

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
İŞLETME BİLİM DALI

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
VE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNE KATKILARI
EMLAK KONUT GYO UYGULAMASI**
(Yüksek Lisans Tezi)

Tezi Hazırlayan: Sakine Seda KALYONCU

İSTANBUL, 2006

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
İŞLETME BİLİM DALI

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
VE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNE KATKILARI
EMLAK KONUT GYO UYGULAMASI**
(Yüksek Lisans Tezi)

Tezi Hazırlayan:
Sakine Seda KALYONCU

Öğrenci No:
GI2351-022

Danışman
Doktor Necmi GÖKYER

İSTANBUL, 2006

YEMİN METNİ

Sunduğum Yüksek Lisans Tezimi, Akademik Etik İlkelerine bağlı kalarak, hiç kimseden akademik ilkelere aykırı bir yardım almaksızın bizzat kendimin hazırladığına and içirim. 30/09/ 2006

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TEZLİ YÜKSEK LİSANS SINAV TUTANAĞI

30/09/2006

Enstitümüz **İşletme Yönetimi** Anabilim Dalı **İşletme** bilim dalı yüksek lisans öğrencilerinden GI2351-022 numaralı Sakine Seda KALYONCU' ya 'Beykent Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre hazırlayarak, Enstitümüze teslim ettiği '**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI VE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNE KATKILARI EMLAK KONUT GYO UYGULAMASI**' başlıklı Tezini, Yönetim Kurulumuzun 06.09.2006 Tarih ve 2006/24-3 sayılı toplantısında seçilen ve Fakülte binasında toplanan biz jüri üyeleri huzurunda, ilgili yönetmeliğin (c) bendi gereğince (90) dakika süre ile aday tarafından savunulmuş ve sonuçta adayın tezi hakkında Oybirliği ile Kabul kararı verilmiştir.

İşbu tutanak, 4 nüsha olarak hazırlanmış ve Enstitü Müdürlüğü'ne sunulmak üzere tarafımızdan düzenlenmiştir.

JÜRİ ÜYELERİ

Danışman
Dr. Necmi GÖKYER

Üye
Yrd.Doç.Dr.Fuat OKTAY

Üye
Yrd.Doç.Dr.Nuray ERGÜL

ÖZET

Hızlı nüfus artışı, büyük şehirlere göç, sanayileşme ve kentleşme sonucunda ortaya çıkan konut sorunu, devlet yatırımlarında da ilk sıralarda yer almaya başlamıştır. Ortaya çıkan bu açıkların kapatılabilmesi için hükümetler toplu konut yatırımlarını teşvik etmektedirler. Konut sorununa çözüm olarak ta şehirlerde ve şehir dışlarında yeni toplu konut alanları üretilerek bu açık kapatılmaya çalışılmaktadır. Bu gelişmelerin amacı ise hızlı nüfus artışı ile birlikte altyapısı olan planlı bir kentleşme sağlamaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları bu sektörün önemli kuruluşları arasında yer almaktadır. Gayrimenkul piyasasındaki yüksek kar marjları, büyük şehirlerimizdeki gecekondu bölgelerinin rehabilitasyon ihtiyacı, hazine arazisi üzerinin en verimli ve etkili şekilde kullanma gereği, ülkemizin yeniden yapılanma süreci ve 17 Ağustos depreminden sonra ortaya çıkan kalite bilinci GYO endüstrisine ilgiyi haklı olarak artırmaktadır.

Ülkemiz de hızlı bir kentleşme ile karşı karşıyadır. Türkiye'de kent nüfusunun yarısından fazlası hala gecekonduya yaşamını sürdürmektedir. Kırsal alandan kent merkezlerine hızlı ve plansız göç kent kimliğinin oluşmasını olumsuz yönde etkilemektedir. Bundan dolayı da Türk hükümeti, toplu konut yatırımlarını teşvik etmektedir.

Bu çalışmanın amacı, son yıllarda ülkemizde gayrimenkul sektörünün önemli enstrümanlarından biri haline gelerek, sayılarının giderek artmakta olduğu ve konut üretiminde önemli bir rol oynayan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kavramının anlatılması ve bu çerçevede, hızlı kentleşme sonucunda ortaya çıkan konut sorunu, konut finansmanı uygulamalarını ve konut sorununun çözümüne katkıları konularından bahsedilerek olası çözüm yolları belirtmeye çalışmak olmuştur.

ABSTRACT

Rapid increase of population, immigration to big cities, industry and urbanizations has created lack of residence which is recently become on the top of government investments. For finding solutions for the lack of residence, government encourages the investors for to invest in housing states and creating new lands to build housing states in the cities and outside of the cities.

The Housing states are one of the important establishments in this sector. The high profits margins, rehabilitation requirements of shanty towns, using the state lands efficiently and effectively, re-building the country with the knowledge of quality understandings which becomes more arguable after the August 17 earthquakes that increase the interest to housing states industry.

The aim of those solutions is creating planned sub -structured cities with the rapid increase of population. Turkey is face to a rapid urbanization. A big part of the population lives in shanty towns.

The aim of this study is to explain concept of housing states, which recently becomes important organizations in real-estate industry sector, also increases their numbers accordingly. Finding solutions for the lack of residences due to rapid urbanization and methods of financing residences.

ÖZET

ABSTRACT

İÇİNDEKİLER

TABLolar LİSTESİ

ix

KISALTMALAR

xi

GİRİŞ

1

BÖLÜM I
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
VE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNE KATKILARI

1.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

1.1.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kavramı	3
1.1.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Tarihsel Gelişimi	7
1.1.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetimi	11
1.1.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Araçları	
1.1.4.1. Konut Kredileri Uygulamaları	13
1.1.4.2. Konut Finansmanında Mevcut Durum	14
1.1.4.3. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler	17

1.2. GYO VE KONUT SORUNU

1.2.1. Konut Sorununun Tanımı	21
1.2.2. Konut Sorununun Tarihsel Gelişimi	25
1.2.3. Konut İhtiyacı	35

1.3. KONUT SORUNUNA GETİRİLEN ÇÖZÜM YOLLARI

1.3.1. Konut Sorununa Yaklaşımları	39
1.3.2. Karşılaşılan Sorunlar	41
1.3.3. Çözüm Yolları	42

BÖLÜM II
EMLAK KONUT GYO VE BİR UYGULAMA

2.1. EMLAK KONUT GYO

2.1.1. Emlak Konut Gyo Tarihçesi	44
2.1.2. Emlak Konut Gyo Projeleri	45

**2.2. EMLAK GYO A.Ş.'NİN KONUT SORUNUNA İLİŞKİN ÖNERİLERİ
İLE İLGİLİ BİR UYGULAMA**

2.2.1. Amaç	49
2.2.2. Metodoloji	49
2.2.3. Araştırma Yönteminin Güvenilirlik Derecesinin Belirlenmesi	50
2.2.4. Araştırmanın Sonuçları ve Değerlendirilmesi	54

SONUÇ	83
KAYNAKÇA	86
EKLER	92

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1.1. 2005 İtibariyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	8
Tablo 1.2. 2000-2004 Arası Konut Kredileri	13
Tablo 1.3. Konut Kooperatifleri ve Üretilen Konut Sayısı (1934-2001)	15
Tablo 1.4. Konut İhtiyacı	25
Tablo 1.5. Yıllara Göre Yeni Kredi Açılan Konut Sayıları (1984-1989)	29
Tablo 1.6. Toplu Konut Fonu Gelirleri ve TOKİ'nin Kullanımları (1984-1989)	30
Tablo 1.7. Toplu Konut Fonu Gelirleri (1999-2000)	32
Tablo 1.8. Yıllara Göre Yeni Kredi Açılan Konut Sayıları (1990-2001)	33
Tablo 1.9. Toplu Konut İdaresinin 2002-2003 Yılları Arası Gelirleri	34
Tablo 1.10. Türkiye'de Konut ihtiyacı	36
Tablo 1.11. 2003-2005 Arası Yapı Ruhsat Toplamı	37
Tablo 1.12. 2003-2005 Arası Yapı Kullanma İzin Belgesi	37
Tablo 1.13. Konut Sayılarının Bölgelere Göre Dağılımı (1984-2000)	38
Tablo 1.14. Bölgelere Göre Konut Başına Düşen Kişi Sayısı (2000)	38
Tablo 2.1. Veri Analizi	51
Tablo 2.2. Güvenilirlik Analizi	51
Tablo 2.3. ANOVA Friedman Testi Ve Turkey Testi	52
Tablo 2.4. Hoteling T2 Testi	52
Tablo 2.5. Faktör 1 İçin Güvenilirlik Analizi	53
Tablo 2.6. Birim İstatistiği	53
Tablo 2.7. Cinsiyet	54
Tablo 2.8. Medeni_Durum	54
Tablo 2.9. Meslek	55
Tablo 2.10. Birey Sayısı	56
Tablo 2.11. Gelir	56
Tablo 2.12. Eğitim	57
Tablo 2.13. Ayni_Konutta Oturma Süresi	57
Tablo 2.14. Konutta Oturma Sıklığı * Gelir Durumu	58
Tablo 2.15. Gelir Durumu * Ayni Konutta Oturma Süresi (Çapraz tablo)	58
Tablo 2.16. Büyüklük	59
Tablo 2.17. Bireylerin Oturdıkları Konutların Büyüklüğü	60

* Aile Birey Sayısı

Tablo 2.18. Konutun Büyüklüğü * Aile Birey Sayısı Çapraz tablo	60
Tablo 2.19. Konutun Büyüklüğü * Aile Gelir Durumu	61
Tablo 2.20. Aynı Evde Oturma Süreleri * Konutun Isınma Sistemi	61
Tablo 2.21. Vadeli Ödeme Süresi	62
Tablo 2.22. Konutların Kullanıcıların İhtiyaçlarına Göre Planlanması	63
Tablo 2.23. Birey Sayısı * Konutların Kullanıcı İhtiyaçlarına Göre Planlaması Çapraz Tablo	63
Tablo 2.24. Konutlarda Odaların Yerleşim Planının Kullanışlı Olması	64
Tablo 2.25. Konutların Ödeme Şartları İle İlgili Uygun Çözümler Sunulması	64
Tablo 2.26. Konut Alırken Ki Ödeme Şekilleri * Ödeme Şartları Memnuniyeti	65
Tablo 2.27. Toplu konut arazisi içindeki sosyal tesis ve yeşil alanların yeterliliği	66
Tablo 2.28. Gelir * Toplu Konut Arazisi İçindeki Sosyal Tesis Ve Yeşil Alanların Yeterliliği Çapraz Tablo	67
Tablo 2.29. Konut Alımı İçin Tahsis Edilen Kredinin Yeterliliği	68
Tablo 2.30. Kredi Başvurusu Esnasında Personelin Hizmetinden Memnun Olunması	69
Tablo 2.31. Korelasyon	70
Tablo 2.32. Vadeli Gayri Menkul Alımlarında Aracı Bankanın Kredi Faizlerinin Uygun Olması	70
Tablo 2.33. Emlak GYO Konutlarının Ön Peşinatlarının Uygun Olması	71
Tablo 2.34. Gelir Durumu * Kredi Taksitlerini Değerlendirmesi	71
Tablo 2.35. Konut Teslimatından Sonraki Hizmetlerden Memnun Olunması	72
Tablo 2.36. Toplu Konut Arazisi İçindeki Çevre Düzenlemelerinin Yeterli Olması	73
Tablo 2.37. Toplu Konut Arazisi İçindeki Otopark Alanının Yeterli Olması	73
Tablo 2.38. Bina İçin Yapılan Etütler Ve Kullanılan Malzemelerin Güvenli Olması	74
Tablo 2.39. Aynı Konutta Oturma Süresi * Deprem Güvenliği	74
Tablo 2.40. Konutlarının Aylık Aidatlarının Uygunluğu	75
Tablo 2.41. Emlak GYO Düzenli Yapılaşmayı Sağlamak Üzere Başarılı Arsa, İşyeri, Konut Projeleri Geliştirmektedir.	76

Tablo 2.42. Emlak GYO Konut Projelerinin Kentsel Gelişime Olumlu Etkileri	76
Tablo 2.43. Emlak GYO nun Konutlarında Gereken Altyapı Ve Özellikler Mevcuttur	77
Tablo 2.44. Emlak GYO Toplu Konut Sektöründe Güvenilir Bir Kurumdur	77
Tablo 2.45. Emlak GYO nun Konutları Fiyat Ve Kalite Yönünden Diğer İnşaat Firmalarının Ürettiği Konutlardan İyidir	78

KISALTMALAR

- İMKB-** İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
GYO- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
UFRS- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
TMMOB- Türk Mühendisler ve Mimarlar Odası Birliği
GSMH- Gayri Safı Milli Hasıla
TEB- Türkiye Ekonomi Bankası
SPK Sermaye Piyasası Kuruluna
VDMK- Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
TKKR- Tüketici Kredileri Konsolide Raporu
DİE- Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT- Devlet Planlama Teşkilatı
A.Ş.- Anonim Şirketi
KEY- Konut Edindirme Yardımı
OYAK- Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK- Sosyal Sigortalar Kurumu
TOKİ- Toplu Konut İdaresi
GSYİH- Gayri Safı Yurt İçi Hasıla
GAP- Güneydoğu Anadolu Projesi
BYKP- Beş Yıllık Kalkınma Planı
TİMLO- Türkiye İnşaat Malzemeleri Ltd. Şti.

GİRİŞ

Ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörlerinden birisi gayrimenkul sektörüdür. Yakın gelecekte GYO sayısının ve toplam portföy büyüklüğünün hızla artması beklenmektedir. Büyük yatırımcılar ve holding şirketlerinin bu sektörde yerini alma hazırlıkları yaptıkları bilinmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı endüstrisi, Türkiye'de yeni ve gelecek vadeden bir endüstridir. Ülkemizde henüz beş yıllık bir geçmişe sahip olmalarına karşılık GYO'lar özellikle finansman kaynaklarının kısıtlı olduğu gayrimenkul sektörüne kurumsal sermayenin girebilmesi ve büyük ve nitelikli projelerin hayata geçirilebilmesi için önemli yatırım araçlarıdır.

Nüfus artışı ve sanayileşme sonucu ortaya çıkan kentleşme olgusu, çok sayıda sorunu da beraberinde getirmiştir. Kentleşmenin stres, gürültü, trafik yoğunluğu, kira fiyatlarının artması, hava kirliliği, su kirliliği gibi sosyo-ekonomik ve çevresel etkilerinin yanı sıra kişiler üzerinde de olumsuz psikolojik etkileri vardır.

Kentleşme ile beraber gelişen sorunların başında ise konut açığı sorunu gelmektedir. Hızlı nüfus artışı ve şehirleşme, konut açığının her geçen gün biraz daha büyümesine neden olmaktadır. Gereksinimin ulaştığı boyutun karşısında, sağlıklı bir konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yönetimi ile karşılanması artık hemen hemen olanaksızdır. Özellikle kentlerde, sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte kısa zamanda çok sayıda konutun üretilmesine olanak verecek teknoloji ve örgütlenme süreçlerine gereksinim vardır.

Taşınmaz varlıkların menkul değerler şekline getirilmesini, bu varlıkların ekonomik değer olarak bölünebilir ve kolaylıkla el değiştirilebilir hale getirilmesini sağlayan kurumlar olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları ABD başta olmak üzere anglo sakson kökenli ülkelerde gelişmiştir.

Ülkemizde GYO'ların ana amacı finansman problemi yaşayan gayrimenkul sektörüne kaynak yaratmaktır. Halka açılma sonucu toplanan fonların gayrimenkul sektörüne yönlendirilmesinin yanı sıra, kısıtlı birikimleriyle verimli bir gayrimenkul yatırımı yapamayan tasarruf sahipleri, yaratılan değer artışından bu sayede

faýdalanabilmededir. Ayrýca GYO'lar ile kurumsal ve profesyonel bir yatýrýmcý tabaný oluřturmak ve çeřitli imkansýzlýklar yüzünden hala devam eden kat karřılıęý kooperatif gibi yetersiz benzeri oluřumlara alternatif Őeffaf bir model yaratmak amaçlanmýřtır¹.

Çalıřmanın birinci bölümünde; gayrimenkul yatýrým ortaklıkları kavramı ve konut sorunu konuları üzerinde durularak, konut finansmanı uygulamaları ve konut sorununun çözümüne katkıları konuları anlatılmýřtır.

İkinci bölümde ise; Emlak Konut GYO rneęi incelenerek, konut sorununa getirdiği çözümleri ölçmeye yönelik bir anket analiz çalışması yapılmýřtır.

¹ Uzel Emlak-Century 21 A.Ő., <http://www.uzelgayrimenkul.com/mulksahipleri/gyortakligi.html> (07.05.2006)

BÖLÜM I

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI VE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNE KATKILARI

1.1 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

1.1.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kavramı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul sektörü ile menkul kıymet piyasalarını bir araya getiren mükemmel bir enstrüman haline gelmiştir.

Hisselerinin en az % 49'u halka açık olan bu şirketler, inşaat yapamaz ve proje yönetemezler, sadece inşaat projelerine finansman sağlayabilirler. Genel olarak bu şirketlerin amacı, getiri potansiyeli yüksek olan gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira ve alım-satım kazançları yoluyla gayrimenkullerin yüksek gelirine ulaşmaktır. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan paralar bir havuz şekline getirilerek, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yapılmakta; böylece Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının hisse senedini alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır. Portföyündeki gayrimenkullerin alım-satımından kar sağlayan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, dönem sonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtacak ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktaracaktır. Gayrimenkulün kendisinin değil ona yatırım yapan bir şirketin hisse senetlerinin satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, sadece gayrimenkule dayalı portföy işletmeciliği faaliyeti kapsamında faaliyet gösterebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak, aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar. Ayrıca; inşaat yapamaz, proje yürütemez, ancak inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlayabilirler. Bir inşaat şirketinin mevcut faaliyetlerinden vazgeçmesi koşuluyla bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi mümkündür.

Temel olarak menkul kıymet yatırım ortaklıklarıyla benzer olan GYO'ların ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin bulunmasıdır. Esas olarak portföyde yer alan yatırım araçları; gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira geliri elde etmek amacıyla yapılan gayrimenkul yatırımları olarak sıralanabilir.²

Gayrimenkul veya bir projenin ne şekilde finanse edileceği kararı, projenin büyüklüğüne, kullanım ve inşaat haklarına, şirketin karlılık potansiyeline, finansman maliyetine bağlıdır. Devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, diğer faktörler ele alındığında sağlanan kolaylıklarla da birleştiğinde gayrimenkul finansmanında, gayrimenkul yatırım ortaklığını çok cazip hale getirmektedir.

Yatırımcılar açısından ise gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların psikolojik bir güven unsuru olduğu inkar edilemez. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin azaltılabilmesi, yatırımın borçlanma kaldıraç ile finanse edilebilmesi ve amortisman ayrılabilmesi gibi hususlar ise yatırımcılar için gayrimenkul yatırımını cazip kılan unsurlardır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VI No: 11 sayılı Tebliğ'inin 23.maddesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın faaliyet alanları açıkça belirtilmiştir. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları;

- Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırmak,

² **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**, <http://www.vakifgyo.com.tr/vgyo.html> (07.05.2006),

- Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföy dışarıdan danışmanlık hizmeti alınmak suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların çalışmalarını izlemek gibi faaliyetlerde bulunurlar.

Tebliğin 24.maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın yapamayacakları işler ise şu şekildedir;

- Mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucu verecek iş ve işlemlerde bulunamazlar,
- Tebliğ'de izin verilen işlemler dışında ticari, sınai ve zirai faaliyetlerde bulunamazlar,
- Kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar,
- Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler,
- Portföylerinde bulunan gayrimenkulleri, kiracılara bu varlıklarla doğrudan veya dolaylı olarak bağlantılı hizmetleri sunacaklarsa kendileri işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler,
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının faaliyet alanlarının yanı sıra yatırımları konusunda da birtakım şartlar bulunmaktadır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları;

- Gayrimenkule dayalı menkul kıymetleri alıp satabilirler,
- Sermaye piyasası araçlarını alıp satabilir ve ters repo işlemleri yapabilirler,

- Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis etmek suretiyle yatırım yapabilirler,
- Gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek suretiyle yatırım yapabilirler,
- Gayrimenkuller üzerinden intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kar elde etmek amacıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler,
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla yap-işlet-devret modeliyle geliştirilecek projeleri kendileri veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler,
- Mülkiyetini edinmek kaydıyla yurtdışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler. Gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yurt dışındaki yabancı menkul kıymetlere yatırım yapabilirler,
- Dövizde dayalı işlemlerin doğurduğu kur ve borçlarının doğurduğu faiz oranı risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.

Tebliğ'in 26.maddesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın yatırımlarına ilişkin bir takım yasaklar getirilmiştir. Buna göre;

- Hiçbir şekilde hisse senetlerini satın aldıkları ortaklıkların sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemezler ve hiçbir ortaklıkta sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar,
- Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar,
- Borsada veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar. Çünkü sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur,
- Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar,
- Menkul kıymetleri açığa satamazlar, ödünç menkul kıymet işlemi yapamazlar,
- Kanunen ödemekle yükümlü olduğu vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar,

1.1.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Tarihsel Gelişimi

Ülkemizde 1989 yılında konut sertifikası ve 1990 yılında arsa sertifikası ihracına izin veren düzenlemeler yapılmıştır. Amacına ulaşmayan bu uygulamalardan sonra, 1995 yılında gayrimenkul sertifikası ihracına izin verilmesi ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşuna ilişkin yasal düzenlemelerin yapılması ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları faaliyetlerine başlamışlardır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunlarında yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize girmiştir. 3794 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile yapılan değişiklikle birlikte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşuna imkan sağlanmıştır. Bu kanunun ilgili maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, "Sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli maden portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır" şeklinde tanımlanır³. Uygulamada karşılaşılan sorunlar nedeniyle bu düzenlemeler 1998 yılında revize edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, tüzel kişilik olarak kurumlar vergisi ve gelir vergisi stopajından istisna tutulmuşlardır. Bu ortaklıklardan kar payı elde edenler için 4369 sayılı kanun ile 01.01.1999 tarihinden itibaren vergi muafiyeti kaldırılmıştır. Öte yandan, 08.06.2000 tarihli son düzenleme ile GYO'ların aynı sermaye koyma imkanı sağlanmıştır⁴.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören diğer şirketler gibi A.Ş. statüsündelerdir. Fakat diğer şirketlere göre üç tane önemli farklılıkları vardır. Birincisi, faaliyetlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre yürütmeleri, ikincisi vergi muafiyetine sahip olmaları, üçüncüsü ise çıkarılmış sermayelerinin % 49'unu halka arz etmek zorunda olmalarıdır. SPK tebliğine uygun olarak GYO'lar, kuruluş ya da dönüşüm işlemlerinin tamamlanmasını takip eden 1 yıl içinde hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK' ya başvurmak zorundadırlar.

Türk sermaye piyasasında yeni bir oluşum olan ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören ve halka açık şirket kimliğiyle kurumsal yapıya sahip olan bu şirketlerin, ülkemizde ki geçmişleri oldukça kısadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının

³ Akçay, a.g.m., s.101.

⁴ <http://www.vakifgyo.com.tr/vgyo.html> (08/06/2006)

kuruluş esaslarını belirleyen mevzuatın 1995 yılında uygulamaya konulduğu ve ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Aralık 1997'de halka açıldığı dikkate alınır, bu şirketlerin Türkiye'de beş yıldan daha kısa bir geçmişe sahip olduğu söylenebilir.

Türkiye'de ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 1996 yılında kurulmuş ve 1997 yılında da halka açılmıştır. Günümüzde halka açık, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kote olan dokuz adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bulunmaktadır. Tablo 1.1.'de bu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluş tarihleri ve sermaye yapıları görülmektedir.

**Tablo 1.1. 2005 İtibariyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
İMKB'deki GYO'ların Net Aktif Değerlerinin Dağılımı**

GYO'ların Gayrimenkul Portföylerinin Dağılımı (%)					GYO'ların Net Aktif Değerlerinin Dağılımı (%)				
	Arsalar Araziler	Binalar Konutlar	Gayrimenkul projeleri	Gayrimenkul Portföyünün Değeri (mn \$)	Arsalar Araziler	Ticari Gayrimenkul	Konut Projeleri	İştirakler ve Likit Varlıklar	Toplam Net Aktif Değer (mn \$)
Alarko	%0	%86	%13	67,6	%23	%3	%1	%44	121,0
Atakule	%0	%100	%0	64,0	%0	%9	%0	%5	67,6
EGS	%0	%65	%34	103,9	%0	%1	%0	-%81	57,3
Garanti	%0	%31	%69	40,9	%0	%7	%3	%26	55,6
İhlas	%3	%66	%32	15,7	%2	%	%53	%18	19,1
İş	%0	%86	%13	454,7	%0	%9	%0	%9	499,8
Nurol	33	%67	%1	39,6	%44	%3	%60	-%33	29,7
Vakıf	11	%89	%0	26,9	%9	%7	%0	%17	32,5
YK	44	%47	%9	48,3	%30	%2	%13	%31	70,1
Toplam		%76	%16	861,5	%7	%7	%4	%10	952,6

Kaynak: GYO'lar, Gayrimenkul Ekspertiz A.Ş., TEB Araştırma Tahminleri

İMKB'deki 9 GYO'nun toplam piyasa değeri 16 Mart 2005 itibarıyla 823 milyon dolardır. Bu rakam en yüksek 2000 yılında 1,3 milyar dolar düzeyine çıkmıştır. Şirketlerin toplam piyasa değerlerinin toplam net aktif değerlerine olan oranı (F/NAD) 16 Mart 2005 itibarıyla 0,86'dır. Bu rakamın geçmişteki ortalaması 0,69, medyanı ise 0,56 olmuştur (EGS GYO hariç tutulduğunda sektörün mevcut F/NAD'sı 0,97, geçmişteki ortalama F/NAD'si 0,80 ve medyan F/NAD'si ise 0,63'tür).

GYO hisseleri çok likit olmamakla birlikte yine de tatmin edici düzeyde işlem hacmi yaratmaktadır. 9 şirketin ortalama günlük işlem hacmi son 52 haftada 1,6 milyon dolar (medyan 1,1 milyon dolar), son 1 ayda ise 1,2 milyon dolar (medyan 0,5 milyon dolar) olmuştur.

31.03.2002 tarihi itibarıyla halka arzını gerçekleştiren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında portföy değeri açısından birinci sırayı; İş GYO, ikinci sırayı EGS GYO ve üçüncü sırayı Atakule GYO almaktadır.

Ayrıca İMKB'de işlem görmekte olan bu şirketler dışında kurulmuş olup uygun halka arz zamanını bekleyen GYO'lar vardır. Planlanan halka arzların tamamlanmasıyla GYO'ların sayısında ve toplam portföy büyüklüklerinde önemli bir artış olması beklenmektedir. Bu rakamın ciddi bir kısmının yabancı yatırımcıların elinde bulunduğu bilinmektedir⁵.

Mevcut ortaklıkların yapısına bakıldığında hemen hepsinin çeşitlendirilmiş farklı bir portföye sahip olduğu görülmektedir. GYO'lar, Türkiye gibi finansman açığının bulunduğu bir ülkede, önemli bir büyüme kapasitesine sahiptir.

Türkiye'deki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, ABD'deki Real Estate Investment Trust'lara (REIT) birçok yönden benzemektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkul sektörüne finansman sağlamak ve piyasalarda likiditeyi geliştirmektedir. Başarılı halka arzlar sonucu ve finansal kuruluşlardan alınan kredilerden (maksimum kullanılabilir kredi miktarı, öz sermayenin 2 katıdır) temin edilen fonlar, gayrimenkul endüstrisine aktarılmaktadır. Ayrıca GYO'lar aracılığıyla gayrimenkul sektörünün finansmanında, küçük çaplı yatırımcılara da büyük projelerin karlarına ortak olma şansı vermektedir. GYO'lar en şeffaf ve en verimli gayrimenkul finansmanı modelidir.

Ülkemizde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulunun kontrolü altındadır. Gelir ve Kurumlar vergisinden muaf olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kar dağıtma mecburiyetleri yoktur. ABD'deki % 90 kar dağıtma

zorunluluğu ile kıyaslandığında Türkiye'deki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kazandığı fonları şirkette tutarak daha hızlı büyüme potansiyeli içinde olduğu görülür.

Hayat sigortası ve özel emeklilik fonları alanlarında yeterince gelişme kaydedemeyen Türkiye'de, bankaların da gayrimenkul mülkiyetlerine sınırlamalar getirilmiş olması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını (GYO) kurumsal gayrimenkul yatırımı alanında öne çıkartmaktadır. Uzun vadeli yatırım anlayışına sahip olan ve yüksek risk bilinci taşıyan özel emeklilik fonlarının Türkiye'deki gelişimi, bu fonların enflasyonist etkilere karşı portföylerinde gayrimenkul yatırımlarına yer vermeleri, gayrimenkul piyasasındaki kurumsal yatırımcı talebini artıracaktır.

İpotekli kredi alımlarıyla aşağıdaki hedefler amaçlanmıştır:

1. İpotekli kredilerin satın alınması ve menkulleştirilmesi ile konut piyasasında ilave bir fon yaratılacak,
2. Konut piyasaları ile sermaye piyasaları arasındaki ilişki güçlenecek, ipotekli piyasaların gelişimine, dolayısıyla sermaye piyasalarının derinleşmesine katkıda bulunulmuş olacak,
3. Mali kurumların konut finansmanı için ayırdıkları fonların artırılması için gerekli tedbirler alınacak,
4. İpotekli konut kredilerinde menkul kıymetleştirmeyi kolaylaştırmak için standardizasyonu sağlayacak tedbirler alınacak,
5. Konut finansmanı için gerekli fonların yüksek maliyetli mevduatlara tercihen menkul kıymetleştirme yolu ile sağlanmasına katkıda bulunulmuş olacaktır.

⁵ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, <http://www.gyoder.org.tr> (05.06.2006)

İpotek bankacılığı ve piyasası ülkemizde gerçek fonksiyonları ve boyutlarıyla bulunmamaktadır. İpotek bankacılığı, kira düzeyinde bir aylık taksit ödeme gücü olan kimselerden isteyen herkese, dilediği konutu ya da taşınmazı alması durumunda 30 yıla - 360 ay- kadar vade ile kredi temin eden ve gerekli fonlamayı kendi bulduğu kaynaklara dayanarak sağlayabilen bir sistemdir. Toplu Konut İdaresi, geçmişte Emlak Bankası ve günümüzde diğer bankaların kullandığı konut kredileri ipotek bankacılığını tam olarak yansıtmaz.

İpotek bankacılığını Toplu Konut İdaresi'nin kurulmasından önce tekelden yürütmeye çalışan Emlak Bankası'nın sağlayabildiği kredilerin konut maliyetine oranı da % 20'leri aşmamıştır. Gelişmiş ekonomiler de ise bu oran % 80-90 düzeyindedir. Kısa vadeli fon toplayan ticari bankaların, böyle bir uzun vadeli finansman yükünü kendi başına taşımaları beklenemez. Bu sebeple fonların sermaye piyasası enstrümanlarıyla toplanması ve bunu sağlamak içinde ticari bankalara, uzun vadeli ipotek kredilerini kısa vadede likide etme imkanı verecek ikincil ipotek pazarının oluşturulması zorunludur. Toplu Konut İdaresi'nce çıkarılan yönetmelik, bu oluşumun temellerini atmıştır.

Hükümetler tarafından özel programlarla ve kamu kaynaklı gelirlerle konut finansmanı sağlayan Kamu Finansmanı yöntemi, ülkemizde önceden T.Emlak Bankası günümüzde ise Toplu Konut Fonu uygulamalarıyla uygulanmaktadır.

Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren bugüne kadar yapılan uygulamalarda görüldüğü gibi, konut finansmanı alanında fon fazlası olan kesim ile fon ihtiyacı olan kesimi bir araya getirecek etkin bir sistem kurulamamıştır.

1.1.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetimi

Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünün en az üç farklı gayrimenkul veya gayrimenkul projesinden oluşması zorunludur. Portföye alınacak gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin her birinin portföydeki ağırlığı %10'dan daha aşağı olamaz. Belirli alanda faaliyet göstermek veya belirli projelere yatırım yapmak üzere kurulan ortaklıklarının portföylerinin en az %75'inin unvanlarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen varlıklardan oluşması zorunludur.

Ortaklıkların portföylerini uzun vadeli yönetmeleri esastır. Yatırım yapılmasından itibaren bir yıl geçmeden portföyden satışı yapılan varlıkların toplam değeri, varlığın satışına ilişkin yönetim kurulu kararının alındığı tarihte, ortaklığın son bir yıl içerisinde yatırım yaptığı varlıkların portföy değerinin %25'ini aşamaz. Ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigortalanması zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması da mümkündür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, mevduat toplayamazlar ve tebliğin dışında ticari, sınai ve zirai faaliyette bulunamazlar. Ayrıca kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında, sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar. Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri işletemezler ve başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, tebliğde belirtilen oranlarla sınırlı kalmak üzere, gayrimenkule dayalı menkul kıymetleri alıp satabilirler. Ayrıca sermaye piyasası araçlarını alıp satabilirler ve ters repo yapabilirler. Alım-satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle, yatırım yapabilirler. Gayrimenkuller üzerinden intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler. Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri kendileri veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler⁶.

GYO'lar portföy değerinin en çok % 20'si kadar gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, % 10'u kadar diğer menkul kıymet ve işlemlere (portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa ödemelere karşılık gelen nakit fazlaları ters repo, vadeli veya vadesiz mevduat, hisse senedi, devlet tahvili, hazine bonusu, tahvil, finansman bonusu, yatırım fonu katılma belgesi veya benzeri menkul kıymetler vasıtasıyla

⁶ <http://www.vakifgyo.com.tr/vgyo.html> (05/06/2006)

değerlendirilir. Bu takdirde bu sınırlamaya uyulmaz), % 10'u kadar hisse senetleri ile A tipi yatırım fonu katılma belgelerine, % 10'u oranında yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı yatırım araçlarına yatırım yapabilirler⁷.

1.1.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Araçları

1.1.4.1. Konut Kredileri Uygulamaları

Türkiye'de konut kredileri için sistematize olmuş bir ipotek bankacılığı bulunmamaktadır. Konut sektörünün finansmanı önceden Emlak Bankası, günümüzde ise Toplu Konut İdaresinin çalışmalarına bağlı olarak yürütülmektedir.

Bankalarca kullanılan konut kredilerinin 1996–2001 yılları arasında dağılımını gösteren tabloda, kullanılan kredinin miktarı ve kullanan kişi sayısı yılsonu rakamları itibariyle belirtilmiştir. Kullanılan kredi miktarı ile bankanın müşterilerine kullandırmak üzere açtığı kredi iade edilmektedir. Bakiye miktar ifadesi ile bankaların önceki dönemlerde kullandığı kredi miktarının henüz bankaya geri ödenmemiş kısmı, müşterinin bankaya olan borcu anlatılır. Bakiye miktar, bir anlamda bankanın üzerine aldığı risktir de denilebilir.

Tablo 1.2. 2000-2004 Arası Konut Kredileri (2000-2004)

		Kullanılan Miktar	Kişi Sayısı
		Konut Kredisi	Konut Kredisi
2000	TL	519.327	55.859
	YP	153.877	2.756
	Toplam	673.204	58.615
2001	TL	17.693	2.457
	YP	30.399	454
	Toplam	48.092	2.911
2002	TL	132.536	9.767
	YP	125.483	1.148
	Toplam	258.019	10.915
2003	TL	523.973	24.298
	YP	280.994	2.694
	Toplam	804.967	26.992
2004	TL	2.225.843	96.678
	YP	486.788	3.771
	Toplam	2.712.631	100.449

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği "Tüketici Kredileri Konsolide Raporu" verileri

⁷ <http://www.milliyet.com.tr/03.06.2006.yazar/okur.html> (15.05.2006)

Konut kredilerinin payı faizlerin yükselmesiyle 2001 yılında, bir önceki yıla kıyasla kredi alan kişi sayısı azalmıştır. Konut kredileri 2.457 kişi tarafından 48.092 trilyon TL tutarında kullanılmıştır. Bir önceki yıla oranla konut kredileri kullanma oranı % 93 azalmıştır. 2002 yılında konut kredisi kullanımı artmış ve kredi kullanım değeri 258.019 adet konut olmuştur. 2001 de 2911 kişi konut kredisi kullanırken, 2002 de 10.915 kişi konut kredisinden yararlanmıştır. 2003 yılında kredi kullanım miktarında artış olmuş ve kredi kullanımı 804.967 adet konut olarak gerçekleşmiştir. 2003'te 26.992 kişi konut kredisi kullanmıştır. 2004 yılında kredi kullanan kişi sayısı 100.449'a yükselmiştir ve 2.712.631 adet konut değerinde kredi kullanılmıştır.

1.1.4.2. Konut Finansmanında Mevcut Durum

İyi çalışan bir konut finansman sisteminden konut arzını arttırması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi; devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı faktörleri arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Bu ilişkinin dengeli kurulamaması, finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar çıkarır. Gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de, ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri etkin bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Konut finansmanı çoğunlukla hane halklarının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan metotla, yakınlarına ve konut yapımcılarına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır.

Ülkemizde ki konut finansmanı yapısı, kurumsal olan ve kurumsal olmayan yapı şeklinde iki açıdan incelenebilir.

a. Kurumsal Olmayan Yapı

Türkiye'de bu yapıyı oluşturan kesim; konut müteahhitleri (yap-satçılar), konut kooperatifleri ve bireysel olarak kendi konutunu yapanlardan oluşmaktadır. Türkiye'deki konut finansman yapısının, kurumsal kimliğinin bulunmaması ve bu hizmetlerden yararlanmak isteyen halkın gelir düzeyinin buna uygun olamaması sebebiyle konut üretiminde kurumsal olmayan bir yapı ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede konut

müteahhitlerinden vadeli olarak konut satın alınması, konut kooperatifleri kanalıyla konut edinme ve kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler geçerli olmaktadır.

Konut müteahhitleri (yap-satçılar), kendi sermayeleri ile satın aldıkları yada arsa sahibinden kat karşılığı konut üretmek üzere devraldıkları arsalar üzerinde konut üretmekte ve satış tutarının tamamını veya büyük kısmını peşin almak yoluyla satış yapmaktadırlar. Bu metotta kişilerin konut satış değerinin yarısından fazlasını peşin ödemeleri gerekmektedir. Günümüzde Türkiye'de bu metot az da olsa kullanılmakla birlikte, sadece orta-üst ve üst gelir grubuna hitap ettiği ve vade süreleri uzun olmadığı için konut sahibi olmakta etkin değildir.

Konut kooperatifleri aracılığı ile konut edinme, bir konutu satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişilerin başvurduğu bir yöntemdir. Konut kooperatifleri, üyelere topladıkları fonlara paralel olarak konut üretimi yapmaktadırlar. Ülkemizde konut kooperatifçiliği önemli birikim sağlayan denemelerden biri olmuştur. 1934 yılından günümüze kadar konut kooperatiflerinin ürettiği konut sayısı tablo 1.3.' de yer almaktadır.

Tablo 1.3. Konut Kooperatifleri ve Üretilen Konut Sayısı (1934-2001)

Yıllar(adet)	Kooperatif Sayısı(adet)	Konut Sayısı
1934-1950	12	638
1950-1955	93	4.977
1955-1960	245	15.442
1960-1965	126	13.570
1965-1970	523	23.378
1970-1975	1.794	77.965
1975-1980	1.631	113.276
1980-1985	3.216	213.664
1985-1990	20.426	547.719
1990-2001	61.669	1.150.235
Toplam	89.735	2.160.864

Kaynak: Kent-Koop. 2001 Çalışma Raporu

Konut kooperatifleri; SSK kredilerinin verilmeye başlanıldığı 1950'li yıllar, yerel yönetimlerle işbirliğinin yapılmaya başlanıldığı 1970'li yıllar ve Toplu Konut İdaresi'nin kurulması ile 1980'li yıllarda önemli gelişmeler kaydetmiştir. 1985-1990 yılları arasında

geçen dönemde, kooperatiflerin sayısında % 650 oranında artış yaşanmış, ancak üretilen konut sayısında ki artış sadece % 200 civarında kalmıştır⁸.

Konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi gibi kredi kullandıran kurumların, kendisine kredi verme koşullarına göre biçimlenmiştir. Fakat kendi üretimlerinin finansmanını karşılayacak şekilde gelişmemişlerdir. Bugün konut kooperatifleri, dar ve orta gelir grubuna konut üretiminde bulunmaktadır.

Ülkemizde kurumsal olmayan yapı içinde konut edinmenin diğer bir yolu, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi ya da ettirmesidir. Bu yöntemde kişiler sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da birkaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde iş gücünü de satın almak yoluyla kendi konutlarını kendileri inşa etmektedirler⁹.

b. Kurumsal Yapı

Ülkemizde konut sektöründe fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime fon akışını sağlayan bir sistem oluşturulamamıştır. Bu sistem içinde çalışan kurumsal yapıda bulunmamaktadır. Büyük ölçüde konut alıcılarına fon desteği sağlayan ya yeni örgütlenmeler oluşturulmuş, ya da mevcut kurumlar bu yönde destek sağlamışlardır.

Sosyal güvenlik kurumları daha çok kooperatifler aracılığı ile konut edinmek isteyen kurum üyelerine fon katkısı sağlamıştır. Ticari bankalar ise 1989 yılından itibaren tüketici kredileri ve bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermektedirler. Fakat bu krediler daha çok üst gelir grubuna hitap edebilmektedir.

Emlak Bankası, konut alanında ihtisas bankası olması amacıyla kurulmasına karşın, aynı zamanda ticari bir banka olarak da faaliyetini sürdürmesi, bir konut ihtisas bankası olma özelliğini kazanmasına engel olmuştur. 1989 yılında bankanın T.C. Ziraat Bankası'na devredildiği döneme kadar, bankaca üst gelir konut kredisi açılmıştır.

⁸ Akçay, a.g.m., s. 61

⁹ Devlet Planlama Teşkilatı, <http://ekutup.dpt.gov.tr> (02/06/2006)

Merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacı ile oluşturulan kurumsal örgütlenmeler 1958 yılında kurulan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi'dir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı gecekondü önleme bölgelerinde konut üreten kooperatifler ve belediyelere kredi vermiş, halk konutu uygulamaları, kiralık mülk konut uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlamıştır. Ancak bu fon desteği büyük ölçüde bütçe kaynaklı sürdürülmek istendiğinden mevcut şartlar içinde bunun devamı mümkün olmamıştır¹⁰.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı aracılığıyla yapılan uygulamaların olumsuz yönlerini gidermek üzere, 1984 yılında bütçe dışı bir fon kurularak idaresi Toplu Konut İdaresine verilmiştir. Bu kurum aracılığı ile 1 milyon konutun kredilendirilmesi sağlanmıştır. Ancak 90'lı yıllarda fon kaynakları bütçe içine alınmış ve bu tarihten sonra ayrılan yetersiz miktardaki ödeneklerle kurumun çalışmaları sektöre uğratılmıştır.

1.1.4.3. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler

Menkul kıymetleştirme, likit olmayan ve genellikle sözleşmelerden doğan yükümlülüklerin bir araya getirilerek bir havuzda toplanması ve bu havuza dayalı menkul kıymet ihraç edilmesidir. Böylece likit olmayan varlıklar, tedavül edilebilir menkul kıymetlere dönüştürülerek likit hale gelmektedir.

1970'li yılların sonuna kadar finansal piyasalarda ki kısıtlayıcı faiz tavanları, bu dönemde başlayan deregülasyonla birlikte kaldırılmış, bu da bankaları daha önce karşılaşmadıkları ölçüde risklere yöneltmiştir. Düzenleyiciler, mevduat sahiplerini korumak ve mali sistemi daha güvenilir hale getirmek amacıyla sermaye yeterlilik oranını yükseltmişlerdir. Öte yandan, finansal piyasalarda artan rekabet yüksek sermaye gereksinimini ve var olan münzam karşılık ve disponsibilite gibi yükümlülükler faiz marjlarını giderek daraltmıştır. Menkul kıymetleştirme, finansal piyasalarda bu şekilde ortaya çıkmış olan engelleri aşmak için getirilen bir mali yeniliktir. Çünkü menkul kıymetleştirme ile bilanço dışına çıkarılan alacaklar yükseltilmiş sermaye yeterlilik

¹⁰DPT,a.g.k., s.81.

oranlarına ulaşılmasını m¼mk¼n hale getirirken, varlığa dayalı olarak sağlanan fonlar mevduat munzam karşılığı gibi y¼k¼ml¼l¼klerden muafiyet sağlayarak fon maliyetini azaltmaktadır¹¹.

Finansal piyasaların gelişimiyle ortaya çıkan menkul değerleşme olgusunun en ¼nemli ¼rneęi olan "Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler", belli varlıklar (alacaklar) karşılığında çıkarılan kıymetli evraktır. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetleri çıkarabilecek kişiler, bankalar ve genel finans ortaklıklarıdır¹².

Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler; gayrimenkul teminatı karşılığında kredi aan mali kurumların (bankaların), kredi limitleri ¼zerindeki sınırları kaldıran, orta ve uzun vadeli kredilere bağlanmış fonlara yeniden finansman imkanı sunan ¼nemli bir enstr¼mandır. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin ihracıyla, piyasaya riski d¼ř¼k menkul kıymetler arz edilmiş olur. B¼ylece konut finansmanından doğan alacakların menkul kıymete d¼n¼řt¼r¼lmesi hem k¼¼k ¼lekli şirketlerin sermaye piyasalarından d¼ř¼k maliyetle kaynak sağlamalarını, hem de b¼y¼k ¼lekli şirketlerin sermaye piyasası kaynaklarından etkin bir şekilde faydalanmalarını m¼mk¼n kılar.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymet, doğrudan finansman sağlamak ya da kredi kullanmak yerine, alacak ve varlıkların menkul kıymetleştirilmesi yolu ile fon temini sağlanması anlamım taşır. Varlığa Dayalı Menkul Kıymet ihracında işleme konu olabilecek alacak t¼rleri şu şekilde sıralanabilir;¹³

1. T¼keticiler: Bankaların gerçek kişilere, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla, mal ve hizmet alımları dolayısıyla açmış oldukları bireysel krediler ile finansman şirketlerinin kendi mevzuatları çerçevesinde gerçek ve t¼zel kişilere açtıkları krediler,

¹¹ Akçay, B., "Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler", Active Dergisi 12.Sayı (Nisan-Mayıs 2000), s. 59.

¹² Eriş, a.g.k., s.157

¹³ Erken; G¼rb¼z, a.g.m., s.71-72.

2. Konut Kredileri: Bankaların, 2985 sayılı kanun ve bu kanuna dayak mevzuat çerçevesinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan anlaşma hükümlerine göre kendi kaynaklarında hazır konut alan kişilere açtıkları bireysel krediler, bankaların verdikleri ipoteğe dayalı bireysel konut kredileri ile konut sektörünü kredilendirmeye yetkili Kamu İktisadi Teşebbüsü statüsündeki bankaların kendi mevzuatları çerçevesinde açtıkları krediler,

3. Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar: 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde finansal kiralamaya yetkili kuruluşların yaptıkları finansal kiralama sözleşmelerinden doğan alacakları,

4. Diğer Alacaklar: Bankalar dışındaki, mal ve hizmet üretimi faaliyetlerinde bulunan anonim ortaklıklar ile mevzuata göre özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Kamu İktisadi Teşebbüslerinin müşterilerine yaptıkları taksitli satışlardan doğan senede bağlanmış alacaklar,

5. Tarım Kredi Kooperatifleri aracılığıyla verilen bireysel kredilere ilişkin olarak T.C. Ziraat Bankası'nın senede bağlanmış alacakları,

6. T. Halk Bankası'nca esnaf ve sanatkarlarla küçük işletmelere açılan ihtisas kredileri,

7. İhracat işlemlerinden doğan alacaklar,

8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföyündeki gayrimenkullerinin satış veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları.

3794 sayılı kanunla 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa eklenen m:13/A ve buna bağlı olarak çıkarılan tebliğ ile "Varlığa Dayalı Menkul Kıymet" ihracı yoluyla kredi alacaklarının menkul kıymetleştirilmesine olanak tanınmıştır.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymet ihracıyla, piyasaya riski düşük menkul kıymetler arz edilmiş olur. Böylece konut finansmanından doğan alacakların, menkul kıymete dönüştürülmesi hem küçük ölçekli şirketlerin sermaye piyasalarından düşük maliyetle kaynak sağlamalarını, hem de büyük ölçekli şirketlerin sermaye piyasası kaynaklarından etkin bir şekilde faydalanmalarını mümkün kılar.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin halka arzı zorunlu olduğu gibi, halka arz yoluyla satışı için kurul kaydına alınması da zorunludur. Bu menkul kıymetin halka arz edilme zorunluluğu, ihraç eden mali kuruluşların geniş tabanlı fon derleme imkanını arttıran bir özelliktir.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler, iskonto esasına göre satılabileceği gibi, dönemsel ve değişken faiz ödemeli olarak ihraç edilebilir. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin iskonto veya faiz oranı ile ödeme planının ihraççı tarafından belirlenebilmesi, bu enstrümana ve onu ihraç edecek kuruma önemli bir esneklik sağlamaktadır. Ayrıca bu enstrümanın ikinci el piyasada alım ve satımlarının serbest olması, konut kredisine dayalı alacaklar karşılığında ihraç edilen menkul kıymetler için ayrıca bir avantaj oluşturur¹⁴.

Türkiye'de Varlığa Dayalı Menkul Kıymet ihracı ile ilgili yasal düzenlemeler yapıldığından beri, bankalar kaynak yaratmak için VDMK ihracına başvurmuşlardır. 1994 yılında ekonomik belirsizlik ve azalan güven ortamı mali kesimin borçlanma amaçlı menkul kıymet ihraçlarında durgunluğa sebep olmuş; böyle bir ortamda öz kaynak finansmanına yönelen şirketlerin hisse senedi ihraçları % 293.3'lük bir artış kaydetmiştir. 1994 yılının olumsuz şartlarının ortadan kalkmasıyla, 1995 yılında şirketlerin hisse senedi ihraçları düşük oranda artmış, finansman ihtiyaçlarını hisse senedi dışındaki borçlanma araçları ile karşılamaları beklenirken özel sektör tahvili ve borçlanma bonusu gibi borçlanma araçlarına da ilgileri sınırlı düzeyde kalmıştır.

Ancak bankacılık kesimi 1995 yılında yoğun olarak borçlanma araçlarından Varlığa Dayalı Menkul Kıymet ihraçlarına başvurmuştur. 1995 yılında bir önceki yıla göre borçlanma amaçlı menkul kıymet ihraçlarında % 161.1 oranında bir artış kaydedilmiştir.

¹⁴ Erken;Gürbüz; a.g.k., s.71-72.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymet uygulaması ile kredi kullanmak yerine menkul kıymet ihraç ederek fon sağlanmaktadır. Krediler ve alacaklar bir paket haline getirilerek, bu pakete dayalı menkul kıymet (VDMK) oluşturulmakta ve bu menkul kıymetler yatırımcılara satılmaktadır. Ülkemizde Varlığa Dayalı Menkul Kıymet ihracı için Sermaye Piyasası Kuruluna ilk başvurarak ihraç edecekleri menkul kıymetleri kayda aldırılan kurumlar; Pamukbank, Inter bank ve Yapı Kredi Bankası olmuştur¹⁵.

1.2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI VE KONUT SORUNU

1.2.1. Konut Sorununun Tanımı

Günümüz koşullarında toplumsal ve ekonomik bir problem haline gelen konut sorunu, kentleşmeyle etkilerini göstermeye başlamıştır. Hızlı artan nüfus ve göçler konut sorununu daha da artırmıştır. Sorunu çözmeye yönelik alınan önlemler, sorun doğru bir biçimde tanımlanamadığı için yeterli olamamıştır.

Konut sorununa ilişkin saptamalar genel olarak üç başlık altında toplanabilir:

1. Türkiye'de günümüze kadar, konut maliyetleri gittikçe artmıştır. Bu nedenle konut satın alabilecek kesim giderek daralmıştır. Düşük gelir grubunda bulunan insanların ise konut satın alabilme gücü azalmıştır.
2. Kendi konutunda oturanların, birden fazla konut edinme yönündeki talepleri kiraların kontrol altında tutulması nedeniyle azalma eğilimine girmiştir. Konut gereksiniminin özellikle büyük kentlerde yüksek olması kiraların yüksek düzeyde seyretmesine yol açmaktadır.
3. Konut satın alma gücü azalan, buna karşın talebi yüksek olan kesimler büyük kentlerde gecekondulaşmanın baş mimarı olmuşlardır¹⁶.

¹⁵ Akçay, a.g.m., s. 61

¹⁶ Kovanlıkaya, T., "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Üretim Modeli". İstanbul: Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 1992, s.2.

Değişen bir toplumda konut sorununun, toplumun değişik kesimlerince algılanması hem nesnel hem de öznel nedenlerle farklılık göstermektedir. Konut sorununun nasıl tanımlandığını saptadıktan sonra, toplumun bu sorunu çözmek için hangi nesnel ve öznel sınırlamalar altında, ne tür yeni kurumsal düzenlemelere giderek, ne tür bir örgütlenme içinde, ne tür yeni teknolojilere başvurarak, hangi tür konut sunum biçimleriyle çözüm aradığı izlenebilir¹⁷.

Türkiye'de de hızla artan nüfus ve sanayileşmeye paralel olarak yaşanan hızlı kentleşme süreci konut talebini arttırırken; sektöre aktarılan fonların yeterli düzeyde olmaması nedeniyle konut üretimi büyük şehirlerin etrafında sağlıklı yapılaşmaya ve gecekondulaşmaya yol açmıştır. Konut sorununa çözüm arayışlarında temel problem, kaynak yetersizliği olarak ortaya konulmuştur. Burada tasarruf ve sermaye yetersizliğinin yanında, mali piyasaların özellikle sermaye piyasasının tam anlamıyla fonksiyon görememesi de etkili olmaktadır¹⁸.

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Programı

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Programı çerçevesinde, konut açısından mevcut durum aşağıda verilmiştir:

1. 2000 yılı itibarıyla Türkiye'de toplam 14,8 milyon civarında konut mevcut olup, bunun 10,2 milyonunun 20.000 ve daha fazla nüfuslu yerleşim yerlerinde yer aldığı tahmin edilmektedir.

2. Planlı dönemde devam eden nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan çarpık şehirleşmenin en büyük göstergesi olan konut sorunu, ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini devam ettirmektedir.

3. VII. Plan döneminde inşa edilen konut sayısının 1,3 milyon civarında olduğu tahmin edilmekte olup, bu dönem için ihtiyaç olarak belirlenen 2.540.000 rakamının çok altında kalınmıştır. Aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekondu ile kapandığı tahmin

¹⁷ Tekeli, İ., Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 1996, s.8.

edilmektedir. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kaynaklarından 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutlardan 185.379'u tamamlanmıştır. Bu, inşa edilen konut sayısının yüzde 14'üne karşılık gelmektedir.

4. VII. Plan döneminde toplam sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörünün cari fiyatlarla payı, 1995'te yüzde 37,3 seviyesinde iken, 2000 yılında yüzde 31,1 olarak öngörülmüştür. Toplam kamu sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörünün cari fiyatlarla payı, 1995'te yüzde 1,4 iken, 2000 yılında yüzde 2,1; toplam özel kesim sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörünün cari fiyatlarla payı 1995'te yüzde 45,1 iken, 2000 yılında yüzde 43,0 olarak öngörülmüştür.

5. 1990'lı yılların başından itibaren TOKİ tarafından başlatılan 43.131 konutun 2000 yılında tamamlanacağı tahmin edilmektedir. TOKİ kaynakları bugüne kadar daha çok konut finansmanına tahsis edilmiş olup, kaynakların altyapılı arsa üretimine yönlendirilmesi ihtiyacı devam etmektedir.

6. Konut ihtiyacının karşılanamaması, açığın ruhsatsız yapılaşma ile kapatılmasına yol açmaktadır. 1984 yılından bu yana bina sayımı yapılmamasından kaynaklanan veri eksikliği dolayısıyla yapı ve kaçak yapı stoku hakkındaki bilgiler sınırlı kalmaktadır.

7. Kaçak yapı stokunun yaklaşık 2 milyon civarında olduğu tahmin edilen üç büyük kente ilave olarak tüm ülkedeki bu tür yapılaşma kentlerin yapı ve çevre kalitesini bozmakta, denetimsiz yapı stoku özellikle sel, deprem, yangın gibi felaketler karşısında alınması gereken önlemleri zorlaştırmaktadır.

8. 1999 yılında yaşanan Marmara ve Bolu-Düzce depremleri çok büyük can ve mal kaybına yol açmıştır. Her iki deprem sonucunda, 18.373 vatandaşımız hayatını kaybetmiş, 48.901 vatandaşımız yaralanmıştır. 93.010 konut, 15.165 işyeri yıkık veya ağır hasarlıdır. 104.440 konut, 16.120 işyeri orta derecede, 113.283 konut, 14.656 işyeri ise hafif derecede hasar görmüştür.

¹⁸ Erken, N.,- Gürbüz, A. O., "Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirilmesi", Active Dergisi, 5.sayı, Şubat-Mart 1999, s.67.

9. 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükümünde Kararname 10 Nisan 2000 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

10. Marmara ve Bolu-Düzce depremlerinden sonra gündeme gelen dış kredi imkanları ile birlikte, konut ve altyapı yapım çalışmaları başlatılmıştır. Hak sahipliği çalışmaları sonucunda 42.761 kalıcı konutun yapılması gerekmekte birlikte, rakamlar henüz kesinleşmemiştir. Ayrıca, evini yapana yardım programı ile 5.867 kişiye 2 milyar lira, 9.729 kişiye ise hak sahipliği karşılığı 6 milyar lira yardım yapılması programlanmaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı projeleri ve özel sektör hibeleri ile birlikte toplam 41.813 prefabrike konutun yapımı programlanmış, bunların 2000 Mayıs ayı itibarıyla 39.693'ü tamamlanmış, 38.431'i afetzedelere teslim edilmiştir. 2.120 prefabrike konutun yapımı devam etmektedir.

11. VIII. Plan döneminde, nüfusu 20.000 ve üstü olan yerleşme yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacı 2.714.000 adet olacaktır. Yenileme ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil, her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerekmektedir. Bu durumda, Plan döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut ihtiyacı 3.075.000 adettir.

12. Konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modelleri geliştirilecektir.

13. Kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilecektir.

14. Kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilecektir.

15. Kaçak yapılaşmayı ve gecekondu yapımını önleyici tedbirler alınacaktır.

16. Yapı üretiminde kullanılan inşaat malzemelerinin standartlara uygunluğu üretim aşamasında etkin olarak denetlenecektir. Konut yapım sürecinde kalite kontrol yöntemi geliştirilecek ve uygulaması yaygınlaştırılacaktır.

Tablo1.4. Konut İhtiyacı

Konut İhtiyacı (Adet)				
Yıllar	Yıllık Kent Nüfusu Artışı ⁽¹⁾ (Kişi)	Kentlerde Demografik Konut İhtiyacı	Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı
2001	2.100.000	496.400	72.200	568.600
2002	2.200.000	521.300	72.200	593.500
2003	2.221.000	527.500	72.200	599.700
2004	2.358.000	561.400	72.200	633.600
2005	2.545.000	607.400	72.200	679.600
Toplam		2.714.000	361.000	3.075.000

Kaynak: DPT.

1.2.2. Konut Sorununun Tarihsel Gelişimi

Bu bölüm beş döneme ayrılmış ve bu dönemler birbirleri içinde gösterdikleri temel davranış politikaları ve yapısal çeşitliliklere dayanılarak incelenmiştir.

1923–1950 Dönemi

1923–1950 döneminde ülke kalkınma hamlesine girmiştir ve ülkede yapısal anlamda değişimler yaşanmıştır ve ülkede kentleşme hızı yavaştır. Bireysel konut arz biçimleriyle üretilen konutlar genel olarak bu düşük hızdaki kentleşmenin, konut gereksinmesini karşılayabilmektedir. Ancak, bireysel üretim biçimiyle yeterli miktarda konut arz edilememektedir¹⁹.

¹⁹ TOKİ, "Konut Araştırmaları Sempozyumu", T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1. Makale, Ankara, 1996, s.1.

1923–1950 döneminde kendisi başlı başına bir ekol olan ve hakkında birçok araştırmanın yapıldığı ve kitapların yazıldığı; konut finansmanında Türkiye'de oldukça uzun bir dönemi kapsayan ve uzmanlık alanı konut olan T.C. Emlak Bankası Atatürk'ün emriyle 1926 yılında 20 Milyon TL. sermaye ile Türkiye'de inşaat sektörünü geliştirmek, gerekli kredileri ve finansmanı sağlamak amacıyla kurulmuştur²⁰.

Emlak ve Eytam Bankası (1926–1946), Emlak Kredi Bankası (1946–1988) ve Emlak Bankası (1988–2001) olarak önemli sorumluluklar yüklenmiştir. Cumhuriyet döneminin üç emlak bankası bu süreçte önemli görevleri yerine getirmişlerdir.

1945 yılından sonra, Türkiye'nin konut sorunlarının bir arz sorunu olduğunun, bu sorunun göç ve kentleşme süreci ile doğrudan ilişkili olduğunun tespit edilmesi üzerine; 1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası, Emlak Kredi Bankası olarak kuruldu. Emlak Kredi Bankası, Emlak ve Eytam Bankasının çizdiği dar çerçeveyi aşan, çok boyutlu toplumsal amaçlara yönelen kamu sermayeli bir konut sektörü bankası şeklinde kurulmuştur²¹.

1951–1965 Dönemi

Türkiye'de özellikle 1950'li yıllardan sonra kentleşme hızının belirgin biçimde yükseldiği görülmektedir. Bunun doğal sonucu olarak ülke, konut üretiminde ciddi darboğazlarla karşılaşmıştır. Var olan konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, yeni kentleşme hızının gerektirdiği arzı karşılamakta yetersiz kalmaktadır.

Bu dönemde Emlak Kredi Bankası kaynaklarının tümünü toplu konut üretmeye harcamıştır. Banka elindeki tüm fırsatları değerlendirerek, hem küçük hem de büyük ölçekli konutlar üretmiştir. T.C. Emlak Bankası'nın kuruluşuna kadar geçen sürede, konut sahibi olmayan kişilerin gözetildiği, genellikle piyasa faiz haddinden daha düşük seviyede, vade süresi uzun olan kredilerden yararlandırıldığı görülmektedir. Bu dönemde bankanın amacı, kendisine veya başkalarına ait arsalar üzerine peşin veya ipotek karşılığı bina

²⁰ Uludağ, İ., Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, 1997, s.181.

²¹ Güvenç, M.- Işık, O. I, Emlak Bankası 1926-1998, İstanbul, 1999, s.134

yapmak olmuştur. Bu sayede çok sayıda kişi ödeme olanaklarının çeşitliliğinden konut sahibi olmuştur.

Bu dönemde, hızlı kentleşmenin etkileri yüksek oranda göç alan İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerde çok daha çarpıcı biçimde görülmektedir. İstanbul ve Ankara'nın kent nüfusu yaklaşık olarak her 10 yılda ikiye katlanıyordu. Bu nüfusun konut ihtiyacına cevap verebilmek için Emlak Kredi Bankası en önemli operasyonlarını bu iki kentte yoğunlaştırmıştır.

1963 yılından 80'lere kadar özel konut yatırımlarının toplam % 10'u kadar kredi, SSK tarafından sağlanmıştır. SSK, prim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere % 4 ve % 5 sabit faizlerle 15 yıl geri ödeme süreli kredi vermiştir²².

Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), 1961 yılında kurulmuş bir sosyal güvenlik kuruluşudur. Konut finansmanı alanındaki çalışmalarını, konut kredileri vermek ve toplu konut inşa etmek şekillerinde sürdürmüştür. 1963–1980 döneminde OYAK kredileri özel konut yatırımlarının % 1 'ini oluşturmuştur²³.

1966–1980 Dönemi

1965–1980 dönemi hızlı kentleşmenin sürdüğü yıllar olmuştur. Bu yıllar içinde, toplu konut bir çözüm olarak düşünülmektedir. Bir önceki dönem içinde kurumsallaşan konut sunum biçimleri küçük girişimciliğe dayanan yap-satçı üretim ve gecekondü üretimi-konut üretimini önemli ölçüde hızlandırmıştır. Bu sunum biçimleri yüksek yoğunluklu önemli çevre sorunları olan kentler yaratarak, yeni dönemin çözülmesi gereken sorunlarını da doğurmuştur²⁴.

Konutta arz ile talep arasındaki dengede sürekli açık olması nedeniyle her türlü sağlık koşullarından yoksun, çarpık gelişim yaşanmaya başlamıştır. Bu durum sosyal, kültürel, sağlık ve ekonomik açıdan pek çok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu

²² Eraydın, A.- Türel, A.- Güzel, A., **Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri**. Ankara, 1996, s.63.

²³ Devlet Planlama Teşkilatı, <http://ekutup.dpt.gov.tr/> (28.02.2006)

²⁴ Kovanlıkaya, a.g.k., s.2.

dönemde hızlı nüfus artışıyla da körüklenen konut sorunu giderek tüm ulusların ortak sorunu olmuştur²⁵.

Bu dönemde 1970'lere gelinceye kadar kooperatiflerin, ruhsatlı konut sorununa katkısı % 10'ları geçmezken, paylarını % 10–15 düzeyine çıkardıkları göze çarpmaktadır.

OYAK, üyelerinden kooperatifler yoluyla konut sahibi olacaklar ile piyasadan veya OYAK-inşaatın ürettiği konutlardan satın alacak kişilere 1984 yılına kadar % 5 ile % 7 arasında değişen sabit faizlerle kredi vermiş; faiz oranı 1990'lı yıllara kadar aşamalı olarak % 20'ye yükseltilmiştir. Kredilerin geri ödeme süresi 1983 yılında 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir. OYAK 1963–1992 yılları arasında 55 bin adet konut için kredi kullanmıştır²⁶.

Bağ-Kur konut kredilerini banka kanalıyla, bağlı kuruluşlarla, inşaat şirketleri yolu ile kullanmıştır. Bağ-Kur prim ödeyen sigortalılarına 1976–1980 döneminde, özel konut yatırımlarının % 2,7'si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş, hızlı finansman sonucu sıkıntıya düşen Bağ-Kur 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur²⁷.

1981–1990 Dönemi

1980'li yıllarda Türkiye'de konut gereksinimi yüksek düzeyde bulunmaktadır. Hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme, konut sorununun sürekli olarak artmasına sebep olmuştur. Konut sorunu çözüm bulma yolunda en önemli gelişme, 1980 yılında alınan ekonomik istikrar önlemlerinden sonra başlamıştır.

Konut açığını gidermek için 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla yalnız devlet, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumlarına toplu konut yapımında teşvikler getirilmiştir. Bunun yanında kanunla Kamu Konut Fonu oluşturulmuş, denetimi Maliye Bakanlığı'na verilmiştir. Kanun uygulayıcısı ve kullanıcısı olarak İmar ve İskan Bakanlığı ile Türkiye Emlak Kredi Bankası görevlendirilmiştir. Toplu Konut

²⁵ Kovanlıkaya, a.g.k., s.2.

²⁶ Eraydın ve diğ., a.g.k., s.63.

²⁷ DPT, Konut Özel İhtisas Komisyonu raporu, 8. Beş Yıllık Kalkınma Programı

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılan eleştiriler, bu kanunun Mart 1984'te yürürlükten kaldırılarak, yerine 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasasının yürürlüğe girmesine yol açmıştır. Bu yeni Toplu Konut Yasasının eskisinden farkı, bireylere de kredi verme yolunu açmış olmasıdır. Finansman kaynağı maddi durumu yüksek kesim, kullanıcıları ise dar ve orta gelir grubundaki kesimdir²⁸.

Halkın konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülkenin şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca T.C. Merkez Bankası nezdinde bir Toplu Konut Fonu kurulmuştur²⁹.

Toplu Konut Fonu tarafından 1984–2004 yılları arasındaki dönemde, 1.113.601 adet konuta kredi açılmıştır. Toplu Konut Fonu kaynakları kullanılarak, 1984 yılından itibaren en başarılı kamu uygulamalarını gerçekleştirilmiştir. İdare, kaynaklarının tümü ile konut üretimine finansman desteği sağlamıştır. Bu uygulamalar kapsamında; konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kurumları, belediyeler aracılığıyla üretilen konutlar yanında ferdi olarak da konut kredisi açılmıştır³⁰.

Tablo 1.5. Yıllara Göre Yeni Kredi Açılan Konut Sayıları (1984–1989)

1984–2004 (Ağustos Sonu)	Konut Sayısı (Adet)		
	Bitirilen	İnşa Halinde	Toplam
Kredilendirme Modeli			
1. Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği uyarınca açılan krediler			
—Toplu konut kredileri (kooperatifler+toplu konut yapımcıları)			
-Ferdî konut kredileri	934.649	9.804	944.453
-Şehit aileleri			
	93.215	-	93.215
	10.929	-	10.929
Toplam	1.038.793	9.804	1.048.597
2. Belediye arsaları üzerinde konut üretimi	19.046	2.813	21.859
3. İdare arsaları üzerinde konut üretimi	43.145	-	43.145
Genel Toplam	1.100.984	12.617	1.113.601

Kaynak: Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2002, 2003 ve 2004 yılları eylem ve işlemlerinin araştırılıp denetlenmesine ilişkin rapor özeti, http://www.tccb.gov.tr/tr_html/DDK/konut.htm

²⁸ DPT, a.g.k., s.9-10.

²⁹ T.C. Merkez Bankası, <http://www.tcmb.gov.tr/~iscidvz/tkib.htm> (01.05.2006)

³⁰ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <http://www.toki.gov.tr/>, (15.05.2006)

Konut sorununun çözümü konusunda alt ve orta gelir gruplarına yönelik uygun finansman, örgütlenme ve üretim modelleri oluşturmak ve uygulamakla yükümlü ve sorumlu olarak 1984 yılında T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur³¹.

Toplu Konut İdaresi, 1980'li yıllarda enflasyona paralel olarak yükselen ve serbest bırakılan faiz oranlarının çok yükselmesi sebebiyle konut üretilmesi ve edinilmesi özel destek gerektirdiği için "Toplu Konut Fonu" adıyla oluşturulan fonların kullanımını organize etmek üzere başlangıçta Kamu Ortaklığı İdaresiyle aynı çatı altında kurulmuştur³².

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetinde ki arsalar üzerinde konut yaptırarak, bu konutları kredilendirmek yoluyla satışa sunmaktadır. Bu konutların satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

Tablo 1.6. incelendiğinde; Toplu Konut İdaresinin 1984–1989 yılları arasında fonda biriken gelirlerinin tamamını kullanabildiği görülmektedir. 1988 ve 1989 yıllarında bu pay % 71'e düşmüştür.

Tablo 1.6. Toplu Konut Fonu Gelirleri ve TOKİ'nin Kullanımları(1984-1989)

Yıllar	Toplu Konut Fonu	Toplu Konut İdaresi	Kullanılma Oranı
1984	73.476	73.476	100
1985	193.133	193.133	100
1986	329.868	329.868	100
1987	445.406	445.406	100
1988	657.211	466.566	71
1989	1.055.860	748.350	71

Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

³¹Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <http://www.toki.gov.tr/uretilenkonutlar.html>, (28.05.2006),

³² Eriş, a.g.k., s.150.

1981–1990 dönemindeki en önemli gelişme, toplu konutun kurumsallaşmasını tamamlayarak, çoğunlukla da kooperatif bir örgütlenme içinde hakim sunum biçimi haline gelmesidir. 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile başlayan ve 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile süren ve kooperatiflerin desteklenmesine yönelik yasal düzenlemeler, Toplu Konut Fonu desteği ile 1984–1989 yılları arasında doruk noktasını yaşamış ve konut kooperatiflerince üretilen konutların ruhsatlı konutlardaki payı % 25-30'lar düzeyine yükselmiştir. Ancak 1988 yılında Fon kaynaklarının % 30'unun bütçeye aktarılması, 1990 yılında İdarenin "Kamu Ortaklığı İdaresi" ve "Toplu Konut İdaresi" olarak ayrılması kredi verilen konut sayısında bir azalışa yol açmıştır. Bu arada, artan konut maliyetleri karşısında açılan kredilerin konut maliyeti içindeki payı giderek azalmıştır³³.

Emlak Kredi Bankası'nın, Emlak Bankası'na dönüşümü 1988 yılında büyük çaplı bir dönüşüm olmuş ve farklı bir örgütlenme çatısı altında yepyeni bir banka oluşturulmuştur. 1987'de bir konut ihtisas bankası kimliğindeki Emlak Kredi Bankası, ticari banka olan Anadolu Bankası'yla birleştirilmiştir.

1989 yılında banka, organizasyon şemasını yemden örgütlemiş ve verimli çalışabilmesi için otomasyon çalışmaları yapmıştır. Bu dönemde yaşadığı tüm sıkıntılara rağmen Emlak Bankası 1988 sonrası dönemde de, başarılı konut projelerini gerçekleştirmiştir. Emlak Bankası 1984 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuş, 1989 yılında yuva kredileri adıyla yeniden kredi açmaya başlamıştır. Banka toplam mevduatı içindeki payı giderek artan konut edindirme yardımı fonlarını, düşük maliyetli kredi kaynağı olarak bu amaçla kullanmıştır. Yasasında ancak 75 metrekareye kadar taban alanı olan konutların finansmanı için kullanılması öngörülen konut edindirme yardımı fonları, bu kısıtlayıcı hükümler nedeniyle yasanın amacı doğrultusunda kullanımı çok sınırlı olmuştur³⁴.

³³ DPT, Konut özel İhtisas Komisyonu Raporu-Sekizinci 5 Yıllık Kalkınma Planı, . Ankara, 2001, s.86.

³⁴ Eraydın, Türel ve Güzel, a.g.k., s.67.

1991–2001 Dönemi

1990'lı yıllarda Pamukbank, Dışbank, İmar Bankası, İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası, Akbank ve Halk Bankası tüketici kredisi adı altında, bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır. Ancak 1994 yılının ilk yarısında ortaya çıkan ve finansman piyasasını derinden etkileyen kriz nedeniyle, bu dönemde bankalar konut kredisi vermeyi durdurmuşlardır.

1996 yılında Toplu Konut İdaresine kullandırılan pay % 7'ye çıkmasına rağmen, 1997 yılında % 3, 1998'de ise % 6 olarak gerçekleşmiştir. 17 Ağustos depreminin gerçekleştiği 1999 yılında ise, Fon gelirlerinin ancak % 2'si kullandırılmıştır. 1990 yılından 2000 yılına kadar geçen dönemde Toplu Konut Fonunun, Toplu Konut İdaresi tarafından toplam kullanım oranı, yaklaşık olarak % 9 seviyesinde kalmıştır.

Tablo 1.7. incelendiğinde; Toplu Konut Fonunun 1999 yılında 62.394 trilyon TL olan toplam gelirinin, 2000 yılında 105.456 trilyon TL.'ye yükseldiği görülmektedir. 1999 yılında Toplu Konut Fonu gelirlerinin yaklaşık % 75'i satış gelirleriyle kredi dönüşlerinden sağlanmıştır. Ancak bu oran 2000 yılında yaklaşık olarak % 5'e inmiştir³⁵.

Tablo 1.7. Toplu Konut Fonu Gelirleri (1999-2000)

Gelir Kaynakları	Milyar TL (1999 yılı)	%	Milyar TL (2000 yılı)	%
Geçen Yıldan Kalan	168	0.43	2.263	1.19
Diğer Gelirler	1.046	1.67	2.231	2.11
Satış Gelirleri	23.393	37.48	22.772	21.59
Kredi Geri Dönüşleri	20.403	37.23	37.810	35.86
İdari Bütçeden Aktarmalar	1.165	1.86		
Borç Geri Dönüşü	215	0.34	958	0.92
Katma Değer Vergisi	384	0.61	100	0.09
SYDF'den Aktarılan	9.850	15.77		
Gecekondu Önleme Ödemesi			548	0.51
Toplam	62.394	100	105.456	100

Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kaçmaz, op.cit., s. 71.

³⁵ Kaçmaz, a.g.k., s.71

Tablo 1.8. incelendiğinde; şehit ailelerinin kredi uygulamalarından, aralık 2001 sonuna kadar toplam 8.860 kişinin yararlandığı görülmektedir. Kooperatifler ve Toplu Konut Yapımcıları tarafından yürütülen 395.452 adet konuta kredi desteği sağlanmıştır. 1990-2001 yılları arasında, hazır konut satın alınması veya kendi konutunun yapılması halinde açılan Ferdi Kredi uygulaması kullanılmamıştır. Toplu Konut Fonu tarafından finansman desteği sağlanan konutlardan % 94'ünün inşaatı tamamlanmış bulunmaktadır.

**Tablo 1.8. Yıllara Göre Yeni Kredi Açılan Konut Sayıları
(1990-2001)**

Yıllar	Toplu Konut	Ferdi Kredi	Şehit Aileleri	TOPLAM (adet)
1990	113.003	-	36	113.039
1991	83.272	-	26	83.298
1992	24.327	-	484	24.811
1993	16.746	-	307	17.053
1994	30.313	-	261	30.574
1995	25.709	-	861	26.570
1996	25.952	-	1.047	26.999
1997	21.355	-	1.204	22.559
1998	36.185	-	1.435	37.620
1999	14.296	-	1.305	15.601
2000	1.828	-	1.071	2.899
2001	2.466	-	823	3.289
Toplam	395.452	-	8.860	404.312

Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

1999 yılında Konut Edindirme Yardımı (KEY) Hesabının, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları" bünyesinde tasfiyesine karar verilmiştir. Bu amaçla, 29 Aralık 1999 tarih ve 23921 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Konut Edindirme Yardımı Hesabının tasfiyesine dair Kanun Hükmünde Kararname yayımlanmıştır. Bu Kararnameye göre, T.Emlak Bankası A.Ş.'ye ait gayrimenkullerden Konut Edindirme Yardımı Hesabı toplamı karşılığı Emlak Konut A.Ş.'ye aynı sermaye olarak devredilecektir. Emlak Konut A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülerek, KEY Hesabı karşılığı tekabül eden hisseler, bu hesaptan alacaklı olanlara payları oranında hisse senedi olarak verilecektir³⁶.

³⁶ T.C. Merkez Bankası, <http://www.tcmb.gov.tr/~iscidvz/tkib.htm>

2002 -2006 Dönemi

TOKİ 2003-2006 döneminde, yani AKP iktidarı döneminde, Türkiye genelinde 421 şantiye kurdu, 156 bin 891 konut üretti ve 600 kişiye istihdam sağlamıştır. 350 bin konutluk projeksiyon yapılmış, 2007 sonuna kadar da 250 bin konutun başlaması ve büyük kısmının tamamlanması hedeflenmiştir. 66 belediyeyle gecekondü dönüşüm protokolleri imzalanmış ve 36 belediye ile 35 bin konutluk uygulama başlatılmıştır.

Toplu Konut İdaresinin bu dönemdeki başlıca gelirleri;

- Konut, iş yeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden,
- İdare tarafından açılacak kredilerin geri ödemelerinden,
- Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve iş yerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok %25'i oranında alınacak katılım payından,
- Yurt dışından sağlanacak kredilerden,
- Bütçe yasaları ile ayrılan ödeneklerden meydana gelmektedir.

Kurumun 2002 ve 2003 yılları gelirlerine ilişkin tablo aşağıdadır.

Tablo 1.9. Toplu Konut İdaresinin 2002-2003 Yılları Arası Gelirleri

(Milyon TL)	31.12.2002	31.12.2003
A. Faaliyet Gelirleri	221.470.117	353.759.194
B. Faaliyet Gelirlerinden İndirimler (-)	(8.453.524)	(16.225.043)
Brüt Esas Faaliyet Geliri veya Gideri	213.016.593	337.534.151
C. Yatırım ve Plasman Giderleri (-)	(17.518.715)	(332.334.164)
Esas Faaliyet Geliri veya Gideri	195.497.878	5.199.987
D. faaliyet Giderleri (-)	(153.881.773)	(22.490.806)
Ana Faaliyet Gelir-Gider Farkı	41.616.105	(17.290.819)
E. Diğer Faaliyetlerden Sağlanan Olağan Gelirler	106.266.342	199.284.722
F. Diğer Faaliyetlerden Olağan Giderler (-)	(387.967)	(20.551.669)
G. Finansman Giderleri (-)	(19.431.978)	(11.793.622)
Olağan Faaliyet Gelir veya Giderleri	128.062.502	149.648.612
H. Olağandışı Gelirler	56	295
I. Olağandışı Giderler (-)	(1.885.888)	(32.224)
Dönem Net Gelir/(Gideri)	126.176.670	149.616.683

Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Tablo 1.9. incelendiğinde; 2002 yılındaki 221.470 milyar liralık faaliyet gelirinin % 51' i kredili taşınmaz satışlarının faiz gelirinden, % 49 'u kullanılan kredi faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

2003 yılında en büyük faaliyet geliri kalemini % 57.5 ile Emlak Bankasından devralınan varlıkların satışı oluşturmaktadır.

Kredili taşınmaz satışlarından elde edilen faiz geliri 2002 yılında 113 trilyon liradan 2003'de 37.6 trilyon liraya, kullanılan kredilerden sağlanan faiz geliri aynı dönemde 107.7 trilyon liradan 90.4 trilyon liraya gerilemiştir.

Faaliyet giderleri 2002'de 153.8 trilyon lira iken 2003 yılında 22.4 trilyon liraya inmiş, 2002 yılı giderlerinin 145.6 trilyon lirası taşınmaz satış ve tahsis zararlarından oluşmuştur.

145.6 trilyon liralık gider, T. Emlak Bankası A.Ş.den, bilanço değerleri üzerinden devralınan taşınmazların bilanço değerlerinin yüksek, satış değerlerinin düşük olmasından kaynaklanan satış zararlarından oluşmuştur.

1.2.3. Konut İhtiyacı

Türkiye'nin son yıllarda konut üretimine ayırdığı finansman kaynakları gittikçe daralmıştır. Bunun sonucunda her yıl üretilen konut üretiminin, konut gereksinimine oranı düştüğü için konut açığı sorunu büyümektedir. Ülkenin mevcut konut açığının kapanması bir yana, artan nüfus ve hızlı kentleşmenin yarattığı konut gereksinimi, mevcut konut açık stokuna katkıda bulunmaktadır.

Türkiye, nüfus artışı ve hızlı bir kentleşme olgusu yaşamaktadır. Türkiye nüfusunun ve dolayısıyla konuta yönelik ihtiyacın artması, konutu ön plana çıkarır. Habitat II toplantısı dolayısıyla hazırlanan "Ulusal Rapor ve Eylem Planında", 2000-2005 yılları arasında Türkiye'nin konut gereksinimi tahmin edilmiştir.

Yapılan tahminlere göre, 2005 yılında Türkiye nüfusu 71.7 milyona çıkacaktır. (Bu rakam 2000 yılı itibarıyla 67.8 milyondur.) Bu tarihe kadar nüfusu 20.000'in üstüne çıkacak yerleşim merkezlerinde konut ihtiyacını karşılayabilmek için yıllık konut üretim kapasitesinin 1995 yılında 414.000'den başlayıp, 2000 yılında 500.000'e ve 2005 yılında 616.000'e ulaşmış olması gerekmektedir³⁷.

³⁷ Uludağ, a.g.k., s. 216

Nüfus artışına bağlı olarak artan konut gereksinimi üzerine, yılda ortalama olarak 300.000 adet konut üretilmesi gerekmektedir³⁸.

Devlet Planlama Teşkilatı'nın tahminlerine göre, 1995-2000 yılları arasında inşa edilen konut sayısı yaklaşık 1.3 milyon düzeyinde gerçekleşmiştir. O dönem için ön görülen rakamın 2.5 milyon olduğu düşünülürse, konut ihtiyacının 1.2 milyon adedinin kaçak yapılaşma ile karşılandığı tahmin edilmektedir. Kaçak yapılaşma oranı büyük kentlerde % 60 lara kadar ulaşırken, üç büyük kentte ki toplam kaçak konut sayısının 2 milyon adet olduğu tahmin edilmektedir.

Tablo 1.10. Türkiye'de Konut İhtiyacı

Yıllar	Yıllık Kent Nüfusu Artışı ⁽¹⁾ (Kişi)	Kentlerde Demografik Konut İhtiyacı	Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı
2001	2.100.000	496.400	72.200	568.600
2002	2.200.000	521.300	72.200	593.500
2003	2.221.000	527.500	72.200	599.700
2004	2.358.000	561.400	72.200	633.600
2005	2.545.000	607.400	72.200	679.600
Toplam		2.714.000	361.000	3.075.000

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı

Tablo 1.10'da görüldüğü gibi; 2005 yılında kentlerde ki toplam konut ihtiyacı, demografik artışa bağlı konut ihtiyacı ile yenileme ve afet konutu ihtiyacı toplamı da yaklaşık olarak 3 milyon adettir.

³⁸ Gayrimenkul Semineri 111, Rıza Turagay'ın Konuşması, İstanbul: 3 Mayıs 2002

Tablo 1.11. 2003-2005 Arası Yapı Ruhsat Toplamı

Yapı Ruhsatı, Ocak-Haziran Ayları Toplamı					
		Bina Sayısı	Yüzölçümü m2	Değer (milyon TL)	Daire sayısı
YILLAR	2005	43.174	39.400.208	14.619.305.647	204.565
	2004	30.971	28.735.868	9.554.834.335	130.256
	2003	19.200	17.234.351	4.996.052.644	76.047
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)	2005	39,40	37,10	53,00	57,00
	2004	61,30	66,70	91,20	71,30

Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri - Devlet Planlama Teşkilatı

2005 yılı ilk altı ayında, 2004 yılı ilk altı ayına göre Yapı Ruhsatı verilen bina sayısında **%39,4**, değerinde **%53,0**, daire sayısında ise **%57,0** artış hesaplanmıştır

Tablo 1.12. 2003-2005 Arası Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Haziran Ayları Toplamı					
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Değer (milyon TL)	Daire sayısı
YILLAR	2005	21.192	18.775.440	6.732.480.157	86.782
	2004	18.377	14.117.294	4.513.001.274	73.202
	2003	17.067	13.232.907	3.762.863.676	70.668
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)	2005	15,30	33,00	49,20	18,60
	2004	7,70	6,70	19,90	3,60

Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri - Devlet Planlama Teşkilatı

Tablo 1.12’de görüldüğü gibi; 2005 yılı ilk altı ayında, 2004 yılı ilk altı ayına göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen bina sayısında **%15,3**, değerinde **%49,2**, daire sayısında **%18,6**, oranında artış hesaplanmıştır.

Tablo 1.13’de görüldüğü gibi; bina sayımı istatistiklerine dayanarak, konut sayılarının bölgelere göre dağılımı yer almaktadır. 1984 yılında toplam konut sayısı 7.096.277 adet iken, 2000 yılında % 129 oranında artış göstererek 16.235.830'a yükselmiştir. Marmara bölgesi % 152,7 oranında artışla 2000 yılı itibariyle konut sayısının

en yoğun olduğu bölge olup, onu 2.783.819 adet konut sayısı ile İç Anadolu bölgesi takip etmektedir.

Tablo 1.13. Konut Sayılarının Bölgelere Göre Dağılımı (1984-2000)

Bölgeler	1984	2000	(%)
Akdeniz	770.917	2.078.908	169.6
İç Anadolu	1.473.868	2.783.819	88.8
Güneydoğu Anadolu	372.562	946.373	154
Doğu Anadolu	365.035	746.943	104.6
Karadeniz	743.173	1.602.619	115.6
Ege	1.186.503	2.557.077	115.5
Marmara	2.184.219	5.520.091	152.7
Toplam	7.096.277	16.235.830	128.7

Kaynak: DİE Bina Sayımı İstatistikleri

İç Anadolu bölgesini, % 115,5'lik artış ile Ege bölgesi ve % 169,6'lık artış ile Akdeniz bölgesi takip eder. Konut sayısının en az olduğu bölge, Doğu Anadolu bölgesidir. Bu bölgedeki konut açığı ve gereksinimi, bölgelere göre konut başına düşen kişi sayısını tespit ederek görebilmek mümkündür.

Tablo 1.14'de 2000 yılında bölgeler itibariyle, konut başına düşen kişi sayıları verilmektedir. Bina sayımı istatistikleri 2000 yılı öncesinde, sadece 1984 yılında gerçekleştirildiği ve 1984 yılında nüfus sayımı yapılmadığı için bu tabloyu 1984 yılı verileriyle gerçekleştirmek ve aralarında karşılaştırma yapmak mümkün olmamıştır.

Tablo 1.14. Bölgelere Göre Konut Başına Düşen Kişi Sayısı (2000)

Bölgeler	Konut sayısı (adet)	Nüfus Miktarı (kişi)	Nüfus Miktarı /Konut Sayısı (kişi)
Marmara	5.520.091	17.351.417	3
Ege	2.557.077	8.953.375	4
Akdeniz	2.078.908	8.723.839	4
İç Anadolu	2.783.819	11.625.109	4
Karadeniz	1.602.619	8.439.355	5
Güneydoğu Anadolu	946.373	6.604.205	7
Doğu Anadolu	746.943	6.147.603	8
Toplam	16.235.830	67.844.903	4

Kaynak: DİE ve DPT verilerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Kültürel değişimler ve daha yüksek gelir seviyesine ulaşmanın sonucu yaşam standartlarının yükselmesi, konuta ilişkin bireysel taleplerde önemli artışlara sebep olur. Yaşlı nüfusun artışı, bölünen aileler, evlenmemiş kişi sayısındaki artış sonucunda daha küçük hane halkı yönündeki gelişmeler, özellikle son yıllarda konut talebinde önemli ölçüde artışlara neden olmuştur.

Konut başına düşen kişi sayısı, bölgenin gelişmişlik derecesi, bölgede yaşayan kişilerin sosyo-ekonomik yapısı ve bölgeye yapılan yatırımlarla yakından ilişkilidir. Bölgede yaşayan nüfusun fazla olmasına rağmen, yeteri kadar konut bulunmaması konut ihtiyacı olduğunu ortaya koymaktadır. Tablo 1.16'da görüldüğü gibi; bunu en iyi ifade eden bölge Doğu Anadolu Bölgesi olup, 2000 yılının rakamlarına göre bölgede her sekiz kişiye bir konut düşmektedir.

2000 yılı itibariyle, bölgelere göre konut başına düşen kişi sayısına bakıldığında en yüksek rakamın Doğu Anadolu Bölgesinde, en düşük rakamın ise Marmara Bölgesinde bulunduğu görülür. 1980 yılından sonra yoğun olarak gözlenen göç olgusuyla birlikte, üç büyük kentin nüfusunda belirgin şekilde artışlar gerçekleşmiştir. Eğitimli nüfusun özellikle Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi ve Orta-Batı Anadolu'da bulunması, buralarda ki önemli merkezlerin ticaret ve özel tarımla daha zenginleşmiş olması sonucunda endüstrileşmenin de burada gelişmesi, kırdan kente göçün bu yöre ve merkezlere doğru gelişmesi, bu bölgelerde konut açıklarının büyümesine ve sosyal açıdan kötü konutların çoğalmasına sebep olmuştur. 1990'lı yıllardan sonra gelişen turizm sektörü Akdeniz ve Ege bölgelerinde yeni iş olanağı sağladıkça göç buralara da yönelmiştir.

1.3. KONUT SORUNUNA GETİRİLEN ÇÖZÜM YOLLARI

1.3.1. Konut Sorununa Yaklaşımları

Türkiye'nin dinamik ekonomisi ve cazip demografik özellikleri, emlak sektörünün geleceğinin parlak olduğuna işaret etmektedir. Nüfusun yarısının 25 yaşın altında olduğu Türkiye'deki %1,5'lik nüfus artış hızı, %2,7'lik şehirleşme oranı ve %2,8'lik hane halkı büyüme hızı, diğer ülkelerle karşılaştırıldığında oldukça yüksek seyretmektedir. Emlak sektörü Türkiye'de uzun yıllardır güvenli ve popüler bir yatırım aracı olarak

değerlendirilmektedir. İnsanların ilk yatırım tercihi olarak gayrimenkulü seçtiği de görülmektedir.

3 yıllık durgunluk döneminin ardından 2004 yılının ortalarından itibaren emlak sektöründe canlanma gözlenmektedir. Emlak fiyatları halen 1997 ve 2000 yıllarında gördüğü en yüksek seviyelerin %10–15 kadar altında seyretmekte olup, bu farkın 2006 yılı içinde kapanabileceği düşünülmektedir.

Düşük enflasyon ve düşük reel faiz oranlarının oluştuğu bir ortamda, emlak piyasasının alternatif yatırım aracı olarak ilgi çekmesinin yanı sıra, uzun vadeli konut finansman modellerinin (mortgage) hayata geçirilmesinden de olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Uzun vadeli konut kredilerinin GSYİH içindeki payı Türkiye’de halen %0,5 gibi düşük bir seviyededir. Aynı oran ABD’de %53, AB’de %39 ve diğer gelişmekte olan ülkelerde ortalama %5-15 aralığındadır.

Hayat sigortası ve özel emeklilik fonları alanlarında yeterince gelişme kaydedememiş olan Türkiye’de, bankaların da gayrimenkul mülkiyetlerine sınırlamalar getirmiş olması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını(GYO) kurumsal emlak yatırımı alanında öne çıkartmaktadır.

Uzun vadeli yatırım anlayışına sahip olan ve yüksek risk bilinci taşıyan özel emeklilik fonlarının Türkiye’deki gelişimi, bu fonların enflasyonist etkilere karşı portföylerinde gayrimenkul yatırımlarına yer vermeleri sayesinde gayrimenkul piyasasındaki kurumsal yatırımcı talebini artıracaktır.

GYO’ların kurumlar vergisinden muaf olmalarının yanı sıra, kazançlarındaki gelir vergisine ilişkin oran “sıfır” olarak tespit edilmiştir. Deprem sonrasında, GYO’ların portföylerinde yer alan sigortalı ve yüksek kaliteli gayrimenkuller daha çok önem kazanmıştır.

İMKB’deki GYO’ların 2005 yılından itibaren UFRS bazında finansal raporlamaya geçecek olmaları özellikle operasyonel performanslarının şeffaflığını artırarak firmaların yatırımcılar tarafından daha iyi takip ve analiz edilmesine olanak sağlayacaktır.

Türkiye için önem taşıyan ve çözümü giderek ivedilik kazanan sorunlardan bir tanesi de "Konut ve Yerleşme Sorunu"dur. Bu sorunun çözümü için altyapılı, yeşilli, uygun ulaşım olanaklı arsaya gereksinim olduğu bilinen gerçektir. Değişik arsa üretim seçeneklerini olumlu ya da olumsuz yönleriyle sentezleyip, bunları karşılaştırarak yeni üretim şekilleri bulunmalıdır. Hızlı nüfus artışı ve şehirleşme, konut açığının her geçen gün biraz daha büyümesine neden olmaktadır. Gereksinimin ulaştığı boyutun karşısında, sağlıklı bir konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yönetimi ile gerçekleştirilmesi hemen hemen olanaksızdır. Özellikle kentlerde, sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte kısa zamanda çok sayıda konutun üretilmesine olanak verecek teknoloji ve örgütlenme süreçlerine gereksinim vardır³⁹.

Ülkemizde bu konuda çok titiz çalışma yapan ve sektörde güvenliği açısından en üstlerde yer alan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yaptığı konutlarda ülkemizde özellikle sağlamlığı tartışılmaz olmasından dolayı en çok satış yapan kurum haline gelmişlerdir.

1.3.2. Karşılaşılan Sorunlar

Konut konusunda karşılaşılan sorunları şu şekilde belirtebiliriz:

Ülkemizde özellikle son zamanlarda Mortgage sisteminde etkisi, bankaların verdiği uygun ev kredileri ve devletin destek vermesinden dolayı eskiye nazaran günümüzde ev almak en azından şimdilik karlı bir iş gibi görünmektedir.

Ülkemizde yaşanan hızlı kentleşmeden dolayı, gecekondululaşma oranının çok yüksek olduğunu görmekteyiz, hatta pek çok gecekondu mahallelerinde halen daha elektrik, su ve telefon hatlarının olmadığı da bilinmektedir ve özellikle seçim zamanlarında siyasi partilerin oy uğruna gecekondu sahiplerine tapu verdikleri bile görülmektedir. Konut sorunlarında dikkatimizi çeken en önemli sebep gecekondululaşmadır.

³⁹<http://www.tmmob.org.tr>, (05.06.2006)

Ülkemizin birinci dereceden deprem bölgesi olduğunun da unutulmaması gerekmektedir. Yapıların başlangıcından bitişine kadar Yapı Denetim Yasası ve Yönetmeliği'ne göre ilgili TMMOB birimlerince denetlenmelidir.

Diğer bir sorunda hızlı kentleşmeyle paralellik gösteren yeşil alanın yok olması durumudur. Mimarlar ve mühendisler için üzerinde çok konuşulan konulardan biri, insan yapımı çevrenin bozulmayacak tasarımıdır. Ekolojiye duyarlı tasarımın amacı doğal çevreye en az zarar verecek şekilde binalar inşa etmek ve inşa edilen binaların o bölgenin doğal yapısına uygunluk göstermesidir. Bu bağlamda, binalarda, düşük enerji sistemleri ve biyoklimatik tasarım prensipleri, güneş enerjisi ve korunma, rüzgar yönü ve rüzgar tutucuları, itriyum ve yüksek bina üst alanları gibi ön cephe çatı tasarımı, elektronik sistem tasarımı, aydınlatma sistemleri, dikey peyzaj, şehir planları, yaşam- ölüm etkileri kent oluşumunda öncelikli, hatta zorunlu olarak dikkate alınması gereken faktörlerdir.

1.3.3. Çözüm Yolları

Olası çözüm önerilerine geçmeden önce şunu vurgulamakta yarar vardır ki, öncelikle Devletin çok sıkı politika izlemesi gerekmektedir, geçmişte yaşanan kötü anıların tekrar yaşanmaması için başta devlet olmak üzere herkesin üzerine düşen görevleri eksiksiz olarak yerine getirmesi gerekmektedir.

Konut sorunlarına getirilebilecek çözüm önerileri aşağıda sıralanmaya çalışılmıştır:

1) Kent korumacılığında kavramsal çerçeve, uygulamada sorun çözücü olmalı, koruma alanları siyasi iktidarlardan özerk bir yapıya kavuşturulmalıdır. Kentleşme ve çevre ilişkinin doğru kurulması ve kent korumacılığı, bölgesel planlama ve nazım plan kararlarının, sosyal içerikli bir bakışla olanaklıdır. Çünkü kentin sosyolojik gözlemine dayandırılmayan plan süreçleri başarısız olmaktadır.

2) Planlama süreçleri kent ve demokrasi meclislerince denetlenebilir olmalıdır. Yerel yönetimlerde tekil kişi belediyeciliğine son verilip, emeğe dayalı kadroların siyasi baskılardan arınmış kolektif üretimleri temel alınmalıdır. Halkın, merkezi ve yerel yönetimlerin tüm icraatlarına ilişkin doğrudan kaynağından bilgi edinme hakkı ve yolları açık tutulmalıdır.

3) Demokratik kitle örgütlenmelerinin önünü tıkayan başta Anayasa hükümleri olmak üzere siyasi partiler, dernekler ve seçim yasası demokratikleştirilmelidir.

4) Metropol acil gelişme aksları, kıyıları, göl ve nehir kenarları, önemli tarihi ve doğal sit alanları ve çevrelerindeki belediyeler öncelikle birliklerini kurmaya zorlanmalı, imar ve gelişme planları ise ilgili üst kurulların onayından geçerek işlerlik kazanmalıdır. Bu bölgelerdeki yasadışı uygulamalarda yaptırımcı ceza yasalarında değişiklik yapılmalıdır.

5) Mevzii imar uygulamaları kaldırılmalıdır. İmar ve orman afları yasaklanmalıdır. Kente karşı suç tanımı geliştirilerek yasal toplumsal yaptırımlara işlerlik kazandırılmalıdır.

6) Bölgesel planlama birimleri oluşturularak bölgesel planlamalar yapılmalı, kent planlama birimleri oluşturularak kentsel gelişme alanlarına yönelik kamulaştırma ana planı hazırlanarak, hangi sınıf toprakların, imara açılacağı veya kamulaştırılacağı belirlenmelidir.

7) Bölge Planlama, şehir planlama ve imar yasasında rantlara ve yağmalamaya olanak tanıyan maddelerin kaldırılmalıdır.

8) Kentsel rehabilitasyon çalışmalarına öncelik verilmelidir.

9) Metropoller için bölgesel acil durum planları yapılmalı.

10) Kamu, öncelikle kırsal alandan büyük kent merkezlerine yönelen plansız göç olgusunun önüne geçerek, gereksinimlerini sağlayamayacağı nüfusu kırsal alanda tutacak önlemlere ağırlık vermelidir.

BÖLÜM II

EMLAK KONUT GYO VE BİR UYGULAMA

2.1. EMLAK KONUT GYO

2.1.2. Emlak Konut Gyo Tarihçesi

1953 yılında kurulan Ankara İmar Ltd. Şti. ile Türkiye İnşaat Malzemeleri Ltd. Şti. (TİMLO) 1987 yılında birleşmiş ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı İnşaat ve İmar A.Ş. adını almıştır. 26.12.1990 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı İnşaat ve İmar A.Ş. ile iştiraki Emlak Yapı A.Ş.' nin kapatılarak birleştirilmesi suretiyle Emlak Konut A.Ş. oluşturulmuştur. Emlak Konut A.Ş. 29.07.2002 tarihinde Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye dönüşmüştür.

Türkiye'de İstanbul, Ankara ve İzmir'de ilk büyük toplu konut hamlesini başlatan Emlak Bankası'nın iştiraki Emlak Konut'un devamı olan Emlak GYO son dönemde arsa karşılığı gelir paylaşım esaslı projeler ile adından söz ettirmektedir. Öyle ki kurumun toplam değeri 2.5 milyar doları aşan son dönemde satışa çıkan 4 projeden kasasına girecek pay 1 milyar dolar civarındadır.

Emlak GYO, son 2 yılda arsa karşılığı gelir paylaşımı esasına göre inşaat yapım işlerinden asgari 2.5 milyar dolarlık konut satışı gerçekleştirilmesini sağlamıştır. Kurumun bu işte arsa karşılığında aldığı pay 1.2 milyar dolardır. 14 bin 858'si daire ve 257'si villa olmak üzere 15 bin 115 konutun toplam inşaat alanı 1 milyon 981 bin metrekaredir. Emlak GYO diğer taraftan konut inşa ettirip bunların satışını da üstlenmektedir. Bu konutların sayısı ise bin 160 dır.

Bilanço verilerine göre piyasa değeri 1.5 milyar doları aşan Emlak GYO, emlak piyasasının trendine bağlı olarak piyasa değerini 2007 sonuna kadar 3-4 milyar dolara çıkarmayı hedeflemektedir. Ayrıca Konut Edindirme Yardımları'nın tasfiyesi bitirse şirketin halka arzı da gündeme gelecektir.

Hisse senetleri İMKB'de işlem gören 9 gayrimenkul yatırım ortaklığının piyasa değerinin 1.5 milyar dolar bile olmadığı göz önüne alınırsa Emlak GYO'nun ne kadar dev bir kuruluş olduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye'nin konut piyasasındaki en büyük aktörü olan TOKİ'den sonra ikinci sırada yer almaktadır. En yakın rakibiyle arasında büyük bir uçurum bulunmaktadır.

2.1.2. Emlak Konut Gyo Projeleri

Eski Projeler

a) Ataşehir

İstanbul Anadolu yakasında, Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Ataşehir Projesi, 1. ve 2. Boğaz köprüleri çevre yollarının birleştiği bir kavşakta konumlanması sebebiyle Anadolu ve Avrupa yakasının önemli iş merkezlerine kolay ulaşım imkanı sağlamaktadır.

Ataşehir Projesi, şehir yoğunluğu ve gürültüsünden uzak ama şehirle iç içe yaşamak isteyenler için 18.000 konut ve 80.000 nüfus içerecek şekilde 4.300.000 metrekare alan üzerine planlanmıştır. Arazinin ortasından geçen TEM karayolu ile proje, doğu ve batı olmak üzere iki bölgeye ayrılmaktadır. Doğu bölgesi inşaatlarının yapımına 1989 yılında başlanmış ve bugüne kadar 1. 2. 3. ve 4. Etaplar tamamlanmıştır. Bu bölgede toplam 8702 konut bulunmaktadır.

b) Çorlu Projesi

İlçenin modern yerleşim alanlarından biri olan Çorlu Projesi 34 blokta bulunan 1864 konut ile ticaret merkezi ve sosyal tesis binasından oluşmaktadır. 240.000 metrekare alan üzerine inşa edilen 34 blok, A ve B olmak üzere iki ayrı tiptedir. Projemiz sosyal tesisleri, ticaret merkezi, yeşil alanları ve modern mimarisi ile ilçenin gözde yerleşim alanlarından biridir.

c) Elvankent Projesi

Elvankent projesi temiz havası, doğal çevresiyle birlikte 634.000 metrekare alanda kurulmuş, 1 ticaret merkezi ile 3500 konut ve villadan oluşan çağdaş bir projedir. Elvankent projesi ticari, kültürel, sosyal aktivite alanları, spor ve yürüyüş alanları ile Elvankentliler için çağdaş bir yaşam sunmaktadır.

d) Koru Evleri

Ormanı, çevresindeki koyuları ve plajları ile yazlık; şehir merkezinin bir parçası olması ve mimari tasarımıyla da kışlık konut özelliklerine sahip Sarıyer Koruevleri projesinde, toplam 45.000 metrekarelik site alanının sadece 6.000 metrekaresi 332 adet konut ve 1 ticaret bloğu için inşaat alanı olarak ayrılmıştır. Kalan 39.000 metrekare alan sosyal ve kültürel tesislere ayrılmıştır.

e) Marmara Ereğlisi

Yaz aylarında tatilinizi geçirebileceğiniz, kış aylarında ise Tekirdağ ve İstanbul illerine yakınlığı ile hafta sonlarını geçirebileceğiniz projemiz yaklaşık 140.000 metrekare alan üzerine 443 villa olarak planlanmıştır. 443 villa 3 oda, 4 oda ve cumbalı olmak üzere 3 ayrı tipten oluşmaktadır. Bölgede yeşil alanının genişliğiyle ünlü projemiz içerisinde 1 ticaret merkezi, 1 anfi tiyatro ve yüzme havuzları bulunmaktadır.

f) Mavişehir

Mavişehir Projesi kapsamında yaklaşık 15.000 konutluk kapasite öngörülmüştür. Proje alanı, çevre yolu ile güney ve kuzey olmak üzere iki alt bölgeye ayrılmaktadır. Güney bölgesi 1. ve 2. Etaplar toplam 5321 konut üretilerek tamamlanmıştır.

Tamamlanan ve Devam Eden Projeler

a) Ataşehir Residence

Projenin, zemin + 23 kattan oluşan 2 bloğunda toplam 180 daire, 7 ofis ve 1 sosyal tesis bulunmaktadır. 180 dairenin 45 adedi (1+1), 1 adedi (2+1), 45 adedi (3+1) ve 89 adedi (4+1) olarak planlanmıştır.

b) Yıldızkent

Yıldızkent Projesi, 42644 metrekare parsel alanı üzerine 3 Etap olarak projelendirilmiş olup toplam 1160 konut ile birlikte 1 adet 24 derslikli ilköğretim okulundan oluşmaktadır. 1. Etapta bulunan 476 adet konutun 200 adedi (2+1), 276 adedi ise (3+1) dairelerden oluşmaktadır. 2. Etapta ise 60 adet (1+1), 56 adet (2+1) ve iki farklı tipten oluşan 232 adet (3+1) olmak üzere toplam 348 adet konut bulunmaktadır. 3. Etaptaki 336 adet konutun ise 188 adedi (2+1), 148 adedi de (3+1) konutlardan oluşmaktadır.

c) İdeal-İst Kent

Proje, 330 dönüm arazi üzerine kurulu olup 250 adet tek ve ikiz villa ile 606 adet apart daireden oluşmaktadır. Villa tipi evleri ve az katlı apartmanlarıyla arazi üzerine yatay olarak yerleştirilmiş olan proje, yeşil alanlarının çokluğu ile dikkat çekmektedir.

d) Kent Plus Ataşehir

Kent Plus Ataşehir; toplam 121.020 m² (yollar hariç) alan üzerinde 6 ayrı site olarak kurulacaktır. Projede 20.000 m² alan bina oturumları için ayrılmış olup, 25.000 m² alan ise sosyal donatı aksı olması için bırakılmıştır. Kalan 65.000 m²'lik alan ise, spor alanları ve peyzaj alanları olarak kullanılacaktır.

e) Kent Plus Mimar Sinan

Toplam 19 blokta 660 daireden oluşacak olan KentPlus Mimar Sinan projesi, toplam 42.000 metrekareye yayılacak ve alanın 32.000 metrekaresi sosyal donatı ve peyzaja ayrılacaktır. KentPlus Mimar Sinan'da, her talebe göre farklı büyüklükte ve deniz manzaralı daire seçenekleri sunulmaktadır. Projede, 120 adet 1+1, 60 adet 2+1, 160 adet 4+1 ve 320 adet 3+1 daire yer alacaktır.

f) My World

Proje, 32000 m² 'si bina yerleşimi ve 154000 m² 'si doğal yaşam alanı olmak üzere toplam 186000 m² alan üzerinde, 8 mahallede toplam 34 blok ve 9 farklı bina tipi olacak şekilde kurulmaktadır. Toplam 3138 daire, 67 m² 'den 461 m² 'ye kadar 21 farklı seçenekle sunulmaktadır.

g) Uphill Court

Proje, Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında toplam 100000 m² 'lik alanda yapılanmaktadır. 20 blok, 1744 daire ve towers ile 60 m² 'den 400 m² 'ye kadar değişen farklı daire seçenekleri ve toplam 3500 adetlik kapalı otoparkıyla kurulmaktadır.

h) Soyak Mavişehir

Proje, yaklaşık 130.000 m²'lik bir alan üzerine kuruluyor. 1500 daireden oluşan Soyak Mavişehir'de 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 64 m²'den 200 m²' ye kadar farklı büyüklükte daireler yer almaktadır. Son derece modern tasarlanmış olan dairelerde ayrıca büyüklüklerine göre ebeveyn banyosu ve giyinme odasıyla bir veya iki klima da bulunmaktadır.

ı) Misstanbul

101 bin metrekare arazi üzerinde hayata geçirilecek Misstanbul projesinde bine yakın konut inşaatı planlanmaktadır. Güvenli, huzurlu ve dinamik bir yaşam mekanının sunulduğu Misstanbul Evleri'nde konfor ve yüksek kalite de göze çarpan özellikler arasında yer alıyor. 2+1, 3+1, 4+1 ve farklı metrekarelerde dört tip konutun yapılması planlanan projede ulaşım kolaylığı da önemli bir ayrıcalık yaratıyor. Projedeki konutların tamamı Trakya formasyonuna sahip zeminde, zemin etüdüleri yapılarak depreme dayanıklı tünel kalıp sistemi ile inşa edilmektedir.

2.2. EMLAK GYO A.Ş.'NİN KONUT SORUNUNA İLİŞKİN ÖNERİLERİ İLE İLGİLİ BİR UYGULAMA

2.2.1. Amaç

Bu anket çalışması, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı(GYO)'nın konut sorununa getirdiği çözümleri araştırmak amacıyla yapılmıştır. Çalışma Emlak GYO' dan konut alan Ataşehir sakinlerine uygulanmıştır.

Bu araştırma;

1. Emlak GYO dan konut alan 100 ev sahibi ile,
2. Araştırma kapsamında veri toplama amacıyla kullanılan 30 soruluk anket ile,
3. Örneklem olarak belirlenen kişilerin ankete verdikleri cevaplar ile sınırlıdır.

2.2.2. Metodoloji

Emlak GYO dan, 2006 yılı Ocak – Haziran döneminde konut satın alan bireylerin sayısı 2013 dür. İstatistiksel olarak çekilen örneklemin, evrenin %5 ini oluşturması temel alınmış, örneklem birimi sayısı 100 kişi olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda, Emlak GYO dan konut alan 100 birey rasgele yöntemi ile seçilmiştir.

Yapılan anket çalışması, Haziran 2006 tarihinde, 100 kişiye uygulanmıştır. Anket formu, toplam otuz adet soruyu içermektedir. Sorular, çalışmanın amacına uygun olarak üç gruptan oluşmaktadır. İlk grupta konut sahiplerinin demografik özellikleri ile konut sahiplerinin konutları ile ilgili özellikleri, ikinci grupta Emlak GYO nun konut sorununa getirdiği çözümler ve hizmetleri kapsamaktadır.

Anket formunun hazırlanmasında, görüş alma amacıyla sorulan soruların kolay anlaşılabilir, kısa, açık, tarafsız ve yönlendirici olmayacak şekilde ifade edilmesine; bilgi düzeyini ölçmeye yönelik soruların ise; temel kavramlardan oluşmasına dikkat edilmiştir.

Anket formunun, bireylere uygulanmasının ardından bilgisayar ortamında veri giriş işlemi gerçekleştirilmiştir. İstatistiksel analiz için SPSS 12 paket programı kullanılmıştır.

Hipotezler

1. Bireylerin konutlarında oturma sıklıkları ile gelir durumları arasında anlamlılık olup olmadığının incelenmesi.
2. Bireylerin oturdukları konutun büyüklüğü ile ailelerindeki birey sayıları arasında anlamlılık olup olmadığının incelenmesi.
3. Oturulan konutun büyüklüğü ile aile gelir durumu arasında anlamlılık olup olmadığının incelenmesi.
4. Kişilerin aynı evde oturma süreleri ile ısınma sistemleri arasında anlamlılık olup olmadığının incelenmesi.
5. Konut sahiplerinin konut alırken ki ödeme şekilleri ile ödeme şartlarından memnun olup olmamaları arasında anlamlılık olup olmadığının incelenmesi.
6. Gelir durumuna göre kredi taksitlerini değerlendirme arasında anlamlılık olup olmadığının incelenmesi.
7. Aynı konutta oturma süresi ile deprem güvenliği görüşü arasında anlamlılık olup olmadığının incelenmesi.

2.2.3. Araştırma Yönteminin Güvenilirlik Derecesinin Belirlenmesi

Anket Emlak GYO dan konut alan 100 kişiye uygulanmıştır. Anketin güvenilir olup olmadığını testi için güvenilirlik analizi yapılmıştır. Burada amaç, ölçülmek istenen ortak değeri, eşit olarak paylaşmayan değişkenleri belirlemek ve bu değişkenleri analiz dışında bırakarak, ölçeğin iç tutarlılığının arttırmaktır.

Analiz aşamasında ölçülmek istenen ortak değeri temsil etmeyen değişkenlerin tespitinde Alfa Katsayısı (Cronbach alfa) ve Parça Bütün Korelasyonundan (Item-Total Correlation) yararlanılmıştır.

Tablo 2.1. Veri analizi

	N	%
Geçerli gözlem	100	100,0
Aşan değer	0	,0
Toplam	100	100,0

Tablo 2.2. Güvenilirlik analizi

	Kronbah alfa	
Kronbah alfa	standartlaştır ılmış	N
,871	,883	30

Tablo 2.1. girilen verilerde kayıp gözlem olup olmadığını göstermektedir. Örneklem birimi 100 olup, herhangi bir kayıp gözlem bulunmamaktadır. Anketin güvenilirliğini test etmek için yapılan güvenilirlik analizi sonucu Tablo 2.2. de yer almaktadır. Güvenilirlik analizi, alfa katsayısı yöntemine göre yapılmıştır. Elde edilen katsayı $\alpha=0,871$ dir.

Anket sorularından, anket güvenilirliğini olumsuz olarak etkileyen ve güvenilirliği düşüren soruların tespiti için yapılan güvenilirlik analizinde birim istatistiği (item-total statistics) incelenmiştir. İnceleme esnasında, kimi soruların alfa güvenilirlik katsayısını etkilediği ve bu soruların anketten çıkarılması durumunda, kronbah alfa katsayısının 1 değerine daha çok yaklaştığı görülmüştür. Örneğin, konutun büyüklüğü sorusunun çıkarılması durumunda, anket güvenilirliği 0,878 e, anket uygulanan bireyin mesleği sorusunun çıkarılması ile de anket güvenilirliği, 0,889 a ulaşmaktadır. Bu sorular anketten çıkarılmadan da anket güvenilirliği yüksek çıkmıştır. Aynı zamanda bu soruların analiz aşamasında sonuçları etkileyen sorular olması nedeniyle anketten çıkarılmamıştır.

Modelin ve soruların uyumluluğu için F testi, ölçekte yer alan soruların bir toplamsal ölçek oluşturacak biçimde hazırlanıp hazırlanmadığını ölçmek için, Tukey Toplanabilirlik Testi (Tukey's test of additivity), soru ortalamalarının birbirine eşit olup olmadığını ölçmek için, Hotelling T² testi kullanılmıştır.

Tablo 2.3. ANOVA Friedman testi ve Tukey testi

	Kareler toplam	s.d.	Kareler ortalaması	F değeri	p-değeri
Gruplar arası	620,108	99	6,264		
Gruplar Birimler arası içi	1960,655	29	67,609	83,702	,000
toplanabilirlik	17,982	1	17,982	22,429	,000
denge	2301,030	2870	,802		
toplam	2319,012	2871	,808		
Toplam	4279,667	2900	1,476		
Toplam	4899,775	2999	1,634		

Tablo 2.4. Hotelling T² testi

Hotelling t ²	F	s.d. 1	s.d.2	P-değeri
2545,876	62,960	29	71	,000

Güvenilirlik analizinin ardından, anketin faktör yapısının kantitatif olarak doğrulanması amacıyla faktör analizi yapılmıştır. SPSS 12 paket programı kullanılarak yapılan faktör analizinde, yönlendirme yöntemi (rotasyon) olarak “quartimax” yöntemi kullanılmıştır. Değişkenler faktörler altında toplanmış ve açıkta değişken kalmamıştır. Bu sebeple varsayımlar uyumludur. Bu nedenle sadece Faktör 1 in güvenilirliğinin test edilmesi yeterli olacaktır. Faktör 1 de bulunan değişkenler için, yapılan analiz sonuçları aşağıdadır.

Tablo 2.5. Faktör 1 için güvenilirlik analizi

Kronbah alfa	Kronbah alfa standartlaştırılmış	N
,871	,873	5

Tablo 2.6. Birim İstatistiği

	Ölçek ortalaması	Ölçek varyansı	Ölçek korelasyonu	Sorunun çıkarılması durumunda alfa değeri
Konutların kullanıcı ihtiyacına göre planlanması	7,58	7,66	,730	,835
Konutların odaların yerleşim planı kullanışlıdır	7,32	7,735	,723	,837
Konutların ısıtma sistemi ve izolasyonu yeterlidir.	6,99	7,869	7,14	,839
Konut teslimatından sonraki hizmetlerden memnunum.	6,87	7,488	,640	,861
Emlak GYO toplu konut sektöründe güvenilir bir kurumdur.	7,64	7,99	,689	,845

Faktör 1 in analizi yapıldığında, ölçeğin güvenilir ve soruların birbirleri ile olan korelasyonlarının yüksek çıktığı görülmüştür. Diğer faktörlerde de benzer sonuca ulaşılmış ve açıkta faktör altına alınamayan soru kalmamıştır.

2.2.4. Araştırmanın Sonuçları ve Değerlendirilmesi

Bölüm-1

Soru-1 : Cinsiyetiniz?

Ankete katılan bireylerin cinsiyetleri incelendiğinde, % 61 inin erkek, % 39 unun bayan olduğu saptanmıştır.

Tablo 2.7. Cinsiyet

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
erkek	61	61,0	61,0	61,0
kadın	39	39,0	39,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru-2 : Medeni Durumunuz?

Konut alan bireyin medeni durumu incelendiğinde, %70 inin evli, % 30 unun ise bekar olduğu saptanmıştır.

Tablo 2.8. Medeni_Durum

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
evli	70	70,0	70,0	70,0
bekar	30	30,0	30,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru-3 : Mesleğiniz?

Konut sahiplerinin meslekleri incelendiğinde, konut sahiplerinin % 39 unun serbest meslek ile uğraştıkları, %24 ünün mühendis, % 17 sinin ev hanımı, % 11 inin öğretmen, %7 sinin öğrenci, % 2 sinin ise mimar olduğu saptanmıştır.

Tablo 2.9. Meslek

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Serbest meslek	39	39,0	39,0	39,0
Ev hanımı	17	17,0	17,0	56,0
Mühendis	24	24,0	24,0	80,0
Öğrenci	7	7,0	7,0	87,0
Öğretmen	11	11,0	11,0	98,0
Mimar	2	2,0	2,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru-4 : Ailenizdeki kişi sayısı?

Konutlarda yaşayan kişi sayısını saptamak amacıyla, aile kişi sayıları sorulmuştur. Bu doğrultuda elde edilen tanımlayıcı istatistikler tablo 2.10 da verilmiştir. Ankete katılan bireylerin yanıtları incelendiğinde, bir konutta yaşayan insan sayısı ortalama 3 tür. Bir konutta yaşayan minimum birey sayısı 1, en fazla yaşayan birey sayısı 5 olarak saptanmıştır. Ankete katılan bireylerin, % 34 ünün konutlarında üç kişi, % 20 sinin dört kişi, % 19 unun beş kişi, % 14 ünün iki kişi, % 13 ünün ise tek olarak yaşadıkları saptanmıştır. Ankette sorulmasına rağmen aynı konutta yaşayan birey sayısının “altı ve fazlası” seçeneğinin işaretlenmediği görülmüştür.

Tablo 2.10. Birey Sayısı

Ailedeki birey sayısı	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
1 kişi	13	13,0	13,0	13,0
2 kişi	14	14,0	14,0	27,0
3 kişi	34	34,0	34,0	61,0
4 kişi	20	20,0	20,0	81,0
5 kişi	19	19,0	19,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru-5 : Gelir durumunuz?

Tablo 2.11 de ankete katılan konut sahiplerinin, gelir durumları incelendiğinde; %23 ünün gelirinin 3.750-YTL ve üssü olduğu, % 18 inin 1.750–2.250-YTL olduğu, %17 sinin 2.250–2.750-YTL, %14 ünün 3.250–3.750-YTL, %12 sinin 1.250–1.750-YTL, %10 unun 2.750–3.250-YTL, ve son olarak % 6 sının 750–1.250-YTL aralığında olduğu saptanmıştır.

Tablo 2.11. Gelir

Gelir	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
750-1250	6	6,0	6,0	6,0
1250-1750	12	12,0	12,0	18,0
1750-2250	18	18,0	18,0	36,0
2250-2750	17	17,0	17,0	53,0
2750-3250	10	10,0	10,0	63,0
3250-3750	14	14,0	14,0	77,0
3750 ve üssü	23	23,0	23,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru-6 : Mezuniyet durumunuz?

Konut sahiplerinin eğitim durumları, tablo 2.12’de incelendiğinde, % 53 ünün üniversite, % 33 ünün lise, % 8 inin yüksek lisans, %4 ünün ortaokul, % 2 sinin doktora yaptığı saptanmıştır.

Tablo 2.12. Eğitim

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
ortaokul	4	4,0	4,0	4,0
lise	33	33,0	33,0	37,0
üniversite	53	53,0	53,0	90,0
yüksek lisans	8	8,0	8,0	98,0
doktora	2	2,0	2,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru-7: Kaç yıldır aynı konutta oturuyorsunuz?

Konut sahiplerinin aynı konutta kaç yıldır oturdukları sorulmuş ve elde edilen veriler tablo 2.13 de verilmiştir. Buna göre konut sahiplerinin % 55 inin 1–5 yıldır, % 27 sinin 1 yıldan az, %15 inin 5–10 yıldır, %3 ünün ise 10–15 yıldır aynı konutta oturdukları saptanmıştır. Yeni konut alan bireylerin oranının oldukça yüksek olduğu sonucuna varılmıştır.

Tablo 2.13. Aynı_Konutta Oturma Süresi

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
1 yıldan az	27	27,0	27,0	27,0
1-5	55	55,0	55,0	82,0
5-10	15	15,0	15,0	97,0
10-15	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Aynı konutta oturma sıklığı ile aile gelir durumu karşılaştırılmıştır. Anlamlılığı test etmek için, verilerin nitel veri olmasından dolayı, kıkare analizi kullanılmıştır.

Ho: Bireylerin konutlarında oturma sıklıkları ile gelir durumları arasında anlamlılık yoktur.

H1: Bireylerin konutlarında oturma sıklıkları ile gelir durumları arasında anlamlılık yoktur.

Tablo 2.14. Konutta Oturma Sıklığı * Gelir Durumu

	Değer	s.d.	p-değeri
Pearson kıkare	42,715(a)	18	,001
Likelihood oranı	47,248	18	,000
Doğrusallık	9,996	1	,002
N	100		

$X^2=42,715$, s.d.=18, p değeri=0,001 olarak bulunmuştur. P-değeri<0,05 olduğundan Ho hipotezi red edilmiştir. Ailelerin gelir durumları ile aynı konutta oturma süreleri arasında anlamlı bir ilişki vardır. Tablo 2.15 incelendiğinde, gelir durumu 750-1.250 aralığında olanların tamamının yeni konut sahibi olduğu görülmektedir. Gelir durumu arttıkça, aynı konutta oturma süresi de artmaktadır. Buradan Emlak GYO nun alt ve orta gelir grubuna da yönelik çalışmalar yaptığı sonucuna varılmıştır.

Tablo 2.15. Gelir Durumu * Aynı Konutta Oturma Süresi (Çapraz Tablo)

Gelir durumu	ayni_konutta oturma süresi				Toplam
	1 yıldan az	1-5	5-10	10-15	
750-1250	6	0	0	0	6
1250-1750	7	2	3	0	12
1750-2250	5	11	2	0	18
2250-2750	0	15	2	0	17
2750-3250	1	8	1	0	10
3250-3750	2	9	2	1	14
3750 ve üssü	6	10	5	2	23
Toplam	27	55	15	3	100

Soru-8: Konutun oda-salon sayısı?

Tablo 2.16 dan bireylerin oturdukları konutların büyüklüğü incelendiğinde, %48 inin 3+1 büyüklüğünde olan konutları, %20 sinin 4+1 büyüklüğünde olan konutları, % 14 ünün 1+1 büyüklüğünde olan konutları, % 11 i 5+1 olan konutları, %7 sinin ise 2+1 büyüklüğünde olan konutları tercih ettikleri görülmektedir.

Tablo 2.16. Büyüklük

Konut büyüklüğü	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
1+1	14	14,0	14,0	14,0
2+1	7	7,0	7,0	69,0
3+1	48	48,0	48,0	62,0
4+1	20	20,0	20,0	89,0
5+1	11	11,0	11,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Bireylerin oturdukları konutların büyüklüğü ile aile kişi sayısı arasındaki ilişki incelenmiştir.

Ho= Bireylerin oturdukları konutun büyüklüğü ile ailelerindeki birey sayıları arasında anlamlılık yoktur.

H1= Bireylerin oturdukları konutun büyüklüğü ile ailelerindeki birey sayıları arasında anlamlılık vardır.

Tablo 2.17. Bireylerin Oturdukları Konutların Büyüklüğü * Aile Birey Sayısı

	Değer	s.d.	p-değeri
Pearson kıkare	105,629(a)	16	,000
Likelihood oranı	105,257	16	,000
Doğrusallık	11,675	1	,001
N	100		

$X^2=105,629$, s.d.=16, p-değeri=0,001 olarak bulunmuştur. P-değeri <0,05 olduğundan H_0 hipotezi red edilmiştir. Bireylerin oturdukları konutun büyüklüğü, aile birey sayısından etkilenmektedir.

Tablo 2.18 incelendiğinde, aile birey sayısı arttıkça, oturlan konutun büyüklüğü de artmaktadır.

Tablo 2.18. Konutun Büyüklüğü * Aile Birey Sayısı (Çapraz Tablo)

Konutun büyüklüğü	Birey sayısı					Toplam
	1	2	3	4	5	
1+1	9	4	0	1	0	14
2+1	0	6	24	12	6	48
3+1	0	0	0	0	7	7
4+1	4	4	10	2	0	20
5+1	0	0	0	5	6	11
Toplam	13	14	34	20	19	100

Benzer şekilde oturlan konutun büyüklüğü ile gelir durumu arasındaki ilişki incelenmiştir.

H_0 = Oturlan konutun büyüklüğü ile aile gelir durumu arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

H_1 = Oturlan konutun büyüklüğü ile aile gelir durumu arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 2.19. Konutun Büyüklüğü * Aile Gelir Durumu

	Değer	s.d.	p-değeri
Pearson kıkare	94,932(a)	24	,000
Likelihood oranı	87,272	24	,000
Doğrusallık	3,928	1	,047
N	100		

$X^2=94,932$, s.d= 24, p-değeri=0,001 olarak bulunmuştur. P-değeri<0,05 olduğundan H_0 hipotezi red edilmiştir. Aile gelir durumu arttıkça oturlan konutun oda sayısı da paralel olarak artmaktadır.

Soru-9: Isınma sisteminiz?

Bireylere ısınma sistemleri sorulduğunda, %18'inin merkezi, % 82 sinin kombi ile ısındığı cevabına ulaşılmıştır. Kişilerin aynı evde oturma süreleri ve ısınma sistemleri incelenmiştir.

H_0 = Kişilerin aynı evde oturma süreleri ile ısınma sistemleri arasında anlamlılık yoktur.

H_1 = Kişilerin aynı evde oturma süreleri ile ısınma sistemleri arasında anlamlılık vardır.

Tablo 2.20. Aynı Evde Oturma Süreleri * Konutun Isınma Sistemi

	Değer	s.d.	p-değeri
Pearson kıkare	1,609(a)	3	,657
Likelihood oranı	2,074	3	,557
Doğrusallık	,146	1	,703
N	100		

$X^2=1,609$, s.d.=3, p-değeri= 0,657 olarak bulunmuştur. P-değeri>0,05 olduğundan H_0 hipotezi red edilememiştir. Aynı konutta oturma süreleri ile ısınma sistemleri arasında anlamlılık yoktur. Yeni yapılan konutla ile konutların ısınma sistemleri arasında anlamlılık yoktur.

Soru-10: Vadeli aldıysanız konutun ödeme süresi?

Bireylerin konutlarını vade alıp almadıkları, alanların ise kaç vade ile aldıkları incelenmiştir. Bireylerin % 33 ü konutlarını vadesiz olarak almıştır. Konut sahiplerinin %27 si 6-10 vade ile, %16 sı 21 yıl ve üssü vade ile, %15 i 11-20 yıl vade ile, %9 u 5 yıla kadar vade ile aldıkları saptanmıştır.

Tablo 2.21. Vadeli Ödeme Süresi

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
5 yıla kadar	9	9,0	9,0	9,0
6-10 yıl	27	27,0	27,0	36,0
11-20	15	15,0	15,0	51,0
21 ve üssü	16	16,0	16,0	67,0
Vadesiz alanlar	33	33,0	33,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Bireylerin konutlarını aldıkları vade durumu ile gelir durumları incelendiğinde, aralarında anlamlı bir ilişki olduğu sonucuna varılmıştır.

BÖLÜM-2

Emlak GYO' nun konut sorunlarına getirdikleri çözümler ve hizmetler araştırılmıştır.

Soru.1.Konutlar insanların ihtiyaçları düşünülerek planlanmıştır.

Konut sahiplerinin konutlarını değerlendirmeleri amaçlanarak hazırlanan sorulardan, konutların kullanıcının ihtiyacına göre planlanmış olup olmadığı sorusuna, konut sahiplerinin %61 i kesinlikle katıldığını, % 32 si katıldığını, % 4 ü kararsız olduğunu, % 3 ü ise katılmadığı şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Tablo 2.22. Konutların Kullanıcıların İhtiyaçlarına Göre Planlanması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	61	61,0	61,0	61,0
Katılıyorum	32	32,0	32,0	93,0
Kararsızım	4	4,0	4,0	97,0
Katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Konutların planlanmasını beğenmeyip şikayetçi olan bireylerin hangi gruba dahil olduğu araştırıldığında, aile nüfuslarının beş kişi olduğu sonucuna varılmıştır. Ailede birey sayısı arttıkça, memnuniyette azalmakta ve beklentiler karşılanmamaktadır.

Tablo 2.23. Birey Sayısı * Konutların Kullanıcı İhtiyaçlarına Göre Planlaması (Çapraz Tablo)

Birey sayısı	Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Kesinlikle katılmıyorum	Toplam
1	9	3	1	0	13
2	12	2	0	0	14
3	19	15	0	0	34
4	13	7	0	0	20
5	8	5	3	3	19
Toplam	61	32	4	3	100

Soru.2. Konutlarda odaların yerleşim planı kullanışlıdır.

Konut sahiplerinin, konutlarındaki oda yerleşim planlarını değerlendirmeleri sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin, %37 si odaların yerleşim planlarının kesinlikle kullanışlı olduğu, %55 i kullanışlı olduğu, %4 ü kararsız olduğu, % 1 inin katılmadığı ve %3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş bildirmişlerdir. Olumsuz görüş bildirenlerin, 3+1 olan ev planlarında oturduğu ve aile birey sayısının beş kişi olduğu saptanmıştır.

Tablo 2.24. Konutlarda Odaların Yerleşim Planının Kullanışlı Olması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	37	37,0	37,0	37,0
Katılıyorum	55	55,0	55,0	92,0
Kararsızım	4	4,0	4,0	96,0
Katılmıyorum	1	1,0	1,0	97,0
Kesinlikle katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.3. Konutların ödeme şartları ile ilgili çözümler sunulmaktadır.

Konutların ödeme şartlarını değerlendirmeleri sorusu ile ilgili olarak, bireylerin %26 sı ödeme şartlarının kesinlikle uygun olduğu, %40 ı uygun olduğu, % 28 i kararsız olduğu, %6 sı ise ödeme şartlarında uygun çözümlerin sunulmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.25. Konutların Ödeme Şartları İle İlgili Uygun Çözümler Sunulması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	26	26,0	26,0	26,0
Katılıyorum	40	40,0	40,0	66,0
Kararsızım	28	28,0	28,0	94,0
Katılmıyorum	6	6,0	6,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Konutların ödeme şartlarının uygunluğu sorusuna verilen yanıt ile bireylerin konut alımlarındaki ödeme planları arasında ilişki olup olmadığı araştırılmıştır.

Ho= Konut sahiplerinin konut alırken ki ödeme şekilleri ile ödeme şartlarından memnun olup olmamaları arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

H1= Konut sahiplerinin konut alırkenki ödeme şekilleri ile ödeme şartlarından memnun olup olmamaları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 2.26. Konut Alırken ki Ödeme Şekilleri * Ödeme Şartları Memnuniyeti

	Değer	s.d.	P-değeri
Pearson kıkare	13,736(a)	12	,318
Likelihood oranı	15,955	12	,193
Doğrusallık	,556	1	,456
N	100		

$X^2=13,736$, s.d.=12, p-değeri=0,318 olarak bulunmuştur. P-değeri>0,05 olduğundan Ho hipotezi red edilememiştir. Hipotez sonucunda, ödeme şartları ile ilgili uygun çözümler sunulması fikrine yapılan yorumlar ile ödeme şekilleri arasında anlamlı bir ilişkinin olmadığı saptanmıştır.

Soru.4. Toplu konut arazisi içindeki sosyal tesisler yeterlidir

Bireylerin, toplu konut arazi içindeki sosyal tesis ve yeşil alanları değerlendirmeleri sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin, %14 ü sosyal tesis ve yeşil alanların kesinlikle yeterli olduğu, % 45 i yeterli olduğu, % 31 i kararsız kaldığı, %7 si katılmadığı, %3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.27. Toplu konut arazisi içindeki sosyal tesis ve yeşil alanların yeterliliği

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	14	14,0	14,0	14,0
Katılıyorum	45	45,0	45,0	59,0
Kararsızım	31	31,0	31,0	90,0
Katılmıyorum	7	7,0	7,0	97,0
Kesinlikle katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Tablo 2.27 incelendiğinde, sosyal tesisler ve yeşil alanların yeterli olmadığı görüşünü destekleyenlerin, %80 inin 3.750-YTL ve üzeri gelir durumuna sahip oldukları görülmektedir. Gelir durumunun artmasıyla beklentinin de arttığı düşünülebilir.

Tablo 2.28. Gelir * Toplu Konut Arazisi İçindeki Sosyal Tesis Ve Yeşil Alanların Yeterliliği (Çapraz Tablo)

Gelir	Toplu konut arazisi içindeki sosyal tesis ve yeşil alanların yeterliliği					Toplam
	Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	Karasızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum	
750-1250	0	2	4	0	0	6
1250-1750	2	8	2	0	0	12
1750-2250	0	10	6	2	0	18
2250-2750	5	6	6	0	0	17
2750-3250	1	4	5	0	0	10
3250-3750	2	7	5	0	0	14
3750 ve üssü	4	8	3	5	3	23
Toplam	14	45	31	7	3	100

Soru.5. Konutların ısıtma sistemi ve izolasyonu yeterlidir.

Konut sahiplerinin, ısıtma sistemini ve izolasyonu değerlendirmeleri ile ilgili olarak, %10 u konutların ısınma sistemi ve izolasyonunu kesinlikle yeterli bulduğu, %64 sı yeterli bulduğu, % 10 u kararsız olduğu, % 9 ü yetersiz bulduğu, % 7 si kesinlikle yetersiz bulduğu şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Soru.6. Konut alımları için tahsis edilen kredi limiti yeterlidir.

Konut sahiplerinin konut alımları için tahsis edilen kredi limitinin yeterli olup olmadığı sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin % 9 u kredi limitini kesinlikle yeterli bulurken, % 46 sı yeterli bulduğunu, % 29 u kararsız kaldığı, % 14 ü kredi limitini yetersiz bulduğunu, % 2 si ise kesinlikle yetersiz bulduğunu belirtmişlerdir.

Tablo 2.29. Konut Alımı İçin Tahsis Edilen Kredinin Yeterliliği

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	9	9,0	9,0	9,0
Katılıyorum	46	46,0	46,0	55,0
Kararsızım	29	29,0	29,0	84,0
Katılmıyorum	14	14,0	14,0	98,0
Kesinlikle katılmıyorum	2	2,0	2,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.7. Kredi başvurusu esnasında personelin hizmetinden memnunum.

Kredi başvurusu esnasında Emlak GYO personelin hizmetinden memnun kalınıp kalınmadığı sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin %13 ünün kesinlikle katıldığı, % 37 sinin katıldığı, % 29 unun kararsız olduğu, %12 sinin katılmadığı, %8 inin ise kesinlikle katılmadığını belirtmişlerdir.

Soru.8. Krediyi sözleşmede öngörülen sürede aldım.

Kredinin sözleşmede öngörülen sürede alınıp alınmadığı sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin %13 ü kesinlikle katıldığı, %37 si katıldığı, % 29 u kararsız olduğu, % 12 si katılmadığı ve %9 u kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.30. Kredi Başvurusu Esnasında Personelin Hizmetinden Memnun Olunması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	13	13,0	13,0	13,0
Katılıyorum	37	37,0	37,0	50,0
Kararsızım	29	29,0	29,0	79,0
Katılmıyorum	12	12,0	12,0	91,0
Kesinlikle katılmıyorum	9	9,0	9,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Konut sahiplerinin, konut alımlarında ki kredi limitini değerlendirmeleri ile krediyi sözleşmede öngörülen sürede almaları arasında ilişki olup olmadığı incelenmiştir. Pearson Korelasyon katsayısı 0,350 olarak bulunmuş, tablo yorumlandığında aralarında anlamlı bir ilişki olduğu sonucuna varılmıştır.

Tablo 2.31. Korelasyon

(Konut alımları için tahsis edilen kredinin yeterliliği* Kredinin sözleşmede öngörülen sürede alınması)

	soru6	soru8
Pearson Korelasyon katsayısı	1	,350(**)
2 yönlü	.	,000
N	100	100
Pearson Korelasyon katsayısı	,350(**)	1
2 yönlü	,000	.
N	100	100

Soru.9. Vadeli gayrimenkul alımlarında aracı bankanın kredi faizleri uygundur.

Vadeli gayrimenkul alımlarında aracı bankanın kredi faizlerinin değerlendirilmesi sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin % 5 i kesinlikle katıldığı, %44 ü katıldığı, % 38 i kararsız olduğu, %8 i katılmadığı ve %5 i ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.32. Vadeli Gayri Menkul Alımlarında Aracı Bankanın Kredi Faizlerinin Uygun Olması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	5	5	5	5
Katılıyorum	44	44	44	49
Kararsızım	38	38	38	87
Katılmıyorum	8	8	8	95
Kesinlikle katılmıyorum	5	5	5	100
Toplam	100	100	100	

Soru.10. Emlak GYO konutlarının ön peşinatları uygundur.

Emlak GYO nun konut alımlarında peşinat taksitinin uygun olup olmadığı sorulduğunda, konut sahiplerinin %22 si kesinlikle katıldığı, %37 si katıldığı, %35 i kararsız olduğu, % 3 ü katılmadığı ve % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.33. Emlak GYO Konutlarının Ön Peşinatlarının Uygun Olması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	22	22	22	22
Katılıyorum	37	37	37	59
Kararsızım	35	35	35	94
Katılmıyorum	3	3	3	97
Kesinlikle katılmıyorum	3	3	3	100
Toplam	100	100	100	

Kredi taksitlerinin uygun bulunup bulunmaması ile gelir durumu arasında istatistiksel açıdan bir anlamlılığın olup olmadığı karşılaştırılmıştır.

Ho= Gelir durumuna göre kredi taksitlerini değerlendirme arasında anlamlı bir fark yoktur.

H1= Gelir durumuna göre kredi taksitlerinin belirlenmesinde anlamlı bir fark vardır.

Tablo 2.34. Gelir Durumu * Kredi Taksitlerinin Değerlendirmesi

	Değer	s.d.	p-değeri
Pearson kıkare	40,565	24	,019
	(a)		
Likelihood oranı	37,813	24	,036
Doğrusallık	8,136	1	,004
N	100		

$X^2=40,565$, s.d.=24, p-değeri= 0,019 olarak bulunmuştur. P-değeri<0,05 olduğundan H_0 hipotezi red edilmiştir. Konut sahiplerinin kredi taksitlerini değerlendirmeleri gelir durumlarına göre farklılık göstermektedir.

Soru.11. Konut teslimatından sonraki hizmetlerden memnunuz.

Konut teslimatından sonraki hizmetleri değerlendirmeleri sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin % 17 si kesinlikle katıldığı, % 57 si katıldığı, % 17 si kararsız olduğu , % 4 ü katılmadığı ve % 5 i ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.35. Konut Teslimatından Sonraki Hizmetlerden Memnun Olunması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	17	17,0	17,0	17,0
Katılıyorum	57	57,0	57,0	74,0
Kararsızım	17	17,0	17,0	91,0
Katılmıyorum	4	4,0	4,0	95,0
Kesinlikle katılmıyorum	5	5,0	5,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.12. Toplu konut arazisi içindeki çevre düzenlemesi yeterlidir.

Toplu konut idaresindeki çevre düzenlemesini yeterli bulup bulmadıkları sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin %28 i kesinlikle katıldığı, % 49 u katıldığı, %10 kararsız olduğu, % 10 u katılmadığı ve % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir. Memnun kalmayan konut sahiplerinin gelir durumları incelendiğinde, bu bireylerin 2.750-3.750 (ve daha üssü) gelir grubuna ait oldukları saptanmıştır.

Tablo 2.36. Toplu Konut Arazisi İçindeki Çevre Düzenlemelerinin Yeterli Olması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	28	28	28	28
Katılıyorum	49	49	49	77
Kararsızım	10	10	10	87
Katılmıyorum	10	10	10	97
Kesinlikle katılmıyorum	3	3	3	100
Toplam	100	100	100	

Soru.13. Toplu konut arazisi içindeki otopark alanı yeterlidir.

Toplu konut arazisi içindeki otopark alanının yeterli olduğu sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin % 17 si kesinlikle katıldığı, %38 i katıldığı, % 23 ü kararsız olduğu, %19 u katılmadığı ve %3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.37. Toplu Konut Arazisi İçindeki Otopark Alanının Yeterli Olması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	17	17,0	17,0	17,0
Katılıyorum	38	38,0	38,0	55,0
Kararsızım	23	23,0	23,0	78,0
Katılmıyorum	19	19,0	19,0	97,0
Kesinlikle katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.14. Bina için yapılan etütler ve kullanılan malzemeler güvenlidir.

Bina için yapılan etüt çalışmalarının yeterli olması, kullanılan malzemelerin güvenilirliği sağladığı sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin %22 si kesinlikle katıldığı, % 39 u katıldığı, % 28 i kararsız olduğu, %10 u katılmadığı, %1 i ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.38. Bina İçin Yapılan Etütler Ve Kullanılan Malzemelerin Güvenli Olması

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	22	22,0	22,0	22,0
Katılıyorum	39	39,0	39,0	61,0
Kararsızım	28	28,0	28,0	89,0
Katılmıyorum	10	10,0	10,0	99,0
Kesinlikle katılmıyorum	1	1,0	1,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Konut sahiplerinin konutlarının deprem güvenliğini değerlendirmeleri ile aynı konutta oturma süreleri arasında anlamlılık olup olmadığı incelenmiştir.

Ho= Aynı konutta oturma süresi ile deprem güvenliği görüşü arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

H1= Aynı konutta oturma süresi ile deprem güvenliği görüşü arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 2.39. Aynı Konutta Oturma Süresi * Deprem Güvenliği

	Değer	s.d.	p-değeri
Pearson kıkare	10,933(a)	12	,535
Likelihood oranı	12,367	12	,417
Doğrusallık	3,062	1	,080
N	100		

$X^2=10,933$, s.d.=12, p-değeri=0,535 olarak bulunmuştur. P-değeri>0,05 olduğundan Ho hipotezi red edilememiştir. Kişilerin konutlarında oturma süreleri ile deprem görüşlerinin oluşması hakkında istatistiksel açıdan anlamlılık yoktur. Konutlarını yeni alanlar ile aynı konutta yıllardır oturanlar arasında görüş farklılığı yoktur. Buradan konut sahiplerinin, Emlak GYO nun yapmış olduğu konutların güvenilirliğinden tereddüt etmediği sonucuna ulaşılmıştır.

Soru.15. Konutların aylık aidatları uygundur.

Konutların aylık aidatlarının uygun olduğu sorusuna; konut sahiplerinin %11 i kesinlikle katıldığı, % 49 u katıldığı, % 29 u kararsız olduğu, %8 i katılmadığı, % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.40. Konutlarının Aylık Aidatlarının Uygunluğu

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	11	11,0	11,0	11,0
Katılıyorum	49	49,0	49,0	60,0
Kararsızım	29	29,0	29,0	89,0
Katılmıyorum	8	8,0	8,0	97,0
Kesinlikle katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.16. Emlak GYO düzenli yapılaşmayı sağlamak üzere başarılı arsa, işyeri ve konut projeleri geliştirmektedir.

Emlak GYO'nun düzenli yapılaşmayı sağlamak üzere başarılı arsa, işyeri ve konut projeleri ürettiği sorusu ile ilgili olarak %41 i kesinlikle katıldığı, %33 ü katıldığı, % 20 si kararsız olduğu, %5 i katılmadığı ve %1 i ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.41. Emlak GYO Düzenli Yapılaşmayı Sağlamak Üzere Başarılı Arsa, İşyeri, Konut Projeleri Geliştirmektedir.

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	41	41,0	41,0	41,0
Katılıyorum	33	33,0	33,0	74,0
Kararsızım	20	20,0	20,0	94,0
Katılmıyorum	5	5,0	5,0	99,0
Kesinlikle katılmıyorum	1	1,0	1,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.17. Emlak GYO konut projelerinin kentsel gelişime olumlu etkileri vardır.

Emlak GYO nun konut projelerinin kentsel gelişime olumlu etkileri olduğu sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin % 46 sı kesinlikle katıldığı, % 37 si katıldığı, % 13 kararsız olduğu, % 3 ü katılmadığı, % 1 ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.42. Emlak GYO Konut Projelerinin Kentsel Gelişime Olumlu Etkileri Vardır.

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	46	46,0	46,0	46,0
Katılıyorum	37	37,0	37,0	83,0
Kararsızım	13	13,0	13,0	96,0
Katılmıyorum	3	3,0	3,0	99,0
Kesinlikle katılmıyorum	1	1,0	1,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.18. Emlak GYO nun konutlarında gereken altyapı ve özellikler mevcut değildir.

Emlak GYO nun konutlarında gerekli alt yapı ve özelliklerin mevcut olduğu görüşü ile ilgili olarak konut sahiplerinin %49 u kesinlikle katıldığı, % 39 u katıldığı, % 8 i kararsız olduğu, % 1 i katılmadığı ve % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 2.43. Emlak GYO nun Konutlarında Gereken Altyapı Ve Özellikler Mevcuttur

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	49	49,0	49,0	49,0
Katılıyorum	39	39,0	39,0	88,0
Kararsızım	8	8,0	8,0	96,0
Katılmıyorum	1	1,0	1,0	97,0
Kesinlikle katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.19. Emlak GYO toplu konut sektöründe güvenilir bir kurumdur.

Soru ile ilgili olarak, konut sahiplerinin % 64 ü kesinlikle katıldığı, % 32 si katıldığı, % 1 i kararsız olduğu ve %3 ü ise katılmadığı şeklinde görüş belirtmiştir.

Tablo 2.44. Emlak GYO Toplu Konut Sektöründe Güvenilir Bir Kurumdur

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	64	64,0	64,0	64,0
Katılıyorum	32	32,0	32,0	96,0
Kararsızım	1	1,0	1,0	97,0
Katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Soru.20. Emlak GYO nun konutları fiyat ve kalite yönünden diğer inşaat firmalarının ürettiği konutlardan iyidir.

Soru ile ilgili olarak, konut sahiplerinin %56 sı kesinlikle katıldığı, %34 ü katıldığı, % 5 i kararsız olduğu, %2 si katılmadığı ve % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmiştir.

Tablo 2.45. Emlak GYO nun Konutları Fiyat Ve Kalite Yönünden Diğer İnşaat Firmalarının Ürettiği Konutlardan İyidir

	Frekans	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
Kesinlikle katılıyorum	56	56,0	56,0	56,0
Katılıyorum	34	34,0	34,0	90,0
Kararsızım	5	5,0	5,0	95,0
Katılmıyorum	2	2,0	2,0	97,0
Kesinlikle katılmıyorum	3	3,0	3,0	100,0
Toplam	100	100,0	100,0	

Bulgular

Ankete katılan bireylerin demografik özellikleri incelendiğinde, % 61 inin erkek, % 39 unun bayan olduğu saptanmıştır. Konut alan bireylerin medeni durumu incelendiğinde, %70 inin evli, % 30 unun ise bekar olduğu saptanmıştır. Konut sahiplerinin meslekleri incelendiğinde, konut sahiplerinin % 39 unun serbest meslek ile uğraştıkları, %24 ünün mühendis, % 17 sinin ev hanımı, % 11 inin öğretmen, %7 sinin öğrenci, % 2 sinin ise mimar olduğu saptanmıştır.

Konut sahiplerinin eğitim durumları incelendiğinde, % 53 ünün üniversite, % 33 ünün lise, % 8 inin yüksek lisans, %4 ünün ortaokul, % 2 sinin doktora yaptığı saptanmıştır.

Konut sahiplerinin, gelir durumları incelendiğinde; %23 ünün 3.750-YTL ve üssü olduğu, % 18 inin 1.750–2.250-YTL olduğu, %17 sinin 2.250–2.750-YTL, %14 ünün 3.250–3.750-YTL, %12 sinin 1.250–1.750-YTL, %10 unun 2.750–3.250-YTL, ve son olarak % 6 sının 750–1.250-YTL aralığında olduğu saptanmıştır.

Konut sahiplerinin % 55 inin 1–5 yıldır, % 27 sinin 1 yıldan az, %15 inin 5–10 yıldır, %3 ünün ise 10–15 yıldır aynı konutta oturdukları saptanmıştır. Yeni konut alan bireylerin oranının oldukça yüksek olduğu sonucuna varılmıştır.

Bireylerin oturdukları konutların büyüklüğü incelendiğinde, %48 inin 3+1 büyüklüğünde olan konutları, %20 sinin 4+1 büyüklüğünde olan konutları, % 14 ünün 1+1 büyüklüğünde olan konutları, % 11 i 5+1 olan konutları, %7 sinin ise 2+1 büyüklüğünde olan konutları tercih ettikleri saptanmıştır.

Bireylerin konutlarını vade alıp almadıkları, alanların ise kaç vade ile aldıkları incelenmiştir. Bireylerin % 33 ü konutlarını vadesiz olarak almıştır. Konut sahiplerinin %27 si 6-10 yıl vade ile, %16 sı 21 yıl ve üssü vade ile, %15 i 11-20 yıl vade ile, %9 u 5 yıla kadar vade ile almıştır.

Konut sahiplerinin konutlarını değerlendirmeleri amaçlanarak hazırlanan sorulardan, kullanıcının ihtiyacına göre planlanmış olup olmadığı incelendiğinde, konutların kullanıcı ihtiyacı dikkate alınarak planlandığına %61 i kesinlikle katıldığını, % 32 si katıldığını, % 4 ü kararsız kaldığını, % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş bildirmişlerdir

Konutların planlanmasını beğenmeyip şikayetçi olan bireylerin hangi gruba dahil olduğu araştırıldığında, aile nüfuslarının beş kişi olduğu saptanmıştır.

Konut sahiplerinin, konutlarındaki oda yerleşim planlarını değerlendirmeleri sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin, %37 si odaların yerleşim planlarının kesinlikle kullanışlı olduğu, %55 i kullanışlı olduğu, %4 ü kararsız olduğu, % 1 inin katılmadığı ve %3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş bildirmişlerdir. Olumsuz görüş bildirenlerin, 3+1 olan ev planlarında oturduğu ve aile birey sayısının beş kişi olduğu sonucuna saptanmıştır.

Konutların ödeme şartlarını değerlendirmeleri sorusu ile ilgili olarak, bireylerin %26 sı kesinlikle katıldığı, %40 ı katıldığı, % 28 i kararsız olduğu, %6 sı katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Bireylerin, toplu konut arazi içindeki sosyal tesis ve yeşil alanları değerlendirmeleri sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin, %14 ü sosyal tesis ve yeşil alanların kesinlikle yeterli olduğu, % 45 i yeterli olduğu, % 31 i kararsız kaldığı, %7 si katılmadığı, %3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Sosyal tesisler ve yeşil alanların yeterli olmadığı görüşünü destekleyenlerin, %80 inin 3.750-YTL ve üzeri gelir durumuna sahip oldukları saptanmıştır.

Konut sahiplerinin, ısıtma sistemini ve izolasyonu değerlendirmeleri ile ilgili olarak, %10 u kesinlikle katıldığı, %64 sı katıldığı, % 10 u kararsız olduğu, % 9 ü katılmadığı, % 7 si kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Konut sahiplerinin konut alımları için tahsis edilen kredi limitinin yeterli olduğu sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin % 9 u kesinlikle katıldığı, % 46 sı katıldığı, % 29 u kararsız kaldığı, % 14 ü katılmadığı, % 2 si ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Kredi başvurusu esansında Emlak GYO personelinden memnun kalınıp kalınmadığı sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin %13 ü kesinlikle memnun olduğu, % 37 si memnun olduğu, % 29 u kararsız olduğu, %35 i memnun olmadığı, %8 i ise kesinlikle memnun kalmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Kredinin sözleşmede öngörülen sürede alındığı sorusu ile ilgili olarak, konut sahiplerinin %13 ü kesinlikle katıldığı, %37 si katıldığı, % 29 u kararsız olduğu, % 12 si katılmadığı ve %9 u kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Vadeli gayrimenkul alımlarında aracı bankanın kredi faizlerinin uygun olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin % 5 i kesinlikle katıldığı, %44 ü katıldığı, % 38 i kararsız olduğu, %8 i katılmadığı ve %5 i kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir

Emlak GYO nun konut alımlarında peşinat taksitinin uygun olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin %22 si kesinlikle katıldığı, %37 si katıldığı, %35 i kararsız olduğu, % 3 ü katılmadığı ve % 3 ünün ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Konut teslimatından sonraki hizmetlerden memnun kalındığı sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin % 17 si kesinlikle katıldığı, % 57 si katıldığı, % 17 si kararsız olduğu , % 4 ü katılmadığı ve % 5 i ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Toplu konut arazisi içindeki çevre düzenlemesinin yeterli olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin %28 i kesinlikle katıldığı, % 49 u katıldığı, %10 u kararsız olduğu, % 10 u katılmadığı ve % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir. Memnun kalmayan konut sahiplerinin gelir durumları incelendiğinde, bu bireylerin 2.750 – 3.750 (ve daha üssü) gelir grubuna ait oldukları saptanmıştır.

Toplu konut alanı içindeki otopark alanının yeterli olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin % 17 si kesinlikle katıldığı, %38 i katıldığı, % 23 ü kararsız olduğu, %19 u katılmadığı ve %3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Bina için yapılan etüt çalışmalarının yeterli, kullanılan malzemelerin güvenilir olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin %22 si kesinlikle katıldığı, % 39 u katıldığı, % 28 i kararsız olduğu, %10 u katılmadığı, %1 i ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Konut aidatlarının uygun olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin %11 i kesinlikle katıldığı, % 49 u katıldığı, % 29 u kararsız olduğu, %8 i katılmadığı, % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Konut sahiplerinden Emlak GYO' yu değerlendirmeleri istenmiştir. Emlak GYO nun dzenli yapılaşmayı sağlamak üzere başarılı arsa, işyeri ve konut projeleri ürettiği sorusu ile ilgili olarak, %41 i kesinlikle katıldığı, %33 ü katıldığı,% 20 i kararsız olduğu, %5 i katılmadığı ve %1 i ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Emlak GYO nun konut projelerinin kentsel gelişime olumlu katkısı olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin % 46 sı kesinlikle katıldığı, % 37 si katıldığı, % 13 kararsız olduğu, % 3 ü katılmadığı, % 1 ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Emlak GYO nun konutlarında gerekli alt yapı ve özelliklerin mevcut olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin %49 u kesinlikle katıldığı, % 39 u katıldığı, % 8 i kararsız olduğu, % 1 i katılmadığı ve % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Emlak GYO nun toplu konut sektöründeki güvenilir bir kurum olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin % 64 ü kesinlikle katıldığı, % 32 si katıldığı, % 1 kararsız olduğu ve %3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmiştir.

Emlak GYO nun konutlarının fiyat ve kalite yönünden diğer inşaat firmalarından daha iyi olduğu sorusu ile ilgili olarak; konut sahiplerinin %56 sı kesinlikle katıldığı, %34 ü katıldığı, % 5 kararsız olduğu, %2 si katılmadığı ve % 3 ü ise kesinlikle katılmadığı şeklinde görüş belirtmiştir.

SONUÇ

Dünyada 1960'lı yıllarda başlayan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı uygulamaları Türkiye'de 1995 yılında başlamıştır. GYO lar bugün ülkemizde faizlerin düşmesiyle popülaritesini arttırmış ve önemli bir finansal enstrüman haline gelmiştir. Türkiye'de sınırlı sayıda bulunan GYO lar, her yeni finansman aracının sunduğu gelişme işlevinin yanı sıra, sosyal yönü de bulunan bir yatırım aracıdır. Gayrimenkul finansmanının büyük ölçüde bireysel imkanlarla gerçekleştirildiği ülkemizde, gayrimenkul projelerinin finansmanına yönelik kaynak sağlayabilen kurumsal tek yapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır.

Gayrimenkul sektörünün gelişebilmesi, önemli projelerin hayata geçebilmesi, sektörün gerçek anlamda kayıt altına alınabilmesi, devletin elindeki kıymetli gayrimenkullerin bu kuruluşlar vasıtası ile değerlendirilmesi ve yabancı sermayenin ülkemize çekilebilmesi açısından büyük yararlar teşkil ediyor.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkar edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

Hükümet toplumun uzun vadeli konut ihtiyacının çözümlenmesi için ise bugünlerde mortgage çalışmaları ve hazırlıkları içerisinde. Ancak, Türkiye'nin mevcut banka sistemi ve ekonomik dengeleri, faiz oranları ve enflasyon gibi değerleri bu çalışmanın istenilen verimi sağlamasından uzak görünmektedir. Basit bir öngörüyle bu çalışmaların sağlıklı bir şekilde başlaması için en az beş-on yıl daha gereklidir.

Özellikle 17 Ağustos depreminden sonra gayrimenkul yatırım ortaklıklarının üretmiş olduğu gayrimenkullerin rüştünü ispatlaması, bu şirketlerin ürünlerine talebi artırmıştır. Orta büyüklükte şirketlerden daha çok sorumluluk alarak modern pazarlama teknikleri uygulayan bu şirketlerin piyasa performansları ve büyüklükleri istenildiği anda incelenebilmekte ve tüketiciler için fikir verici nitelikte olabilmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde, özellikle kentlerde yaşamın daha kolay olmasından ve buralarda iş imkânlarının çokluğundan insanların sürekli olarak kentlere göç ettiklerini görmekteyiz. Bunların sonucu olarak da şehirlerde hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Kentleşme sürecinde ise göze çarpan en önemli açık konut eksikliğidir ki, giderek artan konut açığının kapatılması ve her yıl ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanabilmesi için toplu konut üretiminin teşvik edilmesinin gerekliliğine inanılmaktadır. Konut sorunu ile karşılaşan ülkelerin çoğu kar amacı gütmeyen, çağdaş anlamda toplu konut kuruluşları ile şehir dışında veya çevresinde yeni yerleşim alanları oluşturarak ya da şehir içinde yeni konutlar yaparak, eskilerini yenileyerek bu sorunun çözümüne eğilecek kurum ve kuruluşlardan yardım alması ve devletin de bu işi çok sıkı takibi gerekmektedir. Ülkemiz birinci dereceden deprem bölgesi olduğundan dolayı insanlarımız da artık konutu sadece sığınacakları bir yer olmaktan ziyade can güvenliklerinin de güven altına alınabileceği kaliteli ve sağlam binalar tercih etmeleri gerekmektedir.

Hızlı kentleşmenin gerek çevre, gerekse sosyo-ekonomik hayat üzerindeki olumsuz etkilerini önlemek için çeşitli tedbirler alınabilir. Alınabilecek tedbirleri göçleri önleyici tedbirler, göçlerin olumsuz etkilerini azaltıcı tedbirler ve metropoliten alan yönetimleri olarak sıralayabiliriz.

Göçleri önleyici tedbirler, kırsal alanlardan kentlere göçü caydırıcı tedbirlerdir. Uygulanacak politikalarla kırsal kesim yaşanabilir hale getirilirken kentlere göçü güçleştirecek caydırıcı bazı tedbirler alınabilir. Örneğin, nüfusun yoğun olduğu kentlerde diğerlerine oranla daha ağır sayılabilecek bir ikamet vergisi uygulanabilir.

Göçlerin süreklilik kazanması neden olduğu olumsuz etkilerin nasıl giderilebileceği sorusunu gündeme getirmiştir. Bu soruya cevap olarak da büyük kentlerin amenajmanı yani büyük kentlerdeki yoğun nüfusun azaltılması ve kentlerin genişlemesini önleyici politikalar geliştirilmelidir. Bu politikalara örnek olarak sanayi siteleri kurulması, yeni kentler kurulması, arsa spekülasyonlarının önlenmesi, gecekondulaşmanın teşvik edilmemesi ve nüfus azaltıcı tedbirler verilebilir.

Metropoliten alan yönetimi ise giderek büyüyen kentlerin standart büyüklüklerini aşmaları sonucu özel bir yapıya kavuşmalarıdır. Gerçektende kentlerin giderek büyümesi hizmetlerin yayıldığı alandaki idareler arası koordinasyonu, hizmetlerin nicelik ve niteliği ile finansmanını etkilemektedir. Bu etkilenmeden doğan sorunların geleneksel yerel yönetim birimlerince çözümlenememesi, ayrı bir metropoliten alan yerel yönetim birimi kurulmasını gündeme getirmiştir.

Kentleşme, sanayileşme yolundaki ülkelerin karşı karşıya buldukları kaçınılmaz bir süreç olduğuna göre önemli olan bu süreci başarılı ve sorunsuz olarak tamamlamaktır. Sorunlu kentleşmenin temel nedeni olarak ise plansızlık gösterilmektedir.

Emlak sektörü Türkiye’de uzun yıllardır güvenli ve popüler bir yatırım aracı olarak görülüyor. Son zamanlarda yapılan kamuoyu araştırmaları Türk nüfusunun yarıya yakınının ilk yatırım tercihi olarak bu kuruma duyulan güvenden dolayı gayrimenkul yatırım alanlarını seçtiklerini göstermektedir.

Tüm bu ihtiyaçlara karşılık olarak; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kuruluşundan bu güne kadar Türkiye' nin birçok yerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan projeler (İstanbul'da Ataköy ve Sarıkonaklar, Ankara' da Oran ve Elvankent projeleri ve diğerleri) üretmiş ve bununla birlikte birçok büyük projede mühendislik, müşavirlik ve kontrolörlük hizmetleri vermekle beraber konut yapımlarına da en sağlam biçimde devam etmektedirler.

KAYNAKÇA

1. Alp, A. Ufak, Y., Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İstanbul, 2000.
2. Alp, A., "İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Model Önerisi", Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları No: 51, Ankara, 1996.
3. Berkman, G., Türkiye 'de Konut Kooperatiflerinin Konut Üretimine Katkısı ile Başarı ve Başarısızlıklarının Değerlendirilmesi . Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1993.
4. Berkman, G.- Sevin, O., 1984 Sonrası Konut Kooperatifçiliği, Ankara, 1996.
5. Demir, A., Doğal Çevre Tahripleri ve Ekonomi İlişkileri Üzerine Bir Araştırma, AÜSBF Dergisi, No: 1-2, Cilt: 28, Mart-Haziran 1973.
6. Dinler, Z., Bölgesel İktisat, 5. Bası, Ekin Kitabevi, Bursa, 1998.
7. Ekren, N. A. Osman, G., "Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirilmesi" . Active Dergisi. 5. Sayı (Şubat-Mart 1999)
8. Erten, M., Nasıl Bir Yerel Yönetim, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul,1999.
9. Görmez, K., Kent ve Siyaset, Gazi Kitabevi, Ankara 1997.
10. Güvenç, M. ve Işık, O., "Emlak Bankası 1926–1998". İstanbul: Emlak Bankası yayım, 1999.
11. Uludağ, İ., Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul, 1997.

12. İslamoğlu, A. H., Pazarlama Yönetimi: Stratejik ve Global Yaklaşım. 1.Baskı. İstanbul, 1999.
13. İslamoğlu, A. H., Tüketici Davranışları. Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi Yayınları. Yayın No:4, 1996.
14. Karabulut, M., Tüketici Davranışı: Pazarlama Yeniliklerinin Kabulü ve Yayılışı. Genişletilmiş 3.Baskı. İstanbul: İ.Ü. İşletme İktisadi Enstitüsü. Yayın No: 102,1989.
15. Karagöz, M., Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. Ders Kitapları Dizisi: 3, Ankara, 1995.
16. Kartal, K., Kentleşmenin Ekonomik ve Sosyal Maliyeti, Amme İdaresi Dergisi, Cilt:16, Sayı:4, Aralık, 1983.
17. Keleş, R. ve Fehmi Y., Yerel Yönetimler, Ankara, 1983.
18. Keleş, R., Kentleşme Politikası, Ankara 2004.
19. Keleş, R., Kentleşme ve Konut Politikası, Ankara, 1984.
20. Kotler, P. and Armstrong, G., Principles of Marketing. 5.Baskı. USA: Prentice Hall, Inc., Englevvood Cliffs, 1991.
21. Kotler, P., Marketing Management: Analysis, Planning, Implementation &Control. 7.Baskı. New Jersey: Prentice Hall., Inc.dün, Englewood Cliffs, 1991.
22. Kotler, P., "Pazarlama Yönetimi: Çözümleme, Planlama ve Denetim". Cilt II. (Çev. Y. Erdal),: Bilimsel Yayınlar Derneği. Yayın No:3, İstanbul, 1984.
23. Kovanlıkaya, T., "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Üretim Modeli". İstanbul: Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 1992.

- 24 .Kurtuluş, K., “Pazarlama Araştırmaları”. Genişletilmiş 6. Baskı, İ. Ü.İşletme Fakültesi. Yayın No:274, İstanbul, 1998.
25. Mucuk, İ., Pazarlama İlkeleri. 11.Basım. İstanbul, 1999.
26. Özgen, G., Mühendis ve Mimarlar İçin Topografya, İstanbul, 1984.
27. Tek, Ö. B., Pazarlama İlkeleri: Global ve Yönetimsel Yaklaşım, Türkiye Uygulamaları, 8.Baskı, İstanbul, 1999.
28. Tekeli, İ., Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi,T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi: 2, Ankara, 1996.
29. Tokol, T., Pazarlama Araştırması, 9. Baskı, Bursa,1998
30. Torlak, S., “Gecekondulaşmanın Gelişimi”, İmar Afları ve Islah İmar Planları, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Ocak 2003.
31. Ünlü, A. ve Diğerleri, Avrupa Birliği Uyum Programları Kapsamında Pilot Bölge Olarak Beyoğlu Çöküntü Alanlarının Aktif Kullanım Amaçlı Rehabilitasyonu Projesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi – İTÜ Çevre ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi Ortak Projesi, İstanbul, 2003.
32. Wilkie, W., Consumer Behavior. 3.Baskı. USA:. John Wiley and Sons, Inc., 1994.

SÜRELİ YAYINLAR

1. Akın, M., “Günümüzde Kullanılan Nihai Tüketicinin Satın Alma Davranış Modelleri”. Pazarlama Dünyası, Yıl:12, Sayı:68, (Mart/Nisan 1998), ss.24-35.
2. Gürbüz, A., "Turizm Pazarlamasına Özgü Pazarlama Karması Elemanlarının Turizm işletmeleri İçin Önemi". Pazarlama Dünyası, Yıl: 11. Sayı:61, (Ocak/Şubat 1997), ss.33-35.
3. Kardeş, S., “Gençliğin Spor Ayakkabı Satın Almasında Tercihlerinin Belirlenmesi”,
4. Konut Araştırmaları Sempozyumu,T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, Sayı:1, Ankara, 1996,
5. Pazarlama Dünyası, Yıl: 5. Sayı: 26, (Mart/Nisan 1991), s.20-27.
6. Mazlum, M.- Demirci, F., “Emlak Pazarlaması”, Pazarlama Dünyası, Yıl: 13, Sayı:74, (Mart/Nisan 1999), ss.4-11.
7. Önce, G., “Türkiye'nin Tanıtılmasında Türkiye imajının Pazarlama Açısından İşlevselliği”, Pazarlama Dünyası, Yıl:6, Sayı:31, (Ocak/Şubat 1992), ss.20-21.
8. Özden, L., “Algılama: Tüketici Davranışı İçindeki Yeri ve Pazarlamadaki Önemi”, Pazarlama Dergisi, Yıl:3, Sayı:4, (Haziran 1978), ss.13-17.
9. Tavmergen, I., “Turizm Pazarlaması, Özellikleri ve Stratejik Seçenekler”. Pazarlama Dünyası. Yıl: 14. Sayı:200001, (Ocak/Şubat 2000), ss.16-25.

BASILMAMIŞ TEZLER

- 1.** Elmaskaya, T., “Hizmet Pazarlaması Yaklaşımı ile Örgütlü Emlakçılık”, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1991).
- 2.** Gündüz, G., “Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin İncelenmesine Yönelik Çalışma”. (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, 1999).
- 3.** Konya, Ü., “Tüketici Davranışlarında Kültür ve Alt Kültürlerin Etkisi ve Satın Almaya Yansımaya Yönelik Bir Uygulama”, (Basılmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1996).
- 4.** Özdemir, M. K., “Emlak Pazarlaması”. (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1990).
- 5.** Özus, E., “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Planlamaya ve Kentsel Gelişmeye Etkilerinin İrdelenmesi-İstanbul Örneği”, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2001).
- 6.** Yirmibeşoğlu, F.G., “İstanbul'da İskan Alanlarının Yerleşiminde Hane Halkı nitelikleri ve Konut Talebi”, (Basılmamış Doktora Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, 1997).

İNTERNET ADRESLERİ

1. <http://ekutup.dpt.gov.tr/nufus/oik572.pdf>, 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı Nüfus, Demografi Yapısı, Göç Özel İhtisas Komisyonu Raporu, (02.05.2006)
2. Worldbank, World Development Indicators 2000, <http://www.worldbank.org/html/schools/issues.html>, (05.06.2006)
3. Turkey National Report To Unced 1992, United Nations Conference On Environment and Development, Ministry of Environment,
4. <http://www.gocsempozyumu.org/kirsaldankente.html> (02.12.2005)
5. Toplu Konut idaresi Başkanlığı, <http://ww.toki.gov.tr/>.(10.04.2006)

EKLER :

EK-1 Anket Örneği

SAYIN ...KONUT SAHİPLERİ...

Bu anket Emlak GYO'nun konut sorununa getirdiği çözümleri araştırmak için yapılan çalışmada kullanılmak üzere hazırlanmıştır.

Anketten elde edilen veriler toplu olarak değerlendirilecek ve sadece çalışmanın amacına uygun olarak kullanılacaktır. Bu nedenle ankete isminizi yazmanıza gerek yoktur. Ankete içtenlikle vereceğiniz cevaplar araştırmanın amacına ulaşmasına katkı sağlayacaktır.

İlgi ve katkılarınız için teşekkür eder, saygılar sunarım.

Seda KALYONCU
Beykent Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü

1. Cinsiyetiniz?
Erkek () Kadın ()
2. Medeni Durumunuz?
Evli () Bekar ()
3. Mesleğiniz?.....
4. Ailenizdeki kişi sayısı?
() 1 () 5
() 2 () 6
() 3 () 6 dan fazla
() 4
5. Gelir durumunuz?
() 500 – 750 YTL () 2.250 – 2.750
() 750 - 1.250 YTL. () 2.750 – 3.250
() 1.250 – 1.750 YTL. () 3.250 – 3.750
() 1.750 – 2.250 () 3.750 üstü
6. Mezuniyet durumunuz?
İlkokul () Üniversite ()
Ortaokul () Yüksek Lisans()
Lise () Doktora ()

7. Kaç yıldır aynı konutta oturuyorsunuz?

- | | | | |
|-------------|-----|-----------------|-----|
| 1 Yıldan Az | () | 10-15 Yıl | () |
| 1-5 Yıl | () | 15 yıldan fazla | () |
| 5-10 Yıl | () | | |

8. Konutun oda-salon sayısı?

- | | | | |
|-------|-----|-------|-----|
| 1 oda | () | 3 + 1 | () |
| 1 + 1 | () | 4+1 | () |
| 2 + 1 | () | | |

9. Isınma sisteminiz?.....

- | | | | |
|---------|-----|-------|-----|
| Merkezi | () | Kombi | () |
|---------|-----|-------|-----|

10. Vadeli aldıysanız konutun ödeme süresi

- | | | | |
|--------------|-----|------------|-----|
| 5 yıla kadar | () | 10-20 | () |
| 5-10 yıl | () | 20 ve üstü | () |

Emlak GYO'nun konut sorununa getirdiği çözümler ve hizmetleri ile ilgili aşağıdaki görüşlere katılıp katılmadığınız belirtiniz.

- 1- Kesinlikle Katılıyorum
- 2- Katılıyorum
- 3- Kararsızım
- 4- Katılmıyorum
- 5- Kesinlikle Katılmıyorum

		1	2	3	4	5
1	Konutlar insanların ihtiyaçları düşünülerek planlanmıştır.					
2	Konutlarda odaların yerleşim planı kullanışlıdır.					
3	Konutların ödeme şartları ile ilgili çözümler sunulmaktadır.					
4	Toplu konut arazisi içindeki sosyal tesisler yeterlidir					
5	Konutların ısıtma sistemi ve izolasyonu yeterlidir.					
6	Konut alımları için tahsis edilen kredi limiti yeterlidir.					
7	Kredi başvurusu esnasında personelin hizmetinden memnunum.					
8	Krediyi sözleşmede öngörülen sürede aldım.					
9	Vadeli gayrimenkul alımlarında aracı bankanın kredi faizleri uygundur.					
10	Emlak GYO konutlarının ön peşinatları uygundur.					
11	Konut teslimatından sonraki hizmetlerden memnunum.					
12	Toplu konut arazisi içindeki çevre düzenlemesi yeterlidir.					
13	Toplu konut arazisi içindeki otopark alanı yeterlidir.					
14	Bina için yapılan etütler ve kullanılan malzemeler güvenlidir.					
15	Konutların aylık aidatları uygundur.					
16	Emlak GYO düzenli yapılaşmayı sağlamak üzere başarılı arsa, işyeri ve konut projeleri geliştirmektedir.					
17	Emlak GYO konut projelerinin kentsel gelişime olumlu etkileri vardır.					
18	Emlak GYO nun konutlarında gereken altyapı ve özellikler mevcut değildir.					
19	Emlak GYO toplu konut sektöründe güvenilir bir kurumdur.					
20	Emlak GYO nun konutları fiyat ve kalite yönünden diğer inşaat firmalarının ürettiği konutlardan iyidir.					

EK-2 ÖZGEÇMİŞ

1 Aralık 1981 tarihi, Ankara doğumluyum. İlk, Orta ve Lise eğitimimi Ankara'da tamamladıktan sonra, Beykent Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümüne kaydoldum. Mimarlık bölümünde 2003 yılında mezun olduktan sonra; Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de çalışmaya başladım. 2004 yılında da, Beykent Üniversitesi, İşletme Bölümünde yüksek lisans eğitimime başladım.

Yabancı dilim İngilizce olup, evliyim ve İstanbul' da yaşamaktayım.

Sakine Seda KALYONCU