif ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Bu serinin katsayısı kısa dönemde oluşabilecek herhangi bir dengesizliğin uzun dönemde ne kadarının düzeleceğini gösterir. Bu katsayı -0,96 olarak bulunmuştur. İncelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma durumunda gelecek dönemde %96 gibi bir hızla dengeye yaklaşılabacaktır.

Tablo 6.13. Kısa Dönem ARDL (1, 2, 2, 5, 7, 0, 3) Hata Düzeltme Modeli Tahminleri

Değişkenler	Katsayılar	Standart Hatalar	T-değerleri
Bağımlı Değişken: LKT			
Sabit (C)	2,854369	0,239802	11,90303*
ΔLY	-17,28396	7,751254	-2,229827*
$\Delta LY(-1)$	-24,32589	7,697827	-3,160098*
$\Delta TÜFE$	0,004870	0,009507	0,512281
$\Delta TÜFE(-1)$	0,0118703	0,009775	1,913329
ΔIO	0,005364	0,035601	0,150682
$\Delta IO(-1)$	0,114181	0,038572	2,960183*
$\Delta IO(-2)$	0,032992	0,040361	0,817429
$\Delta IO(-3)$	-0,007146	0,040093	-0,178234
$\Delta IO(-4)$	-0,172275	0,039121	-4,403615*
ΔR	-0,018739	0,012545	-1,493690
$\Delta R(-1)$	0,046009	0,014208	3,238257*
$\Delta R(-2)$	-0,029613	0,014764	-2,005716*
$\Delta R(-3)$	0,009553	0,014610	0,653862
$\Delta R(-4)$	0,029663	0,014349	2,067229*
$\Delta R(-5)$	0,012503	0,013751	0,909270
$\Delta R(-6)$	0,022637	0,012152	1,862849
ΔTGE	0,001604	0,001664	0,964021
$\Delta TGE(-1)$	0,005818	0,001810	3,213523*
$\Delta TGE(-2)$	0,004657	0,001693	2,751111*
$ECT(-1)^{14}$	-0,961674	0,081066	-11,86283*
$R^2 = 0,638430$ $R_d^2 = 0,581935$ $F = 11,30058 (0,000000)$ Standart Hata = 0,136260 Akaike (AIC) = -1,890664 Schwarz (SC) = -1,467289 Durbin-Watson (DW) = 2,021441			
Tanımlayıcı Testler	Test İstatistik Değeri	Olasılık Değeri	
Breusch-Godfrey LM Testi (1)	0,361903	0,5486	
Breusch-Godfrey LM Testi (2)	0,725019	0,4864	
Breusch-Godfrey LM Testi (7)	0,820235	0,5724	
Ramsey Reset Testi (1)	0,211757	0,6462	
Ramsey Reset Testi (2)	0,154159	0,8573	
Jargue Bera (Normallik) Testi	2,651266	0,265635	
ARCH (1)	1,174634	0,2802	
ARCH (2)	0,865035	0,4232	

¹⁴ Hata terimi değişkeni düzey seviyesinde durağan olduğu tespit edilmiştir (P<0,01)

ARCH (7)	1,206905	0,3032
-----------------	----------	--------

Kaynak: ARDL model sonuçlarına dayanılarak tarafımızca oluşturulmuştur

*¹⁵

Konut talebi ile kişi başına düşen gelir arasında gelirin cari ve bir dönem evvelki değeri istatistiksel olarak anlamlıyken katsayılar bakımından negatif olduğu için beklentilerimize aykırıdır. Yani gelirin cari ve bir dönem gecikmeli hali kısa dönem de Türkiye’de konut talebi üzerinde negatif etki oluşturmaktadır.

Konut talebi ile fiyat göstergesi yerine kullandığımız Tüfe istatistiksel açıdan anlamlı bulunmamıştır. Yani fiyatın kısa dönem de Türkiye’de konut talebi üzerinde herhangi bir etkisi söz konusu değildir.

Konut talebi ile istihdam oranı arasında kısa dönemli ilişkinin varlığı pek açık değildir. Zira konut talebi ile istihdam oranı arasında istihdam oranının cari, iki gecikmeli ve üç gecikmeli dönemleri istatistiksel bakımdan anlamlı değilken bir gecikmeli dönemi istatistiksel bakımdan anlamlı ve katsayısı beklentimiz yönünde, dört gecikmeli dönemi istatistiksel bakımdan anlamlı ve katsayısı beklentimizin aksi yönündedir. Yani istihdam oranının bir dönem gecikmeli hali kısa dönemde Türkiye’de konut talebi üzerinde pozitif etki oluştururken, dört dönem gecikmeli hali negatif etki oluşturmaktadır.

Konut talebi ile konut kredisi faiz oranlarının arasında da kısa dönemli ilişkinin varlığı pek açık değildir. Zira konut talebi ile konut kredisi faiz oranları arasında konut kredisi faiz oranlarının cari, üç gecikmeli ve beş gecikmeli dönemleri istatistiksel bakımdan anlamlı değilken bir gecikmeli dönemi istatistiksel bakımdan anlamlı ve bir, iki ve dört gecikmeli değeri %5 seviyesinde anlamlıdır. Birinci ve dördüncü gecikmeli değerlerin katsayısı beklentimizin aksine kısa dönemde Türkiye’de konut talebini pozitif yönde etkilerken, iki gecikmeli değeri beklentimiz yönünde negatif olarak etkilemektedir.

Son olarak da tüketici güven endeksi değişkeni ile konut talebi arasında tüketici güven endeksinin cari dönem değeri istatistiksel bakımdan anlamlı değilken, bir ve iki dönem gecikmeli değerleri hem istatistiksel açıdan anlamlı hem de katsayılar bakımından beklentimiz yönündedir. Yani kısa dönemde tüketici güven endeksinin bir ve iki dönem gecikmeli değerleri Türkiye’de konut talebini pozitif yönde etkilemektedir.

Değerlendirme

Yapılan testler sonucunda her iki modelde de seriyel korelasyon olmadığı görülmüştür. Her iki modelinde stabil olup olmadığı Cusum ve Cusumq testleriyle araştırılmış olup iki modelinde istikrarlı katsayılarla sahip olduğu görülmüştür. Her iki modelde de F istatistik değeri Pesaran vd. (2001)’ in tablosundaki kısıtsız ve trend

¹⁵ %5 düzeyinde anlamlılığı ifade eder

içermeyen kritik değerlerin üzerinde çıktığı için uzun dönemde anlamlı bir ilişkinin mevcudiyeti ortaya konmuştur. EKK tahminiyle yapılan uzun dönem katsayı tahminlerinden gelir değişkeni anlamlı bulunmuştur. Buna göre gelirdeki yüzde 1'lik artış uzun dönemde Türkiye'de konut talebini yüzde 6,37 arttıracaktır. E-Views paket programının kendi otomatik ARDL tahmininde ise uzun dönemde konut talebinin bir gecikmeli değeri anlamlı bulunmuştur. Buna göre geçen dönemdeki konut talebindeki yüzde 1'lik artış cari dönemde konut talebini yüzde 0,96 oranında azaltacaktır. Daha sonra uzun dönemli eşbütünleşmeden elde edilen hata terimleri ile serilerin fark değerleri kullanılarak kısa dönem ilişkileri tahmin edilmiştir. Her iki modelde de hata terimi katsayısı negatif ve istatistiksel bakımdan anlamlı bulunmuştur. Bu serilerin katsayısı kısa dönemde oluşabilecek bir dengesizliğin uzun dönemde ne kadarının dengeye geleceğini gösterir. Bu katsayı EKK tahmininde -0,77, otomatik ARDL tahmininde -0,96 olarak tahmin edilmiştir. Yani EKK tahminine göre incelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma olduğunda gelecek dönemde %77 gibi bir hızla dengeye yaklaşılacaktır. Otomatik ARDL tahminine göre ise incelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma olduğunda gelecek dönemde %96 gibi bir hızla dengeye yaklaşılacaktır. EKK tahminine göre kısa dönemde gelir değişkeni, istihdam oranı ve konut kredisi faiz oranları anlamlı bulunmuştur. E-Views paket programının kendi otomatik ARDL tahmininde ise kısa dönemde gelir değişkeni, istihdam oranı, konut kredisi faiz oranları ve tüketici güven endeksi değişkenleri anlamlı bulunmuştur. Her iki tahminde de kısa dönemde gelirin bir dönem gecikmeli değeri konut talebini negatif yönde etkilemektedir. Her iki modelde istihdam oranının bir dönem gecikmeli değeri konut talebini artırıcı yöndedir. EKK tahminine göre konut kredisi faiz oranlarındaki bir azalış kısa dönemde konut talebini azaltırken E-Views paket programının kendi otomatik ARDL tahminine göre konut kredisi faiz oranlarının bir ve dört dönem gecikmeli halleri konut talebini arttırırken iki dönem gecikmeli değeri konut talebini azaltmaktadır. Yine otomatik ARDL tahminine göre kısa dönemde tüketici güven endeksi değişkeninin bir ve iki dönem gecikmeli değerleri kısa dönemde konut talebini pozitif yönde etkilemektedir.

SONUÇ

Kişilerin yaşamında sürekli bir yere sahip olan konut, sadece barınma ihtiyacını karşılamakla kalmayıp, yatırım, ekonomik kalkınma ve refah seviyesinin bir göstergesi olarak da değerlendirilmektedir. Konut sektörü ekonominin önemli bir parçasıdır. Üretim, yatırım ve istihdam gibi makro iktisadi ölçülerle ele alınmaktadır. Özellikle niteliksiz işgücünün büyük ölçüde çalıştırılabildiği bu sektörde kısa sürede istihdam imkânının bulunması işsizlik sorunu için de önemli çözümler getirmektedir.

Türkiye gibi hızla kentleşen bir ülkede konut ihtiyacı duyanlar için yeterli konut sağlanması en büyük problemlerden birisidir. Konut talebi, hanehalkı büyüklüğü, niteliği, arsa değerleri, mülkiyet yapısı, konut finansmanı, kamu müdahaleleri, göç ve kentleşme süreci, kişilerin sürekli gelirleri, işteki durumları, konut fiyatları, ekonomiye duyulan güven gibi birçok faktörün etkisi altındadır.

Bu çalışmada konut alımlarını etkileyebileceğini düşündüğümüz bir takım değişkenlerin Türkiye’de konut talebi üzerindeki etkisi 2005:1-2017:12 aylarını kapsayan veriler çerçevesinde ele alınmıştır. Kullanılan verilerden yalnızca tüketici güven endeksi düzey seviye durağan olup, diğer değişkenler ise birinci farkları alındığında durağanlaşmaktadır. Bu sebeple bu değişkenler arasındaki ilişki Pesaran vd. (2001)’in geliştirmiş olduğu ARDL sınır testi modeliyle incelenmiştir. ARDL modelinin tahmini ilk olarak manuel olarak En Küçük Kareler Yöntemi ile tahmin edilmiş daha sonra otomatik seçim ARDL yöntemi ile tahmin edilerek çıkan sonuçlar karşılaştırılmıştır.

İlk olarak Akaike bilgi kriterine göre gecikme uzunluğu 2 seçildikten sonra modelde otokorelasyon olup olmadığını anlamak için Breusch-Godfrey seriyel korelasyon LM testi yapılmıştır. Modelde otokorelasyon sorunu olmadığı anlaşıldıktan sonra modelin istikrarlılığı Cusum ve Cusumq testleriyle test edilmiş modelde herhangi bir yapısal kırılmaya rastlanmamış ve istikrarlılığı ortaya konmuştur. Daha sonra seriler arasında uzun dönemde ilişkinin varlığını tespit edebilmek için Wald testi ile F değeri bulunmuş olup bu değer Pesaran’ın asimptotik alt ve üst sınır kritik değerleriyle karşılaştırılması yapılmıştır. F değeri üst kritik değerden büyük olduğu için seriler arasında uzun dönemli bir ilişkinin varlığı tespit edilmiştir. Daha sonra EKKY ile uzun dönem katsayıları tahmin edilmiştir. Çıkan sonuçlara göre bütün katsayılar anlamlı bulunmasına rağmen istatistiksel olarak yalnızca kişi başına düşen gelir anlamlı bulunmuştur. Buna göre gelirdeki %1’lik bir artışın uzun dönemde Türkiye’de konut talebini %6,37 arttırdığı tespit edilmiştir.

Uzun dönem ilişkisi tamamlandıktan sonra bu eşbütünleşmeden elde edilen hata terimleri ile serilerin fark değerleri kullanılarak kısa dönem ilişkisi tahmin edilmiştir. Kısa dönem tahmini için kurulan modelin tanımlayıcı istatistikleri otokorelasyon sorunu Breusch-Godfrey LM testi ile model kurma hatası Ramsey testi ile ve değişen varyans sorunu ARCH testi ile 1.ve 2. gecikme uzunluklarında test edilmiş olup modelin istikrarlılığı Cusum ve Cusumq testleriyle sınanmıştır. Kısa dönem modelinde istatistiksel olarak anlamlı çıkan üç değişken vardır. Bunlar sırasıyla; kişi başına düşen gelirin bir dönem gecikmeli hali, istihdam oranının bir dönem gecikmeli hali ve konut kredisi faiz oranlarının bir dönem gecikmeli halidir. Katsayılar bakımından kısa dönemde Türkiye’de konut talebini bu üç değişken sırasıyla negatif, pozitif ve pozitif olarak etkilemektedir. Yani gelirin bir gecikmeli hali kısa dönemde konut talebinin azaltırken, istihdam oranı ve kredi faiz oranlarının bir gecikmeli hali konut talebini arttırmaktadır. Kısa dönemde oluşabilecek herhangi bir dengesizliğin uzun dönemde ne kadarının düzeleceğini gösteren hata terimleri katsayısı ise negatif istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Bu katsayı -0,77 olarak bulunmuştur. İncelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma durumunda gelecek dönemde %77 gibi bir hızla dengeye yaklaşılacaktır. Daha sonra kısa dönem katsayıları ile bağımlı değişken olan konut talebi arasında nedensellik ilişkisi de Wald testi yardımıyla araştırılmıştır. Buna göre kişi başına gelir, istihdam oranı ve konut kredisi faiz oranları ile konut talebi arasında bir nedensellik tespit edilmiştir.

İkinci olarak ise kurulan model otomatik seçim ARDL yöntemi ile tahmin edilmiştir. Öncelikle Akaike bilgi ölçütüne göre gecikme uzunluğu 7 olarak belirlenmiştir. Daha sonra modelde seriyel korelasyon (otokorelasyon) olup olmadığını anlamak için Breusch-Godfrey otokorelasyon testi (LM Testi) yapılmıştır. Yapılan test sonucuna göre herhangi bir otokorelasyon problemine rastlanmamıştır. Daha sonra uzun dönemli bir eşbütünleşme ilişkisinin varlığını araştırmak için Bounds testi yapılmıştır. Bu test sonucuna göre F istatistik değeri alt ve üst kritik değerlerin üstünde çıktığı için uzun dönemli bir ilişkinin varlığı ortaya konmuştur. Konut talebiyle seçilmiş değişkenler arasındaki ilişkinin uzun dönem katsayılarının tahmin edilebilmesi için Akaike (AIC) kriteri kullanılarak modelin genelinde 7 uygun gecikmede otomatik seçime göre her bir değişkenin gecikme uzunluğu sırasıyla; konut talebi için 1, gelir için 2, fiyat için 2, istihdam oranı için 5, kredi faiz oranları için 7, kentleşme oranı için 0 ve tüketici güven endeksi için 3 gecikme uygun bulunmuştur (ARDL Model 1, 2, 2, 5, 7, 0, 3). Tahmin edilen uzun dönem modeli tüm tanımlayıcı testlerden geçtikten sonra modelin istikrarlılığı Cusum ve Cusumq testleriyle araştırılmış olup herhangi bir yapısal kırılmaya rastlanmamış ve modelin stabil olduğu anlaşılmıştır. Daha sonra ARDL (1, 2, 2, 5, 7, 0, 3) modelinden faydalanarak uzun dönem katsayıları hesaplanmıştır. Uzun dönemli ilişkide modelin tahmini sonucunda tüketici güven endeksi katsayısı hariç tutarlı uzun dönem katsayıları tahmin edilmesine rağmen yalnızca sabit terim ve konut talebinin bir gecikmeli hali istatistiksel açıdan anlamlı bulunmuştur. Yani konut talebinin bir dönem gecikmeli hali uzun dönemde Türkiye’de konut talebini negatif yönde etkilemektedir. Uzun dönem ilişkisi tamamlandıktan sonra bu

koentegrasyondan elde edilen hata terimleri ile serilerin fark değerleri kullanılarak kısa dönem ilişkisi tahmin edilmiştir. Hata terimi katsayısı negatif ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Bu katsayı -0,96 olarak bulunmuştur. İncelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma durumunda gelecek dönemde %96 gibi bir hızla dengeye yaklaşılabacaktır.

Kısa dönemde ise konut talebi ile kişi başına düşen gelir arasında gelirin cari ve bir dönem evvelki değeri istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Fakat katsayısı negatif bulunmuştur. Yani gelirin cari ve bir dönem gecikmeli hali kısa dönemde Türkiye’de konut talebi üzerinde negatif etki oluşturmaktadır. Konut talebi ve fiyat göstergesi yerine kullandığımız Tüfe ile istatistiksel açıdan anlamlı bir ilişki bulunmamıştır. İstihdam oranının bir gecikmeli dönemi istatistiksel bakımdan anlamlı ve katsayısı pozitif tespit edilmiştir. Buna göre istihdam oranını bir dönem gecikmeli hali kısa dönemde Türkiye’de pozitif etki oluşturmaktadır. Dört gecikmeli hali ise negatif etki oluşturmaktadır. Konut talebi ile konut kredisi faiz oranları arasında konut kredisi faiz oranlarının bir, iki ve dört gecikmeli değeri %5 seviyesinde anlamlıdır. Birinci ve dördüncü gecikmeli değerlerin katsayısı beklentimizin aksine kısa dönemde Türkiye’de konut talebini pozitif yönde etkilerken, iki gecikmeli değeri beklentimiz yönünde negatif olarak etkilemektedir. Son olarak da tüketici güven endeksi değişkeni ile konut talebi arasında tüketici güven endeksinin cari dönem değeri istatistiksel bakımdan anlamlı değilken, bir ve iki dönem gecikmeli değerleri hem istatistiksel açıdan anlamlı hem de katsayılar bakımından beklentimiz yönündedir. Yani kısa dönemde tüketici güven endeksinin bir ve iki dönem gecikmeli değerleri Türkiye’de konut talebini pozitif yönde etkilemektedir.

Değerlendirme

Yapılan testler sonucunda her iki modelde de seriyel korelasyon olmadığı görülmüştür. Her iki modelinde stabil olup olmadığı Cusum ve Cusumq testleriyle araştırılmış olup iki modelinde istikrarlı katsayılarla sahip olduğu görülmüştür. Her iki modelde de F istatistik değeri Pesaran vd. (2001)’ in tablosundaki kısıtsız ve trend içermeyen kritik değerlerin üzerinde çıktığı için uzun dönemde anlamlı bir ilişkinin mevcudiyeti ortaya konmuştur. EKK tahminiyle yapılan uzun dönem katsayı tahminlerinden gelir değişkeni anlamlı bulunmuştur. Buna göre gelirdeki yüzde 1’lik artış uzun dönemde Türkiye’de konut talebini yüzde 6,37 arttıracaktır. E-Views paket programının kendi otomatik ARDL tahmininde ise uzun dönemde konut talebinin bir gecikmeli değeri anlamlı bulunmuştur. Buna göre geçen dönemdeki konut talebindeki yüzde 1’lik artış cari dönemde konut talebini yüzde 0,96 oranında azaltacaktır. Daha sonra uzun dönemli eşbütünleşmeden elde edilen hata terimleri ile serilerin fark değerleri kullanılarak kısa dönem ilişkileri tahmin edilmiştir. Her iki modelde de hata terimi katsayısı negatif ve istatistiksel bakımdan anlamlı bulunmuştur. Bu serilerin katsayısı kısa dönemde oluşabilecek bir dengesizliğin uzun dönemde ne kadarının dengeye geleceğini gösterir. Bu katsayı EKK tahmininde -0,77, otomatik ARDL tahmininde -0,96 olarak tahmin edilmiştir. Yani EKK tahminine göre incelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma olduğunda gelecek dönemde %77

gibi bir hızla dengeye yaklaşılabacaktır. Otomatik ARDL tahminine göre ise incelenen dönemde dengeden herhangi bir sapma olduğunda gelecek dönemde %96 gibi bir hızla dengeye yaklaşılabacaktır. EKK tahminine göre kısa dönemde gelir değişkeni, istihdam oranı ve konut kredisi faiz oranları anlamlı bulunmuştur. E-Views paket programının kendi otomatik ARDL tahmininde ise kısa dönemde gelir değişkeni, istihdam oranı, konut kredisi faiz oranları ve tüketici güven endeksi değişkenleri anlamlı bulunmuştur. Her iki tahminde de kısa dönemde gelirin bir dönem gecikmeli değeri konut talebini negatif yönde etkilemektedir. Her iki modelde istihdam oranının bir dönem gecikmeli değeri konut talebini artırıcı yöndedir. EKK tahminine göre konut kredisi faiz oranlarındaki bir azalış kısa dönemde konut talebini azaltırken E-Views paket programının kendi otomatik ARDL tahminine göre konut kredisi faiz oranlarının bir ve dört dönem gecikmeli halleri konut talebini arttırırken iki dönem gecikmeli değeri konut talebini azaltmaktadır. Yine otomatik ARDL tahminine göre kısa dönemde tüketici güven endeksi değişkeninin bir ve iki dönem gecikmeli değerleri kısa dönemde konut talebini pozitif yönde etkilemektedir.

Çalışmanın ampirik kısmına baktığımızda konut talebini etkileyen serilere bağlı olarak, Türkiye’de konut talebine etki eden faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Özellikle kişi başına düşen gelir, istihdam oranı, konut kredisi faiz oranları ve tüketicilerin ekonomiye duyduğu genel güven ile konut talebi yakından etkileşim içindedir. Çalışmanın sonuçları konut politikalarının oluşumuna aracılık etmesi bakımından önemlidir.

Literatürdeki konut talebi ile incelenen değişkenler arasındaki ilişkileri inceleyen çalışmaların bulgularını dikkate alırsak, Türkiye için kısa ve uzun dönemde çıkan bu sonuçlara bakarak sonuç yerine Türkiye’de konut talebinin karşılanması için ulusal ve bölgesel ölçekte çok boyutlu konut politikaları üreterek konut talebini karşılayabilecek sürdürülebilir bir yapının oluşması sağlanabilir. Yani istihdamı arttırma politikaları, faiz oranlarını düşürme politikalar ve geliri artıcı politikalar üreterek sürdürülebilir bir yapı oluşturulabilir.

Bu tez çalışmasında kullanılan verilerin derlenmesi ile oluşan bu veri havuzu verilerin ulaşılabilirliği sonucu genişletilebilir. Uzun dönemde gelir değişkeni konut talebini pozitif yönde etkilemektedir. Kısa dönemde ise gelir ile birlikte istihdam oranı ve konut kredisi faiz oranları konut talebi üzerinde anlamlı etkiye sahiptirler. Bu nedenle konut talebini belirlemede en önemli değişkenlerin gelir seviyesi, istihdam oranı ve kredi faiz oranları olduğu söylenebilir. Ekonomik büyümenin artması kuşkusuz konut talebini ve dolayısıyla ekonomik talebi canlandıracak temel bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

KAYNAKÇA

- Akal, Z., Eke, N. ve Aksoy, S. (1983). Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları, *Milli Prodüktive Yayınları*, Ankara, 292:12
- Akçay, B. (1993). İngiltere’de Konut Finansmanı, *HDT Dergisi*, s.154.
- Akel, V. ve Gazel, S. (2014). Döviz Kurları ile Bist Sanayi Endeksi Arasındaki Eşbütünleşme İlişkisi: Bir ARDL Sınır Testi Yaklaşımı, *Erciyes Üniversitesi İİBF Dergisi*, 44: s.36.
- Aliz, M. (1992). Belçika’da Toplu Konut Sorununa Yaklaşım, *Türk İdare Dergisi*, 64(395):143-146
- Arslan, İ. (2007), *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya, ss.103-114.
- Aydın, H.F. (2012). *Türkiye Konut Sektörünün Matematiksel Modellenmesi*. Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, ss.7-12.
- Baffoe-Bonnie, J. (1998). The Dynamic Impact of Macroeconomic Aggregates on Housing Prices and Stock of Houses: A National and Regional Analysis, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 17(2): pp.179-197.
- Bayat, K. (2001). *Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası*. Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, ss. 26-83.
- Bekmez, S. ve Özpolat, A. (2013). Gelir Esnekliğinin Ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Konut Talebinin Etkisinin VECM Yöntemi ile Tahmin Edilmesi. *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi*, (27): ss.99-113.
- Belser, F. ve Türksoy, Ö. (1989). Housing in Turkey. *Habitat INTL*, 13(1): pp.25-32.
- Blumenfeld, H. (1944). A Neglected Factor in Estimating Housing Demand, *The Journal of Land & Public Utility Economics*, 20(3): pp.264-270.
- Bocutoğlu, E. ve Ertürk, Z. (1992). Supply and Demand Analysis in Housing Market: A Case Study in Turkey as a Developing Country, *Management Quality and Economics*, pp.203-210.

- Boratav, K. (1990). *İktisat Tarihi: 1908-1980*. (Der.), *Türkiye Tarihi 4: Çağdaş Türkiye*, Akşin, S. Cem Yayınları, İstanbul, s.341
- Bozkır, Y. (2007). *Konut Finansmanında Tutsak (Mortgage) Sistemi ve Türkiye Uygulaması*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir, s.7.
- Böheim, R. ve Taylor, M. (2002). Tied Down or Rome to Move? Investigating the Relationships between Housing Tenure, Employment Status and Residential Mobility in Britain. *Scottish Journal of Political Economy*, 49(4): pp. 369-92.
- Cansever, T. (1994). *Ev ve Şehir, İnsan Yayını*, İstanbul, s.89.
- Carliner, G. (1973). Income Elasticity of Housing Demand, *The Review of Economics and Statistics*. 55(4), pp.528-532.
- Constant, A., Gataullina, L. ve Zimmermann, K.F. (2006). Gender, Ethnic Identity and Work. *IZA Discussion*, p.2420.
- Çetin, B. O. (2013). Gecekondu ve Toplumsal İlişki Ağları. Güneş, F. (Ed), *Kentleşme sosyolojisi içinde* (s. 228-250). Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir, s.2978.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikaları. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3): ss.75-105.
- Dalkılıç, B. ve Aşkın, M. (2017). Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış. *Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yayınları*, s.16.
- Derdiyok, T. (1990). Türkiye'nin Kayıtdışı Ekonomisinin Tahmini. *TOBB İktisat Dergisi*, s.54.
- Dinler, Z. (1998). Bölgesel İktisat, *Ekin Kitabevi Yayınları*, Bursa, ss.55-70.
- Dişbudak, D. (2006). *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Türkiye Açısından değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, s.102.
- Dornbusch, R. ve Fischer, S. (1994). *Macro Economics, Sixth Edition.*, McGraw Hill Inc. *Tarafından verilen basım hakkı ile Literatür Yayıncılık*, İstanbul.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon, ss.5-87.
- Durkaya, M., ve Yamak, R. (2004). Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi. *İktisat, İşletme ve Finans Dergisi*, ss.75-87.

- Duesenberry, J., & Kistin, H. (1953). *The Role of Demand in the Economic Structure*. New York: Oxford University Press.
- Elder, W. H., ve Zumpano, V. L. (1991). Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location. *The Journal of Real Estate Research*, 6(3): pp.341-56.
- Ermisch, John F. (1990). The Background: Housing Trends and Issues Arising from Them. *Housing and the National Economy*, J. F. Ermish (Ed.), Aldershot:Avebury Gower for the National Institute of Economic and Social Research.
- Ermisch, J., Findlay, J., ve Gibb, K. (1996). The price Elasticity Of Housing Demand in Britain:Issues Of Sample Selection. *Journal of Housing Economics*, 5(1): pp.64– 86.
- Fair, R., ve Jaffee, D. M. (1972). The Implications of the Proposals of the Hunt Commission for the Mortgage Housing Market: An Empirical Study. *n Conference Series, No. 8, Federal Reserve Bank of Boston.*
- Gelfand, J.E. (1966). The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand. *Land Economics*, 42(4): pp.464–472.
- Gence, Ş. (2004). *Türkiye’de Konut Sorunu Konut Sorununun Çözümünde Kooperatiflerinin Rolü ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sorunlarının İncelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi. Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir, ss.49-74.
- Granger, C. W. J. ve Newbold, P. (1974). Spurious regressions in econometrics. *Journal of Economics*, 2(2): pp.111-120
- GÜR, Ş.Ö. (2000). Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü. *Yapı Endüstri Merkezi Yayınları*, İstanbul.
- Güriş, S., Çağlayan, E., ve Ün, T. (2011). Estimating of Probability of Homeownership in Rural and Urban Areas: Logit, Probit and Gompit Model. *European Journal of Social Sciences*, 21: pp.405-411.
- Halıcıoğlu, F. (2007). The Demand for new housin in Turkey: an application of ARDL model. *Global Business and Economics Review*, 9(1): pp.62-74.
- Hamamcı, C. (1992). Yerleşme ve Çevre Sorunları, *Türkiye Ekonomi Kurumu Yayını*, Ankara, s.50.
- Hausman, Jerry, A. ve David, A.W. (1980), Discontinuous Budget Constraints And Estimation: The Demand for Housing. *The Rewiew of Economic Studies* 47(1): pp. 75-96.
- Hendershott, P. H. ve Weicher J. C. (2002). Forecasting Hausing Markets: Lessons Learned. *Real Estate Economics*, 30(1): pp.1-11.

- Hochguertel, S. ve Soest, V. A. (2008). The Relation between Financial and Housing Wealth of Dutch. *Journal of Urban Economics*, 49, pp. 374- 403.
- İmamoğlu, O. ve İmamoğlu, V. (1996). İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara'da Bir Toplu Konut Araştırması. *T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı Yayınları, Konut Araştırma Dizisi Nr.11, Ankara.*
- Jin, Y. ve Zhixiong Z. (2007). Real Estate and Optimal Public Policy in a Credit-Constrained Economy. *Journal of Housing Economics*, 16(2): pp.143-166.
- Kalkınma Bakanlığı, (1963). 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, s.433.
- Kalkınma Bakanlığı, (1968). 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.273-274.
- Kalkınma Bakanlığı, (1973). 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.828-829.
- Kalkınma Bakanlığı, (1979). 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.144-147.
- Kalkınma Bakanlığı, (1985). 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.166-168.
- Kalkınma Bakanlığı, (1990). 6. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.316-317.
- Kalkınma Bakanlığı, (1996). 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.174-178.
- Kalkınma Bakanlığı, (2000). 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.172-173.
- Kalkınma Bakanlığı, (2014). 10. Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Kalkınma Bakanlığı Yayını*, Ankara, ss.147-148.
- Keleş, R. (1967). Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikaları Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri. *İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi Yayınları, No:8, Ankara, s.28.*
- Keleş, R. (2002). Kentleşme Politikası. *İmge Kitapevi*, Ankara, s.611.
- Lee, T. H. (1963). Demand for Housing: A Cross-Section Analysis. *The Review of Economics and Statistics*, 45(2): pp.190-196.
- Lebe, F., ve Yiğit, B. (2009). Analysis of the Short and Long Run Housing Demand in Turkey. *The 7th International Symposium of The Romanian Regional Science Association Baia Mare, Romania s.12-13.*

- Lebe, F., ve Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28(1): pp.57-83.
- Lim, C.G., Follain, J. ve Bertrand R. (1980). Determinants of Home-Ownership in a Developing Economy: The Case of Korea. *Urban Studies*, 17: pp.13-23.
- Lindh, T. Malmberg, B. (2008). Demography and housing demand—what can we Learn from Residential Construction Data . *Journal of Population Economics*,21: pp.521-539.
- Maisel, S. J., Burnham, J. B., ve Austin, J. S. (1971). The Demand for Housing: A Comment. *The Review of Economics and Statistics*, 53(4): pp.410-413.
- Mankiw, N. Gregory and David N. Weil (1989). The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market. *Regional Science and Urban Economics*, 19: pp.235–258.
- Mankiw, N. G. (2010). Makro Ekonomi, Çeviri Editörü: Ömer Faruk Çolak. Efil Yayınevi, 6. Basım, Ankara s.563.
- Martin, Preston (1966). Aggregate Housing Demand: Test Model, Southern California. *Land Economics*, 42(4): pp.503–513.
- Mayo, S.K. (1981). Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand. *Journal of Urban Economics*, 10: pp.95-116.
- Mutluay, S. (1992). *Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Myers, D. ve Vidaurri, L. (1996). Real Demographics of Housing Demand in the United States. The Lusk Review for Real Estate Development and Urban Transformation, (1): pp.55-61.
- Narayan, P.K. (2005). The Saving And Investment Nexus for China: Evidence From Cointegration Tests. *Applied Economics*, 37(17): pp.1979-1990.
- Narayan, P.K. ve S. Narayan (2005). Estimating Income and Price Elasticities of Imports For Fiji in sa Cointegration Framework. *Economic Modelling*, 22: pp.423-438
- Narayan, P.K. ve R. Smyth (2005). Trade Liberalization and Economic Growth i Fiji. An Empirical Assesment Using the ARDL Approach. *Journal of the Asia Pacific Economy*, 10(1): pp. 96-115.
- Narayan, P.K. ve R. Smyth (2006). What Determines Migration Flows From Low-Income to High-Income Countries? An Empirical Investigation of Fiji-U.S. Migration 1972-2001. *Contemporary Economic Policy*, 24(2): pp.332-342.

- Okşak, Y. (2011). *Türkiye’de Konut Sektörünün Yapısı ve Gelişimini Etkileyen Faktörler TOKİ Uygulamaları Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sermaye Piyasaları ve Borsa Anabilim Dalı, İstanbul, s.16.
- Olubodun, F. (2000). A factor Approach to the Analysis of Components Defectes in Housing Stock. *Structural Survey*, 18(1): pp.46-58.
- Özden, A. T. (2007). Kapsamlı Doğal Afet Risk Yönetimi Kurs Bitirme Projesi. *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü*, Ankara, s.5.
- Özkan, E. (1981). *Türkiye’de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları*, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, s.24.
- Özlük, S. (2014). *Türkiye’de Konut Sektöründe Talep ve Arzı Belirleyen Faktörler*, Doktora Tezi, Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, ss.57-64.
- Özübek, C. (2008). *Konut Finansman Yöntemlerinde Riskler: Hanehalkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma*. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Öztürk, N. (1997). *Türkiye’de Konut Sektörü*, Yüksek Lisans Tezi, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sivas, ss.3-110.
- Öztürk, N. (2007). Finansal Küreselleşme ve Küresel Sermaye Akımları. *Küreselleşme Üzerine Notlar*, (Ed.: Oğuz Kaymakçı), Nobel Yayınları, Ankara, ss.87-251.
- Öztürk, N., ve Fitöz, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi* 5(10): ss.21-52.
- Painter, G., ve Christian, L. R. (2002), The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, pp.243-267.
- Pesaran, M. H., Y. Shin ve R.J. Smith (2001). Bounds Testing Approaches to The Analysis of Level Relationships. *Journal of Applied Econometrics*, 16: pp.289-326.
- Rapaport, W. J. (1996). Decision Support Systems. *The International Journal*, 16(1): pp.3-19.
- Rosen, H. S. (1979). Housing Decisions and the U.S. Income Tax: An Econometric Analysis. *Journal of Public Economics*, pp.1-23.
- Siso, O. (2009). *Türkiye’de Konut Pazarlaması ve Üniversite Öğrencilerinin Gelecekte Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Bir*

Araştırma, Doktora Tezi, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sivas.

Sürmeli, M. (2003). *Türkiye''de 1990 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları ve Sorunları*,Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, s.9.

Tekeli, İ. (1999). Kent Planlaması Konuşmaları. *TBMOB Mimarlar Odası Yayınları*, Ankara, s.103.

Tekeli, İ. (1991). Kent Planlaması Konuşmaları. *TBMOB Mimarlar Odası Yayınları*, Ankara, s.102.

Tekeli, İ. (1996). Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi. *T.C.Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.20*, Ankara, s.5.

Tekeli, İ. (2009a). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek. Tarih Vakfı Yurt Yayınları*, İstanbul, s.97.

Tekeli, İ. (2009b). Türkiye’nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak. *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Konut Sempozyumu*, İstanbul, s.117-302.

Teker, M.B. (1996). Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, *SPK Yayını*, 43:1-19.

Tiwari, P., Parikh, K., & Parikh, J. (1999). Effective Housing Demand in Mumbai (Bombay) Metropolitan Region Metropolitan Region. *Urban Studies 36(10)*: pp.1783– 1809.

TMMOB, (1974). Konut Sorunu ve Konut Politikaları Üzerine. Sayı: 4, Nisan 1974, s. 5-9.

TMMOB. (1985). Konut Sorunları, Üretim Metotları ve Yapım Teknolojisi. *İnşaat Mühendisleri Odası Türkiye İnşaat Mühendisliği 8. Teknik Kongresi*, Ankara s.337- 358.

TMMOB Mimarlar Odası (2009). Konut sempozyumu. *İstanbul Büyükşehir Şubesi, İTÜ Mimarlık Fakültesi*, İstanbul

Trimpath, S. ve Juan M. (2002). A New Kind of Gold? Investment in Housing under Economic Uncertainty, s.8-10.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, (1961), Md.49.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, (1982), Md.21.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, (1982), Md.57.

TÜİK, Hane Halkı İşgücü Anketi, <http://www.tuik.gov.tr/>, [Erişim Tarihi, 01.12.2017].

TÜİK, İstatistik Göstergeler

Uysal, D. ve Yiğit, M. (2016). Türkiye’de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi*, Konya, 19(1):186-209.

Üçışık, H.F. (2006). Kent Sorunu ve Çözüm Önerileri, *Ötüken Yayınları*, İstanbul, s.44.

Yeni Konut Fiyat Endeksi. (2018). *Reidin-Gyoder, Mart 2018, s.12.*

Yıldız, M. Y. (2006). *Bolu il Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi* Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bolu, s.28.

Yıldırım, K., Karaman, D. ve Taşdemir, M. (2012). Makro Ekonomi. *Seçkin Yayıncılık*, 10. Basım, Ankara, s.503.

Yoğurtçu, F. B. (2013). *Yatırım Kararı Açısından Konut Sektöründe Sürdürülebilir Müşteri Değişiklik Talepleri Yönetimi*, Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Beykent Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Winger, A. (1968). Housing and Income. *Western Economic Journal*, pp.226-232.

ÖZGEÇMİŞ

Ramazan YILDIZ, 1990 yılında Gaziantep'te doğdu. 2013 yılında Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Uluslar arası İlişkiler bölümünden mezun oldu. 2014 yılında Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalında yüksek lisansa başladı. Evli olup, 2014-2016 yılları arasında Halkbank' ta çalışmıştır, 2016 yılı Ağustosundan itibaren Gümrük ve Ticaret Bakanlığında Gümrük Muhafaza memuru olarak çalışmaktadır.

VITAE

Ramazan YILDIZ was born in Gaziantep in 1990. He graduated from the Department of International Relations at Selçuk University in 2013. He has begun to the masters degree at Department of Economics in the Institute of Social Sciences at Gaziantep University in 2014. He is married and has worked in Halkbank between 2014 and 2016. He has been working as a Customs Enforcement officer in the Ministry of Customs and Trade since August 2016.