



T.C.

**HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MALİYE ANABİLİM DALI**

**KONUT SEKTÖRÜNDE FİYAT HAREKETLERİ VE VERGİLENDİRME:
ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

Ferdi PAYDAŞ

Şanhurfa, 2016



T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MALİYE ANABİLİM DALI

**KONUT SEKTÖRÜNDE FİYAT HAREKETLERİ VE VERGİLENDİRME:
ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ferdi PAYDAŞ

Danışman:
Prof. Dr. Abuzer PINAR

Şanlıurfa, 2016

T. C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Enstitünüz Maliye Anabilim Dalı 105218002 numaralı Ferdi PAYDAŞ'ın hazırladığı "Konut Sektöründe Fiyat Hareketleri ve Vergilendirme: Şanlıurfa Örneği" konulu yüksek lisans tezi ile ilgili tez savunması, 22/12/ 2016 tarihinde, saat 10.00'da yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABUL (başarılı) olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

22/12/ 2016

(Danışman)

Prof.Dr. Abuzer PINAR



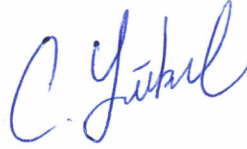
Üye

Doç.Dr. Nihat GÜLTEKİN



Üye

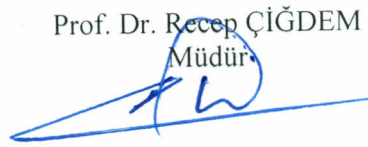
Yrd.Doç.Dr. Cihan YÜKSEL



Bu tezin Maliye Anabilim Dalında Yapıldığını ve Enstitümüz Kurallarına Göre Düzenlendiğini Onaylarım.

22/12/2017

Prof. Dr. Recep ÇİĞDEM
Müdür



Not: a) Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan alıntıların, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere tabidir.

b) Tez, HÜBAK'tan Bilimsel Araştırma Projesi mali destek Almıştır Almamıştır.



HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ORJİNALLİK RAPORU VE BEYAN BELGESİ

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ

Adı-Soyadı Ferdî PAYDAŞ
Öğrenci Numarası 105218002
Enstitü Anabilim Dalı Maliye
Programı Yüksek Lisans

Konut Sektöründe Fiyat Hareketleri ve
Vergilendirme: Şanlıurfa Örneği

Başlık (Türkçe)

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda başlığı belirtilen Tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 73 sayfalık kısmına ilişkin, 29/11/2016 tarihinde şahsım/ danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, benzerlik oranı % 3'tür.

Uygulanan filtrelemeler:

- 1- Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç,
- 2- Kaynakça hariç
- 3- Alıntılar hariç/dâhil
- 4- 6 kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Yukarıda bilgileri verilen tezli/tezsiz lisansüstü programlarda seminer, dönem projesi, tez vb Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen lisansüstü orijinallik raporu alınması uygulama esasları ile belirlenen azami benzerlik oranlarını aşmadığını ve bütün bilgilerin, akademik kurallara uygun olarak toplanıp sunulduğunu, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı, blok şeklinde alıntılar yapmadığımı ve tüm alıntılarım bilimsel atıf kuralları çerçevesinde kaynağını gösterdiğimi, Yükseköğretim kurulu bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesi ile Harran Üniversitesi bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesinin 8. maddesinde yer alan etik ihlallerden her hangi birisinin yer almadığını, etik ihlal tespiti halinde, Enstitü yönetim kurulunca, diplomamın iptal edilmesini kabul ediyorum.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

27/12/2016
Ferdî PAYDAŞ
İmzası

Yukarıda yer alan raporun ve beyanın doğruluğunu onaylarım. 27./12/2016

Prof. Dr. Abuzer PINAR
Danışman
(İmzası)

ÖNSÖZ

Konut sektörüne ilişkin bir tez yazmamdaki temel saik Şanlıurfa'da konut fiyatlarının son yıllarda aşırı yükselmesi olmuştur. Konut sektörünün maliye anabilim dalı açısından önemi, konut sektörünün vergilendirilmesi ve devletin sektöre müdahil olmasına ilişkindir. Buradan hareketle Şanlıurfa'da konut sektöründe fiyat hareketleri ve sektörün vergilendirilmesini tez konusu olarak seçmeye karar verdim.

Çalışmayı TÜİK verileri ve Şanlıurfa'da 2014 yılında uyguladığım bir anket çalışmasından elde ettiğim verilerle yaptım. Bu süreçte hem teorik kısmında, hem de anketin hazırlanması ve yürütülmesinde birçok kişinin yardımını gördüm. Tez çalışmasının her aşamasında bana destek olan ve yönlendiren danışmanım Prof. Dr. Abuzer PINAR başta olmak üzere, Doç. Dr. Murat DEMİR ve Maliye bölümünün diğer öğretim üyelerine teşekkürü borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
TABLolar	iv
GRAFİKLER	v
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
GİRİŞ	1
1.BÖLÜM: KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI VE FİYAT HAREKETLERİ.....	3
1.1. Konut Sektörünün Tanımı.....	3
1.2. İnşaat ve Konut Sektörünün Üretim Yapısı ve Maliyet Faktörleri.....	4
1.2.1. Arsa veya Arazi.....	4
1.2.2. İşgücü.....	5
1.2.3. Yapı Teknolojisi.....	6
1.3. Konut Talebi ve Arzını Belirleyen Faktörler.....	7
1.3.1. Konut Talebini Belirleyen Faktörler.....	8
1.3.2. Konut Arzını Belirleyen Faktörler.....	10
1.4. Sektördeki Fiyat Hareketleri ve Artış Trendi.....	15
2.BÖLÜM: ŞANLIURFA'DA KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI VE KONUT FİYATLARI.....	19
2.1. Şanlıurfa'da Konut İhtiyacını Belirleyen Faktörlerin Gelişimi...	19
2.1.1. Nüfus Artış Hızı.....	21

2.1.2. Göç ve Kentleşme Hızı.....	22
2.1.3. Yenilik İhtiyacı.....	23
2.1.4. Genel Ekonomik Yapı.....	23
2.2.Şanlıurfa’da konut fiyatları ve değişim	24
2.2.1. Anketin Çerçevesi ve Betimsel İstatistikler.....	24
2.2.2.Şanlıurfa’da konut fiyatları ve değişim seyri.....	28
3.BÖLÜM: KONUT SEKTÖRÜNDE VERGİLENDİRME VE	
ŞANLIURFA ÖRNEĞİ.....	32
3.1.Konut Sektörü Üzerinden Alınan Vergiler	32
3.1.1.Konut Mülkiyeti Üzerinden Alınan Vergiler.....	34
3.1.2.Yerel Kamu Hizmeti Karşılığı Alınan Vergiler.....	37
3.1.3. Konut Üzerinden Alınan Diğer Vergiler.....	38
3.2.Türkiye’de Konut Üzerinden Elde Edilen Vergi Gelirleri.....	41
3.3.Şanlıurfa Örneğinde Emlak Vergisi ve Gayrimenkul Sermaye	
İradı Vergilerindeki Kayıp.....	41
SONUÇ.....	46
KAYNAKLAR.....	49
EKLER.....	52

TABLolar

Tablo 1. Şanlıurfa'da satılan konutların Türkiye Toplamına Oranı

Tablo 2: Konutların oda sayısı (Salon dahil)

Tablo 3. Şanlıurfa'da Ortalama Konut Fiyatları ve Kiralar

Tablo 4. Şanlıurfa'da Ortalama Bina Yaşı ve Yıllık Fiyat Artışları

Tablo 5. Gayrimenkullerden Alınan Vergiler



GRAFİKLER

Grafik 1: Üretici Fiyat Endeksi ve İnşaat Maliyet Endeksi

Grafik 2. Konutların büyüklüğü (m²)

Grafik 3: Binalardaki kat sayısı

Grafik 4. Şanlıurfa'da Yıllık Ortalama Konut Fiyatı Artışları

Grafik 5. Şanlıurfa'da Beklenen ve Ödenen Emlak Vergisi Tutarı

Grafik 6. Şanlıurfa'da Tahmini Emlak Vergisi Yüğü

Grafik 7. Vergi kaybının kişisel gelire oranı



ÖZET

KONUT SEKTÖRÜNDE FİYAT HAREKETLERİ VE VERGİLENDİRME: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

Bu çalışmada konut sektöründe fiyat hareketleri ve vergilendirme Şanlıurfa ili örneğinde analiz edilmektedir. Konut barınma ihtiyacı ve bir servet biriktirme aracı olarak iki temel nedenle talep edilmektedir. Birinci durumda hanehalkının gelir düzeyi ve finansman imkanları etkili olurken, ikinci durumda gelir düzeyi ile beraber alternatif servet biriktirme araçlarına bakış etkili olmaktadır.

Çalışmada, Şanlıurfa'da konut fiyatlarının Türkiye ortalamasının iki katı kadar arttığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte konutların vergi değeri piyasa fiyatlarının altında kaldığından emlak vergisinde kayıplar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca kira gelirlerinin yarısından daha az bir kısmının beyan edildiği ortaya çıkmaktadır. Sonuç olarak, Şanlıurfa'da artan gelirin konut talebine yansıdığı, ancak bu talebin barınma ihtiyacının ötesine geçerek konutun bir servet biriktirme aracı olarak daha fazla ön plana çıktığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut Sektörü, Konut Fiyatları, Emlak Vergisi, Gayrimenkul Sermaye İradı

ABSTRACT

PRICE MOVEMENTS IN HOUSING SECTOR AND TAXATION:

THE CASE OF ŞANLIURFA

This study analyzes the price movements in housing sector and its effects on taxation in the case of Şanlıurfa province. The demand for housing sector is mainly affected by the need for shelter, however it is also demanded as an instrument for wealth accumulation. The first factor is determined by the household income and financial environment, while the second is also affected by the alternative instruments for wealth accumulation.

The findings of the thesis show that the house prices in Şanlıurfa rised about two times of the average increases in Turkey. As the tax value remained under market prices, there seems to be incredible losses in property tax. Moreover, it seems also that only less than half of the rent incomes were reported. As a whole, the rising incomes fosters the demand for housing in Şanlıurfa; however the property tax regime and weak auditing in rent incomes made the housing more attractive as an instrument for wealth accumulation.

Keywords: Housing Sector, House Prices, Property Tax, Real Estate Capital Income.

GİRİŞ

Konut sektörü barınma ihtiyacı yanında uzun dönemde servet biriktirme aracı olarak da kullanılmaktadır. Her iki durumda da sektöre olan talep önem kazanmaktadır (Pınar ve Demir, 2016: 20; Ertem ve Yılmaz, 2014). Ekonominin genişleme döneminde talebi artan inşaat sektörü işgücüne ve inşaatla kullanılan girdilere talebi arttırırken, inşaat sonrası mobilya, elektrik ve konutla ilgili diğer birçok sektörde de talep artışı olmaktadır. Daralma dönemlerinde ise inşaat sektörü ciddi etkilenmekte ve inşaat sektöründeki düşüş de ekonomik daralmayı hızlandırmaktadır (Dalkılıç ve Aşkın, 2016). Uzun dönemdeki bu ilişkiye rağmen, kısa dönemde farklı gelişmeler ortaya çıkabilmektedir. Daralma başlarken konut sektöründe bir süre devam eden talep nedeniyle fiyat katılıkları ortaya çıkabildiği gibi (Shiller, 2008), genişleme döneminde enflasyona karşı “güvenli liman” olarak görülen konut sektöründe fiyatlar aşırı artarak “balon” oluşabilmektedir (Chen vd., 2012).

Sektörün diğer önemli bir yönü vergilendirmeye ilişkindir. Vergi değerinin gerçek değer altında kalması bir yandan vergi gelirlerinde ciddi erozyon yaratırken, diğer yandan yeni konutların satışı da düşük fiyatlardan kayıtlara girmekte ve bu aşamada da vergi kaybı ortaya çıkmaktadır (Özkök-Çubukçu vd., 2009; Ökmen ve

Yurtsever, 2010). Emlak vergisinin bir servet vergisi olarak düşünülmesi de bu sorunu daha da büyötmektedir.

Bu çalışmada konut sektöründe fiyat hareketleri ve vergilendirme konuları Şanlıurfa örneğinde ele alınmaktadır. Şanlıurfa hızlı gelişen ve buna paralel olarak son yıllarda göç almaya başlayan illerden birisi olmuştur. Tarım arazilerinin korunmasına ilişkin hassasiyetler de dikkate alındığında, imar alanlarındaki kısıt, ilde artan gelirin kısa dönemde üretken yatırımlara yönelememesi ve nüfus artışı konut fiyatlarını hızla arttırmaktadır (Özcanlı ve Güzel, 2015). Çalışmada Türkiye ve Şanlıurfa iline ait istatistiki veriler yanında anket verileri ile konut sektörünün yapısı, sektördeki fiyat hareketleri ve konut üzerinden alınan vergiler analiz edilecektir.

Tezin birinci bölümünde Türkiye’de konut sektörünün yapısı ve fiyat hareketleri ele alınmaktadır. İkinci bölümünde, yapılan anket sonuçları dikkate alınarak Şanlıurfa ilinde konut sektörünün yapısı ve yıllar itibariyle fiyat artışları değerlendirilmektedir. Üçüncü bölümde ise konut sektöründen ele alınan vergiler özetlenerek konumuza ilişkin olan emlak vergisi ve gayrimenkul sermaye iradından ödenen vergiler örneklem çerçevesinde tartışılmaktadır. Son bölümde tezin bulguları tartışılmaktadır.

1.BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI VE FİYAT HAREKETLERİ

1.1.Konut Sektörünün Tanımı

Türk Dil Kurumu'nun hazırladığı *Büyük Türkçe Sözlük*'te konut, “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh” olarak tanımlanmaktadır. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*'nde ise konut “bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak” olarak tanımlanmaktadır.¹

Konut sektörü ise konut üretimini, arzını ve talebini içeren iktisadi sektörü ifade etmektedir. İktisadi analizin temel araçlarından birisi herhangi bir mal veya hizmetin üretimi, arzı ve talebinin piyasa koşullarındaki işleyişi, fiyat oluşumu, tabi olduğu hukuki düzenlemeler ve vergilendirilmesidir. Konut da bütün insanların ihtiyaç duyduğu bir mal olarak benzer bir çerçevede analize tabi tutulur. Buna ek olarak konut uzun dönemde kullanılabilen, kiralanabilen ve miras olarak sonraki nesillere bırakılabilen bir maldır.

Konut sektörüne ilişkin diğer önemli bir konu konut yapımında yeniden üretimi mümkün olmayan araziye ihtiyaç

¹ http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts (Erişim Tarihi: 12.11.2015)

duyulmasıdır. Aynı zamanda tarımsal ve endüstriyel üretim için de kullanılan boş arazilerin konut kullanımına açılması bazı hukuki düzenlemelere tabidir. İmar kanunu ve imar planları siyasal otorite tarafından yapılan düzenlemelerdir ve bu düzenlemelerin içeriği ve uygulama biçimi sektörü doğrudan etkilemektedir. Bu yüzden konut maliyetleri ve piyasa fiyatlarındaki oluşumlar birçok faktörden etkilenir.

1.2.İnşaat ve Konut Sektörünün Üretim Yapısı ve Maliyet Faktörleri

İnşaat sektörünün en önemli boyutu yukarıda tanımlandığı üzere insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konut üretimidir. Konut üretimi birçok faktörden etkilenir. Öncelikle konutun yapılacağı arazinin konumu ve bedeli önem taşır. Diğer yandan işgücü dikkate değer bir maliyet içermektedir (Şat ve Aşarkaya, 2016). Günün koşullarında ve coğrafi yapıya göre yapı teknolojisi de önemli bir maliyet unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

1.2.1.Arsa veya Arazi

Konut yapımına başlanması ancak uygun bir arazi ile mümkün olabilir. Arazinin üretilemeyen (kıt) bir mal olması arsa üretiminin maliyetini doğrudan etkilemektedir. İmar planı yapma ve uygulama yetkisine sahip idari birimler, hangi arazilerin yüzde kaçında ve kaç katlı konutlar yapılabileceğine karar verir ve yapım

sürecinde inşaat faaliyetlerinin düzenlemelere uygun yapıp yapılmadığını denetler.

Arazi üretilemeyen bir mal olduğundan imar planları ve yapılaşmaya ilişkin düzenlemeler ciddiye alınmalıdır. Arazi bir yandan tarım için kullanılırken, diğer yandan sanayi sektöründeki girişimcilerin üretim alanı olarak kullanılmaktadır. Sanayi üretimine ve yapılaşmaya açılan arazilerin tarıma dönüşü hemen hemen mümkün değildir. Tarım sektörü toplumun beslenme ihtiyaçları için ciddi bir öneme sahipken, tarıma dayalı sanayinin girdisini üretmesi bakımından da vazgeçilmezdir. Bu yüzden yapılaşmaya açılacak arazilerin uzun dönem etkilerinin dikkate alınarak seçilmesi hayati öneme sahiptir.

Konut sektöründe arazi maliyeti bölgenin coğrafi koşulları, tarımsal faaliyetler ve ilgili yerel yönetimin idari kapasitesine bağlı olarak değişebilir. Tarıma dayalı ekonomik faaliyetlerin ağırlıklı olduğu bir yerleşim merkezinde, tarımsal arazilerin korunması nedeniyle yapılaşmaya açılacak arazi sınırlı olabilir. Bu durumda arsa üretimi (arzı) sınırlı kalacağından fiyatlar yükselecek ve daire başına düşen arsa maliyeti de yüksek olacaktır.

1.2.2.İşgücü

Konut sektöründe dikkate değer maliyetlerden birisi işgücünden kaynaklanır. İnşaat sektörü iklim koşullarına göre belirli mevsimlerde daha yoğun olarak faaliyet yürütür. Kış şartlarının çok soğuk geçtiği coğrafyalarda kış aylarında bu faaliyetler yavaşladığı

gibi, yaz mevsimlerinin çok sıcak geçmesi halinde de inşaat faaliyetleri yavaşlamaktadır. Bu yapıda inşaatта çalışma işgücü açısından mevsimlik bir çalışmaya dönüşmektedir. Mevsimlik çalışma durumunda işgücü piyasası doğrudan etkilenecektir.

İnşaat sektörü, istihdam yaratan sektörlerin başında gelmektedir. Genel kanaat inşaat sektöründe niteliksiz işgücünün çalıştığına yönelik olmakla beraber, inşaat teknolojilerindeki gelişmeler, tersine niteliksiz işgücüne olan ihtiyacı azaltarak mühendislik ve mimarlık gibi daha nitelikli çalışanlara ihtiyaç göstermektedir. Türkiye’de halen inşaat sektörü dikkate değer bir işgücünü istihdam etmektedir. Özellikle kırsaldan mevsimsel olarak kentteki inşaat firmalarında çalışan fazla sayıda çalışana rastlamak mümkündür. İnşaat sektöründe istihdam edilen çalışanların toplam istihdam içerisindeki payı, çalışmayı yürüttüğümüz 2014 yılı itibariyle % 7 civarındadır (ÇSGB, 2016: 135).

1.2.3.Yapı Teknolojisi

İnşaat yapımında kullanılan teknoloji önemli maliyet unsurlarından birisidir. Buradaki maliyet sadece kaliteden değil kullanılan malzemenin işlevselliğinden de kaynaklanır. Talep edilen konutların büyüklüğü, türü, ve iç donanımına göre bir arz ortaya çıkacağından, maliyetler de buna göre şekillenecektir. Örneğin betonda belirli bir standart konulabilir. Bu standartlardan uzaklaşmak ancak mevzuata aykırı davranmakla mümkündür. Denetimin sıkı yapılması ve cezaların caydırıcı olması durumunda standartlar

uygulanacaktır. Standartlara aykırı yapılması halinde, yapıyı güçlendirmek mümkün değilse ancak dökülen betonun sökülmesi ile bu durum düzeltilebilir. Bu yüzden günümüzde denetimler sıklaşmış ve özellikle deprem riski dolayısıyla bu standartlara daha uygun davranılmaktadır.

Bunun dışında boya, mobilya, elektrik aksamı ve diğer iç donanımla ilgili olarak standartlar bulunmakla beraber, geniş bir fiyat marjı içerisinde maliyetler çok fazla değişebilmektedir. Aynı yapı teknolojisi ve imar planı ile yapılan iki konuttan birisi, iç donanımı ve bazı kolaylıkları ile diğerinden çok daha maliyetli olabilir. Yapılan masrafların tamamı fiyata yansımaz. Belirli bir semtte ev fiyatlarının belirli bir aralığı vardır. İç donanımına yapılan masraflar bir ölçüde konutun fiyatlarını arttırmakla beraber, belirli bir eşikten sonra fiyatlarda ciddi bir artış yapmayacaktır. Dolayısıyla belirli bir masraftan sonrası ev sahibinin kendi yaşam standardına yaptığı genel gider olarak kalacaktır.

1.2.Konut Talebi ve Arzını Belirleyen Faktörler

Konut talebi ve arzının genel makroekonomik bir çerçevesi olmakla beraber mikro düzeyde konut talep ve arzını etkileyen bazı spesifik faktörler vardır. Nüfus artışı, göç ve kentleşme ve gelir düzeyinin artışı ek veya yeni konutlara talebi arttırırken, konut arzı finansman imkanlarından, yapı malzemesinden ve arsa üretiminden doğrudan etkilenir (Pınar ve Demir, 2016). Bu etkiler aşağıda ana başlıklar itibariyle incelenmektedir.

1.2.1.Konut Talebini Belirleyen Faktörler

Konut talebi, hanehalkının konut sahibi olma arzusudur. Konutu talep etmenin iki temel motivasyonu olabilir. Birincisi, barınma ihtiyacıdır. İkinci motivasyon ise konutun bir servet biriktirme aracı olarak kullanılmasıdır. Tek konutu olan bir aile öncelikle barınma ihtiyacını karşılama saiki ile hareket edebilmekle beraber, konutun kendisi aynı zamanda bir servet unsurudur. En azından miras olarak bırakılabilecek bir varlıktır. İkinci ev sahibi olmak alternatif bir yatırım aracı olarak düşünülebilir. Bir yandan servet birikimine katkıda bulunurken, diğer yandan kira getirisi ek bir gelir olarak hanehalkı hesaplarına geçer. Bu tür konut talebi, girişimci olmayan hanehalkının tasarruflarını değerlendirdiği bir araç olarak özellikle inşaat sektörünün büyümenin önemli bir aracı olduğu gelişmekte olan ülkelerde karşımıza sıkça çıkan bir durumdur.

Nüfus Artış Hızı

Nüfus artışı konut talebini arttıran en temel faktörlerden birisidir. Nüfus arttıkça ek nüfusun barınma ihtiyaçlarını karşılayacak ek konuta ihtiyaç olacaktır. Hanehalkı başına düşen kişi sayısı elbette ek konut ihtiyacını etkilemektedir. Başlangıçta bir konutta beraber yaşayan aile fertlerinin ileri yaşlarda evlenip aile kurmasıyla beraber ek konut talebi ortaya çıkacaktır. Bu talebin karşılanması ölçüsünde fiyatların etkilenmesi sözkonusu olacaktır. Talebin tamamının

karşılanması mümkün olmadığı takdirde konut fiyatları ve kiralar artacaktır.

Göç ve Kentleşme

Artan nüfus yanında yurtiçi göç hareketlerini ve Türkiye'nin son birkaç yılda yaşadığı cinsten yabancı göçü de konut talebini doğrudan etkilenmektedir. Nüfus artışı toplam konut talebini arttırırken, kırdan kente göç belirli yerleşim merkezlerinde konut talebini daha da arttırır. Bu da kent merkezlerinde konut fiyatlarının ve kiraların artmasına yol açar. Bu fiyat artışlarının aşırı olması ve gelir düzeyinin bunu karşılayacak düzeyde olmaması haklinde gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma eğilimleri artacaktır.

Yurtiçi göç hareketleri belirli yerleşim merkezlerinde konut talebini arttırırken, yabancı göçü de yurtiçi konut talebini ciddi ölçüde etkilemektedir. Yabancıların konut talebi zaten ek bir talep unsurudur. Özellikle yabancıların tatil beldelerinde konut sahibi olmak istemesi konut talebini arttırmaktadır. Pınar ve Demir (2016) konut talebini belirleyen faktörleri bir model çerçevesinde analiz etmektedir. Buna göre diğer faktörler yanında yabancıların konut talebi toplam talebi anlamlı düzeyde etkilemektedir. Özellikle Akdeniz ve Ege sahillerinde yabancıları konut sahipliğinin artması ek bir talep unsuru olarak önem kazanmaktadır.

Diğer bir yabancı konut talebi savaş ve diğer sosyal sorunlar nedeniyle ülkeye gelen yabancılardan kaynaklanan taleptir. Bu tür göçler her ülkede ve sürekli olmakla beraber Suriye sorunu dolayısıyla

son birkaç yılda 3 milyondan fazla insanın kısa sürede Türkiye'ye göç etmesi nedeniyle ciddi boyutlarda ek konut talebi ortaya çıkmıştır. Bu nedenle konut fiyatları ve kiralarda belirgin artışlar olmuştur. Göçün etkilediği bir çok yerleşim merkezinde ve Şanlıurfa'da bu etki belirgin bir şekilde hissedilmiştir (Pınar vd., 2015)

Gelir Düzeyi

Gelir düzeyindeki artış konut talebini harekete geçiren önemli faktörlerden birisidir. Gelirdeki artış tasarruf imkanını arttırmakta ve bu tasarrufların değerlendirildiği bir yatırım aracı konut olduğundan, konut talebi artmaktadır. Bu haliyle düşünüldüğünde sadece bir servet aracı olarak talebin arttığı düşünülebilir. Ancak gelir artışı ile beraber, hanehalkının daha iyi konutlarda yaşama arzusu da yeni konutlara olan talebi arttırmaktadır. Sadece daha yeni yapılmış olması da değil, iç donanımı ve altyapı hizmetlerinin daha yüksek bir yaşam standardını sağladığı konut talebi de gelir düzeyi ile beraber artar. Tersine, yukarıda değinildiği gibi, gelir düzeyinin yetersiz olması halinde, barınma ihtiyacı bir şekilde karşılanmak zorunda olduğundan, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma eğilimleri artacaktır.

1.3.2.Konut Arzını Belirleyen Faktörler

Konut arzı ise yatırımcıların veya kamu sektörünün konut üretme davranışına ilişkindir. Özel sektör için inşaat ve konut sektörü bir girişimcilik aracıdır (Ertem ve Yılmaz, 2014; Dalkılıç ve Aşkın, 2016). Bu yönüyle bakıldığında konut sektörü talebin harekete

geçirdiği bir iktisadi faaliyettir. Ancak arz ve talep dengesinin fiyatları yukarı doğru harekete geçirmesi durumunda fiyatların aşırı artması ve belirli bir gelirin altında yaşayan kesimin konut sahibi olma imkanının zorlaşması durumunda kamu sektörü bir sosyal politika aracı olarak konut arzına girişebilir. Bu bir tür kamu müdahalesidir ve genellikle bir sosyal politika aracı olarak kullanılır. Bu politika doğrudan konut arzı olabileceği gibi, finansmana katkı biçiminde de karşımıza çıkabilir.

Finansman

Konut arzını etkileyen önemli faktörlerden birisi finansman imkanlarıdır. Gelirin artmasıyla beraber konut talebi artmaktadır. Ancak konut satın almak için konut fiyatına denk düşen bir tasarrufun olması gerekir. Barınma ihtiyacı ertelenebilen bir ihtiyaç değildir. Bu yüzden farklı yöntemlerle konut satın alınabilmektedir. Konut nakit ödemesi biçiminde alınabileceği gibi konut kredisi ile de satın alınabilir (Kömürlü ve Önel, 2007). Ayrıca konut arzı, konut üreten girişimcilerin vadeli satışı ile de mümkün olabilir. Bu durumda konut üretenlerin finansman imkanına sahip olmaları gerekir.

Bu imkanların olmaması veya mevcut finansmanın konut sektörüne uzun dönemli yatırılamaması halinde başka yöntemlerle finansman ihtiyacının karşılanması gerekir. Bunun en yaygın yolu ticari bankaların sağladığı konut kredisi imkanlarıdır. Bu durumda da kredi faizleri ve vadeler önem kazanmaktadır. Düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkanlarının olması halinde konut satın alanlar

artacağından konut arzı da artacaktır. Ancak imkanların kısıtlı olması halinde ürettiğini satamayan girişimciler konut arzını düşüreceklerdir.

Gelir düzeyinin yeterli olmaması ve konut sektörüne plase edilecek kaynakların kıt olması durumunda kamu sektörü finansman sağlayabilmekte veya doğrudan konut üretimine girebilmektedir. Avrupa Birliği ülkelerinde yaygın olan sosyal konutlar buna örnek olarak verilebilir. Sosyal konutlar belirli bir gelir düzeyinin altındaki kesime tahsis edilmektedir.

Türkiye’de ise Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından farklı uygulamalara gidilmektedir. Konut ihtiyacı ve fiyatların yüksekliğinden dolayı devlet TOKİ ile konut sektöründe faaliyet göstermektedir. TOKİ konutların bir kısmını üst gelir grupları için üretirken, bir kısmını da orta ve altı gelir grubuna yönelik olarak üretmektedir. Alt gelir gruplarının ödeme gücü düşük olduğundan banka kredisi alma imkanı, mevcut vade ve faiz oranlarıyla mümkün olmamaktadır. Bu yüzden de uzun vadeli ve düşük taksit ödemeli finansman yöntemiyle alt gelir gruplarına konut satılmaktadır. Özellikle bu grup TOKİ konut arzının sosyal politika aracı olarak işlev gördüğünü söylemek mümkündür. Ancak üst gelir gruplarına yönelik olarak arzedilen konutların piyasayı ikame ettiğine dair bulgular mevcuttur (Pınar ve Demir, 2016).

Konut finansmanı barınma ihtiyacının karşılanması ve konut piyasasını etkileyen en önemli faktörlerden birisidir. Konutun satın alınması elbette nakit ile mümkündür. Ancak yüklü bir ödeme gerektirmesi ve gelişen ekonomi ile beraber fiyatların yükseliş

eğiliminde olması, belirli bir servete sahip olmayan kesimler açısından nakit ve toplu ödemeyi anlamsız hale getirmektedir. Belirli bir yaş grubunda, miras yoluyla belirli bir serveti edinme şansı bulunmayan veya çok yüksek gelir düzeyinde olmayan kesimler açısından konut edindirme amaçlı belirli finansman yöntemlerine ihtiyaç vardır. Konut kooperatifleri bunun bir aracı olmuştur. Ancak sonuçta kooperatif üyesi bireylerin belirli bir ödeme yapması ile gerçekleşen bu konut edinme yöntemi aynı şekilde belirli bir zaman gerektirmektedir. Ayrıca konutun mümkün olduğunca düşük maliyetle edindirilmesi isteği konutların kalitesini olumsuz etkilemiştir. Kooperatif konutlarının kısa bir süre sonra yüksek düzeyde bakım onarım harcaması gerektirmesi önemli bir olumsuz sonuçtur. Bir dönem konut ihtiyacının karşılanmasında bir araç olan bu yöntem bugün itibariyle önemini yitirmiş durumdadır.

Türkiye’de yaygın olan diğer bir yöntem ticari bankaların sunduğu konut kredileridir. Konut kredileri özellikle faizlerin düşük olduğu dönemlerde konut piyasasını canlandırıcı etkisi elbette göz ardı edilemez. Ancak konut fiyatları ve kredi taksitlerinin düzeyi göz önüne alındığında, konut kredisi yoluyla konut edinmenin ancak belirli bir gelir düzeyine sahip kesimler için anlamlı olduğu ortaya çıkmaktadır. Mortgage sistemine ilişkin yasal düzenleme henüz gelişmiş ülkelerde olduğu gibi bir çerçeveye sahip değildir. Konut sahipliğini menkul kıymetleştiren mortgage sistemi belirli büyüklükteki bir fon birikimini ve finansal piyasaların bunu sağlayacak güçte olmasını gerektirdiğinden Türkiye’de henüz bu

etkinliğe sahip değildir. Öyle bile olsa bu yöntem ancak orta ve üst gelir grupları için anlamlı olabilecektir (Aydın, 2006). Dolayısıyla konut finansmanında gelişmiş ülkelere benzer modern finansman yöntemleri geliştirilse bile alt ve orta altı gelir gruplarının konut sahibi olması için TOKİ benzeri sosyal konut politikalarının geliştirilmesi kaçınılmaz görünmektedir. TOKİ uygulamalarının değişik kesimlere yönelik konut ürettiği ve piyasadaki arzın yaklaşık %15'ini ikame ettiğine dair bulgular da dikkate alındığında TOKİ'nin faaliyetlerinin analizi gerekmektedir. Muhtemelen orta üstü ve üst gelir grubuna yönelik konutlardan elde edilen gelirler, alt ve orta altı gelir grubuna yönelik konutların sübvansiyone edilmesi amacıyla kullanılmaktadır.

Yapı Malzemesi ve İşgücü

Konut arzını etkileyen bir faktör yapı malzemesidir. Konut üretiminde bir girdi olarak nitelenebilecek yapı malzemesi arzı, doğal olarak konut arzını etkileyecektir. Fiziksel girdi yanında işgücü maliyetleri de konut arzını etkilemektedir. Belirli bir kaynağı plase eden girişimcilerin konut fiyatlarını dikkate alarak maliyet hesabı yapmaları gerekir. Bu yüzden de inşaat malzemelerinin fiyatı ile beraber emek-yoğun özelliği nedeniyle işgücü maliyetlerinin de hesaba katıldığı düşünülebilir. Genellikle mevsimlik ve yevmiyeli olarak çalışan inşaat işçilerinin işgücü arzı da konut arzını etkileyecektir. Genellikle vasıfsız işgücü ile konut sektörünün çalıştığı yönündeki algı gelişen teknoloji ve yeni yapı yöntemleri ile değiştiği gözlenmektedir.

Arsa Yerleşim Alanları

Konut arzını etkileyen en önemli faktörlerden birisi arsa üretimidir. Yeterli arsa üretiminin olmaması halinde konut arzı yetersiz kaldığından konut fiyatları yükselmektedir. Arsa üretimi arazi yetersizliği, tarım arazilerinin korunması nedeniyle ortaya çıkabileceği gibi (Habertürk, 2016), yerel yönetimlerin idari yetersizliği nedeniyle de ortaya çıkabilir. Şanlıurfa'da tarım arazilerinin korunması amacıyla ancak belirli bir bölgede yapılaşmaya izin verilmektedir. Arsa üretimi ve altyapı hizmetlerinin zamanlamasında aksama olduğunda sorun yaşanmaktadır. Ya gecekondulaşma artmakta ya da tarım arazilerinin tahribi biçiminde yapılaşma hızla artmaktadır (Gülmez, 2010). Yapılaşmaya açılan arazilerle beraber yapılaşmanın başlaması için asgari bazı altyapı çalışmalarının yapılmaması halinde konut sektöründe sorunlar yaşanabilmektedir. Gecikmeler konut fiyatlarını arttırmaktadır.

1.4.Sektördeki Fiyat Hareketleri ve Artış Trendi

Konut sektörünün sağlıklı işleyip işlememesi konut sahipleri için önemli bir askı unsurudur. Konut hanehalkı için bir yandan önemli bir yatırım aracı iken, diğer yandan barınma ihtiyacını karşılamaktadır. Bu iki nedenle hanehalkının yüklü miktarlarda borçlanmasına neden olan en önemli faktör de konut sahibi olma talebidir. Konut sektörü ayrıca bütün bir ekonomi için de önemli bir yere sahiptir. Sektördeki herhangi bir dalgalanma ekonominin diğer

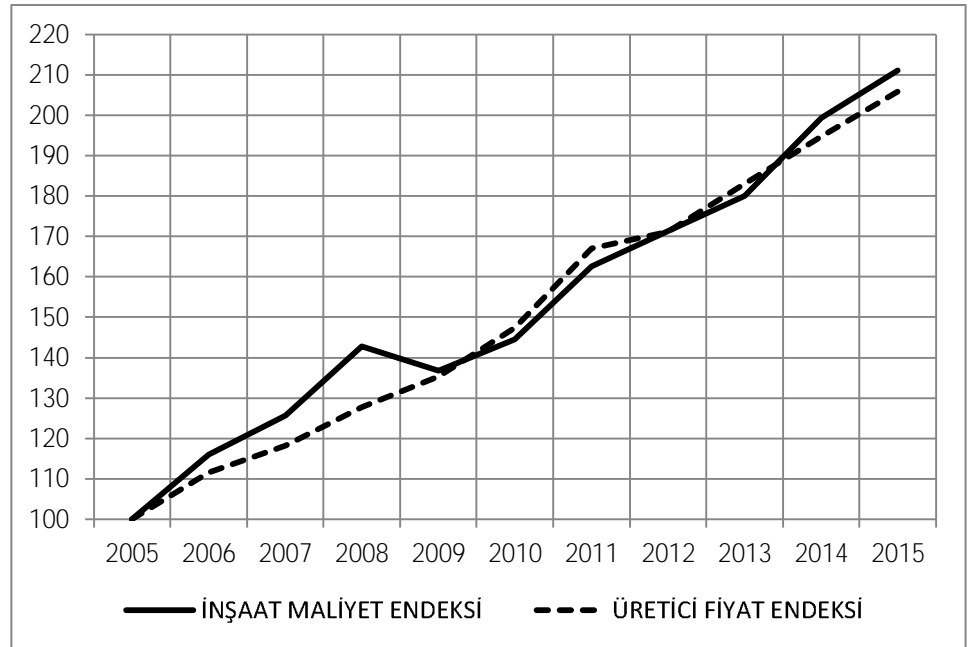
bütün sektörlerini ve genel ekonomik gidişatı etkileyebilmektedir. Örneğin konut sektöründeki belirgin bir yavaşlama ekonomide durgunluğa yol açabilir. Konut sektöründeki fiyat artışları ise ekonomide bir canlılık yaratırken, sürdürülebilir olup olmayacağı ve bir balona dönüşmesi halinde sürecin sonunda ne olacağı konusunda tedirginlik de yaratmaktadır.

Konuya ilişkin olarak Shiller (2008) değişik ülke verilerini kullanarak yaptığı çalışmada 1900'lerden 2000'li yıllara kadar konut fiyatlarını, kiralari ve genel fiyat hareketlerini analiz etmektedir. Bulgular enflasyondan arındırılmış (reel) konut fiyatlarının uzun dönemde sürekli bir artış trendinde olmadığını göstermektedir. 2000'li yıllarda konut fiyatlarında ortaya çıkan artışın bir balon olduğunu söylemekte, ancak bu aşırı artışların yavaş bir seyirle mi yoksa keskin bir şekilde mi aşağı doğru gideceği konusunun tartışmalı olduğunu söylemektedir. Bu değerlendirmeye rağmen, hiç de rasyonel olmayan bu aşırı artışların keskin bir düşüşe geçeceğinin çok yüksek ihtimal olduğunu iddia eden Shiller, bu değerlendirmelerini 2008 yılındaki bir çalışmasında yapmıştı. Amerika Birleşik Devletleri'nde patlayan mortgage krizi bu ihtimali doğrulamıştır (Shiller, 2008: 270).

Fiyatlar iki nedenle artabilir. Bir nedeni maliyet kaynaklıdır. İnşaat sürecinde kullanılan girdilerin fiyatı arttığında konut fiyatları da artacaktır (TCMB, 2016). Ancak bu maliyet artışlarının ne kadarının piyasa fiyatlarına yansıtacağı konut talebine bağlıdır. Eğer sözkonusu konjunktürde konut talebi yüksek ise, inşaat maliyetlerinden kaynaklanan fiyat artışları büyük ölçüde piyasa fiyatlarına

yansıyacaktır. Ancak konut talebi düşük ise, inşaat maliyetleri piyasa fiyatına daha az yansıyacaktır. Diğer deyişle inşaat sektöründe karlılık azalacaktır. Bunun yanında konut sektörüne olan talebin yüksek olması, inşaat girdilerine olan talebin de yüksek olacağı anlamına geldiğinden, inşaat maliyetleri de yükselecektir.

Grafik 1’de TÜİK verileriyle Üretici Fiyat Endeksi ve İnşaat Maliyet endeksi karşılaştırılmaktadır. 2005 yılından itibaren, küresel krizin başladığı 2008 yılına kadar inşaat maliyet endeksi, üretici fiyat endeksinin üzerinde seyretmektedir. Küresel krizin de etkisiyle 2009 yılından itibaren fark çok yüksek olmamakla beraber 2013 yılına kadar inşaat maliyet endeksi üretici fiyat endeksinin üzerinde seyretmektedir.



Grafik 1: Üretici Fiyat Endeksi ve İnşaat Maliyet Endeksi

Bu trendi konut satışlarından da görmek mümkündür. TÜİK rakamlarına göre Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde satılan toplam konut sayısı 1.157.190 adet iken, 2014 yılında 1.165.381 adet olmuş, 2015 yılında daha belirgin bir artış göstererek 1.289.320 adet düzeyine yükselmiştir. Konut satışlarını talebin bir göstergesi olarak düşünürsek, talep arttıkça inşaat faaliyetlerinin arttığını ve inşaat girdilerine olan talebin de artmasıyla fiyatların arttığını söyleyebiliriz.

Tablo 1. Şanlıurfa’da satılan konutların Türkiye Toplamına Oranı

	Türkiye	Şanlıurfa	Şanlıurfa/ Türkiye
2013	1 157 190	12 281	0,011
2014	1 165 381	15 064	0,013
2015	1 289 320	17 824	0,014

Şanlıurfa’da 2013 yılında 12 bin civarında konut satılırken, 2014 yılında 15 bin civarında konut satılmıştır. 2015 yılında ise bu rakam 18 bin civarına yaklaşmıştır. Tablo 1’de görüldüğü, 2013 yılında Türkiye genelinde satılan konutların yaklaşık %1,1 civarındaki bir bölümü Şanlıurfa’da satılırken bu oran 2014 yılında %1,3 ve 2015 yılında %1,4 olmuştur. Ele aldığımız dönemde Şanlıurfa’da satılan konutların ülke geneline oranı artış göstermektedir.

2.BÖLÜM

ŞANLIURFA'DA KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK YAPISI VE KONUT FİYATLARI

2.1.Konut İhtiyacını Belirleyen Faktörlerin Gelişimi

Konut ihtiyacının bu boyutlarda ortaya çıkması büyük ölçüde sanayi devrimi sonrası hızlanmış ve ikinci dünya savaşı sonrasında zirveye çıkmıştır. Başta İngiltere ve Almanya olmak üzere bir çok gelişmiş ülkede sanayileşmenin sürdürülebilirliği büyük ölçüde konut sorununun hafifletilmesi ile mümkün olabilmıştır. Sanayide çalışmak üzere kırdan kente gelen nüfus barınma sorunu ile karşı karşıya gelmiştir. Çoğunlukla kirada oturan bu göçle gelen nüfusun aşırı artması barınma maliyetlerini aşırı artırmış ve konut yetersizliğine neden olmuştur. Çoğu gelişmiş ülkede devletin sosyal konutlar yoluyla el atması sonucu bu sorun hafifletilebilmiştir. (Kunduracı, 2013: 56).

Şanlıurfa ili benzer bir sorun yaşamaktadır. GAP projesi ile beraber sulama projelerinin geliştirilmesi sonucu artan tarımsal ürünler tarıma dayalı sanayi için dikkate değer bir girdi üretmektedir. Başta pamuk olmak üzere sanayi girdisi olarak kullanılabilen bu ürünleri kullanan sanayi kollarının gelişmesi gerekmektedir. İlde bu eğilim olmakla beraber kırdan kente göç eden nüfusun barındırılması

için ciddi sorunlar belirmeye başlamıştır. Yapılaşmaya açılacak arazilerin sınırlılığı, konutların büyük ve pahalı olması, asgari ücret veya biraz üzerindeki ücretlerle çalışan kesimi finansman sorunu ile karşı karşıya bırakmaktadır. Sanayinin gelişmesi için bu sektörde çalışacak işgücüne ihtiyaç vardır. Bu işgücünün bu şartlarda şehirde iskan edilmesi zor görünmektedir. Hatta şu anki düzeyinde bile fabrikaların çoğunlukla işçi servisleriyle çalışanları günübirlik olarak ilçelerden sağladığı bilinmektedir.

Konut fiyatlarının gelir düzeyine göre aşırı yüksekliği hanehalkını gecekonduya yöneltmiştir. Bu kavram çoğunlukla hazine arazileri üzerinde yapılan düşük kalitedeki meskenleri tanımlamak için kullanılmaktadır. Belirli bir gelir düzeyine hitap etmek üzere imarlı arsalar üzerinde müteahhit marifetiyle konut yapılarak satılması bir süre yaygın olmuştur ve halen de devam etmektedir. Bir dönem konut kooperatifleri bir yöntem olarak denenmiştir. Bir kesim bu şekilde ev sahibi olmuş olmakla beraber zaman içerisinde önemini yitirmiştir. Gelir düzeyinin artması ve hanehalkının daha kaliteli konutlarda yaşamak istemesi sonucu ortaya çıkan bu durum bugün itibarıyla da benzer eğilim göstermektedir. Yöntem ne olursa olsun konut kalitesinin gelir düzeyi ile doğru orantılı olduğu açık bir gerçektir. Özel sektörün kendi içerisinde ve piyasa koşullarında bunu çözeceği açıktır. Ancak kalkınma sürecinde kentleşme ve sanayileşmenin ivme kazanması için özellikle sanayide çalışacak işgücüne yönelik olarak devletler her zaman değişik çözüm önerileri geliştirmişlerdir. Bunun örneklerini İngiltere gibi piyasa

ekonomilerinde, Almanya ve Fransa gibi sosyal devletin daha fazla öne çıktığı piyasa ekonomilerinde veya eski Sovyetler Birliği gibi merkezi plancı ülkelerde fazlasıyla görmek mümkündür.

2.1.1. Nüfus Artış Hızı

Şanlıurfa'da konut sektörünü en çok etkileyen faktörlerden birisi nüfus artışı ve kentleşmedir. Geniş bir coğrafyaya sahip Şanlıurfa kent merkezinde yaşayan nüfus toplam il nüfusuna oranla düşük bir seyir izlemiştir. Tarıma dayalı ilde Siverek, Viranşehir ve Akçakale gibi fazla nüfus barındıran ilçeler bulunmaktadır. Güneydoğu Anadolu Projesi kapsamında sulama projelerinin hayata geçirilmesi ile beraber tarımda gelir artmış, ancak buna paralel olarak sanayide beklenen gelişme ortaya çıkmadığından kent merkezindeki nüfus hala il nüfusunun yarısı civarındadır. Bir anlamda sulama projeleri nüfusu bulunduğu yerde istihdam etmiştir. Ancak gelir artışı ile beraber yavaş da olsa kent merkezine doğru bir göç başlamıştır. İlde yaygın olan yaşam tarzı, hem tarımsal faaliyetler ile uğraşma, hem de eğitim hizmeti ve daha iyi yaşam koşullarından yararlanmak üzere, kırsal ve kentsel yerlerde yaşamaya devam edilmektedir.

Gelir artışının temel etkilerinden birisi nüfusun hızla artmaya devam etmesidir. Sulama projeleri henüz hayata geçmemişken şehirlere göç ile beraber nüfus artışında bir yavaşlama olmuştur. Ancak gelir artışı ile beraber hızı düşük olmakla beraber nüfus artmaya devam etmektedir. Her yıl 60,000 civarında çocuk doğmaktadır (TÜİK, 2013: 15). Tarımsal faaliyetlerin hala ekonomide

büyük bir yer tutması, nüfus artışının en azından yavaşlaması engellemektedir. Türkiye ortalamasında tarımın payı %9 iken, Şanlıurfa'da %24 civarındadır (TÜİK; 2013: 116).

2.1.2.Göç ve Kentleşme Hızı

Konut ihtiyacını arttıran diğer bir neden diğer bölgelerden ve kırsal yerlerden kent merkezine göç hareketleridir. Henüz sanayileşme beklenen ivmeyi yakalayamadığı için başka bölgelerden göç sanıldığı gibi yüksek oranda değildir. Beklenen sanayileşmenin hızlanması halinde kent nüfusu çok daha hızlı artacaktır. Ancak ilin kendi sınırları içerisinde dikkate değer bir nüfus hareketliliği gözlenmektedir. Bir yandan tarımdaki makineleşme ile beraber kol gücüne ihtiyaç azalırken, bunun yanında mevcut tarımsal faaliyetler artan nüfusu besleyemez hale geldiğinden kent merkezine göç ve iş arayışı eğilimleri hızlanmaktadır.

Şanlıurfa'nın diğer bölgelerden farklı bir karakterinden de söz etmek gerekir. Gelir düzeyi arttıkça mevsimsel olarak hem kırsalda hem de kent merkezinde adres edinme eğilimleri artmıştır. Nüfus ağırlıklı olarak tarımla uğraşırken kırsal bölgelerde yaşamaya devam ederken, çocukların eğitimi ve tarımsal faaliyetlerin azaldığı kış dönemlerini kentte daha konforlu geçirmek için kentte de konut satın almakta veya kiralamaktadırlar. Konut talebini arttıran önemli bir neden bu mevsimsel tercihlerden kaynaklanmaktadır.

2.1.3.Yenilik İhtiyacı

Konut sektörüne ek talep yaratan diğer bir faktör artan gelir ile beraber hanehalkının daha iyi konutlarda ve semtlerde yaşama isteğidir. Eski Şanlıurfa il merkezi çok eski evlerden oluşurken, imar yapısı ve altyapı yaşam koşullarını büyük ölçüde zorlaştırmaktadır. Şehrin çevresinde oluşan kenar mahalleler bir süre şehre göç eden nüfusu iskan etmiş olmakla beraber artan nüfusu barındıracak özelliklerden uzaktır. Bu yapıyı bir ölçüde değiştiren Bahçelievler semti olmuştur. Apartman daireleri biçiminde yapılan bu bölge bir süre görece yüksek gelire sahip nüfusu barındırmıştır. Ancak 1980'lerden sonra ve özellikle GAP projesi ile beraber kent nüfusunun artmasıyla beraber ek yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Gelir artışıyla beraber yeni ve daha konforlu konutlarda yaşama isteği konut talebini arttıran diğer bir faktör olmuştur.

2.1.4.Genel Ekonomik Yapı

Son olarak genel ekonomik yapı tartışılmaya değer bir konu başlığı olarak karşımıza çıkmaktadır. GAP projesi ile beraber özellikle sulu tarımın ve tarım desteklerinin etkisiyle gelir düzeyinde belirgin artışlar olmuştur. Tarımsal toprakların mülkiyeti de dikkate alındığında gelir dağılımında da ciddi düzeyde dengesizlik olduğunu gözlemlemek mümkündür. Servetin toplumun az bir kesiminin elinde toplanmasının da konut sektörü üzerinde dikkate değer etkileri vardır. Artan parasal gelir üst gelir grubunun tasarruf düzeyi arttırmaktadır. Bu tasarrufları finansal araçlarda tutma alışkanlığı ve özellikle

geleneksel kesimde bu güvenin olmaması nedeniyle alternatif araçlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bu alternatif araç arayışı servet sahiplerini arsa ve konuta yönlendirmektedir.

Girişimcilik ve ortaklık davranışının gelişmediği böyle bir ortamda arsa ve konut bir servet biriktirme aracı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bireysel tercihlerin ötesinde bu davranış farklı çarpık bir yapı ortaya çıkarmaktadır. Artan servet konut sektöründe realize olmakta ve konut talebi arttıkça fiyatlar artmaktadır. Fiyat artışları düşük gelire sahip daha geniş bir kesimin konut sahibi olmasını zorlaştırmakta ve bazı semtlerde çarpık kentleşme ve imarlı da olsa gecekondudan daha iyi olmayan yapılaşmaya neden olmaktadır.

2.2.Şanlıurfa'da Konut Fiyatlarındaki Değişim

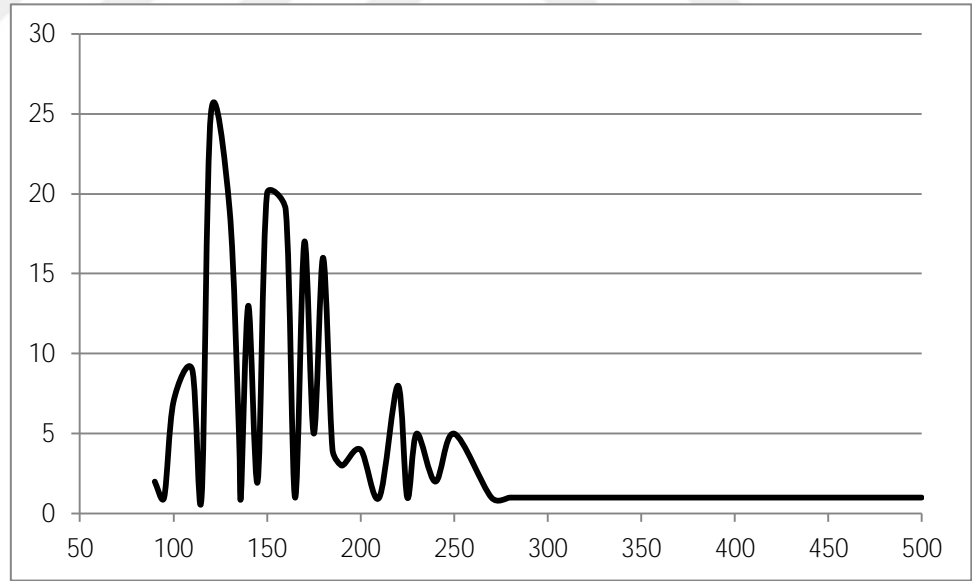
Şanlıurfa'da son yıllarda konut fiyatlarında dikkate değer artışlar gözlenmiştir. Genel kanaat bu yönde olmakla beraber semtler ve konutun özellikleri itibariyle fiyat artışlarına ve ülke geneli ile karşılaştırılmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Bu alt bölümde öncelikle yapılan anket betimsel istatistiklerle özetlenecek, daha sonra fiyat hareketleri ve ülke geneli ile karşılaştırmasına bakılacaktır.

2.2.1. Anketin Çerçevesi ve Betimsel İstatistikler

Araştırmada kullandığımız mikro veriler 2014 yılında Şanlıurfa merkezde yapılan anket sonuçlarıdır. Anket uygulamasında sadece apartman daireleri kapsama alınmıştır. Bunun nedeni müstakil ev tanımında çok düşük kalitede gecekondular yer alabildiği gibi çok

lüks villa tarzı evler de bulunmaktadır. Ayrıca konut piyasasını esasen apartman daireleri oluşturduğundan sadece bu grup konut sahipleri ile görüşmeler yapılmıştır.

Anket tesadüfi seçilen kişilerle yapılmıştır. Ekteki tablolarda görüldüğü gibi 204 kişiden oluşan örneklemin %25 civarındaki bölümü Yenişehir semtinde, yaklaşık %19'u Karaköprü'de, %15 civarındaki kesimi Sırrın'da ve %12 civarındaki bir kesimi ise Bahçelievler'de ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla İpekyol, Esentepe, Ahmet Yesevi, Devteşti ve Bamyasuyu takip etmektedir. Örneklemdaki semtlere bakıldığında, Şanlıurfa'daki konut sektörünü büyük ölçüde temsil ettiği söylenebilir.



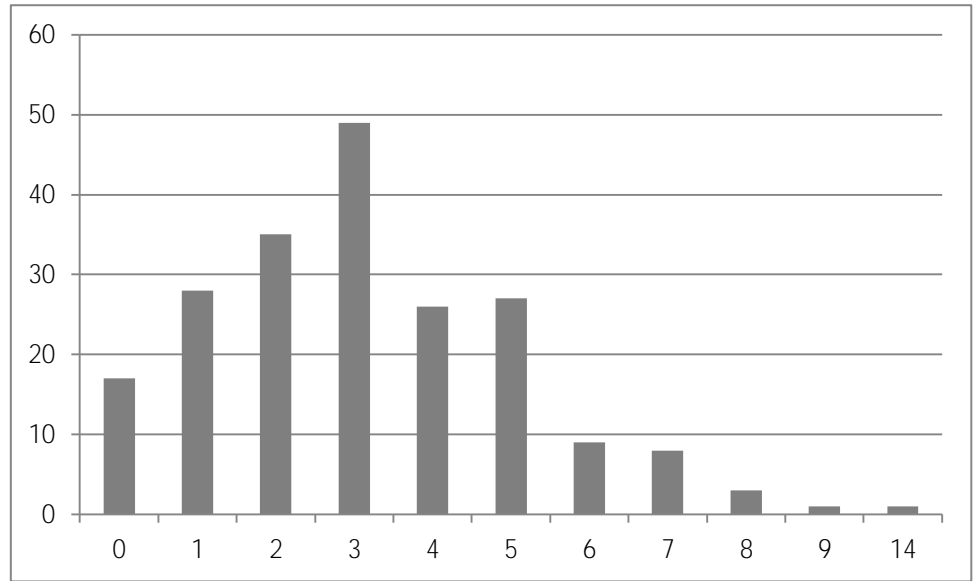
Grafik 2. Konutların büyüklüğü (m²)

Konut büyüklüğü açısından bakıldığında örneklemden 90 metrekareden 500 metrekareye kadar konut bulunmaktadır. Grafik 2'de de gösterildiği gibi, konutların yaklaşık %22'si 120-130 metrekare arası, %20'si ise 150-160 metrekare arasıdır.

Örneklemedeki konutların basit ortalama büyüklüğü 210 metrekaredir. Ağırlıklı ortalama ise 163 metrekaredir. Yoğunlaşma 120-180 metrekare arasında ortaya çıkmaktadır.

Araştırmalar konut büyüklüğünde ülke ortalamasının 140 metrekare civarında olduğunu göstermektedir (Pınar ve Demir, 2014: 392-393). İstanbul gibi büyük kentlerde ortalama metrekare çok daha düşüktür. Ancak Şanlıurfa'da konutların ülke ortalamasından daha büyük olduğu gözlemlenmektedir.

Bunun iklime bağlı ve aile yapılarından kaynaklanan nedenlerle bağlantısı kurulmaktadır. Yaz mevsimin çok sıcak geçmesi evlerin büyük ve geniş balkonlu olmasını bir temel ihtiyaç haline getirmektedir. Ayrıca ailelerin büyüklüğü ve henüz çekirdek aile yapısından çok uzak sosyolojik yapı büyük konutlara olan talebi beslemektedir. Büyük konutlara neden ihtiyaç duydukları sorulduğunda öne ilk sürülen gerekçe aile büyüklüğüdür.



Grafik 3: Binalardaki kat sayısı

Grafik 3’de görüldüğü gibi örneklemin yaklaşık yarısı üçüncü kattaki apartman dairelerinden oluşmaktadır. Giriş kat ve 14 üncü katta bulunan daireler de örnekleme yer almaktadır. Ancak bunların sayısı çok azdır. Şanlıurfa’da imarın ağırlıklı olarak beş kat olduğu düşünüldüğünde bu beklenen bir sonuçtur. Daha az sayıda bloklardan oluşan sitelerde kat sayısı fazla olabilmektedir. Ancak grafikten görüldüğü gibi yoğunlaşma 1-5 katları arasında oluşmaktadır. Şanlıurfa’da imar ağırlıklı olarak beş katla sınırlıdır. Ancak siteleşme ile beraber kentte gözle görünür dikey büyüme gözlenmeye başlamıştır.

Tablo 2: Konutların oda sayısı (Salon dahil)

Oda Sayısı	Konut sayısı	Yüzde Pay
1	1	0,5
3	36	17,6
4	125	61,3
5	38	18,6
6	1	0,5
7	2	1,0
8	1	0,5
Toplam	204	100,0

Konutların ağırlıklı olarak 3 oda bir salon büyüklüğünde olduğu görülmektedir. Tablo 2’de görüldüğü gibi 204 apartman dairesinden 125 adedi (% 61,3) salon dahil 4 odadan oluşmaktadır.

İkinci sırada 4 oda bir salondan oluşan daireler gelmektedir ve bu grup konutlar örneklemin yaklaşık olarak %19'unu oluşturmaktadır. Salon dahil üç odadan oluşan konutlar ise örneklemin yaklaşık olarak %18'idir. Bir odası olan konut sadece bir adettir. Beşten fazla odası olan konut sayısı ise örneklemin sadece %2'sini oluşturmaktadır. Yukarıda sözü edilen nedenlerle büyük olduğu kadar oda sayısı fazla olan konut talebi de belirgindir.

2.2.2.Şanlıurfa'da konut fiyatları ve değişim seyri

Anket sonuçlarına göre, Tablo 3'de görüldüğü gibi, 2014 yılında ortalama ev fiyatları Şanlıurfa'nın en lüks kabul edilen Esentepe semtinde 450,000 TL civarındadır. Bunu 230,000 TL ile Karaköprü ilçesi takip etmektedir. Yenişehir semtinde 190,000 TL, Sırrın semtinde 160,000 TL, İpekyol semtinde 150,000 TL, Bamyasuyu semtinde 140,000 TL, Bahçelievler semtinde 120,000 TL, Devteşti semtinde 97,000 TL ve son olarak Ahmet Yesevi semtinde 93,000 TL civarındadır.

Kiralara bakıldığında benzer bir durum ortaya çıkmaktadır. En yüksek kira Esentepe semtindedir ve aylık 1,700 TL civarındadır. Bunu 1,000 TL ile Karaköprü semti takip etmektedir. Yenişehir semtinde 870 TL civarında olan kiralar, İpekyol, Sırrın, Bahçelievler ve Bamyasuyu semtlerinde 600-700 TL arasında bulunmaktadır. Ahmet Yesevi ve Devteşti'nde ise 400-500 TL arasındadır.

Tablo 3. Şanlıurfa’da Ortalama Konut Fiyatları ve Kiralar

Semt	Ortalama Fiyat	Ortalama Kira
Ahmet Yesevi	93000	446
Bahçelievler	119286	620
Bamyasuyu	141667	631
Devteşti	96875	438
Esentepe	441667	1689
İpekyol	148000	656
Karaköprü	230966	1005
Sırrın	158750	631
Yenişehir	192051	869
Şanlıurfa İl Ortalaması	180251	776

Ankette yer alan örneklem itibariyle Şanlıurfa’da ortalama bina yaşı 6 yıldır. Örneklemede 32 yıllık binalar olduğu gibi yeni binalar da mevcuttur. Bahçelievler ve İpekyol semtleri görece yeni semtler olduğu halde en yenisi Karaköprü ve Ahmet Yesevi semtleridir. Yenişehir, Sırrın ve Bamyasuyu semtleri Karaköprü’ye göre nispeten eski sayılabilir. Karaköprü orta üstü gelir gruplarının talep ettiği yeni bir yerleşim yeridir. Ahmet Yesevi ve Devteşti ise alt gelir gruplarının yerleştiği ve yeni sayılabilecek semtlerdir.

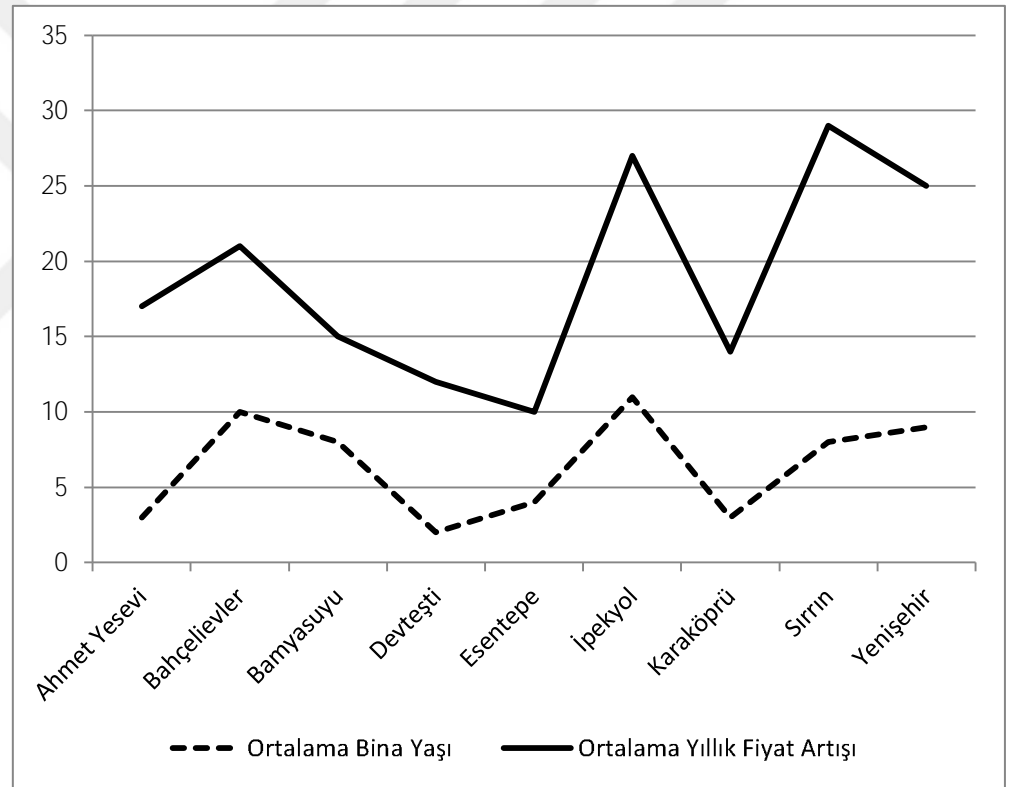
Tablo 4. Şanlıurfa’da Ortalama Bina Yaşı ve Yıllık Fiyat Artışları

Semt	Ortalama Bina Yaşı	Ortalama Yıllık Fiyat Artışı (%)
Ahmet Yesevi	3	17
Bahçelievler	10	21
Bamyasuyu	8	15
Devteşti	2	12
Esentepe	4	10
İpekyol	11	27
Karaköprü	3	14
Sırrın	8	29
Yenişehir	9	25
Şanlıurfa İl Ortalaması	6	18

Burada dikkat çekici nokta yıllık ortalamalar alınmış olmakla beraber bina yaşı ile yıllık fiyat artışları arasında pozitif yönde bir korelasyon olmasıdır. Grafik 4’de görüldüğü gibi en eski mahalleler olan Bahçelievler, İpekyol ve Sırrın’da en yüksek yıllık ortalama konut fiyatı artışları gözlenmektedir.

Diğer bir noktaya dikkat çekmekte yarar görülmektedir. Bu semtler aynı zamanda fiyatların nispeten düşük olduğu semtlerdir. Dolayısıyla yüzde artışlara bakıldığı için, Şanlıurfa’da fiyatlar ortalama yıllık %18 civarında artmıştır. Halbuki Grafik 1’de görüldüğü gibi Türkiye’de üretici fiyat endeksi ve inşaat maliyet

endeksi 10 yılda yaklaşık iki katına çıkmıştır. Bu birikimli olarak da düşünüldüğünde yıllık ortalama %10'nun bile altında kalmaktadır. Bu artışlar fiyatı düşük olan konutları oransal olarak daha fazla etkilemiş görünmektedir. Esentepe gibi fiyatları zaten yüksek olan semtlerde ise yüzde olarak bu artış düşük görünmektedir. Kente göç ve barınma ihtiyacı, fiyatı düşük olan konutlara talebi hızlı bir şekilde arttırırken, sözkonusu semtlerde konutların ortalama oransal fiyat artışları yüksek olmuştur.



Grafik 4. Şanlıurfa'da Yıllık Ortalama Konut Fiyatı Artışları

3.BÖLÜM
KONUT SEKTÖRÜNDE VERGİLENDİRME
VE ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

3.1.Konut Sektörü Üzerinden Alınan Vergiler

Konut sektöründen farklı çeşit ve oranlarda vergiler alınmaktadır. Konut sektöründen alınan vergiler denildiğinde ilk akla gelen emlak vergisidir. Ancak inşaat sürecinin başlamasından konutun tamamlanıp oturulabilir hale gelmesine kadar ve sonrasında değişik vergiler alınmaktadır. Genel olarak gayrimenkul kavramı çerçevesinde düşünüldüğünde, bu sektörden alınan vergiler Türk vergi sistemi içerisinde dağınık olarak yer almaktadır. Özkök-Çubukçu vd. (2009: 33)'de yer alan sınıflandırma Tablo 5'de görülmektedir.

Tablo 5. Gayrimenkullerden Alınan Vergiler

Verginin Konusu	Alınan Vergiler
Gayrimenkul Mülkiyeti	Emlak Vergisi Çevre Temizlik Vergisi
Gayrimenkullerden Elde Edilen İratlar	Gelir Vergisi Kurumlar Vergisi
Gayrimenkul Mülkiyetinin İvazsız El Değiştirmesi	Veraset ve İntikal Vergisi Tapu Harçları
Gayrimenkul Mülkiyetinin İvazlı El Değiştirmesi	Gelir Vergisi Kurumlar Vergisi Katma Değer Vergisi

Gelir, servet ve harcama vergileri açısından bakıldığında gayrimenkuller üzerinde hem gelir vergisi ve kurumlar vergisi gibi gelir vergileri, hem emlak vergisi ve veraset ve intikal vergisi gibi servet vergileri, hem de katma değer vergisi gibi tipik bir harcama vergisi bulunmaktadır.

Emlak vergisi tipik bir vergi olarak tarih boyunca uygulanmıştır. Zaman içerisinde bazı değişimler olmakla beraber, özü itibariyle aynı kaldığı söylenebilir. Ancak verginin amacı açısından tartışmalı bazı yönleri bulunmaktadır. Görünüşte mali amaçla ve servet üzerinden alındığı düşünülmeyle beraber kentsel kamu hizmetlerinin yaygınlaştığı ve bu hizmetlerden yararlanma ölçütü olarak gayrimenkulün değerinin düşünüldüğü bir ortamda emlak vergisi ön plana çıkmaktadır. Temel soru kimlerin yerel kamu hizmetlerinden ne kadar yararlandığına ilişkindir. Adam Smith'ten bu yana gelirin bir ölçüt olarak alınması savunulmakla birlikte (Musgrave, 1959: 61) gelir vergisi zaten ayrı bir vergi olarak alınmakta ve genel kamu hizmetlerinin finansmanı için düşünülmektedir.

Federal veya üniter olsun, yerel yönetimlerin bazı kamu hizmetleri açısından daha işlevsel hale gelmesi ile beraber ek bazı gelir kaynaklarına ihtiyaç duyulmuştur. Amerika Birleşik Devletleri gibi federal yapıya sahip ülkelerde federe devletler gelir vergisi toplama yetkisine sahip olsa da genellikle gelir vergisi merkezi hükümet tarafından konulan ve toplanan bir vergidir. Bu yüzden yerel hizmetler ile vergi arasındaki ilişki büyük ölçüde emlak vergisi veya

benzeri yerel vergiler ile kurulmaktadır. Kimlerin yerel hizmetlerden daha çok yararlandığı sorusu bu durumda emlak değeri ölçüt alınarak bir anlamda belirlenmektedir. Hanehalkı ne kadar lüks ve büyük konutta yaşıyorsa yerel kamu hizmetlerinden o kadar yararlandığı varsayılmaktadır.

Diğer yandan doğrudan hizmet karşılığı olmasa da başka tür bir yarar ilişkisi de kurulabilir. Konut fiyatlarının yüksek olduğu yerlerde daha yüksek emlak vergisi alınmakta ve bu yerlerde ikamet eden ve daha yüksek vergi ödeyen hanehalkı yerel yönetimden daha fazla ve kaliteli hizmet talep etmektedir. Vergi değeri ve piyasa değeri arasındaki makas yüzünden mali soruna kesin bir çözüm bulunamaması nedeniyle Türkiye’de çevre temizlik vergisi adı altında bütçede adem-i tahsis ilkesine uymayan bir vergi de konulmuştur. Uygulamada tahsis doğrudan gerçekleşmemekle beraber yerel yönetim açısından ek bir gelir kaynağı olması nedeniyle mali bir katkısı olduğu göz ardı edilemez. Ancak ev sahipliği ve kiracılık ilişkisinde sorunlar çıkması nedeniyle daha pratik olması açısından çevre temizlik vergisi günümüzde su faturalarına eklenerek tahsil edilmektedir.

3.1.1.Konut Mülkiyeti Üzerinden Alınan Vergiler

Konut mülkiyeti üzerinden alınan tipik vergi emlak vergisidir. Değerleme sorunu ve vergi oranları bir yana bırakılırsa vergi kaçırılması pek mümkün değildir. Bunun en önemli nedeni motorlu taşıtlarda olduğu gibi konut sahipliğinde tapuya tescil şarttır.

Bazen değişik nedenlerle muvazaalı işlemlere rastlanmakla beraber konut sahipliği ancak tapu senedine sahip olmakla mümkündür. Kendi mülkiyeti olduğu halde başka şahıslara tescil ettirilse bile emlak vergisinden kaçmak mümkün değildir. Bu yüzden de emlak vergisi kolay toplanabilen bir vergidir.

İkinci önemli özelliği, tapu tescili ve çoğunlukla yerel hizmetlerle bağlantılı olarak düşünöldüğünden genellikle emlak vergisi yerel yönetimlere bırakılmaktadır. Yasal çerçeve yasama tarafından oluşturulmakla beraber, uygulanması genellikle yerel yönetimlerde-dir. Türkiye’de servet vergisi olarak uygulanmakla beraber, emlak vergisi genellikle yerel hizmet karşılığı olarak düşünölmür. Ancak alınan hizmetin miktarı ve kalitesi için bir ölçüt olarak emlak değeri dikkate alınmaktadır. Bu yüzden de bazı ölkelerde adı emlak vergisi (property tax) değil belediye veya yerel yönetim vergisi (council tax) olarak adlandırılır. Hatta bir dönem İngiltere’de baş vergisi (poll tax) olarak bile uygulanmıştır (Cullis *vd.*, 1991).

Emlak vergisinin mükellefi, konutun maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa konuta malik gibi tasarruf edenlerdir (1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, Madde 3). Konutun maliki şahıslar veya şirketler olabilir. Emlak vergisinin matrahı, konutun vergi değeridir. Vergi değeri değişik yöntemlerle belirlenebilir. Gerçekçi ve vergi kaybına yol açmayacak bir ölçüt piyasa değeri olabilir. Ancak bir konut satılmadığı müddetçe değeri realize olmayacağından vergilemede sorun yaratabilir. Sadece satıldığı takdirde vergi ödenmesi halinde satmayanlar ödemeyeceğinden

adaletsizlik yaratacaktır. Diğer bir vergi değeri ölçütü kira değeri olabilir. Ancak konutun kiraya verilmemesi veya kiraların kontrol edilmesi durumunda gerçekçi bir değer mümkün olmayabilir. Ayrıca kadastral değer esas alınarak vergi matrahı belirlenebileceği gibi karma yöntemler kullanılarak da konutun vergi matrahı belirlenebilir (Özkök-Çubukçu, 2014: 33-44).

Türkiye’de vergi değeri ilgili yasalarda belirlenir. Konutlarda vergi değeri Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca dört yılda bir belirlenir. Bu değer, konut metrekare normal inşaat maliyet bedeline takdir edilen arsa payı değeri eklenerek belirlenir. İnşaat maliyet bedeli ise binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması ile belirlenmektedir. Bu bedele kalorifer veya klima tesisatı payı için %8, asansör için %6 eklenmekte ve binanın yaşına göre belirlenen oranda aşınma payı düşülmektedir. Örneğin betonarme binalarda 10 yıllık bir ev için yaklaşık olarak %10 civarında aşınma payı uygulanmaktadır. Bu şekilde belirlenen matraha uygulanan vergi ise meskenlerde %1’dir ve büyükşehir belediye sınırları içerisinde iki kat olarak uygulanmaktadır (Özkök-Çubukçu vd., 2009: 39-52).

Emlak vergisi ile beraber uygulanan ve ek bir vergi niteliğinde sayılabilecek Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı 2005 yılından itibaren uygulanmaktadır. Bu katkı emlak vergisi mükelleflerinden hesaplanan emlak vergisinin %10’u kadardır. Aslında emlak vergisi oranının artışından farklı bir uygulama

olmamakla beraber, vergilendirmenin belirli bir hizmete tahsis edilerek daha kabul edilebilir hale getirilmesi olarak düşünülebilir.

3.1.2.Yerel Kamu Hizmeti Karşılığı Alınan Vergiler

Emlak vergisine benzer şekilde belediyeler tarafından toplanan Çevre Temizlik vergisi ilk kez 1993 yılında Belediye gelirleri kanununa madde eklenerek uygulanmaya başlanmıştır. Vergi mükellefi binayı kullananlardır. Binayı kullananlar arasında ayırım yapıldığından binanın konut olarak kullanılması ile işyeri olarak kullanılması farklılık arz etmektedir. Konut olarak kullanılan binaların çevre temizlik vergisi su tüketimi miktarına bağlanmış ve su faturalarına yansıtılmaktadır. Buradan da açıkça görüleceği gibi yerel hizmetten yararlanmanın bir ölçütü olarak su tüketimi esas alınmakta ve bu vergi yerel hizmetten yararlanma ile ilişkilendirilmektedir. Vergi kaybı kaçak su kullanımı durumunda ortaya çıkabilir (Özkök-Çubukçu *vd.*, 60-61).

Çevre temizlik vergisi ile ilgili diğer bir konu, emlak vergisi servet vergisi olarak, kendisi kullansın ya da kullanmasın, konut sahibinden alınırken, bu vergi konutu kullanarak yerel hizmetten yararlananlardan alınmaktadır. Önceleri emlak vergisi ile beraber ödenen bu vergi ek bir emlak vergisi olarak algılanırken, su tüketimi ile ilişkilendirilmemesin doğal sonucu kiraya verilen bir konut için çevre temizlik vergisinin kiracı tarafından ödenmesi olmuştur. Hizmet karşılığı olarak düşünülecekse, konuttan fiilen yararlananın bu vergiyi ödemesi daha adildir. Ayrıca su tüketimi üzerinde bir fiyatlama etkisi

yaratarak etkinliği de sağlamış olacaktır. Ödenecek vergi tutarı tarifelerle belirlenmekte ve her yıl yeniden değerleme oranında arttırılmaktadır.

3.1.3. Konut Üzerinden Alınan Diğer Vergiler

Konut üzerinden mülkiyet esasına göre alınan emlak vergisi ve yerel kamu hizmetinden yararlanma esasına göre alınan çevre temizlik vergisi dışında da bazı vergiler alınmaktadır. Konutun kiraya verilmesinden veya satışından elde edilen gelirler, gelir veya kurumlar vergisine tabidir.

Konuttan sağlanan gelir üzerinden alınan bir vergi gayrimenkul sermaye iradıdır. Konutun kiraya verilmesinden elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilir. Vergi mükellefi konutun maliki olarak düşünölmekle beraber farklı durumlar ortaya çıkabilir. Gayrimenkul sermaye iradında önemli olan bu gelirin elde edilmesidir. Bu yüzden konutun maliki olmasa bile kiralamayı yapıp bu geliri elde eden kişi veya kurum bu verginin mükellefi olacaktır (Özkök-Çubukçu *vd.*, 60-61).

Vergi matrahı safi irat ile belirlenir. Safi irat ise gayri safi hasıllattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler düşöldükten sonra kalan pozitif farktır (Gelir Vergisi kanunu, madde 71). Gayri safi irat bir takvim yılı içerisinde elde edilen toplam kira geliridir. Matrahın belirlenmesinde gerçek gider ya da götürü gider yöntemi kullanılabilir. Gerçek giderde elde edilen gayri safi irattan belgelenmiş ve kanunen kabul edilen harcamalar düşöldükten sonra

kalan safi irat matrah olarak kabul edilir. Götürü giderde ise belgeye ihtiyaç duyulmadan gayri safi iradın %25'i gider olarak düşülür. Ayrıca binaların konut olarak kiraya verilmesi durumunda kira gelirinin bir bölümü üzerinden vergi ödenmemektedir. 2014 yılı için bu istisna tutarı 3300 TL'dir.

Diğer bir vergi veraset ve intikal vergisidir. Örneğin miras kalan bir konutun mirasçı tarafından sahiplenilebilmesi (konutun bedelsiz el değiştirmesi) için veraset ve intikal vergisi yanında, tapuya tescil ettirilirken tapu harcı da ödenir.

Konutun bedelli olarak da el değiştirebilir. Konut satış işlemine tabi tutulduğu zaman, satış yapan taraf gerçek kişi ise gelir vergisi, tüzel kişi ise kurumlar vergisi ödeyecektir. Konut satışı bir ticari iş olarak yapılıyorsa ticari kazanç olarak değerlendirilerek gelir vergisi ödenir. Konut satış ve kiralama işlemi aynı zamanda katma değer vergisine tabidir.

Konut satışı veya kiralanması işi ile uğraşan gerçek veya tüzel kişilerin tabi olduğu gelir vergisi, kurumlar vergisi ve katma değer vergisi uygulamaları özünde bu vergilere tabi diğer iktisadi faaliyetlerden farklı değildir. Ancak matrahın belirlenmesi konusunda konut ve özellikle inşaat aşamasında yapılan harcamalar, bu faaliyetlerin birden fazla yıl içerisinde gerçekleşmesi dolayısıyla bazı incelikler ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bu grupta yer alan vergiler merkezi hükümet tarafından toplanan vergilerdir.

Bu çalışma, yerel bir örnek üzerinden yapıldığından, ele alacağımız vergiler, konutun piyasa değeri ile vergi değeri arasındaki

farkın önem kazandığı emlak vergisi ile kira değerinin ve bu gelirin beyan edilmesinin önem kazandığı gayri menkul sermaye iradidir.

3.2.Türkiye’de Konut Üzerinden Elde Edilen Vergi Gelirleri

Türkiye’de 2014 yılı itibariyle genel bütçe gelirleri toplamı 402 milyar TL’dir ve GSYH’ya oranı %23’tür. Bu gelirlerin %46 civarındaki bir bölümü İstanbul’dan toplanmıştır. Bunu % 11 ile Ankara ve İzmir, %10 ile Kocaeli takip etmektedir. Şanlıurfa’nın toplam vergi gelirlerindeki payı %0,26’dır. Yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin GSYH’ya oranı sadece %2,8’dir. Bu da gelir kaynaklarının büyük ölçüde merkezi hükümetten alınan transferlere dayalı olduğunu göstermektedir. Ülke düzeyinde toplanan vergilerin sadece %10’u yerel yönetimlerce toplanmaktadır.²

Emlak vergisi belediyeler tarafından toplandığından toplamdan ayırtırmak nispeten kolaydır. Ancak konut üzerinden alınan veraset ve intikal vergisi, gelir vergileri ve katma değer vergisini toplamdan ayırtırmak mümkün değildir. Kamu kayıtlarında elbette yer almaktadır. Ancak kamuya ilan edilen bültenlerde bu detaylar yer almamaktadır.

Konut sektörü üzerinden alınan vergilerde ciddi kayıplar olduğuna dair genel bir kanaat vardır. Ancak bu kanaatin somut olarak analiz edilmesi gerekmektedir. Emlak vergisi açısından genel bir sorun piyasa fiyatları ile vergi değeri arasındaki farktan kaynaklı

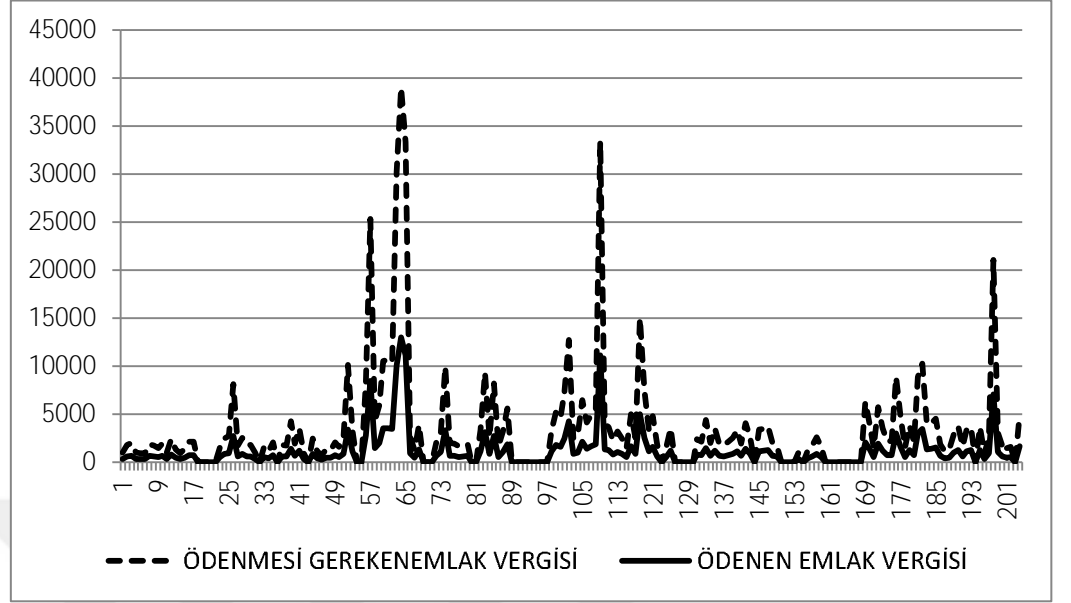
² <http://www.gib.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 24.04.2015)

kayıplardan sözedilebilir. Gayrimenkul sermaye iradından alınan vergilerde ise beyanname verilmemesi veya düşük beyan edilmesi durumunda vergi kaybı olmaktadır. Son yıllarda banka üzerinden ödenmesi ve sıkı denetim nedeniyle olumlu yönde gelişmelerden söz etmek mümkündür.

3.3.Şanlıurfa Örneğinde Emlak Vergisi ve Gayrimenkul Sermaye İradı Vergilerindeki Kayıp

Emlak vergisi, Maliye Bakanlığı ve İmar ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen yöntemle hesaplanan vergi değeri üzerinden %1 oranda alınmakta ve büyükşehir belediye sınırları içerisinde %2 olarak uygulanmaktadır. Bu vergiye ilişkin en temel sorun bir servet vergisi mi, yoksa yerel hizmetlerden yararlanmanın bir ölçütü olarak mı alındığıdır. Türk vergi sisteminde bir servet vergisi olarak alınmakla beraber, vergi matrahı karma sistemle belirlendiğinden ve belirlenen matrahlar genellikle piyasa değerinin altında olduğundan durum daha da karmaşık hale gelmektedir. Aşağıda anketimizde yer alan örneklem üzerinden ödenen ve piyasa değerine göre ödenmesi gereken emlak vergisi tutarları ve yıllık gelire oranla emlak vergisi yükü hesaplanmıştır.

Grafik 5’de görüldüğü gibi iki değer arasında yüksek miktarlarda fark bulunmaktadır. Yapılan hesaplamalarda ödenen emlak vergisi piyasa değerine göre ödenecek verginin yaklaşık olarak 1/3’ü kadardır. Eğer emlak vergisi bir servet vergisi olarak algılanırsa, dikkate değer bir vergi kaybı olduğu söylenebilir.



Grafik 5. Şanlıurfa’da Beklenen ve Ödenen Emlak Vergisi Tutarı

Vergi yükü açısından da örneklem üzerinden bazı hesaplamalar yapılmıştır. Emlak sahibinin yıllık geliri hesaplanarak ödenen emlak vergisi bu tutara bölünmüştür. Çıkan sonuç ortalama olarak %2 civarında yıllık bir emlak vergisi yükü ortaya çıkmaktadır. Sonuçlar Grafikte gösterilmektedir. Örneklem içerisinde çok yüksek görünen birkaç değer bulunmakla beraber bunlar hesaplama mantığını değiştirmemektedir. Dikkat edilmesi gereken nokta bu hesaplamaların ankete katılan bireylerin kendi beyanı üzerinden elde edilen verilerle yapılmış olmasıdır.

Örneklem itibariyle hesaplandığında yıllık elde edilen kira geliri 312,900 TL'dir. Kira geliri aylık gelire oranlandığında, gelirin yaklaşık %2,2'si konut kiralardan elde edilmektedir. Ancak sadece beyanname vererek vergi ödeyen kişilerin kira geliri toplamı ise 118,200 TL'dir. Dolayısıyla beyan edilen kira geliri gerçek gelirin sadece %38 civarındadır. Yaklaşık olarak %62'lik bir matrah kaybı bulunmaktadır. Bu örneklem üzerinden hareket edildiğinde gayrimenkul sermaye iradından yaklaşık olarak 2/3'ü vergiden kaçırılmaktadır.

SONUÇ

Bu çalışmada Türkiye’de konut sektörünün yapısı ve fiyat hareketleri ele alınarak bir anket çalışması çerçevesinde Şanlıurfa’daki fiyat hareketleri ve muhtemel vergi kayıpları tartışılmıştır. Türkiye’de genel olarak konut sektörüne ciddi sayılabilecek bir talep vardır. Bir taraftan nüfus artarken, diğer taraftan artan kişi başına gelir ile beraber hanehalkının daha iyi konutlarda yaşama arayışı konut sektöründe talebi artırmaktadır. Buna konutun bir servet biriktirme aracı olarak da talep gördüğünü eklemek gerekir.

Türkiye’de konut sektöründe yaşanan en önemli sorunlardan birisinin finansman kısıtı olduğu söylenebilir. Konuta yukarıda sayılan nedenlerle küçümsenmeyecek düzeyde bir talep olmakla beraber, mevcut finansman sistemi bu talebin karşılanmasını kolaylaştırmamaktadır. Halen nakit ile satın alım haricinde uzun vadeli konut almanın tek yolu ticari bankaların sunduğu konut kredileridir. Ancak mevcut faiz oranları ve gelir düzeyi düşünüldüğünde az bir kesim bu imkanlardan yararlanabilmektedir. Bazı genişleme dönemlerinde konut sektörü fiyatları genel fiyat düzeyinin üzerinde seyretse de uzun dönemde paralel bir gidiş olduğu söylenebilir.

Şanlıurfa konut sektörü açısından dikkate değer illerden birisidir. Özellikle GAP projesinde ilerleme sağlandıkça gelir artmakta, şehre göç hızlanmakta ve konuta olan talep artmaktadır.

Diğer önemli bir konu artan gelirin yatırımlara kısıtlı olarak yönelmesi nedeniyle konutun bir servet biriktirme aracı olarak görülmesi talebi daha da arttırmaktadır. Bu da konut sektöründe fiyatları yukarı yönde zorlamaktadır. Ülke genelinde son 10 yıl içerisinde konut sektöründeki fiyat artışlara ortalamada %10 civarında olurken, Şanlıurfa'da bu oran yaklaşık olarak iki katıdır. Bu fiyat artışları da şu veya bu nedenle Şanlıurfa'da konuta olan talebin bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Konuya ilişkin diğer bir tartışma konusu vergilendirmedir. Servet biriktirme yönünün ağır bastığı Şanlıurfa'da emlak vergisi açısından parlak bir tablodan söz etmek pek mümkün değildir. Ancak bu tablo ülke geneli için de benzerdir. Burada yerel vergi ile yerel kamu hizmetleri arasındaki bağlantının ve hesap verme sorumluluğunun ciddi olarak tartışılması gerekir. Mevcut gelir düzeyi dikkate alındığında emlak vergisindeki bu yapının anlaşılması mümkündür. Nihayetinde konut üzerinden de ödense emlak vergisi akar gelirden ödenmektedir. Servet vergisine karşı her zaman ihtiyatlı bir yaklaşım olduğu bilinmektedir. Bu sadece ülkemizde değil dünyadaki genel eğilimdir. Ancak yerel kamu hizmetlerinin finansmanı ve vergi mükellefinin farkındalığı açısından bu bağlantının kurulması çok daha sağlıklı bir yapıya götürecektir.

Diğer önemli vergi konusu kira gelirleri üzerinden ödenen vergidir. Anket çerçevesinde yaptığımız hesaplamalarda kira geliri üzerinden ortaya çıkan kaybın yüksek boyutlarda olduğu görülmektedir. Bu konu servet birikimine daha doğrudan bağlıdır.

Sahip olunan konutun kiraya verilmesi büyük ölçüde meskenin dışındaki konutlarda ortaya çıkmaktadır. Kendi evini kiraya vererek kirada oturanlar da olabilir. Ancak ankette fazla ev olup olmadığı sorulmuştur. Bu yüzden bu konutlarının tamamının servet birikimi amacıyla alındığı ve kiraya verildiği söylenebilir. Mevcut haliyle vergi kaçırabilme imkanı konutu bir servet biriktirme aracı olarak daha da cazip hale getirmektedir. Bu eğilim devam ettikçe fiyatlar artmakta ve ilde ortaya çıkan yeni iş alanlarında çalışmak isteyenleri ciddi ölçüde caydıracak bir konut fiyatı ve kira düzeyi ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak, bireylerin servet tercihlerine müdahale etmek elbette mümkün değildir. Ancak konut lehine ve diğer tasarruf araçları aleyhine sonuçlar doğuracak vergi kaçakçılığı ve emlak vergisi rejimi uzun dönemde bölgedeki gelişmeyi olumsuz yönde etkileyecek niteliktedir. Vergi konusunda denetimlerin güçlendirilmesi ve gelir düzeyi düşük kesimlere kamu destekleri ile barınma amaçlı konut sağlanması sözü edilen sorunları hafifletecek önlemler olabilir.

KAYNAKLAR

- Aydın, Ş. (2006). *Housing Finance in Turkey: The Role of Housing Loans Extended by Commercial Banks*, Middle East Technical University, The Department of Urban Policy Planning and Local Governments, basılmamış yüksek lisans tezi.
- Chen, M., C. Chang, C. Yang ve B. Hsieh (2012). "Investment Demand and Housing Prices in an Emerging Economy", *Journal of Real Estate Research*, Cilt.34, No.3, s. 345-373.
- Cullis, J. G., P. R. Jones and O. Morrissey (1991). "Public Choice Perspectives on the Poll Tax", *The Economic Journal*, Cilt. 101, No. 406, s. 600-614.
- ÇSGB (2016). *Sektör Stratejileri: İnşaat Sektörü*, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, s. 135-145.
- Dalkılıç, B. ve M. Aşkın (2016). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış*, Emlakkonut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yayını, Ankara.
- Ertem, C. ve M. L. Yılmaz (2014). *Türkiye Konut Sektörü: Gelişmeler-Beklentiler*, Stratejik Düşünce Enstitüsü Yayını, İstanbul.
- Gülmez, Nilay Ünsal (2010), "Metropolde Çeşitlenen Hane halkları ve Konut", *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, Cilt.9, No.1, s.54-64.
- Habertürk (2016). "GAP'ın başkenti"nde ovalar koruma altına alınıyor", <http://www.haberturk.com/gundem/haber/1327811-gapin-baskentinde-ovalar-koruma-altina-aliniyor>, Erişim Tarihi: 25.11.2016).
- Kömürlü, R. Ve H. Önel (2007). "Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları", *Megaron*, Cilt.2, No.2, s.89-107.

- Kunduracı, N. F. (2013). “Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, Cilt. 22, No. 3, s. 53-77.
- Musgrave, R. A. (1959). *The Theory of Public Finance: A Study in Public Economy*, McGraw-Hill.
- Ökmen, M. ve H. Yurtsever (2010), “Kentsel Planlama Sürecinden Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi”, *Maliye Dergisi*, No. 158, s. 58-74.
- Özcanlı, M. ve A. Güzel (2015). “Şanlıurfa Şehrinin Alansal Gelişiminin Çevresindeki Tarım Arazilerine Etkisi”, *Turkish Studies: International Periodical For the Languages, Literature and History of Turkish or Turkic*, Cilt. 10, No. 6, s. 723-744.
- Özkök-Çubukçu, D. (2014). *Emlak Vergisinde Vergi Değeri*, Savaş Yayınevi, Ankara.
- Özkök-Çubukçu, D., A. Pınar ve S. Öz (2009). *Gayrimenkullerde Vergilendirme*, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, Yayın No: 3.
- Pınar, A. ve M. Demir (2014). Konut Sektöründe Kapitalizasyon Oranlarını Belirleyen Faktörler: Türkiye için bir Mikro-Veri Analizi, *Sosyoekonomi*, No.2014/2, s. 385-398.
- Pınar, A. ve M. Demir (2016). “The Impact of Social Housing Program on the Demand for Housing in Turkey: A Cross-Section Analysis”, *Applied Economics and Finance*, Cilt.3, No.4, s.20-28.
- Pınar, A., E. Sivrekli ve M. Demir (2015). *Şanlıurfa’da İşverenlerin ve İşçilerin Suriyeli İstihdamına Bakışı*, İLO yayını (<http://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---europe/---ro-geneva/--->

ilo-ankara/documents/publication/wcms_479272.pdf, Erişim Tarihi:
10.09.2016).

Shiller, R. J. (2008). “Long-term perspectives on the current boom in home prices”, *The Economists' Voice*, Derleyenler: J. E. Stiglitz, A. S. Edlin ve J. B. DeLong içinde, s.269-287.

şat Sezgin, A. G. ve A. Aşarkaya (2016). *İnşaat Sektörü*, Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, İstanbul.

TCMB (2016). *Konut Fiyat Endeksi*, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü, Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, Ankara.

TÜİK (2013). *Seçilmiş Göstergelerle şanlıurfa*, Türkiye İstatistik Kurumu, Yayın No: 4332.

EKLER

Ek 1: Anket Soruları

KONUT SEKTÖRÜNDE FİYAT HAREKETLERİ VE VERGİLENDİRME: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ” KONULU YÜKSEK LİSANS TEZİ

ANKET ÇALIŞMASI

Anket Soruları

Herkese sorulacak:

1. Semt
.....
2. Konut tipi
 - a) Müstakil Ev
 - b) Apartman Dairesi
3. Konutun Büyüklüğü (Metrekare)
.....
4. Apartman dairesi ise kaçınca kat?.....
5. Oda sayısı (salon dahil):.....
6. Tuvalet sayısı.....
7. Banyo sayısı.....
8. Isınma türü
 - a) Sobalı
 - b) Merkezi kalorifer
 - c) Kombi
 - d) Diğer (.....)
9. Bina kaç yıllık?.....
10. Konut sahipliği
 - a) Mülk
 - b) Kira

c) Lojman

Konut mülk ise 11. Sorudan devam edilecek, kira veya lojman ise 35. Sorudan devam edilecek.

Mülk sahiplerine sorulacak:

11. Konutu edinme şekli nedir?

- a) Miras kaldı
- b) Satın aldım
- c) Kendim inşa ettim
- d) Diğer (.....)

12. (Satın alındı ise) konutu ne zaman satın aldınız? (tarih yazılacak).....

13. Konutu kaçta satın aldınız?.....

14. Konutu alırken banka kredisi kullandınız mı?

- a) Evet
- b) Hayır

15. Kredi kullandıysanız faiz % kaç idi?.....

16. Ne kadar kredi aldınız?.....

17. Aylık ödeme ne kadardı?.....

18. Kaç yıllık kredi kullandınız?.....

19. Toplam ödemeniz ne kadar oldu?.....

20. (Kendisi inşa etti ise) Arsayı ne zaman aldı?.....

21. Arsayı kaçta aldı?.....

22. Bugün konutunuz ne kadar eder?.....

23. Konutu kaçta kiraya verirsiniz?.....

24. Konutunuzun vergi değeri (tapuda kayıtlı değeri) ne kadardır?.....

25. Konutunuz için ne kadar emlak vergisi ödüyorsunuz?.....

26. Başka konutunuz var mı?

- a) Evet
- b) Hayır

27. (Varsa) Kaç konutunuz var?.....

28. Varsa kiraya verdiniz mi?

- a) Evet

- b) Hayır
29. Evet ise kaç kira verdiğiniz?.....
30. Kira geliri beyanında buldunuz mu?
- a) Evet
- b) Hayır
31. Kira geliri üzerinden vergi ödüyor musunuz?
- a) Evet
- b) Hayır
32. Başka konut almayı düşünüyor musunuz?
- a) Evet
- b) Hayır
33. Evet ise aldığınızda bu konutu satacak mısınız?
- a) Evet
- b) Hayır
34. Evet ise ne amaçla?
- a) Oturmak amaçlı
- b) Yatırım amaçlı

Kiracılara Sorulacak:

35. Konut kira/lojman ise ne kadar kira ödüyorsunuz?.....
36. Bu konuta ne zaman taşındınız?(tarih yazılacak)
37. İlk taşındığınızda ne kadar kira ödüydünüz?.....
38. Ev almak ister misiniz?
- a) Evet
- b) Hayır
39. Cevap hayır ise neden?
- a) Gelirim yetersiz
- b) Diğer (.....)
40. Cevap evet ise nasıl alacaksınız?
- a) Nakit
- b) Kredi ile
41. Ne kadarlık bir ev arıyorsunuz?.....
42. Hangi amaçla almayı düşünüyorsunuz?

- a) Oturmak amaçlı
- b) Yatırım amaçlı

Herkese Sorulacak

43. Sizce önümüzdeki 1 yıl ev fiyatları nasıl değişecek?
- a) Düşecek
 - b) Değişmeyecek
 - c) artacak
44. Aile reisi kaç yaşında?.....
45. Ne iş yapıyor?.....
46. Evde başka çalışan var mı? Kaç kişi?.....
47. Hanehalkının toplam geliri ne kadar?(aylık).....
48. Hanede yaşayan kişi sayısı kaç?.....
49. Hanedeki çocuk sayısı kaç?.....
50. Büyükbaba-Büyükanne var mı?
- a) Büyükanne
 - b) Büyükbaba

Ek 2: Özet Sonuçlar

Tablo Ek 1. Hangi semtte oturuyorsunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
ahmet yesevi	10	4,9	4,9	4,9
bahçelievler	25	12,3	12,3	17,2
bamyasuyu	8	3,9	3,9	21,1
devteşti	8	3,9	3,9	25,0
esentepe	14	6,9	6,9	31,9
ipekyol	21	10,3	10,3	42,2
karaköprü	38	18,6	18,6	60,8
sırrın	30	14,7	14,7	75,5
yenişehir	50	24,5	24,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 2. Oturduğunuz konut kaç metrekaredir?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
90	2	1,0	1,0	1,0
95	1	,5	,5	1,5
100	7	3,4	3,4	4,9
110	9	4,4	4,4	9,3
115	1	,5	,5	9,8
120	25	12,3	12,3	22,1
130	19	9,3	9,3	31,4
135	5	2,5	2,5	33,8
136	1	,5	,5	34,3
140	13	6,4	6,4	40,7
145	2	1,0	1,0	41,7
150	20	9,8	9,8	51,5
160	19	9,3	9,3	60,8
165	1	,5	,5	61,3
170	17	8,3	8,3	69,6
175	5	2,5	2,5	72,1
180	16	7,8	7,8	79,9
185	4	2,0	2,0	81,9
190	3	1,5	1,5	83,3
200	4	2,0	2,0	85,3
210	1	,5	,5	85,8
220	8	3,9	3,9	89,7
225	1	,5	,5	90,2
230	5	2,5	2,5	92,6
240	2	1,0	1,0	93,6
250	5	2,5	2,5	96,1
270	1	,5	,5	96,6
280	1	,5	,5	97,1
290	1	,5	,5	97,5
300	1	,5	,5	98,0
350	1	,5	,5	98,5
450	1	,5	,5	99,0
460	1	,5	,5	99,5
500	1	,5	,5	100,0

Toplam	204	100,0	100,0
--------	-----	-------	-------

Tablo Ek 3. Konutunuz kaçınca kattır?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
0	17	8,3	8,3	8,3
1	28	13,7	13,7	22,1
2	35	17,2	17,2	39,2
3	49	24,0	24,0	63,2
4	26	12,7	12,7	76,0
5	27	13,2	13,2	89,2
6	9	4,4	4,4	93,6
7	8	3,9	3,9	97,5
8	3	1,5	1,5	99,0
9	1	,5	,5	99,5
14	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 4. Konutunuz salon dahil kaç odalıdır?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
1	1	,5	,5	,5
3	36	17,6	17,6	18,1
4	125	61,3	61,3	79,4
5	38	18,6	18,6	98,0
6	1	,5	,5	98,5
7	2	1,0	1,0	99,5
8	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 5. Konutunuzda kaç tuvalet var?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
1	162	79,4	79,4	79,4
2	40	19,6	19,6	99,0
3	1	,5	,5	99,5
4	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 6. Konutunuzda kaç banyo var?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
1	166	81,4	81,4	81,4
2	37	18,1	18,1	99,5
4	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 7. Konutunuzda ne ile ısıtılıyorsunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
sobalı	88	43,1	43,1	43,1
merkezi kalorifer	12	5,9	5,9	49,0
kombi	104	51,0	51,0	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 8. Konutunuzun bulunduğu bina kaç yaşında?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
1	23	11,3	11,3	11,3
2	12	5,9	5,9	17,2
3	7	3,4	3,4	20,6
4	14	6,9	6,9	27,5
5	5	2,5	2,5	29,9
6	5	2,5	2,5	32,4
7	11	5,4	5,4	37,7
8	15	7,4	7,4	45,1
9	2	1,0	1,0	46,1
10	17	8,3	8,3	54,4
11	2	1,0	1,0	55,4
12	7	3,4	3,4	58,8
13	8	3,9	3,9	62,7
14	5	2,5	2,5	65,2
15	22	10,8	10,8	76,0
17	2	1,0	1,0	77,0
18	11	5,4	5,4	82,4
19	2	1,0	1,0	83,3
20	15	7,4	7,4	90,7
22	4	2,0	2,0	92,6
23	4	2,0	2,0	94,6
25	9	4,4	4,4	99,0
27	1	,5	,5	99,5
28	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 9. Oturduğunuz konut mülk mü yoksa kira mı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
mülk	157	77,0	77,0	77,0
kira	47	23,0	23,0	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 10. Konutunuzu nasıl edindiniz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
0	47	23,0	23,0	23,0
miras kaldı	9	4,4	4,4	27,5
satın aldım	146	71,6	71,6	99,0

kendim yaptım	2	1,0	1,0	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 11. Konutunuzu ne zaman satın aldınız?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
1983	1	,5	,7	,7
1991	1	,5	,7	1,3
1993	1	,5	,7	2,0
1994	1	,5	,7	2,6
1995	1	,5	,7	3,3
1997	2	1,0	1,3	4,6
1998	2	1,0	1,3	5,9
1999	1	,5	,7	6,5
2000	8	3,9	5,2	11,8
2001	5	2,5	3,3	15,0
2002	1	,5	,7	15,7
2003	1	,5	,7	16,3
2004	7	3,4	4,6	20,9
2005	4	2,0	2,6	23,5
2006	9	4,4	5,9	29,4
2007	11	5,4	7,2	36,6
2008	8	3,9	5,2	41,8
2009	9	4,4	5,9	47,7
2010	17	8,3	11,1	58,8
2011	11	5,4	7,2	66,0
2012	18	8,8	11,8	77,8
2013	21	10,3	13,7	91,5
2014	13	6,4	8,5	100,0
Toplam	153	75,0	100,0	
Yok	51	25,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 12. Konutunuzu kaçta satın aldınız?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
3000	3	1,5	2,0	2,0
4000	1	,5	,7	2,6
5000	3	1,5	2,0	4,6
10000	6	2,9	3,9	8,5
11000	1	,5	,7	9,2
14000	1	,5	,7	9,8
14500	1	,5	,7	10,5
15000	2	1,0	1,3	11,8
16250	1	,5	,7	12,4
19000	1	,5	,7	13,1
20000	2	1,0	1,3	14,4
25000	3	1,5	2,0	16,3
30000	5	2,5	3,3	19,6
35000	2	1,0	1,3	20,9
40000	6	2,9	3,9	24,8
45000	5	2,5	3,3	28,1
47000	1	,5	,7	28,8

50000	6	2,9	3,9	32,7
60000	5	2,5	3,3	35,9
65000	2	1,0	1,3	37,3
66000	1	,5	,7	37,9
70000	3	1,5	2,0	39,9
72000	1	,5	,7	40,5
75000	3	1,5	2,0	42,5
78000	1	,5	,7	43,1
80000	8	3,9	5,2	48,4
85000	2	1,0	1,3	49,7
90000	9	4,4	5,9	55,6
95000	2	1,0	1,3	56,9
100000	8	3,9	5,2	62,1
105000	3	1,5	2,0	64,1
108000	1	,5	,7	64,7
110000	4	2,0	2,6	67,3
115000	4	2,0	2,6	69,9
120000	2	1,0	1,3	71,2
126000	1	,5	,7	71,9
130000	5	2,5	3,3	75,2
140000	1	,5	,7	75,8
145000	2	1,0	1,3	77,1
160000	3	1,5	2,0	79,1
165000	1	,5	,7	79,7
170000	2	1,0	1,3	81,0
175000	2	1,0	1,3	82,4
180000	5	2,5	3,3	85,6
200000	3	1,5	2,0	87,6
213000	1	,5	,7	88,2
220000	2	1,0	1,3	89,5
230000	1	,5	,7	90,2
250000	2	1,0	1,3	91,5
260000	1	,5	,7	92,2
275000	1	,5	,7	92,8
280000	1	,5	,7	93,5
300000	1	,5	,7	94,1
320000	1	,5	,7	94,8
325000	2	1,0	1,3	96,1
350000	2	1,0	1,3	97,4
500000	1	,5	,7	98,0
550000	1	,5	,7	98,7
600000	1	,5	,7	99,3
650000	1	,5	,7	100,0
Toplam	153	75,0	100,0	
Yok	51	25,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 13. Konut alırken banka kredisi kullandınız mı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
Hayır	124	60,8	81,0	81,0
Evet	29	14,2	19,0	100,0
Toplam	153	75,0	100,0	
Yok	51	25,0		

Toplam	204	100,0		
--------	-----	-------	--	--

Tablo Ek 14. Yüzde kaç faiz ile kredi aldınız?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
,80	1	,5	7,7	7,7
,82	1	,5	7,7	15,4
,90	2	1,0	15,4	30,8
,91	2	1,0	15,4	46,2
,97	1	,5	7,7	53,8
,98	1	,5	7,7	61,5
1,01	1	,5	7,7	69,2
1,10	1	,5	7,7	76,9
1,20	1	,5	7,7	84,6
1,25	1	,5	7,7	92,3
1,26	1	,5	7,7	100,0
Toplam	13	6,4	100,0	
Yok	191	93,6		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 15. Aldığınız kredi miktarı ne kadardı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
10000	1	,5	3,4	3,4
20000	2	1,0	6,9	10,3
25000	1	,5	3,4	13,8
40000	4	2,0	13,8	27,6
42500	2	1,0	6,9	34,5
45000	2	1,0	6,9	41,4
50000	5	2,5	17,2	58,6
55000	1	,5	3,4	62,1
60000	3	1,5	10,3	72,4
70000	2	1,0	6,9	79,3
80000	2	1,0	6,9	86,2
90000	1	,5	3,4	89,7
100000	1	,5	3,4	93,1
105000	1	,5	3,4	96,6
150000	1	,5	3,4	100,0
Toplam	29	14,2	100,0	
Yok	175	85,8		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 16. Aylık ödemeniz ne kadardı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
800	2	1,0	6,9	6,9
900	4	2,0	13,8	20,7
1000	4	2,0	13,8	34,5
1050	2	1,0	6,9	41,4
1080	1	,5	3,4	44,8
1100	1	,5	3,4	48,3

1196	1	,5	3,4	51,7
1200	2	1,0	6,9	58,6
1285	1	,5	3,4	62,1
1450	2	1,0	6,9	69,0
1500	2	1,0	6,9	75,9
1600	2	1,0	6,9	82,8
1790	1	,5	3,4	86,2
2000	1	,5	3,4	89,7
2500	1	,5	3,4	93,1
2700	1	,5	3,4	96,6
3500	1	,5	3,4	100,0
Toplam	29	14,2	100,0	
Yok	175	85,8		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 17. Krediyi kaç yıllığına çektiniz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
1	1	,5	3,4	3,4
2	3	1,5	10,3	13,8
3	3	1,5	10,3	24,1
4	8	3,9	27,6	51,7
5	10	4,9	34,5	86,2
7	1	,5	3,4	89,7
10	3	1,5	10,3	100,0
Toplam	29	14,2	100,0	
Yok	175	85,8		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 18. Toplam ödemeniz ne kadardı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
12000	1	,5	3,4	3,4
23500	1	,5	3,4	6,9
24000	1	,5	3,4	10,3
28800	1	,5	3,4	13,8
45000	2	1,0	6,9	20,7
52900	1	,5	3,4	24,1
54000	1	,5	3,4	27,6
60000	5	2,5	17,2	44,8
63000	1	,5	3,4	48,3
64625	1	,5	3,4	51,7
65000	1	,5	3,4	55,2
67000	1	,5	3,4	58,6
70000	1	,5	3,4	62,1
80000	1	,5	3,4	65,5
85000	1	,5	3,4	69,0
90000	1	,5	3,4	72,4
95000	1	,5	3,4	75,9
96000	1	,5	3,4	79,3
105000	1	,5	3,4	82,8
110000	1	,5	3,4	86,2
125000	2	1,0	6,9	93,1

130000	1	,5	3,4	96,6
180000	1	,5	3,4	100,0
Toplam	29	14,2	100,0	
Yok	175	85,8		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 19. Arsayı ne zaman satın aldınız?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
2006	1	,5	50,0	50,0
2007	1	,5	50,0	100,0
Toplam	2	1,0	100,0	
Yok	202	99,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 20. Arsayı kaç a aldınız?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
45000	1	,5	50,0	50,0
120000	1	,5	50,0	100,0
Toplam	2	1,0	100,0	
Yok	202	99,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 21. Konutunuzun bugünkü değeri nedir?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
60000	4	2,0	2,5	2,5
70000	1	,5	,6	3,2
75000	1	,5	,6	3,8
80000	3	1,5	1,9	5,7
90000	9	4,4	5,7	11,5
100000	7	3,4	4,5	15,9
105000	1	,5	,6	16,6
110000	2	1,0	1,3	17,8
115000	2	1,0	1,3	19,1
118000	1	,5	,6	19,7
120000	14	6,9	8,9	28,7
125000	2	1,0	1,3	29,9
130000	14	6,9	8,9	38,9
135000	3	1,5	1,9	40,8
140000	10	4,9	6,4	47,1
145000	2	1,0	1,3	48,4
150000	10	4,9	6,4	54,8
160000	3	1,5	1,9	56,7
170000	3	1,5	1,9	58,6
180000	7	3,4	4,5	63,1
185000	3	1,5	1,9	65,0
190000	7	3,4	4,5	69,4
195000	1	,5	,6	70,1
200000	8	3,9	5,1	75,2
210000	3	1,5	1,9	77,1

220000	5	2,5	3,2	80,3
230000	3	1,5	1,9	82,2
250000	4	2,0	2,5	84,7
270000	1	,5	,6	85,4
280000	1	,5	,6	86,0
290000	2	1,0	1,3	87,3
300000	3	1,5	1,9	89,2
350000	5	2,5	3,2	92,4
360000	1	,5	,6	93,0
370000	1	,5	,6	93,6
375000	1	,5	,6	94,3
380000	1	,5	,6	94,9
450000	2	1,0	1,3	96,2
550000	1	,5	,6	96,8
600000	1	,5	,6	97,5
630000	1	,5	,6	98,1
650000	1	,5	,6	98,7
850000	1	,5	,6	99,4
900000	1	,5	,6	100,0
Toplam	157	77,0	100,0	
Yok	47	23,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 22. Oturduğunuz konutu kaç kira verirdiniz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
350	6	2,9	3,8	3,8
400	7	3,4	4,5	8,3
430	2	1,0	1,3	9,6
450	8	3,9	5,1	14,6
500	11	5,4	7,0	21,7
550	3	1,5	1,9	23,6
575	1	,5	,6	24,2
600	26	12,7	16,6	40,8
650	21	10,3	13,4	54,1
680	1	,5	,6	54,8
700	6	2,9	3,8	58,6
750	7	3,4	4,5	63,1
800	8	3,9	5,1	68,2
850	3	1,5	1,9	70,1
900	7	3,4	4,5	74,5
950	1	,5	,6	75,2
1000	12	5,9	7,6	82,8
1100	1	,5	,6	83,4
1150	1	,5	,6	84,1
1200	4	2,0	2,5	86,6
1250	1	,5	,6	87,3
1300	1	,5	,6	87,9
1400	1	,5	,6	88,5
1500	7	3,4	4,5	93,0
1600	1	,5	,6	93,6
1700	1	,5	,6	94,3
1750	1	,5	,6	94,9
2000	4	2,0	2,5	97,5

2500	2	1,0	1,3	98,7
3000	2	1,0	1,3	100,0
Toplam	157	77,0	100,0	
Yok	47	23,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 23. Konutunuzun tapudaki değeri ne kadardır?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
2000	1	,5	6,3	6,3
10000	1	,5	6,3	12,5
30000	1	,5	6,3	18,8
38700	1	,5	6,3	25,0
40000	4	2,0	25,0	50,0
43000	1	,5	6,3	56,3
45000	1	,5	6,3	62,5
50000	1	,5	6,3	68,8
55000	1	,5	6,3	75,0
60000	1	,5	6,3	81,3
70000	2	1,0	12,5	93,8
100000	1	,5	6,3	100,0
Toplam	16	7,8	100,0	
Yok	188	92,2		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 24. Ne kadar emlak vergisi ödüyorsunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
33	1	,5	6,7	6,7
40	1	,5	6,7	13,3
42	1	,5	6,7	20,0
45	2	1,0	13,3	33,3
46	1	,5	6,7	40,0
52	1	,5	6,7	46,7
65	1	,5	6,7	53,3
70	1	,5	6,7	60,0
100	2	1,0	13,3	73,3
175	1	,5	6,7	80,0
240	1	,5	6,7	86,7
250	1	,5	6,7	93,3
600	1	,5	6,7	100,0
Toplam	15	7,4	100,0	
Yok	189	92,6		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 25. Oturduğunuzdan başka konutunuz var mı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	115	56,4	73,2	73,2
evet	42	20,6	26,8	100,0

Toplam	157	77,0	100,0
Yok	47	23,0	
Toplam	204	100,0	

Tablo Ek 26. Kaç konutunuz var?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
1	7	3,4	17,1	17,1
2	16	7,8	39,0	56,1
3	9	4,4	22,0	78,0
4	4	2,0	9,8	87,8
5	1	,5	2,4	90,2
6	2	1,0	4,9	95,1
7	1	,5	2,4	97,6
8	1	,5	2,4	100,0
Toplam	41	20,1	100,0	
Yok	163	79,9		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 27. Konutunuz kiraya verdiniz mi?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	1	,5	2,4	2,4
evet	40	19,6	97,6	100,0
Toplam	41	20,1	100,0	
Yok	163	79,9		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 28. Kaça kiraya verdiniz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
350	1	,5	2,5	2,5
400	2	1,0	5,0	7,5
425	3	1,5	7,5	15,0
500	2	1,0	5,0	20,0
525	1	,5	2,5	22,5
550	4	2,0	10,0	32,5
575	1	,5	2,5	35,0
600	8	3,9	20,0	55,0
650	3	1,5	7,5	62,5
700	4	2,0	10,0	72,5
750	3	1,5	7,5	80,0
800	3	1,5	7,5	87,5
850	3	1,5	7,5	95,0
1250	1	,5	2,5	97,5
1350	1	,5	2,5	100,0
Toplam	40	19,6	100,0	
Yok	164	80,4		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 29. Kira geliri beyanında bulundunuz mu?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	25	12,3	62,5	62,5
evet	15	7,4	37,5	100,0
Toplam	40	19,6	100,0	
Yok	164	80,4		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 30. Kira geliri üzerinden vergi ödüyor musunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	25	12,3	62,5	62,5
evet	15	7,4	37,5	100,0
Toplam	40	19,6	100,0	
Yok	164	80,4		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 31. Başka konut almayı düşünüyor musunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	93	45,6	59,2	59,2
evet	64	31,4	40,8	100,0
Toplam	157	77,0	100,0	
Yok	47	23,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 32. Konut aldığınızda içinde oturduğunuz konutu satacak mısınız?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	35	17,2	54,7	54,7
evet	29	14,2	45,3	100,0
Toplam	64	31,4	100,0	
Yok	140	68,6		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 33. Konutu ne amaçla almak istiyorsunuz? (Mülk sahipleri)

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
oturmak amaçlı	30	14,7	46,9	46,9
yatırım amaçlı	34	16,7	53,1	100,0
Toplam	64	31,4	100,0	
Yok	140	68,6		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 34. Ne kadar kira ödüyorsunuz? (Kiraacılar)

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
450	1	,5	2,1	2,1
500	5	2,5	10,6	12,8
550	6	2,9	12,8	25,5
560	1	,5	2,1	27,7

600	4	2,0	8,5	36,2
630	1	,5	2,1	38,3
650	4	2,0	8,5	46,8
675	1	,5	2,1	48,9
690	1	,5	2,1	51,1
750	8	3,9	17,0	68,1
800	2	1,0	4,3	72,3
850	2	1,0	4,3	76,6
875	1	,5	2,1	78,7
1000	2	1,0	4,3	83,0
1100	2	1,0	4,3	87,2
1250	1	,5	2,1	89,4
1300	2	1,0	4,3	93,6
2000	3	1,5	6,4	100,0
Toplam	47	23,0	100,0	
Yok	157	77,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 35. Bu konuta ne zaman taşındınız?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
2005	1	,5	2,1	2,1
2007	1	,5	2,1	4,3
2009	4	2,0	8,5	12,8
2010	4	2,0	8,5	21,3
2011	8	3,9	17,0	38,3
2012	10	4,9	21,3	59,6
2013	16	7,8	34,0	93,6
2014	3	1,5	6,4	100,0
Toplam	47	23,0	100,0	
Yok	157	77,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 36. Taşındığınız tarih itibariyle ne kadar kira ödüyordunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
350	4	2,0	8,5	8,5
370	1	,5	2,1	10,6
380	1	,5	2,1	12,8
400	2	1,0	4,3	17,0
425	1	,5	2,1	19,1
450	2	1,0	4,3	23,4
475	1	,5	2,1	25,5
500	7	3,4	14,9	40,4
525	1	,5	2,1	42,6
550	4	2,0	8,5	51,1
560	1	,5	2,1	53,2
600	1	,5	2,1	55,3
650	1	,5	2,1	57,4
660	1	,5	2,1	59,6
700	4	2,0	8,5	68,1
750	2	1,0	4,3	72,3
780	1	,5	2,1	74,5
800	1	,5	2,1	76,6

850	2	1,0	4,3	80,9
900	1	,5	2,1	83,0
950	1	,5	2,1	85,1
1050	1	,5	2,1	87,2
1100	2	1,0	4,3	91,5
1150	1	,5	2,1	93,6
2000	3	1,5	6,4	100,0
Toplam	47	23,0	100,0	
Yok	157	77,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 37. Konut satın almak istiyor musunuz? (Kiraçılar)

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	20	9,8	42,6	42,6
evet	27	13,2	57,4	100,0
Toplam	47	23,0	100,0	
Yok	157	77,0		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 38. Almak istemiyorsanız neden? (Kiraçılar)

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
0	4	2,0	20,0	20,0
gelirim yetersiz	16	7,8	80,0	100,0
Toplam	20	9,8	100,0	
Yok	184	90,2		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 39. Konut almak istiyorsanız nasıl finanse edeceksiniz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
nakit	3	1,5	11,1	11,1
kredi	24	11,8	88,9	100,0
Toplam	27	13,2	100,0	
Yok	177	86,8		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 40. Ne kadarlık bir ev arıyorsunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
70000	2	1,0	7,4	7,4
80000	4	2,0	14,8	22,2
95000	1	,5	3,7	25,9
100000	4	2,0	14,8	40,7
110000	2	1,0	7,4	48,1
120000	4	2,0	14,8	63,0
125000	2	1,0	7,4	70,4
130000	1	,5	3,7	74,1
140000	1	,5	3,7	77,8
150000	5	2,5	18,5	96,3
200000	1	,5	3,7	100,0

Toplam	27	13,2	100,0
Yok	177	86,8	
Toplam	204	100,0	

Tablo Ek 41. Ne amaçla ev almayı düşünüyorsunuz? (Kiraçılar)

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
oturmak amaçlı	27	13,2	100,0	100,0
Yok	177	86,8		
Toplam	204	100,0		

Tablo Ek 42. Önümüzdeki bir yıl içerisinde konut fiyatları nasıl değişir?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
düşecek	55	27,0	27,0	27,0
değişmeyecek	68	33,3	33,3	60,3
artacak	81	39,7	39,7	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 43. Aile reisinin yaşı kaçtır?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
24	1	,5	,5	,5
27	2	1,0	1,0	1,5
28	3	1,5	1,5	2,9
29	5	2,5	2,5	5,4
30	6	2,9	2,9	8,3
31	2	1,0	1,0	9,3
32	5	2,5	2,5	11,8
33	6	2,9	2,9	14,7
34	11	5,4	5,4	20,1
35	15	7,4	7,4	27,5
36	3	1,5	1,5	28,9
37	10	4,9	4,9	33,8
38	7	3,4	3,4	37,3
39	11	5,4	5,4	42,6
40	8	3,9	3,9	46,6
41	11	5,4	5,4	52,0
42	10	4,9	4,9	56,9
43	11	5,4	5,4	62,3
44	3	1,5	1,5	63,7
45	6	2,9	2,9	66,7
46	2	1,0	1,0	67,6
47	4	2,0	2,0	69,6
48	13	6,4	6,4	76,0
49	8	3,9	3,9	79,9
50	5	2,5	2,5	82,4
51	2	1,0	1,0	83,3
52	5	2,5	2,5	85,8
53	2	1,0	1,0	86,8
54	2	1,0	1,0	87,7
55	6	2,9	2,9	90,7

56	2	1,0	1,0	91,7
57	5	2,5	2,5	94,1
58	3	1,5	1,5	95,6
59	1	,5	,5	96,1
60	2	1,0	1,0	97,1
62	1	,5	,5	97,5
63	1	,5	,5	98,0
65	1	,5	,5	98,5
67	1	,5	,5	99,0
70	1	,5	,5	99,5
71	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 44. Ne iş yapıyorsunuz?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
memur	32	15,7	15,7	15,7
işçi	44	21,6	21,6	37,3
esnaf	44	21,6	21,6	58,8
çiftçi	29	14,2	14,2	73,0
emekli	19	9,3	9,3	82,4
iş adamı	12	5,9	5,9	88,2
mali müşavir	9	4,4	4,4	92,6
doktor	6	2,9	2,9	95,6
müteahhit	3	1,5	1,5	97,1
avukat	2	1,0	1,0	98,0
mühendis	2	1,0	1,0	99,0
serbest meslek	2	1,0	1,0	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 45. Evinizde başka çalışan var mı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
yok	103	50,5	50,5	50,5
bir kişi	80	39,2	39,2	89,7
iki kişi	18	8,8	8,8	98,5
3	2	1,0	1,0	99,5
4	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 46. Aylık toplam geliriniz ne kadardır?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
800	1	,5	,5	,5
900	2	1,0	1,0	1,5
1000	2	1,0	1,0	2,5
1100	1	,5	,5	2,9
1200	1	,5	,5	3,4
1250	1	,5	,5	3,9
1300	1	,5	,5	4,4
1500	5	2,5	2,5	6,9
1700	2	1,0	1,0	7,8
1750	2	1,0	1,0	8,8
1800	6	2,9	2,9	11,8
2000	12	5,9	5,9	17,6
2100	1	,5	,5	18,1

2200	1	,5	,5	18,6
2300	3	1,5	1,5	20,1
2400	2	1,0	1,0	21,1
2500	18	8,8	8,8	29,9
2560	1	,5	,5	30,4
2650	1	,5	,5	30,9
3000	21	10,3	10,3	41,2
3200	1	,5	,5	41,7
3500	8	3,9	3,9	45,6
4000	16	7,8	7,8	53,4
4500	8	3,9	3,9	57,4
4800	1	,5	,5	57,8
5000	16	7,8	7,8	65,7
5500	1	,5	,5	66,2
6000	14	6,9	6,9	73,0
6500	1	,5	,5	73,5
7000	4	2,0	2,0	75,5
7500	3	1,5	1,5	77,0
8000	8	3,9	3,9	80,9
9000	6	2,9	2,9	83,8
10000	14	6,9	6,9	90,7
12000	1	,5	,5	91,2
12500	1	,5	,5	91,7
15000	6	2,9	2,9	94,6
20000	5	2,5	2,5	97,1
25000	2	1,0	1,0	98,0
30000	2	1,0	1,0	99,0
40000	1	,5	,5	99,5
50000	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 47. Evinizde kaç kişi yaşıyor?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
2	7	3,4	3,4	3,4
3	26	12,7	12,7	16,2
4	38	18,6	18,6	34,8
5	34	16,7	16,7	51,5
6	40	19,6	19,6	71,1
7	25	12,3	12,3	83,3
8	16	7,8	7,8	91,2
9	13	6,4	6,4	97,5
11	3	1,5	1,5	99,0
13	2	1,0	1,0	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 48. Evdeki çocuk sayısı kaçtır?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
0	8	3,9	3,9	3,9
1	33	16,2	16,2	20,1
2	41	20,1	20,1	40,2
3	40	19,6	19,6	59,8
4	35	17,2	17,2	77,0
5	25	12,3	12,3	89,2
6	12	5,9	5,9	95,1

7	6	2,9	2,9	98,0
8	3	1,5	1,5	99,5
10	1	,5	,5	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	

Tablo Ek 49. Evde büyükbaba/büyükanne var mı?

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
hayır	152	74,5	74,5	74,5
evet	43	21,1	21,1	95,6
2	9	4,4	4,4	100,0
Toplam	204	100,0	100,0	