



T.C.
TOKAT GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**KONUT SATIN ALMA MALİYET ANALİZLERİ: BANKALAR-
KATILIM BANKALARI-ELBİRLİĞİ SİSTEMİ
KARŞILAŞTIRMASI**

Hazırlayan
Oğuz Mustafa AKPOLAT

İşletme Ana Bilim Dalı
Muhasebe-Finansman Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Mustafa GÜL

TOKAT – 2018



T.C.
TOKAT GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**KONUT SATIN ALMA MALİYET ANALİZLERİ: BANKALAR-
KATILIM BANKALARI-ELBİRLİĞİ SİSTEMİ
KARŞILAŞTIRMASI**

Hazırlayan
Oğuz Mustafa AKPOLAT

İşletme Ana Bilim Dalı
Muhasebe-Finansman Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Mustafa GÜL

TOKAT – 2018

**KONUT SATIN ALMA MALİYET ANALİZLERİ: BANKALAR-KATILIM
BANKALARI-ELBİRLİĞİ SİSTEMİ KARŞILAŞTIRMASI**

Tezin Kabul Ediliş Tarihi: 26/07 2018

Jüri Üyeleri (Unvanı, Adı Soyadı)

İmzası

Başkan: Dr. Öğr. Üyesi Yakup ÜLKER

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Mustafa GÜL (Danışman)

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Atila KARKACIER



Bu tez, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulunun 28/06/2018 tarih ve 31-16 sayılı oturumunda belirlenen jüri tarafından kabul edilmiştir.

Prof.Dr.Mustafa ÇOLAK
Enstitü Müdürü:.....Enstitü Müdürü



ETİK SÖZLEŞME**T.C.****TOKAT GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

Bu belge ile bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçlara atıf yaptığımı ve kaynağını gösterdiğimi beyan ederim.

26.07.2018

Oğuz Mustafa AKPOLAT



ÖZET

Bu çalışmada Türkiye'nin konut politikası ile ilgili yakın tarihten bilgiler verildikten sonra konut fiyat artışlarını etkileyen etmenler istatistikî verilerle incelenmiştir. Uygulama bölümünde ise, günümüzün en popüler konut finansman aracı olan banka konut kredileri ile genellikle faizsiz olmasından dolayı İslami kesimin konut finansmanında tercih ettiği elbirliği sisteminin konut satın almak isteyen tüketicilere maliyetleri karşılaştırılmıştır. Sonuçta devlet güvencesi olmaması sebebi ile banka konut kredileri kadar talep görmeyen elbirliği sisteminin bazı durumlarda banka konut kredisinden daha avantajlı olduğu görülmüştür.

300.000 TL değerindeki bir konut için, 120 ay vade ile % 75'ine kadar finansman alınabileceği varsayımı altında konut enflasyonu, kira kaybı ve kira artışları dikkate alınarak hesaplandığında; elbirliği sisteminde, enflasyon oranının % 10 olması durumunda 45. aydan sonra finansman tutarını alan tüketicilerin banka finansmanına göre zarar etmeye başladığı görülmüştür. Enflasyon oranının % 20 olması durumunda ise 31. aydan sonra finansman tutarını alan tüketiciler zarar etmektedir.

Konut değerinin % 25'i tutarında peşinatı olan tüketiciler için ise; Bankaların konut finansman maliyeti tutarı peşinat dâhil, 465.469,16 TL, elbirliği sisteminde maliyeti ise 319.470 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda elbirliği sistemi 145.999,16 TL daha avantajlıdır. Konut finansmanı ödemesi peşinatlı sistemde 120 ay vadede % 25 peşinatla 38. Aya kadar yapılmakta olduğu için; 38. Aya kadar meydana gelebilecek konut fiyat artışları, kira ödemeleri ve kira artışları, peşinat tutarının faiz veya kar payı getirileri de dikkate alındığında Elbirliği sisteminde konut finansman maliyeti 433.027,20 TL dir. Yine bankaların konut finansman maliyetine bakılarak, konut finansmanını son teslim alan kişinin bile 32.441,96 TL kar ettiği görülmüştür. Bu yöntem ile elbirliği sisteminde konut finansmanı kullanan tüm tüketicilerin, bankalardan konut finansmanı kullanan tüketicilere göre daha avantajlı olduğu belirlenmiştir.

Anahtar kelimeler: Konut finansmanı yöntemleri, Banka kredileri, Elbirliği sistemi.

ABSTRACT

In this study, the factors affecting the housing price increases were analyzed with statistical data after the recent information on Turkey's housing policy was given. In the application section, the bank housing loans which are the most popular mortgage financing tools of today, are compared with the costs of the hand cooperation system preferred by the Islamic section for housing financing, since it's generally free of interest. As a result it is seen that hand cooperation system, which is not as demanding as the bank housing loans, is more advantageous than bank housing loans in some cases.

For a house with a value of TL 300.000, when it is calculated considering housing inflation, rent loss and rent increases under the assumption that finance can be obtained up to 75 % ine with 120 months maturity; If the inflation rate is 10 %, it is seen that the consumers who receive the financing amount after 45th have started to suffer losses. If the inflation rate is 20 %, then the consumers who receive the financing amount after 31st is harmed.

For consumers who have a down payment of 25 % of the housing value; The amount of the housing financing costs of the banks including the down payment was determined as 465.469,16 TL and the cost in the Cooperation System was 319.470 TL. In this case, Cooperation system is more advantageous TL 145,999.16. Because the payment of the housing financing is carried out up to 38th month in advance payment of 25 % in 120 months in advance payment system; 38. Housing financing cost is 433,027,20 TL in the Cooperation system when the house price increases, rent payments and rent increases that can occur up to the month, and the interest or profit share income of the down payment amount are taken into account. Again, considering the financial cost of housing financing, it is seen that even the person who has recently received housing financing has made a profit of 32.441,96 TL. With this method, it is determined that all consumers who use housing financing in the cooperative system are more advantageous than consumers who use housing financing from banks.

Key words: housing financing methods, bank credits, cooperation system

İÇİNDEKİLER

ÖZET	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vii
GRAFİKLER LİSTESİ.....	viii
KISALTMALAR LİSTESİ	ix
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM: KONUT KAVRAMI VE TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKASI... 3	3
1.1. KONUT KAVRAMI.....	3
1.2. TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKASI.....	3
1.2.1. 1923-1950 Dönemi Konut Politikası	4
1.2.2. 1950-1980 Dönemi Konut Politikası	9
1.2.3. 1980 Sonrası Dönemde Konut Politikası.....	15
1.3. KONUT ARZ VE TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
1.3.1. Milli Gelir Dağılımı ve Büyüme Oranları	25
1.3.2. Nüfus Değişimi ve Kentleşme	29
1.3.3. Enflasyon ve Faizler	31
1.3.4. Arsa Maliyetleri	34
1.3.5. İnşaat Maliyetleri	35
2. BÖLÜM: BANKALAR – KATILIM BANKALARI VE ELBİRLİĞİ	37
SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI.....	37
2.1. BANKALARDA KONUT KREDİSİ.....	37
2.1.1. Konut Kredisi Kullanımı.....	37
2.2. KATILIM BANKALARININDA KONUT FİNANSMANI	41
2.3. ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI	43
2.3.1. Elbirliği Sistemi (Cooperation System).....	43
2.3.2. Elbirliği Sisteminin Özellikleri	45

3. BÖLÜM: KONUT FİNANSMANINDA BANKALAR - KATILIM

BANKALARI - ELBİRLİĞİ SİSTEMİ MALİYET KARŞILAŞTIRMASI.....	52
3.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ	52
3.2. ARAŞTIRMANIN KISITLARI.....	52
3.3. BANKALAR İÇİN KONUT KREDİSİ MALİYETİ	53
3.4. ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI MALİYETLERİ	59
3.4.1. Elbirliği Sistemi Peşinatsız 120 Ay Vadeli Konut Finansmanı Maliyeti	59
3.4.2. Elbirliği Sisteminden Alınacak Finansmanın Gerçek Değerleri.....	63
3.4.3. Konut Fiyat Artışlarının Elbirliği Sistemi Finansman Maliyetine Etkisi	66
3.4.4. Konut Fiyat Ve Kira Artışlarının Elbirliği Sistemi Finansman Maliyetine Etkisi	69
3.4.5. Elbirliği Sistemi Peşinatsız 120 Ay Vadeli Konut Finansmanı Maliyeti.....	73
SONUÇ ve ÖNERİLER	81
KAYNAKLAR	85
ÖZGEÇMİŞ	92

TABLULAR LİSTESİ

Tablo 1 KKDF ve BSMV nin kredi maliyetine etkisi	39
Tablo 2 Elbirliği sistemi konut finansman teslim süreleri	51
Tablo 3 Banka konut kredisi geri ödeme tablosu	57
Tablo 4 Banka konut kredisi maliyet tablosu	59
Tablo 5 Elbirliği sistemi konut finansmanı geri ödeme tablosu	60
Tablo 6 Elbirliği sistemi konut finansmanı maliyet tablosu	62
Tablo 7 Bankalar ve elbirliği sistemi için konut finansmanı maliyeti karşılaştırma tablosu	63
Tablo 8 Elbirliği sistemi finansman tutarının enflasyon karşısında gerçek değerleri.....	64
Tablo 9 Elbirliği sistemi konut finansmanında enflasyon etkisi.....	67
Tablo 10 Elbirliği konut finansmanı tutarına enflasyon ve kira tutarlarının etkisi tablosu	69
Tablo 11 Bankalar ve elbirliği sistemi maliyet durum karşılaştırma tablosu	71
Tablo 12 Banka konut kredisi maliyet tablosu (Peşinatlı)	73
Tablo 13 Elbirliği sistemi finansman maliyet tablosu (Peşinatlı sistem).....	74
Tablo 14 Banka ve elbirliği sistemi maliyet karşılaştırma tablosu (Peşinatlı)	78
Tablo 15 Elbirliği sistemi konut finansman maliyetine enflasyon, faiz, kira etkisi (Peşinatlı).....	79
Tablo 16 Banka ve elbirliği sistemi maliyet karşılaştırması (Peşinatlı)	79

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Saraçoğlu Mahallesi	5
Şekil 2 Saraçoğlu Mahallesinin planı	6
Şekil 3 Ankara'nın gecekondulu mahalleleri	7
Şekil 4 Banka konut kredisi hesaplama denklemi	54



GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1 Türkiye geneli konut mülkiyet durumu.....	20
Grafik 2 Finansman kaynağına göre konut satışları	22
Grafik 3 İpotekli ilk satış konutlar	23
Grafik 4 İpoteksiz satılan ilk satış konutlar	23
Grafik 5 İpotekli satılan ikinci el konutlar.....	24
Grafik 6 İpoteksiz satılan ikinci el konutlar.....	25
Grafik 7 Harcama türlerine göre hane halkı tüketim harcamalarının dağılımı.....	26
Grafik 8 Harcama türlerine göre tüketim harcamalarının dağılımı	27
Grafik 9 Konut satışları ve milli gelir karşılaştırması	28
Grafik 10 Konut satışları ve milli gelir oransal artışları	29
Grafik 11 Konut satışları ve nüfus artış karşılaştırması.....	31
Grafik 12 Bina inşaatı maliyetleri.....	35

KISALTMALAR LİSTESİ

BAĞ-KUR	: Esnaf ve Sanatkârlar ile Diğer Bağımsız Çalışanlar Sigorta Kurumu
BYKP	: Beş Yıllık Kalkınma Planı
DASK	: Doğal Afet Sigortaları Kurumu
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TL	: Türk Lirası
TOKİ	: Toplu konut idaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

GİRİŞ

Türkiye’de konut sektörünün gelişimi, 1930’lu yıllarda konut kooperatifçiliği ile ilk olarak ortaya çıkmasıyla başlamış ve uzun zaman kooperatifçilik yöntemi konut ihtiyacının karşılanmasında önemli bir yer tutmuştur. İkinci Dünya savaşı sonrasında sosyo-ekonomik gelişmelere paralel olarak makineleşme ve sanayileşme hareketlerinin artması ve fabrikaların yaygınlaşması şehirlerde işgücü ihtiyacını doğurmuştur. Şehirlerde ortaya çıkan işgücü ihtiyacı kırsaldan kente göç hareketlerini tetiklemiştir. Önceleri gecekondular şeklinde şehirlerin dış kısımlarında ki geçici yerleşimler çalışanların refah artışı ile merkezi kesimlere kaymalarla konut ihtiyacının da artışa neden olmuştur.

Konut üretimi, özellikler 1965 yılında kabul edilen “Kat Mülkiyeti Kanunu” yardımıyla yüksek katlı yapıların yaygınlaşması ile ivme kazanmıştır. Türkiye bu yıllarda apartman kavramıyla tanışmış ve benimsemiştir. Apartmanlara gösterilen ilgi müstakil evleri geri planda bırakmıştır. Aynı yıllarda konut sektöründe kooperatifleşme ve toplu konut üretimi başlamıştır. 1970’li yıllarda kendini belli etmeye başlayan yasadışı yapılaşma bölgeleri ekonomik etkenlerin yanı sıra kentlerde sosyal ve toplumsal açıdan da çeşitli sorunlar yaratmaya başlamıştır. Bu dönemde parçalı ve sıçramalı büyüme dönemi başlamıştır. 1980’li yıllar, Türkiye’de sürdürülen devlet politikalarında etkisiyle kırdan kente göçün ikinci bir patlama dönemi yaşadığı dönem olmuştur. 1980’li yıllarda yapılan bir diğer hamle kamu eliyle toplu konut üretimi yaşanmıştır. Bu bağlamda planlı kentleşme teşvik edilmeye çalışılmıştır. 1990’lar devlet politikalarının etkisiyle kamu sektörünün konut üretimini azalttığı ve üretimin özel sektör tarafından üstlenildiği yıllar olmuştur. 2000 yılından beri konut sektörü ve üretiminde yaşanan büyük oranda gereksinimler, kamu ve özel sektör tarafından paylaşılmaya çalışılmaktadır (Yetgin, 2007: 319).

2000’ li yıllardan sonra ortaya çıkan mortgage kavramı ile konut finansmanında uzun vadeli banka kredileri yaygınlaşmıştır. Önceki yılların popüler konut finansman aracı olan kooperatifçilik yöntemi kişiler arası güvensizlik vs. nedenlerle daha güvenli görülen ve devlet gözetimi altında çalışan banka konut kredilerine yerini bırakmıştır.

Yine bu yıllarda faizsiz konut finansmanın yönelenler için katılım bankacılığı konut finansmanı ve elbirliği yöntemi ile konut finansmanı yöntemleri ortaya çıkmıştır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde; konut ihtiyacı, konut ihtiyacının tarihsel nedenleri ile geçmişten günümüze konut sorununun çözümü için yapılan uygulamalar ele alınmıştır. Ardından konut temininde başlıca sorunlardan birisi olan konut fiyat artışlarının nedenleri istatistikî verilerle birlikte verilmiştir. İkinci bölümde ise, banka konut finansmanı, katılım bankaları konut finansmanı ve elbirliği yöntemi konut finansmanı açıklanarak aralarındaki farklar ortaya konulmaya çalışılmıştır. Üçüncü bölümde, bankaların konut finansman maliyetleri ile elbirliği yöntemi konut finansman maliyetleri karşılaştırmalı analiz edilerek konut satın almak isteyen tüketicinin ihtiyacına göre maliyetler açısından en uygun yöntemin hangisi olduğu belirlenmeye çalışılmıştır.

1. BÖLÜM: KONUT KAVRAMI VE TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKASI

1.1. KONUT KAVRAMI

Konut, insanların yaşamları boyunca barınma temel ihtiyaçlarını karşıladığı yapıdır. Zamanla konut bir yatırım aracı olarak da kullanılmaya başlamıştır. Konut kavramına yapılan tanımlar literatürde çalışılan disipline göre farklılıklar göstermektedir.

Bir tanıma göre konut; hane halkının yaşamını sürdürmesini olanaklı kılan ve mutfak, içme suyu bağlantısı, atım sistemi ve tuvalet içeren bir mekânlar toplamıdır. Başka bir tanımda ise, insanların uygun bir yerleşme ölçeği çerçevesinde barınma gereksinimlerini karşılamayı amaçlayan, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir kullanım malı olarak tanımlanmıştır (Ersoy, 2004: 8).

1.2. TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKASI

Türkiye’de konut sektörünün gelişimi, 1930’lu yıllarda konut kooperatifçiliğinin ilk olarak ortaya çıkmasıyla başlamış, 2. Dünya savaşı sonrasında sosyo-ekonomik gelişmelere paralel olarak tarımda makineleşme ve sanayileşme hareketlerinin yardımıyla sürmüştür. Konut üretimi, özellikler 1965 yılında kabul edilen “Kat Mülkiyeti Kanunu” yardımıyla yüksek katlı yapıların yaygınlaşması ile ivme kazanmıştır. Aynı yıllarda konut sektöründe kooperatifleşme ve toplu konut üretimi başlamıştır. 1970’li yıllarda kendini belli etmeye başlayan yasadışı yapılaşma bölgeleri ekonomik etkenlerin yanı sıra kentlerde sosyal ve toplumsal açıdan da çeşitli sorunlar yaratmaya başlamıştır. Bu dönemde parçalı ve sıçramalı büyüme dönemi başlamıştır. 1980’li yıllar, Türkiye’de sürdürülen devlet politikalarında etkisiyle kırdan kente göçün ikinci bir patlama dönemi yaşadığı dönem olmuştur. 1980’li yıllarda yapılan bir diğer hamle kamu eliyle toplu konut üretimi yaşanmıştır. Bu bağlamda planlı kentleşme teşvik edilmeye çalışılmıştır. 1990’lar devlet politikalarının etkisiyle kamu sektörünün konut üretimini azalttığı ve üretimin özel sektör tarafından üstlenildiği yıllar olmuştur.

2000 yılından beri konut sektörü ve üretiminde yaşanan büyük oranda gereksinimler, kamu ve özel sektör tarafından paylaşılmaya çalışılmaktadır (Yetgin, 2007: 319).

Bir taraftan özel kesim inşaat şirketleri eliyle, diğer taraftan TOKİ, Emlak konut gibi kamu kesimi kuruluşları ile konut yatırımlarını her geçen gün artırmaktadır.

1.2.1. 1923-1950 Dönemi Konut Politikası

Cumhuriyetin ilk yılları, ekonomisi tarıma dayalı, nüfusu köylerde toplanmış bir topluma işaret eder. Ülkemizde 1950 yılına kadar nüfusun büyük çoğunluğu köylere yaşamaktadır. Devlet İstatistik Enstitüsü'nün verilerine göre nüfusu 100.000'in üzerinde olan şehir sayısı 1927 yılında iki, 1950 yılında ise beştir. Nüfusu 10.000'i geçen yerler şehir sayıldığından, toplam nüfus içinde kentsel nüfusun oranı 1927 yılında yüzde 16,4 iken, 1950 yılında ancak yüzde 18,5 olmuştur. Bu dönemde, kırsal alanlarda ve birkaç orta ölçekteki şehirde barınma sorununun çözümüne yönelik bir konut politikasının varlığından söz edilememiştir. Köylülerin barınma durumu ise öncelikli bir politika sorunu olarak görülmemiş, kıt kaynakların sanayileşme için kullanılması düşünülmüştür. Bir başka deyişle, barınma ülke genelinde toplumsal bir sorun olarak ele alınmamıştır; bireyler barınma ihtiyaçlarını kendi çabalarıyla gidermeye çalışmıştır. Yine de, bu süreçte kayda değer birkaç gelişmeden söz etmek gerekir. Bunlardan biri, cumhuriyetin ilk yıllarında mübadeleyle gelen nüfusun iskânıdır. 1923'te Lozan'da imzalanan Türk-Rum Nüfusun Mübadelesi Sözleşmesi'nin sonucu olarak Yunanistan'dan gelen göçmenlerin iskânına başlanmıştır. Özellikle göçmenlerin yerleştirilmesi ve göçmenlere konut yapılması görevlerini yürütmek üzere, 1923 yılında Mübadele, İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Ancak bu bakanlığın ömrü uzun sürmeyecektir, on dört ay sonra Aralık 1924'de kaldırılarak görevleri İçişleri Bakanlığına aktarılacaktır. 1950'lerin sonlarına kadar da imar ve iskân işlerinden sorumlu örgütler, İçişleri, Sağlık ve Tarım Bakanlıkları ile Başbakanlık arasında gidip gelmiştir ki, bu durum, bu işlerin belirli bir düzene ve politikaya bağlanmadan yürütüldüğünü göstermektedir. Yunanistan'dan gelen nüfusun bir kısmı, Yunanistan'a göç edenlerin terk ettikleri konutlara ve yerlere yerleştirilmiştir. Bununla birlikte, ülke savaştan çıktığı için, bu yerlerin bir bölümü harabe halinde iken bir bölümü ise yerel nüfus tarafından sahiplenilmiştir. Bu nedenle, göçmenlerin bir kısmı için, örneğin Aydın

ve Manisa’da olduğu gibi, Kızılay tarafından yeni konutlar yaptırıldı. Bakanlık da, göçmen bölgelerinde yeni köyler ve konutlar inşa etti. Bunlardan çamur, kerpiç, saz gibi ucuz malzemeyle inşa edilenlerine “iktisadi ev” denilmekteydi. Bakanlığın çabaları göçmenlerin barınma sorunlarını çözmeye yeterli olmamıştır (Çoban, 2012: 78).

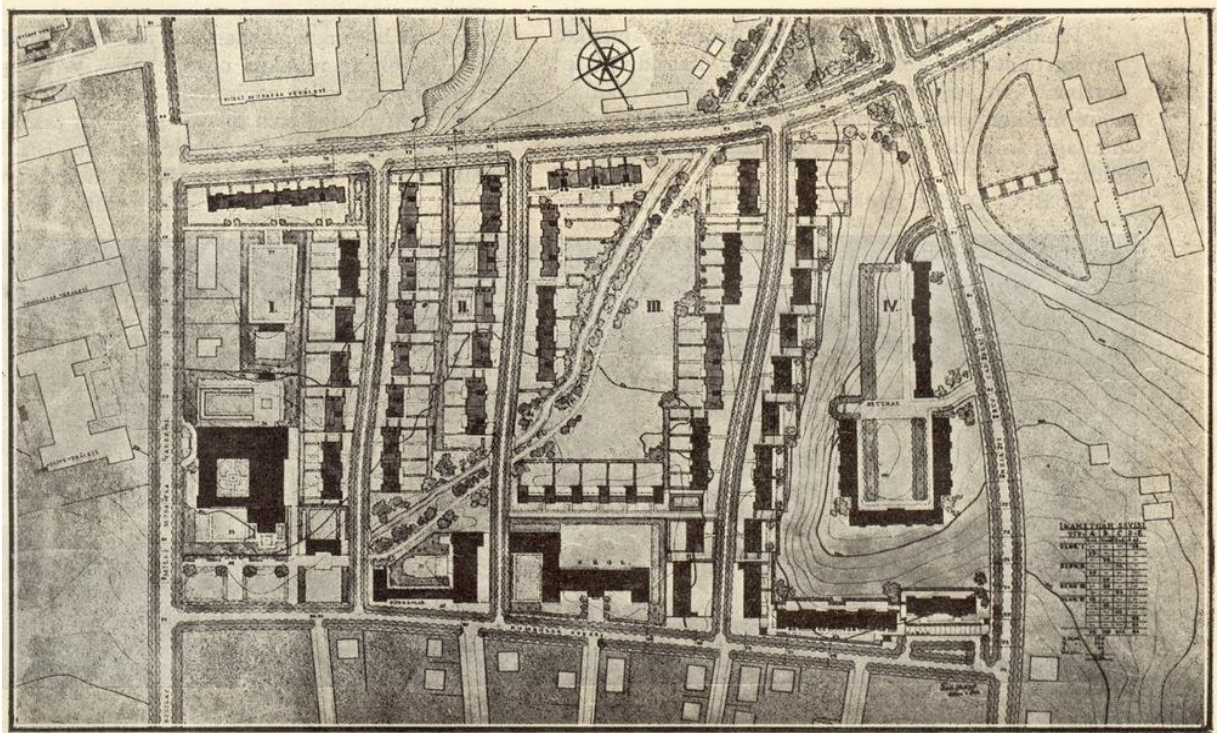
1925 yılında çıkarılan bir yasa, memurlara, konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesine olanak tanımıştır. 1928 yılında çıkarılan başka bir yasa ile Maliye Bakanlığı’na Hazine olanaklarıyla memur konutları yaptırma yetkisi tanınmış olsa da, uygulamaya geçirilmemiştir. Bunun yerine, 1929 tarihli bir yasayla, memurlara konut tazminatı ödenmesi uygulaması başlatılmış ve 1951 yılına kadar sürdürülmüştür. Memurlar için konut yapılması konusu 1944 tarihli Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Yasa, her ne kadar Bayındırlık Bakanlığı’na gereksinme duyulan yerlerde memur konutları yaptırma yetkisi tanımış olsa da, yasada Ankara’ya öncelik verilmiştir.



Şekil 1 Saraçoğlu Mahallesi

((<http://www.moblogankara.org/mimarlardan/2014/8/19/kentin-ortasnda-sakl-bir-cennetsaraolu-mahallesi>), 2017)

Yasanın uygulandığı nadir örnek olan Ankara'daki Saraçoğlu (Namık Kemal) Mahallesi'nde, mülkiyeti kamuda olan 434 konut yapılarak üst düzey bürokratlara kiraya verilmiştir. Ankara'da sürdürülen daha kapsamlı uygulamaları özellikle belirtmek gerekir. Ankara, cumhuriyetin, gelişmesi bir plana bağlı olan ilk kentidir. 1928 yılında çıkarılan bir yasa ile Ankara Kenti İmar Müdürlüğü kurulmuştur. Jansen Planı olarak anılan imar planı 1932 yılında onaylanarak uygulamaya konulmuştur. Jansen Planı'nın devreye girmesinden önce, 1925 yılında, Ankara Şehremaneti (Belediyesi), dört milyon metrekare kadar araziyi kamulaştırarak arsa ve konut politikası bakımından önemli bir adım atmış, bugün Yenışehir olarak bilinen semtin kurulmasını sağlamıştır (Çoban, 2012: 80).

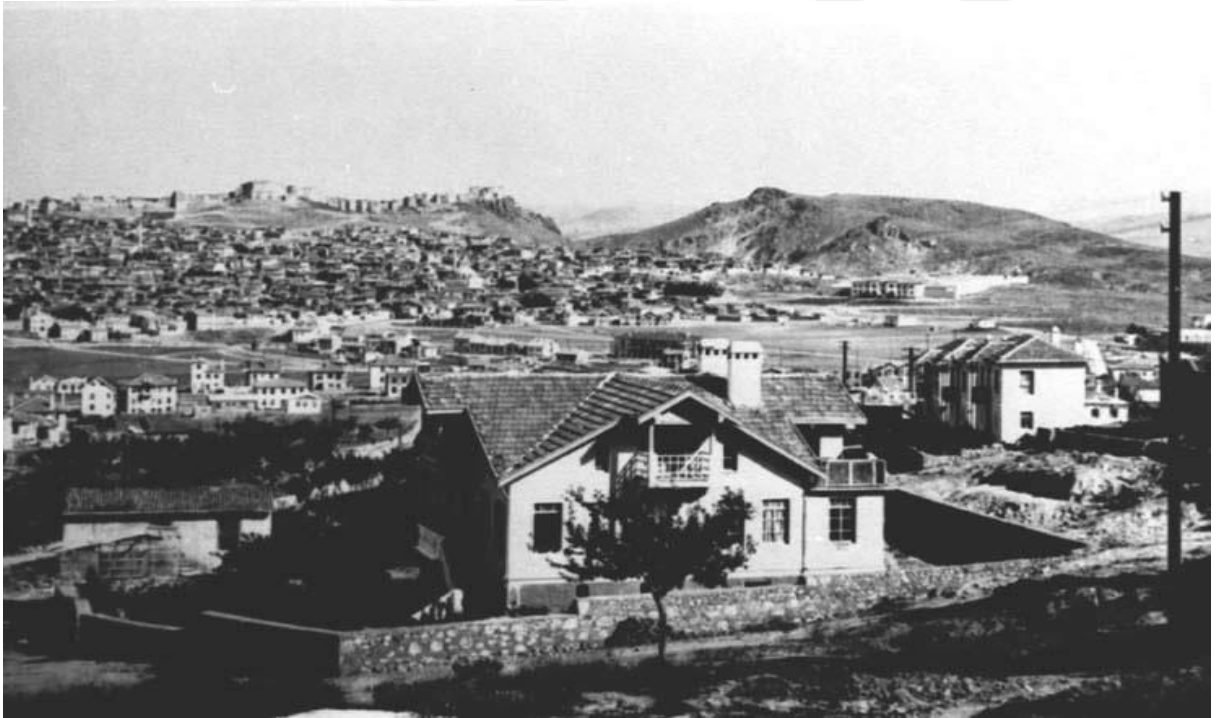


Şekil 2 Saraçoğlu Mahallesinin planı

((<http://www.moblogankara.org/mimarlardan/2014/8/19/kentin-ortasnda-sakl-bir-cennetsaraolu-mahallesi>), 2017)

1930 tarihli Belediye Kanunu, belediyelere halk tipi uygun fiyatlı belediye konutları yapmak, gelişme alanlarında arazi alarak bina yapmak isteyenlere satmak görevi vermiş olsa da, yasaya göre, belediyeler zorunlu görevlerini yerine getirmeden isteğe bağlı bu görev için bütçe ayıramayacakları için konut işlerine girişmemiştir. 1950

yılında çıkartılan bir yasa ile Belediye Kanunu'na bir hüküm daha ekleyerek belediye meclislerine belediye konutları yapmak ve bunları kiraya vermek ya da satmak görevlerini zorunlu görevleri arasına alma yetkisi tanıyacaktır. Ancak belediyeler, bütçe sıkıntıları ve barınma ihtiyaçlarını öncelikli bir hizmet olarak görmemeleri gibi nedenlerle olsa gerek, konut sorununa bu yolla bir müdahalede bulunma çabası göstermemişlerdir. 1930 tarihli Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 253'üncü maddesinde, nüfusu 50 bini geçen belediyelerde, konutları sağlık koşulları bakımından denetlemek üzere bir "meskenler idaresi" kurulmasını zorunlu saysa da, belediyeler barınma ile sağlık arasındaki ilişkiyi gösteren yasa hükmünün gereği olan bu yönetimi oluşturmamışlardır. Belediyeler, barınma sorununun niceliksel ve niteliksel yönleriyle ilgili görevlerine duyarsız kalmıştır. 1930'lu yıllarda özellikle Ankara'da gecekondular şeklinde yapılaşmalar belirmeye başlamıştır. İkinci Dünya savaşı yıllarında ve 1946 seçimleri öncesinde kaçak yapılaşma artmıştır. O kadar ki, 1950 yılında Ankara'da gecekondularda oturanların nüfusunun yüz bine ulaştığı, bir başka deyişle de Ankara nüfusunun üçte birinin gecekondularda yaşadığı tahmin edilmektedir (Çoban, 2012: 81).



Şekil 3 Ankara'nın gecekondular mahalleleri

((<http://e-bulten.library.atilim.edu.tr/sayilar/2013-01/makale.html>), 2017)

1948 yılında çıkarılan kanunlar belediyelerin konut sorunu ile ilgilenmelerinin önünü açmıştır. Konut sorunu ile ilgili iki yasa çıkartılmıştır. Bunlardan ilki, 5218 sayılı kanundur.

5218 sayılı kanun ile kanunun ekinde hazırlatılan haritada mavi çizgi ile gösterilen 6 bölgede hazinenin, il özel idaresinin, vakıflar dışındaki katma bütçeli yönetimlerin mülkiyetindeki arsalarla vergi değerleri üzerinden faizsiz olarak on yılda eşit taksitlerle ödenmek üzere konut projesi için Ankara Belediyesine devredilmişti. Yenimahalle projesi 105 hektarlık bir alanı kapsamaktaydı. Bu arsaların % 45'i hazineden sağlanmış, geri kalan % 55'i de satın alma yoluyla sahiplerinden alınmıştı. 2900 parselin altyapısı, durum planı ve yapı projeleri belediyece sağlanmıştı. Yapı zorunluluğu, ucuz arsa ve kredi nedeniyle dört yıl içinde yapılar bitirilmiş, mahalle yerleşmeğe açılmıştır (Yavuz, 1952: 75). Böylece vergi beyan değeri üzerinden kamulaştırma işlemi ilk defa Ankara'da uygulanmıştır.

Ankara için çıkarılan 5218 sayılı kanunun TBMM'nde kabul edilmesinin üzerinden (22 Haziran 1948) iki hafta geçmeden (6 Temmuz 1948'de) tüm Türkiye için Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın, inşa edilecek yapının tahmini maliyetinin % 75'ine kadar, % 5'i geçmeyen bir faizle kredi verilmesini öngören "Bina Yapımını Teşvik" yasası yürürlüğe konmuştur. Bu yasanın olanaklarından Yenimahalle'de yapımına başlanan konutlar için de yararlanılmıştır. Sonraki yasa, 10 yıllık bina vergisi bağışıklığı, yapı gereçleri için Gümrük vergisi indirimi, Devlet Deniz ve Demiryollarında indirimli taşıma ücretlerinden yararlanılması gibi özendirici kolaylıklar da getirmiştir. 1965 yılına gelindiğinde Yeni Mahalle'nin Nüfusu 87.000'e ulaşmıştı. Bugün yüksek apartmanlara dönüşen Yenimahalle, uzun süre orta gelirli ailelerin yaşadığı bir oturma alanı ya da yatakhane kent olarak işlevler yüklenmiştir (Geray, 2008: 24).

Bu dönemde, kiracıların korunması için kiralarda dondurulması uygulamasına başlanmıştır. Kira sınırlamasına da olanak tanıyan 1940 tarihli Milli Korunma Kanunu'na dayanarak, konut kiralarda 1939 yılı düzeyinde dondurulmuştur. 1947 yılında bir yasa ile dondurulan kiralarda yüzde 20 zam yapılarak uygulama gevşetilmiş ve

savaşın etkilerinin sona ermesi nedeniyle kira sınırlamasından vazgeçilmesi tartışması gündeme gelmiş, ancak yine de 1955 yılında çıkarılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, kiraları yeniden 1939 düzeyinde dondurmıştır. Bu yasanın kiraları donduran maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında iptal edilecektir. Benzer biçimde, 2000 yılında çıkarılan bir yasada da kiraların 2000 yılı için yüzde 25 ve 2001 yılı için yüzde 10 oranından daha çok artırılamayacağı kuralı getirilmiştir (Çoban, 2012: 82).

1.2.2. 1950-1980 Dönemi Konut Politikası

1945 yılında savaşın sona ermesiyle birlikte Türkiye ekonomisinde genel bir toparlanma başlamıştır. Nitekim 1953 yılına kadar tarımın ortalama büyüme hızı yüzde 13'ü aşarken, sınaî hasıla yüzde yüz artmıştır. Barınma sorununun sanayileşmenin artmasıyla bu dönem boyunca ağırlaştığını görmek mümkündür. Gecekondu sayısı, 1948 yılında 25.000 ile 30.000 arasında iken, 1960 yılında 240.000 ve 1980 yılında ise 1.150.000 olarak tahmin edilmektedir. Gecekondu nüfusun kentsel nüfustaki payı da 1955 yılında yüzde 4,7 iken, 1980 yılında yüzde 26,1'dir. 5218 ve 5228 sayılı kanunları yürürlükten kaldıran, ama benzer hükümler getirerek gecekondulaşmayı engellemeyi ve ucuza üretilen kamu arsalarının satılarak imarlı konutların üretiminin artırılmasını hedefleyen 1953 tarihli ve 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun, 1966 yılında yerini başka bir gecekondu kanununa bırakıncaya kadar, her iki hedef bakımından da başarılı sonuçlar doğurabilmiş değildir. Gecekondulaşma olarak karşımıza çıkan konut sorununun ülke genelinde uygulanan bir politika ile çözülmesi gerekliliği, 1958 tarihli bir kanunda belirtilmiştir. İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Kanun, yeni kurulan bu bakanlığa, ülkenin yapısına uygun bir konut politikası saptamak ve uygulanmasını sağlamak görevini vermiştir. Bakanlık bu görevini, Mesken, Afet İşleri ve Arsa Ofisi Genel Müdürlükleri eliyle yürütecektir. Mesken Genel Müdürlüğü 1984 yılında, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 2004 yılında ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü 2009 yılında kaldırılmıştır. Bu yıllarda konut sorunu etkisini artırırken konut piyasasına yeni aktörler de girmeye başlar. 1950'li yılların ortalarına kadar, tek parsel üzerine tek ev yapılması kuralı geçerliydi. Bu durumda parsel sahibi, daha çok kendi kullanımı için o parsel üzerinde bir ev

yaptırmaktadır. Bu ise konutun daha çok değişim değerini göz önünde tutarak satmak amacıyla konut yaptırmak isteyen girişimcilerinin konut pazarına girmesini güçleştirmektedir. 6 Ocak 1954 tarihinde Tapu Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle söz konusu kural değiştirilerek bir gayrimenkul üzerinde bulunan ya da yapılacak olan binanın bir katından ya da dairesinden yararlanmak üzere irtifak hakkı kurulması sağlanmıştır. Böylece tek parseldeki bina üzerinde birden çok kişinin irtifak hakkı kurmasına olanak tanınca, yapsatçılık ve müteahhitlik olgusu doğmuştur (Çoban, 2012: 83).

Türkiye'de 1960'lı yıllardan sonra nüfusun artışına bağlı olarak çoğalan çekirdek ailelerin ihtiyacı olan konutlar, artık müstakil evler yerine apartman adı verilen; bahçelerin daraldığı, birbirleri arasında on metre veya daha az mesafe olan katlı ve dairesel beton öbekleri haline gelmiştir (Aktürk ve Tekman, 2016: 425).

1965 yılında çıkarılan ve kat ve daire mülkiyetine yasal çerçeve sağlayan Kat Mülkiyeti Kanunu da yapsatçılığı hızlandırmıştır. Genellikle kat karşılığı olarak elde ettiği arsa üzerinde yaptığı konutları satan bir konut girişimcisi olan yapsatçı müteahhitlerin, konut sektöründe bir aktör olarak yer almasının birkaç önemli sonucu olacaktır. İmar haklarının artırılması için baskı oluşturan yapsatçı müteahhitler yapı ve yerleşme yoğunluğunun artmasında pay sahibidirler. Yapsat faaliyetinden mümkün olan en kısa zamanda yüksek kar elde etmeye çalıştıkları için ürettikleri binaların altyapısında ve toplumsal hizmet donanımlarında önemli eksiklikler olabilmektedir. Bunlar ise barınmanın niteliksel yönleriyle ilgili sorunları beraberinde getirmektedir. Yapsatçılık, birim başına yüksek maliyetli az sayıda konut yapılması ve piyasa koşullarında konuta talebi olan yüksek gelir gruplarına yönelmesi gibi nedenlerle de konut sorununun çözümünde bir seçenek üretme kapasitesine sahip değildir (Çoban, 2012: 85).

Türkiye'de konut kredisi veren bir kurumun kurulması, Cumhuriyetin ilk yıllarına rastlar. Memurların ve talep sahiplerinin konut kredisi alabilmeleri için Emlak ve Eytam Bankası 1926 yılında kurulmuştur. Saraçoğlu Mahallesi de bu bankanın başarılı bir faaliyetidir. Emlak ve Eytam Bankası, görevleri genişletilerek ve sermayesi

artırılarak, 1946 yılında, Türkiye Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülmüştür. 1946 tarihli yasa, bankayı, özellikle konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak için kredi vermekle, bina yapıp satmakla ve yapı, yapı malzemesi endüstrisi ve ticaretini desteklemekle görevli saymıştır. Bununla birlikte, bankanın kredilendirdiği konutlar dar gelirli için ucuz konutlar olmayıp genellikle lüks ölçüler içinde kalan geniş ve pahalı konutlardır. Bunun örneklerinden bazıları 1950'li yıllarda İstanbul'da Ataköy'de ve Levent'te yapılan lüks konutlardır. 1933-1984 yılları arasında Türkiye Emlak Kredi Bankası, gerek bireylere, gerek kooperatiflere verdiği kredilerle yarım milyona yakın konutun yapılmasına destek olmuştur (Çoban, 2012: 86).

Sosyal güvenlik kurumları da üyelerine konut kredisi vererek konut üretimine katkıda bulunmuşlardır. 1965 yılında adı Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) olarak değişecek olan İşçi Sigortaları Kurumu, 1950 yılında konut kredisi vermeye başlamıştır. Bu kurum, Emlak Kredi Bankası'ndan farklı olarak yalnızca konut kooperatifleri ortaklarına konut kredisi vermiştir. SSK, bu türden kredilerle 1952-1984 yılları arasında 200 binden çok konutun üretilmesine katkıda bulunmuştur. SSK kuruluncaya kadar faaliyet yürüten Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı ile Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı, üyesi olan işçilere konut kredisi vermiştir. 1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) da, üyelerine bireysel konut kredisi ve kooperatif konut kredisi vermektedir. OYAK ayrıca satın aldığı arsalar üzerinde yaptığı konutları üyelerine satarak onların konut edinmelerine yardımcı olmaktadır. 1971 yılında kurulan Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (Bağ-Kur) da üyelerine kredi olanağı sunmuştur (Çoban, 2012: 86).

Çeşitli yasalarla ve finansman sistemleriyle çözüme kavuşturulamayan dar gelirli için karşı karşıya kaldığı barınma sorunu, ilk kez 1961 Anayasası ile anayasal bir düzenlemeye konu olmuştur. 1924 Anayasasınının 71. Maddesinde, konutun her türlü saldırıya karşı korunduğu kuralı yanında, 76. Maddesinde de konut dokunulmazlığı da kabul edilmiştir. Ancak kişi haklarıyla ilgili bu maddeler dışında barınma hakkını düzenleyen bir hüküm bu anayasada yer almamıştır. 1961 Anayasasında ise barınma hakkına yer verilmiştir. Bununla birlikte, barınma hakkı, "sağlık hakkı" başlığı altında düzenlenmiştir. Anayasasınının 49. Maddesi bakımından, beden ve ruh sağlığı içinde bir

yaşam sürmenin koşulu olarak konut gereksinmesinin karşılanması gerekecektir. Bu maddeye göre, devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun olarak konut gereksinmelerinin giderilmesi için gerekli önlemleri almakla görevlidir. 1960'ların başında DPT'nin kurulması ve kalkınma planlarının uygulanmasıyla birlikte Türkiye'de, tarihinde yeni bir döneme girilmiştir.

1960'ların başında kentlerdeki konutların yüzde otuzu oturulamayacak durumdadır. Ankara, İstanbul ve İzmir'de yaşayan nüfusun yüzde otuzu tek odalı evlerde barınmaktadır. Batı Avrupa ülkelerinde oda başına yaklaşık bir kişi düşerken, Türkiye'de oda başına 2,5 kişi düşmektedir. Kentlerdeki konutların yüzde 36'sında ve köylerde ise yüzde dördünde kiracılar, geri kalanında ev sahipleri oturmaktadır. İstanbul ve Ankara'da kiracıların oranı yüzde 60'ın üzerindedir. Kentlerde yaşayan kiracıların aile gelirinin yüzde 37'si kiraya gitmektedir. Barınma koşulları bu denli kötü durumdayken planın öngördüğü çözümler, piyasa mekanizmalarının dar kalıplarının dışına çıkabilmiş değildir. Öngörülen temel hedef, her türlü konut kredileriyle, vergi bağışıklığı ve belediyeler aracılığıyla arsa kolaylıkları sağlayarak lüks konut yapımının azaltılması ve daha küçük halk konutu yapımının özendirilmesidir. Nitekim konut kredileri bakımından halk konutu standardı getiren bir kararname 1964 yılında yürürlüğe sokulmuş ve konut büyüklüğü yaklaşık 70 metrekare ile sınırlandırılmıştır. Ancak kısa süre sonra bu sınır, 100 metrekareye yükseltilmiştir. Bu ise konut piyasasındaki ortalama büyüklüğe yakın bir büyüklüktür. Plandaki belirlemelere göre, 1960'da büyük kentlerimizde yapılan ortalama apartman dairesi büyüklüğü, İstanbul'da 95, İzmir'de 97, Ankara'da ise 123 metrekaredir. Türkiye için ortalama ev büyüklüğü 97 metrekare, apartman dairesi büyüklüğü 76 metrekaredir (Çoban, 2012: 87).

İkinci beş yıllık kalkınma planı (BYKP) döneminde Birinci BYKP'ndeki görüşler etkili olmuştur. Benzer şekilde, yatırım oranı artırılmadan şartlara uygun ekonomik halk tipi konut yapma yolu benimsenmiştir. İkinci BYKP'nin konut ana başlığı altındaki ilkelerden birisi şu şekildedir; toplam yatırımlar içinde konut sektörü yatırımlarının ikinci BYKP dönemi için tespit edilen oranını artırmadan, mümkün olan en çok sayıda konut üretimini sağlamak amacıyla yurt şartlarına uygun, ekonomik standartta halk konutu yapımına ağırlık verilmiştir. Şehirlerin düzenli gelişmesine

yardımı ve sağladığı tasarruf nedeniyle, ayrı ayrı konut birimleri yerine, toplu konut yapımına gidilecektir. Lüks konut yapımı sınırlanacak, ekonomik standartlar üstünde kamu konutu yapılmayacaktır. Bu planda, devletin düzenleyici rolü üzerinde durulmuştur. Devletin konut kredisi ile finansman sağlaması ve kişileri ev sahibi olmaları konusunda teşvik etmesi öngörülmüştür. Bu dönemde, arsa maliyetlerinin düşürülmesi için arsalar üzerinde kamu kontrolü sağlanması istenmiştir ve ayrıca 1969 yılında Arsa Ofisi Kanunu yürürlüğe girmiştir (Keleş, 1989: 74).

Birinci ve ikinci plan döneminde dikkat edilecek bir nokta; konut yatırımlarının çoğunluğunun devlet tarafından değil, özel sektör tarafından gerçekleştirilmesinin hedeflenmesidir. Bu planlarda da benimsenen ve önleme, iyileştirme ve tasfiye amacını güden gecekondular politikası, mevcut gecekonduların yasallaştırılması sonucunu doğurmuş, barınma koşullarının iyileştirilmesine anlamlı bir katkıda bulunmamıştır. Birinci ve ikinci planlarda konut, verimli bir özel yatırım alanı olarak görülmemiş ve konut yatırımlarının imalat sektörünün lehine olarak sınırlanması hedeflenmiş olmasına karşın, bu plan dönemlerinde konut yatırımları plan hedeflerini aşarak büyümeyi sürdürmüştür. 1960-1977 arasında kapsayan dönemde, birinci ve ikinci plan yıllarında sabit sermaye yatırımlarının yaklaşık yüzde 20'si ve üçüncü plan yıllarında yüzde 17'si konut sektöründe yapılmıştır.

1965 yılında köylerdeki barınma sorununun boyutlarını, İkinci Beş Yıllık Plan'ın sunduğu verilere bakarak anlayabiliriz. Köylerde bulunan konutların yüzde 40'ı sağlam nitelikte değildir. 200.000 konutun herhangi bir penceresi bulunmamaktadır. Köy konutlarının önemli bir kısmında yıkanacak herhangi bir bölüm yoktur. Plan, saptadığı bu gibi sorunlar karşısında köylünün barınma koşullarını kendisinin iyileştirmesi için, teknik yardım, proje desteği ve usta yetiştirilmesi gibi yollarla destekleneceği müjdesini vermiştir. Aynı tarihte kentlerdeki konutların ise yüzde 27'sinde mutfak, yüzde 7'sinde tuvalet, yüzde 49'unda banyo, yüzde 26'sında elektrik ve yüzde 45'inde akan su yoktur. Kentlerdeki konut sorunu için planın öngördüğü önlemler de, birinci plandakilerden farklı değildir. 1970'lerin sonuna gelindiğinde büyük kentlerin çevresi gecekondularla kuşaklarıyla sarılmış bulunmakta, nüfusun yüzde 50'den çoğu gecekondularda oturmaktadır (Çoban, 2012: 87).

Üçüncü BYKP’nda birinci ve ikinci planda olduğu gibi konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranının azaltılması hedeflenmiştir. Bu dönemde konut politikasında inisiyatif önceki planlı dönemlere göre daha çok özel sektöre bırakılmıştır. Bu planın sorunlar başlığı altında konutların kalitesi, yapı malzemesi, yaşı ve sağlığa uygunluk durumunun bilinmediği belirtilmiştir. Ayrıca bu zamana kadar konut sayımı yapılmamış olması da bu başlık altında anlatılmıştır. Bu plan döneminde inşaat malzemesi fiyatlarında hızla artış görüldüğü anlatılmıştır. Planda, sosyal nitelikli konut yapımının özendirilmesi, konut yapımında özel girişimciliğin desteklenmesi gibi önlemlere yer verilmiştir. Bu plan döneminde Kamu Konut Kredilerini Düzenleme ve Koordinasyon Kurulu kurulmuştur. Aynı dönemde Bağ-kur tarafından konut kredisi vermeye başlanmıştır (Keleş, 1989: 77).

Banka kredileri içinde konuta verilen kredilerin payı 1972’de yalnızca yüzde 3,1 iken yıllar içinde daha da azalarak 1977 yılında 1,4’e düşmüştür. 1973-1977 arasındaki beş yılda, konut üretiminin yetersizliği nedeniyle konut gereksinmesinin yüzde 20’si karşılanamamıştır. Söz konusu yıllarda oluşan konut açığı 241.639 birim konuttur. Dar gelirli ve yoksul kesimlerin barınma koşullarını yukarıda belirtilen kredi, vergi ve arsa kolaylıkları gibi önlemlerle iyileştirmek mümkün olmamıştır (Çoban, 2012: 87).

Üçüncü Beş yıllık kalkınma planının konut yaklaşımı, ilk iki planınkine benzer. Bu dönemde de, konut yatırımlarının % 15,7’yi geçmemesi hedeflenmişken, dönem sonunda bu oranın % 17,9’un altına düşmediği görülmüştür. Plan, düşük gelirli kişilerin konut edinmesi üzerinde durduğu halde, bunların barınma gereksinmelerini karşılayabilecek önlemler getirmemiştir. Bu alanda, kamu kesiminin özel kesimle sorumluluğu paylaşmasından söz edilmektedir. Planda, türlü kuruluşların elinde bulunan kredi fonlarının, bireylerin konuta ayırabilecekleri fonlarla birlikte, tek bir kaynaktan toplanarak, belli önceliklere göre kullanılması önerilmekteyse de, bunların plan döneminde gerçekleştirme olanağı bulunamamıştır. Üçüncü BYKP, altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekonduların yapımına izin verilmeyeceğini, gecekonduların onda birinin, plan döneminde yenilenmesi gerektiğini göstermiştir. Toplumsal nitelikli ve toplu konutlar için kamu tarafından kaynak ayrılması gereğine

değınilen Üçüncü BYKP’da kooperatif konutlarının yanı sıra, kiralık konut yapımının özendirilmesi, bu alandaki engelleri ortadan kaldırıcı örgüt, yönetim ve finansman önlemlerinin geliştirilmesi öngörölmüştür. Üçüncü BYKP toplumsal konut ölçülerine sahip konutların özendirilmesine öteki planlardan daha açık bir biçimde yer vermiştir. Bu nedenle konut ölçülerinin saptanmasını ve kooperatifçiliğın yerleşim planlarında toplu konutlar için yer ayrılmasını önermiştir (Keleş, 1989: 78).

1.2.3. 1980 Sonrası Dönemde Konut Politikası

1982 Anayasasının 57. maddesine göre, devlet, konut gereksinmesini karşılayacak önlemleri alacaktır. Bu görevini, kentlerin özelliklerini ve çevre koşullarını gözeten bir planlamaya uygun olarak yerine getirmesi gerekmektedir. Böylece, barınma gereksinmesi, hem kentsel hem çevresel bir bağlama, hem de bir planlama çerçevesine oturtulmuştur. 1980’ler sonrası dönemde konut politikaları, konut piyasasına girecek ölçüde belirli bir gelir düzeyine sahip orta ve üst gelir gruplarına yönelmiş, onların konut gereksinmesini karşılama amacıyla olmuştur. 1982 Anayasası, 1961 Anayasasında bulunmayan bir kural daha koymuştur: Devlet, toplu konut girişimlerini destekler. Bu kural sayesinde, toplu konutların yapılması için devletin destek olması, hızla büyüyen konut açığı karşısında önemli bir politika aracıdır. Toplu konut yasaları çıkarılarak bu konuda yasal düzenlemeler de yapılmıştır. Toplu konutla ilgili ilk yasal düzenlemenin yapıldığı sırada konut sektörü, ekonomideki krizle etkileşim halinde bir krizin içindeydi. 1981 yılında konut yatırımlarında bir düşüş gözlenmekteydi. 1975-1977 yılları arasında konutun metrekare maliyetleri istikrarlı biçimde artarken 1978’den başlayarak büyük bir sıçrama görölmektedir. Örneğın, 1978 yılında toptan eşya fiyatları yüzde 52 artarken, konut maliyetindeki artış yüzde 112’dir. Konut sektörünün girdisi olan inşaat malzemeleri üretiminde de 1979-1981 yılları arasında bir duraklama vardır. 24 Ocak kararları da konut arzını ve talebini olumsuz yönde etkilemiştir. Bir yandan konut yatırımcısının faiz yükü artmış, yapılan zamlar konut girdilerinin fiyatını, dolayısıyla konut maliyetini artırmıştır (Çoban, 2012: 92).

“Temmuz bankacılığı” ile başlayan serbest faiz politikası tasarruf sahiplerini taşınmaza yatırım yapmak yerine yüksek faiz getirisi elde etmeye yöneltmiştir. Konut

sektöründeki gerilemenin bir ifadesi olarak konut inşaat ruhsatı sayısı, 1979 sayılarına göre 1980 yılında yüzde 20, 1981’de yüzde 31 düşmüştür. Konut sektörü, gerek yarattığı istihdam olanakları, gerek konut yapımına girdi üreten imalat sanayi üzerindeki etkileri bakımından ekonomide anahtar bir sektör olarak görüldüğü için, konut piyasasını canlandırması beklenen bir yasal düzenlemeye gidildi. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu 1981 yılında çıkarıldı. Yasanın adında da yer alan “toplu konut” terimi, 750-1000 konutluk üretimi ifade etmektedir. Aslında önceki dönemin beş yıllık kalkınma planlarında toplu konut üretiminin destekleneceği ilkesine yer verilmiş olmakla birlikte buna uygun koşullar ancak 1980’li yıllara girildiğinde oluşmuştu. Kriz ortamında küçük girişimcinin zaten yaşama şansı azalmış, yapsatçılık cazibesini yitirmiş ve büyük girişimciye uygun koşullar belirmişti. Toplu konut üretimine yönelmek bir yandan konut piyasasında yaşanan tekelleşme eğilimine uygun düşmektedir, öte yandan da konut sorununu özellikle kooperatiflerce topluca inşa edilen konutlarla çözmek hedeflenmektedir (Çoban, 2012: 93).

Toplu konut kooperatiflerinin konut yapım işini ihale yoluyla büyük konut şirketlerine vermeleri yolu da açıktır ve yapı kooperatiflerince kullanılmıştır. Yasa toplumsal konut tanımına yer vermiş, brüt inşaat alanı 100 metrekareyi geçmeyen konutlara kredi olanağı getirmiş, inşaat alanı küçüldükçe kredi kolaylıkları sağlamıştır. Ayrıca, dar ve orta gelirli yurttaşları konut sahibi yapmayı ilke edinmiş görünmektedir. Bununla birlikte, yasadan yararlanmak için yapı yaklaşık maliyetinin yüzde 20 ile 27’lik bir bölümünün yapı tasarruf hesabına yatırılması gerektiğinden, böyle bir tasarrufu bulunmayan dar gelirliden çok, orta ve üst gelir gruplarının yararlanabileceği bir durum yaratılmıştır. Orta ve üst gelir grupları ise 100 metrekarenin altında kalan konutları değil de geniş konutları talep etmektedir. Nüfusu 500 bini geçen yerleşimlerde hem yapı tasarruf hesabına yatırılacak miktar artmakta, hem de kredi geri ödeme süresi azalmaktadır. Yasa ile kurulan Kamu Konut Fonu’nun yasada öngörülen kaynakları (Bütçe Kanunu ile gider bütçesinin yüzde beşi), devlet tarafından fona aktarılmadığı için verilen krediler sınırlı kalmış ve talepleri bile karşılamamıştır. Bir başka deyişle devlet, konut sorununu çözmek için çıkarılan yasa, uygulamada kullanılacak temel bir araçtan yoksun bırakmıştır. Her ne kadar yasa toplu konut kooperatiflerini ana aktör olarak öne çıkaran bir özelliğe sahip olsa da, şirketleri konut üretiminde tümüyle

dışarıda bırakmıyordu. Ama büyük konut şirketleri, beklentileri karşılanmadığı gerekçesiyle, yapsatçılar ise dışarıda tutulduklarını dile getirerek şikâyetlerini yoğunlaştırmıştır. Nitekim altmış ile yüz bin arasında nüfusu barındıran kentler inşa etme amacıyla, bir çok şirketi bünyesine alarak 1979 yılı başında kurulan İnşaat Sektörü Mensupları Yatırım Organizasyon ve Ticaret A.Ş. yönetimi, yeni bir toplu konut yasası beklediklerini dile getirecektir. Benzer biçimde, dönemin İmar İskân Bakanı da 1983 yılı başında mevcut yasanın yaşamını sürdüremeyeceği yönündeki kaygılarını açıklamıştır (Çoban, 2012: 95).

1984 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Yasa ile devlet bütçesinden kaynak aktarmak yerine çeşitli malların vergi ya da satış bedellerinden belirli bir miktarın ayrılıp aktarıldığı bir Toplu Konut Fonu oluşturmuştur. Şikâyetleri gidermek üzere konut yapım şirketlerinin ve büyük ortaklıkların da yapı kooperatifleri gibi fondan yararlanması mümkün kılınmıştır. Konuta yatırım yapacak tüm kişi ve kuruluşların, şirketlerin ve yapsatçıların yasadan yararlanmasına olanak tanınmıştır. Öyle ki, uygulama yönetmeliğindeki düzenlemeyle konutla ilgili sanayi kuruluşlarına bile kredi desteği verilmiştir. Diğer bir deyişle, geniş kesimlerin konut sorununu çözmekten çok ekonominin canlandırılması amacı daha belirgin hale gelmiştir. Gerçekten de, toplu konut yasasının etkili biçimde uygulandığı yıllara bakıldığında sektörel bir canlanma dikkati çekmektedir. Sabit fiyatlarla toplam yatırımlar içinde özel konut yatırımlarının aldığı paylar, 1977 yılında yüzde 29,4, 1984’de yüzde 28,4, 1989’da yüzde 50,4, 1992 yılında yüzde 37,4’tür. 1985-1988 yılları arasında özel konut yatırımları yıllık yüzde 36’lık bir ortalama büyüme sergilemiştir. Bu yasadan kısa bir süre önce yapılan bir yasal düzenlemeyle (R.G.,1.3.1984) krediden yararlanmak için 100 metrekarelik sınır 150 metrekareye yükseltilmiştir (1989 yılında yeniden 100 metrekare sınırı benimsenecektir). Uygulama yönetmeliğine göre ikinci konut ve yazlık konut için de fondan kredi kullanılabilir. Toplumsal konut bakımından bu sınır olsun, ikinci ve yazlık konutun kredilendirilmesi olsun, konutu bulunmayan dar gelirli ve yoksul kesimlere yönelik olmayan, ama mülk konut edinmek için ekonomik talebi olanlara yönelmiş bir uygulamaya işaret etmektedir (Çoban, 2012: 95) .

Türkiye’de 1995 yılında şehirleşmenin artışına bağlı olarak konut ihtiyacı da artış göstermiştir. 1995 yılında toplam nüfusun yüzde 60,9’u (37.800.000 kişi) şehirlerde yaşarken yaklaşık % 68,7 fakir hane halkı kırsal bölgelerde yaşamaktadır. Finansman problemi gibi konut edinme önündeki engeller nedeniyle düşük gelirli gruplarının çoğunluğu kırsal kesimde yaşamaktadır. Düşük gelirli hane halkının % 30,3’ü doğu ve güney doğu Anadolu’da yaşamaktadır (Yetgin, 2007: 319).

İnşaat ruhsatlarına göre konut üretiminde kooperatiflerin payı 1960’lı yıllarda yüzde 7’yi geçememiş, 1970’li yıllarda en çok yüzde 13 rakamını zorlayabilmiştir. Toplu konut yasasının etkin biçimde uygulandığı 1980’li yıllarda ise yüzde 30’u geçmiştir. Benzer biçimde, yapı kooperatiflerinin sayısında da patlama yaşanmış, etkin durumdaki konut kooperatifi sayısı, 1979 yılında 14.872 iken 1998 yılında 38.450’ye yükselmiştir. Bununla birlikte, yapı kooperatiflerine kredi sağlayan Toplu Konut Fonu’nun kaynaklarının yüzde 30’unun 1988 yılında bütçeye aktarılmasıyla başlayan fon kaynaklarında oluşan daralmayla birlikte, bu yıldan itibaren kooperatiflerin konut üretimindeki payı azalmaya başlamıştır. 1988 yılında ruhsatlı konut üretiminde kooperatiflerin payı yüzde 35’ten 1990’lı yıllarda yüzde 20’ler düzeyine, 2004’te yüzde 8 ve 2009 yılında ise yüzde 6’ya gerilemiştir. Toplu konut kredilerinin konut maliyetlerini karşılama oranı da 1985’te yüzde 80’lerden 1990’ların sonuna gelindiğinde yüzde 15’in altına düşmüştür. TOKİ’nin kredi verdiği konut sayısı 1987 yılında 140.813’ten 1990 yılında 113.003’e, 1999 yılında 12.631’e ve 2004 yılında 1.335’e gerilemiştir. Etkin durumdaki kooperatiflerin sayısı da 2009 yılında 23.592’ye inmiştir. Bu kooperatiflere üye olanların sayısı 1998 yılında 1.756.283 iken kentsel nüfustaki artışa karşın 2009 yılında bir milyonun altına inmiştir (Çoban, 2012: 96).

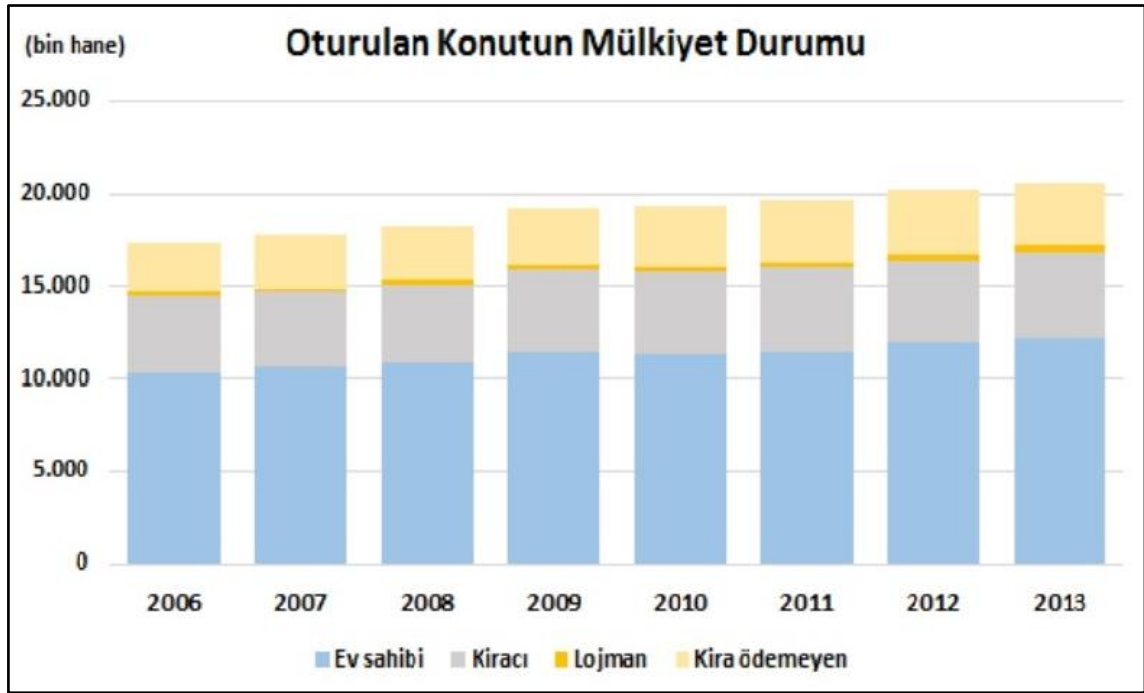
İkinci Toplu Konut Kanunu ile konut üretimini desteklemek amacıyla 1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, 1990 yılında yapılan düzenlemeyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ayrılmıştır. Bütçe dışı bir fon olan Toplu Konut Fonu ise 1993 yılında genel bütçe kapmasına alınmış, 2001 yılında tamamen kaldırılmıştır. Fonun yürürlükte olduğu dönemde, yaklaşık 950 bin konuta kredi verilmiş, ayrıca TOKİ kendi arsaları üzerinde 43.145 konut üretmiştir. Fon uygulamasının kaldırılmasıyla birlikte, TOKİ’nin

gelirleri, bütçeden sağlanan ödeneklerden, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır. Mali kaynak yaratılması ve konut sektörünün kredilerle desteklenmesi görevleri bulunan TOKİ'ye 2003 yılında kanunda yapılan değişikliklerle yeni görevler verilmiştir. Bunlar, konutla ilgili şirketler kurmak ve var olan şirketlere ortak olmak, bireysel ve toplu konut kredisi vermek, kentsel dönüşüm projelerini kredilendirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak gibi görevlerdir. Böylece TOKİ, konut üretip satarak konut üretim sürecine doğrudan giren bir aktör haline gelmiştir. TOKİ, 2003-2010 yılları arasında 435 bin konut üretmiştir. TOKİ'nin 2003-2010 dönemini kapsayan resmi faaliyet raporuna göre, bu konutlardan 373 bin kadarı "toplumsal konut" niteliğindedir. TOKİ, gelir elde etmek amacıyla ürettiği, lüks özelliklere sahip ve yüksek bedellerle sattığı 62 bin konut dışında kalan irili ufaklı olarak, alt, orta ve üst gelir grupları için ürettiği tüm konutları toplumsal konut olarak adlandırmaktadır (Çoban, 2012: 96).

TOKİ'nin sınıflandırmasına göre, ürettiği toplam konutun ancak dörtte biri, "alt gelir gruplarına ve yoksullara yönelik" konuttur. TOKİ'nin ürettiği toplam konut sayısı içinde 50 bin konut ise "kentsel dönüşüm" kapsamında üretilmiştir. TOKİ'ye kentsel dönüşüm projeleri geliştirip uygulayabilme görevi 2004 yılında yapılan yasa değişikliği ile verilmiştir. TOKİ, belediyelerle işbirliği içinde, 173 bin konut yapımını içeren kentsel dönüşüm projelerini de yürütmektedir. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı, 2012 yılı Mart ayında TBMM'de görüşülmeye başlanmıştır. Bu tarihten itibaren eski binaların yıkılarak yenilenmesi süreci hızlanmıştır (Çoban, 2012: 96).

2006-2008 yıllarında ABD'deki kriz gibi olmasa da konut sektöründe durgunluk yaşanmıştır. Bu durgunluğa çare olarak, ipotekli konut kredisini (mortgage sistemini) düzenleyen, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümleri yürürlüğe girmiş olmasına karşın, konut sektörüne hakim olan temel aktörlerin beklentilerini karşılayacak bir canlanma olmamıştır. 2009 yılının ilk yarısında, yerel seçimlerin de etkisiyle konut satışları artmış olsa da, 2010 yılında konut kredileri, satışları ve yapı kullanma ruhsatı sayıları düşmüştür. İpotekli konut finansman sistemi, konut sektörünün ekonomideki rolüyle

bankacılık sektörünün beklentilerini bir araya getirerek üst gelir gruplarının mülk konut edinmelerini sağlamaya yönelik bir araçtır. Ancak bu sistemin işler hale getirilemediği ve hedeflediği kitleyi beklendiği ölçüde harekete geçiremediği görülmektedir (Çoban, 2012: 96).



Grafik 1 Türkiye geneli konut mülkiyet durumu

(TÜİK basın bülteni, 2017)

Türkiye istatistik kurumunun (TÜİK) 2013 yılı araştırması, Türkiye genelinde hanehalklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde en yüksek payı, yüzde 28,2 oranıyla konut ve kira harcamalarının aldığını göstermektedir. TÜİK 'in 2013 yılında yaptığı araştırmaya göre ise; hanelerin yüzde 59,2'si ev sahibi, yüzde 22,4'ü kiracı iken, yüzde 1,7'si lojmanda ve yüzde 16,6'sı kira ödemededen oturmaktadır.

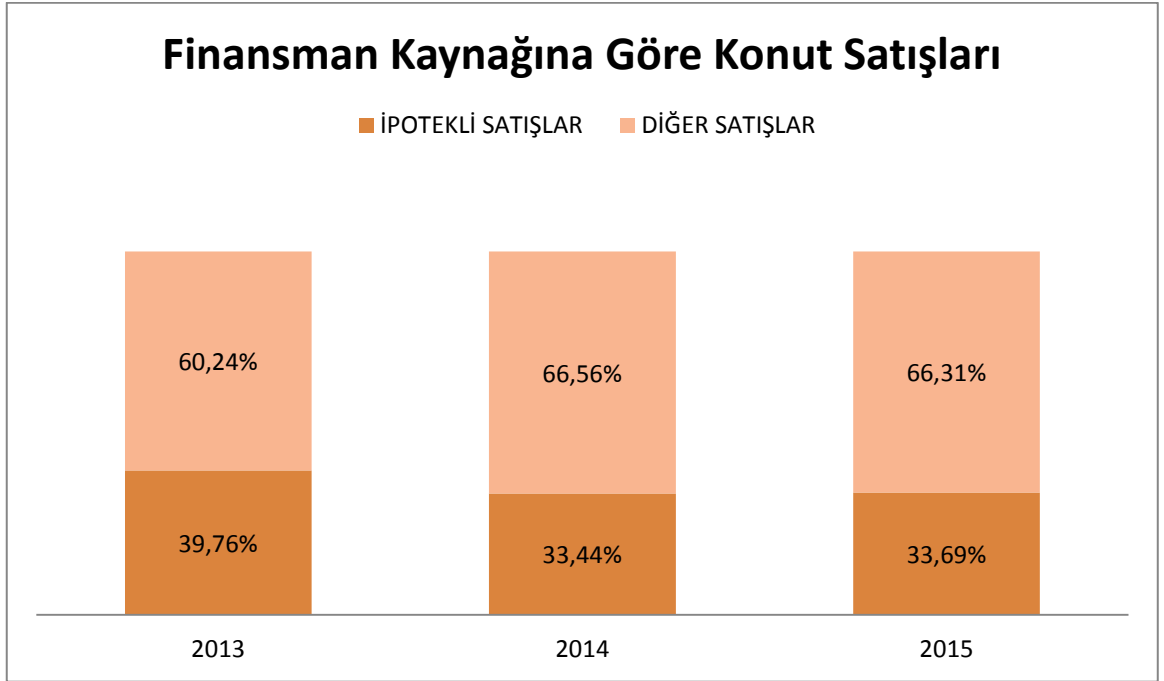
TÜİK' in gelir ve yaşam koşulları araştırması sonuçlarına göre, 2006 yılında hanelerin % 92,6'sının konutunda banyo bulunurken, 2013 yılında bu oran % 97,4'e yükselmiştir. 2006 yılında hanelerin % 94,2 sinin konutunda mutfak varken, 2013 yılında bu oran 97,6 ya ulaşmıştır. 2006 yılında hanelerin % 87,9 unun tuvaleti varken,

2013 yılında bu oran % 92,3 e yükseldi. Sıcak su sistemine sahip hanelerin oranı 2006 yılında % 71,3 iken, 2013 yılında önemli bir artış kaydederek % 85,9 olmuştur. Araştırmanın 2006 yılı sonuçlarına göre; konutunda sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri vb. problemi olan hanelerin oranı % 42,9 iken, 2013 yılında bu oran % 37,7'ye düşmüştür. Konutun yalıtımından dolayı ısınma sorunu olan hanelerin oranı 2006 yılında % 42,2 iken 2013 yılında bu oran % 40,3'e düşmüştür. Odaların karanlık olması veya yeterli ışık alamaması sorunu olan hanelerin oranı 2006 yılında % 21,6 iken 2013 yılında % 24,3'e yükseldi. Komşulardan veya sokaktan gelen gürültü problemi yaşayan hanelerin oranı ise 2006 yılında % 23,5 iken 2013 yılında % 16,6 ya düşmüştür. (TÜİK basın bülteni, 2017)

1.3. KONUT ARZ VE TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

İnsanların sosyal ve barınma ihtiyaçlarına cevap veren konut üretimi, pek çok üretim kaleminden meydana gelmesi ve sağladığı istihdam imkânları ile gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye bakımından üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Türkiye'de konut sektörü tam anlamıyla kurumsal bir yapıya ulaşamamış karmaşık bir yapıya sahiptir. Genellikle Türkiye'de konut sektörünün işleyişine göz atıldığında, yüksek enflasyon, hızlı nüfus artışı, ya da hızlı kentleşme, gelir dağılımında yaşanan eşitsizlik, kaçak yapılaşma, yüksek faiz oranları ve köyden kente göç gibi problemlerin başlıca problemler olduğu görülmektedir. Bahsedilen bu ekonomik ve sosyal problemler bir araya toplandığında, Türkiye'nin gelişmiş ülkelerden konut sektörü bakımından değişik mekanizmalara ve yapılanmalara sahip olduğu görülmektedir (Aktürk ve Tekman, 2016: 425).

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de çeşitli finansman kurumlarından borçlanılarak 2013 yılında 460.112 adet konut, 2014 yılında 389.689 adet konut, 2015 yılında 434.388 adet konutun ipotekli satışı gerçekleştirilmiştir. Herhangi bir finans kurumundan borçlanmadan, kendi imkânlarıyla veya diğer yöntemlerle ise 2013 yılında 697.078 adet konut, 2014 yılında 775.692 adet konut, 2015 yılında ise 854.932 adet konut satılmıştır.



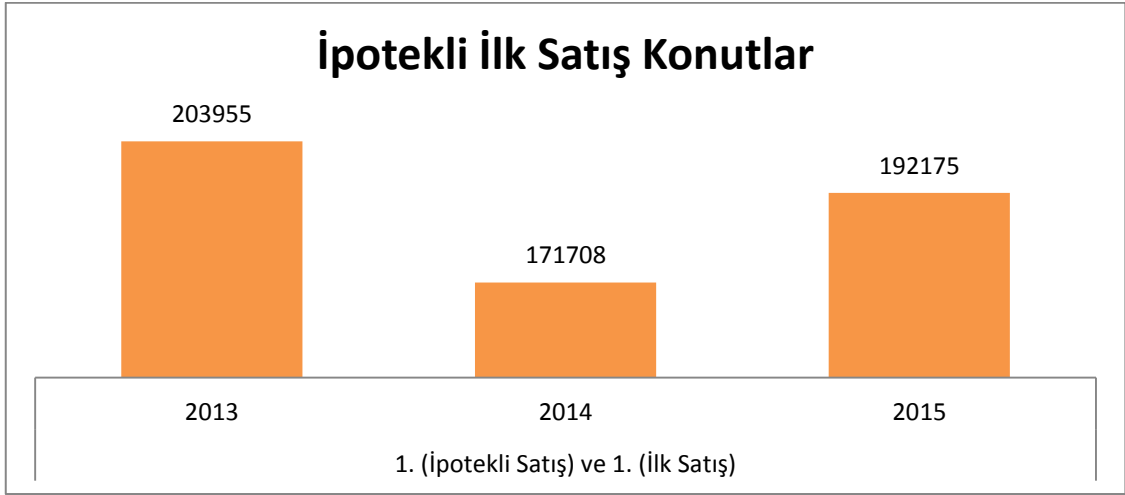
Grafik 2 Finansman kaynağına göre konut satışları

(TÜİK, 2016)

TÜİK verilerine göre; 2013 yılında yapılan konut satışlarının, % 39,76 sı herhangi bir finans kurumu veya bankadan sağlanan kaynaklarla ipotekli satış şeklinde gerçekleşmiştir. Aynı yılda konut satışlarının % 60,24 'i kişilerin sahip olduğu para ve benzeri kaynaklarla finanse edilmiştir.

2014 yılında ipotekli satışlar % 6,32 azalarak, % 33,44 oranında gerçekleşmiştir. Kişilerin kendi kaynaklarıyla satın aldığı konutlar ise % 6,32 artışla, % 66,56 oranına ulaşmıştır.

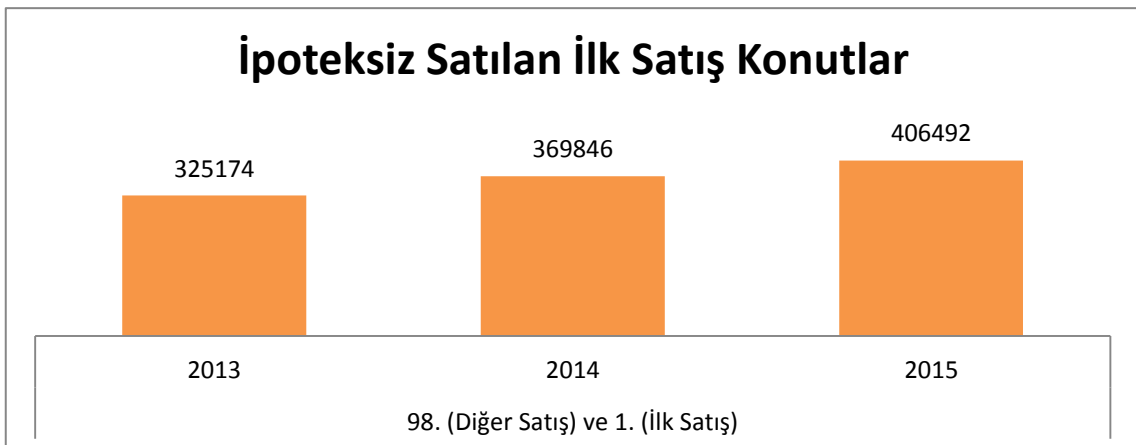
2015 yılında ipotekli satışlar % 0,25 gibi çok küçük bir artışla, % 33,69 olarak gerçekleşmiştir. Kişilerin kendi kaynaklarıyla sahip olduğu konut oranı ise, % 0,25 azalışla % 66,31 olarak gerçekleşmiştir.



Grafik 3 İpotekli ilk satış konutlar

(TÜİK, 2016)

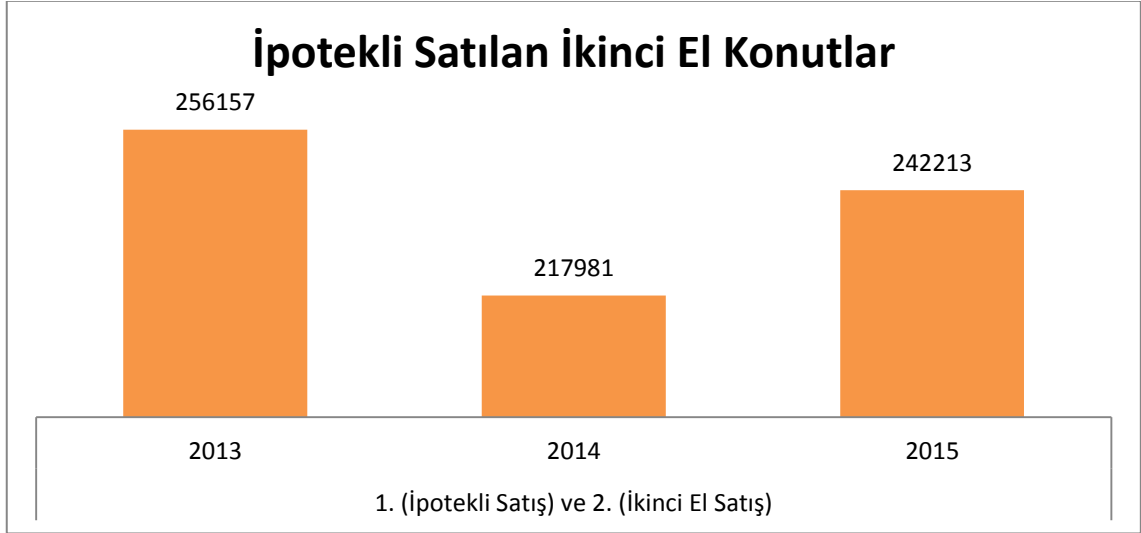
Türkiye geneli 2013 yılında çeşitli finansman yöntemleriyle elde edilen kaynaklarla, ipotekli satış şeklinde 203.955 adet yeni inşa edilen konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 yılında yeni inşa edilmiş ipotekli konut satışları 32.247 adet azalarak 171.708 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise satışlar 20.467 adet artmış ve 192.175 adet yeni konut ipotekli satış yöntemiyle satılmıştır.



Grafik 4 İpoteksiz satılan ilk satış konutlar

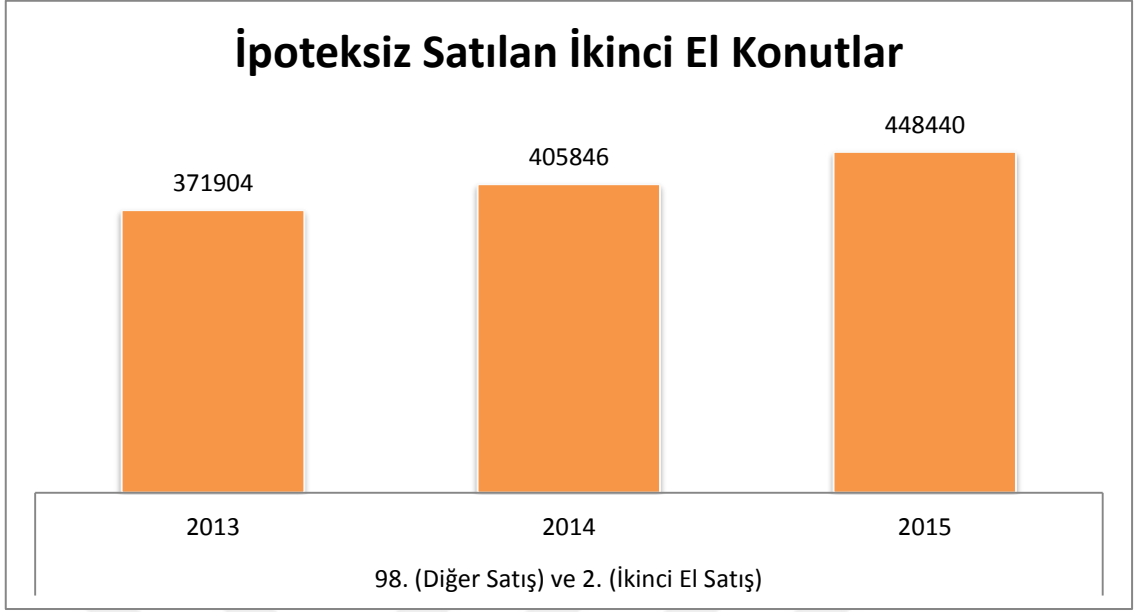
(TÜİK, 2016)

Türkiye geneli 2013 yılında kişiler özfinansmanlarıyla, borçlanmadan 325.174 adet yeni konut alımı gerçekleştirmişlerdir. 2014 yılında yeni inşa edilmiş konut satışları 44.672 adet artışla 369.846 adet olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise 36.646 adet artarak, 406.492 adet yeni konut satılmıştır.



Grafik 5 İpotekli satılan ikinci el konutlar
(TÜİK, 2016)

Türkiye geneli 2013 yılında çeşitli finansman yöntemleriyle elde edilen kaynaklarla, ipotekli satış şeklinde 256.157 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 yılında ikinci el ipotekli konut satışları 38.176 adet azalarak 217.981 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise konut satışları 24.232 adet artarak, bu yıl içinde 242.213 adet ikinci el konut ipotekli satış yöntemiyle satılmıştır.



Grafik 6 İpoteksiz satılan ikinci el konutlar

(TÜİK, 2016)

Türkiye geneli 2013 yılında kişiler özfinansman kaynaklarıyla 371.904 adet ikinci el konut alımı gerçekleşmiştir. 2014 yılında ikinci el özfinansmanla konut satışları 33.942 adet artarak 405.846 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise özfinansmanla ikinci el konut satışları 42.594 adet artış göstermiştir. Bu yıl içinde 448.440 adet ikinci el konut satılmıştır.

Genel bir değerlendirme yapıldığında ülkemizde konut satışlarının, 2014 yılında belirgin bir azalma gösterdiği görülmektedir. 2015 yılında konut satışları artış göstererek 2013 deki konut satış rakamlarına ulaşılmıştır. Ayrıca yeni konut satışlarının yüksek oranda olduğu görülmektedir. Her yaştaki ikinci el konutların satış rakamları, yeni inşa edilmiş konut satış rakamlarına çok yaklaşmıştır.

1.3.1. Milli Gelir Dağılımı ve Büyüme Oranları

Konut talebini belirleyen etmenlerden biri de konut sahibi olmak isteyen hane halkının gelir düzeyidir. Kişinin konuta olan talebi gelir düzeyine bağlı olarak değişir. Gelir düzeyi ile barınma koşulları, kira ödeyebilme ve konut satın alma gücünün yakından ilişkisi vardır. Konut edinme isteğinin fiili talep haline dönüşmesi, gelir ve dolayısıyla tasarruf imkânlarıyla çok yakından ilgilidir. Bilindiği gibi milli gelirin

artmasıyla birlikte kişilerin tasarruflarını artırmakta, bu tasarrufların bir bölümü de konut kesimine yöneltilmektedir. Bu da ya yeni konut talebi ya da mevcut olan konutlardan daha elverişli koşullar içeren yeni konutlara doğru yönelmeyle ortaya çıkmaktadır (Kalafat, 2009: 9).

Gelişmiş ülkelerde konut, ülke halkı için sadece barınma ihtiyacının giderilmesi bakımından önemliyken, yani doğrudan konut ihtiyacı ile ilgili iken, ülkemizde konut, ihtiyacın giderilmesinden öte; sosyal güvenlik sistemindeki yetersizlik nedeniyle, gelecekte emeklilik dönemlerinde bir gelir temin edilmesi yani kira geliri ihtiyacıyla, bir yatırım aracı olarak rant sağlanması amacıyla ile ilgili görülmektedir. Tüm bunlara ek olarak Türk insanının gayrimenkule özel manevi bir önem verdiği de düşünülmektedir (Korkmaz ve diğerleri, 2015: 183).



Grafik 7 Harcama türlerine göre hane halkı tüketim harcamalarının dağılımı

(TÜİK basın bülteni, 2017)

Gelire göre sıralı % 20'lik gruplar itibariyle tüketim harcamalarının 2015 yılındaki dağılımına bakıldığında; en düşük gelir grubu olan birinci % 20'lik grupta yer

alan hanehalklarının gıda ve alkolsüz içecekler harcamasına ayırdığı pay % 30,2 iken, en yüksek gelir grubu olan beşinci % 20'lik gruptaki hanehalklarının ayırdığı pay % 14,6 oldu. Eğitim hizmetleri harcamalarına ayrılan pay ise birinci % 20'lik grupta % 0,4 iken beşinci % 20'lik grupta % 3,9 oldu. Toplam tüketim harcamasının % 8,7'sini birinci % 20'lik gelir grubundaki hanehalkları, % 38,5'ini ise beşinci % 20'lik gelir grubundaki hanehalkları gerçekleştirdi. (TÜİK basın bülteni, 2017)

Harcama türlerine göre aylık ortalama tüketim harcamasının dağılımı, Türkiye, 2014-2015				
Harcama türleri	Toplam hanehalkı tüketim harcaması (%)		Hanehalkı başına aylık ortalama tüketim harcaması (TL)	
	2014	2015	2014	2015
Toplam	100,0	100,0	2 848	3 043
Gıda ve alkolsüz içecekler	19,7	20,2	561	615
Alkollü içecek, sigara ve tütün	4,2	4,2	121	127
Giyim ve ayakkabı	5,1	5,2	145	158
Konut ve kira	24,8	26,0	705	792
Ev eşyası	6,8	6,1	192	187
Sağlık	2,1	2,0	60	61
Ulaştırma	17,8	17,0	507	516
Haberleşme	3,7	3,7	107	111
Kültür, eğlence	3,0	2,9	87	87
Eğitim hizmetleri	2,4	2,2	68	66
Otel, lokanta, pastane	6,0	6,4	172	193
Çeşitli mal ve hizmetler	4,3	4,3	122	129

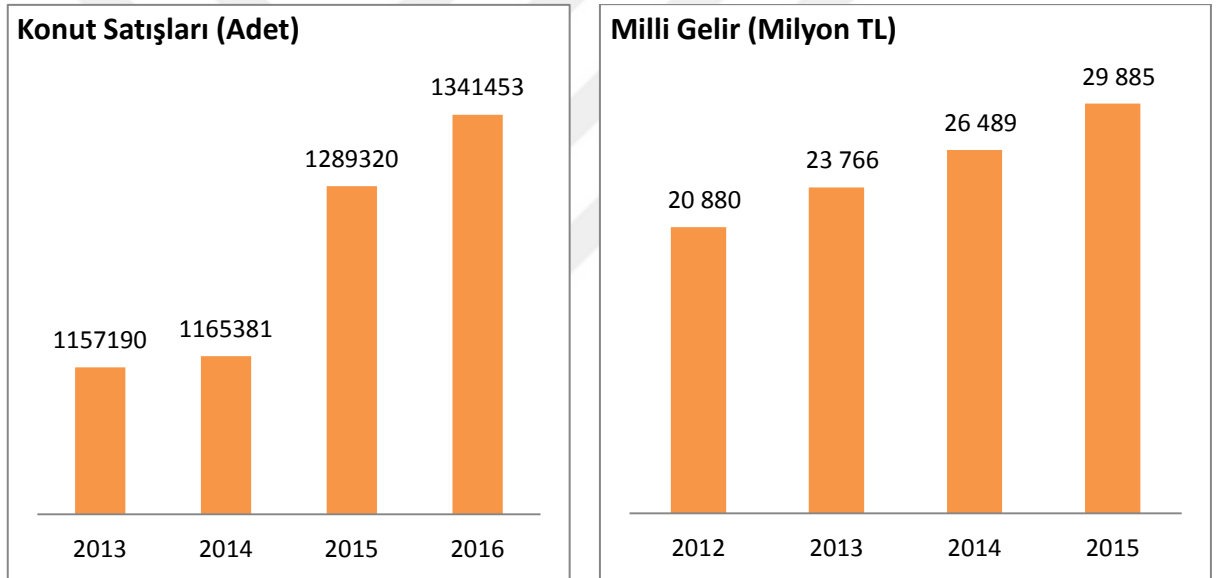
Grafik 8 Harcama türlerine göre tüketim harcamalarının dağılımı

(TÜİK basın bülteni, 2017)

Harcama grupları itibarıyla, toplam gıda ve alkolsüz içecekler harcamasının % 13'ü birinci % 20'lik gelir grubundaki hanelere, % 27,8'i beşinci % 20'lik gelir grubundaki hanelere ait oldu. Konut ve kiraya yapılan harcamaların % 10,7'sini birinci % 20'lik gelir grubundaki hanehalkları, % 34,4'ünü ise beşinci % 20'lik gelir grubundaki hanehalkları gerçekleştirdi. Toplam eğitim hizmetleri harcamalarında ise birinci % 20'lik gelir grubun payı % 1,6 iken beşinci % 20'lik gelir grubunun payı % 68,9 oldu. Ulaştırma için yapılan harcamaların % 4,2'si birinci % 20'lik grupta yer alan

hanehalklarına ait iken % 47,5'i beşinci % 20'lik grup tarafından yapıldı (TÜİK Haber Bülteni, 2016:2).

TÜİK verilerine göre ülkemizde 2011-2015 yılları arasına hanehalkı gelirlerinin, ortalama % 25'inin konut satın alma ve kira ödemeleri için kullanıldığı görülmektedir. Türkiye ekonomisinde ekonomik büyümenin kredi hacmi büyüme oranını daha geniş bir ifadeyle finansal gelişmeyi hızlandırdığını göstermektedir. Büyüme süreci, bir yandan tasarrufları artırmakta diğer yandan da faiz oranını düşürerek borçlanma maliyetini azaltıcı özellikler içermektedir. Fon kullanımını teşvik eden bu yapının varlığı ekonomik büyüme ile desteklenmektedir (Ceylan ve Durkaya, 2010: 25).



Grafik 9 Konut satışları ve milli gelir karşılaştırması

(TÜİK, 2016)

TÜİK istatistikî verilerine bakıldığında yıllar itibariyle konut satışları ve milli gelir birbirine paralel olarak sürekli bir artış göstermiştir.

KONUT SATIŞ ARTIŞLARI (%)			MİLLİ GELİR ARTIŞLARI (%)		
2013	2014	2015	2014	2015	2016
0,71	10,64	4,04	13,82	11,46	12,82

Grafik 10 Konut satışları ve milli gelir oransal artışları

(TÜİK, 2016)

1.3.2. Nüfus Değişimi ve Kentleşme

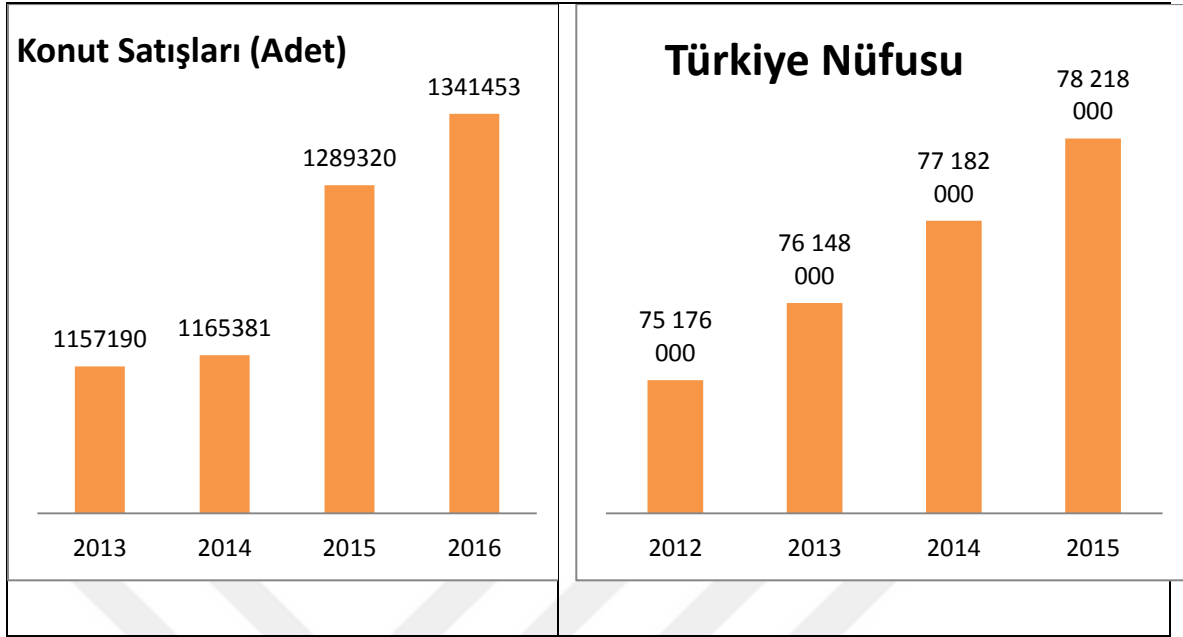
Konut talebini belirleyen faktörlerden biri de köyden kente göç olayıdır. Köyden kente göç olayının en önemli sebebi, ekonomik sebeplerdir. Teknolojinin gelişmesi ve makineleşmenin artması, tarımda dolayısıyla köyde mevcut işgücü ihtiyacını azaltmıştır. Bunun sonucu olarak geçimini sağlayacak yeni bir iş bulma, güvenlik, çocukların eğitimi, kentin uygar nimetlerinden yararlanma gibi etkenlerle, köyden kente göç olgusu ortaya çıkmıştır. Göç, aileleri daha küçük ve daha çok sayıda aileler oluşturmaya doğru bölünmeye yönlendirir. Bu bölünmeyle konut talebi de artmaktadır (Kalafat, 2009: 11).

Değişen toplum yapısı, sanayileşme, şehirleşme üretilen konut büyüklükleri gibi pek çok faktör aile yapısını etkilemektedir. Eskiden birçok kuşağın birlikte yaşadığı geniş aileler, yerini çekirdek ailelere bırakmıştır. Bugün köylerdeki aile yapısı geniş aile yapısında değildir. Köydeki toprak mülkiyetinin farklılaşmasına paralel olarak aile yapısı da değişmektedir. Köylerdeki çekirdek aile yapısı gittikçe yaygınlaşmış, geniş aileler ancak büyük işletme sahiplerinde kalmıştır. Aileler gittikçe küçülmekte, her yeni çift ayrı bir eve sahip olmak istemektedir. Çekirdek aileden zaman içinde kopmalar yaşanıp, boşanma oranları artınca, stüdyo tipi konutlara olan talep giderek çoğalmaktadır. Evden eğitim veya başka bir nedenle ayrılan gençler, yalnız yaşayan kişiler için tasarlanan bu konutlar, genellikle yatma ve yaşama mekânlarından oluşan birimler haline dönüştüler. Bu da konuta olan talebi arttırmaktadır (Kalafat, 2009: 11).

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde son yıllarda karşılaşılan en önemli sorunlardan biri de hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. Gelişmekte olan ülke kentlerinde nüfus artışı, ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut sorununu etkileyen temel faktörlerden olup, ülkede de konut sorununun ortaya çıkmasında önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye, tüm gelişmekte olan ülkeler gibi nüfusu hızla artan bir ülkedir. Sanayileşme ve gelişme çabaları ile birlikte çok hızlı artan nüfusun büyük kentlere yığılması sonucu konut açığı ve gecekondulaşma ortaya çıkmaktadır. Kentlerdeki nüfus artış oranları hem kent büyüklükleri hem de coğrafi konum itibarıyla farklılıklar gösterir.

Nüfusun sayısı kadar nüfus yapısı da konut talebinde önemli bir belirleyicidir. Örneğin nüfusun yaş dağılımında genç nüfus oranının yüksek olması, içinde bulunulan dönemde konut talebine yansımazken ilerleyen dönemlerde konut talebinin artacağına bir göstergesidir. Türkiye genç nüfusa sahip bir ülke olup yoğun konut talebini desteklemektedir. Üst gelir gruplarında bazı kesimler tarafından, “rezidans” olarak adlandırılan konutlara eğilim olduğu görülmektedir. İş yoğunluğu sebebiyle her türlü ihtiyacı karşılayabilecek bu konutlar zamandan tasarruf yapmayı sağlayabiliyor. Gençler ve yeni evliler arasında stüdyo tipi konutların tercih edildiği görülmektedir.

Ülke genelinde ve dolayısıyla kentlerde görülen nüfus artışına paralel olarak yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve sürdürülebilir büyümenin sağlanması için gerekli fiziki altyapının geliştirilmesi amacıyla yapılan tüm yatırımlar inşaat sektörüne de yansımaktadır. Nüfus artışı ve hızlı kentleşme, çevre ve altyapı ihtiyaçlarını artırdığından, artan nüfus, ekonomik, sosyal ve teknolojik gelişmeye paralel olarak farklılaşan bu kentsel altyapı ihtiyacının giderilmesi yolunda yapılacak çalışmaların da inşaat sektörüyle direkt bağlantısı olacaktır (Kalafat, 2009: 14).



Grafik 11 Konut satışları ve nüfus artış karşılaştırması

(TÜİK, 2016)

TÜİK verilerine göre yıllar itibariyle ülkemizin nüfusu ve konut satışları düzenli olarak artış göstermiştir.

1.3.3. Enflasyon ve Faizler

Makroekonomik göstergelerden enflasyon konut finansman sistemlerini etkileyen faktörlerin başında gelir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde 1970'lerden beri enflasyondan kaynaklı ciddi ekonomik problemler yaşanmaktadır. Enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde geleceğin belirsizliği kuşkusıyla ne fon kullanıcıları ne de fon kullandıranlar uzun dönemli yatırımları tercih etmezler. Esasında enflasyon konut finansmanı anlamında arz edenleri de talep edenleri de olumsuz etkiler. Yüksek 24 enflasyon oranlarında kredi geri ödemelerinin parasal değeri düşeceğinden fon arz edenler sabit faizli kredi kullandırmayı istemezler. Bunun yerine belirli bir endekse bağlı olarak teklif edilen değişken faiz oranları da arz edeni enflasyona karşı korusa bile genellikle kişilerin gelirleri enflasyona endekslenmediğinden geri ödemelerin yapılamayacağı olasılığı bir kredi riski doğurur. Yani, kredi geri ödemeleri enflasyona bağlı olarak artarken kişilerin satın alma gücü enflasyona bağlı olarak düşer. Dahası,

enflasyonist ortamlarda paranın fiyatı olan faizler de zaten olması gerekenden oldukça yüksek seviyelerdedir (Kızıltepe, 2011: 23).

Türkiye’de konut arzını etkileyen diğer bir değişken konut kredilerine uygulanan faiz oranlarıdır. Kredi faiz oranları bir taraftan konut talebini belirlerken diğer taraftan konut arzında da etkilidir. Özellikle yatırım amaçlı konut arzı büyük ölçüde faiz oranlarından etkilenir. Çünkü ekonomide faiz oranlarının değişmesi, varlık fiyatlarının değişmesi kanalı ile reel sektör yatırımlarını ve bu arada konut yatırımlarını etkiler. Faiz oranlarındaki düşme var olan konutun fiyatını yükseltirken, konut üretimini de teşvik eder. Bu nedenle faiz oranları ile konut arzı arasında ters bir ilişkinin olması beklenir. Türkiye’de konut fiyatları istatistikleri bulunmadığı için TÜİK bu göstergenin değerini hesaplayamamaktadır. Konut maliyetlerinin konut fiyatlarının temel belirleyicisi olduğu yönünde güçlü kanaatler vardır. Aşağıdaki Grafik’de görüldüğü gibi konut fiyatları konut talebi ile negatif bir ilişki içindedir. Konut talebi, konut fiyatlarının ya da onun göstergesi olarak varsayılan bina maliyetlerinin en düşük olduğu 2005 yılında en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Genel teorideki negatif yönlü ilişki Türkiye için de geçerlidir (Kalafat, 2009: 394-395).

Türkiye ekonomisinde ekonomik büyümenin kredi hacmi büyüme oranını daha geniş bir ifadeyle finansal gelişmeyi hızlandırdığını göstermektedir. Büyüme süreci, bir yandan tasarrufları artırmakta diğer yandan da faiz oranını düşürerek borçlanma maliyetini azaltıcı özellikler içermektedir. Fon kullanımını teşvik eden bu yapının varlığı ekonomik büyüme ile desteklenmektedir (Ceylan ve Durkaya, 2010: 32).

Pazar faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olarak kredi veren kurumun uğradığı zararı olarak ifade edilen faiz oranı riskinde eğer kurum sabit oranlı bir faizle ipotek kredisi vermiş, sonrada faiz oranları yükselmişse, parasını düşük getiri ile bağlamasından ötürü zarara uğramaktadır. Genel olarak ipotek kredilerinde vade yapılarının uzun süreli olması faiz riskinin önemini arttırmaktadır. Faiz oranı riskini kontrol altına alabilmek için, en fazla kullanılan yöntem sigorta yaptırmaktır. Sigorta yapıldığı takdirde faiz oranlarında meydana gelen büyük değişmelerde ortaya çıkacak zarar sigorta şirketi tarafından karşılanmaktadır. Faiz oranı riskine karşı sigorta

yaptırılmak istenmesi halinde, faiz oranlarının değişim sınırlarının sigorta sözleşmesinde belirtilmesi gerekmektedir. Doğal olarak faiz oranlarının bu sınırların dışına taşması halinde sigorta devreye girecek ve karşılaşılabilecek olan zarar tazmin edilecektir (Akyıldız, 2011: 30).

Konut finansmanının gelişimini genel ekonomik şartlardan ayırmak mümkün değildir. Yüksek enflasyon ve faiz oranlarının bulunduğu ve enflasyon ve faiz oranlarının dalgalı olduğu bir ekonomide etkin bir konut finansmanının kurulması son derece güçtür. Pek çok sanayileşmiş ülkede enflasyon oranı yüzde üçün altında bulunmaktadır ve etkin bir konut finansman piyasası oluşturabilmek için ideal oran da bu seviyelerdedir. Yüksek enflasyon oranlarına eşlik eden yüksek faizlerin bulunduğu bir ekonomik ortam, yüksek enflasyondan dolayı borcun gerçek değeri düşeceğinden tüketiciler için bazı avantajlar ortaya çıkarabilmektedir. Bununla birlikte etkin bir konut finansman sistemi yüksek enflasyon bulunan bir ortamda kurulamaz ve sürdürülemez (Dönmez, 2008: 27).

Konut finansman sisteminin geliştirilmesi makroekonomik istikrara büyük ölçüde bağımlılık gösterir. Yüksek enflasyonun bulunduğu bir ekonomide, vadesinin ilk dönemlerinde sabit oranlı ipotek kredilerinin taksit ödemeleri büyük tutarlı olmakta ve vade boyunca ödemeler nominal olarak sabit kaldığından gerçek maliyet düşmektedir. Değişken oranlı ipotek kredileri sabit oranlı kredilerin bu etkisini azaltmakla birlikte, faiz dalgalanmasına bağlı olarak tüketicinin beklemediği ve katlanamayacağı geri ödemelere yol açmaktadır. Değişken oranlı faizler öngörülebilir bir endekse bağlanabilmekle birlikte, bu kredi türü de tüketicilerin çoğunun anlayamayacağı kadar karışık özellikler taşımaktadır. Sonuç olarak, herhangi bir yöntem, ekonomideki dalgalanmanın neden olduğu belirsizlik ile yatırımların vadesinin kısılmasının yarattığı kredi talebi azalmasını önleyememektedir. Dalgalanmanın yüksek olduğu bir ekonomi, kredi verenler ve yatırımcılar için çeşitli problemler doğurmaktadır. Bankalar bu ekonomik şartlarda uzun vadeli kredi vermeye istekli olmazlar. Bu yüzden sundukları ipotek ürünleri kısa vadeli ve tüketiciler için cazip değildir. Fon kaynağı sağlayan çeşitli yatırımcı grupları da gelecekteki faiz oranları ve değişimleri konusunda gerçekçi

tahmin yapamadıkları için yatırımcılarının risk ve getirilerini fiyatlayamazlar (Dönmez, 2008: 28).

1.3.4. Arsa Maliyetleri

Konut yapımında öncelikli olarak arsanın temini ve durumu çok önemlidir. Boş olan her arazi arsa olarak nitelendirilemez. Herhangi bir arazinin arsa niteliğine sahip olabilmesi için, o arsanın konut yapımına elverişli bir konumda olması, altyapısının tamamlanmış olması, imar planları içerisinde olması ve imar planlarının yapılması gerekmektedir. Konutun toprakla olan zorunlu bağlantısı ve dolayısıyla hareketsiz bir ürün olması, konut yapımı için mutlak suretle bir arsayı gerektirir. Arsa, bir maliyet faktörü olarak daha çok konut üretimi açısından büyük önem taşımaktadır. Konutun üretilmesi için önde gelen koşullardan biri arsanın varlığıdır. Arsa; altyapı (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) ihtiyacı karşılanmış, üstünde imar hakları oluşmuş, tek bir yapı yapmaya elverişli, tapu siciline yalnız kayıt edilebilen bir toprak parçasıdır. Arsanın kent içindeki konumu, altyapı durumu, zemin cinsi, topografik durumu arsa maliyetlerini belirleyen faktörlerdir; ancak arsa piyasasındaki davranış biçimlerini ve fiyat oluşum sürecini sadece bu faktörlere bağlamak yeterli değildir.

Bunun nedeni de arsa piyasasında işlem gören malın kendine özgü nitelikleridir. Arsanın konut maliyetindeki payı kentten kente ve hatta aynı kent içinde bölgeler arasında büyük değişiklikler gösterebilmektedir. Sermaye sahipleri üretken süreçten kaçmakta ve sermayelerini arsaya yatırmaktadırlar. Böylece ortaya çıkan sanayi yatırımlarındaki azalmanın yanı sıra arsa rantı, konut maliyetlerini ve kiralari artırarak ücretli emeğin yeniden üretimini pahalı kılmaktadır. İşçinin ücret talebi yüksek konut gideri yüzünden artınca, bu sorun da üretimden kaçmaya ve arsa spekülasyonuna neden olmaktadır (Kalafat, 2009: 16).

Türkiye’de özellikle büyük kentlerde, konut yapımı için arsa temini önemli bir sızıntıdır. Konut yapımı için buralarda yeni arsalar temin etmek uzun bir süreç ve büyük bir finansman gerektirmektedir. Bu durum ise kentlerde yeni yerleşim merkezlerinin açılmasına engel olmakta ve yeni konutlar kentlerde sıkışıklığa yol açmaktadır. Aynı

zaman da eski binalar yıkılarak yerine yeni ve yüksek binalar yapılmaktadır. Konut yapımlarında önemli bir yere sahip olan arsa fiyatları, toprak arzının sınırlı olması ve göçler nedeniyle kentleşme hızının yüksek olması nedeniyle artmakta, kentin arazileri arsa olma niteliğini kaybederek birileri için spekülasyon aracı olmaktadır (Kalafat, 2009: 17).

1.3.5. İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyetleri, imalat miktarı ile o imalat için belirlenen fiyatın çarpımıyla oluşan kalemlerin toplamıdır. Yapım süresi ne kadar uzun olursa olsun bir inşaatta yapılacak olan imalatların miktarları değişmeyeceğine göre; o imalatların fiyatlarının ileriye dönük olarak hesaplanmasıyla, inşaatın maliyetini ileriye dönük olarak hesaplamak da mümkün olur. İnşaat sektöründe daha fikir aşamasındayken finansal modelin doğru bir şekilde kurulması, nakit akışından kaynaklanan sorunların giderilmesi ve milli servet kayıplarının önlenmesi açısından büyük önem taşınmaktadır. Bu ise tasarım öncesi safhada maliyet tahmininin doğru bir şekilde yapılmasıyla mümkün olabilecektir. İnşaat sektöründe rol alan birçok kişi yada kuruluş için maliyet tahmini, sürecin gerçekleştirilmesi ve devamlılığına yönelik uygun kararların verilmesi ve kaynakların en etkin biçimde kullanılması açısından büyük önem taşımaktadır (Uğur, 2007: 10-22).

Bina inşaatı maliyet endeksi ve değişim oranları					
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%) - Annual change (%)					
Yıl	Çeyrek - Quarter				Yıllık ort.
Year	I	II	III	IV	Annual avg.
2013	3,0	4,0	6,4	7,2	5,1
2014	11,3	11,4	10,6	9,5	10,7
2015	5,9	6,4	5,8	5,4	5,9
2016	6,4	6,4	5,7		

Grafik 12 Bina inşaatı maliyetleri

Bina inşaat maliyetleri yıllara göre değişiklik gösterse de konut satışları sürekli artışını sürdürmüştür. 2015 yılında inşaat maliyetlerinde görülen düşüş konut satışlarında 123.000 adet artışa neden olmuştur. Bu durum inşaat maliyetlerinin düşmesinin konut satışlarını artırdığını göstermektedir.

Türkiye’de tasarım öncesi safhada maliyet tahmini, toplam bina inşaat alanı ile birim m² inşaat maliyetinin çarpılmasıyla elde edilmektedir. Bina birim m² inşaat maliyeti olarak ise T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ait yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmaktadır. Ancak bu yolla hesaplamalar yapıldığında tasarımları tamamen farklı olan iki binanın maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Böyle bir durumda Türkiye’de tasarım öncesi safhada maliyet tahmininin doğru bir şekilde yapılması için ihtiyaç duyulan hesap yönteminin nasıl olması gerektiği önemli bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Yapı üretim sürecinin yapım safhasında maliyet kesin olarak belirlenir ve yapımı etkileyen bazı etkenler planlanan maliyetin aşılmasına neden olabilir. Sonuçlanan yapı yatırımları ile ilgili veri kayıtları olmadığı için bir sonraki yatırımlara geri besleme yapılamamaktadır. Bina üretim sürecinin yapım safhasında yapımı etkileyen bazı etkenlerden dolayı maliyetin planlanması ve denetiminin sağlanmasına yönelik olarak görülen zorluklar ile ilgili teorik çalışmalar olmasına rağmen, pratikte çok az uygulama alanı bulmaktadır (Uğur, 2007: 10-22).

İnşaat maliyetlerinin artması, doğrudan konut satış fiyatlarının artmasına sebep olarak konut satışlarında azalmaya neden olmaktadır.

2. BÖLÜM: BANKALAR – KATILIM BANKALARI VE ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI

2.1. BANKALARDA KONUT KREDİSİ

Konut finansmanı, ülkemizde uzun süre tartışma konusu olmuş; ancak bu konuya ilişkin kanuni düzenleme, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine ilişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla yapılmıştır. Söz konusu Kanun ile 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu 3. maddesi 38/A fıkrası hükmünde “konut finansmanı sistemi” tanımlanmıştır. Hükme göre, konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır (Kalender, 2015: 204).

2.1.1. Konut Kredisi Kullanımı

Konut satın almak isteyen tüketici önce istediği konutu bulmuş olmalıdır. Satın alınacak konutun özellikleri, konutun finansmanı açısından önem arz etmektedir. Konutun sahip olması gereken özelliklerden birincisi; Konut kat irtifakı veya kat mülkiyeti tapulu olmalıdır. Konut tapusunun kat irtifaklı olması konutun belediyeden izin alınarak ruhsatlı inşa edildiğini gösterir. Konut tapusunun kat mülkiyetli olması ise inşa edilen konutun oturma ruhsatının da alındığını gösterir. Bu tür konutlar tüm yapı ve donatılarıyla projesine uygun olarak tamamlanmış demektir. Kat irtifakı tapulu konutlar gerekli izinler alınarak başlamış olsa bile, inşa sırasında veya sonrasında eksikleri olabilmektedir. Konutun eksikleri inşa ediciler tarafından tamamlanarak belediyeye başvuru yapılması halinde, konutun oturma ruhsatı (iskân) alınarak, konut tapusu kat mülkiyetli hale çevirilir. Bunların dışında üçüncü bir grup olarak ruhsatsız izinsiz inşa edilen, halk arasında “toprak tapulu” diye anılan konutlar arsa niteliğindedir. Finansman kurumları bu tür yapılara kredi onayı vermemektedir. Çünkü görünümde konut olan bu yapılar, kanunen arsa sayılmaktadır.

Konutun sahip olması gereken ikinci şart ise; Satın alınacak konutun en az yüzde 80 oranında tamamlanmış olması gerekir. Yani satın alınacak konutun kapıları, pencereleri takılmış, parkeleri döşenmiş vs. kullanıma uygun olmalıdır. Konutun tamamlanma oranının tespiti, konut eksper raporuyla yapılır.

Tüketiciler satın almayı arzuladığı yukarıda sayılan iki özelliğe haiz konutu bulduktan sonra gerekli evraklarla birlikte banka şubesine başvuruda bulunarak kredi onayı almalıdır. Kredi onayı için gerekli evraklar bankalara göre farklılık gösterse de genel olarak aşağıda belirtilen evraklar başvuru esnasında istenecektir.

- Başvuru Formu,
- Nüfus cüzdanı, sürücü belgesi veya pasaport fotokopisi,
- Çalışma durumunuza göre gelir belgesi,
- Serbest Meslek Mensupları için, bağlı oldukları meslek kuruluşundan alınan üyelik belgesi fotokopisi,
- Tüzel kişiliklerin ortağı olan kişilerden ortağı olduğunuz şirkete ait ana sözleşmenin yayımlandığı ticaret sicil gazetesi/gazeteleri fotokopisi,
- Satın alınmak istenen konutun tapu belgesi fotokopisi,
- Şubece istenebilecek diğer Belgeler

(Türkiye Bankalar Birliği, 2008)

Gerekli evraklarla başvuru yapan ve başvurusu kabul edilen müşteriden, satın almak istediği konut için ekspertiz ücreti peşin olarak tahsil edilir. Bankalar konut ekspertiz işlemini bağımsız firmalara yaptırarak tahsil edilen ücreti fatura karşılığında firmaya müşteri adına ödemektedir. Başvuru sahibi ekspertiz işleminden sonra, konutu satın almaktan vazgeçse de ekspertiz ücreti iade edilmeyecektir.

Ekspertiz işlemiyle konutun en az yüzde 80 oranında tamamlanmış olduğunun ve konut değerinin tespiti yapılır. Konut değeri tespitinde; binanın bulunduğu muhit, ulaşım olanakları, binanın yaşı, dairenin cephesi, dairenin katı, asansör bulunması, manzara ve sosyal alanlara sahip olması gibi özelliklere bakılır. Ekspertiz işlemi

yapan yetkili kişi (ekspertiz) bir rapor hazırlayarak bankaya sunar. Böylece konut değeri belirlenir.

Konut finansmanı için bankaya başvuran tüketici, ekspertiz raporuyla belirlenen konut değerinin yüzde 75'i tutarında kredi kullanabilir. Ekspertiz raporu doğrultusunda belirlenen konut değeri bazen gerçek değerinin altında olabilmektedir. Bu durumda tüketici arzu ettiği finansmanı sağlayamayabilir. Tüketici bu durumda, rapora itiraz için yasal haklarını kullanarak tekrar ekspertiz işlemi yapılmasını isteyebilir. Konutun tamamı için finansman kullanmak isteyen, elinde peşinatı bulunmayan tüketiciler ise, satın alacakları konut haricinde ikinci bir konutu bankaya ipotek ettirerek konut değerinin tamamı için bankadan kredi alabilir.

Konut değeri ve alınacak kredi miktarı belirlendikten sonra, tüketicinin bütçesine ve gelirine göre en uygun taksit miktarı ile vade belirlenir. Tüketicinin başvuru esnasında verdiği son ayın gelir belgesine göre (bordro veya vergi levhası) aylık taksitler belirlenir. Taksit tutarı aylık toplam gelirin yüzde 50' sini geçemez. Konut kredisinde vade ne kadar kısa olursa tüketicinin yararındır. Vade arttıkça ödenecek toplam faiz ve masraflar da artar.

Konut kredi hesaplamalarında, tüketici kredilerine hesaplanan kaynak kullanımı desteklemek fonu (KKDF) ve banka sigorta muameleleri vergisi (BSMV) hesaplanmaz. Gelir idarisi başkanlığının 12.05.1988 Tarih ve 88/12944 sayılı kararnameye ilişkin kaynak kullanımını destekleme fonu hakkında tebliğine göre konut kredileri, yüzde 15 KKDF ve yüzde 5 BSMV'den muaf tutulmuştur.

Tablo 1 KKDF ve BSMV nin kredi maliyetine etkisi

KULLANILACAK KREDİ	225.000,00	KULLANILACAK KREDİ	225.000,00
FAİZ ORANI	1	FAİZ ORANI	1
BSMV ORANI	5	BSMV ORANI	
KKDF ORANI	15	KKDF ORANI	
TAKSİT SAYISI	60	TAKSİT SAYISI	60
TAKSİT TUTARI	5.282,13	TAKSİT TUTARI	5.005,00
TOPLAM ÖDEME TUTARI	316.927,96	TOPLAM ÖDEME TUTARI	300.300,04

Yukarıdaki tabloda konut kredisinde KKDF ve BSMV'nin etkisi gösterilmiştir. Bankadan alınan; 225.000 TL tutarında, 60 ay vadeli, yüzde 1 faiz oranlı konut kredisi için KKDF ve BSMV muafiyet teşvikinin katkısı 16.627,92 TL olarak hesaplanmıştır.

Vadesi ve taksitleri belirlenen konut kredisinin kullanabilmesi için bankalar bazı sigortaları yaptırmayı zorunlu tutmuştur. Konut kredisi alırken doğal afet sigortası (DASK) yaptırmak zorunluluktur. Diğer sigortalar ise kanunen zorunluluk arz etmez. Krediyeye bağlı olarak konut sigortası ve/veya hayat sigortası yapılması sizin seçiminizdir. Karşılıklı anlaşma sonucu hangi sigortaların yapılacağı sözleşme ile de belirlenebilir. Kredi kullanan tüketici yaptıracığı sigortayı kredi aldığı bankaya yaptırmaması için zorlanamaz. Sigortanın başka bankalardan veya sigorta şirketlerinden yaptırılması tüketici için avantajlı olabilir.

Konut Sigortası: Krediyi, doğal afet, yangın, hırsızlık, terör, grev, kargaşa, vb. risklere karşı, evin inşa bedeli üzerinden açık yazılı talebiniz ile teminat altına alan sigortadır. Poliçesi yıllık düzenlenir ve kredi vadesi boyunca her yıl yenilenmelidir.

Deprem Sigortası (DASK): Krediyi, deprem sonrası yangın, infilak ve yer kaymasından dolayı oluşabilecek maddi zararlara karşı DASK (Doğal Afet Sigortaları Kurumu) tarafından belirlenen standart bedeller üzerinden teminat altına alan sigortadır. Yıllık düzenlenir ve kredi vadesi boyunca her yıl yenilenmelidir.

Hayat Sigortası: Vefat veya sürekli maluliyet durumunda, seçilen sigorta ürününe göre, kredi kullandırım tutarını ya da kalan kredi borcunu açık yazılı talebiniz ile teminat altına alan sigorta olup, yıllık ya da uzun süreli (kredi vadesi boyunca) olarak düzenlenebilir. Poliçenin yıllık olarak düzenlenmesi durumunda her yıl yenilenmelidir (Ankara Barosu Tüketici Bülteni, 2007).

Bu işlemlerden sonra tapu müdürlüğünden randevu alınarak, satış işlemine geçilir. Satış işlemi sırasında bankanın avukatı da hazır bulunarak satın alınan konuta ipotek konulması işlemi gerçekleştirir. İpotek: bir borcun (kredi) ödeneceğine güvence olarak, borç ödenince kaldırılmak koşuluyla, borçlunun ortaya koyduğu bir taşınmaz

üzerinde alacaklı (banka) lehine tapu siciline işlenen kayıttır. Banka konut üzerinde ipotek tesis ederek alacağını garanti altına almak ister. Kredi borcu bittiğinde ipotek banka tarafından kaldırılır ve ücretsizdir. Ancak bazı bankaların yasal hakları olmadığı halde ipotek fekki ücreti tahsil ettiği bilinmektedir.

2.2. KATILIM BANKALARININDA KONUT FINANSMANI

Türkiye’de katılım bankacılığı, 1985 yılında faaliyete geçen iki katılım bankası ile doğmuş ve ekonomiye çeşitli nedenlerle katılamayan mali değerleri, yastık altından çıkararak, sermaye birikimini, yabancı sermaye ile birlikte, faizsiz finansman esasları çerçevesinde, milli ekonomiye kazandırmayı amaçlamıştır. Günümüzde mali sektör içinde hem klasik bankaların yaptıkları birçok bankacılık faaliyetlerinde, hem de sigortacılık, takas, finansal kiralama, faktöring ve benzeri finansman yöntemleri gibi diğer ticari faaliyetlerde bulunan katılım bankaları, literatürde özel finans kurumu, yatırım bankacılığı, İslami bankacılık, faizsiz bankacılık gibi isimlerle ifade edilmektedir. Faizle ilgili olmayan, fakat hemen hemen tüm bankacılık hizmetlerini farklı usullerle yapan katılım bankaları, çoğu bankacılık hizmetlerini yapabildikleri için, bir bakıma geleneksel bankaların alternatifi olurlarken, bankaların yaptıkları ve faize dayanan kimi işlemleri yapamadıkları için de bir bakıma onları tamamlayan ve finans sektörüne derinlik ve çeşitlilik kazandıran kuruluşlar olarak faaliyetlerini devam ettirmektedirler. Katılım bankacılığının, ülkemizdeki uygulaması, tam anlamıyla İslami bankacılık olarak nitelendirilemez. Çünkü hukuki ve ekonomik anlayışı, İslam anlayışından farklı olan bir sistem içinde faaliyette bulunan katılım bankaları, bu sisteme temelde aykırı düşmemek koşulu ile mevcut yasalar çerçevesinde faizi, fon toplama ve fon kullandırma faaliyetlerinde saf dışı tutmak suretiyle, hemen hemen tüm bankacılık faaliyetlerini yapmaları, yani faiz yerine “kar – zarar ortaklığı” ilkesini esas almaları, literatürde bu kurumların uyguladıkları bankacılık modelinin “faizsiz bankacılık” olarak isimlendirilmesine de neden olmuştur. Katılım bankalarını, geleneksel bankalardan ayıran en önemli özellik de uygulama biçimlerindeki bu farklılıklardır (Özulucan ve Deran, 2009: 86).

Katılım bankaları ile mevduat bankaları mevzuat açısından aynı hükümlere tabidir. Katılım bankalarının, mevduat bankalarından farklılaştığı konu; mevduat bankalarında konut satın almak isteyen tüketiciye belirli bir vadede, belirli bir faiz oranıyla kredi (ödünç para) verilmesidir. Katılım bankalarında ise, konut satın alma ve kredi kullandırma ile ilgili aşamalar hemen hemen aynı olmakla beraber İslami finans yöntemlerine uyum sağlanması için küçük farklılıklar vardır. Katılım bankacılığı sisteminde konut finansmanı için başvuran tüketicinin onay işlemleri tamamlandıktan sonra, bankadan bir yetkili tüketiciyi telefonla arayarak, ilgili katılım bankası adına konut satın alması için tüketiciye telefonda sözlü vekâlet verilir. Yani konut satın alan tüketici aslında banka için konut satın almaktadır. Ancak bu durum sadece sözde geçerlidir. Uygulamada konut için resmi satış işlemi doğrudan tüketiciye yapılmaktadır.

Bu işleme İslami finasta murabaha adı verilir. Murabaha (Kurumsal Finansman Desteği) Bir mala ihtiyacı olup da gerekli finansmanı temin edemeyen müşteri faizsiz bankadan söz konusu malın satın alınmasını istemektedir. Faizsiz banka da bu malı peşin olarak satın aldıktan sonra, belli bir kar payını da üzerine ekleyerek müşterinin ödeme gücüne göre vadeli bir şekilde satmaktadır. Burada eklenen kar payının faize benzediği ileri sürülmektedir. Faizsiz banka açısından bu işlemi geçerli kılan, bankanın malın mülkiyetini belirli bir süre elinde tutup riske açık olmasıdır. Mesela satıcı der, "100'e aldım 10 kar isterim." Alıcının kabullenmesi halinde bu alış-veriş türü murabaha olarak gerçekleşmektedir. Murabahada malın fiyatı, kar marjı ve nihai satış bedeli açıkça belirtilmektedir. Pratik ve getiri oranı yüksek olan bu yöntem faizsiz bankaların, özellikle faiz ortamı içinde, ortaklık çeşitlerinin uygulama imkânlarının daraldığı zamanlarda kullanılabilir. Katılım bankaları bu yöneme sık sık başvurmaktadır. Murabaha işleminde malın fiziki olarak mevcut olması ve bankanın malı satın aldıktan sonra satması gerekmektedir. Malı satın almak isteyen müşterinin sonradan vaadinden cayması banka için ciddi bir risk doğuracağından bunu önlemek için müşterinin bankaya başvurusunun veya talimatının yazılı olması istenmektedir. Vadeli olarak satılan malın bedelinin tahsili bir defada veya taksitler halinde olabilir. Banka tahsilâtı güven altına alabilmek için müşteriden güvence isteyebilir. Faizsiz bankalar murabaha satışlarındaki kar marjını belirlerken faiz oranlarını göz önünde bulundurmaktadırlar. Ancak ticari bankalarla aynı ortamda faaliyet gösteren faizsiz bankaların, bu

karşılaştırmayı yapmaktan kaçınmalarını sağlayacak herhangi bir çözüm mevcut değildir. Herhangi bir faizsiz bankanın bilançosu ciddi bir analize tabi tutulursa bankanın yatırımlarının % 90'ının murabaha şeklinde olduğu görülebilir. Faizsiz bankalar, yatırımcıların tasarruflarına kısa zamanda ulaşmak istediklerinden dolayı, fonlarını uzun dönemli yatırımlara bağlamakta kararsızdırlar. Bu yüzden, birçok murabaha mukaveleleri çok uzun vadeli değildir (Özbay, 2014: 47).

2.3. ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI

Türkiye’de faizsiz konut finansmanı için fazlaca alternatif yöntemler bulunmamaktadır. Faizsiz finans sisteminin yeterince gelişmemesi nedeniyle faizli finansman kullanmak istemeyen müşteriler kendi çözümlerini kendileri üretmeye yönelmişlerdir. Bu eksikliği gidermek amacıyla imece usulüne veya halk arasındaki altın günlerine benzeyen elbirliği sistemi ortaya çıkmıştır. Bu sistemi ilk olarak 1990’lı yıllarda tespit eden “Emin Otomotiv AŞ.” firması 10, 20, 30, 40, 60 ve 80 aylık taksitler ve vade ortası teslim seçenekleri ile müşterilere uzun vadeli otomobil sahibi olma imkânı sağlayan Elbirliği sistemini kullanmıştır. Firma, otomobil alımında başarıyla uyguladığı Elbirliği sistemini 2005 yılında konut finansmanında da “Emin evim AŞ.” ile uygulamaya koymuştur (Kumbasar, 2016: 160).

2.3.1. Elbirliği Sistemi (Cooperation System)

Elbirliği sistemi, faizsiz bir konut finansman sistemidir. Sistem bireylerin halk arasındaki altın günü modeliyle konut sahibi olmasına imkân sağlayan imece usulüne dayalı bir finansman yöntemidir. Bankalarca sağlanan konut finansmanında finans kaynağı birinci el ve ikinci el piyasalar yoluyla sağlanmaktadır. Elbirliği sisteminde ise konut finansmanını sisteme dâhil olan bireylerin kendi düzenli birikimleri ile sağlanmaktadır. Yani konut almak isteyen müşterileri bir araya getirerek müşterilerin kendi birikimleriyle kendi konutlarını almalarını sağlamaktadır. Bunun yanı sıra Elbirliği sistemi ile ev, arsa ve iş yeri başta olmak üzere her türlü gayrimenkul satın alınabilmektedir.

Kelime kökeni olarak Fransızca coopérative kelimesinden gelmekte olan kooperatif, Türkiye’de imece usulü olarak bilinen topluca yardımlaşmanın resmî olarak belli kural kanun ve düzene göre yapılma işlemine verilen ismidir. Bir başka deyişle, tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküllere de kooperatif denmektedir. Kooperatifler dayanışma ve ortak ihtiyaçların birlikte giderilmesi gibi sosyal faydaları yanında toplu üretimin sağladığı maliyeti düşürücü ekonomik faydaları da içinde barındırmaktadır. Bu anlamda toplu konut projelerinde ise kooperatif ortakları genelde aynı mesleği yapan, özellikle de düzenli ve sabit gelirli olanların uzun vadede birikimlerinin adım adım ilerlemesi esasına dayanmaktadır. Bu anlamda Elbirliği sistemi de dolaylı bir kooperatifçilik veya kooperatifçiliğin değişik bir şekli sayılabilir.

Elbirliği sistemini uygulayan firma, bu sistemde müşterilere konut satmamaktadır. Müşterilere konut almaları için kendi öz kaynaklarından veya ikinci el piyasalardan konut kredisi de temin etmemektedir. Elbirliği sistemi, yardımlaşma ve dayanışma modelli kadınların altın günü sistemini organize etmektedir. Kadınların altın günlerinde grubun her üyesi ilk ay altın alamadığı gibi Elbirliği sistemi de böyle işlemektedir. Bu organizasyonu yaptığı için de firma, kendi iş ve kâr payı olarak organizasyon ücreti almaktadır. El birliği sistemi, bankaların konut kredilerinden ve ipotekli konut finansman sisteminden farklı bir sistemdir. Elbirliği sistemi ile konut edinmek isteyen müşteriler bankalardan daha düşük maliyete konut sahibi olabilmektedirler.

Müşteriler Elbirliği sistemi ile konut almak istediğinde sisteme kaydolun yüz kişi için yüz kişilik bir grup meydana getirilmektedir. Yüz kişi arasında altın günlerinde olduğu gibi noter huzurunda sıralama tespiti çekilişi yapılmaktadır. Bu sistemde çekiliş sonrası her ay bir müşteri evini almaktadır. İlk aylarda evini alanların avantajlı, son aylarda evini alanların dezavantajlı olmaması için evini alan kişiler yüz kişilik grupta kendisinden sonra ev alacak kişilere bir miktar kira yardımı adı altında yardımda

bulunmakta ve aldığı eve ödediği yardımlarla beraber gerçek değerinden biraz fazla ödeme yapmaktadır. Müşterilerden evini sonlarda alanlar ise kendisinden önce ev alanlardan yardım aldığı için evini ucuza mal edebilmektedir. Evi geç çıkan müşterilerin taksitleri her ay belirli oranda azalmaktadır. Dolayısıyla evini erken alan müşteriler ne kadar avantajlı ise geç alan müşteriler de bir o kadar avantajlı durumdadırlar. Müşterinin evi ileri bir tarihe çıktığında evin gelecekteki değeri büyük ihtimalle bugünkü değerinden fazla olacaktır. Elbirliği sistemi, oluşan açığı kapatmak için iki farklı yöntem önermektedir. Bunlardan birincisi müşteriye evini alana kadar kendisine yapılacak olan kira yardımlarını ayrı bir hesapta biriktirmesidir. Bu yöntemle o gün geldiğinde biriken kira yardımları müşteri ev almayı düşündüğü toplam rakamın üzerine ekleyip daha yüksek rakama düşündüğü evi alabilmesidir. İkinci yöntem ise ilerleyen yıllarda müşterinin gelirin de arttığını düşünürsek artan gelirin bir kısmıyla taksitlerini yükseltmesi yani almayı düşündüğü evin fiyatını arttırmasıdır (Emin Evim AŞ., 2017).

2.3.2. Elbirliği Sisteminin Özellikleri

Elbirliği sisteminde konut alım işlemleri detaylı prosedür gerektirmemektedir. Bankalar müşterilerden mevzuat gereği birçok evrak, bordro istemektedir. Çoğu müşteri mevzuatın gerektirdiği bu işlemlerden çekindiği ya da yerine getiremediği için bankalardan kredi alamamaktadır. En önemlisi de düşük geliri ailelerin bankaya maaş bordrosu ibraz edememesidir. Bazı işçilerin ücretlerinin ise resmiyette gösterilirken gerçekte aldıkları ücretin altında bordrolandırıldıkları görülmektedir. Dolayısıyla kişiler ya hiç bordro ibraz edememekte ya da bordroları kredi çekmeye yeterli gelmemektedir. El birliği sistemini uygulayan firma ise bu tür işlemler uygulanmamaktadır. El birliği sistemi bireysel ve esnek bir yapıya sahiptir. Bu sistemle konut sahibi olmak isteyen müşteri vade farkı ve faiz ödemedi, bütçesine göre, ne kadarlık bir konut almak istediğine ve kaç ay taksit ödeyeceğini kendisi belirleyebilmektedir.

Elbirliği sistemi, gelir düzeyi farklı bireylere kendi bütçelerine uygun seçenekler sunmaktadır. Elbirliği sistemi ile konut sahibi olmak isteyen müşteriler Türkiye'nin her yerinden beğendiği satılık herhangi bir evi alabilmektedir. Elbirliği sisteminde taksitler her ayın 1'i ile 20'si arasında ödenmektedir. Müşterilerin, aylık ödemesi gereken

taksitleri ödememesi ya da geciktirmesi halinde ya ödemediği ay kadar teslim tarihi ileri atılmaktadır ya da ödenmeyen taksitlere küçük miktarda gecikme cezası yansıtılmaktadır. Bu sistemde evini teslim almış bir müşteri dilediği zaman kalan borcunu kapatabilmektedir. Bu işlem sırasında fazladan herhangi bir bedel ödemek zorunda değildir. Alınan evin tapusu müşterinin adına olduğundan müşteri bu gayrimenkul üzerinde istediği gibi tasarruf hakkına sahip olduğundan evi kiraya verebilir veya başka şekilde kullanabilmektedir. Elbirliği sistemi ipotek teminat sistemli çalışmaktadır. İpotek teminat sistemi, evini alan her müşterinin evine borcu bitene kadar satılamaz kaydının konmasıdır. Elbirliği sistemini uygulayan firma, evini teslim alan kişinin borcu bitene kadar teslim edilen konuta satılamaz koyar. Bu yöntemle sistemden faydalanan bütün müşterilerin hakkı korunmuş olur. Müşteri zorunlu hallerde (uzun süreli maddi sıkıntıya girdiyse/girecekse) sistemden ayrılabilir. Ayrılma durumunda o güne kadar ödediği taksitlerini ve peşinatını alarak sistemden ayrılabilir. Ancak sistemden ayrılan müşterilere sisteme giriş yaparken ödediği organizasyon/katılım ücreti iade edilmemektedir.

Müşteri taksitleri ödemekte zorlanırsa veya bir kaç aylık maddi sıkıntıyla karşılaştıysa öncelikle taksitlerini düşürebilir eğer bu yöntem müşterinin ihtiyacını karşılamıyorsa taksitlerini dondurabilmektedir. Müşteri taksitlerini kaç ay dondurduysa teslimat o kadar ileri atmış olmaktadır. Ayrılma işleminde müşteriye geri ödeme 3 ay ile 6 ay arasında Elbirliği sisteminin belirleyeceği bir günde yapılır. Taksitler müşteri evini alana kadar bir miktar yardım aldığı için sürekli azalır. Bir müşteri evini aldıktan sonra ise evini alan bu müşteri kendisinden sonra ev alacak kişilere yapacağı yardımlardan dolayı ödeyeceği taksit bir miktar yükselip sabitlenmektedir. Bundan sonra borç bitimine kadar herhangi bir yükselme olmayıp sabit bir şekilde ödeme devam etmektedir. Konut teslim tarihinde müşterinin tapu ve satılamaz masrafı dışında başka bir masrafı olmamaktadır. Ayrıca firma kendisi teminat senedini veya anlaşmalı olduğu bankaların teminat senedini müşteriye vermektedir. Firma müşterilerle yaptığı sözleşmedeki “Gayrimenkullerin Teslimat Şekli” başlığı altında düzenlediği belgelerle kendisini güvence altına almaktadır. El birliği sistemini uygulayan firma yaklaşık altmış bin müşteriyi bu yöntemle otomobil ve konut sahibi yapmıştır (Emin Evim AŞ., 2017).

2.3.2.1. Elbirliği Sisteminin İşleyişi

Müşterilerin Elbirliği sistemi ile konut sahibi olma süreci şöyle işlemektedir. Gayrimenkul almak isteyen kişi ilk etapta ne kadarlık bir gayrimenkul almak istediğini belirler. Çekilişi, vade ortası ya da peşinatlı veya peşinatsız seçenekler arasında tercihini yapar. Girmiş olduğu sistem veya gayrimenkulün değerine göre firmaya hizmet bedeli anlamına gelen organizasyon ücreti öder.

Seçilen taksit sayısı aynı zamanda o gruptaki kişi sayısıdır. Sistemde yapılan ödemelerle her ay bir gayrimenkul parası birikmektedir. Biriken bu para noter huzurunda yapılan çekilişlerle her ay bir kişiye gayrimenkul almak üzere kullanılmaktadır. Evini teslim alan müşteriler, kendinden sonra teslim alacak olan gruptaki diğer müşterilere bir miktar fazla ödeme yaparak yardımda bulunmaktadır. Böylelikle evini ilk alan avantajlı olduğu gibi sonraki aylarda alacak müşterilerde aldıkları yardımlardan dolayı evini daha ucuza mal etmiş olurlar. İlk alanla son alan arasındaki denge böylelikle sağlanmış olmaktadır (Emin Evim AŞ., 2017). Ancak son yıllarda kira yardımı sisteminin ödemelerde artış ve azalış oluşturması faize benzediği gerekçesiyle yoğun eleştiriler almıştır. Bu nedenle yeni sistemler de kira yardımı olmayan tamamen eşit ödemeli yöntemler geliştirilmiştir.

Konut finansmanı için sisteme dahil olan müşteri taksitleri ödemekte güçlük yaşarsa, elbirliği sisteminde müşteriye kolaylık sağlanmaktadır. Öncelikle taksit tutarını azaltması önerilir, bu yöntem yeterli olmazsa ödemeler geçici olarak dondurulabilir. Ödemelerin dondurulması konutun teslimatını da geciktirir. Örneğin, ödemeler 3 ay dondurulmuşsa, konut teslimatı da 3 ay gecikir. Bu yöntemler de işe yaramazsa, müşteri sistemden ayrılabilir. Ödediği peşinat ve taksitler kendisine 3 ile 6 ay arası bir sürede iade edilir, ancak organizasyon ücreti olarak alınan tutar geri iade edilmez.

2.3.2.2. Elbirliği Sistemi Yöntemleri

Türkiye şartlarında hemen teslim ev almanın yolu kredi kullanmak ya da peşin almaktır. Peşin olarak ev alabilecek kişi sayısı ülkemizde çok azdır. Kredi kullanıldığında ise evin maliyeti artmaktadır. El birliği sistemi ile konut sahibi olmak

isteyen müşteriler üç farklı yöntemle konut sahibi olabiliyorlar. Bunlar; çekiliş ile teslim yöntemi, vade ortası teslim yöntemi, peşinatlı erken teslim yöntemidir.

2.3.2.2.1. Çekilişli Teslim Yöntemi

Konut almak isteyen müşteriler, 60, 80, 100 ve 120 kişilik guruplar halinde Elbirliği sistemi tarafından bir araya getirilmektedir. Bu yöntemle müşterilerin dahil oldukları grupta her ay bir kişi gayrimenkulünü alabilmektedir. Konut almak isteyen kişi yüz aylık bir taksit seçeneğine girdiyse, aynı zamanda yüz kişilik bir gurubun içinde demektir. Bu yöntemde ilk aylarda ev sahibi olma şansı vardır. Ancak her ay toplanan bir konut parasıyla kime konut alınacağı noter huzurunda yapılan çekilişle belirlenir. Kurada hangi ay çıkarsa o zaman konut sahibi olunmaktadır. Bu yöntemde müşteri, kaç liralık konut almak istediğine ve bütçesine göre kaç aylık taksit ile ödeyebileceğine karar verir. Bu yöntemde konut sahibi olmak isteyen müşteriler peşinat vererek ya da peşinat vermeden başlangıç yapabilmektedirler. Ancak, peşinat verenler vermeyenlere göre daha avantajlı durumdadırlar. Elbirliği sistemine girişte bir defaya mahsus organizasyon ücreti ödenmektedir.

Yapılan kampanyalarla; yüz kişilik bir gurupta ilk elli ay boyunca kura sonucu her bir kişi konutunu teslim alır. Elli birinci aya gelindiğinde elli kişi konutunu almış, kalan elli kişi de almamıştır. Bu durumda Elbirliği sistemini uygulayan firma kalan elli kişinin konutunu elli birinci ayda teslim eder. Yani sisteme giren hiçbir müşteri taksit yarısından sonrasını beklemez. En son alan kişi taksit sayısının yarısında konutunu almış olur. Zaman zaman yapılan özel kampanyalar ile teslim tarihleri çok daha avantajlı durumlara getirilebilir. Bu yöntemde konutunu alan müşteriler kendisinden sonra konut alacak gruptaki diğer kişilere bir miktar (kira yardımı adı altında) fazla ödeme yaparak yardımda bulunurlar. Yapılan kurada henüz konutu çıkmamış kişiler ise kendisinden önde konutunu alanlardan bir miktar (kira yardımı adı altında) yardım alırlar. Konutunu alan müşteriler kendisinden sonra konut alacak kişilere bir miktar yardım (kira yardımı) yapacağı için aylık taksitleri yükselir ve borcu bitene kadar sabitlenir. Konutunu henüz almayıp sırasını bekleyenler ise, kendisinden önce konutunu alanlardan bir miktar yardım aldıkları için taksitleri her ay azalır. Gurupta konutunu

alan müşterilerin kendisinden sonra konut alacak olanlara yaptıkları yardım uygulaması ile Elbirliği sistemini uygulayan firma, konutunu alanlar ile daha sonra alacaklar arasında bir adalet bir denge sağlamaktadır. Konutunu ilk alan avantajlı olduğu gibi sonraki aylarda alacak müşteriler de daha düşük taksit ödeyerek avantajlı durumda olmaktadır.

Çekiliş yönteminin bazı avantajları şöyle sıralanabilir: Bu yöntemde ilk aylarda konut sahibi olma imkânı vardır. Konutunu bir müddet bekledikten sonra alanlar o güne kadar kendisinden önce konutunu alanlardan aldıkları yardım sayesinde konutlarını ucuza mâl edebilmektedir. Taksitler müşteri konutunu alana kadar düştüğünden konutunu aldıktan sonra borç bitimine kadar sabitlenmektedir ve hiçbir şekilde artmamaktadır (Emin Evim AŞ., 2017).

2.3.2.2.2. Vade Ortası Teslim Yöntemi

Bu sistemle konut sahibi olmak isteyen müşteri, almak istediği konutun toplam değerini, aylık ödeyeceği taksit miktarını ve bütçesine göre kaç taksitte ödeme yapacağını kendisi belirleyebilmektedir (Mesela, 300.000 TL değerinde bir konut için 100 ay taksit). Konutun fiyatı taksit sayısına bölünerek aylık ödenecek taksit miktarı bulunmaktadır. Müşteri hiç peşinat ödemedi sadece ilk taksit ve organizasyon ücretinin ödenmesiyle sisteme giriş yapabilmektedir. Kaç ay taksit yapıldıysa taksit sayısının tam ortasına gelindiğinde müşteri konutunu teslim alabilmektedir. Bu sistemde çekiliş yapılmamaktadır. Taksitlerde azalış veya artış olmamaktadır. Taksit sayısının yarısında konutunu teslim alan kişi, o ana kadar olduğu gibi kalan taksitlerini de sabit bir şekilde kendi konutuna geçince ödemektedir.

Vade ortası teslim yönteminin bazı avantajlarını şöyle sıralayabiliriz: Müşteri bireysel olarak para biriktirip almayı düşündüğü konutu, bu sistem ile yüzde 50 daha erken zamanda teslim alabilmektedir. Bütün taksitler sabittir hiçbir şekilde artmaz. Müşteriler taksit öderken geçici sıkıntılar yaşadığında taksitlerini dondurabilmektedir. Taksit sayısının yarısından sonra müşteri kendi konutuna geçeceği için konutunu ucuza

mâl etmiş olmaktadır. Müşteriler ara peşinat verilmek istediğinde ya da taksit miktarını yükselttiğinde konutun teslim tarihi öne çekilebilmektedir (Emin Evim AŞ., 2017).

2.3.2.2.3. Peşinatlı Erken Teslim Yöntemi

Bu yöntemle müşteriler taksitleri kendileri belirleyerek konutlarını daha erken alabilmektedirler. Müşteriler, ne kadarlık bir konut almak istediğine ve bütçesine göre kaç ay taksit ödeyeceğine kendisi karar verir (Mesela; 300.000 TL değerinde bir konut için 100 ay taksit). Konutun toplam miktarından, ödenen peşinat düşüldükten sonra geri kalan tutar taksit sayısına bölünmektedir. Böylece her ay ödenecek taksit tutarı ortaya çıkmaktadır. Bu yöntemde konut teslim tarihi verilen peşinat oranına göre belirlenmektedir. Ödediği peşinat ne kadar yüksek ise müşteri konutunu o kadar erken teslim alabilmektedir. Müşteri peşinatı ödemekle sisteme girmiş olmaktadır. Başta belirlenen kesin teslimat tarihinde de konut müşteriye teslim edilmektedir. Konutunu teslim alan müşteri, o ana kadar olduğu gibi kalan taksitlerini de sabit şekilde kendi konutuna geçerek ödemeye devam etmektedir. Peşinatlı yöntemin bazı avantajlarını şöyle sıralayabiliriz: Taksitler sabittir, hiçbir şekilde artmaz. Müşteri ara ödeme yapmak istenirse ya da ödenen taksit miktarı yükseltirse evin teslim tarihi daha erken bir tarihe çekilebilmektedir (Emin Evim AŞ., 2017).

Tablo 2 Elbirliği sistemi konut finansman teslim süreleri

ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI TESLİM SÜRELERİ										
PEŞİNAT ORANI	40 AY		60 AY		80 AY		100 AY		120 AY	
	İLK TESLİM	SON TESLİM	İLK TESLİM	SON TESLİM	İLK TESLİM	SON TESLİM	İLK TESLİM	SON TESLİM	İLK TESLİM	SON TESLİM
0%	5	21	6	31	7	41	8	51	9	61
5%	2	18	3	28	4	38	5	47	6	56
10%	1	16	1	25	1	35	1	44	1	52
15%	1	14	1	23	1	33	1	41	1	49
20%	1	13	1	21	1	31	1	38	1	46
25%	1	12	1	19	1	29	1	35	1	43
30%	1	11	1	17	1	27	1	32	1	40
35%	1	10	1	15	1	25	1	29	1	37
40%	1	9	1	13	1	23	1	26	1	34
45%	1	8	1	11	1	21	1	23	1	31
50%	1	7	1	9	1	19	1	20	1	29

3. BÖLÜM: KONUT FİNANSMANINDA BANKALAR - KATILIM BANKALARI - ELBİRLİĞİ SİSTEMİ MALİYET KARŞILAŞTIRMASI

Çalışmanın bu bölümünde mevduat bankaları ve katılım bankaları için konut finansman maliyetleri hesaplanarak, elbirliği sisteminin konut finansman yöntemleriyle maliyet karşılaştırmaları yapılacaktır.

3.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ

Konut sahibi olmak tüm bireyler için yaşamsal bir zorunluluk halini almıştır. Konut satın almak isteyen bireyler yüksek konut maliyetleri nedeniyle bir finansman aracına ihtiyaç duymaktadır. Günümüzde en çok kullanılan konut finansman sistemi mevduat bankalarının sağladığı konut kredileridir. Katılım bankacılığının yayılmaya başlamasıyla faiz hassasiyeti olan bireyler de bu bankaları tercih etmeye başlamışlardır. Bunların yanında tercih edilmesi bakımından daha geride kalan ve içeriği pek çok kimse tarafından bilinmeyen elbirliği sistemi de özellikle faize duyarlı bireyler tarafından sıklıkla kullanılmaya ve yaygınlaşmaya başlamıştır.

Elbirliği sisteminin yaygınlaşmasıyla bu alanda sistemi tanıtan akademik çalışmalar yayınlanmıştır. Ancak konut finansmanına ihtiyaç duyan finansal tüketiciler için merak edilen konu mevduat – katılım bankaları ve elbirliği sistemlerinden hangisinin diğerlerine göre daha avantajlı olduğudur. Bu bölümde konut finansman yöntemleri karşılaştırılarak hangi durumlarda, hangi yöntemi tercih etmenin daha uygun olduğu bulunmaya çalışılacaktır.

3.2. ARAŞTIRMANIN KISITLARI

Çalışmada ülkemiz genelinde ortalama halk tipi bir konut için belirlenen 300.000 TL değerindeki bir konutun satın alınabilmesi için 120 ay vade ile geri ödeme yapılacağı varsayılarak, konut ekspertiz değerinin %75 ine kadar finansman sağlanacağı

varsayımıyla mevduat-katılım bankaları ve elbirliği sistemi için maliyet ve avantaj karşılaştırmaları yapılacaktır.

Mevduat ve katılım bankalarının konut finansmanı açısından farklılaştığı nokta olan “murabaha sistemi” finansman maliyetine ve hesaplamalarına etki eden bir olgu değildir. Finansman sisteminin İslami kesimlerin hassasiyetlerine uygun olarak düzenleme çalışmasından kaynaklanmaktadır. Mevduat ve katılım bankalarının konut finansmanında kullandığı finansal formül ve hesaplamalar aynı olduğundan maliyet hesaplamaları bankalar ve elbirliği sistemi şeklinde yapılacaktır.

Mevduat faizleri, enflasyon ve kira ödemeleri gibi faktörlerin etkisi altında bankalar ve elbirliği sistemlerinden hangisinin finansal tüketicilerin farklı finansman ihtiyaçlarına daha uygun olduğu belirlenmeye çalışılacaktır.

3.3. BANKALAR İÇİN KONUT KREDİSİ MALİYETİ

Bir konut finansmanı kuruluşunca sağlanan finansmanın, tüketici tarafından yapılan geri ödemeler ile ücret ödemelerinin yıllık olarak birbirlerine eşitleyen denklemdir.

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-S_l}$$

Şekil 4 Banka konut kredisi hesaplama denklemi

Denklemdaki simgelerin açıklamaları:

- X :Yıllık maliyet oranı (Finansman kuruluşu ile tüketicinin kabul ettiği faiz, kar payı, ücret, vergi vb. Maddi yükümlülüklerin bugünkü değerlerinin yıllık olarak toplamına eşit oranı gösterir.)
- m :Konut finansmanı kuruluşu tarafından kullanılan kredinin son taksit sayısı.
- k :Konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılan ödeme sayısı ($1 \leq k \leq m$)
- C_k :k da belirtilen ödeme tutarı
- t_k İlk ödeme tarihi ile daha sonraki her bir ödeme tarihi arasındaki yıl ve bir yılın kesirleri olarak ifade edilen aralığın sayısı ($t_1=0$)
- m :Tüketici tarafından yapılan son geri ödeme veya ücret ödemesinin sayısı.
- l :Tüketici tarafından yapılan herhangi bir geri ödeme veya ücret ödemesinin sayısı.
- D_l :Tüketici tarafından yapılan herhangi bir geri ödeme veya ücret ödemesinin tutarı.
- S_l :İlk ödeme tarihi ile daha sonraki her bir ödeme tarihi arasındaki yıl ve bir yılın kesirleri olarak ifade edilen aralığın sayısı.

Hesaplama yapılırken dikkate alınacak hususlar:

- Her iki tarafın farklı tarihlerde ödenen tutarların eşit olması ve eşit aralıklarla ödenmesi zorunlu değildir.
- Başlangıç tarihi konut finansmanı kuruluşunun kredi verdiği tarih olacaktır.
- Hesaplama kullanılan tarihler arasında geçen aralıklar yıl bazında ya da yılın kesirleri olarak ifade edilecektir. Bir yıl 360 gün, 52 hafta, 12 ay; 1 ayda 30 gün kabul edilir.

ÖRNEK: 300.000 TL değerindeki bir konut için kullanılacak 225.000 TL (300.000x0,75) tutarında 120 ay vade ve % 1 faiz oranıyla kullanılan konut kredisi için örnek finansman tablosu: (Konut ekspertiz değerinin % 75'i oranında kredi kullanıldığı varsayılmıştır)

Tablo 3 Banka konut kredisi geri ödeme tablosu

	SIRANO	TAKSİT	ANAPARA	FAİZ	BRÜT FAİZ	KALAN ANAPARA
	01	3.228,10	978,10	2.250,00	2.250,00	224.021,90
	02	3.228,10	987,88	2.240,22	2.240,22	223.034,03
	03	3.228,10	997,76	2.230,34	2.230,34	222.036,27
	04	3.228,10	1.007,73	2.220,36	2.220,36	221.028,54
	05	3.228,10	1.017,81	2.210,29	2.210,29	220.010,73
	06	3.228,10	1.027,99	2.200,11	2.200,11	218.982,74
	07	3.228,10	1.038,27	2.189,83	2.189,83	217.944,47
	08	3.228,10	1.048,65	2.179,44	2.179,44	216.895,82
	09	3.228,10	1.059,14	2.168,96	2.168,96	215.836,68
	10	3.228,10	1.069,73	2.158,37	2.158,37	214.766,95
	11	3.228,10	1.080,43	2.147,67	2.147,67	213.686,52
	12	3.228,10	1.091,23	2.136,87	2.136,87	212.595,29
	13	3.228,10	1.102,14	2.125,95	2.125,95	211.493,15
	14	3.228,10	1.113,16	2.114,93	2.114,93	210.379,98
	15	3.228,10	1.124,30	2.103,80	2.103,80	209.255,69
	16	3.228,10	1.135,54	2.092,56	2.092,56	208.120,15
	17	3.228,10	1.146,89	2.081,20	2.081,20	206.973,25
	18	3.228,10	1.158,36	2.069,73	2.069,73	205.814,89
	19	3.228,10	1.169,95	2.058,15	2.058,15	204.644,94
	20	3.228,10	1.181,65	2.046,45	2.046,45	203.463,29
	21	3.228,10	1.193,46	2.034,63	2.034,63	202.269,83
	22	3.228,10	1.205,40	2.022,70	2.022,70	201.064,43
	23	3.228,10	1.217,45	2.010,64	2.010,64	199.846,98
	24	3.228,10	1.229,63	1.998,47	1.998,47	198.617,35
	25	3.228,10	1.241,92	1.986,17	1.986,17	197.375,43
	26	3.228,10	1.254,34	1.973,75	1.973,75	196.121,09
	27	3.228,10	1.266,89	1.961,21	1.961,21	194.854,20
	28	3.228,10	1.279,55	1.948,54	1.948,54	193.574,65
	29	3.228,10	1.292,35	1.935,75	1.935,75	192.282,30
	30	3.228,10	1.305,27	1.922,82	1.922,82	190.977,02
	31	3.228,10	1.318,33	1.909,77	1.909,77	189.658,70
	32	3.228,10	1.331,51	1.896,59	1.896,59	188.327,19
	33	3.228,10	1.344,82	1.883,27	1.883,27	186.982,37
	34	3.228,10	1.358,27	1.869,82	1.869,82	185.624,09
	35	3.228,10	1.371,86	1.856,24	1.856,24	184.252,24
	36	3.228,10	1.385,57	1.842,52	1.842,52	182.866,66
	37	3.228,10	1.399,43	1.828,67	1.828,67	181.467,23
	38	3.228,10	1.413,42	1.814,67	1.814,67	180.053,81
	39	3.228,10	1.427,56	1.800,54	1.800,54	178.626,25

40	3.228,10	1.441,83	1.786,26	1.786,26	177.184,42
41	3.228,10	1.456,25	1.771,84	1.771,84	175.728,17
42	3.228,10	1.470,81	1.757,28	1.757,28	174.257,35
43	3.228,10	1.485,52	1.742,57	1.742,57	172.771,83
44	3.228,10	1.500,38	1.727,72	1.727,72	171.271,45
45	3.228,10	1.515,38	1.712,71	1.712,71	169.756,07
46	3.228,10	1.530,54	1.697,56	1.697,56	168.225,53
47	3.228,10	1.545,84	1.682,26	1.682,26	166.679,69
48	3.228,10	1.561,30	1.666,80	1.666,80	165.118,39
49	3.228,10	1.576,91	1.651,18	1.651,18	163.541,48
50	3.228,10	1.592,68	1.635,41	1.635,41	161.948,80
51	3.228,10	1.608,61	1.619,49	1.619,49	160.340,19
52	3.228,10	1.624,69	1.603,40	1.603,40	158.715,49
53	3.228,10	1.640,94	1.587,15	1.587,15	157.074,55
54	3.228,10	1.657,35	1.570,75	1.570,75	155.417,20
55	3.228,10	1.673,92	1.554,17	1.554,17	153.743,28
56	3.228,10	1.690,66	1.537,43	1.537,43	152.052,61
57	3.228,10	1.707,57	1.520,53	1.520,53	150.345,04
58	3.228,10	1.724,65	1.503,45	1.503,45	148.620,40
59	3.228,10	1.741,89	1.486,20	1.486,20	146.878,51
60	3.228,10	1.759,31	1.468,79	1.468,79	145.119,19
61	3.228,10	1.776,90	1.451,19	1.451,19	143.342,29
62	3.228,10	1.794,67	1.433,42	1.433,42	141.547,62
63	3.228,10	1.812,62	1.415,48	1.415,48	139.735,00
64	3.228,10	1.830,75	1.397,35	1.397,35	137.904,25
65	3.228,10	1.849,05	1.379,04	1.379,04	136.055,20
66	3.228,10	1.867,54	1.360,55	1.360,55	134.187,65
67	3.228,10	1.886,22	1.341,88	1.341,88	132.301,43
68	3.228,10	1.905,08	1.323,01	1.323,01	130.396,35
69	3.228,10	1.924,13	1.303,96	1.303,96	128.472,22
70	3.228,10	1.943,37	1.284,72	1.284,72	126.528,84
71	3.228,10	1.962,81	1.265,29	1.265,29	124.566,04
72	3.228,10	1.982,44	1.245,66	1.245,66	122.583,60
73	3.228,10	2.002,26	1.225,84	1.225,84	120.581,34
74	3.228,10	2.022,28	1.205,81	1.205,81	118.559,06
75	3.228,10	2.042,51	1.185,59	1.185,59	116.516,55
76	3.228,10	2.062,93	1.165,17	1.165,17	114.453,62
77	3.228,10	2.083,56	1.144,54	1.144,54	112.370,06
78	3.228,10	2.104,40	1.123,70	1.123,70	110.265,66
79	3.228,10	2.125,44	1.102,66	1.102,66	108.140,22
80	3.228,10	2.146,69	1.081,40	1.081,40	105.993,53
81	3.228,10	2.168,16	1.059,94	1.059,94	103.825,37
82	3.228,10	2.189,84	1.038,25	1.038,25	101.635,53
83	3.228,10	2.211,74	1.016,36	1.016,36	99.423,79
84	3.228,10	2.233,86	994,24	994,24	97.189,93
85	3.228,10	2.256,20	971,90	971,90	94.933,73
86	3.228,10	2.278,76	949,34	949,34	92.654,97
87	3.228,10	2.301,55	926,55	926,55	90.353,42
88	3.228,10	2.324,56	903,53	903,53	88.028,86
89	3.228,10	2.347,81	880,29	880,29	85.681,05
90	3.228,10	2.371,29	856,81	856,81	83.309,77
91	3.228,10	2.395,00	833,10	833,10	80.914,77
92	3.228,10	2.418,95	809,15	809,15	78.495,82
93	3.228,10	2.443,14	784,96	784,96	76.052,68
94	3.228,10	2.467,57	760,53	760,53	73.585,11

95	3.228,10	2.492,25	735,85	735,85	71.092,87
96	3.228,10	2.517,17	710,93	710,93	68.575,70
97	3.228,10	2.542,34	685,76	685,76	66.033,36
98	3.228,10	2.567,76	660,33	660,33	63.465,60
99	3.228,10	2.593,44	634,66	634,66	60.872,16
100	3.228,10	2.619,37	608,72	608,72	58.252,78
101	3.228,10	2.645,57	582,53	582,53	55.607,21
102	3.228,10	2.672,02	556,07	556,07	52.935,19
103	3.228,10	2.698,74	529,35	529,35	50.236,45
104	3.228,10	2.725,73	502,36	502,36	47.510,71
105	3.228,10	2.752,99	475,11	475,11	44.757,73
106	3.228,10	2.780,52	447,58	447,58	41.977,21
107	3.228,10	2.808,32	419,77	419,77	39.168,88
108	3.228,10	2.836,41	391,69	391,69	36.332,47
109	3.228,10	2.864,77	363,32	363,32	33.467,70
110	3.228,10	2.893,42	334,68	334,68	30.574,28
111	3.228,10	2.922,35	305,74	305,74	27.651,93
112	3.228,10	2.951,58	276,52	276,52	24.700,35
113	3.228,10	2.981,09	247,00	247,00	21.719,26
114	3.228,10	3.010,90	217,19	217,19	18.708,36
115	3.228,10	3.041,01	187,08	187,08	15.667,34
116	3.228,10	3.071,42	156,67	156,67	12.595,92
117	3.228,10	3.102,14	125,96	125,96	9.493,78
118	3.228,10	3.133,16	94,94	94,94	6.360,63
119	3.228,10	3.164,49	63,61	63,61	3.196,13
120	3.228,10	3.196,13	31,96	31,96	0,00
TOPLAM	387.371,56	225.000,00	162.371,56	162.371,56	

Bankalardan kullanılan 225.000 TL tutarındaki kredi için 120 ay vade ve % 1 faiz oranında anapara ve faiz ödemelerinin toplamı 387.371,56 TL ye ulaşmaktadır. Faiz ödemelerinin aylık olarak eşit ve sabit olduğunu varsayarsak, bankaya ödenen aylık ortalama faiz tutarı 1.353,09 TL'dir.

Finansal tüketicilerden alınacak ücretlere ilişkin usul ve esaslar hakkındaki yönetmeliğe göre kullanılacak konut kredisinin ek masrafları şöyledir;

1-Dosya masrafı: Kullanılan kredi tutarının % 05'i tutarını aşmayacak şekilde hesaplanır.

225.000 TL tutarındaki kredinin dosya masrafı 1.250 TL'dir.

2-Ekspertiz ücreti: Bankalara göre farklılık gösterebilir. Konutun gerçek değerinin belirlenmesi için eksper firmalarına yapılan ödemedir. Genel olarak 450 TL – 600 TL arasında bir tutardır.

3-Taşınmaz rehin (ipotek) ücreti: Avukatlara tapu devir işlemi sırasında ipotek tesisi işlemini takipleri için ödenen ücrettir. 150 TL – 200 TL arası değişebilir.

4-Dask ve konut sigortası: Doğal afetler sigortası (Dask) ve konut sigortası satın alınacak olan konutun m² sine göre değişmektedir. Dask sigortası 247,60 TL hesaplanmıştır. Konut sigortası ise satın alınan konutu deprem sel yangın vs. risklere karşı korumayı amaçlar. Tutarı önceden kesin bilinmemekle beraber yaklaşık 300 TL tutarındadır.

5-Hayat sigortası: Kredi kullanan kişinin vefatı durumunda yakınlarının mağdur olmamaları ve bankanın alacaklarının güvence altına alınması için yaptırılan sigortadır. Kişinin vefatı halinde ödediği taksit tutarları mirasçılara iade edilir ve kalan borçlarda silinir. Böylece konut kredi bedelini sigorta şirketi üstlenmiş olur. Kapsamı sigorta şirketine göre değişkenlik gösterebilir. Bazı sigorta şirketleri sadece kaza sonucu ölümleri karşılamaktadır. Kredi kullanmadan önce tüketicinin ölüm riski oluşturan bir hastalığı var ise bunu sigorta şirketine bildirmelidir, bu durumda prim biraz daha yükselir. Aksi halde sigorta şirketi ödeme yapmaktan kaçınabilir. Hayat sigortası prim tutarı yaşa, cinsiyete, varsa hastalıklara göre değişmektedir. Bu sebeple önceden kesin bilinmemekle beraber ortalama 500 TL dir.

Diğer masraflarla beraber kredinin toplam maliyeti;

Tablo 4 Banka konut kredisi maliyet tablosu

Kredi anapara	225.000 TL
Kredi faiz	162.371,56 TL
Dosya masrafı	1250 TL
Ekspertiz ücreti	600 TL
Taşınmaz rehin ücreti	200 TL
Dask sigortası	247,60 TL
Konut sigortası	300 TL
Hayat Sigortası	500 TL
TOPLAM MALİYET	390.469,16 TL

Sonuç olarak 300.000 TL değerindeki konutu banka konut kredisiyle satın almak için kullanılabilinecek kredi miktarı 225.000 TL, peşinat tutarı ise 75.000 TL dir. Kredi tutarının 120 ay vadede % 1 faiz oranıyla kullanılması durumunda toplam faiz maliyeti 162.371,56 TL'dir. Diğer maliyetler ise ortalama 3.097,6 TL dir. Buna göre kredinin toplam maliyeti ise 390.469,16 TL dir. Bu tutara peşinat olarak ödenen 75.000 TL de eklendiğinde konutun tüketiciye toplam maliyeti 465.469,16 TL dir.

3.4. ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI MALİYETLERİ

Elbirliği sisteminin içinde yer alan farklı finansman yöntemlerinin maliyetleri hesaplanarak, bankaların konut finansman maliyetleri ile karşılaştırılacaktır.

3.4.1. Elbirliği Sistemi Peşinatsız 120 Ay Vadeli Konut Finansmanı Maliyeti

Örneğimizde ele aldığımız 300.000 TL tutarındaki konutu satın almak için bankalardan alabileceğimiz en yüksek finansman tutarı 225.000 TL dir.

Tablo 5 Elbirliği sistemi konut finansmanı geri ödeme tablosu

Konut/Araç Değeri	225.000,00	Toplam Yatırılan	16.477,50
Ödenecek Taksit Tutarı	1.875,00	Net Peşinat	0
Taksit Sayısı	120 Ay	Teslimat Tarihi	05.06.2022 00:00
Organizasyon Ücreti	14.602,50	Toplam Maliyet	239.602,50
Sıra No	Taksit Tarihi		Taksit Tutarı
1	20.06.2017		1.875,00
2	20.07.2017		1.875,00
3	20.08.2017		1.875,00
4	20.09.2017		1.875,00
5	20.10.2017		1.875,00
6	20.11.2017		1.875,00
7	20.12.2017		1.875,00
8	20.01.2018		1.875,00
9	20.02.2018		1.875,00
10	20.03.2018		1.875,00
11	20.04.2018		1.875,00
12	20.05.2018		1.875,00
13	20.06.2018		1.875,00
14	20.07.2018		1.875,00
15	20.08.2018		1.875,00
16	20.09.2018		1.875,00
17	20.10.2018		1.875,00
18	20.11.2018		1.875,00
19	20.12.2018		1.875,00
20	20.01.2019		1.875,00
21	20.02.2019		1.875,00
22	20.03.2019		1.875,00
23	20.04.2019		1.875,00
24	20.05.2019		1.875,00
25	20.06.2019		1.875,00
26	20.07.2019		1.875,00
27	20.08.2019		1.875,00
28	20.09.2019		1.875,00
29	20.10.2019		1.875,00
30	20.11.2019		1.875,00
31	20.12.2019		1.875,00
32	20.01.2020		1.875,00
33	20.02.2020		1.875,00
34	20.03.2020		1.875,00
35	20.04.2020		1.875,00
36	20.05.2020		1.875,00
37	20.06.2020		1.875,00
38	20.07.2020		1.875,00
39	20.08.2020		1.875,00
40	20.09.2020		1.875,00
41	20.10.2020		1.875,00
42	20.11.2020		1.875,00
43	20.12.2020		1.875,00
44	20.01.2021		1.875,00
45	20.02.2021		1.875,00
46	20.03.2021		1.875,00

47	20.04.2021		1.875,00
48	20.05.2021		1.875,00
49	20.06.2021		1.875,00
50	20.07.2021		1.875,00
51	20.08.2021		1.875,00
52	20.09.2021		1.875,00
53	20.10.2021		1.875,00
54	20.11.2021		1.875,00
55	20.12.2021		1.875,00
56	20.01.2022		1.875,00
57	20.02.2022		1.875,00
58	20.03.2022		1.875,00
59	20.04.2022		1.875,00
60	20.05.2022	-	1.875,00
61	20.06.2022		1.875,00
62	20.07.2022		1.875,00
63	20.08.2022		1.875,00
64	20.09.2022		1.875,00
65	20.10.2022		1.875,00
66	20.11.2022		1.875,00
67	20.12.2022		1.875,00
68	20.01.2023		1.875,00
69	20.02.2023		1.875,00
70	20.03.2023		1.875,00
71	20.04.2023		1.875,00
72	20.05.2023		1.875,00
73	20.06.2023		1.875,00
74	20.07.2023		1.875,00
75	20.08.2023		1.875,00
76	20.09.2023		1.875,00
77	20.10.2023		1.875,00
78	20.11.2023		1.875,00
79	20.12.2023		1.875,00
80	20.01.2024		1.875,00
81	20.02.2024		1.875,00
82	20.03.2024		1.875,00
83	20.04.2024		1.875,00
84	20.05.2024		1.875,00
85	20.06.2024		1.875,00
86	20.07.2024		1.875,00
87	20.08.2024		1.875,00
88	20.09.2024		1.875,00
89	20.10.2024		1.875,00
90	20.11.2024		1.875,00
91	20.12.2024		1.875,00
92	20.01.2025		1.875,00
93	20.02.2025		1.875,00
94	20.03.2025		1.875,00
95	20.04.2025		1.875,00
96	20.05.2025		1.875,00
97	20.06.2025		1.875,00
98	20.07.2025		1.875,00
99	20.08.2025		1.875,00
100	20.09.2025		1.875,00
101	20.10.2025		1.875,00
102	20.11.2025		1.875,00
103	20.12.2025		1.875,00

104	20.01.2026		1.875,00
105	20.02.2026		1.875,00
106	20.03.2026		1.875,00
107	20.04.2026		1.875,00
108	20.05.2026		1.875,00
109	20.06.2026		1.875,00
110	20.07.2026		1.875,00
111	20.08.2026		1.875,00
112	20.09.2026		1.875,00
113	20.10.2026		1.875,00
114	20.11.2026		1.875,00
115	20.12.2026		1.875,00
116	20.01.2027		1.875,00
117	20.02.2027		1.875,00
118	20.03.2027		1.875,00
119	20.04.2027		1.875,00
120	20.05.2027		1.875,00

Tablo 6 Elbirliği sistemi konut finansmanı maliyet tablosu

Elbirliği sisteminden alınan finansman tutarı	225.000 TL
Kredi faiz	YOK
Dosya masrafı	YOK
Ekspertiz ücreti	YOK
Taşınmaz rehin ücreti	YOK
Dask sigortası	247,60 TL
Konut sigortası	300 TL
Hayat Sigortası	İSTEĞE BAĞLI
Organizasyon Ücreti	14.602,50
TOPLAM MALİYET	240.150,10 TL

Tablo 7 Bankalar ve elbirliği sistemi için konut finansmanı maliyeti karşılaştırma tablosu

120 AY VADEDE MALİYET KARŞILAŞTIRMASI	
FİNANSMAN TUTARI 225.000 TL	
BANKALAR İÇİN TOPLAM MALİYET	ELBİRLİĞİ SİSTEMİ TOPLAM MALİYET
390.469,16 TL	240.150,10 TL
-	150.318,06 TL (FARK)

Kıyaslama yapıldığında konut finansmanı için elbirliği sistemi tercih edildiğinde diğer koşullar sabit kalmak şartıyla tüketicinin kârı 150.318,06 TL olacaktır. Ancak banka kredisi kullanan tüketici konutunu hemen alıp kullanabilirken, elbirliği sisteminin vade ortası yönteminde konutun elde edilebilmesi için vade ortasını beklemek gerekir. Konut finansmanı teslim süresi tercih edilen yöntemle göre 9 ay ile 65 ay arasında değişmektedir. Bu sebeple karşılaştırmanın daha anlamlı olabilmesi için konut fiyat artışlarının ve konut teslimine kadar ödenen kira veya vazgeçilen kira tutarının da dikkate alınması gerekecektir.

Gelecekte elde edilecek finansmanın bugünkü değerini hesaplayacağımız formül;

<p>BD = Finansman tutarının bugünkü değeri i = Konut değer artış oranı yıllık(%) n = Ay GD_n = Finansman tutarının gelecek değeri</p>	$BD = GD_n / (1 + i)^n$
--	-------------------------

3.4.2. Elbirliği Sisteminden Alınacak Finansmanın Gerçek Değerleri

Elbirliği sisteminde konut finansman tutarları kura sonucuna göre belli bir süre sonra tüketicinin kullanımına sunulduğu için, arada geçen süre zarfında finansman tutarı

enflasyon karşısında değer kaybedecektir. Bu sürede meydana gelen enflasyon kaynaklı kayıplar maliyet hesabına dahil edilecektir.

Tablo 8 Elbirliği sistemi finansman tutarının enflasyon karşısında gerçek değerleri

ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDEN ALINACAK FİNANSMAN TUTARI:						225.000,00 ₺	
KURANIN ÇIKTIĞI AY	1- ENFLASYON ORANI(%10)	2- ENFLASYON ORANI(%20)	FİNANSMAN TUTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%10 İÇİN)	FİNANSMAN TUTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%20 İÇİN)	KAYIP TUTAR (%10 İÇİN)	KAYIP TUTAR (%20 İÇİN)	
9	10,00%	20,00%	208.807,17 ₺	193.898,86 ₺	16.192,83 ₺	31.101,14 ₺	
10	10,00%	20,00%	207.081,49 ₺	190.720,19 ₺	17.918,51 ₺	34.279,81 ₺	
11	10,00%	20,00%	205.370,07 ₺	187.593,63 ₺	19.629,93 ₺	37.406,37 ₺	
12	10,00%	20,00%	203.672,80 ₺	184.518,32 ₺	21.327,20 ₺	40.481,68 ₺	
13	10,00%	20,00%	201.989,55 ₺	181.493,43 ₺	23.010,45 ₺	43.506,57 ₺	
14	10,00%	20,00%	200.320,22 ₺	178.518,13 ₺	24.679,78 ₺	46.481,87 ₺	
15	10,00%	20,00%	198.664,68 ₺	175.591,61 ₺	26.335,32 ₺	49.408,39 ₺	
16	10,00%	20,00%	197.022,82 ₺	172.713,05 ₺	27.977,18 ₺	52.286,95 ₺	
17	10,00%	20,00%	195.394,53 ₺	169.881,69 ₺	29.605,47 ₺	55.118,31 ₺	
18	10,00%	20,00%	193.779,70 ₺	167.096,75 ₺	31.220,30 ₺	57.903,25 ₺	
19	10,00%	20,00%	192.178,22 ₺	164.357,46 ₺	32.821,78 ₺	60.642,54 ₺	
20	10,00%	20,00%	190.589,97 ₺	161.663,07 ₺	34.410,03 ₺	63.336,93 ₺	
21	10,00%	20,00%	189.014,84 ₺	159.012,86 ₺	35.985,16 ₺	65.987,14 ₺	
22	10,00%	20,00%	187.452,74 ₺	156.406,09 ₺	37.547,26 ₺	68.593,91 ₺	
23	10,00%	20,00%	185.903,54 ₺	153.842,05 ₺	39.096,46 ₺	71.157,95 ₺	
24	10,00%	20,00%	184.367,15 ₺	151.320,05 ₺	40.632,85 ₺	73.679,95 ₺	
25	10,00%	20,00%	182.843,45 ₺	148.839,40 ₺	42.156,55 ₺	76.160,60 ₺	
26	10,00%	20,00%	181.332,35 ₺	146.399,41 ₺	43.667,65 ₺	78.600,59 ₺	
27	10,00%	20,00%	179.833,73 ₺	143.999,42 ₺	45.166,27 ₺	81.000,58 ₺	
28	10,00%	20,00%	178.347,51 ₺	141.638,77 ₺	46.652,49 ₺	83.361,23 ₺	
29	10,00%	20,00%	176.873,56 ₺	139.316,82 ₺	48.126,44 ₺	85.683,18 ₺	
30	10,00%	20,00%	175.411,79 ₺	137.032,94 ₺	49.588,21 ₺	87.967,06 ₺	
31	10,00%	20,00%	173.962,11 ₺	134.786,50 ₺	51.037,89 ₺	90.213,50 ₺	
32	10,00%	20,00%	172.524,41 ₺	132.576,88 ₺	52.475,59 ₺	92.423,12 ₺	

33	10,00%	20,00%	171.098,58 ₺	130.403,49 ₺	53.901,42 ₺	94.596,51 ₺	
34	10,00%	20,00%	169.684,55 ₺	128.265,73 ₺	55.315,45 ₺	96.734,27 ₺	
35	10,00%	20,00%	168.282,20 ₺	126.163,01 ₺	56.717,80 ₺	98.836,99 ₺	
36	10,00%	20,00%	166.891,43 ₺	124.094,77 ₺	58.108,57 ₺	100.905,23 ₺	
37	10,00%	20,00%	165.512,17 ₺	122.060,43 ₺	59.487,83 ₺	102.939,57 ₺	
38	10,00%	20,00%	164.144,30 ₺	120.059,44 ₺	60.855,70 ₺	104.940,56 ₺	
39	10,00%	20,00%	162.787,73 ₺	118.091,25 ₺	62.212,27 ₺	106.908,75 ₺	
40	10,00%	20,00%	161.442,38 ₺	116.155,33 ₺	63.557,62 ₺	108.844,67 ₺	
41	10,00%	20,00%	160.108,14 ₺	114.251,14 ₺	64.891,86 ₺	110.748,86 ₺	
42	10,00%	20,00%	158.784,94 ₺	112.378,17 ₺	66.215,06 ₺	112.621,83 ₺	
43	10,00%	20,00%	157.472,66 ₺	110.535,91 ₺	67.527,34 ₺	114.464,09 ₺	
44	10,00%	20,00%	156.171,24 ₺	108.723,84 ₺	68.828,76 ₺	116.276,16 ₺	
45	10,00%	20,00%	154.880,57 ₺	106.941,48 ₺	70.119,43 ₺	118.058,52 ₺	
46	10,00%	20,00%	153.600,56 ₺	105.188,35 ₺	71.399,44 ₺	119.811,65 ₺	
47	10,00%	20,00%	152.331,13 ₺	103.463,95 ₺	72.668,87 ₺	121.536,05 ₺	
48	10,00%	20,00%	151.072,20 ₺	101.767,82 ₺	73.927,80 ₺	123.232,18 ₺	
49	10,00%	20,00%	149.823,67 ₺	100.099,49 ₺	75.176,33 ₺	124.900,51 ₺	
50	10,00%	20,00%	148.585,46 ₺	98.458,52 ₺	76.414,54 ₺	126.541,48 ₺	
51	10,00%	20,00%	147.357,48 ₺	96.844,44 ₺	77.642,52 ₺	128.155,56 ₺	
52	10,00%	20,00%	146.139,65 ₺	95.256,83 ₺	78.860,35 ₺	129.743,17 ₺	
53	10,00%	20,00%	144.931,88 ₺	93.695,24 ₺	80.068,12 ₺	131.304,76 ₺	
54	10,00%	20,00%	143.734,10 ₺	92.159,25 ₺	81.265,90 ₺	132.840,75 ₺	
55	10,00%	20,00%	142.546,21 ₺	90.648,45 ₺	82.453,79 ₺	134.351,55 ₺	
56	10,00%	20,00%	141.368,14 ₺	89.162,41 ₺	83.631,86 ₺	135.837,59 ₺	
57	10,00%	20,00%	140.199,81 ₺	87.700,73 ₺	84.800,19 ₺	137.299,27 ₺	
58	10,00%	20,00%	139.041,14 ₺	86.263,01 ₺	85.958,86 ₺	138.736,99 ₺	
59	10,00%	20,00%	137.892,04 ₺	84.848,86 ₺	87.107,96 ₺	140.151,14 ₺	
60	10,00%	20,00%	136.752,43 ₺	83.457,90 ₺	88.247,57 ₺	141.542,10 ₺	
61	10,00%	20,00%	135.622,25 ₺	82.089,74 ₺	89.377,75 ₺	142.910,26 ₺	

Ülkemizde konut fiyatlarının sürekli arttığı göz önünde bulundurduğumuzda finansmanın gecikmesi de konut finansman maliyetinin artmasına neden olmaktadır. Elbirliği sistemi peşinatsız finansman yönteminde 120 ay vade için konut teslimleri 9 ay

ile 65 ay arasında yapılmaktadır. Bu süreler zarfında satın alınacak konutun fiyatı da artmaktadır. Yıllık konut artışı için % 10 ve % 20 olarak varsayımsal iki oran belirlenmiştir. Konut fiyatları artış oranı belirlenirken TCMB'nin Nisan 2017 tarihli konut fiyat endeksi raporu dikkate alınmıştır. Rapora göre geçen yıla göre Türkiye geneli konut fiyat artışı % 13,08 olarak gerçekleşmiştir. En fazla fiyat artışı ve konut talebinin olduğu; İstanbul'da konut fiyat artışı yıllık % 11,39, Ankara'da yıllık % 10,11, İzmir'de ise % 18,90 olarak gerçekleşmiştir. Belirtilen oranlar kalite ve hazcılık (hedonik) etkisinden arındırılmamış genel artış oranlarıdır. Bu verilerin ışığında gelecekte elde edilecek finansman tutarının bugünkü değerleri ve farkları yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır.

3.4.3. Konut Fiyat Artışlarının Elbirliği Sistemi Finansman Maliyetine Etkisi

Enflasyon etkisi karşısında elbirliği sisteminde konut finansmanın tüketicilere gerçek maliyeti aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 9 Elbirliği sistemi konut finansmanında enflasyon etkisi

				225.000,00 ₺	
KURANIN ÇIKTIğI AY	GERÇEK MALİYET (%10 İÇİN)	GERÇEK MALİYET (%20 İÇİN)	DİĞER MASRAFLAR	TOPLAM MALİYET(%10 İÇİN)	TOPLAM MALİYET(%20 İÇİN)
9	241.192,83 ₺	256.101,14 ₺	15.150,10 ₺	256.342,93 ₺	271.251,24 ₺
10	242.918,51 ₺	259.279,81 ₺	15.150,10 ₺	258.068,61 ₺	274.429,91 ₺
11	244.629,93 ₺	262.406,37 ₺	15.150,10 ₺	259.780,03 ₺	277.556,47 ₺
12	246.327,20 ₺	265.481,68 ₺	15.150,10 ₺	261.477,30 ₺	280.631,78 ₺
13	248.010,45 ₺	268.506,57 ₺	15.150,10 ₺	263.160,55 ₺	283.656,67 ₺
14	249.679,78 ₺	271.481,87 ₺	15.150,10 ₺	264.829,88 ₺	286.631,97 ₺
15	251.335,32 ₺	274.408,39 ₺	15.150,10 ₺	266.485,42 ₺	289.558,49 ₺
16	252.977,18 ₺	277.286,95 ₺	15.150,10 ₺	268.127,28 ₺	292.437,05 ₺
17	254.605,47 ₺	280.118,31 ₺	15.150,10 ₺	269.755,57 ₺	295.268,41 ₺
18	256.220,30 ₺	282.903,25 ₺	15.150,10 ₺	271.370,40 ₺	298.053,35 ₺
19	257.821,78 ₺	285.642,54 ₺	15.150,10 ₺	272.971,88 ₺	300.792,64 ₺
20	259.410,03 ₺	288.336,93 ₺	15.150,10 ₺	274.560,13 ₺	303.487,03 ₺
21	260.985,16 ₺	290.987,14 ₺	15.150,10 ₺	276.135,26 ₺	306.137,24 ₺
22	262.547,26 ₺	293.593,91 ₺	15.150,10 ₺	277.697,36 ₺	308.744,01 ₺
23	264.096,46 ₺	296.157,95 ₺	15.150,10 ₺	279.246,56 ₺	311.308,05 ₺
24	265.632,85 ₺	298.679,95 ₺	15.150,10 ₺	280.782,95 ₺	313.830,05 ₺
25	267.156,55 ₺	301.160,60 ₺	15.150,10 ₺	282.306,65 ₺	316.310,70 ₺
26	268.667,65 ₺	303.600,59 ₺	15.150,10 ₺	283.817,75 ₺	318.750,69 ₺
27	270.166,27 ₺	306.000,58 ₺	15.150,10 ₺	285.316,37 ₺	321.150,68 ₺
28	271.652,49 ₺	308.361,23 ₺	15.150,10 ₺	286.802,59 ₺	323.511,33 ₺
29	273.126,44 ₺	310.683,18 ₺	15.150,10 ₺	288.276,54 ₺	325.833,28 ₺
30	274.588,21 ₺	312.967,06 ₺	15.150,10 ₺	289.738,31 ₺	328.117,16 ₺
31	276.037,89 ₺	315.213,50 ₺	15.150,10 ₺	291.187,99 ₺	330.363,60 ₺
32	277.475,59 ₺	317.423,12 ₺	15.150,10 ₺	292.625,69 ₺	332.573,22 ₺
33	278.901,42 ₺	319.596,51 ₺	15.150,10 ₺	294.051,52 ₺	334.746,61 ₺
34	280.315,45 ₺	321.734,27 ₺	15.150,10 ₺	295.465,55 ₺	336.884,37 ₺
35	281.717,80 ₺	323.836,99 ₺	15.150,10 ₺	296.867,90 ₺	338.987,09 ₺

36	283.108,57 ₺	325.905,23 ₺	15.150,10 ₺	298.258,67 ₺	341.055,33 ₺
37	284.487,83 ₺	327.939,57 ₺	15.150,10 ₺	299.637,93 ₺	343.089,67 ₺
38	285.855,70 ₺	329.940,56 ₺	15.150,10 ₺	301.005,80 ₺	345.090,66 ₺
39	287.212,27 ₺	331.908,75 ₺	15.150,10 ₺	302.362,37 ₺	347.058,85 ₺
40	288.557,62 ₺	333.844,67 ₺	15.150,10 ₺	303.707,72 ₺	348.994,77 ₺
41	289.891,86 ₺	335.748,86 ₺	15.150,10 ₺	305.041,96 ₺	350.898,96 ₺
42	291.215,06 ₺	337.621,83 ₺	15.150,10 ₺	306.365,16 ₺	352.771,93 ₺
43	292.527,34 ₺	339.464,09 ₺	15.150,10 ₺	307.677,44 ₺	354.614,19 ₺
44	293.828,76 ₺	341.276,16 ₺	15.150,10 ₺	308.978,86 ₺	356.426,26 ₺
45	295.119,43 ₺	343.058,52 ₺	15.150,10 ₺	310.269,53 ₺	358.208,62 ₺
46	296.399,44 ₺	344.811,65 ₺	15.150,10 ₺	311.549,54 ₺	359.961,75 ₺
47	297.668,87 ₺	346.536,05 ₺	15.150,10 ₺	312.818,97 ₺	361.686,15 ₺
48	298.927,80 ₺	348.232,18 ₺	15.150,10 ₺	314.077,90 ₺	363.382,28 ₺
49	300.176,33 ₺	349.900,51 ₺	15.150,10 ₺	315.326,43 ₺	365.050,61 ₺
50	301.414,54 ₺	351.541,48 ₺	15.150,10 ₺	316.564,64 ₺	366.691,58 ₺
51	302.642,52 ₺	353.155,56 ₺	15.150,10 ₺	317.792,62 ₺	368.305,66 ₺
52	303.860,35 ₺	354.743,17 ₺	15.150,10 ₺	319.010,45 ₺	369.893,27 ₺
53	305.068,12 ₺	356.304,76 ₺	15.150,10 ₺	320.218,22 ₺	371.454,86 ₺
54	306.265,90 ₺	357.840,75 ₺	15.150,10 ₺	321.416,00 ₺	372.990,85 ₺
55	307.453,79 ₺	359.351,55 ₺	15.150,10 ₺	322.603,89 ₺	374.501,65 ₺
56	308.631,86 ₺	360.837,59 ₺	15.150,10 ₺	323.781,96 ₺	375.987,69 ₺
57	309.800,19 ₺	362.299,27 ₺	15.150,10 ₺	324.950,29 ₺	377.449,37 ₺
58	310.958,86 ₺	363.736,99 ₺	15.150,10 ₺	326.108,96 ₺	378.887,09 ₺
59	312.107,96 ₺	365.151,14 ₺	15.150,10 ₺	327.258,06 ₺	380.301,24 ₺
60	313.247,57 ₺	366.542,10 ₺	15.150,10 ₺	328.397,67 ₺	381.692,20 ₺
61	314.377,75 ₺	367.910,26 ₺	15.150,10 ₺	329.527,85 ₺	383.060,36 ₺

Konut fiyat artışları göz önüne alındığında tüketicinin finansman tutarını geç alması dezavantaj oluşturmaktadır. Buna rağmen, konut kira getirisi dikkate alınmadan konut finansmanını en son alan tüketici bile bankalardan daha uygun koşullarda konut finansmanı temin etmektedir.

3.4.4. Konut Fiyat Ve Kira Artışlarının Elbirliği Sistemi Finansman Maliyetine Etkisi

Elbirliği sisteminde konut finansmanı elde etmek isteyen tüketici kura sonucu belirli bir süre finansman tutarının teslimi için beklemektedir. Bu süre içinde enflasyon sonucu konut fiyat artışlarından etkilenildiği gibi, konut satın alma süresi geciktiğinden bu sırada kira ödemelerinin devam etmesi veya elde edilecek kira gelirinin kaybı da finansman maliyetlerine dahil edilecektir. Kura çıkana kadar geçen sürede meydana gelecek kira artışları da dikkate alınacaktır.

Tablo 10 Elbirliği konut finansmanı tutarına enflasyon ve kira tutarlarının etkisi tablosu

KURANIN ÇIKTIĞI AY	DİĞER MASRAFLAR	225.000,00 ₺		KİRA MALİYETİ (AYLIK)	TOPLAM KİRA MALİYETİ (%10 KİRA ARTIŞLI)	KİRA DAHİL MALİYET (%10 KONUT ARTIŞ)	KİRA DAHİL MALİYET (%20 KONUT ARTIŞ)
		TOPLAM MALİYET(%10 İÇİN)	TOPLAM MALİYET(%20 İÇİN)				
9	15.150,10 ₺	256.342,93 ₺	271.251,24 ₺	1.250,00 ₺	11.250,00 ₺	282.743,03 ₺	297.651,34 ₺
10	15.150,10 ₺	258.068,61 ₺	274.429,91 ₺	1.250,00 ₺	12.500,00 ₺	285.718,71 ₺	302.080,01 ₺
11	15.150,10 ₺	259.780,03 ₺	277.556,47 ₺	1.250,00 ₺	13.750,00 ₺	288.680,13 ₺	306.456,57 ₺
12	15.150,10 ₺	261.477,30 ₺	280.631,78 ₺	1.250,00 ₺	15.000,00 ₺	291.627,40 ₺	310.781,88 ₺
13	15.150,10 ₺	263.160,55 ₺	283.656,67 ₺	1.375,00 ₺	16.375,00 ₺	294.685,65 ₺	315.181,77 ₺
14	15.150,10 ₺	264.829,88 ₺	286.631,97 ₺	1.375,00 ₺	17.750,00 ₺	297.729,98 ₺	319.532,07 ₺
15	15.150,10 ₺	266.485,42 ₺	289.558,49 ₺	1.375,00 ₺	19.125,00 ₺	300.760,52 ₺	323.833,59 ₺
16	15.150,10 ₺	268.127,28 ₺	292.437,05 ₺	1.375,00 ₺	20.500,00 ₺	303.777,38 ₺	328.087,15 ₺
17	15.150,10 ₺	269.755,57 ₺	295.268,41 ₺	1.375,00 ₺	21.875,00 ₺	306.780,67 ₺	332.293,51 ₺
18	15.150,10 ₺	271.370,40 ₺	298.053,35 ₺	1.375,00 ₺	23.250,00 ₺	309.770,50 ₺	336.453,45 ₺
19	15.150,10 ₺	272.971,88 ₺	300.792,64 ₺	1.375,00 ₺	24.625,00 ₺	312.746,98 ₺	340.567,74 ₺
20	15.150,10 ₺	274.560,13 ₺	303.487,03 ₺	1.375,00 ₺	26.000,00 ₺	315.710,23 ₺	344.637,13 ₺
21	15.150,10 ₺	276.135,26 ₺	306.137,24 ₺	1.375,00 ₺	27.375,00 ₺	318.660,36 ₺	348.662,34 ₺
22	15.150,10 ₺	277.697,36 ₺	308.744,01 ₺	1.375,00 ₺	28.750,00 ₺	321.597,46 ₺	352.644,11 ₺
23	15.150,10 ₺	279.246,56 ₺	311.308,05 ₺	1.375,00 ₺	30.125,00 ₺	324.521,66 ₺	356.583,15 ₺
24	15.150,10 ₺	280.782,95 ₺	313.830,05 ₺	1.375,00 ₺	31.500,00 ₺	327.433,05 ₺	360.480,15 ₺
25	15.150,10 ₺	282.306,65 ₺	316.310,70 ₺	1.512,50 ₺	33.012,50 ₺	330.469,25 ₺	364.473,30 ₺
26	15.150,10 ₺	283.817,75 ₺	318.750,69 ₺	1.512,50 ₺	34.525,00 ₺	333.492,85 ₺	368.425,79 ₺
27	15.150,10 ₺	285.316,37 ₺	321.150,68 ₺	1.512,50 ₺	36.037,50 ₺	336.503,97 ₺	372.338,28 ₺
28	15.150,10 ₺	286.802,59 ₺	323.511,33 ₺	1.512,50 ₺	37.550,00 ₺	339.502,69 ₺	376.211,43 ₺
29	15.150,10 ₺	288.276,54 ₺	325.833,28 ₺	1.512,50 ₺	39.062,50 ₺	342.489,14 ₺	380.045,88 ₺
30	15.150,10 ₺	289.738,31 ₺	328.117,16 ₺	1.512,50 ₺	40.575,00 ₺	345.463,41 ₺	383.842,26 ₺

31	15.150,10 ₺	291.187,99 ₺	330.363,60 ₺	1.512,50 ₺	42.087,50 ₺	348.425,59 ₺	387.601,20 ₺
32	15.150,10 ₺	292.625,69 ₺	332.573,22 ₺	1.512,50 ₺	43.600,00 ₺	351.375,79 ₺	391.323,32 ₺
33	15.150,10 ₺	294.051,52 ₺	334.746,61 ₺	1.512,50 ₺	45.112,50 ₺	354.314,12 ₺	395.009,21 ₺
34	15.150,10 ₺	295.465,55 ₺	336.884,37 ₺	1.512,50 ₺	46.625,00 ₺	357.240,65 ₺	398.659,47 ₺
35	15.150,10 ₺	296.867,90 ₺	338.987,09 ₺	1.512,50 ₺	48.137,50 ₺	360.155,50 ₺	402.274,69 ₺
36	15.150,10 ₺	298.258,67 ₺	341.055,33 ₺	1.512,50 ₺	49.650,00 ₺	363.058,77 ₺	405.855,43 ₺
37	15.150,10 ₺	299.637,93 ₺	343.089,67 ₺	1.663,75 ₺	51.313,75 ₺	366.101,78 ₺	409.553,52 ₺
38	15.150,10 ₺	301.005,80 ₺	345.090,66 ₺	1.663,75 ₺	52.977,50 ₺	369.133,40 ₺	413.218,26 ₺
39	15.150,10 ₺	302.362,37 ₺	347.058,85 ₺	1.663,75 ₺	54.641,25 ₺	372.153,72 ₺	416.850,20 ₺
40	15.150,10 ₺	303.707,72 ₺	348.994,77 ₺	1.663,75 ₺	56.305,00 ₺	375.162,82 ₺	420.449,87 ₺
41	15.150,10 ₺	305.041,96 ₺	350.898,96 ₺	1.663,75 ₺	57.968,75 ₺	378.160,81 ₺	424.017,81 ₺
42	15.150,10 ₺	306.365,16 ₺	352.771,93 ₺	1.663,75 ₺	59.632,50 ₺	381.147,76 ₺	427.554,53 ₺
43	15.150,10 ₺	307.677,44 ₺	354.614,19 ₺	1.663,75 ₺	61.296,25 ₺	384.123,79 ₺	431.060,54 ₺
44	15.150,10 ₺	308.978,86 ₺	356.426,26 ₺	1.663,75 ₺	62.960,00 ₺	387.088,96 ₺	434.536,36 ₺
45	15.150,10 ₺	310.269,53 ₺	358.208,62 ₺	1.663,75 ₺	64.623,75 ₺	390.043,38 ₺	437.982,47 ₺
46	15.150,10 ₺	311.549,54 ₺	359.961,75 ₺	1.663,75 ₺	66.287,50 ₺	392.987,14 ₺	441.399,35 ₺
47	15.150,10 ₺	312.818,97 ₺	361.686,15 ₺	1.663,75 ₺	67.951,25 ₺	395.920,32 ₺	444.787,50 ₺
48	15.150,10 ₺	314.077,90 ₺	363.382,28 ₺	1.663,75 ₺	69.615,00 ₺	398.843,00 ₺	448.147,38 ₺
49	15.150,10 ₺	315.326,43 ₺	365.050,61 ₺	1.830,13 ₺	71.445,13 ₺	401.921,66 ₺	451.645,83 ₺
50	15.150,10 ₺	316.564,64 ₺	366.691,58 ₺	1.830,13 ₺	73.275,25 ₺	404.989,99 ₺	455.116,93 ₺
51	15.150,10 ₺	317.792,62 ₺	368.305,66 ₺	1.830,13 ₺	75.105,38 ₺	408.048,10 ₺	458.561,13 ₺
52	15.150,10 ₺	319.010,45 ₺	369.893,27 ₺	1.830,13 ₺	76.935,50 ₺	411.096,05 ₺	461.978,87 ₺
53	15.150,10 ₺	320.218,22 ₺	371.454,86 ₺	1.830,13 ₺	78.765,63 ₺	414.133,94 ₺	465.370,58 ₺
54	15.150,10 ₺	321.416,00 ₺	372.990,85 ₺	1.830,13 ₺	80.595,75 ₺	417.161,85 ₺	468.736,70 ₺
55	15.150,10 ₺	322.603,89 ₺	374.501,65 ₺	1.830,13 ₺	82.425,88 ₺	420.179,86 ₺	472.077,63 ₺
56	15.150,10 ₺	323.781,96 ₺	375.987,69 ₺	1.830,13 ₺	84.256,00 ₺	423.188,06 ₺	475.393,79 ₺
57	15.150,10 ₺	324.950,29 ₺	377.449,37 ₺	1.830,13 ₺	86.086,13 ₺	426.186,51 ₺	478.685,60 ₺
58	15.150,10 ₺	326.108,96 ₺	378.887,09 ₺	1.830,13 ₺	87.916,25 ₺	429.175,31 ₺	481.953,44 ₺
59	15.150,10 ₺	327.258,06 ₺	380.301,24 ₺	1.830,13 ₺	89.746,38 ₺	432.154,54 ₺	485.197,71 ₺
60	15.150,10 ₺	328.397,67 ₺	381.692,20 ₺	1.830,13 ₺	91.576,50 ₺	435.124,27 ₺	488.418,80 ₺
61	15.150,10 ₺	329.527,85 ₺	383.060,36 ₺	2.013,14 ₺	93.589,64 ₺	438.267,59 ₺	491.800,10 ₺

Elbirliği peşinatsız vade ortası sisteminde konut finansmanı için gereken tutarın 60.ayda teslim edilmesinden dolayı tüketici bu sırada kira ödemekte veya kira gelirinden vazgeçmektedir. Konut fiyatlarının enflasyonla artması yanı sıra ödenen veya vazgeçilen kira tutarı da artmaktadır. Bu hususlar göz önüne alındığında;

Konut fiyat artışlarının % 10 olarak gerçekleştiğini varsayıldığında çekilişli yöntem için, kira faktörü de dikkate alındığında 45. Aydan sonra konut teslim alan

tüketiciler zarar etmeye başlamaktadır. 45. Aydan önce konut finansmanını teslim alanlar elbirliği sisteminde bankaya göre daha avantajlı durumdadır.

Konut fiyat artışlarının % 20 olarak gerçekleştiğini varsayıldığında çekilişi yöntem için, kira faktörü de dikkate alındığında 31. Aydan sonra konut teslim alan tüketiciler zarar etmeye başlamaktadır. 31. Aydan önce konut finansmanını teslim alanlar elbirliği sisteminde bankaya göre aha avantajlı durumdadır.

Peşinatsız vade ortası yöntemde konutlar 60 ayda teslim edildiği için, konut fiyat artışları ve bu arada yapılacak kira ödemeleri dikkate alındığında banka konut kredisi ile konut satın almanın maddi açıdan daha avantajlı olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 11 Bankalar ve elbirliği sistemi maliyet durum karşılaştırma tablosu

ELBİRLİĞİ SİSTEMİ VE BANKA KONUT FİNANSMANI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (PEŞİNATSIZ)							
KURANIN ÇIKTIĞI AY	KİRA DAHİL MALİYET (%10 KONUT FİYAT ARTIŞI)	KİRA DAHİL MALİYET (%20 KONUT FİYAT ARTIŞI)	BANKALAR İÇİN KONUT FİNANSMAN MALİYETİ	%10 KONUT FİYAT ARTIŞINDA FARK	DURUM	%20 KONUT FİYAT ARTIŞINDA FARK	DURUM
9	282.743,03 ₺	297.651,34 ₺	390.469,16 ₺	107.726,13 ₺	KAR	92.817,82 ₺	KAR
10	285.718,71 ₺	302.080,01 ₺	390.469,16 ₺	104.750,45 ₺	KAR	88.389,15 ₺	KAR
11	288.680,13 ₺	306.456,57 ₺	390.469,16 ₺	101.789,03 ₺	KAR	84.012,59 ₺	KAR
12	291.627,40 ₺	310.781,88 ₺	390.469,16 ₺	98.841,76 ₺	KAR	79.687,28 ₺	KAR
13	294.685,65 ₺	315.181,77 ₺	390.469,16 ₺	95.783,51 ₺	KAR	75.287,39 ₺	KAR
14	297.729,98 ₺	319.532,07 ₺	390.469,16 ₺	92.739,18 ₺	KAR	70.937,09 ₺	KAR
15	300.760,52 ₺	323.833,59 ₺	390.469,16 ₺	89.708,64 ₺	KAR	66.635,57 ₺	KAR
16	303.777,38 ₺	328.087,15 ₺	390.469,16 ₺	86.691,78 ₺	KAR	62.382,01 ₺	KAR
17	306.780,67 ₺	332.293,51 ₺	390.469,16 ₺	83.688,49 ₺	KAR	58.175,65 ₺	KAR
18	309.770,50 ₺	336.453,45 ₺	390.469,16 ₺	80.698,66 ₺	KAR	54.015,71 ₺	KAR
19	312.746,98 ₺	340.567,74 ₺	390.469,16 ₺	77.722,18 ₺	KAR	49.901,42 ₺	KAR
20	315.710,23 ₺	344.637,13 ₺	390.469,16 ₺	74.758,93 ₺	KAR	45.832,03 ₺	KAR
21	318.660,36 ₺	348.662,34 ₺	390.469,16 ₺	71.808,80 ₺	KAR	41.806,82 ₺	KAR
22	321.597,46 ₺	352.644,11 ₺	390.469,16 ₺	68.871,70 ₺	KAR	37.825,05 ₺	KAR
23	324.521,66 ₺	356.583,15 ₺	390.469,16 ₺	65.947,50 ₺	KAR	33.886,01 ₺	KAR
24	327.433,05 ₺	360.480,15 ₺	390.469,16 ₺	63.036,11 ₺	KAR	29.989,01 ₺	KAR
25	330.469,25 ₺	364.473,30 ₺	390.469,16 ₺	59.999,91 ₺	KAR	25.995,86 ₺	KAR
26	333.492,85 ₺	368.425,79 ₺	390.469,16 ₺	56.976,31 ₺	KAR	22.043,37 ₺	KAR

27	336.503,97 ₺	372.338,28 ₺	390.469,16 ₺	53.965,19 ₺	KAR	18.130,88 ₺	KAR
28	339.502,69 ₺	376.211,43 ₺	390.469,16 ₺	50.966,47 ₺	KAR	14.257,73 ₺	KAR
29	342.489,14 ₺	380.045,88 ₺	390.469,16 ₺	47.980,02 ₺	KAR	10.423,28 ₺	KAR
30	345.463,41 ₺	383.842,26 ₺	390.469,16 ₺	45.005,75 ₺	KAR	6.626,90 ₺	KAR
31	348.425,59 ₺	387.601,20 ₺	390.469,16 ₺	42.043,57 ₺	KAR	2.867,96 ₺	KAR
32	351.375,79 ₺	391.323,32 ₺	390.469,16 ₺	39.093,37 ₺	KAR	- 854,16 ₺	ZARAR
33	354.314,12 ₺	395.009,21 ₺	390.469,16 ₺	36.155,04 ₺	KAR	- 4.540,05 ₺	ZARAR
34	357.240,65 ₺	398.659,47 ₺	390.469,16 ₺	33.228,51 ₺	KAR	- 8.190,31 ₺	ZARAR
35	360.155,50 ₺	402.274,69 ₺	390.469,16 ₺	30.313,66 ₺	KAR	- 11.805,53 ₺	ZARAR
36	363.058,77 ₺	405.855,43 ₺	390.469,16 ₺	27.410,39 ₺	KAR	- 15.386,27 ₺	ZARAR
37	366.101,78 ₺	409.553,52 ₺	390.469,16 ₺	24.367,38 ₺	KAR	- 19.084,36 ₺	ZARAR
38	369.133,40 ₺	413.218,26 ₺	390.469,16 ₺	21.335,76 ₺	KAR	- 22.749,10 ₺	ZARAR
39	372.153,72 ₺	416.850,20 ₺	390.469,16 ₺	18.315,44 ₺	KAR	- 26.381,04 ₺	ZARAR
40	375.162,82 ₺	420.449,87 ₺	390.469,16 ₺	15.306,34 ₺	KAR	- 29.980,71 ₺	ZARAR
41	378.160,81 ₺	424.017,81 ₺	390.469,16 ₺	12.308,35 ₺	KAR	- 33.548,65 ₺	ZARAR
42	381.147,76 ₺	427.554,53 ₺	390.469,16 ₺	9.321,40 ₺	KAR	- 37.085,37 ₺	ZARAR
43	384.123,79 ₺	431.060,54 ₺	390.469,16 ₺	6.345,37 ₺	KAR	- 40.591,38 ₺	ZARAR
44	387.088,96 ₺	434.536,36 ₺	390.469,16 ₺	3.380,20 ₺	KAR	- 44.067,20 ₺	ZARAR
45	390.043,38 ₺	437.982,47 ₺	390.469,16 ₺	425,78 ₺	KAR	- 47.513,31 ₺	ZARAR
46	392.987,14 ₺	441.399,35 ₺	390.469,16 ₺	- 2.517,98 ₺	ZARAR	- 50.930,19 ₺	ZARAR
47	395.920,32 ₺	444.787,50 ₺	390.469,16 ₺	- 5.451,16 ₺	ZARAR	- 54.318,34 ₺	ZARAR
48	398.843,00 ₺	448.147,38 ₺	390.469,16 ₺	- 8.373,84 ₺	ZARAR	- 57.678,22 ₺	ZARAR
49	401.921,66 ₺	451.645,83 ₺	390.469,16 ₺	- 11.452,50 ₺	ZARAR	- 61.176,67 ₺	ZARAR
50	404.989,99 ₺	455.116,93 ₺	390.469,16 ₺	- 14.520,83 ₺	ZARAR	- 64.647,77 ₺	ZARAR
51	408.048,10 ₺	458.561,13 ₺	390.469,16 ₺	- 17.578,94 ₺	ZARAR	- 68.091,97 ₺	ZARAR
52	411.096,05 ₺	461.978,87 ₺	390.469,16 ₺	- 20.626,89 ₺	ZARAR	- 71.509,71 ₺	ZARAR
53	414.133,94 ₺	465.370,58 ₺	390.469,16 ₺	- 23.664,78 ₺	ZARAR	- 74.901,42 ₺	ZARAR
54	417.161,85 ₺	468.736,70 ₺	390.469,16 ₺	- 26.692,69 ₺	ZARAR	- 78.267,54 ₺	ZARAR
55	420.179,86 ₺	472.077,63 ₺	390.469,16 ₺	- 29.710,70 ₺	ZARAR	- 81.608,47 ₺	ZARAR
56	423.188,06 ₺	475.393,79 ₺	390.469,16 ₺	- 32.718,90 ₺	ZARAR	- 84.924,63 ₺	ZARAR
57	426.186,51 ₺	478.685,60 ₺	390.469,16 ₺	- 35.717,35 ₺	ZARAR	- 88.216,44 ₺	ZARAR
58	429.175,31 ₺	481.953,44 ₺	390.469,16 ₺	- 38.706,15 ₺	ZARAR	- 91.484,28 ₺	ZARAR
59	432.154,54 ₺	485.197,71 ₺	390.469,16 ₺	- 41.685,38 ₺	ZARAR	- 94.728,55 ₺	ZARAR
60	435.124,27 ₺	488.418,80 ₺	390.469,16 ₺	- 44.655,11 ₺	ZARAR	- 97.949,64 ₺	ZARAR
61	438.267,59 ₺	491.800,10 ₺	390.469,16 ₺	- 47.798,43 ₺	ZARAR	-101.330,94 ₺	ZARAR

3.4.5. Elbirliği Sistemi Peşinatlı 120 Ay Vadeli Konut Finansmanı Maliyeti

Elbirliği sisteminde önceden bir miktar peşinat verilmesi durumunda konutun tüketiciye teslim süresi daha kısa olmaktadır. Peşinat miktarı arttıkça konutun teslim süresi de kısalmaktadır. Banka konut kredisi ile konut satın almak için de konut değerinin % 25'i tutarındaki miktarı tüketici karşılamaktadır. Burada tüketicinin konut satın almak için biriktirdiği konut değerinin % 25'i tutarındaki miktarı Elbirliği şirketine önceden yatırması durumunda konut satın alma maliyetlerinin değerlendirilmesi yapılacaktır.

Banka konut kredisiyle satın alınacak 300.000 TL değerindeki konut için en fazla kullanılabilen finansman tutarı 225.000 TL dir. Tüketici kalan 75.000 TL yi kendi birikimleriyle karşılayacaktır. Banka konut kredisinin maliyeti aşağıdaki gibidir;

Tablo 12 Banka konut kredisi maliyet tablosu (Peşinatlı)

Kredi anapara	225.000 TL
Kredi faiz	162.371,56 TL
Dosya masrafı	1250 TL
Ekspertiz ücreti	600 TL
Taşınmaz rehin ücreti	200 TL
Dask sigortası	247,60 TL
Konut sigortası	300 TL
Hayat Sigortası	500 TL
TOPLAM MALİYET	390.469,16 TL

300.000 TL değerindeki konutu banka konut kredisiyle satın almak için kullanılabilen kredi miktarı 225.000 TL, peşinat tutarı ise 75.000 TL dir. Kredi tutarının 120 ay vadede % 1 faiz oranıyla kullanılması durumunda toplam faiz maliyeti 162.371,56 TL'dir. Diğer maliyetler ise ortalama 3.097,6 TL dir. Buna göre kredinin

toplam maliyeti ise 390.469,16 TL dir. Bu tutara peşinat olarak ödenen 75.000 TL de eklendiğinde konutun tüketiciye toplam maliyeti 465.469,16 TL dir.

Elbirliği sisteminde maliyet ve ödeme tablosu aşağıdaki gibidir;

Tablo 13 Elbirliği sistemi finansman maliyet tablosu (Peşinatlı sistem)

Konut/Araç Değeri	300.000,00	Toplam Yatırılan	96.345,00
Ödenecek Taksit Tutarı	1.875,00	Net Peşinat	75.000,00
Taksit Sayısı	120 Ay	Teslimat Tarihi	20.07.2020
Organizasyon Ücreti	19.470,00	Toplam Maliyet	319.470,00
PEŞİNATLI SİSTEM			
Sıra No	Taksit Tarihi		Taksit Tutarı
1	20.06.2017		1.875
2	20.07.2017		1.875
3	20.08.2017		1.875
4	20.09.2017		1.875
5	20.10.2017		1.875
6	20.11.2017		1.875
7	20.12.2017		1.875
8	20.01.2018		1.875
9	20.02.2018		1.875
10	20.03.2018		1.875
11	20.04.2018		1.875
12	20.05.2018		1.875
13	20.06.2018		1.875
14	20.07.2018		1.875
15	20.08.2018		1.875
16	20.09.2018		1.875

17	20.10.2018		1.875
18	20.11.2018		1.875
19	20.12.2018		1.875
20	20.01.2019		1.875
21	20.02.2019		1.875
22	20.03.2019		1.875
23	20.04.2019		1.875
24	20.05.2019		1.875
25	20.06.2019		1.875
26	20.07.2019		1.875
27	20.08.2019		1.875
28	20.09.2019		1.875
29	20.10.2019		1.875
30	20.11.2019		1.875
31	20.12.2019		1.875
32	20.01.2020		1.875
33	20.02.2020		1.875
34	20.03.2020		1.875
35	20.04.2020		1.875
36	20.05.2020		1.875
37	20.06.2020		1.875
38	20.07.2020		1.875
39	20.08.2020		1.875
40	20.09.2020		1.875
41	20.10.2020		1.875
42	20.11.2020		1.875
43	20.12.2020		1.875
44	20.01.2021		1.875
45	20.02.2021		1.875
46	20.03.2021		1.875
47	20.04.2021		1.875

48	20.05.2021		1.875
49	20.06.2021		1.875
50	20.07.2021		1.875
51	20.08.2021		1.875
52	20.09.2021		1.875
53	20.10.2021		1.875
54	20.11.2021		1.875
55	20.12.2021		1.875
56	20.01.2022		1.875
57	20.02.2022		1.875
58	20.03.2022		1.875
59	20.04.2022		1.875
60	20.05.2022		1.875
61	20.06.2022		1.875
62	20.07.2022		1.875
63	20.08.2022		1.875
64	20.09.2022		1.875
65	20.10.2022		1.875
66	20.11.2022		1.875
67	20.12.2022		1.875
68	20.01.2023		1.875
69	20.02.2023		1.875
70	20.03.2023		1.875
71	20.04.2023		1.875
72	20.05.2023		1.875
73	20.06.2023		1.875
74	20.07.2023		1.875
75	20.08.2023		1.875
76	20.09.2023		1.875
77	20.10.2023		1.875
78	20.11.2023		1.875

79	20.12.2023		1.875
80	20.01.2024		1.875
81	20.02.2024		1.875
82	20.03.2024		1.875
83	20.04.2024		1.875
84	20.05.2024		1.875
85	20.06.2024		1.875
86	20.07.2024		1.875
87	20.08.2024		1.875
88	20.09.2024		1.875
89	20.10.2024		1.875
90	20.11.2024		1.875
91	20.12.2024		1.875
92	20.01.2025		1.875
93	20.02.2025		1.875
94	20.03.2025		1.875
95	20.04.2025		1.875
96	20.05.2025		1.875
97	20.06.2025		1.875
98	20.07.2025		1.875
99	20.08.2025		1.875
100	20.09.2025		1.875
101	20.10.2025		1.875
102	20.11.2025		1.875
103	20.12.2025		1.875
104	20.01.2026		1.875
105	20.02.2026		1.875
106	20.03.2026		1.875
107	20.04.2026		1.875
108	20.05.2026		1.875
109	20.06.2026		1.875

110	20.07.2026		1.875
111	20.08.2026		1.875
112	20.09.2026		1.875
113	20.10.2026		1.875
114	20.11.2026		1.875
115	20.12.2026		1.875
116	20.01.2027		1.875
117	20.02.2027		1.875
118	20.03.2027		1.875
119	20.04.2027		1.875
120	20.05.2027		1.875

Tablo 14 Banka ve elbirliği sistemi maliyet karşılaştırma tablosu (Peşinatlı)

120 AY VADEDE MALİYET KARŞILAŞTIRMASI	
FİNANSMAN TUTARI 225.000 TL, %25 PEŞİNAT DAHİL	
BANKALAR İÇİN TOPLAM MALİYET	ELBİRLİĞİ SİSTEMİ TOPLAM MALİYET
465.469,16 TL	319.470 TL
-	145999.16 TL (FARK)

Elbirliği sistemi 120 ay vadeli vade ortası yöntemde % 25 peşinatla konut teslimleri 38. Ayda yapılmaktadır. Bu süre içinde konut değer artışları ve ödenen kira bedeli dikkate alınmadığında elbirliği sistemi daha avantajlı görünmektedir. Ayrıca peşinatlı sistemde dikkate alınması gereken bir faktör daha ortaya çıkmaktadır. Tüketici elbirliği şirketine yatıracağı % 25 peşinat tutarı olan 75.000 TL yi vadeli mevduat hesabında değerlendirerek elde edeceği 38 aylık gelir tutarı da dikkate alınarak daha avantajlı olan konut finansman sistemi belirlenmeye çalışılacaktır.

Ortalama piyasa mevduat faizleri 2017 yılı temmuz ayında aylık % 9,25 olarak tespit edilmiştir. Buna göre 75.000 TL peşinat tutarının vadeli hesaplarda değerlendirilmesi tüketiciye 38 ayda brüt 22.009,93 TL getiri sağlamaktadır. Bu tutarda % 15 gelir vergisi stopajı düşüldüğünde 38 aylık net faiz geliri 19.808,94 TL'dir. Elbirliği sisteminde 75.000 TL peşinat tutarı şirkete yatırılarak konut finansmanı teslim tarihine kadar, bu yöntemde 38 ay şirkette tutulduğundan dolayı paranın faiz tutarı da elbirliği sistemi konut maliyet tutarına dahil edilecektir.

Tablo 15 Elbirliği sistemi konut finansman maliyetine enflasyon, faiz, kira etkisi (Peşinatlı)

ENFLASYON ORANI	ORG. ÜCRETİ	KONUT FİYAT ARTIŞI MALİYETİ	KONUT FİYATI VE KİRA MALİYETİ	KAYIP FAİZ GELİRİ	TOPLAM MALİYET
%10	15.150,10 TL	301.005,80 TL	369.133,40 TL	19.808,94 TL	388.942,34 TL
%20	15.150,10 TL	345.090,66 TL	413.218,26 TL	19.808,94 TL	433.027,20 TL

Tablo 16 Banka ve elbirliği sistemi maliyet karşılaştırması (Peşinatlı)

120 AY VADE DE MALİYET KARŞILAŞTIRMASI	
FİNANSMAN TUTARI 225.000 TL, %25 PEŞİNAT DAHİL	
BANKALAR İÇİN TOPLAM MALİYET	ELBİRLİĞİ SİSTEMİ TOPLAM MALİYET
465.469,16 TL	433.027,20 TL
-	32.441,96 TL (FARK)

Konut fiyat artışlarının yıllık % 20 olduğu varsayımıyla birlikte, peşinat tutarının mevduat faizi ve kayıp kira bedeli de dahil edilerek hesaplandığında elbirliği sisteminin 300.000 TL değerindeki konut için 75.000 TL peşinat. 225.000 TL finansman tutarı ile 120 ay vadede banka konut kredisi ile finansmandan daha avantajlı olduğu görölmüştür.



SONUÇ ve ÖNERİLER

Barınma ihtiyacı tarih boyunca insanların en temel ihtiyacı olmuştur ve olmaya devam edecektir. Sosyal devlet olma ilkesi gereği tüm gelişmiş ülkeler yurttaşlarının konut ihtiyaçlarını gidermeye yönelik politikalar geliştirmişlerdir. Ülkemizde de cumhuriyetin ilanından itibaren konut sorununun çözülmesine yönelik politikalar izlendiği görülmektedir. 1950 yılına kadar ülkemizde şehirleşme oranı çok düşük olduğu için konut ihtiyacının ve konut finansmanı ihtiyacının önemli bir sorun teşkil ettiği söylenemez. Buna rağmen bu konuda çalışmalara rastlanmıştır.

1925 yılında çıkarılan bir yasa ile memurlar konut kooperatifi kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi kararlaştırılmıştır. Yine 1925 yılında Ankara Belediyesi dört milyon metrekare bir alanı kamulaştırarak Yenişehir semti olarak bilinen alanda 300 kadar konut inşa etmiştir. 1928 yılında Maliye Bakanlığı'na hazinenin kaynaklarıyla konut yapma yetkisi verilmiş olsa da hayata geçmemiştir. 1928 yılında Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuş ve 1932 yılında Jansen planı olarak anılan ilk imar planı onaylanarak uygulamaya konulmuştur. 1926 yılında Memurların ve talep edenlerin konut edinebilmesi için Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bu kurum Türkiye'de konut kredisi veren ilk kurum olmuştur. Emlak ve Eytam Bankası, 1946 yılında bir yasa ile Türkiye Emlak Kredi bankasına dönüştürülmüştür.

Sosyal güvenlik kurumları da konut finansmanına katkı sağlamışlardır. 1950 yılında işçi sigorta kurumu olan, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) işçilere konut kredisi vermeye başlamıştır. Bu kurum Emlak ve Eytam Bankasından farklı olarak kişilere değil, sadece konut kooperatifi ortaklarına konut finansmanı sağlamıştır. 1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) da üyelerine konut kredisi ve konut kooperatifi kredisi vermeye başlamıştır. 1971 yılında kurulan Esnaf Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sigorta Kurumu (BAĞ-KUR) da kendi üyelerine konut finansmanı için kredi olanağı sunulmuştur. 1979-1981 yıllarında ekonomide duraklama görülmüştür. İnşaat sektörü bir çok üretim alanını da etkilediği için, 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Yasa ile 100 metrekareyi geçmeyen konutlara kredi olanağı sağlanmıştır. Ayrıca sosyal güvenlik kurumlarının konut kredisi vermesine son verilmiştir. Toplu konut yasası ile kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) nin verdiği

kredilerle konut yapı kooperatifleri 80’li yıllarda altın çağlarını yaşamıştır. TOKİ 1987 yılında 140.813, 1990 yılında 113.003, 1999 yılında 12.631, 2004 yılında ise 1.335 konut için yapı kooperatiflerine kredi sağlamıştır. Kooperatiflerdeki denetim, yapısal vs. sorunlar nedeniyle TOKİ kendi konut üretimlerine başlamıştır. Böylece kooperatif yöntemiyle konut finansmanı yıllar içinde gerilemiştir.

6 Mart 2007 yılında yürürlüğe giren mortgage (ipotekli konut finansmanı) yasası ile konut finansmanında bankaların etkin rol alacağı ve halen yaşadığımız yeni bir döneme girilmiştir. Yasa ile konut finansmanını teşvik için konut kredilerinden BSMV kaldırılmıştır. Bireylerin satın alınacağı konut uzmanlarca ekspertiz edilerek değeri belirlenip, konut değerinin % 75’i tutarında finansman bedeli faiz karşılığında tüketicilere fonlanmaktadır. Katılım bankalarının konut finansmanı da teoride aynı kurullarla işlemektedir. Ancak bu sistemde faiz “kar payı” adını almaktadır. Katılım bankası kar payı karşılığında konut satın almak isteyen tüketiciye kredi sağlamaktadır.

Halk arasında yaygın olarak yapılan altın günlerine benzeyen Elbirliği sistemi de günümüzde yaygınlaşan bir konut finansman sistemi olmuştur. 1991 yılında İstanbul Ümraniye’de kurulan Emin Evim şirketiyle başlayan elbirliği sisteminde, sistemin tutulmasıyla piyasaya 3 yeni şirket daha katılmıştır. Şimdiye kadar bu sistemle 90.000 konutun finansmanı sağlanmıştır.

Çalışmada, mevduat bankaları-katılım bankaları ve elbirliği sistemi ile konut finansmanı yöntemlerinden hangisinin maliyet açısından daha avantajlı olduğunu tespit edilmeye çalışılmıştır. Öncelikle mevduat bankaları ile katılım bankaları arasında gerek konut finansman maliyeti açısından, gerekse hesaplama ve geri ödeme yöntemleri açısından hiçbir farklılık görülmemiştir. Nitekim tüm bankalar aynı mevzuat hükümlerine tabidir. Aralarındaki tek fark hesap planlarının farklı oluşudur.

Elbirliği sistemi ise tamamen farklı bir yöntemle, banka olmayan, anonim şirket türündeki özel bir kurumun düzenlediği organizasyondur. Tamamen faizsiz çalışmaktadır. Kurum devamlılığını finansman tutarı üzerinden aldığı organizasyon ücreti ile devam ettirmektedir. İlk bakışta faizsiz olması konut finansmanı için cazip

görünse de, altın günlerinde olduğu gibi finansman tutarının başvuranlara sırayla ödenmesi paranın zamanla enflasyon karşısında değer kaybetmesi endişesi oluşmaktadır. Elbirliği sistemindeki finansal kayıpların çeşitlerine ve maliyetlerine bakılarak, bankaların faiz veya kar paylı konut finansman maliyetleriyle karşılaştırmalar yapılmıştır.

Konut finansmanının geç yapılmasının etkileri şu şekilde tespit edilmiştir;

- 1- Finansman tutarı tüketiciye fonlanana kadar, konut fiyatlarında artışlar olabilmektedir.
- 2- Tüketici evini alana kadar kira ödemekte veya elde edeceği kira gelirinden vazgeçmektedir. Aynı zamanda kira tutarları da artış göstermektedir.
- 3- Peşinatlı yöntemde ise peşinat tutarı belirli bir süre elbirliği sistemi şirketinde tutulmaktadır. Bu süre zarfında bankalardan konut finansmanı elde etmeyi tercih eden tüketici peşinat miktarını faiz veya kar payında değerlendirerek elde edeceği bir gelirden de vazgeçmiş olacaktır.

300.000 TL değerindeki bir konut için, 120 ay vade ile % 75 ine kadar finansman alınabileceği varsayımından dolayı; 225.000 TL konut kredisinin bankalar için maliyeti 390.469,6 TL olduğu görülmüştür. Aynı tutarın elbirliği sisteminde maliyeti ise 240.150,10 TL dir. Diğer faktörler göz önüne alınmadığında elbirliği sistemi 150.318,06 TL daha avantajlı görülmektedir.

Elbirliği sisteminde tüketici konut finansmanını hemen alamadığı için, arada geçen sürede konut enflasyonu, kira kaybı ve kira artışları dikkate alındığında ise;

- Konut fiyat artış oranının % 10 olması durumu da 45. Aydan sonra finansman tutarını alan tüketicilerin zarar etmeye başladığı görülmüştür.
- Konut fiyat artışının % 20 olması durumunda ise 31. Aydan sonra finansman tutarını alan tüketiciler zarar etmektedir.

300.000 TL değerindeki konut için 120 ay vade ile % 75 konut finansmanı kullanıp, % 25 tutarında peşinatı olan tüketiciler için ise; Bankaların konut finansman

maliyeti tutarı peşinat dâhil, 465.469,16 TL, Elbirliği sisteminde maliyeti ise 319.470 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda Elbirliği sistemi 145.999,16 TL daha avantajlıdır. Konut finansmanı ödemesi peşinatlı sistemde 120 ay vadede % 25 peşinatla 38. Aya kadar yapılmakta olduğu için; 38. Aya kadar meydana gelebilecek konut fiyat artışları, kira ödemeleri ve kira artışları, peşinat tutarının faiz veya kar payı getirileri de dikkate alındığında Elbirliği sisteminde konut finansman maliyeti 433.027,20 TL dir. Yine bankaların konut finansman maliyetine bakılarak, konut finansmanını son teslim alan kişinin bile 32.441,96 TL kar ettiği görülmüştür. Bu yöntem ile elbirliği sisteminde konut finansmanı kullanan tüm tüketicilerin, bankalardan konut finansmanı kullanan tüketicilere göre daha avantajlı olduğu belirlenmiştir.

KAYNAKLAR

- Abar, H., & Karaaslan, A. (2013). Konut Talep Edenlerin Özellikleri ile Talep Edilen Konutun Özellikleri Arasındaki İlişkilerin Çoklu Uyum Yöntemi ile İncelenmesi: Atatürk Üniversitesi Personeli Örneği. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi* , 27 (3), 323-339.
- Abitter Özulucan, A. D. (2009). Katılım Bankacılığı ile Geleneksel Bankaların Bankacılık Hizmetleri ve Muhasebe Uygulamaları Açısından Karşılaştırılması. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* , 6 (11), 85-108.
- Abuzer Pınar, M. D. (2014). Konut Sektöründe Kapitalizasyon Oranlarını Belirleyen Faktörler: Türkiye İçin Bir Mikro Veri Analizi. *Sosyo Ekonomi Dergisi* , 386-398.
- Aktürk, E., & Tekman, N. (2016). Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi* , 30 (2), 423-440.
- Akyıldız, R. (2011). Türkiye'de Konut Finansman Sisteminin Gelişimi ve Bankacılığın Rolü. Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.
- Aliefendioğlu, Y., & Çevik, T. (2015). Konut Kredisi Müşterilerinin Kredi Kullanım Tutarları ve Konut Satış Değerlerinin Karşılaştırılması: Çankaya İlçesi Örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi* , 8 (41), 1101-1115.
- Ankara Barosu Tüketici Bülteni. (2007). Konut Finansman Sistemi (Mortgage). Ankara: Ankara Barosu Yayınları.
- Arslan, Y., Ceritoğlu, E., & Arslan, B. (2013). The Effects of Demographic Changes on the Long Term Housing Demand in Turkey. (s. 1-18). Munich Personal RePEc Archive.
- Avcı, T., & Aktaş, M. (2015). Katılım Bankalarının Kar Payı Ödemeleri ile Mevduat Bankalarının Faiz Ödemelerinin Birbirine Yakın Olma Nedenlerinin Araştırılması. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* , 8 (4), 41-51.

- Aykın, A. (2009). Konut Sorununa Çözüm Olarak Mortgage: Türkiye'de Sistem Analizi. Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bolu.
- Ayrıçay, Y., & Yıldırım, U. (2007). İpoteğe Dayalı Konut Finansman Yöntemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşleyişi. Selçuk Üniversitesi Karaman İİBF Dergisi (12), 51-71.
- Badurlar, İ. Ö. (2008). Türkiye'de Konut Fiyatları ile Makroekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi , 8 (1), 223-238.
- Ceylan, S., & Durkaya, M. (2010). Türkiye'de Kredi Kullanımı-Ekonomik Büyüme İlişkisi. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi , 24 (2), 21-35.
- Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz. Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi , 9 (2), 201-217.
- Coşkun, Y. (2015). Türkiye'de Konut Finansmanı Sorunlar ve Çözüm Önerileri. İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği Yayınları.
- Coşkun, Y., & Ümit, A. (2016). Türkiye'de Hisse Senedi ile Döviz, Mevduat, Altın, Konut Piyasaları Arasındaki Eşbütünleşme İlişkilerinin Analizi. Business and Economics Research Journal , 7 (1), 47-70.
- Coşkun, Y., & Yalçın, K. (2014). İpotekli Konut Finansman Sisteminde Gelir/Servet Kısıtı ve Sonuçları: Yoksulluk, Gecekondu Olgusu ve TOKİ İçin Bazı Öneriler. Sosyo Ekonomi Dergisi (1), 236-264.
- Çalışkan, E. (2006). İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) ve Vergilendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Çankaya, S. (2013). Konut Fiyatları ve Makroekonomik Faktörler Arası İlişkiye Global Bakış. Maliye Finans Yazıları Dergisi (100), 143-154.
- Çetin, S. (2012). Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi. Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi , 4 (1), 293-304.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi , 67 (3), 75-108.
- Demir, H., & Palabıyık, V. K. (2005). Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi. Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi (92), 3-11.

- Demirci, S. (2009). Konut Sorunu Bağlamında İpoteğe Dayalı Finansman Sistemi ve Türkiye'de Konut Finansmanı. Yüksek Lisans Tezi, Kafkas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kars.
- Dilber, İ., & Sertkaya, Y. (2016). 2008 Finansal Krizi Sonrası Türkiye'de Konut Fiyatlarının Belirleyicilerine Yönelik Analiz. Muş Alpaslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi , 4 (1), 12-30.
- Döndüren, H. (2008). Osmanlı Tarihinde Bazı Faizsiz Kredi Uygulamaları ve Modern Türkiye'de Faizsiz Bankacılık Tecrübesi. Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi , 17 (1), 1-24.
- Dönmez, İ. (2008). Konut Finansmanında İpoteğe Dayalı ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler ve Türkiye Uygulaması. Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Emin Evim AŞ. (2017). Haziran 7, 2017 tarihinde www.eminevim.com.tr adresinden alındı
- Er, B., & Yılmaz, M. (2012). Türkiye'deki Ticari Bankalar Ve Katılım Bankalarının Karşılaştırmalı Etkinlik Analizi: 2005-2010 Dönemi Değerlendirmesi. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi , 26 (3), 365-387.
- Er, S. (2011). Finansal Krizleri Önleme Aracı Olarak Finansal Sektörün Regülasyonu, Mortgage Krizi ve Türkiye. Maliye Dergisi (160), 307-327.
- Erdönmez, P. A. (2006). Aktif Menkul Kıymetleştirme. Bankacılar Dergisi (57), 75-84.
- Ersan, Ö. (2008). İpotekli Konut Finansmanı ve Türkiye Değerlendirmesi. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Ersoy, E. (2004). Avrupa Birliği Örnek Ülkeleri ve Türkiye'de Konut Politikalarının ve Konut Piyasalarının Karşılaştırmalı Analizi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Geçer, T. (2014). Konut Kredilerinde Optimum Vade. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Dergisi , 43 (1), 90-99.
- Geray, C. (2008). Şehirciliğimiz ve Ankara. Mülkiye Dergisi , 32 (261), 9-26.
- Gül, A. B. (2017). Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredileri: İpotek Teminatlı Menkul Kıymet ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Uygulamaları. Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi , 9 (16), 39-58.

- Güneş, C. (2009). Türkiye'de Hanelerin Konut Tercihi: Ekonometrik Yaklaşım. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
(<http://e-bulten.library.atilim.edu.tr/sayilar/2013-01/makale.html>). (2017). Nisan 18, 2017 tarihinde alındı
(<http://www.moblogankara.org/mimarlardan/2014/8/19/kentin-ortasnda-sakl-bir-cennetsaraolu-mahallesi>). (2017). Nisan 18, 2017 tarihinde alındı
(<http://www.moblogankara.org/mimarlardan/2014/8/19/kentin-ortasnda-sakl-bir-cennetsaraolu-mahallesi>). (2017). Nisan 18, 2017 tarihinde alındı
- Işık, A. (2010). Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Türkiye'deki Bankacılık Uygulamaları. Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzurum.
- Kabataş, Y. (2007). İpotekli Konut Finansman Sistemindeki Riskler ve Mortgage Finansmanı. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi , 12 (1), 189-199.
- Kalafat, N. K. (2009). Türkiye'de Konut Yatırımları ve Finansman Yöntemleri. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Kalender, A. (2015). 6502 Sayılı Kanun Hükümlerine Göre Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Karşılaştırılması. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi , 22 (2), 204-239.
- Karakoç, M. (2008). Ekonomik Gelişmeler Perspektifinde Türkiye'de Konut Kredilerinin Gelişimi ve İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Afyon Karatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyon.
- Kargı, B. (2013). Konut Piyasası ve Ekonomik Büyüme İlişkisi: Türkiye Üzerine Zaman Serileri Analizi. International Journal of Human Sciences , 10 (1), 897-924.
- Katılım Bankaları ve Faizsiz Finans Çalıştayı / Çalıştay Raporu. (2013). Ankara: BDDK-TKBB.
- Kazdal, E. (2013). Yapı kooperatiflerinin Finansman Sorunları ve Çözüm Önerileri. Akademik Bakış Dergisi (36), 1-15.
- Keleş, R. (2016). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kılıç, S. (2007). Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları. Yönetim ve Ekonomi Dergisi , 14 (1), 231-246.

- Korkmaz, M., Gümüş, S., & Alacahan, N. D. (2015). Banka Müşterilerinin Konut Kredileri Açısından Tercih Düzeylerinin İncelenmesi. *Uluslararası Hakemli Beşeri ve Akademik Bilimler Dergisi* , 4 (11), 182-197.
- Kömürlü, R., & Önel, H. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine İlişkin Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi* , 2 (2), 89-107.
- Kumbasar, M. (2016). Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği. *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* (5), 155-166.
- Kurç, Ö. (2005). Türkiye'de Konut Finansmanına İlişkin Yeni Bir Yaklaşım: Mortgage Sistemi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Küçükkural, Ö. M. (2013). İstanbul Halkının Konut Eğilimleri Araştırması. İstanbul: Altınoluk Yayın San. AŞ.
- Okay, G. (2010). Mortgage Sistemi ve Mortgage Kredilerinin Gelişimini Etkileyen Faktörlerin Analizi. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul.
- Okşak, Y. (2011). Türkiye'de Konut Sektörünün Yapısı ve Gelişimini Etkileyen Faktörler Toki Uygulamaları Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Oymak, S. (2009). Konut Finansman Sistemleri, Türkiye'de Konut Finansman Sisteminin Belli Başlı Sektörler Üzerinde Araştırılması. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul.
- Önem, Ö. (2014). Ortaklığa Dayalı Konut Finansmanında Atlamalı Ödemelerle Borcun Geri Ödenmesi İçin Model Geliştirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.
- Ören, K., & Yüksel, H. (2013). Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* , 2 (18), 2-38.
- Özbay, F. (2014). Katılım Bankacılığı ve Türkiye'deki Uygulamaları. Yüksek Lisans Projesi, İzmir Gediz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Özgür, E. (2008). Katılım Bankalarının Finansal Etkinliği. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi* , 10 (1), 159-175.

- Özkurt, H. (2007). Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü: Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri. *Sosyal Bilimler Dergisi* (1), 159-173.
- Özmen, M. B. (2016). Erişim İmkânı Sınırlı Hane Halklarının Barınma Amaçlı Konut Edinmesine Yönelik Finansal Model Önerisi. Doktora Tezi, Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Öztürk, H., & Eroğlu, A. (2012). Geri Ödemelerinin ve Kira Ödemelerinin Parçalı Geometrik Değişimli Olduğu Ortaklığa Dayalı Konut Finansman Modeli. *Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Dergisi* , 17 (3), 475-484.
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *Zonguldak Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* , 5 (10), 21-46.
- Öztürk, S., & Gövdere, B. (2010). Küresel Finansal Kriz ve Türkiye Ekonomisine Etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* , 15 (1), 377-397.
- Reisoğlu, S. (2007). Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları. *Bankacılar Dergisi* (61), 75-84.
- Taşar, M. O., & Çevik, S. (2009). Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* , 1 (2), 133-163.
- Tekerek, S. (2013). Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden "Elbirliği Sistemi" Üzerine Bir Çalışma. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, İşletme Eğitimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Turaboğlu, T. T., & Şahin, İ. A. (2016). Finansman ve Maliyet Yapısı Temelinde Mersin'de Konut Müteahhitliği. *Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi* , 9 (1), 285-302.
- TÜİK basın bülteni. (2017). Mayıs 3, 2017 tarihinde (http://www.tuik.gov.tr/basinOdasi/haberler/2014_65_20141118.pdf) adresinden alındı
- TÜİK basın bülteni. (2017). Mayıs 3, 2017 tarihinde (http://www.tuik.gov.tr/basinOdasi/haberler/2014_65_20141118.pdf) adresinden alındı
- TÜİK. (2016). TÜİK istatistik verileri. Mayıs 4, 2017 tarihinde (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056) adresinden alındı

- Türkiye Bankalar Birliği. (2008). Konut Kredileri Uygulamaları Hakkında Yararlı Bilgiler. İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği Yayınları.
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2016, Ağustos 1). Haber Bülteni: Hanehalkı Tüketim Harcamaları. Ankara.
- Uysal, D., & Yiğit, M. (2016). Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi , 19 (1), 185-209.
- Vural, C. (2009). Konut Finansmanında Mortgage Bankacılığının Yükselen Ekonomilerdeki Yeri. Doktora Tezi, Kadir Has Üniversitesi Finans ve Bankacılık Programı, İstanbul.
- Yakar, S., Kandır, S. Y., & Önal, Y. B. (2013). Yeni Bir Finansman Aracı Olarak "Sukuk-Kira Sertifikası" ve Vergisel Boyutunun İncelenmesi. Bankacılar Dergisi (84), 72-93.
- Yetgin, F. (2007). Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme. Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi , 13 (2), 311-330.
- Yıldırım, F. (2013). Türkiye'de İkamet Amaçlı Konut Pazarının Makroekonomik Değişkenler ile İlişkisi. Social Sciences Research Journal , 2 (1), 12-18.

ÖZGEÇMİŞ

- Adı Soyadı : Oğuz Mustafa AKPOLAT
- Doğum Yılı ve Yeri : 1987 Şahinbey / GAZİANTEP
- Eğitim Durumu :
- Lisans Öğrenimi : Gazi Üniversitesi, Endüstriyel Sanatlar Eğitim Fakültesi,
İşletme Eğitimi Bölümü
- Yüksek Lisans Öğrenimi : Gaziosmanpaşa Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
İşletme Anabilim Dalı / Muhasebe ve Finansman Bilim
Dalı
- İş Deneyimi : Yeşilirmak Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi,
Muhasebe ve Finansman Öğretmenliği (2009-)
- İletişim
- e-Posta Adresi : oguzmustafaakpolat@gmail.com