

21756

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE KONUT PİYASASININ ANALİZİ VE
ALTERNATİF KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Semra MUTLUAY

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 22 Haziran 1992

Tezin Savunulduğu Tarih : 7 Temmuz 1992

Tez Danışmanı : Doç.Dr. Murat ÇIRACI

Diğer Jüri Üyeleri : Prof.Dr. Yıldız SEY

Doç.Dr. Şule ÖZÖEKREN

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

TEMMUZ 1992

ÖNSÖZ

Konut, insanın temel gereksinmelerinden biri olan barınma gereksinmesini karşılayan bir ekonomik maldır. Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme oluşu devleti bu konuya eğilmek zorunda bırakmaktadır. Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana Türkiye'de konut konusunda bir çok uygulama yürürlüğe konmuş, ancak bu uygulamalar toplumun gereksinmesinin karşılanmasında yetersiz kalmış, konut açığı büyük boyutlara ulaşmıştır. Bunun en önemli nedenlerinden biri finansman sorunudur. Toplumun geniş bir kesimine hitap edebilecek konut finansman modelleri geliştirilememiş, dolayısıyla hane halklarının gereksinmesi talebe dönüştürülemediği, talebin düşük olması yüzünden arz da daralmıştır.

Konut sektörünün Türkiye genel ekonomisindeki anahtar sektör etkileri ve konutun hane halklarının çoğunluğunun ihtiyaç listesinde ilk sırayı alması, buna karşılık finansman yetersizlikleri yüzünden arz ve talepteki potansiyelin harekete geçirilemeyişi bu çalışmanın tez konusu olarak seçilmesinde rol oynayan başlıca unsurlardır. Bundan başka Türkiye'deki konut piyasasının yapısını ve konut finansman uygulamalarını bütün yönleriyle ele alarak bir araya getiren araştırma sayısı sınırlıdır. Bu çalışmayla bu boşluğun doldurulmasına çalışılmıştır.

Çalışmalarım sırasında değerli eleştiri ve önerileriyle bana yol gösteren tez danışmanım İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Öğretim Üyesi Sayın Doç.Dr. Murat ÇIRACI'ya şükranlarımı sunarım. Ayrıca tezin yazılmasında yardımcı olan Sayın Sema BEKİROĞLU'na teşekkür ederim.

İstanbul, 1992

SEMRA MUTLUAY

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	vii
TABLO LİSTESİ	viii
ÖZET	xi
SUMMARY	xii
BÖLÜM 1. GİRİŞ	1
BÖLÜM 2. TÜRKİYE KONUT PİYASASININ ANALİZİ	3
2.1. Konut Piyasası Bileşenleri	4
2.1.1. Ekonomik Bir Mal Olarak Konut	4
2.1.1.1. Konutun Tanımı	5
2.1.1.2. Konutun Ekonomik Bir Mal Olarak Özellikleri	6
2.1.1.3. Konutun Özelliklerinin Konut Piyasası Üzerindeki Etkileri	9
2.1.2. Konut Talebi	14
2.1.2.1. Konut Talebini Etkileyen Hane Halkı Gelişim Faktörleri	15
2.1.2.2. Konut Piyasasındaki Talebin Nedenleri	22
2.1.2.3. Konut Harcamalarının Hane Halkı Geliri İçindeki Payı	26
2.1.3. Konut Arzı	28
2.1.3.1. Konut Yapımında Yatırım Belirleyicileri	28
2.1.3.2. Konut Arz Grupları	31
2.1.4. Diğer Konut Piyasası Bileşenleri	36
2.2. Konut Piyasası Strüktürü	37
2.2.1. Konut Girdileri ve Konut Maliyetleri İlişkisi	38
2.2.2. Finans Kuruluşlarının Konut Piyasasındaki Rolü	44
2.3. Konut Piyasası Sistem Çevresi	44
2.3.1. Konut Piyasasını Etkileyen Çevre Faktörleri	46
2.3.1.1. Kişi Başına Düşen GSMH	46
2.3.1.2. Millî Gelir Dağılımı	48
2.3.1.3. Enflasyon	49
2.3.1.4. Banka Faizleri ve Alternatif Yatırım Olanakları	51

2.3.2. Konut Sektörünün Ülke Ekonomisi İçindeki Yeri	54
2.3.2.1. Konut Yatırımlarının GSMH İçindeki Payı	55
2.3.2.2. Konut Yatırımlarının Sabit Sermaye Yatırımları İçindeki Payı	58
2.3.2.3. Konut Sektörünün İstihdam Etkileri	58
2.4. Türkiye Konut Piyasasının Sorunları	60
BÖLÜM 3. TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ	66
3.1. 1923-1984 Dönemi Uygulamaları	67
3.1.1. Planlı Dönem Öncesi Uygulamaları	67
3.1.2. Planlı Dönem Uygulamaları	72
3.1.2.1. I.Bes Yıllık Kalkınma Planı Dönemi Uygulamaları (1963-1967)	72
3.1.2.2. II.Bes Yıllık Kalkınma Planı Dönemi Uygulamaları (1968-1972)	75
3.1.2.3. III.Bes Yıllık Kalkınma Planı Dönemi Uygulamaları (1973-1977)	77
3.1.2.4. IV.Bes Yıllık Kalkınma Planı Dönemi Uygulamaları (1979-1983)	78
3.1.3. 1923-1984 Döneminde Konut Kredisi Sağlayan Kuruluşlar ve Uygulamalar	79
3.1.3.1. Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın Uygulamaları	79
3.1.3.2. Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredileri	81
3.1.3.3. Ordu Yardımlaşma Kurumu Konut Kredileri ve Uygulamaları	84
3.1.3.4. BAĞ-KUR Konut Kredileri	84
3.1.3.5. Emekli Sandığı Uygulamaları	85
3.1.3.6. Banka Konut Kredileri	85
3.1.3.7. Arsa Ofisi'nin Uygulamaları	86
3.1.3.8. Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği	87
3.1.3.9. 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu	88
3.2. 1984 Sonrası Uygulamaları	89
3.2.1. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	89
3.2.2. Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği	98
3.2.3. 3320 Sayılı Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun	99

3.2.4. Konut Sertifikaları Yönetmeliği	101
3.2.5. Arsa Sertifikaları Yönetmeliği	104
3.2.6. Memurlara Ferdi Konut Kredisi Verilmesini Sağlayan Tebliğ	105
3.2.7. Bankaların Konut Kredisi Uygulamaları	107
3.2.7.1. Türkiye Emlak Bankası Konut Kredileri ve Uygulamaları	107
3.2.7.2. Pamukbank Konut Kredileri	111
3.2.7.3. İmar Bankası Konut Kredileri	111
3.2.7.4. Yapı Kredi Bankası Konut Kredileri	112
3.2.7.5. Türkiye İş Bankası Konut Kredileri	112
3.2.7.6. Akbank Konut Kredileri	113
3.2.7.7. Töbank Konut Kredileri	113
BÖLÜM 4. GELİŞMİŞ ÖLKELERDE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ	116
4.1. Alman Konut Finansman Sistemi	116
4.1.1. Kamu Makamlarınca Uygulanan Konut Finansman Politikaları	119
4.1.1.1. Gelir Vergisi Kanunu, Madde 7b	120
4.1.1.2. Yapı Tasarruf Teşviği	121
4.1.1.3. Konut Yardımı	122
4.1.1.4. Emlak Alım Vergisi Muafiyeti	122
4.1.1.5. Emlak Vergisi Kolaylığı	123
4.1.1.6. Sermaye Sübvansiyonları	123
4.1.1.7. Gelir Sübvansiyonları	123
4.1.1.8. Kamu Kefaleti	124
4.1.2. Konut Kredisi Veren Özel Finans Kuruluşları	124
4.1.2.1. Kamu Hukukuna Tabi Kredi Kuruluşları	125
4.1.2.2. Özel İpotek Bankaları	125
4.1.2.3. Tasarruf Sandıkları	127
4.1.2.4. Sigorta ve Sosyal Sigorta Kuruluşları	128
4.1.2.5. Yapı Tasarruf Sandıkları	128
4.1.2.6. Gayrimenkul Fonları	131
4.2. İngiliz Konut Finansman Sistemi	134
4.2.1. Kamu Makamlarınca Uygulanan Konut Finansman Politikaları	135
4.2.1.1. Yerel Yönetimlerin Uygulamaları	135
4.2.1.2. Kira Denetimi	137
4.2.1.3. Vergi Kolaylıkları	138
4.2.1.4. Kamu Sübvansiyonları	139

4.2.2. Konut Kredisi Veren Özel Finans Kuruluşları	141
4.2.2.1. Yapı Kuruluşları	142
4.2.2.2. Bankalar	145
4.2.2.3. Sigorta Şirketleri	146
BÖLÜM 5. TÜRKİYE'DE VE GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN MODELLERİNİN TİPLEŞTİRİLMESİ VE ELDE EDİLEN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	148
5.1. Türkiye'de ve Gelişmiş Ülkelerde Uygulanan Konut Finansman Modellerinin Tipleştirilmesi	150
5.1.1. Mevcut Konut Finansman Modellerinin Temel Özellikleri ve Modellerin Temel Özellikler Açısından Karşılaştırılması	150
5.1.2. Konut Finansman Modeli Temel Özelliklerinin Tipleştirme Amacıyla Seçilmesi	154
5.2. Temel Özelliklere Yönelik Olarak Oluşturulan Tiplerin Değerlendirilmesi	162
5.2.1. Fon Kaynakları Temel Özelliğine Yönelik Olarak Oluşturulan Tiplerin Değerlendirilmesi	162
5.2.2. Kredi Yıllık Faiz Oranı Temel Özelliğine Yönelik Olarak Oluşturulan Tiplerin Değerlendirilmesi	169
5.2.3. Kredi Vadesi Temel Özelliğine Yönelik Olarak Oluşturulan Tiplerin Değerlendirilmesi	171
5.2.4. Yapı Tasarrufu Temel Özelliğine Yönelik Olarak Oluşturulan Tiplerin Değerlendirilmesi	173
5.2.5. Sübvansiyon Temel Özelliğine Yönelik Olarak Oluşturulan Tiplerin Değerlendirilmesi	175
SONUÇLAR VE ÖNERİLER	180
KAYNAKLAR	188
ÖZGEÇMİŞ	196

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 5.1.	Konut Finansman Modellerinin Fon Kaynakları Temel Özelliğine Göre Tipleştirilmesi	155
Şekil 5.2.	Konut Finansman Modellerinin Kredi Faizi Temel Özelliğine Göre Tipleştirilmesi	156
Şekil 5.3.	Konut Finansman Modellerinin Kredi Vadesi Temel Özelliğine Göre Tipleştirilmesi	157
Şekil 5.4.	Konut Finansman Modellerinin Yapı Tasarrufu Temel Özelliğine Göre Tipleştirilmesi	158
Şekil 5.5.	Konut Finansman Modellerinin Sübvansiyon Temel Özelliğine Göre Tipleştirilmesi	159

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1.	Çeşitli Ülkelere Ait 1991 Yılı Sosyo-Ekonomik Göstergeleri	16
Tablo 2.2.	Türkiye'de Nüfus Artışı	17
Tablo 2.3.	Türkiye ve Almanya Nüfusunun Yaş Grubu Dağılımı (%)	17
Tablo 2.4.	1981-1989 Döneminde Türkiye'de Evlenme, Hane Halkı ve İskana Açılan Konut Sayısı	18
Tablo 2.5.	Türkiye ve Almanya'da Hane Halklarının Büyüklüğe Göre Dağılımı (%)	19
Tablo 2.6.	Sayım Yıllarına Göre Kent ve Köy Nüfusları Artış Oranı ve Ülke Nüfusu İçindeki Oranları	20
Tablo 2.7.	14 İl Nüfusu İçinde Başka İllerde Doğanların Sayısı ve Oranı	20
Tablo 2.8.	Türkiye'de Konut Üretimi	22
Tablo 2.9.	Binaların Taşıyıcı Sistemlerine Göre Dağılımı	25
Tablo 2.10.	Binaların Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı ve Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı	25
Tablo 2.11.	Hane Halklarının Oturduğu Konuttaki Tasarruf Biçimleri (%)	26
Tablo 2.12.	Gelir Düzeylerine Göre Hane Halklarının Konut Giderlerinin Gelirdeki ve Toplam Tüketim Giderlerindeki Payı (%)	27
Tablo 2.13.	Ekonomik Düzeye Göre Hane Halkının En Önemli İhtiyacı (%)	27
Tablo 2.14.	Yıllara ve Sektörlere Göre Konut Üretimi	32
Tablo 2.15.	1980-1990 Arası İnşaat Girdi Fiyatlarındaki Değişim	40
Tablo 2.16.	Son Sekiz Yılda Konut Birim Maliyetleri	43
Tablo 2.17.	Kişi Başına Düşen GSMH (1987 Fiyatlarıyla Yeni Endeks)	47

Tablo 2.18. Türkiye'deki Gelir Dağılımı (%)	48
Tablo 2.19. D.İ.E. Tüketici Fiyatlarıyla Enflasyon	50
Tablo 2.20. 1988 Yılı Banka Mevduat Grupları	52
Tablo 2.21. Tasarrufların Enflasyona Göre Kazanç ya da Kayıpları	53
Tablo 2.22. Konut Yatırımlarının GSMH içindeki Payı (Cari fiyatlarla, milyar TL)	56
Tablo 2.23. Konut Yatırımlarının Sabit Sermaye Yatırımları içindeki Payı (Cari fiyatlarla, milyar TL)	57
Tablo 2.24. Çeşitli Ülkelerde İşsizlik Oranları (%)	59
Tablo 2.25. 1985-1991 Döneminde Enflasyon, Faiz Oranları ve Konut Üretimi	64
Tablo 3.1. T.E.K.B. Tarafından İpotekli Kredilere Ayrılan Limitler ve Bu Limitlerden Açılan Krediler	80
Tablo 3.2. T.E.K.B. Tarafından Kullandırılan İpotekli Krediler (Milyon TL)	81
Tablo 3.3. S.S.K. Konut Kredilerinin Yıllar İtibariyle Dağılımı	83
Tablo 3.4. S.S.K. Tarafından Açılan Konut Kredilerinin Uygulama Şekline Göre Dağılımı	83
Tablo 3.5. Toplu Konut Fonundan Kredilendirilen Konutların Yıllara Göre Dağılımı (Şubat 1991 itibariyle)	94
Tablo 3.6. Toplu Konut Fonundan Verilen Konut Kredisi Limitleri (TL)	95
Tablo 3.7. Konut Büyüklüğüne Göre Konut Maliyetleri (1000 TL) ve Kredi/Maliyet Oranları (%)	96
Tablo 3.8. Banka Konut Kredileri	114
Tablo 3.9. 24 Ay Vadeli 60 Milyon Liralık Konut Kredisinin Aylık Taksitleri	114
Tablo 4.1. Alman Kredi Kuruluşlarının Toplam Konut Finansmanındaki Payları	131
Tablo 4.2. Yerel Yönetim Konut Gelir Hesabı (milyon sterlin)...	136
Tablo 4.3. Konut Alımı İçin Kullanılan Net Kredilerin Dağılımı (%)	141
Tablo 4.4. Konut Alımı İçin Alınup Henüz Ödenmemiş Borçların Dağılımı (%)	141

Tablo 4.5.	Yapı Kuruluşlarının İhtiyat Oranları((%)	143
Tablo 4.6.	Yapı Kuruluşları Aktif ve Pasifleri (1987 yılı sonu)	143
Tablo 5.1.	Mevcut Konut Finansman Modellerinin Temel Özellikler Açısından Karşılaştırılması	153



ÖZET

İnsanın temel gereksinmelerinden biri olan barınma gereksinmesi, ekonomik bir mal olan konut tarafından karşılanır ve bu gereksinme başka bir nesneyle ikame edilemez. Konutun diğer mallardan farklı olan özellikleri piyasa sürecini etkilemekte, böylece konut piyasası diğer mal piyasalarından farklı bir niteliğe bürünmektedir. Konut sorununa yol açan nedenlerden bazıları piyasanın bu kendine özgü özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle Türkiye konut piyasası bir sistem çerçevesi içinde ele alınmış ve dinamiği, buna bağlı olarak da problematiği ortaya konmuştur.

Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme oluşu, devletin konut piyasasına müdahalesini zorunlu kılmaktadır. Ancak devletin konut politikalarının başarısı ülkenin sosyo-ekonomik koşullarına ve bu politikalara yeterli işlerliğin kazandırılmasına bağlıdır. Türkiye'de bugüne kadar konut konusuyla ilgili olarak bir çok uygulama yürürlüğe konmuştur. Ancak bu uygulamaların aksaklıklar ve yanlışlıklar içermesi ve yüksek enflasyonun hane halklarının tasarruf ve satın alma gücünü büyük ölçüde azaltması istenen başarı düzeyine ulaşılmasını engellemiştir.

Türkiye'de konut finansman modellerinin aksaklıklarını ortaya koymak ve bu konularda önerilerde bulunabilmek için dış ülkelerdeki başarılı uygulamalarla karşılaştırılması gereklidir. Bu amaçla yapılan çalışmada önce konut finansman modellerinin temel özellikleri saptanmış, daha sonra Türkiye ve dış ülkelerdeki mevcut uygulamalar önemli temel özelliklere göre tiplleştirilmiştir. Elde edilen tiplerin karşılaştırılması ve değerlendirilmesi sonucunda Türkiye'deki konut finansman modellerinin aksaklıkları ve darboğazları belirlenmiştir. Bu konularla ilgili olarak gereken araştırma ve düzenlemelerin yapılmasıyla konut sorununda önemli gelişmeler sağlamak mümkündür.

SUMMARY

THE ANALYSIS OF THE HOUSING MARKET IN TURKEY AND ALTERNATIVE MODELS FOR HOUSING FINANCE

Today, one of the most important problems in Turkey is the housing problem. The majority of the households cannot convert their housing need into demand because of many factors, so the housing supply declines too and the housing deficit grows.

The housing market must be treated as a system in order to understand the problems therein better. As known, the characteristics which are essential for the description of a system are the components, the structure and the environment of the system. The components of the housing market system are the house itself, housing demand groups, housing supply groups and other groups acting in the market. The structure of the housing market consists of the interrelations between these components and the environment. The general economy of the country and the remaining markets constitute the environment of the housing market. Without analyzing the structure of each component and the relations between them and the general economy, it is extremely difficult to get some deductions about the dynamic and problematic of the housing market.

The housing need is one of the basic human needs met by house which is a durable economic good produced with a capital investment. The subject of the housing market is the exchange of the house as an economic good between the suppliers and the demanders, i.e. households. The characteristics of the house as an economic good differ from those of the other economic goods in the general market. They affect the process and the context of the housing market and therefore, they must be taken into consideration when analyzing the housing market. The characteristics of the house as an economic good and their effects on the housing market are as follows:

- Housing is an insubstitutable basic need. Therefore, the intervention of the state to the housing market is a must. The state must form social policies in order to meet the housing need of the society.
- The house is connected with land inevitably. Therefore, the land appears as a complementary good in the housing production, so a land market arises. In addition, the connection with land leads the housing market to a division into a number of locally differing submarkets.
- The house is a voluminous and heavy product. This characteristic together with the connection with land makes the mass production and the transportation of the whole good or of its elements

extremely difficult. Therefore, the balance can only be realized in the locally differing submarkets. Balanced and unbalanced submarkets can exist at the same time (A balanced housing market means that the supply is equal to the demand, so there is not any housing deficit).

- The house is a durable and long living good. In addition, its life can be prolonged by maintenance and reparation. Because of the durability and longevity, a house can be active in the market for a long time and supplied many times during its life. So the housing market is divided into new and second-hand housing markets.
- On average, the production of a house takes two years. Because of the long production period of the good, it is difficult to estimate its marketing chance after being completed. Therefore, the supplier must consider the changes and trends in the demand. In addition, there is a time interval between the moment at which it is noted that the demand is declining and the moment at which the supply begins to decline. Therefore, sudden interventions are impossible and it is difficult to adjust the production to the changing market conditions.
- The production costs of the house are high. This makes it extremely difficult for both suppliers and demanders to finance the whole cost of the house from their own financial sources. They need long-term credits with a low interest rate. So, the housing market becomes dependent on the behaviours and trends in the capital market. The amounts of the interests paid for the credits used lead the households to higher housing costs or housing expenses.
- Houses are heterogen goods. The heterogeneity of the houses divides the housing market into a number of submarkets differing from each other in respect of the subject. There is a difference between the freehold and leasehold houses and between the new and second-hand houses. In addition, the characteristics like square, quality, age, location, etc. makes it necessary to treat each house as an individual good.

Some problems in the housing market stem from these characteristics. Even in countries without a numeral housing deficit, there are locations of which the housing need is not met completely yet. The same can be said for some income groups or for some household types. So it can be suggested that there is a housing problem in every country.

The demander in the housing market is the household. The developments in the qualitative and quantitative structure of the households in the country are the determinants of the housing need. The trends therein must be taken into account when estimating the housing need of the society in the future. In Turkey, rapid population increase and urbanization are most important factors in this respect. Only in cities, the housing need arising from these two factors is about 400.000 units per year. But this need cannot be converted into demand by supporting the purchase power of the households. As there is not a strong demand the supply decreases and the housing deficit grows.

In the housing market, there are several groups supplying houses to households. Before supplying the good they demand some inputs, such as land, building material, labour, equipment, energy and capital in order to produce the good. As a result, the suppliers are affected by the submarket conditions when determining the prices. The suppliers in the housing market differ in respect of investment determinants, structures of organization, behaviors and types of houses they supply. It must be also considered that the supplier and the producer of the houses can be different groups.

The housing market itself is a submarket of the general economy and is affected by its conditions and dynamics, so the demand and the supply in the housing market increases or decreases. The main macro-economic factors affecting the housing market in Turkey are gross national product (GNP) per head, distribution of income and rate of inflation.

The low GNP in Turkey makes the savings and the funds to finance the investments insufficient. The insufficiency of the funds to be lent affects the speed of investments and growth negatively. Even the level of investments can be increased by means of other possibilities, housing sector cannot get any priority.

The inequity of the income distribution in Turkey and that only the one-fifth of the population receives more than the half of the total income cause the production of expensive houses according to the consumption forms and preferences of this small group. It is clear that the rest of the population cannot demand these expensive houses.

The high inflation rate in Turkey affects both the households and the suppliers negatively. On the household side, inflation fortifies the willingness for ownership, but on the other side, the real income of the household decreases and it becomes difficult to save money for house.

Purchase and/or the savings become insufficient. On the supplier side, the interest rates increasing because of the inflation let the suppliers to face a cash-flow problem. The suppliers decrease their production because of the scarcity of cash sources while the demand is also decreasing at the same time. As a result, housing deficit grows. The growth of the housing deficit results in higher rents and in stronger need for ownership. But this need cannot be converted into demand because of the reasons stated above.

Housing is an insubstitutable basic need. Therefore, the state has to constitute social policies and legal arrangements in order to meet the housing need of the population. In Turkey, a number of legislation have been put into effect until 1984, but they have been insufficient to meet the need. The main reason for this was that the sources of the funds for housing finance were depending on the Treasury. As the public revenues was restricted, the sources transfered to these funds could not be sufficient. Housing Act Nr. 2985 legislated in 1984 is a positive arrangement in this respect. The fund constituted according to this Act is independent from the Treasury, but its sources are fortuitous and not able to finance

itself automatically. For instance, 27 per cent of the revenues of the fund is transferred from the funds received by the fuel-oil sales. Similarly, 34 per cent is received from the sales of domestic and imported Monopoly materials. A scarcity in fuel-oil sales or in foreign exchange reserves like during the 1970s can restrict the revenues of the fund extremely. New arrangements are necessary to obtain that the fund becomes independent from certain sources and can finance itself automatically.

In addition, some defaults in the credit system obstruct the level of success wanted. For instance, there is not any method to compare the value of the house to the income of the credit demander. Therefore, individuals intend houses of a price exceeding their solvency. In this case, instalments are not paid regularly and sometimes not at all. In short, radical changes in the credit system are necessary. In order to decide what the new arrangements can be, the housing finance systems in Turkey should be compared to the systems being practised in developed countries. And in order to achieve this, the systems in those countries should be studied.

Germany and Great Britain are countries which have been destroyed seriously during the Second World War, but have been very successful in solving the housing problem in spite of the difficulties they had faced after the war. In Germany, the state has not entered into the housing market as an investor, but has obtained the transfer of private funds to house-building by means of tax reliefs. Both the production and the ownership of houses have remained also to individuals. In Great Britain, the intervention of the state to the housing market is directly. There are some tax relief to house-building and ownership, but the state itself build houses in order to lease them to low income groups. In both countries, there are several institutions giving housing credits to households. The main reason of the great success of these two countries in solving the housing problem is that an effective "saving-for-housing" system is realized.

As said before, the housing finance models in Turkey should be compared to the successful models in foreign countries in order to find out the insufficient aspects they contain and to propose some solutions. To achieve this comparison, the models of three countries must be typified in respect of the basic characteristics in a housing finance model. By comparison and valuation of the types obtained in this way, it is possible to suggest new solutions about the irrational events.

The basic characteristics in a housing finance model are:

- Sources of funds
- Terms of the credits
- Interest rates of the credits
- Savings for housing
- Subsidies.

When the credit model of the Housing Act Nr. 2985 is compared to the German and British models, it can be seen that it is a saving-for-housing model, but its running contains some insufficiencies

and defaults. The problems in the system stem from these aspects. The insufficient aspects of the Act which need to be improved are as follows:

- The sources of the fund are independent from the Treasury. Instead, they are dependent on conjuncture and on government policies. The fund cannot finance itself. In addition, more than half of the total amount is transferred to other subjects but housing.
- The amount of the credit is not determined as a percentage of the value of the house credited, but as a sum of money. In addition, the amount of the saving-for-housing is also not a percentage of the value of the house, but a percentage of the credit amount. Therefore, the contribution of the instalments to the fund and to the cost of the house is low.
- The value of the house wanted to purchase and the income level of the credit demander are not compared. In addition, the income level of the credit demander is not considered when determining the instalments of saving-for-housing and back-paying. Therefore, individuals intend houses of prices exceeding their solvency. In this case, instalments are paid irregularly during the saving-for-housing period and also during the back-paying period.
- The square of the house is the only criterion taken into consideration while determining the credit amount. Any other factor, such as location of the house, income of the individual, size of the household, etc. is not considered. Therefore, the credits are sometimes transferred to houses or households which do not need any credit in deed.
- Interest rates are indexed to inflation rates. This attitude is a must. Otherwise, it is impossible to keep the fund in its real value. But the high inflation rate in Turkey results in high interest amounts paid for the credits used and therefore, the housing expenses of the households become higher.
- Any subsidy, like housing premium or tax relief, does not exist. The housing relief paid for the working class is not a subsidy of the state in fact, because it is paid by the employer.

In order to improve the saving-for-housing model in Turkey, German and English models should be taken as examples. The principles which must be adopted in such a model are as follows:

- The sources of the housing funds must be chosen carefully, so it can be obtained that the funds finance themselves. For instance, securities or obligations can be emitted.
- Methods should be developed for comparison of the house value to the income of the credit demander. So, it can be obtained that individuals do not intend houses exceeding their solvency and that instalments can be paid regularly. Regular payments would keep the funds in a certain level.

- Each house should be treated and valuated as an individual good. The credit amount should be determined as a percentage of the value. The difference between the house value and the credit amount should be saved by regular payments. When determining the amount of instalments, the income level of the credit demander should be taken into consideration.

In addition to these improvements, the feasibility of other applications, such as emission of obligations with property guarantee, public security, insurance policy, state subsidies, etc. should be researched. If legal arrangements consisting with the conditions of Turkey can be developed the housing market can be brought into action in all respects.



BÖLÜM I. GİRİŞ

Bugün Türkiye'de birinci derecede ağırlık ve önem taşıyan sorunlardan biri konut sorunudur. Toplumun büyük bölümünün konut gereksinmesi talebe dönüşmemekte, buna bağlı olarak arz da daralmakta, böylece konut açığı büyümeyi sürdürmektedir. Bu duruma yol açan en önemli nedenlerden biri finansman sorunudur. Hane halkları pahalı bir mal olan konutu satın alırken krediye gereksinme duymakta, fakat uygulamadaki konut finansman modelleri içerdikleri aksaklıklar yüzünden bu gereksinmenin karşılanmasında yetersiz kalmaktadır.

Bu tezin amacı, Türkiye'deki konut finansman uygulamalarının aksaklıklarını ortaya koymak, hane halklarının gereksinmesine hitap edebilecek alternatif finansman modellerinin neler olabileceğine ve bu modellerde benimsenmesi gereken ilkelere ışık tutmak, bu konularda yapılacak araştırmalara yol göstermektir.

Finansmanın konut piyasasındaki öneminin daha iyi anlaşılabilmesi için, konut piyasasının strüktürünün ve finansmanın bu dinamik içindeki yerinin ortaya konması zorunludur. Bu nedenle, ikinci bölümde konut piyasası bir sistem çerçevesi içinde ele alınarak analiz edilecek, sistemin bileşenlerini oluşturan unsurların birbirleriyle ve sistem çevresini oluşturan ülke ekonomisiyle aralarındaki ilişkiler incelenerek sistemin dinamiği ortaya konacak ve sonuçta Türkiye konut piyasasının sorunları belirlenecektir.

Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme oluşu, devletin konut piyasasına müdahalesini zorunlu kılmaktadır. Türkiye'de bugüne dek çeşitli konut finansman sistemleri uygulanmış, fakat bunlar istenen başarı düzeyine ulaşamamıştır. Üçüncü bölümde, önce Türkiye'de geçmiş dönemlerde uygulanan konut finansman sistemleri gözden geçirilerek bugünkü konut sorununun kökeni araştırılacak, daha sonra yürürlükteki uygulamalar incelenerek olumlu ve olumsuz yönleri saptanacaktır.

Türkiye'deki uygulamaların başarısızlık nedenlerini vurgulayabilmek, ayrıca konuyla ilgili önerilerde bulunabilmek için dış ülkelerdeki başarılı konut finansman uygulamalarıyla karşılaştırılması, bunun içinse önce bu ülkelerdeki uygulamaların bilinmesi gereklidir. Bu amaçla dördüncü bölümde, İkinci Dünya Savaşı'ndan ağır hasarla çıktıkları halde, bugün konut açığını sayısal olarak kapatmış bulunan Almanya ve İngiltere'de uygulanan konut finansman sistemleri incelenecektir.

Rasyonel olmayan olgular hakkında önerilerde bulunabilmek için farklı uygulamaların temel özellikler açısından bir araya getirilerek karşılaştırılması gerekir. Beşinci bölümde, konut finansman modellerinin temel özellikleri belirlenecek, üçüncü ve dördüncü bölümde incelenen modeller bu temel özelliklere yönelik olarak tipeleştirilecek, bu yolla elde edilen tipler karşılaştırılacak ve değerlendirilecektir.

Sonuç olarak, Türkiye'deki hane halklarının alım gücünü destekleyerek konut gereksinmesini talebe dönüştürebilecek ve böylece arzı da harekete geçirebilecek alternatif konut finansman modellerinin neler olabileceğine ve bu modellerde benimsenecek temel ilkelere açıklık getirmeye ve bu konularda yapılacak araştırmalara ışık tutmaya çalışılacaktır.

BÖLÜM 2. TÜRKİYE KONUT PİYASASININ ANALİZİ

Bu bölümün amacı konut piyasasını bir sistem çerçevesi içinde ele alarak bu sistemin bileşenlerini ve bu bileşenlerin birbirleriyle ve sistem çevresiyle arasındaki ilişkileri analiz etmek, böylece elde edilen bulguları Türkiye ve dış ülkelere ait sayısal verilerle desteklemek ve bunun sonucunda Türkiye'deki konut piyasasının problematiğini ortaya koymaktır.

Bir malın arz ve talebinin karşılaştığı ve oluşan fiyat üzerinden fiilen alınıp satıldığı yer, piyasa ya da pazar olarak tanımlanır [1]. Bir piyasadan söz edilebilmesi için, gereksinme duyulan malın sınırlı miktarda var olması, bu malı arz ve talep eden grupların olması, bu malın belli bir yerde ve belli bir zaman aralığı içinde mübadele edilmesi gerekir. Yer ve zaman sınırlaması, bir piyasa malı için gerçekte farklı piyasaların söz konusu olabileceğini ifade etmektedir. Piyasa sürecinin anlaşılabilmesi için piyasa kavramının bir sistem çerçevesi içinde ele alınması ve analiz edilmesi gereklidir.

Ludwig Von Bertalanffy'nin tanımına göre sistem, karşılıklı ilişkiler içinde ve bir amaca yönelmiş olarak eylemde bulunan elemanlar topluluğudur. Bir sistemin tanımlanabilmesi için gerekli olan özellikler:

- Sistem bileşenleri,
 - Sistem strüktürü,
 - Sistem çevresi
- olarak sınıflandırılabilir [2].

Bir sistem olarak konut piyasası:

- Konutun kendisi, konut talep grupları, konut arz grupları ve piyasada faaliyet gösteren diğer gruplar (sistem bileşenleri),
 - Bu gruplar arasındaki ilişkiler (sistem strüktürü).
 - Konut piyasası çevresi (sistem çevresi).
- unsurlarından oluşur.

2.1. KONUT PİYASASI BİLEŞENLERİ

Bir sistemin varlığından söz edilebilmesi için birden fazla sayıda elemanın meydana getirdiği bir topluluğun bulunması zorunludur. Bu elemanların analiz edilmesiyle sistemin dinamiği hakkında bazı çıkarımlar yapmak mümkündür. Konut piyasasında yer alan sistem bileşenleri:

- Konutun kendisi,
- Konut talebi,
- Konut arzı,
- Konut piyasasında faaliyet gösteren diğer gruplardır.

2.1.1. EKONOMİK BİR MAL OLARAK KONUT

İnsanların gereksinmelerini doğrudan ya da dolaylı olarak karşılamaya yarayan her şeye mal denir. Mallar çeşitli bakımlardan gruplandırılabilirler. Bütün insanların gereksinmesini karşılayacak kadar bol olan ve hiç bir emek harcanmadan elde edilen mallar serbest mallardır. Bütün gereksinmeleri karşılayacak kadar bol olmayan ve ayrıca emek harcanarak, yani üretilerek elde edilebilen mallar ise ekonomik mallardır.

Ekonomik mallar da çeşitli bakımlardan gruplandırılabilirler:

- a) Gereksinmeleri doğrudan ya da dolaylı olarak karşılamalarına göre
 - Tüketim malları (Gereksinmeleri doğrudan gideren mallar)
 - Üretim malları (Gereksinmeleri dolaylı olarak gideren mallar)
- b) Kullanış süresine göre
 - Dayanıklı mallar
 - Dayanıksız mallar

Bu genel bilgiler ışığında değerlendirildiğinde konut, sınırsız miktarda olmaması ve insanların barınma gereksinmesini karşılamak amacıyla üretilerek elde edilmesi nedeniyle ekonomik bir maldır. Barınma gereksinmesini doğrudan karşılaması ve uzun yıllar kullanılabilmesi bakımından da bir dayanıklı tüketim malıdır. Ancak konutu sadece bir dayanıklı tüketim malı olarak görmek, onun diğer ekonomik mallardan farklı olan özelliklerinin kavranması açısından yeterli

değildir. Bunun için konutun, insanın biyolojik, psikolojik ve toplumsal yapısını da içine alan daha geniş bir kapsamda ele alınması zorunludur.

2.1.1.1. KONUTUN TANIMI

İnsanın temel gereksinmelerinden biri olan barınma gereksinmesi, ekonomik bir mal olan konut tarafından karşılanır. Literatürdeki konut tanımları yapım tekniği, işlev ve yatırım süreci açısından olmak üzere çeşitlilik göstermektedir.

DIN 283 konutun yapım tekniği açısından tanımlanmasına iyi bir örnektir. Buradaki tanıma göre konut, hane halkının yaşamını sürdürmesini olanaklı kılan ve mutfak (ya da pişirme köşesi), içme suyu bağlantısı, atım sistemi ve tuvalet içeren bir mekanlar toplamıdır [3].

İşlev açısından konut ise, insanların uygun bir yerleşme ölçeği çerçevesinde barınma gereksinmelerini karşılamayı amaçlayan, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir kullanım malıdır [4]. Konutun kullanıcı açısından anlamını tamamlamak üzere arz gruplarının motivasyonunu ve yatırım sürecini vurgulayan tanımlar da vardır. Bunlara göre konut, faiz getiren bir sermaye malıdır [5].

Yukarıdaki bütün tanımlar göz önünde tutulduğu takdirde konut; hep birlikte bir birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinmelerini doğrudan karşılayan, ancak işlevsel açıdan birbirinden farklı mekanlardan oluşmuş, bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanılabilen, toprağa bağlı bir fiziksel çerçeve olarak tanımlanabilir.

Konut piyasasında esas, ekonomik bir mal olan konutun arz ve talep grupları arasında mübadelesidir. Konutun işlem gören bir mal olarak betimlenmesinde ilk sorun konutun analizinde ortaya çıkar. Konutun insanın barınma gereksinmesini karşılayan fiziksel çerçeve olarak tanımlanmasında, teknik bir ürün olan konut ve bu ürün vasıtasıyla yerine getirilen işlevler arasındaki farklılık ayırdedilmelidir. Konut piyasasında talep edilen ve dolayısıyla işlem gören şey,

fiziksel bir ürün olan konut tarafından gerçekleştirilen kullanım arzıdır. Bu yüzden, konut piyasasının birincil işlevi bir dayanıklı tüketim malı ya da kullanım malının teminidir. Buradan da, konut piyasasının tüketim malları piyasaları içindeki özel konumu ortaya çıkar.

2.1.1.2. KONUTUN EKONOMİK BİR MAL OLARAK ÖZELLİKLERİ

Konutun talep açısından barınma gereksinmesini doğrudan karşılayan bir dayanıklı tüketim malı olduğu daha önce belirtilmişti. Arz grupları açısından konut, önemli bir sermaye yatırımı gerektiren ve bir üretim süreci sonucunda meydana getirilen bir ürün, bir üretim malıdır. Gerek tüketim, gerekse üretim malı olarak konutun piyasadaki diğer mallardan farklı olan özellikleri vardır. Konut piyasası üzerindeki etkileri nedeniyle bu özelliklerin incelenmesi zorunludur [6].

a) İkame Edilemezlik

Konut, insanın ve hane halkının yaşamını sürdürmesi açısından karşılanması zorunlu olan temel gereksinimlerden birisidir. Gereksinimlerden bazıları başka bir vasıta ile karşılanabilir. Örneğin ulaşım gereksinmesi otomobil yerine toplu taşıma araçlarıyla ya da bir bisikletle karşılanabilir. Oysa konutun başka bir şeyle ikame edilmesi mümkün değildir. İnsanlar kısa süreli ya da geçici olarak başka mekanlarda (örn. afet konutları, kamp tesisleri, vb.) barınsalar bile, sonuçta yine konuta gereksinme duyarlar. Kültürel gelişmenin varmış olduğu nokta eski yöntemlerin günümüzde alternatif olmasını engeller. Konutun ikame edilemez oluşu ve toplumun sağlığı açısından mutlaka karşılanmasının gerekliliği devletin konut piyasasına angaje olmasını zorunlu kılar.

b) Toprağa Bağlı Olma

Konut ilke olarak belli bir toprak parçası üzerine kurulan ve hareketsiz bir üründür. Ayrıca su, elektrik, vb. gibi altyapı sistemleri konutun toprakla olan bağlantısını pekiştirir. Bu durum piyasada belli olguları biçimlendirir.

Konutun hareketsiz bir nesne oluşu konut arzının sadece mekansal bir düzenlemeye değil, aynı zamanda mekansal bir sınırlamaya da tabi olmasını ortaya çıkarır. Hane halkının gereksindiği kültür, eğitim, vb. tesisler ve iş yerine uzaklık gibi faktörler hane halkının konut arayışını belirli bölgelere yönlterek konutun istenen yere yapılmasını sınırlar ve/veya gerekli altyapı hizmetlerinin götürülmesini zorunlu kılar. Konutun istenen her yerde yapılmasının mümkün olmayışı, sadece konut yapımına elverişli arsa üzerinde yapılabilmesi, arsanın konut üretiminde tamamlayıcı bir mal olarak ortaya çıkmasına neden olur. Arsanın kent içindeki konumu, topoğrafik özellikleri, altyapı durumu gibi faktörler arsaların birbirinden farklı olmasına yol açar ve böylece bir arsa piyasası oluşur. Arsa piyasasındaki darboğazlar ve fiyat oluşturma ile ilgili sorunlar konut piyasasıyla yakından ilgilidir ve konut yapım maliyetlerini, dolayısıyla da konut alım ya da kullanım maliyetlerini etkiler.

Konutun toprakla olan zorunlu bağlantısı üretimin hiç değilse bir bölümünün şantiyede gerçekleştirilmesini gerektirir. Böylece konut üretimi hava koşullarından etkilenererek kesintiye uğrar ve arz açısından mevsimlik bir iş koluna dönüşür.

c) Ağırlık ve Kütle

İnsanların eylemlerini gerçekleştirmek için gereksindikleri mekanların büyüklüğü ve bu mekanları oluşturan malzemelerin koruyuculuk ve dayanıklılık özellikleri konutun ağır bir kütle olarak ortaya çıkmasına yol açar. Bu özellikler konut üretiminde belli nitekte malzemelerin kullanılmasına neden olur ve toprağa bağlı olma özelliğiyle birlikte konutun bütününe ya da parçalarının kütleli üretimini ve istenen yere taşınmasını güçleştirir.

d) Dayanıklılık ve Uzun Ömürlülük

Daha önce de belirtildiği gibi konut, uzun süre kullanılabilen bir dayanıklı tüketim malıdır. Ayrıca bakım ve onarımla konutun ömrü daha da uzatılabilir. Bu da konutun uzun süre piyasada varlığını korumasına ve aktif olmasına yol açar. Ömrü boyunca defalarca arz edilebilmesi nedeniyle yeni yapılmış olanların yanında bir de kullanılmış konut piyasası oluşur. Bu açıdan piyasadaki bazı orta ve kısa

vadeli mallarla benzeşir (örn. otomobil), ancak bunlardan farklı olan yönü konutun uzun vadeli bir mal oluşudur. Konutun uzun ömürlülüğü, yüksek maliyetli oluşu ile birlikte sermaye akışı sorununu ortaya çıkarır. Uzun vadede beklenen gelir ve harcamaların hacminin ve yatırımın sermaye değerinin önceden kestirilmesinin zor oluşu, yatırım kararı verilmesini güçleştirir. Konut uzun süre piyasada aktif olacağı için, yatırımcı ürününü belli talep gruplarına arz etmek istediği takdirde, bu grupların alışkanlık ve eğilimlerini göz önünde bulundurmak zorundadır. Bundan başka yatırımcı, talep gruplarının isteklerinde bir değişiklik olmasa bile, özellikle kiralık konutlarda mülkünün teknik bakım ve onarımını da üstlenmek durumundadır. Bu giderler de bir yeniden yatırım olarak kabul edilebilir ve bunların maliyetlerini önceden kestirmek güçtür. Bütün bunlara karşılık, konut bir kere tamamlandığında, getirdiği mali yükler yüzünden konutu piyasadan çekmek ekonomik açıdan problemlidir.

e) Uzun Üretim Süresi

Konut yapımına karar verilmesi ve yapımın tamamlanması arasında kural olarak iki yıllık bir sürenin geçtiği kabul edilir. Yapım sürecinin hava koşullarına bağlı oluşu, üretim maliyetinin yüksek ve teknolojinin emek-yoğun oluşu bu süreyi kısaltma çabalarını sınırlar. Talepte gerileme görülen an ile uyum sağlama anı arasında belli bir zaman aralığı vardır, bu yüzden ani müdahaleler söz konusu değildir ve farklı piyasa koşullarına uyum sağlamak güçleşir.

f) Yüksek Üretim Maliyetleri

Konut yüksek maliyetli bir üründür. Arsa, biçimlendirme, yapım teknolojisi, üretim ölçeği, finansman, süre ve programlamaya ilişkin faktörler bu maliyetleri etkiler. Konut yatırımcısı, yüksek maliyetler nedeniyle yapımın tümünü çoğunlukla kendi mevcut kaynaklarından finanse etme olanağına sahip olmadığından uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinme duyar. Benzer şekilde, hane halkı da yeni yapılmış bir konutun ortalama bir ücretlinin yıllık gelirinin bir kaç katına ulaşan fiyatını özkaynaklarından karşılamak durumunda değildir ve dolayısıyla gereksinme duyduğu konutu alabilmek için kredi alması gerekmektedir. Böylece konut piyasası sermaye piyasasındaki davranış ve eğilimlere bağımlı hale gelir.

Sermaye piyasasından alınan kredilerin faizleri önemli bir maliyet unsurudur. Bu maliyetler konut yatırımcısı tarafından konutun kira ve satış bedellerine eklenerek hane halkının konut harcamasının yükselmesine yol açarlar. Mülkünü kiraya veren bir malsahibinin yatırdığı sermayeyi hızlı bir biçimde geri alması güçtür, çünkü bu denli yüksek bir kiraya talep azdır. Böylece uzun kullanım süresine bağlı olarak objeye uzun süreli bir sermaye bağlama durumu ortaya çıkar.

g) Heterojenlik

Heterojen mallar, özellikleri açısından birbirine eşit olmayan, fakat birbirlerinin yerini alabilen ve dolayısıyla birbirleriyle rekabet edebilen mallardır. Bu terim konutlar için son derece uygun bir nitelendirmedir. Konutlar büyüklük, nitelik, plan çözümü, yapıdaki konum, bulunduğu bölge, altyapı ve coğrafik konum açısından farklı kombinezonlar oluştururlar. Talep açısından bunlara, iş yerine uzaklık ve sosyal prestij faktörleri de eklenebilir. Bu öznel ve nesnel yargıların toplamı, fiyat oluştururken her konutun özel bir mal olarak ele alınmasını zorunlu kılar.

h) Yerleşme Oluşturma

Konutun tek başına olmayıp, çevresindeki diğer konutlarla birlikte bir bütün oluşturması bir takım sorunlara yol açar. Diğer konutlarla olan bağlantı, altyapı donanımıyla desteklenmesi gereken bir yerleşme strüktürü ortaya çıkarır. Birlikte olmanın meydana getirdiği sorunlar ve imar planındaki herhangi bir sorun konut arzını etkiler. Bundan başka, konutta yaşayan hane halkının kendini içinde yaşadığı çevreye ait hissetmemesi gibi faktörler konut talebini etkiler.

2.1.1.3. KONUTUN ÖZELLİKLERİNİN KONUT PİYASASI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Konutun bir piyasa malı olarak tanımında, piyasadaki önemi açısından sekiz özellik açıklanmıştı. Piyasa sürecinin özellikleri, işlem gören malın kendine özgü olan bu özelliklerinden kaynaklanır. Bu nedenle, konut piyasasının bileşenlerinden biri olarak konut, piyasa üzerindeki etkileri bakımından ele alınmalıdır [7].

A- Konut Piyasasının Bölgesel ve Nesnel Alt Piyasalara Bölünmesi

Konutun bulunduğu yere bağlı olma özelliği konut piyasasının bölgesel alt piyasalara bölünmesine yol açar. Alt piyasaların büyüklüğü ve sınırları mevcut ulaşım ağı ile belirlenir. Böylece birbirleriyle karşılaştırılabilir konutlar için farklı fiyatlar oluşması mümkündür. Bölgesel alt piyasalar da konut büyüklüğü ve kalitesi tarafından belirlenen, nesnel açıdan farklı piyasalara bölünürler.

Gerçekte konut piyasası bir arada var olan çok sayıda alt piyasadan oluşur. Konutların ve iş bölgelerinin bulundukları yere bağlı olmaları çok sayıda alt piyasaya bölünmeyi ortaya çıkarır. Ekonomik açıdan faal olan hane halkı üyelerinin işyeriyle olan bağlantısı, konutun optimal ulaşılabilirlik açısından mekansal düzenlemesinin yapılmasını gerektirir. Bu nedenle ulaşılabilirlik faktörü bölgesel bir konut alt piyasası için bir sınır ölçütü oluşturur. Ulaşılabilirlik, uzaklıkla değil ulaşım süresiyle ilgilidir.

Belirli bir konutun belirli bir bölgesel alt piyasada yapılması her zaman başarılamaz. Birbiriyle rekabet eden alt piyasalarda iş bölgelerine ve diğer tesislere ulaşım hemen hemen aynı özelliklere sahipse, konutun yapılacağı yer kullanıcı tercihlerinin yönlendirmesi sonucunda belirlenir.

Konut piyasasının bir diğer farklılaşması da nesnel ölçütlerden ortaya çıkar. Malın heterojenliği çok sayıda nesnel alt piyasasının oluşmasına neden olur. Burada mülkiyet biçimleri, yapı ve konut tipleri, yeni ve kullanılmış konutlar açısından farklılıklar görülür.

a) Mülkiyet Biçimleri:

Mülkiyet biçimleri toplam piyasayı kiralık ve mülk konut piyasalarına böler. Her iki alt piyasa arasındaki fark, kullanıcının fiziki kullanım malı üzerindeki yasal hakları bakımındandır. Kiracılık durumunda belirli bir süre kullanım hakkı söz konusuysen, mülk konut piyasasında konut, talep edenin iyeliğine geçer. Kiracılık ya da mülkiyet sorununda yasal sınırlamaların yanı sıra sosyal ve ekonomik faktörler de rol oynar. Bu faktörler alt piyasaların sadece nesnel

kriterlere göre değil, aynı zamanda farklı değer belirlemelere göre sınırlanmasını da ortaya çıkarır.

Mülkiyet biçimi prestij içeren bir statüyle bağlantılıdır. Gösterişçi (demonstratif) tüketim ve müstakil ev gibi belirli konut biçimlerinin piyasada belirli yollarla (mülkiyetle) elde edilebilmesi gerçeği, konut mülkiyetinin değer kazanmasına yol açmaktadır.

b) Bina ve Konut Tipleri:

Konutlar büyüklük, kalite, binadaki konum, yaş, vb. açısından farklı olabilirler. Her bir farklılık unsurunun değişik olması uygulamada konutun karşılaştırılabilirliğini son derece sınırlayan bir çok biçimlilik sonucunu verir. Tek tek konut birimleri için olduğu gibi, farklı bina tipleri için de çok sayıda tasarım biçimi vardır. Ayrıca binanın mimari görünüşünün de bu çeşitliliği güçlendirdiği göz önünde tutulmalıdır.

c) Yeni ve Kullanılmış Konut:

Konutun uzun vadeli kullanımı, bir kere üretilen konutun defalarca piyasada işlem görmesine yol açmaktadır. Ancak teknik yıpranma ve değişen konut istekleri nedeniyle konutun zaman içindeki kullanım değeri sabit kalmaz. Buna karşılık, yenileme ve onarım yatırımlarıyla bir kere üretilen malın teknik ve ekonomik ömrünü uzatmak ve kullanım değerini tekrar yükseltmek mümkündür. Böylece yeni konut alt piyasası ve kullanılmış konut alt piyasası arasında bir farklılaşma ortaya çıkar.

B- Konut Piyasasının Saydam Olmaması

Konutun heterojenliği çok sayıda alt piyasanın ortaya çıkmasına neden olur. Buna bağlı olarak farklı talep yapıları konut piyasasının saydamlaşmasını olanaksız hale getirir. Saydam olmama durumu piyasada yer alan bütün taraflar için geçerlidir ve alt piyasalar arasındaki iletişimi, buna bağlı olarak da piyasanın dengelenmesini güçleştirmektedir.

Konut piyasasında arzın yerine getirilmesi kadar Üretilen malın pazarlanması da diğer piyasalardakinden daha fazla belirsizlik altındadır, bunun nedeni konut piyasasının saydam olmayışıdır. Arz edici yatırım anında rakiplerinin planlama kararları ve talep sahiplerinin nitel ve nicel amaçları hakkında bilgi sahibi değildir. Ayrıca uzun üretim süresi nedeniyle, malın tamamlandıktan sonraki piyasa şansını kesin olarak hesaplamak güçtür. Bu durum, tamamlanma anında rekabet eden konutlar kadar bunların kalitesi ve talep yoğunluğu için de geçerlidir.

Hane halklarına sağlanan konut miktarının yetersiz olması ve bununla ilgili talep baskısı oluşması durumunda arz açısından malın heterojenliği ve alt piyasalara bölünmesi önemini yitirir. Burada gerekli olan şey nicelik açısından yapım faaliyetidir, farklı nitel bölünmeler önem taşımaz.

Piyasanın saydam olmaması, talep sahibinin belli bir arzı kabul etmeye karar verirken kişisel optimum noktasına ulaşamamasına yol açar. Talep anında piyasada bütün kişisel isteklerine karşılık veren bir konut arzedilmiş olsa bile talep sahibinin kararları bölgesel sınırlamalar (örn. işyerine uzaklık), ekonomik faktörler (örn. fiyat tercihleri) ve piyasa hakkındaki bilgisinin düzeyi tarafından sınırlandırılacaktır. Talep sahibi her zaman kişisel optimumuna karşılık veren nitelik kombinezonuna ulaşamaz. Gerçek talep genellikle bölgesel sınırlama, konut kalitesi, konut çevresi kalitesi ve fiyat faktörleri arasındaki bir uzlaşmanın sonucunda ortaya çıkar.

Piyasada yer alan tarafların piyasa hakkındaki bilgi düzeyinin sınırlı oluşu fiyat oluşturma sürecini de etkiler. Böylece piyasanın saydam olmayışı, kalite açısından eşit olan mallar için farklı fiyatlar tayin edilmesine yol açar. Buna benzer şekilde, fiyat belirleme sürecinin sonuçları, yani fiyatlar, gerçek piyasa durumuna uygun olmayabilir.

C- Piyasa Değişikliklerine Uyum Sağlama Esnekliğinin Az Oluşu

Teorik olarak piyasaya uyum kavramından, piyasayı bir denge durumuna getirmeye çalışmak anlaşılır. Bu denge durumuna, arz ve

talep birbirine eşit olduğunda ulaşılır. Burada fiyat, bir düzenleyici (regülatör) işlevi üstlenir. Talep arzın üzerindeyse fiyatlar yükselir. Arz talepten fazlaysa fiyatlar düşer ve bunu arzın daralması izler. Bu uyum süreçleri, arz ve talep edilen mal miktarının aynı olduğu bir denge fiyatını meydana getirir.

Konut potansiyel olarak uzun süre piyasada kalabilir ve periyodik olarak etkin olabilir. Malın potansiyel piyasa etkinliği teknik ve ekonomik ömrü ile sınırlıdır. Bunun sonucunda, kullanılmış ve yeni yapılmış konutların arzı konut piyasasındaki toplam arzı meydana getirir. Yeni konut arzı her zaman toplam arzın sadece küçük bir bölümünü oluşturur.

a) Arz ve Talep Fazlalığının Etkileri

Konut piyasasında talebin fazla olması durumunda, malın uzun üretim süresi piyasayı dengeleme çabalarını güçleştirir. Piyasanın hemen dengelenmesi hiç bir durumda mümkün değildir, bu hedefe ancak zaman içinde (genellikle iki yılda) ulaşılabilir. Belli üretim sınırlamaları, fiyat artışları vasıtasıyla nispeten kısa vadeli bir piyasa dengesi oluşmasını engeller.

Aynı şekilde, arzın fazla olması durumunda da piyasa dengesi hemen elde edilemez. Arzedilen malın uzun süreli kullanımı bir kere tamamlanan arzın piyasada kalmasına yol açar. Arz ve talep arasındaki piyasa dengesi teorik olarak ya miktarın ya da fiyatın azaltılmasıyla sağlanır. Arzedilen konut miktarının azaltılması yalnız uzun vadede ve mevcut konutlar teknik ve/veya ekonomik kullanımlarının yetersiz olması nedeniyle piyasadan ayrıldığında olanaklıdır. Fiyatın düşürülmesi ise, piyasanın saydam olmayışından kaynaklanan nedenler yüzünden istenen arz daralmasını sağlamayabilir. Ayrıca malın uzun üretim süresi de muhtemelen etkili olacaktır. Arzın büyümesinde bir geriye dönüş ancak zaman içinde olanaklıdır, çünkü piyasaya müdahale anında yapımı sürmekte olan konutlar arzın büyümeye devam etmesine katkıda bulunacaktır.

b) Alt Piyasa Sorunları

Toprağa bağlı olma konutların taşınabilir olmasını engeller. Bunun sonucu olarak, piyasa dengesi, her zaman sadece bölgesel alt piyasalarda gerçekleştirilebilir. Bunun anlamı, global olarak dengeli bir konut temini durumunda bile dengeli ve dengesiz bölgesel alt piyasaların birlikte var olabilmesidir. Bir bölgesel alt piyasadaki konut sıkıntısı başka bir bölgesel alt piyasadaki arz fazlası ile giderilemez. Aynı durum nesnel konut alt piyasaları için de geçerlidir. Örneğin, üç odalı konut sıkıntısı tek odalı konutlardaki arz fazlası ile giderilemez. Aynı şekilde mülk konutlara olan talep kiralık konut arzının genişletilmesiyle karşılanamaz.

c) İkame Sorunları

Temel bir gereksinme olan konut başka bir şeyle ikame edilemez. Konutun kültürel biçimlenmesinde ikame etkilerinin olanaklı olduğu farklı nitel gereksinme giderme aşamaları görülür. Resmi ölçütlerle konutların asgari standartlarının korunması, toplumun gereksinmelerinin karşılanmasına ve koşullarının iyileştirilmesine hizmet eder. Belli bir konut tüketim kalitesinin korunmasıyla konutun olası ikame edilebilirliği sınırlandırılmış olur.

2.1.2. KONUT TALEBİ

Paul A. Samuelson'un "İktisat" kitabının "Arz ve Talep" bölümünün başında şöyle yazmaktadır: "Bir papağana arz ve talep kelimelerini öğretebilerseniz, ona ekonomiyi öğretmiş sayılırsınız" [8]. Bu, ekonominin temelinde arz-talep olgusunun yattığını belirleyen ilginç bir sözdür. Herhangi bir mala talep olmadığı zaman, o malın arzı da olmaz. Bu bakımdan talep, arz sisteminin oluşmasında en önemli et-kendir.

Talep, bir malın bedelini ödeyerek onu satın alabilecek durumda olanların bu konuda açıkladıkları arzularıdır ve o malın insan gereksinmelerini karşılama özelliğinden doğar. Burada, taleple gereksinmenin birbirinden farklı kavramlar olduğunun vurgulanması zorunludur. Herhangi bir kimsenin bir malı elde etmek için açıkladığı istek

ve gereksinme ne denli güçlü olursa olsun, yeterli satın alma gücü ile desteklenmedikçe ekonomik anlamda talep sayılamaz. Çünkü bir malı satın alacak parası bulunmayan bir kimse, o malın fiili alıcısı olamaz ve dolayısıyla o malın piyasa fiyatını da etkileyemez.

Konut gereksinmesi, her hane halkını belli bir standardı olan bir eve yerleştirmek için gerekli olan konut sayısını gösterir. Konut talebi ise hane halklarının ödeme yeteneği ve isteği tarafından belirlenen konut nitelik ve sayısıdır.

Ekonomik açıdan konut, diğer kullanım mallarından ayırdedilmesi gereken bir dayanıklı tüketim malıdır. Böyle bir mala olan talep öncelikle o malın kullanımına yöneliktir, mülkiyeti ikinci planda gelir. Bu da konut satın alma kararını etkileyen bir faktördür.

2.1.2.1. KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN HANE HALKI GELİŞİM FAKTÖRLERİ

Konut ekonomisi kavramındaki tüketici kural olarak birey değil, ortaklaşa tüketim eylemlerinde bulunan bir grup olan hane halkıdır. Toplumdaki hane halklarının nitel ve nicel yapısındaki gelişmeler talebin gelişmesinde belirleyici unsurlardır. Talep ve gereksinmeyi etkileyen hane halkı gelişim faktörleri;

- Yeni hane halkı kurulması (evlenme, evden ayrılma, boşanma),
- Hane halkı çözümleri (boşanma, eşin ölümü),
- İç ya da dış göçler,
- Aile yapısının değişmesi (çocukların doğumu ve evden ayrılmaları),
- Sosyolojik faktörler (iki, üç kuşağın birarada yaşaması)

şeklinde sınıflandırılabilir.

Hane halkı gelişimi, konut piyasasının geleceğe yönelik gelişimi hakkında tahminler yaparken temel veri olmalıdır. Konut piyasasına ilişkin tahminlerin hareket noktası toplumsal gelişim tahminleridir. Bu yüzden hane halkı gelişimi tahminleri strüktürel gelişimleri de hesaba katmalıdır. Burada dikkate alınması gereken faktörler;

- Nüfusun yaş grupları (doğum oranı, evlenme yaşı, ortalama insan ömrü),
- Toplumdaki ailelerin durumu (genç ve yaşlı evlilerin oranı),

- Ekonomik ve sosyal faktörler (yeni hane halkının ekonomik nedenler yüzünden ayrı eve çıkamaması, vb.)

olarak gruplandırılabilir. Bu konuda dikkat edilmesi gereken önemli nokta, nüfus artış hızı ile hane halkı artış hızının birbirinden farklı olgular olduğudur. Ancak Türkiye gibi hızlı bir nüfus artış oranının söz konusu olduğu ülkelere nüfus artış hızının da konut ihtiyacı tahminlerinde hesaba katılması zorunludur.

Bundan sonraki bölümlerde Türkiye'deki talep yapısı, piyasa koşulları ve sosyo-ekonomik durum ile ilgili çeşitli sayısal veriler incelenecektir. Ancak objektif bir değerlendirme yapabilmek için bu verilerin dış ülkelere ait olanlarla karşılaştırılması, bunun için de bu ülkelerin kendine özgü koşullarının bilinmesi gereklidir. Bu nedenle Tablo 2.1'de çeşitli ülkelere ait bazı sosyal ve ekonomik göstergelere yer verilmektedir [9].

TABLO 2.1. Çeşitli Ülkelere Ait 1991 Yılı Sosyo-Ekonomik Göstergeleri

ÜLKE	YILLIK NÜFUS ARTIŞ ORANI (%)	KİŞİ BAŞINA GSMH (\$)	ENFLASYON ORANI (%)	BOYÖME HIZI (%)
Avusturya	0,4	22.270	3,3	3,2
Danimarka	0,1	26.150	2,8	1,2
Almanya	0,1	25.500	3,7	2,6
Yunanistan	0,4	7.300	18,9	0,9
İspanya	0,3	12.850	6,2	2,7
İsviçre	0,8	35.810	5,6	0,9
İngiltere	0,3	17.710	6,0	-1,8
Macaristan	-0,2	4.186	36,0	-6,0
A.B.D.	0,8	23.720	4,6	-0,2
Çin	1,7	305	9,0	7,5
Japonya	0,4	30.007	3,5	4,0
Pakistan	3,1	425	14,0	5,6
Nijerya	3,3	275	22,0	5,6
Mısır	2,5	659	40,0	1,1
İran	3,5	1.228	25,0	8,5
Suudi Arabistan	4,7	7.682	2,5	10,2
Brezilya	2,0	2.942	340,0	-2,0
Türkiye	2,3	2.050	65,0	5,0

Tablo 2.2.'de D.İ.E. Genel Nüfus Sayımlarına göre Türkiye'deki nüfus artışı verilmektedir. Görüldüğü gibi ülkemizdeki nüfus artışı her dönemde yüksek olmuştur. Türkiye'deki %2,4'lük nüfus artışı diğer ülkelerin Tablo 2.1.'de verilen nüfus artış oranlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizin bu konuda sadece Afrika ve Ortadoğu ülkelerine

TABLO 2.2. Türkiye'deki Nüfus Artışı

SAYIM YILI	NÜFUS (Kişi)	YILLIK NÜFUS ARTIŞ ORANI (%)
1927	13.648.270	-
1935	16.158.018	21,10
1940	17.820.950	19,59
1945	18.790.174	10,59
1950	20.947.188	21,73
1955	24.064.763	27,75
1960	27.754.820	28,53
1965	31.391.421	24,62
1970	35.605.176	25,19
1975	40.347.719	25,00
1980	44.736.957	20,65
1985	50.665.458	24,88
1990	57.163.085	24,14

göre avantajlı bir konumda olduğu, gelişmiş ülkelerdeki yıllık nüfus artışının çok daha düşük düzeyde seyrettiği ortaya çıkmaktadır. Dünyanın en güvenilir nüfus tahminlerini gerçekleştiren Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu'nun tahminlerine göre Türkiye'nin nüfusu 2000 yılında 67 milyon kişiye ulaşacaktır [10].

Nüfus artış hızında rol oynayan etkenlerden en önemlileri doğum oranı, bebek ölüm oranı ve ortalama insan ömrüdür. Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu tarafından Ocak 1990'da yayınlanan "1990 Dünya Nüfus Raporu" sonuçlarına göre Türkiye'deki doğum oranı halen %2,6 düzeyindedir. Aynı rapora göre bu oran Avrupa'da Arnavutluk dışında hiç bir ülkede %1,8'i aşmamaktadır [11].

Türkiye ve Almanya nüfuslarının yaş grubu dağılımları Tablo 2.3.'de karşılaştırılmaktadır. Buradan Türkiye nüfusunun %40,5'inin 15 yaşın altındaki gençlerden oluştuğu görülmektedir. Buna karşılık Almanya'da 15 yaşın altındaki grubun toplam nüfusa oranı %14,6'dır, yani ülkemizdeki yarısından daha azdır [12].

TABLO 2.3. Türkiye ve Almanya Nüfusunun Yaş Grubu Dağılımı (%)

YAŞ GRUBU	TÜRKİYE	ALMANYA
0-14	40,5	14,6
15-64	45,1	71,1
65 ve üstü	4,6	15,3

Ülkemizdeki genç nüfusun toplam nüfusa oranı, konut gereksinmesi hesaplarında üzerinde dikkatle durulması gereken bir faktördür. Çünkü bu genç nüfus yakın bir gelecekte evlenerek evden ayrılacak ve büyük bir olasılıkla çekirdek aileler kuracaktır. Sosyolojik ve demografik bulgulara göre Türkiye genelinde ortalama hane halkı büyüklüğü 5,1 ve yine Türkiye genelinde çekirdek aile oranı %68,4'tür [13]. Tablo 2.4.'de 1981-1989 dönemindeki evlenmeler, hane halkı sayısı ve bir karşılaştırma yapmak üzere iskana açılan konut sayısı verilmektedir [14].

TABLO 2.4. 1981-1989 Döneminde Türkiye'de Evlenme, Hane Halkı ve İskana Açılan Konut Sayısı

<u>YILLAR</u>	<u>EVLENME</u>	<u>HANE HALKI</u>	<u>KONUT</u>
1981	390.445	8.700.951	118.778
1982	321.377	8.947.536	115.986
1983	308.256	9.201.109	113.453
1984	336.555	9.461.869	122.580
1985	365.109	9.730.018	118.205
1986	387.017	10.005.767	168.597
1987	436.065	10.289.330	191.109
1988	443.144	10.580.930	205.485
1989	452.144	10.880.794	250.480

Bu tablodaki verilerden bazı çıkarımlar yapmak mümkündür. Her yıl iskana açılan konut sayısı, o yıl evlenen çiftlerin konut gereksinmesini bile karşılamaktan uzaktır. Bu nedenle konut açığı katlanarak büyümeyi sürdürmektedir. Tablo 2.2. incelendiğinde son 10 yıllık dönemde nüfusun %27,8 oranında arttığı görülmektedir. Buna karşılık Tablo 2.4.'deki verilere göre 1979 yılında 8.162.453 olan hane halkı sayısı %33,3 artarak 1989'da 10.880.794'e ulaşmıştır. Bu olgu, daha önce belirtilen, nüfus artış hızı ile hane halkı artış hızının farklı olgular olduğu savını doğrulamaktadır. Daha önce de ifade edildiği gibi doğum oranının yanında, ortalama insan ömrü ve ölüm oranı konut piyasası tahminlerinde önemli bir rol oynamaktadır. Dünya Bankası tarafından yayınlanan ve 170 ülkeyi kapsayan "1989 Yılı İçinde Kalkınmakta Olan Ülkelerde Sosyal Göstergeler" başlıklı araştırmaya göre Türkiye'de eskiden 53 olan ortalama insan ömrü bugün kadınlarda 65, erkeklerde ise 64'e yükselmiş, ölüm oranı da %1,47'den %0,85'e inmiştir [15].

Ancak bu rakamlar gelişmiş ülkelerdeki ortalamaların çok altındadır. Nitekim Tablo 2.3.'de görüldüğü gibi, 65 yaşın üzerindeki grubun toplam nüfusa oranı Almanya'da %15,3 iken, ülkemizde sadece %4,6'dır. Bununla birlikte, ortalama insan ömrünün uzaması ve ölüm oranının düşmesi konut gereksinmesi hesaplarında göz önünde tutulmalıdır. Konut gereksinmesi tahminlerinde dikkate alınması gereken bir başka olgu ortalama hane halkı büyüklüğüdür. Türkiye genelinde 5,1 olan ortalama hane halkı büyüklüğü Almanya'da 2,3'tür. Tablo 2.5.'de, Türkiye'nin 1980, Almanya'nın da 1982 nüfus sayımı itibarıyla hane halkı büyüklüğüne göre dağılım oranları verilmektedir [16].

TABLO 2.5. Türkiye ve Almanya'da Hane Halklarının Büyüklüğe Göre Dağılımı (%)

HANE HALKI BOYOKLOĞU	TÜRKİYE	ALMANYA
1	6,5	31,3
2	11,3	28,7
3	12,7	17,6
4	16,2	14,4
5 ve daha fazla	53,3	8,0

Tablodan görüldüğü gibi, her iki ülkedeki eğilim birbiriyle ters orantılıdır. Tek kişilik hane halkları Türkiye'de en düşük, Almanya'da ise en yüksek orana sahiptir. Hane halkı büyüklüğü arttıkça toplam hane halkı sayısına olan oran Türkiye'de artmakta, Almanya'da ise azalmaktadır. Bu olguda pek çok faktör rol oynamaktadır, fakat en önemlisinin ekonomik nedenler olduğu ileri sürülebilir. Ülkemizde milli gelirin düşük ve gelir dağılımının bozuk olması, hane halklarının çekirdek aileye dönüşme çabalarını önemli ölçüde güçleştirmektedir. Milli gelir ve gelir dağılımı ile ilgili sorunlar daha sonraki bölümlerde ele alınacaktır.

Batılı ülkelerde çoktan tamamlanmış, hatta tersine dönmüş bir süreç olan kentleşmenin Türkiye'deki konut gereksinmesi tahminlerinde dikkate alınması zorunludur. 1950-1985 yılları arasında Türkiye genelindeki yıllık nüfus artışı ortalama %2,4 iken, aynı dönemde kentlerdeki yıllık nüfus artışı ortalama %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu farkın doğum ve ölüm arasındaki fazlalıktan ortaya çıkmadığı muhakkaktır. Yani kentlere doğru bir nüfus göçünün olduğu görülmektedir.

D.İ.E. Genel Nüfus Sayımları sonuçlarından yararlanılarak hazırlanan Tablo 2.6.'dan anlaşılabacağı gibi kentlerde yaşayan nüfusun toplam nüfusa oranı giderek artarken, köylerde yaşayan nüfusun oranı azalmaktadır [17].

TABLO 2.6. Sayım Yıllarına Göre Kent ve Köy Nüfusları Artış Oranı ve İlke Nüfusu İçindeki Oranları

SAYIM YILLARI	KENT NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (%)	ARTIŞ ORANI (‰)	KÖY NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUSA ORANI (%)	ARTIŞ ORANI (‰)
1950	25,0	22,47	75,0	21,49
1960	31,9	49,21	68,1	19,53
1965	34,4	39,71	65,6	17,14
1970	38,5	47,33	61,5	12,51
1975	41,8	41,75	58,2	13,79
1980	43,9	30,47	56,1	13,29
1985	53,0	62,61	47,0	-10,59
1990	58,8	veri yok	41,2	veri yok

Kırsal alandan kente göç olgusunu doğrulayan bir başka gösterge, başka bir ilde doğanların sayısının o ilin genel nüfusuna oranıdır. Tablo 2.7.'de başta İstanbul olmak üzere Ankara, İzmir, Kocaeli, Bursa ve Adana gibi tarım ya da sanayi yönünden gelişmiş illerde, başka illerde doğanların sayısının yüksek olduğu görülmektedir [18].

TABLO 2.7. 14 İl Nüfusu İçinde Başka İllerde Doğanların Sayısı ve Oranı

İLİN ADI	İL GENEL NÜFUSU	Diğer İllerde DOĞANLARIN SAYISI	İL GENEL NÜFUSUNA ORANI (%)
Adana	1.725.940	429.367	24,9
Ankara	3.306.327	1.343.340	40,6
Antalya	891.149	148.080	16,6
Bitlis	300.843	32.860	10,9
Bursa	1.324.015	415.521	31,4
Erzurum	856.175	82.554	9,6
Isparta	382.844	52.289	13,6
İstanbul	5.842.985	3.556.123	60,9
İzmir	2.317.829	993.610	42,9
Kocaeli	742.245	342.844	46,2
Konya	1.769.050	143.678	8,1
Siirt	524.741	66.011	12,6
Tunceli	151.906	12.283	8,1
Şanlıurfa	795.034	52.975	6,7

Kırsal kesimde yaşayan insanlar çeşitli sosyo-ekonomik nedenlerle kentlere göç etmekte, ancak gelirlerinin düşük, eğitim ve mesleki beceri düzeylerinin sınırlı olması nedeniyle genellikle umdukları yeni yaşam tarzını gerçekleştirememekte ve kent koşullarında barınmaları mümkün olmamaktadır. Bunun sonucunda sağlıklı bir yapılaşma olan gecekondu ortaya çıkmakta, bu olgu da kentlerin yapısını bozarak yeni sorunlar yaratmaktadır. Bu bakımdan konut gereksinmesi tahminlerinde, kentleşme olgusunun önemi de artmaktadır. Buraya kadar anlatılanlardan yararlanarak Türkiye'deki konut gereksinmesi hakkında kabaca bir tahminde bulunmak mümkündür. 1990 Genel Nüfus Sayımı resmi olmayan sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 57 milyon, yıllık nüfus artış oranı ise %2,4'tür. Bundan hareketle nüfusun her yıl ($57 \times \%2,4 =$) 1.368.000 kişi artacağı söylenebilir. Bir konutta ortalama 5 kişinin yaşadığı kabul edilecek olursa, yalnız nüfus artışı nedeniyle yılda 273.600 konuta gereksinme olduğu ortaya çıkar. Çok yanlış bir tutum olmakla birlikte, bir an için konut sorununun kentlere özgü olduğu varsayılabilir, 1990 yılı itibarıyla nüfusun %58,8'i kentlerde oturduğuna göre, yalnız nüfus artışı nedeniyle kentlerde ortaya çıkan konut gereksinmesi ($273.600 \times \%58,8$) 161.000 adet olur.

Ölkemizdeki yıllık kentleşme oranı %4-5 dolayındadır. Bunun anlamı, halen kırsal kesimde yaşayan ($57 \times \%41,2 =$) 23.484.000 kişiden her yıl ($23.484.000 \times \%5 =$) 1.175.000'inin kentlere göç edeceğidir. Kentleşme olgusu kendi başına bir yılda ($1.175.000 : 5 =$) 235.000 birimlik bir konut gereksinmesi ortaya çıkarmaktadır.

Görüldüğü gibi, sadece kentlerde nüfus artışı ve kentleşme nedeniyle ortaya çıkan konut gereksinmesi yılda 396.000 dolayındadır. Bunlara yenilenme nedeniyle ortaya çıkan gereksinme ve yatırım amacıyla konut talebi de eklenebilir. Bu rakamlar çok kabaca olmakla birlikte Tablo 2.8.'de verilen D.P.T. verilerine oldukça yakındır. Tablodan, konut gereksinmesi sürekli büyüdüğü halde, konut üretiminin istenen ölçeğe ulaşmadığı, hatta gerilemeye başladığı, dolayısıyla konut açığının da sürekli olarak arttığı görülmektedir [19].

TABLO 2.8. Türkiye'de Konut Üretimi

YILLAR	KONUT İHTİYACI	KONUT ÜRETİMİ	KONUT AÇIĞI
1985	280.000	118.205	161.795
1986	290.000	165.000	125.000
1987	298.000	194.239	103.761
1988	305.000	205.483	99.517
1989	318.000	250.480	67.520
1990	350.000	230.000	120.000
1991	354.000	210.000	144.000
TOPLAM	2.195.000	1.373.407	821.593

2.1.2.2. KONUT PİYASASINDAKİ TALEBİN NEDENLERİ

Bundan önceki bölümde global gereksinmenin gelişimi incelenmişti, bu bölümde ise konuta olan talebin hangi durumlarda ortaya çıktığı konusu üzerinde durulacaktır. Konut kullanımına olan talebin gelişmesindeki nedenler hane içi ve hane dışı nedenler olmak üzere iki ana başlık altında toplanabilir.

A- Hane Dışı Nedenler

a) Konutun işlevini yerine getirememesi

- Konutun sunduğu kullanım kalitesinin gereksinmelere cevap vermemesi
- Konutun teknik ömrünü tamamlayarak konut piyasasından dışlanması
- Konutun başka bir işlev üstlenmesi

b) Suç mahiyetinde davranışlar nedeniyle kiralık konutun tahliyesinin talep edilmesi

- Konutun fiziksel yapısının hasara uğratılması nedeniyle
- Konutun kontrata aykırı bir şekilde kullanılması nedeniyle
- Kira ödemelerinin aksatılması nedeniyle

c) Ev sahibinin kendi gereksinmesi

- Ev sahibinin kendisinin konuta gereksinme duyması
- Ev sahibinin ailesinden birinin konuta gereksinme duyması

B- Hane İçi Nedenler

a) Ailedeki sayısal ve yapısal değişmeler

- Ailenin büyümesi (çocukların doğumu)
- Ailenin küçülmesi (çocukların evden ayrılması ve eşlerden birinin ölümü)

b) Taşınmalar

- İş yerinin değişmesi (yatay taşınmalar)
- Kariyerin değişmesi (düşey taşınmalar)

c) Hane halkının konut harcamaları

- Hane halkı gelirinin azalması ve konut maliyetlerinin gelir içindeki payının artması
- Hane halkı gelirinin yükselmesi ve konut harcamalarının düzeyini yükseltmesi

d) Konutun değerinin azalması

- Konut kalitesinin yetersiz olması
- Oturulan evin konuttan bağımsız olarak eksiklikler içermesi
- Ulaşım, altyapı, vb. faktörlerin hane halkının sıkıntı duymasına yol açması
- Sosyal açıdan ait olma duygusu vermeyen ailelerle birlikte oturmanın konutun sübjektif değerini azaltması

Türkiye'de bu konularla ilgili olarak yapılmış olan herhangi bir araştırma ya da anket çalışmasına ulaşmak mümkün olmadığından, burada sadece mevcut konut stokunun durumu ile ilgili bazı sayısal veriler sunulacaktır.

Yapılar da canlı varlıklar gibi zaman içinde eskiyen değerlerdir. Normal yapılarda fiziksel, toplumsal ve ekonomik olmak üzere üç tür eskime söz konusudur.

Fiziksel eskime, yapının fizik niteliklerinin artık içinde oturmayı elverişsiz kılmasını ifade eder. Normal konutların fiziksel ömrünün genellikle 75-100 yıl olduğu kabul edilir. Bakım ve onarımla bu sürenin daha da uzatılması mümkündür.

Toplumsal eskimeyle anlatılmak istenen, yapının günün değişen koşullarının getirdiği yaşam biçimlerine, beğenilere ve bireysel

isteklere artık uygun olmamasıdır. Ulaşım ve iletişim olanaklarının artması, eğitim düzeyinin yükselmesi, sanayileşme ve kentleşme gibi nedenler toplumumuzun sosyal ve kültürel düzeyinin yükselmesine yol açmıştır. İnsanlarımız artık daha iyi olanı görmekte ve değerlendirmekte, bunun sonucunda da daha iyi koşullarda yaşamak istemektedirler.

Ekonomik eskime ise, bir yapının arsa olarak değerinin artması sonucunda kendisinden sağlanması sözkonusu olan rantın elde edilememesidir.

Bu eskime türlerinin hepsi aynı zamana rastlayabileceği gibi, ayrı ayrı zamanlarda da ortaya çıkabilirler. Burada fiziksel eskime üzerinde durulacaktır.

D.İ.E. 1984 Binalar Sayımı incelendiğinde, ülkemizde mevcut konutların büyük bir bölümünün gerek altyapı gerekse yapı malzemeleri açısından yenileme ve ıslaha muhtaç oldukları görülmektedir. Bu araştırmanın sonuçlarına göre ülkemizde belediye teşkilatı bulunan yerlerdeki binaların,

- %24'ü çelik veya betonarme iskelet
- %5'i ahşap iskelet
- %70'i ise yığma taşıyıcı sisteme sahip bulunmaktadır.

Yığma binaların %19'u taş, %16'sı ise kerpiç dolgu malzemesi ile yapılmıştır. Belediyeler toplamı itibariyle taş ve kerpiç dolgu malzemesiyle yapılmış bulunan bina sayısı, çelik ya da betonarme iskelet taşıyıcı sistemle inşa edilenlerden fazla bulunmaktadır. Özellikle bucak ve köy belediyeleri içerisindeki binalarda, taş ve kerpiç yapı malzemesiyle yapılanlar, çelik ve betonarme binaların dört katından fazladır. Bu konuyla ilgili veriler Tablo 2.9.'dadır.

Bir konut barınma gereksinmesini karşılarken, aynı zamanda içme suyu, elektrik ve pis su gibi temel bazı altyapı tesislerine de sahip olmalıdır. Ancak ülkemizdeki mevcut binalar bu açıdan incelendiğinde elde edilen sonuçlar pek olumlu değildir. Tablo 2.10.'da görüldüğü gibi mevcut binaların ancak,

TABLO 2.9. Binaların Taşıyıcı Sistemlerine Göre Dağılımı

TAŞIYICI SİSTEM	BELEDİYELER TOPLAMI	İL MERKEZ BEL.TOPLAMI	İLÇE MERKEZ BEL.TOPLAMI	BUCAK-KÖY BEL.TOPLAMI
Binalar Toplamı	4.387.971	1.349.270	2.272.175	766.526
İSKELET:	1.302.697	394.730	763.182	144.785
-Çelik-betonarme	1.065.160	329.180	647.146	88.834
-Ahşap	229.338	62.770	111.796	54.772
-Diğer,bilinmeyen	8.199	2.780	4.240	1.179
YIĞMA:	3.084.457	954.339	1.508.471	621.647
-Briket	809.117	287.579	448.615	75.923
-Tuğla	1.139.447	418.422	571.520	149.505
-Taş	613.190	136.957	257.002	219.231
-Kerpiç	501.455	106.837	220.372	174.246
-Diğer,bilinmeyen	21.248	4.544	10.962	5.742
BİLİNMEYEN	817	201	522	94

TABLO 2.10. Binaların Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı ve Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

TESİSATIN CİNSİ	BELEDİYELER TOPLAMI	İL MERKEZ BEL.TOPLAMI	İLÇE MERKEZ BEL.TOPLAMI	BUCAK-KÖY BEL.TOPLAMI
Tümü konut ve çoğunluğu konut bina sayısı	3.841.603	1.173.489	1.970.074	698.040
BORULU SU TESİSATI				
-Var	3.157.221	1.049.899	1.702.231	405.091
-Yok	674.075	120.016	263.275	290.784
-Bilinmeyen	10.307	3.574	4.568	2.165
PİS SU TESİSATI				
-Var	3.266.691	1.092.040	1.807.416	367.235
.Kanalizasyon	2.122.876	822.009	1.161.423	139.528
.Foseptik	994.601	232.923	567.257	194.412
.Diğer,bilinmeyen	149.130	37.099	78.736	33.295
-Yok	564.046	79.277	158.336	326.433
-Bilinmeyen	10.866	2.172	4.322	4.372
ELEKTRİK TESİSATI				
-Var	3.690.373	1.144.074	1.910.560	634.839
-Yok	108.660	10.190	45.531	52.934
-Bilinmeyen	42.570	18.320	13.983	10.267

- %82'sinde içme suyu
- %55'inde kanalizasyon
- %96'sında elektrik tesisatı bulunmaktadır.

Bu rakamlardan da anlaşılacağı gibi, demografik hareketlerden kaynaklanan konut açığının yanı sıra, mevcut konutların eskimesiyle ortaya çıkan yılda yaklaşık 70.000 konutluk bir gereksinme söz konusudur [20].

2.1.2.3. KONUT HARCAMALARININ HANE HALKI GELİRİ İÇİNDEKİ PAYI

Konut talebini etkileyen hane halkı gelişim faktörlerini inceleyen nüfus artışı, kırsal alandan kente göç, aile yapısının değişmesi gibi konulardan söz edilmişti. Konut talebinde göz önünde bulundurulması gereken en önemli noktalardan biri de hane halkı geliri ve konut harcaması ilişkisidir, çünkü bir hane halkının konut talep etme olanaklarının ölçütünü o hane halkının gelirinden konutu için harcamaya hazır olduğu pay oluşturur. Hane halkı gelirinden konut harcamalarına ayrılan payın beslenme harcamalarından sonra ikinci sırayı aldığı, bütün dünyada kabul edilen bir gerçektir. Kesin bir oran olmamakla birlikte, hane halkı geliri içindeki kira payının %20-25 oranında olması, Batı ülkelerinde sosyal açıdan makul bir düzey olarak kabul edilmektedir [21].

D.İ.E. 1987 Hane Halkları Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketinin sonuçlarına göre, çeşitli gelir basamaklarında bulunan hane halklarının %33'ü kiracı durumundadır. Gelir düzeyi yükseldikçe ev sahipliği oranı da artmaktadır.

TABLO 2.11. Hane Halklarının Oturduğu Konuttaki Tasarruf Biçimleri(%)

GELİR DÜZEYİ	EVSAHİBİ	KIRACI	LOJMAN	ÜBORLERİ
Alt	51,6	42,2	1,8	4,4
Alt-orta	62,9	30,6	2,6	3,9
Orta	67,4	24,9	4,2	3,5
Üst-orta	74,8	19,3	3,1	2,8
Üst	76,8	21,4	0,6	1,2
Ortalama	60,6	33,1	2,5	3,8

Yine aynı anketten elde edilen bulgulara göre, kentlerde gelirin beşte birinden fazlası konuta gitmektedir. Konut giderlerinin toplam tüketim giderleri içinde 1978'de %12,6 olan payı 1987'de %25'e, kiranın konut giderleri içinde 1978'de %42,6 olan payı da 1987'de %69,6'ya yükselmiştir.

TABLO 2.12. Gelir Düzeylerine Göre Hane Halklarının Konut Giderlerinin Gelirdeki ve Toplam Tüketim Giderlerindeki Payı (%)

GELİR DOZEYİ	KONUT GİDERİNİN GELİRDEKİ PAYI	KONUT GİDERLERİNİN TOPLAM TÜKETİM GİDERLERİNDEKİ PAYI		KİRANIN GİDERLERİNDEKİ PAYI	KONUT
	1987	1978	1987	1978	1987
Alt	27,9	14,15	24,61	44,47	68,80
Alt-orta	23,9	13,33	25,26	44,61	69,26
Orta	23,1	12,68	27,15	42,80	69,80
Üst-orta	22,7	12,52	28,91	40,87	71,37
Üst	12,0	11,22	19,11	39,41	71,38
Ortalama	21,2	12,63	25,10	42,64	69,61

Görüldüğü gibi, gelir düzeyi düştükçe konut giderlerinin hem gelirdeki, hem de tüketim giderleri içindeki payı artmaktadır, ayrıca konut giderleri geçen on yıllık süre içinde önemli ölçüde artmıştır. Bu durum hane halklarını konut sahibi olmaya özendirilmektedir. Nitekim, TOSİAD tarafından Türkiye'deki hane halklarının sosyo-ekonomik özellikleri konusunda yapılan bir araştırmadan elde edilen bulgulara göre, en düşükten en yükseğe kadar bütün ekonomik düzey gruplarında konutun, hane halkı ihtiyaçları listesinde ilk sırayı aldığı görülmektedir.

TABLO 2.13. Ekonomik Düzeye Göre Hane Halkının En Önemli İhtiyacı(%)

GELİR DOZEYİ	KONUT	OTO	TEMEL	LÜKS	İŞ AMAÇLI	SAĞLIK	EĞİTİM	DİĞER
			DAYA- NİKLİ MALLAR	DAYA- NİKLİ MALLAR				
Alt	19,3	2,5	18,8	2,8	13,6	10,4	0,4	32,4
Alt-orta	30,3	6,3	12,1	2,5	12,6	6,5	2,5	27,1
Orta	30,3	8,8	16,2	3,9	9,9	8,0	4,9	18,1
Üst-orta	30,1	11,3	13,3	4,4	10,0	6,7	3,2	20,9
Üst	29,5	7,5	11,3	4,2	16,8	7,7	2,6	20,4

Görüldüğü gibi, alt-ortadan en yükseğe kadar olan dört gelir düzeyi grubunda konutu en önemli ihtiyaç olarak gören hanelerin oranı farklılık göstermemektedir. Bu konuda sadece en alt gelir grubunda önemli bir düşüş görülmektedir. Bunun nedeni, bu hane halklarının büyük çoğunluğunun kırsal alanlarda ve gecekondualarda yaşamaları ve kira ödememeleri, bundan ötürü de konutu acil bir ihtiyaç olarak görmemeleridir [22].

Türkiye'de hane halklarının gelirlerinden konut harcamalarına ayırdıkları pay giderek yükselmekte ve bu yüzden hane halklarının en önemli ihtiyacı konut olduğu halde bu ihtiyaç konut talebine dönüşmemektedir. Kooperatifler aracılığıyla konut edinmeye çalışan hane halklarının gelirleri bir yandan oturdukları evin kirasını, öte yandan da kooperatif taksitlerini ödemekte yetersiz kalmaktadır. Bundan başka, Üçüncü bölümde daha ayrıntılı olarak görüleceği gibi, Toplu Konut Fonu'ndan alınan kredilerin geri ödemeleri genellikle konutlar iskana hazır hale gelmeden önce başlamaktadır. Bu da hane halkı bütçesine ek bir yük getirmektedir. Banka kredisi kullanarak bitmiş konut alma durumunda ise hane halkının ödemek zorunda olduğu taksitler, bankaların uyguladıkları vadelerin kısa, faiz oranlarının ise yüksek oluşu yüzünden, ancak üst gelir gruplarının karşılayabileceği kadar yüksek olmaktadır. Finansmanla ilgili bu sorunlar üçüncü bölümde daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

2.1.3. KONUT ARZI

Bir malın arzı, o malı elinde bulunduranların çeşitli fiyatlarla o maldan fiilen satmak istedikleri miktarlar olarak tanımlanabilir. Talep kavramının gerisinde fayda unsurunun yatması gibi, arz kavramının gerisinde kıtlık ve üretim gücünün yatmaktadır. Malın bütün insanların gereksinimlerini karşılayacak kadar bol olmaması ve miktarını çoğaltmanın güçlüklerle dolu olması malın arzını sınırlandırmaktadır. Daha önce de belirtildiği gibi, arz sisteminin oluşmasında en önemli etken taleptir. Talep edilmeyen bir malın arz edilmesi söz konusu değildir. Konut piyasasında talep grubu olarak ortaya çıkan hane halklarının karşısında konut arz grupları yer almaktadır. Konut arz grupları konut piyasasına arz edici olarak girmeden önce arsa, malzeme, işgücü vb. gibi konut girdilerini talep edenler konumundadırlar. Bunun sonucu olarak da fiyat oluştururken alt piyasa koşullarından etkilenirler. Konut piyasasındaki arz grupları, yatırım belirleyicileri, organizasyon yapıları, davranış biçimleri ve arz ettikleri konutlar açısından çeşitlilik gösterirler.

2.1.3.1. KONUT YAPIMINDA YATIRIM BELİRLEYİCİLERİ

Konut yapımında tek bir yatırım davranışından söz etmek doğru değildir. Farklı konut sahipleri için değişik yatırım parametreleri

söz konusudur. Bu açıdan mülk konut ve kiralık konut yapımını birbirinden ayırmak akılcı bir tutumdur. Apartman yapımı yalnız kişisel kullanım amaçlarına değil, aynı zamanda kira geliri elde etmeye yöneliktir. Bir başka özelliği de nesneye uzun süreli sermaye bağlanmasıdır. Buna karşılık müstakil ev malsahibi açısından uzun vadeli bir tüketim malı olarak karakterize edilir. Böyle bir yatırım kişisel konut gereksinmesinin karşılanmasıyla ilgilidir.

Kiralık konut arzında yatırım kararı ile kira, faiz, yapım ve arsa maliyetleri değişkenleri arasındaki ilişkiler analiz edilmelidir. Konut piyasasında bir yatırım ancak yapının gelecekte beklenen bütün net kira gelirleri ve yatırım malının artık değeri yatırım maliyetlerinden daha büyükse ya da en azından eşitse söz konusu olmalıdır. Bu durum aşağıdaki formülle ifade edilebilir [23].

$$K \leq Q \quad Q = \frac{E_1}{(1+i)^1} + \frac{E_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{E_{n-1}}{(1+i)^{n-1}} + \frac{R_n}{(1+i)^n}$$

K : yapım, arsa ve diğer bir kerelik yatırım maliyetleri

Q : beklenen toplam gelirlerin değeri

E_n : gelecekteki net kira gelirleri

R_n : yapının artık değeri

i : iskonto faiz oranı

n : yatırım süresi

Bu formülden de anlaşılacağı gibi, yatırımcı için konut piyasasına angaje olmak ancak yatırdığı sermaye belli bir süre sonra kendisine geri dönecekse bir anlam taşır. Bunu değerlendirmek için yatırımcı iki bileşeni hesaba katmak zorundadır:

- Gelecekteki kira gelirleri (E_n)
- Yatırım süresi sonunda binanın ve arsanın artık değeri (R_n), yani o tarihteki bir satıştan elde etmeyi amaçladığı fiyat

Konut piyasasındaki arz grupları farklı davranış biçimleri sergileyebilirler:

a) Arzedilen Maldan Kazanç Elde Etme

Konut yatırımcısı arz ettiği maldan iki şekilde kazanç elde edebilir: gelecekteki kira gelirini yüksek belirleyerek (yüksek E_n

seçimi) ve artık değeri yüksek belirleyerek (yüksek R_n seçimi). Yatırım dönemi boyunca yüksek kira bedellerinin seçilmesiyle $Q > K$ hedefine ulaşılabilir. Bu yatırım davranışı arz edilen maldan gelir elde etme amacı üzerine kurulur ve kiralık konutun rant konut işlevi üstlenmesi anlamına gelir. Böyle bir beklenti o anda konut piyasalarında söz konusu olan maliyet ve fiyat strüktürüne uygun olmayabilir. Yapımcının kendi özkaynaklarından finanse edilen konut yapımında en az 15 yıllık bir süre için hesap yapılması zorunludur [24]. Bu süre içinde kiralamadan zarar etmek mümkündür, ancak bundan sonraki kullanım süresinde gelir elde edilebilir. Bunun anlamı, yatırımın sıfırlanması için beklenen kira geliri toplamının artık değer ile birlikte, ortaya çıkan zararları karşılamasının zorunlu olduğudur.

Gelecekteki kira gelirlerinin yüksek tayin edilmesi periyodik gelirler elde etmek isteyen bir yatırımcı tipini, buna karşılık yüksek artık değer beklentisi ise spekülatif bir yatırımcı tipini karakterize eder. Yüksek artık değer beklentisi uzun vadede artan arsa fiyatı umudu ve/veya bu süre sonuna kadar gerçekleşecek (muhtemelen enflasyonist) yapım maliyet artışlarına bağlıdır.

b) Sosyal Amaçlı Yatırım

Konut piyasasında kâr elde etmeyi hedefleyen arz gruplarının yanı sıra, davranış biçimleri sosyal amaçlarla belirlenen arz grupları da vardır. Bunların nedenleri;

- Konut piyasasında sosyal amaçlı konutlara tanınan haklardan yararlanma isteği,
- Bir işverenin çalışanlarının konut gereksinmesini karşılama ve böylece firmaya bağlanmalarını sağlama isteği,
- Bir yatırımcının kamu teşvikli konut yapımında sağlanan sübvansiyonlardan yararlanma isteği,

olarak sıralanabilir.

c) Mülkiyet İçin Yatırım

Mülk konut yatırımında, zaman içinde elde edilen kira gelirlerinin yerini, hane halkı gelirinden konut kullanımı için harcanacak paylar alır. Yatırımcı uzun vadede hedeflediği hane halkı gelirinin

strüktürünü belirlemek ve yatırım maliyetleri ile ilişkisini saptayarak belirli bir dönem sonunda bu maliyetlerin karşılanmasını sağlamak zorundadır.

2.1.3.2. KONUT ARZ GRUPLARI

Arz grupları, çeşitli üretim faktörlerini satın alarak ya da kiralayarak bunları bazı mal ve hizmetlerin üretiminde kullanan ve elde ettiği mal ve hizmetleri talep edenlere satan birimlerdir. Bunlar, hangi mallardan ne miktarda üretileceğine ve bir malı üretirken hangi üretim faktörlerinden ne oranda yararlanılacağına dair kararlar alırlar.

Konut arz grupları arsa, malzeme, işçilik, vb. gibi konut girdilerini satın alarak, bunları konut üretiminde kullanırlar ve elde ettikleri ürün olan konutları talep edenlere sunarlar. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta konutu üretenlerle konutu arz edenlerin farklı gruplar olabilmesidir. Örneğin konutu arz eden kooperatif, buna karşılık konutu üreten ise yüklenici firma olabilir. Bazı arz grupları da hem üretimi yapan, hem de konutları talep sahiplerine sunan kuruluşlardır. Konut piyasasındaki arz grupları;

- Bireysel konut üreticileri,
- Yapsatçılar,
- Konut kooperatifleri ve konut kooperatif birlikleri,
- Toplu konut şirketleri,
- Bireysel ve yarı örgütlü gecekondu üreticileri,
- Devlet ve kamu kuruluşları

olarak sınıflandırılabilir [25].

Kent-Koop tarafından D.İ.E. verilerine dayanarak yapılan bir araştırmaya göre 1989 yılı itibariyle toplam konut üretiminin %4,9'u kamu sektörü, %55,6'sı özel sektör ve %36,7'si kooperatifler tarafından gerçekleştirilmiştir.

1979-1989 dönemindeki toplam konut üretiminin %66,4'ü özel sektör, %29,7'si kooperatifler ve %3,9'u da kamu sektörü tarafından gerçekleştirilmiştir. Özel sektörün toplam yıllık üretim içinde 1979 yılında %85,8 olan payı 1989'da %55,6'ya düşmüştür.

TABLO 2.14. Yıllara ve Sektörlere Göre Konut Üretimi

YILLAR	KAMU	%	ÖZEL	%	KOOPERATİF	%	TOPLAM
1979	4.222	1,7	216.187	85,8	31.437	12,5	251.846
1980	4.692	2,3	167.759	82,2	31.538	15,5	203.989
1981	5.482	3,8	112.008	77,6	26.904	18,6	144.394
1982	5.557	3,5	106.003	66,2	48.518	30,3	160.078
1983	9.911	5,9	122.285	72,3	36.841	21,8	169.037
1984	13.332	7,0	137.728	72,7	38.426	20,3	189.486
1985	7.894	3,0	174.430	67,3	76.563	29,5	259.187
1986	8.627	2,3	241.419	61,4	142.779	36,3	392.825
1987	20.545	4,1	316.266	63,6	160.863	32,2	497.674
1988	22.258	4,7	276.525	58,6	174.799	36,9	473.582
1989	22.556	4,9	256.642	55,6	182.057	36,5	461.255
TOPLAM	125.076	3,9	2.127.252	66,4	950.725	29,7	3.203.353

Kooperatiflerin konut üretimindeki payı 1979 yılında %12,5 iken, bu oran 1989'da %36,5'e yükselmiştir. Aynı dönemde kamu sektörü payı ise %1,7'den %4,9'a çıkmıştır. Kamu sektörü ve kooperatiflerin payının artmasında 1982 ve 1984 yıllarında çıkarılan Toplu Konut Kanunlarının etkisi olduğu açıktır [26]. Konut arzının anlaşılabilmesi için konut arz gruplarının piyasadaki davranış biçimlerinin incelenmesi gereklidir.

A) Bireysel Konut Üreticileri

Bireysel üretimde yapılan konutlar genellikle kişisel kullanım için üretilen mülk konutlardır. Burada konutun finansmanı ve arsanın sağlanması, projenin yaptırılması, yerel yönetimlerden gerekli izinlerin alınması, yapımı gerçekleştirecek işgücünün sağlanması, biten konutun bakımı ve işletilmesi konutu yaptıranın sorumluluğundadır. Yerel yönetimlerin işlevi, konutun belli kurallara uygun bir şekilde yapılmasını denetlemektir.

Bireysel üretim konutları büyük ölçüde tek konut olmakla birlikte apartman biçiminde de olabilir. Tek konut, konutu yaptıranın kendi kullanımına yöneliktir. Apartman yapımında daireler ailenin diğer üyeleri tarafından kullanılmadığı takdirde kiraya verilecektir.

Kentleşme hızının artması ve kentsel arsa değerlerinin hızla yükselmesi bireysel konut üretiminin toplumun gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kalmasına yol açmıştır. Bir yandan bu yolla

kentleşme hızının gerektirdiği miktarda konut üretilememesi, öte yandan hızla artan kentsel arsa fiyatlarının orta sınıfların tek parsel üzerindeki tek konutlara sahip olma olanağını ortadan kaldırması nedeniyle bu tip konutlar en üst gelir gruplarına hitap eden bir niteliğe bürünmüştür. Başlangıçta tasarıma egemen olan kullanım değeri yerini malsahibinin sosyal statüsünü dışa vuran tasarım ve malzeme anlayışına bırakmıştır.

B) Yapsatçılar

Yapsatçılık kurumunun ortaya çıkış nedeni, kentleşme ile birlikte artan arsa fiyatlarının orta sınıf hane halkları tarafından karşılanma olanağının kalmaması ve buna karşılık bir kaç hane halkının arsaya yapılacak ödemeyi aralarında bölüşmelerine olanak veren kat mülkiyeti kurumunun doğuşudur.

Yapsatçı genellikle arsanın sahibi değildir. Arsa sahibine verdiği katların karşılığında başkasının arsası üzerinde yapım hakkını elde etmekte ve kendi payına düşen katları satarak yapıma başlamaktadır. Böylece arsa için herhangi bir ödeme yapmamakta, bundan başka bir yapı malzemesi şirketi aracılığıyla ticari kredi kullanarak ve piyasaya borçlanarak yapı malzemesi de alabilmekte, bu nedenlerle sermaye talebi çok azalmaktadır.

Arsanın sağlanması, projenin yaptırılması, pazarlama ve yapım işlemlerinin hepsi konuda uzmanlaşmış yapsatçı tarafından yerine getirilir. Yapsatçıların ürettiği konutlar genellikle kent içinde ve apartman niteliğindedir. Bir toplu konut ölçeğinde olmamakla birlikte bir kaç bloktan oluşan siteler yaptıkları da görülür. Yapsatçılar kentin gelişmiş ve prestijli alanlarında konut yapmayı yeğlemekte ve bu kesimlerdeki imar haklarının artırılması yönünde baskı yaratmaktadırlar. Yapsatçıların ürettikleri konutlar orta ve üst-orta sınıflara hitap etmektedir. Bunlarda gösterişçi tüketim eğilimi ağır basan malzeme kullanılmaktadır ve ortak mülkiyet geçerli olduğu için dış mekanlarda bakım eğilimi düşüktür.

C) Konut Kooperatifleri ve Konut Kooperatif Birlikleri

Konut kooperatifleri, kişilerin kendi konutlarını yaptırmak amacıyla bir araya gelerek oluşturdukları, kâr amacı gütmeyen

kuruluşlardır. Arsa, yerel yönetimlerce tahsis edilir ya da özel ve tüzel kişilerden satın alınır. Yerel yönetimin güçsüzlüğü ve kentin gelişimini denetim altına alamayışı gibi nedenlerle, imar planı ve altyapı yapma işlevleri de kooperatifler tarafından üstlenilebilir. Talebin ölçeği büyüdüğü için yapım genellikle bir yüklenici tarafından gerçekleştirilir ve kooperatif tarafından denetlenir.

Kooperatifler tarafından yaptırılan konutlar kent dışındaki büyük toprak parçaları üzerine kurulur ve mülk konuttur. Çünkü kiralık konut üretimi kooperatifler açısından verimli bir yatırım alanı değildir. Ayrıca yapımın bitmesi ile birlikte kooperatif ömrünü tamamlamaktadır. Bu duruma alternatif olarak, kooperatiflerin yapım süreci boyunca edindiği deneyimin kalıcı olması ve başkalarına aktarılabilmesi için Konut Kooperatif Birlikleri kurulmaktadır.

Kooperatifler aracılığıyla yapılan konutlarda ilk yıllarda oturanlar çoğunlukla mülk sahipleridir. Toplumsal yatay ve düşey hareketlilik zaman içinde bu konutlar içinde kiraya verilenlerin oranının artmasına neden olacaktır.

D) Toplu Konut Şirketleri

Bu arz grubunda küçük bir girişimciden çok, büyük bir girişimci şirket söz konusudur. Bu girişimci şirket kent dışındaki büyük bir toprak parçasını önceden mülkiyetine geçirmiştir ve bu arazinin imara açılmasından doğan değer artışlarına el koyacaktır. Şirketin sermayesi genellikle işin hacminin gerektirdiği yatırım tutarına oranla çok küçük olduğundan, bu arz biçiminin başarılı olması konut alıcılarının tasarruflarının ve aldıkları kredilerin iş programına uygun bir biçimde akışının sağlanmasına bağlıdır. Bu nedenle toplu konut şirketlerinin, konut talebini yönlendirecek ciddi bir pazarlama faaliyetine girişmesi ve toplumun çeşitli kesimlerinin ödeme güçlerine uygun çeşitli tip ve büyüklükte konut üretmesi gereklidir.

Üretim ölçeğinin büyük olması girişimcinin daha gelişmiş bir teknoloji kullanmasını zorunlu kılar. Bu uygulama maliyetlerde önemli bir düşüş sağlamaz, ancak yapımın tamamlanma süresini kısaltarak sermayenin geri dönüşünü hızlandırır. Bu grup tarafından üretilen

konutlar satılıktır. Çünkü sermayenin uzun vadede geri döneceği kiralık konut üretimi bu grup için verimli bir yatırım alanı değildir.

E) Bireysel ve Yarı Örgütlü Gecekondu Üreticileri

Gecekondu, en alt ve alt-orta gelir grubundaki hane halklarının kendi kullanımları için kamu arazisi ya da özel kişiye ait arazi üzerinde kaçak olarak yaptıkları bireysel konutlardır. Gecekondu üretiminde konutun projelendirilmesi, yerel yönetimlerden ruhsat alınması söz konusu değildir. Malzeme temini ve yapım işlemi o gecekonduda oturacak hane halkı tarafından gerçekleştirilir.

D.İ.E. kayıtlarına göre 1984 yılında İstanbul'da toplam 510 bin bina olduğu görülürken bugün gecekondu sayısının 500 bini aştığı öne sürülmektedir. Sadece 1983 yılından sonra arka arkaya çıkarılan imar aflarından yararlanarak tapu tahsis belgesi almak için başvuruda bulunan gecekondu sahiplerinin sayısı 178 bini aşmaktadır [27].

Gecekondu sosyal, kültürel, ekonomik, vb. bir çok alanda irdelenmesi gereken bir olgudur. Gecekondu yapımının yasa dışı olması nedeniyle her dönemde gecekondu yıkımları görülmektedir. Ancak gecekondu yapımını ortaya çıkaran nedenler yerine sonucun ortadan kaldırılması hatalı ve eksik bir yaklaşımdır. Benzer şekilde, gecekondu-lara ruhsat verilmesi de yanlış bir uygulamadır. Altyapısız olan bu bölgelere bu hizmetlerin götürülmesi daha pahalıya mal olmakta ve bunun ekonomik bedelini bütün toplum ödemektedir, ayrıca bu tutum gecekondu yapımını teşvik eden bir niteliğe bürünmektedir.

Gecekonduculuğun boyutlarının giderek büyümesi kamu arazilerinin bazı yasa dışı gruplar tarafından kendi mülkleriymişçesine parselenip satılması olgusunu ortaya çıkarmıştır. Hatta kamu arazisi üzerine hazır beton kullanarak bir gecede betonarme konutlar dahi yapılmaktadır. Kamuoyunda gecekondu mafyası olarak bilinen bu grupların 1990 yılında İstanbul'da bir konutluk parseli ortalama 5 milyon liraya, anahtar teslimi bir gecekonduyu ise ortalama 12 milyon liraya sattıkları öne sürülmektedir. Hazır betonla yapılan betonarme gecekondu-ların bedeli bazen milyarlarla ölçülmekte, bunların üzerine sonraki gecelerde çıkılan ikinci ve üçüncü katlar bu bedelleri daha da artırmaktadır [28].

Bu yasa dışı grupların ortaya çıkması arz-talep mekanizmasından kaynaklanmaktadır. Gecekondu talebinin olduğu yerde bu talebe cevap veren bir arz grubu da olacaktır. Sağlıksız ve çarpık kentleşmeye yol açan gecekondu olgusu, ancak yasalarla ve burada yaşayan insanların konut gereksinimlerinin karşılanmasıyla önlenabilir. Bu insanların söz edilen milyarlık gecekondu'lara bir talep oluşturmayaacakları açıktır. Bunlar, daha sonra imar affından yararlanma umu-duyla yapılan, üst gelir gruplarına yönelik ruhsatsız konutlardır. Bu durum, sık sık imar affı çıkarılmasının ve gecekondu'lara tapu dağıtılmasının ne kadar yanlış bir yöntem olduğunun ve bu beklentinin nelere yol açtığıнын bir göstergesidir.

F) Devlet ve Kamu Kuruluşları

Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme olması devletin konut piyasasına angaje olmasını zorunlu kılmaktadır. Hane halklarının konutun yüksek maliyetlerini karşılayacak ekonomik güce sahip olmamaları yüzünden devlet sosyal politikalar oluşturmak ve konut piyasasına müdahale etmek durumundadır. Ayrıca T.C. 1982 Anayasasının 57. maddesi: "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut girişimlerini destekler" hükmünü amirdir. Bu bakımdan devletin konut sorununa müdahalesinin sadece bir sosyal politika gereği değil, aynı zamanda anayasal bir görev olduğu söylenebilir.

Devlet lojman ve uydukent üretiminin yanı sıra, alt yapı yatırımları, konut piyasasında yer alan taraflara sağladığı kredi olanakları, konut yapımına sağladığı bazı teşvik ve vergi ayrıcalıkları ile konut piyasasında önemli bir yer tutmaktadır. Devletin konut piyasasındaki rolü ve uyguladığı politikalar sonraki bölümlerde tekrar ele alınacaktır.

2.1.4. DİĞER KONUT PİYASASI BİLEŞENLERİ

Konut piyasasında, işlem gören mal olan konut ve konutu arz ve talep eden grupların dışında, bu sistem içinde yer alan başka gruplar da vardır. Bunlar:

- Arsa sahipleri,
- Malzeme ve ekipman üretici ve satıcıları,
- İnşaat sektöründe ücretli çalışanlar,
- Finans kuruluşları,
- Konut alım satımıyla uğraşan aracı kişi ve kuruluşlar,
- Devlet

olarak sıralanabilir. Bu elemanlar, arz ve talep gruplarıyla bir ya da daha fazla noktada karşılıklı ilişkilerde bulunarak piyasa sürecini ve bu sürecin sonucu olan fiyatı etkilerler. Örneğin konut alım-satım işlemine aracılık ederek arz ve talep sahibini biraraya getiren bir komisyoncunun bu iş için taraflardan aldığı ücret konutun alım fiyatını etkileyen bir unsurdur. Aynı şekilde, finans kuruluşlarının (genellikle bankalar) açtıkları kredilere uyguladıkları faiz oranları konut maliyetlerini artırmaktadır. Konut piyasasında yer alan bütün grupların aralarındaki ilişkiler piyasanın dinamiğini belirler.

2.2. KONUT PİYASASI STRÜKTÖRÜ

Bir sistemde bileşenler arasındaki ilişkiler ve bu ilişkilerin zaman içindeki değişimleri o sistemin strüktürünü oluşturur. Konut piyasasının strüktürünü, piyasa içinde rol oynayan çeşitli gruplar arasındaki ilişkiler meydana getirir, bunun sonucunda ise konutun fiyatı ortaya çıkar. Konutun homojen bir yapıya sahip olması ve piyasanın çok sayıda alt piyasaya bölünmesi yüzünden, piyasa süreci sonucunda tek bir ürün fiyatının oluşması olanaksızdır. Ancak çeşitli alt piyasalarda sistem bileşenlerinin sergiledikleri davranış biçimleri büyük ölçüde birbirinin aynıdır.

Konut piyasasındaki arz grupları, daha önce de belirtildiği gibi, çeşitli üretim faktörlerini talep edenler konumundadırlar. Bu nedenle kendilerine girdi sağlayan gruplarla doğrudan ilişki içindedirler ve bu grupların fiyat oluşturma süreçlerinden etkilenirler. Arz gruplarının yapım maliyetleri konutu talep edenlere yansıtılacağı için, konut piyasasının strüktürünün analizinde öncelikle konut girdilerinin konut piyasası üzerindeki etkileri incelenmelidir.

2.2.1. KONUT GİRDİLERİ VE KONUT MALİYETLERİ İLİŞKİSİ

Girdi, bir üretim sisteminin çevreden alarak süreç içinde yararlandığı, sistemin işlemesi için gerekli olan ve enerji sağlayan bileşendir. Konut piyasasında işlem gören mal olan konutun girdileri arsa, malzeme, işgücü, ekipman, enerji ve sermayedir. Bu girdiler konut piyasasındaki ilgili alt piyasalar tarafından konut arz gruplarına sunulurlar.

A- Arsa

Konutun toprakla olan zorunlu bağlantısı ve dolayısıyla hareketsiz bir ürün olması, konut yapımı için mutlak suretle bir arsayı gerektirir. Arsanın kent içindeki konumu, altyapı durumu, zemin cinsi, topoğrafik durumu arsa maliyetlerini belirleyen faktörlerdir. Ancak arsa piyasasındaki davranış biçimlerini ve fiyat oluşum sürecini sadece bu faktörlere bağlamak yeterli değildir, bunun nedeni de arsa piyasasında işlem gören malın kendine özgü nitelikleridir.

a) Arsa keyfi bir şekilde yeniden üretilemez. Arazi kullanımında bazı değişiklikler düşünülebilir, fakat burada da bazı sınırlamalar söz konusudur (Örn. TAKS'ın belirli bir yüzdeyi geçmemesi koşuluyla yeşil alanda yapılaşmaya izin verilmesi).

b) Her arsanın sunduğu kullanım olanakları kendine özgüdür. Bu durum, arsaları birbirinden ayıran özelliklerin farklı kombinasyonlarının sonucudur.

c) Toprak sınırlı bir mal olduğu için, piyasa ekonomisinde farklı arazi kullanımlarının arz ve talep edildiği özel bir piyasa oluşacaktır. Yani, arazilerin üretim ya da tüketim amacıyla alınıp satıldığı arsa piyasaları meydana gelecektir.

d) Her arsa birimi sadece bir adet olduğundan, her arsa özel bir maldır. Arsalar arasındaki farklar sadece objektif değil, aynı zamanda sübjektif de olabilir.

e) Her toprak parçası coğrafik açıdan sabittir. Bu yüzden

arsa işlemleri istenen yere nakledilemez. Arsada mutlak hareketsizlik söz konusudur.

Kentsel rantların ortaya çıkma nedenlerinin esasını, arsa değeri ve bunun gelişimi ile ilgili sorunlar oluşturur. Piyasada arsa fiyatının nasıl oluştuğu sorusuna yanıt ararken, arsa talebi ve arsa arzı karşılaştırılmalıdır. Arsa rantı, arsayı üretken süreçte kullanacak ekonomik birimler için bir fiyat ve maliyet faktörü, öte yandan da bir gelir kaynağıdır.

Türkiye'de özellikle 1980'li yıllardan itibaren gerek kentleşmenin hız kazanması, gerekse inşaat sektöründeki hızlı gelişim, arsa ve arazilere olan ilginin artmasına neden olmuş, gayrimenkule yapılan yatırımlar en kârlı iş haline gelmiştir. Böylece konut maliyetleri içinde normalde %20 olması gereken arsa payı, yapılan düzenlemelerle yeni iskan alanları ve yeni kentsel rantlar yaratılması yüzünden %40-50'ye kadar çıkmıştır [29].

Arsa spekülasyonu mülk sahibine herhangi bir risk yüklemekten büyük gelir sağladığından, sermaye sahipleri üretken süreçten kaçmakta ve sermayelerini arsaya yatırmaktadırlar. Böylece ortaya çıkan sanayisizleşmenin yanı sıra, arsa rantı konut maliyetlerini ve kiraları artırarak ücretli emeğin yeniden üretimini pahalı kılmakta, işçinin ücret talebi yüksek konut gideri yüzünden artınca, bu sorun da üretimden kaçmaya ve spekülasyona neden olmaktadır.

İ.T.O. Emlak Komisyoncuları Meslek Komitesi tarafından belirtildiğine göre, son yıllarda ileride değer kazanacağı umuduyla, yani yatırım amacıyla alınan, altyapısı ve imarı olmayan yerler dışında artık çok az sayıda arsa satılmakta, ancak satışlardaki bu durgunluğa rağmen arsa fiyatlarındaki yükselme sürmektedir [30].

Toprağın tamamen kendine özgü olan taşınamazlık, üretilemezlik ve çoğaltılamazlık özellikleri yüzünden, ekonomideki azlık-değer kuramı gereğince yapılanmaya elverişli arsa her zaman pahalı olmuştur. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, kent toprağındaki aşırı fiyat artışlarını önlemek, bu amaçla piyasada düzenleyici alımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri, turistik tesisler ve başka kamu hizmetleri

için kamulaştırmalar yapmak amacıyla çıkarılmıştır. Son olarak da Maliye ve Gümrük Bakanlığı, arsa sertifikaları aracılığıyla Hazine arazilerini satışa çıkarmıştır. Ancak bu uygulamalar çeşitli nedenlerle başarılı olamamış, istenen hedeflere ulaşmak mümkün olmamıştır. Bu konu üçüncü bölümde tekrar ele alınacaktır.

B- İnşaat Malzemesi

İnsanların konuttan beklediği temel işlevlerden başlıcaları, eylemlerini gerçekleştirdikleri mekanları dış etkilere koruyacak dayanıklı bir dış kabuk oluşturmaları ve eylemlerin fiziksel açıdan sağlıklı koşullarda gerçekleştirilmesini sağlayacak mekanik tesisatla donatılmış olmasıdır. Bu amaca ulaşmak için konutlar belli niteliklere sahip malzemelerle yapılmaktadır. Bu malzemeler imalat sanayiinde üretilerek arz gruplarına sunulmaktadır.

Konut üretiminde, yapımcıların en çok yakındıkları konuların başında, sektörde kullanılan malzemelerin teminindeki güçlükler ve bunların fiyatlarında kaydedilen artışlar gelmektedir. A.A. muhabirinin D.İ.E., Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Demir-Çelik Üreticileri Derneği verilerine dayanarak yaptığı bir araştırmanın sonuçlarına göre 1980-1990 arası dönemde başlıca inşaat girdilerinin fiyatlarında ortalama %4163,7'lik bir artış görülmüştür [31].

TABLO 2.15. 1980-1990 Arası İnşaat Girdi Fiyatlarındaki Değişim

GİRDİLER	DEĞİŞİM (%)
İNŞAAT SEKTÖRÜ GİRDİLERİ:	
Çimento	3650
Yağlıboya	5704
Fayans	6584
Kereste	9683
İnşaat tuğlası	2181
Mıdır	2766
Kum	3408
Yuvarlak demir	2147
Profil	2603
Pik	2911
DEMİR-ÇELİK GİRDİLERİ	
Elektrik	13341
Fuel-oil	4692
İşçilik	4284
Taş kömürü	2686

Malzeme fiyatlarında süregelen yüksek oranda zamlar yapım maliyetlerini sürekli yükseltmekte ve böylece hane halklarının konut harcamalarının da artmasına yol açmaktadır. Hatta bu malzeme fiyat artışları başlanan inşaatların yarım kalmasına, tamamlanmış inşaatların ise satılamamasına neden olmaktadır.

C- Ekipman

Konut yapımında kazı, nakliye, vb. gibi kol gücü ile gerçekleştirilemeyen, gerçekleştirilse bile uzun zaman alan bir çok işlemin varlığı, yapım süreci sırasında ekipman kullanımını kaçınılmaz hale getirmektedir. Bundan başka, konut gereksinmesinin sürekli büyümesi ve büyüyen konut açığının karşılanabilmesi için daha gelişmiş teknolojilerin kullanılması, konut üretimindeki ekipman kullanımını daha da yoğunlaştırmıştır.

Konut sektöründe ekipman kullanımı ile ilgili bazı sayısal verilere ulaşmak mümkün olmamıştır. Ancak bilinen bir gerçek, inşaat sektöründe kullanılan makinelerin büyük bir bölümünün yurt dışından ithal edildiğidir. Konut üreticisinin makina ithal edebilmesi, hükümetin uyguladığı teşvik, liberasyon gibi ekonomik politikalara bağlıdır. Ayrıca ithal edilen makinelerin satın alma, sigorta ve nakliye (CIF) bedellerinin döviz olarak ödenmesi de önemli bir konudur. Makina ithalatının rantabl olabilmesi için proje ölçeğinin büyük olması zorunludur. Konutların tamamlanmasıyla birlikte kooperatiflerin varlığının da sona ermesi, makinelerin mülkiyetine sahip olmayı kooperatifler için rantabl olmayan bir yatırım haline getirmektedir. Ayrıca kooperatiflerin zaten sınırlı olan kaynaklarından makina alımı için fon ayırmaları son derece güçtür. Bu yüzden makinelerin mülkiyetine sahip olmak ancak büyük toplu konut şirketleri için rantabl'dır. Kooperatifler ve küçük konut üreticileri ise kiralık makina kullanımı yoluna gitmektedirler. 1985 yılında Finansal Kiralama Kanunu'nun çıkarılmasından bu yana leasing yoluyla makina kullanmak da yaygınlık kazanmaya başlamıştır.

Ne şekilde temin edilirse edilsin, makina kullanmanın konut yapımına getirdiği bir maliyet vardır. Hızlı konut yapımı sağlamak üzere gelişmiş teknoloji ve ekipman kullanılması, konut maliyetlerindeki ekipman payını artırmaktadır.

D- Enerji

İnşaat sektöründe yapım ve kullanım süresince enerji tüketilir. Bu tüketim yapım sürecinde bir kez gerçekleşir, kullanım sürecinde ise her yıl tekrarlanır. Konut arzı açısından sorun, kullanım süresince tüketilen enerjiyi en alt düzeye indirebilen ve kendisi de olabildiğince az enerji tüketimi ile gerçekleştirilebilen yapı modelleri üretimidir. Enerjinin tüketildikten sonra yenilenemeyecek ya da yeniden kaynak yaratmayacak oluşu önemini daha da artırmaktadır. Tablo 2.15'de görüldüğü gibi 1980-1990 yılları arasında başlıca inşaat sektörü girdilerinde %4163,7'lik bir artış kaydedilmesine karşılık, elektrik enerjisi fiyatları %13341 artış göstermiştir. Oysa aynı dönemde toptan eşya endeksindeki artış oranı ise %4876'dır. Elektrik enerjisi fiyatlarındaki bu aşırı yükselme, bu enerjiye bağımlı olarak çalışan ve yapı maliyet unsurları içinde ilk sıralarda yer alan girdileri sağlayan demir-çelik ve çimento sektörlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Türkiye'de üretilen toplam enerjinin %37'si ısıtma amacıyla konutlarda [32], toplam elektrik enerjisinin %19'u ise yine konutlarda tüketilmektedir [33]. Bu nedenle enerji fiyatlarındaki artış konut işletme giderleri üzerinde de etkili olmaktadır.

E- İşgücü

İnşaat sektörü ve bunun önemli bir bölümünü oluşturan konut sektörü istihdam politikaları açısından önemli bir konuma sahiptir. Bunun nedeni kalkınmakta olan ülkelerde işsizliğin en önemli sorunlarından biri olması ve kalkınma amaçları listesinde işsizliğe büyük ağırlık verilmesidir. İnşaat sektörü vasıfsız işgücü için uygun bir istihdam alanı olabilmektedir. Ancak inşaat sektöründe bütün iş kademelerindeki işgücü gereksinmesini düz işçilikle karşılamak olanaksızdır. Bu kez de konut yapımcılarının karşısına vasıflı işgücünün azlığı ve ücret talepleri sorun olarak çıkmaktadır.

İngiltere'de yapılan bazı araştırmaların sonuçlarına göre işgücü maliyetlerinin toplam yapım maliyetleri içindeki payı geleneksel konutlarda %30, çok katlı konutlarda ise %35-40 dolayındadır. Bu

yüzden işgücü maliyetlerindeki artışlar konut maliyetlerini de önemli ölçüde yükseltmekte, bunlar da arz grupları tarafından konut fiyatlarına yansıtılarak konut alıcılarına aktarılmaktadır [34].

F- Sermaye

Konut arz grupları açısından konut yapımı önemli bir sermaye yatırımı gerektiren bir süreçtir. Buna karşılık arz gruplarının özsermayeleri üretilecek konutların maliyetlerine oranla genelde çok düşüktür. Bu nedenle arz grupları sermaye piyasasından kredi sağlamak durumundadırlar. Enflasyonist ekonomilerde uygulanan sıkı para politikaları, arz gruplarının kullandıkları krediler için ödedikleri faizlerin yüksek oranlara ulaşması, zaten pahalı bir ürün olan konutun maliyetini daha da artırmaktadır. Sıkı para politikasının getirdiği yüksek faiz, diğer yandan da hane halklarının konut alımından kaçarak tasarrufa yönelmesine neden olmakta, böylece arz gruplarının ürettikleri konutları talep gruplarına satmasının güçleşmesiyle sonuçlanmaktadır. Sermaye ve finansmanla ilgili sorunlar daha sonraki bölümlerde yeniden ele alınacaktır.

Görüldüğü gibi konut girdilerinin maliyetleri ve bu maliyetlerdeki artışlar doğrudan doğruya konut maliyetlerine yansımaktadır. Konut-Birlik tarafından yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre 1984-1990 döneminde konut birim maliyetleri %1025 oranında bir artış göstermiştir. Aynı dönemde cari fiyatlarla kişi başına düşen GSMH'da kaydedilen artış oranı ise %1440'tır. Ancak bu dönemde kişilerin milli gelirden aldıkları payda bir iyileşme görülmediği ve elde ettikleri ücret artışları enflasyonist ortamda eridiği için, hane halkları artan konut maliyetlerini karşılayabilme gücünden yoksun kalmaya devam etmişlerdir [35].

TABLO 2.16. Son Sekiz Yılda Konut Birim Maliyetleri

<u>YILLAR</u>	<u>KONUT MALİYETLERİ (TL/m²)</u>	<u>YILLIK ARTIŞ (%)</u>
1984	40.000	-
1985	52.000	30,0
1986	75.000	44,2
1987	150.000	100,0
1988	200.000	33,3
1989	350.000	75,0
1990	450.000	28,6
1991	650.000	44,4

2.2.2. FİNANS KURULUŞLARININ KONUT PİYASASINDAKİ ROLÜ

Konutun yüksek maliyetlerle gerçekleştirilen bir ürün oluşu, yapımcının bütün üretim sürecini mevcut kaynaklarından finanse etmesini zorlaştırmaktadır. Aynı şekilde hane halkları da gereksindikleri konutu kendi birikimleriyle satın alma olanağına güçlüklerle sahip olmaktadır. Bu nedenle her iki grup da amaçlarına ulaşabilmek için uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinme duymaktadırlar. Bunlara, konut piyasasında faaliyet gösteren diğer grupların, özellikle sektöre girdi sağlayan imalat sanayisinin yatırım ve işletme kredisi gereksinmesi de eklenebilir. Bu nedenle finans kuruluşları bu grupların tümüne sağladıkları kredi olanaklarıyla konut piyasası sisteminde önemli bir yer tutarlar.

Finans kuruluşları esas itibariyle kâr amacı güden ticari kuruluşlardır ve bu kârları elde etmek için verdikleri kredilere faiz uygularlar. Piyasada faaliyet gösteren tüm gruplar kullandıkları krediler için ödedikleri faizleri ürün fiyatlarına yansıtarak süreç içinde kendilerinden sonra gelen gruba aktarırlar. İmalat sanayisindeki yatırımcı ödediği faizi ürün fiyatına ekleyerek konut üreticisine, konut üreticisi bu bedelle birlikte kendi faiz tutarını konut fiyatına yansıtmaktadır. Konut alıcısı da hem konutun bu yolla artan bedelini, hem de konut alımı için kullandığı kredinin faizlerini ödemek durumundadır.

Finans kuruluşlarının verdikleri kredilere uyguladıkları faiz oranı kendi aralarındaki rekabetin yoğunluğuna ve büyük ölçüde de devletin uyguladığı ekonomik politikalara bağlıdır. Devlet, finans kuruluşlarının davranış biçimini etkileyen bir üst sistem olmasının yanı sıra, kendisi de sağladığı kredi olanaklarıyla bir anlamda bir finans kuruluşu sayılabilir.

2.3. KONUT PİYASASININ SİSTEM ÇEVRESİ

Bir sistemin çevresi, o sistemin bağlı bulunduğu üst sistem ve kendisi dışındaki diğer sistemlerden meydana gelir. Bir sistem olarak konut piyasasının bağlı bulunduğu üst sistem ülke ekonomisi, çevresindeki diğer sistemler ise ülke ekonomisi içindeki diğer piyasalardır.

Bir ülkedeki bütün piyasaların işleyişleri o ülkede benimse-
nen ekonomik düzene ve devletin uyguladığı ekonomik politikalara bağ-
lıdır. Konut piyasası da o ülkenin makro-ekonomisi içindeki alt sis-
temlerden biri olduğuna göre ekonomik düzenden bağımsız olarak düşü-
nülemez.

Tamamen bireyi ve özel mülkiyet hakkını ön plana çıkaran kapi-
talist düzenin savunucularına göre bir toplumda ekonomik faaliyetle-
rin tümü serbest girişimciye bırakılmalı, devlet ekonomik faaliyetle-
re hiç bir şekilde müdahalede bulunmamalıdır. Bu yaklaşım doğal ola-
rak konut piyasasını da kapsamaktadır. Bu tür bir ekonomik düzende
devlet konut temin etmemeli, konut fiyatlarına müdahalede bulunmama-
lı ve sübvansiyon sağlamamalıdır. Böyle bir ortamda konut politika-
sı sadece piyasa çelişkilerini ve noksanlarını gidermek üzere tasar-
lanan ve piyasada serbestçe rekabet etmeyi kolaylaştıran politik
araçlar takımı olarak görülür ve konut piyasası politikası olarak ad-
landırılabilir. Ancak kapitalist düzen bugün hiç bir ülkede saf ha-
liyle uygulanamamaktadır [36].

Birey yerine tamamen toplumu ve toplum çıkarlarını öne çıka-
ran sosyalist düzen ise merkezi bir karar organı olan devlet otorite-
sine ve merkezi planlamaya dayanmaktadır. Burada hangi üründen ne
miktarda üretileceğine ve bunun bireylere nasıl aktarılacağına karar
vermeye yetkili tek merci devlettir. Bu düzende konut gereksinmesi-
nin karşılanması, büyük ölçekte bir ekonomik kaynak harcanmasını ve
bunun ya çalışanların kendi ücretlerinden ya da doğrudan devlet tara-
fından finanse edilmesini gerektirmektedir. Bu ekonomik düzenin bi-
reyi göz ardı edışı işleyişte başarısızlığa yol açmış, bu nedenle bu
düzeni benimseyen ülkeler özellikle 1980'li yılların sonundan itiba-
ren yeni arayışlar içine girmişler ve dünya konjonktürü önemli deği-
şikliklere sahne olmuştur [37].

Üçüncü bir ekonomik düzen de, demokratik planlama ve sosyal
devlet anlayışına dayanan karma ekonomi düzenidir. Bu düzende kişi-
lere toprak ve sermaye mülkiyeti hakkı tanınmakta, ancak bu hakkın
toplum yararlarının gerektirdiği ölçüde sınırlandırılması yoluna gidilmek-
tedir. Mülkiyet hakkının sınırlandırılmış olmasının yaratabileceği
dynamizm yetersizliğini gidermek üzere devlete yatırımcı ve işletmecisi

olarak önemli görevler verilmektedir. Bugün Türkiye dahil pek çok ülkede uygulanan düzen karma ekonomi sistemidir.

Benimsenen ekonomik düzen amaç değil, toplumdaki insanların refah düzeyini artırmak için bir araçtır. Devlet, insanların mutluluğunu ve toplumun refahını sağlamak için benimsenen ekonomik düzen çerçevesinde politikalar hazırlar ve uygular. Görüldüğü gibi devleti ekonomik düzenin ve onun bir parçası olan konut piyasasının dışında tutmak mümkün değildir. Temel gereksinimleri karşılanmamış bir toplumda sosyal barışın korunması ve huzurun tesis edilmesi olanaksızdır. Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme olması devletin konut piyasasına müdahalesini zorunlu kılmaktadır. Bu yüzden devlet konut yatırımcılarına ve hane halklarına sağladığı kredi olanakları, teşvik ve sübvansiyon uygulamaları, kendi konut yatırımları, vb. vasıtasıyla konut piyasasında son derece önemli bir rol oynamaktadır.

2.3.1. KONUT PİYASASINI ETKİLEYEN ÇEVRE FAKTÖRLERİ

Ekonominin genel talep koşullarından etkilenen ve ekonominin kendi dışındaki sektörlerini etkileme gücüne sahip sektörler ekonomide anahtar sektör denir. Konut sektörüne anahtar sektör nitelendirmesini kazandıran özelliği, ekonominin genel koşullarından etkilenmesi ve kendisi dışındaki sektörleri etkileyebilmesidir.

Konut piyasası, sadece kendi strüktür elemanlarının kendine özgü özelliklerinden ve bunlar arasındaki dinamikten değil, bağlı bulunduğu üst sistem olan genel ekonominin koşullarından ve genel ekonominin kendi içindeki dinamikten kaynaklanan sonuçlardan da etkilenmekte ve bunlara bağlı olarak konut piyasasındaki arz ve talep artmakta ya da azalmaktadır. Konut piyasasını etkileyen başlıca çevre faktörleri kişi başına düşen GSMH, milli gelir dağılımı, enflasyon oranı, banka faiz oranları ve alternatif yatırım olanaklarıdır.

2.3.1.1. KİŞİ BAŞINA DÜŞEN GSMH

Bir ülkede bir yılda yeni olarak üretilen değerlerin toplamı net milli gelir olarak tanımlanır. Net milli geliri fiilen hesaplamak

için toplam üretim değerinden yıl içinde kullanılmış olan sabit sermayeyi çıkarmak gereklidir. Ancak bu noktada önemli güçlükler vardır. Bu güçlüklerden ötürü sabit sermayenin yeniden yapılan üretime olan katkısını, yani amortisman miktarını kesin olarak hesaplamak olanaksızdır. Bu yüzden uygulamada milli gelir net olarak değil, amortismanları da içeren bir şekilde brüt olarak hesaplanır ve gayri-safi milli hasıla miktarı elde edilir [38].

Kişi başına düşen GSMH, ülkenin gelişmişlik düzeyinin bir ölçütüdür. Bu nedenle, gerek aynı ülkenin çeşitli yılları arasındaki, gerekse çeşitli ülkeler arasındaki gelişmişlik karşılaştırmaları için kişi başına düşen GSMH rakamları kullanılır. Türkiye'de çeşitli yıllarda gerçekleşen kişi başına GSMH Tablo 2.17.'de verilmektedir [39].

TABLO 2.17. Kişi Başına Düşen GSMH (1987 Fiyatlarıyla Yeni Endeks)

YILLAR	YIL ORTASI NÜFUSU (000 KİŞİ)	CARİ FİYATLARLA KİŞİ BAŞINA GSMH (TL)	ARTIŞ ORANI (%)	SABİT FİYATLARLA KİŞİ BAŞINA GSMH (TL)	ARTIŞ ORANI (%)	DOLAR ÜZERİNDEN GSMH (\$)
1979	43.350	64.694,0	-	1.191.830,3	-	1.837,4
1980	44.438	120.662,7	86,5	1.140.435,8	-4,3	1.556,1
1981	45.540	176.550,6	46,3	1.172.096,7	2,8	1.573,5
1982	46.688	229.169,2	29,8	1.185.985,0	1,2	1.386,6
1983	47.864	294.813,6	28,6	1.209.690,7	2,0	1.280,0
1984	49.070	462.932,2	57,0	1.271.681,1	5,1	1.234,2
1985	50.306	715.117,3	54,4	1.295.850,6	1,9	1.353,2
1986	51.433	1.012.259,0	41,5	1.362.789,7	5,2	1.486,7
1987	52.561	1.457.601,3	44,0	1.457.601,3	6,9	1.670,6
1988	53.715	2.495.766,3	71,2	1.448.383,3	-0,6	1.747,8
1989	54.893	4.286.620,8	71,7	1.429.496,7	-1,3	2.005,1
1990	56.098	7.127.523,5	66,3	1.533.925,2	7,3	2.707,5

Cari fiyatlara bakıldığında GSMH sürekli bir büyüme göstermektedir, ancak burada sabit fiyatlara dikkat etmek daha gerçekçi bir tutumdur. Nitekim, bu açıdan ele alındığında GSMH, 1988 ve 1989 yıllarında gerçekte küçülmüş, 1990 yılında ise rekor sayılabilecek bir artış kaydetmiştir.

Yeni hesaplama yöntemine göre 1989 yılında 2005 dolar olan kişi başına gelir, 1990 yılında 2707,5 dolara yükselmiştir. Dolar üzerinden kişi başına gelirin bu kadar yükselmiş görünmesinin, doların 1990 yılında az değer kazanmasıyla ilgili olduğu ifade edilebilir.

1991'de ise kişi başına gelirin 2428 dolara düşmesi beklenmektedir. Bu veriler daha önce Tablo 2.1.'de verilen rakamlarla karşılaştırıldığında, Türkiye'de kişi başına düşen GSMH'nın gelişmiş ülkelerdeki- nin çok gerisinde kaldığı görülmektedir. Yakın geçmişte her zaman ekonomik kriz içinde olan, hatta 1991'deki enflasyon oranı %340, büyüme hızı ise %-2 olan Brezilya'nın GSMH'sının bile ülkemizinkinden az da olsa yüksek olması şaşırtıcıdır.

Daha önce de belirtildiği gibi kişi başına düşen milli gelir, bir ülkede yaşayan bireylerin geçim düzeylerinin bir göstergesidir. Türkiye gibi kişi başına milli geliri düşük düzeyde olan bir ülkede planlı kalkınma, kıt olan kaynakların belli önceliklere göre kullanılmasını gerektirmekte, ancak konut sektörü bu öncelikler listesinde ilk sıralarda yer alamamaktadır.

2.3.1.2. MİLLİ GELİR DAĞILIMI

Bir ülkede yaratılan milli gelirin o ülkede yaşayan bireyler, daha doğrusu hane halkları arasında paylaşılma düzenine gelir dağılımı denir. Bir toplumdaki gelir dağılımı, o ekonominin üretim kesiminde hangi mallardan ne miktarlarda üretileceğini etkileyen önemli bir faktördür. Örneğin, toplam gelirin önemli bir bölümü mutlu bir azınlığın eline geçerse, onların tüketim kalıplarına ve tercihler dizisine uygun olarak lüks mallar üretilecektir. Gelir dağılımı daha adaletli olursa, temel ihtiyaç maddelerinin üretimi öncelik kazanacaktır.

Tablo 2.18.'de çeşitli kuruluşlar tarafından değişik yıllarda yapılan Türkiye'deki gelir dağılımı araştırmalarının sonuçları verilmektedir [40].

TABLO 2.18. Türkiye'deki Gelir Dağılımı (%)

GELİR DİLİMİ	DPT 1963	SBF 1968	DPT 1973	TOSİAD 1983	DİE 1987	KAMAR 1988
En düşük %20	4,5	3,0	3,5	3,9	5,24	3,1
İkinci %20	8,5	7,0	8,0	8,4	9,61	9,0
Üçüncü %20	11,5	10,0	12,5	12,6	14,06	12,2
Dördüncü %20	18,5	20,0	19,5	19,2	21,15	16,6
En yüksek %20	57,0	60,0	56,5	55,9	49,94	59,1

Bu sonuçlara göre toplam gelirin yarısından fazlası nüfusun beşte biri arasında bölüşülmektedir. Türkiye'de en yüksek geliri elde eden %9'luk grubun toplam gelirin yaklaşık %47'sini, buna karşılık en düşük geliri elde eden %10'luk grubun ise toplam gelirin sadece %1,7'sini alabildiği ifade edilmektedir. 1963 yılından 1988 yılına kadar yapılan altı araştırmada da sonuçlar aşağı yukarı aynıdır. Buna karşılık, eski hesaplama yöntemi ile 1963 yılında sabit fiyatlarla kişi başına 2839 TL olan GSMH, bu dönem içinde ikiye katlanarak 1988 yılında 5723 TL'na yükselmiştir [41]. Başka bir deyişle, Türkiye gelişmekte ve kalkınmaktadır, ancak kişilerin toplam milli gelirden aldıkları pay dikkate alındığında büyük bir çoğunluğun bundan hak ettikleri payı alamadıkları görülmektedir. Bu durumun konut piyasasındaki yansıması da, orta ve düşük gelirli hane halklarının konut gereksinmesinin talebe dönüşmemesi ve bu nedenle gecekondü, vb. sağlıksız iskana yönelmesi, buna karşılık özellikle özel sektörün belli bir standardın üzerinde konut yapımına yönelmesidir.

2.3.1.3. ENFLASYON

Enflasyon, fiyatlar genel düzeyinin sürekli artması demektir. Bu enflasyonun betimsel tanımıdır. Enflasyon bir de nedensel olarak tanımlanabilir. Buna göre enflasyon, cari fiyat düzeyinde toplam talebin toplam arzdan fazla olmasıdır. Bu durumda fiyatların genel düzeyi sürekli olarak artar.

Enflasyon ekonomik düzenin işleyişinde bir aksaklık, bir istikrarsızlıktır. Ancak enflasyonun başlı başına bir sorun olması şiddetine bağlıdır, yani bir sorun olarak enflasyondan söz edebilmek için hızının (yıllık fiyat artış oranının) belli bir sınırı aşmış olması gerekir. Bu sınırın ne olduğu kesin olarak söylenemez, ancak Türkiye için bu sınırın %5 olduğu düşünülebilir. Başka bir deyişle, fiyat artışları %5'in üzerinde olduğu süreçte ülkemizde bir enflasyon sorunu var demektir [42].

Türkiye 1930'dan beri, hız açısından değişiklikler göstermekle birlikte, sürekli olarak enflasyon içinde yaşamıştır. Ancak Tablo 2.19.'da görüldüğü gibi özellikle 1980'li yıllarda yüksek enflasyon kronik hale gelmiştir.

TABLO 2.19. D.İ.E. Tüketici Fiyatlarıyla Enflasyon

<u>YILLAR</u>	<u>ENFLASYON (%)</u>
1985	44,9
1986	34,6
1987	38,9
1988	75,4
1989	69,6
1990	60,4
1991	71,1

Bu tablodaki rakamlar daha önce Tablo 2.1.'de verilen dış ülkelerin verileriyle karşılaştırıldığında Türkiye'nin enflasyon hızı konusunda Afrika ve Ortadoğu ülkelerini bile geride bıraktığı görülmektedir. Paranın satın alma gücünü eriten yüksek enflasyon konut piyasasını her bakımdan etkileyen bir faktördür. Konut talebi açısından enflasyonun etkisi, konut alıcısı tarafından konut alma kararının verilmesinde ve konut almak ya da yaptırmak için gerekli tasarrufun gerçekleştirilmesinde olmak üzere iki düzeyde görülmektedir. Yüksek enflasyonun varlığı hane halklarını, tasarruflarını korumak amacıyla konut almaya özendirmektedir. Ancak yine yüksek enflasyonun varlığı hane halklarının reel gelirini ve paranın satın alma gücünü düşürerek, gerekli tasarrufun yapılmasını ya da tasarrufun artan fiyatlar karşısında konut alımına yeterli olmasını engellemektedir.

TOSİAD tarafından her yıl yapılan beklenti anketinin 1991 sonuçlarına göre, bu kuruluşun üyesi olan yatırımcıların %60,3'ü enflasyonu en önemli sorun olarak görmektedir. Aynı ankette enflasyonu en önemli üç sorundan biri olarak gösterenlerin oranı ise %89,7'dir [43]. Gerçekten de, enflasyon ve enflasyona bağlı olarak yükselen faiz oranları yatırımları güçleştirmektedir. Enflasyonist ekonomilerde verimlilik düşer ve uzun vadeli kararlar alınamaz. Yatırımcı, yatırım planları yapamaz ve zamanının büyük bölümünü enflasyon savaşı ile geçirir.

Hızlı enflasyonun varlığı değişik arz gruplarında farklı sonuçlar yaratır. Ancak ortak nokta, enflasyonist ortamın sürmesinin ve sıkı bir para politikasının izlenmesinin, küçük ya da büyük bütün girişimcileri nakit kaynak sorunuyla karşı karşıya bırakmasıdır. Bu

ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan konut arzındaki düşmenin toplum açısından kısa ve uzun vadede önemli sonuçları olacaktır.

Konut yapımı emek-yoğun bir üretim olduğundan arzdaki düşüşler kısa vadede istihdam sorununun artmasına ve konuta girdi veren imalat sanayiinde durgunluğa yol açacaktır. Konut arzındaki düşüşün sonuçları uzun dönemde yükselen konut fiyatları ve kiralari olarak kendini gösterecektir. Halen konut kiralarının çalışanların ücretlerine göre çok yüksek olan oranı daha da artacaktır. Hızlı enflasyon, banka faizleri ve konut üretimi arasındaki ilişki bu bölümün sonunda konut piyasasının sorunları irdelenirken yeniden ele alınacaktır.

2.3.1.4. BANKA FAİZLERİ VE ALTERNATİF YATIRIM OLANAKLARI

Konut piyasasında hem arz hem de talep, konut maliyeti ile getirisi arasındaki ilişkiye ve alternatif tasarruf kullanımlarının sağlayabileceği getiriye karşı son derece duyarlıdır. 1980 öncesi Türkiye'de olduğu gibi enflasyonist, ancak orta sınıfların tasarruflarını işletebilecekleri çekici bir sermaye piyasasının bulunmadığı bir ekonomi, orta sınıfları tasarruflarını koruma ya da spekülatif değer artışlarından pay alma isteğiyle konut almaya özendirilecek, böylece gereksinmenin üstünde bir konut talebi doğacaktır. Buna karşılık alternatif yatırım olanaklarının bulunması durumunda, eski gelir düzeyini korumak isteyen tasarruf sahiplerinin birikimleri konut piyasası yerine sermaye piyasasına akacaktır. Girişimcinin buna tepkisi ise arzını daraltması şeklinde kendini gösterecektir.

Bu konuda iyi bir örnek, 1980'li yıllardan itibaren, enflasyonun düşürülmesi için izlenen sıkı para politikasının bir uygulaması olarak, bankaların tasarruf mevduatlarına uyguladıkları faiz hadlerinin hükümet tarafından serbest bırakılmasıdır. Böylece bankalarda büyük miktarda kaynak birikmiş, daha önceki dönemlerdeki paradan kaçış olgusu tersine dönmüştür. Ancak Bankalar Birliği'nin 1988 yılına ait verileri incelendiğinde, faizden yararlananların başını yine büyük rantiyelerin çektiği, gelir dağılımının iyileştiği savının boşlukta kaldığı görülmektedir.

TABLO 2.20. 1988 Yılı Banka Mevduat Grupları

MEVDUAT GRUPLARI		MEVDUAT TUTARI		HESAP ADEDİ	
Hesabın Büyüklüğü (TL)	Milyon TL	Payı (%)	Adet	Payı (%)	
0-3.000.000	5.183.656	40,77	28.340.492	97,00	
3.000.001-6.000.000	2.268.070	17,84	564.173	1,93	
6.000.001-25.000.000	3.051.422	24,00	257.918	0,88	
25.000.001-50.000.000	1.001.599	7,87	42.696	0,15	
50.000.001-100.000.000	547.806	4,34	8.450	0,03	
100.000.001 ve üzeri	658.706	5,18	3.312	0,01	
TOPLAM	12.711.313	100,00	29.217.041	100,00	

Bu verilere göre 1988'de bankalarda açılan toplam 29,2 milyon hesaptan 28,3 milyonu 3 milyon liranın altındaki hesaplara aittir. Başka bir deyişle, açılan hesapların %97'si küçük tasarruf sahiplerinin adına kayıtlıdır. Her küçük tasarruf sahibi başına düşen ortalama tasarruf rakamı ise 183 bin liradır. Buna karşılık toplam tasarruf mevduatından %59,23'lük payla 7,5 trilyon liraya sahip olanlar ise küçük bir azınlık olan %3'lük bir gruptur. Bu gruptaki tasarruf sahiplerinin ortalama tasarruf rakamı 8,5 milyon lirayı bulmaktadır [44].

Faizlerin serbest bırakılması, reel gelir sağlamasa ve gelir dağılımının düzelmesine bir katkıda bulunmasa bile, bankalarda bol miktarda kaynağın birikmesine yol açmış, ancak bankalar bu kez de bu paraları mevduata uyguladıklarının üzerinde bir faizle sanayi ve ticaret kesimine aktaramama sorunu ile karşılaşmışlardır. Örneğin, 1991 yılı itibariyle 100 liranın kredi kullanıcısına maliyeti 207-237 liraya kadar yükselmiştir [45]. Gerek piyasadaki durgunluk ve talebin düşmesi, gerekse kredilerin kullanıcıya maliyetinin yüksek olması, yatırımcıların kredi talebini ve yatırımları hızla düşürmüş, bu durum hiç kuşkusuz inşaat ve dolayısıyla konut piyasasına da yansımıştır.

Faizlerin yüksek oluşu, bir yandan hane halklarının tasarruflarını bankaya yatırmaları ve konut alımına yönelmemeleri nedeniyle konut fiyatlarının düşmesine yol açarken, diğer yandan yine aynı nedenlerden ötürü konut talebinin azalmasına neden olmaktadır. Ayrıca yüksek faiz nedeniyle yatırımların azalması, mevcut konut stokuna yenilerinin eklenmemesi ile sonuçlanmaktadır. Buna karşılık nüfus

artışı, kentleşme, vb. gibi konut açığına neden olan faktörlerde herhangi bir duraklama söz konusu olmadığından konut açığı daha da büyümekte ve konut fiyatları daha da yükselmektedir. Böylece ekonomik bunalımı aşmak için alınan önlemler, konut kesiminde yarattığı sonuçlarla bunalımın sürmesine katkıda bulunmuş olmaktadır.

Hane halkı tasarruflarının yönelebileceği diğer alternatif yatırım olanakları altın, döviz ya da tahvil ve hisse senedi alımıdır. Bunlar banka hesabında tutulan paradan daha fazla risk taşırlar. Tasarruf sahibi birikimini bankaya yatırdığında, elde edeceği reel geliri bilmeseyse bile, vade sonunda sağlayacağı nominal geliri bilme olanağına sahiptir. Oysa altın, döviz ya da hisse senedine yapılan yatırımda böyle bir kestirim yapmak olanaksızdır. Aralık 1989-Aralık 1990 itibarıyla çeşitli yatırımların sağladığı nominal kazanç ve reel kazanç ya da kayıplar Tablo 2.21.'deki gibidir.

TABLO 2.21. Tasarrufların Enflasyona Göre Kazanç Ya Da Kayıpları

TASARRUF ARACI	ARALIK 1989	ARALIK 1990	ARTIŞ (%)	BİR YILLIK REEL KAZANÇ ENFLASYON YA DA KAYIP (%)	
				(%)	(%)
Banka hesabı (1 yıl vadeli)	100.000,-	151.300,-	51,3	60,4	- 5,7
Amerikan Doları	2.309,6	2.871,1	24,3	60,4	-22,5
Alman Markı	1.329,3	1.914,6	44,0	60,4	-10,2
Cumhuriyet Altını	208.200,-	236.500,-	13,6	60,4	-29,2
Borsa Endeksi	2.217,66	3.255,75	46,8	60,4	- 8,5

Görüldüğü gibi Aralık 1989 ile Aralık 1990 arasında geçen 12 aylık dönemde hiç bir yatırımdan reel kazanç elde etmek ya da yatırımın değerini korumak mümkün olmamıştır. Bunda 1990 yazı ortasında başlayan Körfez Krizi'nin olumsuz etkisi olduğu kesindir. Bu dönemi en az zararla atlatan yatırımcılar tasarruflarını bankaya ya da hisse senedine yatıranlardır. Temmuz 1990'da 5384'e çıkan borsa endeksi daha sonra Körfez Krizi'nden etkilenecek düşmeye başlamıştır. Hane halklarının bu yatırım olanaklarından umdukları kazancı elde edememeleri, konuta olan talebi arttıran önemli bir faktördür. Ancak başka nedenlerden ötürü gereksinme talebe dönüşmemektedir.

Büyük sermaye sahipleri için, üretken süreçten kaçarak kent dışındaki büyük arazilere yatırım yapmak da seçeneklerden biridir.

Bu arazilerin imara açılmasından elde edilen rantlar çoğu kez yatırımcının prodüktif yatırımlardan elde edeceği kârlardan büyük olabilmektedir. Hane halklarının bu pastadan pay alabilmeleri olanaksız olduğuna göre, önlerindeki seçenekler yukarıda sözü edilen banka faizleri, döviz, altın ve borsadan ibaret kalmaktadır. Ancak bunlar da birikimlerin değerini korumada yetersiz kaldığından, orta ve dar gelirliilerin konut edinme özlmleri artmaktadır.

2.3.2. KONUT SEKTÖRÜNÜN ÜLKE EKONOMİSİ İÇİNDEKİ YERİ

Ekonomik kalkınma, bir ülkede yaşayan bireylerin geçim düzeylerinin ve üretme güçlerinin yükselmesi demektir. Bu, kişi başına düşen milli gelirin artması olarak tanımlanır ve bundaki artış oranına da kalkınma hızı denir. Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin temel kaygıları olabildiğince yüksek bir kalkınma hızı sağlamaktır. Planlı kalkınma, belli toplumsal ve ekonomik amaçlara ulaşmak için kaynakların belli önceliklere göre kullanılmasını gerektirir.

Konut sektörünün ekonomik önemi üzerindeki görüş ayrılıkları iki grupta toplanabilir. Birinci gruptaki görüşe göre konut yatırımları verimsiz yatırımlardır. Bazı araştırmalara göre konut yatırımlarının sermaye-ürün katsayısı 7'ye kadar yükselmekte, buna karşılık çelik gibi bazı ağır sanayi dallarında bu katsayı 1,8'e kadar düşmektedir. Ayrıca konut yatırımlarının dış ödemeler dengesine herhangi bir katkısı bulunmamakta, sınırlı olan kaynakları absorbe etmekte ve enflasyonist etkiler taşımaktadır [46]. Türkiye'de benimsenen genel görüş de budur. Nitekim 1990 yılında rekor sayılabilecek %11'lik bir büyüme hızına erişilmesine rağmen, inşaat sektörü %1'lik büyüme hızıyla en yavaş büyüyen sektör olmuştur.

Öte yandan ikinci grup, konuta yapılan yatırımların konuta girdi veren sektörlerdeki talebi canlandıracağını, genel konut talebini ve tasarruflarını harekete geçireceğini, yarattığı katma değer içinde emek girdisi payının diğer sektörlerle göre oldukça yüksek olması nedeniyle işsizlik oranını düşüreceğini ve bunlardan dolayı ulusal ekonominin gelişmesine yardımcı olacağını kabul etmektedir. Bu görüşü savunanlara göre, inşaat sektörünün hem geriye doğru bağlantı katsayısı yüksek, hem de çıktı değeri büyük olduğu için, ayrıca

kendisine girdi veren sektörlerin çoğunun ithalata bağımlılık sorunu bulunmadığı için inşaat sektörü ve bunun çok önemli bir kısmını oluşturan konut yapımı, ekonomiyi canlandırma gereği duyulduğunda ilk akla gelen sektörlerden biri olmaktadır [47].

2.3.2.1. KONUT YATIRIMLARININ GSMH İÇİNDEKİ PAYI

Bir Birleşmiş Milletler raporundan çıkarılan rakamlara göre dünyada her yıl 1000 kişi başına 10 birim konut yapımının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu orana erişebilmek için tipik bir kalkınmakta olan ülke, GSMH'sının %5'ini ya da sabit sermaye yatırımlarının %20'sini konut sektörüne ayırmak zorundadır. Söz konusu rakamlar oldukça yaklaşık büyüklükleri göstermekte ve bir ülkeden ötekine değişebilmektedir [48]. Türkiye ile ilgili bulgular bu rakamlarla uyum içinde olmakla birlikte çeşitli nedenlerden ötürü yeterli sayıda konut üretilmemektedir.

Tablo 2.22.'den de anlaşılacağı gibi, toplam konut yatırımlarının GSMH içindeki payı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1984 yılından itibaren gittikçe yükselerek %5'i aşmış, ancak 1989'dan itibaren düşme eğilimi göstermeye başlamıştır.

Tabloda dikkati çeken bir diğer nokta, özel sektör payının kamu sektöründen daha yüksek olduğudur. Özel sektör konut yatırımları 1970'li yıllarda GSMH'nın %3,2'si dolayında gelişirken, ilk Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe konduğu 1981'den 1984'e kadar %2,3'te sabit kalmıştır. Bunun nedeni, bu kanunla oluşturulan Kamu Konut Fonu kaynaklarının bütçeye bağımlı olması yüzünden yetersiz kalması ve sektöre istenen canlılığı sağlayamamasıdır. 1984'te 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çerçevesinde kurulan Toplu Konut Fonu'nun kaynakları bütçeden bağımsız hale getirilmiş, böylece hükümetin konut yapımına sağladığı destekle özel sektör konut yatırımlarının GSMH içindeki payı 1985'te %2,6'ya, 1986'da %3,4'e, 1987'de %4,9'a, 1988 ve 1989'da ise %6,1'e ulaşmıştır. Ancak bu oranın artışında, özel sektörün son yıllarda uygulanan ekonomik politikalarındaki belirsizlikler, enflasyon hızı, yüksek banka faizleri, vb. nedenlerle prodüktif alanlara yatırım yapmakta çekimser davranmasının da rolü olduğu söylenebilir. Nitekim 1990 yılında kalkınma hızı ve GSMH'da önemli bir artış

TABLO 2.22. Konut Yatırımlarının GSMH içindeki Payı (Cari fiyatlarla, Milyar TL)

YILLAR	TOPLAM GSMH	ÖZEL SEKTÖR KONUT YATIRIMLARI	GSMH PAYI (%)	KAMU SEKTÖRÜ KONUT YATIRIMLARI	GSMH PAYI (%)	TOPLAM KONUT YATIRIMLARI	GSMH PAYI (%)
1984	18.375,0	427,2	2,3	47,1	0,3	474,3	2,6
1985	27.789,4	712,1	2,6	86,5	0,3	798,6	2,9
1986	39.309,6	1.355,5	3,4	74,4	0,2	1.429,9	3,6
1987	58.390,0	2.857,0	4,9	97,4	0,2	2.954,4	5,1
1988	100.154,3	6.140,6	6,1	208,2	0,2	6.348,8	6,3
1989	170.633,2	10.412,5	6,1	319,9	0,2	10.732,4	6,3
1990	287.254,2	15.008,2	5,2	1.114,6	0,4	16.122,8	5,6
1991	441.093,0	22.583,9	5,1	888,6	0,2	23.472,5	5,3

TABLO 2.23. Konut Yatırımlarının Sabit Sermaye Yatırımları İçindeki Payı (Cari Fiyatlarla, Milyar TL)

YILLAR	ÖZEL SEKTÖR				KAMU SEKTÖRÜ				TOPLAM			
	TOPLAM	KONUT	YATIRIMLARI	YÜZDE	TOPLAM	KONUT	YATIRIMLARI	YÜZDE	TOPLAM	KONUT	YATIRIMLARI	YÜZDE
1984	1.510,2	427,2		28,3	1.775,5	47,1		2,7	3.285,7	474,3		14,4
1985	2.325,7	712,1		30,6	3.228,5	86,5		2,7	5.554,2	798,6		14,4
1986	3.856,3	1.355,5		35,2	5.258,3	74,4		1,4	9.114,6	1.429,9		15,7
1987	6.570,7	2.857,0		43,5	7.557,5	97,4		1,3	14.128,2	2.954,4		20,9
1988	12.665,7	6.140,6		48,5	11.510,2	208,2		1,8	24.175,9	6.348,8		26,3
1989	20.955,5	10.412,5		49,7	17.355,5	319,9		1,8	38.311,0	10.732,4		28,0
1990	36.068,9	15.008,2		41,6	28.096,5	1.114,6		3,9	64.165,4	16.122,8		25,1
1991	55.813,7	22.583,9		40,5	44.886,3	888,6		2,0	100.700,0	23.472,5		23,3

kaydedildiği halde özel sektör ve toplam konut yatırımlarının GSMH içindeki payı azalmaya başlamıştır.

2.3.2.2. KONUT YATIRIMLARININ SABİT SERMAYE YATIRIMLARI İÇİNDEKİ PAYI

Ulusal gelir hesaplamaları açısından yatırım, belirli bir dönemde konut, fabrika, makina, vb. gibi sermaye mallarının üretimi için ya da hammadde, tüketim malları ve benzerinde net stok artışları sağlamak için yapılan harcamalardır. Ulusal gelir analizlerinde yatırım ancak sermaye mallarında ya da stoklarda gerçek bir net artış varsa sözkonusudur [49]. 2.1.1.1.'de konutu tanımlarken konutun faiz getiren bir sermaye malı olduğu belirtilmişti. Bu bakımdan konut yatırımları da sermaye yatırımları olarak ele alınmalıdır.

Bazı araştırmacıların elde ettikleri bulgulara göre konut yatırımları sabit sermaye yatırımlarının %15 ile %25 arasında değişen oranlarını meydana getirmektedir. Bundan başka, daha önce söz edildiği gibi, gelişmekte olan bir ülkenin sabit sermaye yatırımlarının %20'sini konut yatırımlarına ayırması gerekmektedir. Tablo 2.23'de verilen Türkiye ile ilgili rakamlar bu bulgularla uyum içindedir. Ancak böyle bir uygulamanın başarıya ulaşması, bu kaynaklarla kimler için hangi tipte konutlardan ne miktarda üretileceğinin belirlenmiş olmasına bağlıdır. Üçüncü bölümde de görüleceği gibi, ülkemizde konut üretiminde önceliklerin saptanmamış olması, örneğin 150 m²'ye kadar varan konut büyüklüklerine kredi verilmesi, vb. nedenler sabit sermaye yatırımlarından konuta ayrılan payın akılcı kullanılamamasına ve nüfusun önemli bir bölümünü oluşturan dargelirlilerin konut sorununun çözümlenememesine yol açmıştır.

2.3.2.3. KONUT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAM ETKİLERİ

İnsanların günlük yaşamlarını sürdürebilmek için harcadıkları çabanın temel nedeni, gereksinmelerini karşılayacak kaynakların kıt olmasıdır. Bu bakımdan ekonomik faaliyetleri kıtlığa karşı açılmış sistemli bir savaş olarak nitelemek mümkündür. Kıtlığa karşı savaşırken karşılaşılan ekonomik sorunların ilki ve en önemlisi, ülkenin sahip olduğu kaynakların tam istihdamını sağlamaktır. İstihdam edilmesi gereken kaynaklardan biri de işgücüdür.

Hemen her ÷lkede, az ya da çok, bir miktar istihdam sorununun olduğu ve bunun bazı dönemlerde yoğunlaştığı gör÷lür. Tablo 2.24'de gör÷ldüğü gibi, gelişmiş ÷lkelerde de her zaman bir işsizlik sorunu olduğu ifade edilebilir [50].

TABLO 2.24. Çeşitli ÷lkelerde işsizlik Oranları (%)

OLKE	1950-64	1965-73	1974-81	1982-87
Japonya	1,8	1,2	2,0	2,6
Fransa	1,9	2,1	5,1	9,5
İngiltere	2,5	3,1	5,7	11,3
Almanya	3,6	0,9	3,3	6,8
A.B.D.	4,8	4,4	6,8	6,8

Türkiye'de işsizlik her dönemde en önemli sorunlardan biri olmayı sürdürmüştür. DİE tarafından 1989 yılı Nisan ayında yapılan Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri araştırmasının sonuçlarına göre Türkiye genelinde %8,4 olan işsizlik oranı kentlerde %13,4 ve kırsal kesimde ise %5,1'dir. Ölkemizde kentleşme sürecinin sürmekte olduğu gerçeğı göz önünde tutulduğunda kentlerdeki işsizlik oranı daha da önem kazanmaktadır.

D.İ.E. araştırmasında Türkiye'de Nisan 1989 itibariyle;

- toplam çalışabilir kişi sayısı 21 milyon 115 bin kişi,
- hiç bir işi olmayan kişi sayısı 1 milyon 778 bin kişi,
- çalışan kişi sayısı 19 milyon 337 bin kişi,
- çalışan kesim içinde inşaat sektöründe çalışanların sayısı 901 bin kişi

olarak bulunmuştur. Buna göre işsiz olan nüfusun toplam çalışabilir nüfusa oranı %8,4'tür. İnşaat sektöründe çalışan 901 bin kişinin genel çalışan kesime oranı ise %4,7'dir.

Bir Birleşmiş Milletler raporundan elde edilen bulgulara göre, Türkiye'de inşaat sektöründe çalışanların toplam istihdama oranı 1980'e kadar ortalama %3,8 düzeyinde kalmıştır [51]. Bu oranın %4,7 ye çıkmasında, 1980'li yıllarda yürürlüğe konan Toplu Konut Kanunlarının ve bunların piyasaya kazandırdığı canlılığın etkisi olduğu açıktır.

Buna karşılık Almanya'da 1987 itibariyle:

- toplam çalışabilir nüfus 28 milyon 200 bin kişi,
- hiç bir işi olmayan nüfus 2 milyon 229 bin kişi,
- çalışan nüfus 25 milyon 971 bin kişi,
- inşaat sektöründe çalışanlar 1 milyon 800 bin kişidir [52].

Buna göre işsizlik oranı %7,9 ve inşaat sektöründe çalışanların toplam çalışan kesime oranı ise %6,9'dur. Bu verileri Türkiye ile ilgili rakamlarla karşılaştırırken Almanya'nın kentleşme sürecini tamamladığını gözden kaçırmamak ve %7,9'luk işsizlik oranını Türkiye kentlerindeki %13,4'lük işsizlik oranıyla karşılaştırmak gerekir. Dikkate alınması gereken bir başka nokta, gelişmiş ülkelerin hemen hepsinde olduğu gibi Almanya'da da etkin bir işsizlik sigortasının varlığıdır.

İşsizlik sorununun konut piyasası üzerinde ikili bir etkisi olduğu, daha doğrusu işsizlik ile konut piyasası arasında karşılıklı bir etkileşim olduğu söylenebilir. Ülkemizdeki yüksek işsizlik oranı ve bir işsizlik sigortasının yokluğu bireylerin konut harcamalarının artmasına ve gereksinimin talebe dönüşmemesine, konut piyasasının bu ve diğer nedenlerle istenen canlılığa kavuşamaması da işsizlik sorununun sürmesine yol açmaktadır.

2.4. TÜRKİYE KONUT PİYASASININ SORUNLARI

Konut üretimi çok önemli bir yatırım kalemi oluşunun yanında, insanların temel gereksinimlerinden biri olan barınma gereksinmesine cevap vermesi, yarattığı istihdam olanakları ve konut yapımına girdi veren imalat sanayisi üzerindeki anahtar sektör etkileriyle, sorunları üzerine dikkatle eğilinmesi gereken bir sektördür. Bu bölümde, şimdiye dek anlatılmış olan konular özetlenecek ve ülkemizdeki konut piyasasının sorunları ortaya konulmaya çalışılacaktır.

2.1.1.'de ekonomik bir mal olarak tanıtılan konut; hep birlikte bir birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinimlerini doğrudan karşılayan, ancak işlevsel açıdan birbirinden farklı mekanlardan oluşmuş, bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanılabilen, toprağa bağlı bir fiziksel çerçeve olarak

tanımlanmıştır. Ayrıca konutun piyasadaki diğer ekonomik mallardan farklı olan özellikleri ve bunların piyasa süreci üzerindeki etkileri vurgulanmıştır. Buna göre konut;

- ikame edilemezlik,
- toprağa bağlı olma,
- ağırlık ve kütle,
- dayanıklılık ve uzun ömürlülük,
- uzun üretim süresi,
- yüksek üretim maliyeti,
- heterojenlik,
- yerleşme oluşturma

özelliklerine sahip bir ekonomik maldır. Piyasa sürecinin özellikleri konutun kendine özgü olan bu özelliklerinden kaynaklanmaktadır.

Konut piyasası özellikleri ise;

- piyasanın bölgesel ve nesnel alt piyasalara bölünmesi,
- piyasanın saydam olmayışı,
- piyasa değişikliklerine uyum sağlama esnekliğinin az oluşu

olarak özetlenebilir. Konut piyasasının bazı sorunları konutun ve piyasanın bu kendine özgü özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Örneğin, konut piyasasının nesnel ve mekansal alt piyasalara bölünmesi, gereksinmesi tam olarak karşılanamamış bölgelerin ve çok çocuklu aileler gibi problem gruplarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Dördüncü bölümde Alman ve İngiliz konut piyasalarını incelerken görüleceği gibi, bu ülkelerde konut açığı sayısal olarak giderilmiştir, ancak yine de yukarıda söz edildiği gibi problem bölgeleri ve grupları vardır. Bu açıdan bakıldığında her ülkede az ya da çok bir konut sorununun olduğu söylenebilir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, konut sorununu etkileyen faktörlerin belli bir düzeyi aşp aşmadığı, dolayısıyla konut sorununun ağırlaşmasına yol açıp açmadığıdır.

Türkiye'nin makro düzeydeki sosyal ve ekonomik sorunlarıyla ilgili veriler incelendiğinde, konut piyasasının kendi dinamiğinden kaynaklanan sorunların yanı sıra bir çok faktörün konut sorununun artmasına katkıda bulunduğu görülmektedir. Ülkemizde, konut piyasasındaki çıkmaza neden olan en önemli sorunlardan biri 2.1.2.1.'de değinilen hızlı nüfus artışıdır. Kıt kaynaklara sahip olan Türkiye'nin %2,4'lük nüfus artışıyla konut sorununu kısa vadede çözmesi son derece güçtür, çünkü aynı sorun diğer ekonomik dengeleri de bozmaktadır.

Konut sorununu ortaya çıkaran bir diğer önemli etken, yine 2.1.2.1.'de söz edilmiş olan kırsal alandan kente göç olgusu, yani kentleşmedir. Kentleşme olgusu sanayileşmenin işlevlerinden biridir. Kentsel nüfusun toplam nüfusa oranı, az gelişmiş ülkelerde yaklaşık olarak %50'nin altında, buna karşılık gelişmiş ülkelerde %70-80 civarındadır [53]. 1990 Genel Nüfus Sayımı'nın resmi olmayan sonuçlarına göre, Türkiye'de kent nüfusunun toplam nüfusa oranı ise %58,8'dir ve bu oran giderek artmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, ülkemizde kentleşme sürecinin henüz tamamlanmadığı ve süreceği görülmektedir. Kırsal alandan kente göçün en önemli nedeni ekonomiktir. Kentlerin uygar nimetlerinden yararlanma, çocukların eğitimi, vb. nedenler geçinebilecek bir iş bulma umudundan sonra gelmektedir. Fakat bu umutlar genellikle gerçekleşmemekte, gecekondu olarak adlandırılan sağlıksız ve altyapısız yapılaşma biçimi ortaya çıkmaktadır. Bu bölgelere sonradan altyapı götürülmesi daha pahalıya mal olmakta, üstelik bunun faturasını da bütün toplum ödemektedir. Gecekondu bölgelerine altyapı götürülmesi ve imar afları çıkarılarak tapu ve ruhsat dağıtılması, hem köyden kente göçü hem de gecekondulaşmayı teşvik eden yanlış uygulamalardır.

2.3.'de belirtildiği gibi konut piyasasının bağlı bulunduğu üst sistem ülke ekonomisi, çevresindeki diğer sistemler ise ülke ekonomisi içindeki diğer piyasalardır. Bir ülkedeki bütün piyasaların işleyişleri o ülkede benimsenen ekonomik düzene ve devletin uyguladığı ekonomik politikalara bağlıdır. Bugün Türkiye dahil pek çok ülkede uygulanan düzen, demokratik planlama ve sosyal devlet anlayışına dayanan karma ekonomi düzenidir. Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme olması devleti sosyal politikalar oluşturmak ve konut piyasasına müdahale etmek zorunda bırakmaktadır. Konut piyasası devletin uyguladığı politikalardan ve genel ekonominin içinde bulunduğu koşullardan etkilenmekte, bunlara bağlı olarak arz ve talep artmakta ya da azalmaktadır. Konut piyasasını etkileyen önemli bir çevre faktörü 2.3.1.1.'de incelenmiş olan milli gelir düzeyidir. Milli gelir düzeyinin düşük olması tasarruf oranını, buna bağlı olarak da yatırımları finanse edecek fonları yetersiz kılmaktadır. Ödünç verilebilir fonların yetersizliği yatırım ve büyüme hızlarını olumsuz etkilemekte, yatırım düzeyi çeşitli olanaklarla artırılrsa bile konut sektörü öncelik kazanamamaktadır.

Düşük milli gelire paralel olarak ele alınması gereken bir diğer konu da 2.3.1.2.'de incelenmiş olan milli gelir dağılımıdır. D.İ.E. 1987 Hane Halkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketi'nin sonuçlarına göre alt ve alt-orta gelir grubunu oluşturan %69,5'lik kesimin konut edinme gücü yoktur, çünkü bu kesim, para biriktirmek bir yana, tüketimlerini bile gelirleriyle karşılayamamakta, borçlanmak zorunda kalmaktadır. Ayrıca 1978 Anketi sonuçlarına göre konut giderlerinin toplam tüketim giderleri içindeki payı %13 iken, bu oran 1987'de %25'e yükselmiştir. Gelir dağılımındaki bozukluklara ek olarak konut ve kira yükünün artması hane halklarının konut edinme isteğini artırmakta, ancak tasarruf etmelerini ve gereksinmelerini efektif talebe dönüştürmelerini engellemektedir. Çeşitli yollarla konut edinme olanağına sahip olan %17,7'lik orta gelir grubunun tasarrufları da yüksek enflasyon nedeniyle hızla erimektedir. Yüksek enflasyon ve enflasyonu düşürmeye yönelik sıkı para politikasının araçlarından biri olan faiz oranları konut piyasasını etkileyen en önemli faktörlerden ikisidir. Yüksek enflasyonun varlığı hane halklarının konut alımı için gereken tasarrufu gerçekleştirmesini ve tasarrufun artan fiyatlar karşısında konut alımına yeterli olmasını engellemektedir. Aynı dönemde yükselen faiz oranları eski gelir düzeyini korumak isteyen tasarruf sahipleri için çekici bir yatırım alanı olabilmekte, böylece tasarruf sahipleri konut alımından kaçarak sermaye piyasasına yönelmektedir. Girişimcinin buna tepkisi ise arzını daraltmaktır. Enflasyon ve faiz oranlarının yüksekliği bütün girişimcileri nakit kaynak sorunuyla karşı karşıya bırakarak yatırımları güçleştirmektedir. Yatırımların yapılması durumunda ise, kullanılan krediler için ödenen faizler konutların maliyetlerini ve böylece hane halklarının konut harcamalarını daha da artırmaktadır. Yüksek enflasyonun ve buna bağlı olarak yükselen faizlerin konut piyasası üzerindeki etkisi, talebin ve arzın daralması olarak özetlenebilir. Bu etki, Tablo 2.25'deki veriler incelendiğinde görülmektedir.

Tabloda, Tablo 2.19.'dakinden farklı olarak toptan eşya fiyatlarıyla gerçekleşen bir yıllık enflasyon oranları verilmiştir. Bunun nedeni, konut arz grupları üzerinde toptan eşya fiyat artışlarının etkili olmasıdır. Girişimcinin kullandığı krediye uygulanan faizin belirlenmesinde girişimcinin kredibilitesi, iş hacmi, kredi miktarı, vb. gibi bir çok faktör gözönünde tutulmakta, ayrıca bu oran rekabet

TABLO 2.25. 1985-1991 Döneminde Enflasyon, Faiz Oranları ve Konut Üretimi

YILLAR	ENFLASYON (%)	MEVDUAT FAİZ ORANI (%)	KONUT ÜRETİMİ	KONUT ÜRETİMİ ARTIŞ ORANI (%)
1985	43,2	56,0	118.205	veri yok
1986	29,6	52,0	165.000	39,6
1987	32,0	50,0	184.239	11,7
1988	68,3	65,0	205.483	11,5
1989	69,6	75,0	250.480	21,9
1990	48,6	56,0	230.000	-8,2
1991	59,2	70,0	210.000	-8,9

yüzünden bankalar arasında farklılıklar göstermektedir. Bankaların kullandıkları krediler için talep ettikleri faiz oranı, mevduatlarla tahakkuk ettirdiklerinden ortalama olarak %25 daha fazladır. Bu durum hesaba katıldığı takdirde, faiz oranının kredi kullanıcısına maliyeti hakkında fikir sahibi olmak mümkündür. Tabloda ayrıca enflasyon ve faizin paralel olarak arttığı da görülmektedir. 1986 ve 1987 yıllarında bir ölçüye kadar düşen enflasyon ve faizler 1988 yılında tekrar tırmanmış ve 1989'da da yüksek olarak gerçekleşmiştir. Bu durumun konut piyasası üzerindeki etkileri 1990'dan itibaren görülmeye başlamış ve konut üretiminde hem sayısal hem de oransal olarak azalma olmuştur. Bunun nedeni konutun uzun üretim süresi yüzünden piyasaya ani müdahalelerin söz konusu olmaması, arzdaki daralmanın sonuçlarının ancak zaman içinde ortaya çıkmasıdır. Bu konulardan 2.1.1.2. ve 2.1.1.3.'de daha ayrıntılı olarak söz edilmiştir. 1990'dan itibaren göreceli de olsa bir düşüş gösteren enflasyon ve faizlerin konut piyasası üzerindeki etkileri önümüzdeki bir kaç yıl içinde ortaya çıkacaktır.

Görüldüğü gibi, Türkiye'deki konut piyasasının temel sorunu, çeşitli faktörlerin etkisiyle ortaya çıkan konut gereksinmesinin karşılanamaması, hane halklarının konut gereksinmesinin talebe dönüşememesi, konut üretiminin yeterli miktarda olmamasıdır. Bundan hareketle konut piyasasındaki en büyük sorunlardan birinin finansman sorunu olduğunu söylemek mümkündür. Ülke ekonomisi içinde önemli bir yeri olan konut üretiminin yüksek maliyetlerle gerçekleşmesi hem konut yapımcılarının, hem de hane halklarının konutu kendi mevcut kaynaklarından finanse etmesini güçleştirmekte, dolayısıyla hem arz hem de talep gruplarının uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinme

duymalarına yol açmaktadır. Bundan başka konutun ikame edilemezlik özelliğine sahip olması, devleti bu konuya eğilmek ve sosyal politikalar üretmek zorunda bırakmaktadır.

Her ülkede uygulanan konut politikaları, diğer ülkelerde uygulananlarla benzerlikler taşımakla birlikte, o ülkenin kendine özgü koşullarına göre saptanır. Ülkemizde de bugüne kadar bir çok uygulama yürürlüğe konmuş, ancak bunlar toplumun konut gereksinmesini karşılamakta yetersiz kalmışlardır. Bundan sonraki bölümde, ülkemizde kamu ve özel sektör tarafından uygulanan konut finansman modelleri incelenerek çeşitli yönleri ortaya konulacaktır.



BÖLÜM 3. TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

İkinci bölümün sonunda ifade edildiği gibi, Ülkemizin içinde bulunduğu konut darboğazının en önemli nedenlerinden biri finansman sorunudur. Konutun yüksek maliyetlerle gerçekleştirilen bir ürün oluşu, hem arz hem de talep gruplarının kendi özkaynakları dışında başka finans kaynaklarına gereksinme duymalarına yol açmaktadır. Bir ülkede hangi ekonomik düzen benimsenirse benimsensin, konutun ikame edilemeyen bir mal olma özelliğinden dolayı devleti konut piyasasının dışında tutmak mümkün olmamakta, devletin belirli konut politikaları oluşturması ve konut piyasasına müdahale etmesi zorunlu olmaktadır.

Bu bölümün amacı, Türkiye'de kamu sektörü ve özel sektör tarafından uygulanan konut finansman politikalarını incelemek ve bu uygulamaların olumlu ve/veya aksayan yönlerini ortaya koymaktır.

Ülkemizde uygulanan konut politikaları konusuna girmeden önce bir konut politikasının ne olduğunun açıklığa kavuşturulması gereklidir. Konut politikası, gelir, konut standardı ya da toplumsal öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarında yer alan, Ülkenin kentsel ve bölgesel yerleşme ve gelişme politikaları ile bağdaşması gereken hedefler, kurallar ve önlemler bütünü olarak tanımlanabilir. Bu politikalar yasal belgelerde ve kalkınma planlarında ifadesini bulur [54].

Ülkemizde değişik dönemlerde çeşitli politikalar benimsenmiş, ancak uygulanan bu politikalar sorunu çözmekte yetersiz kalmıştır. Sınırlı olan kaynaklar akılcı bir şekilde kullanılamamış, mevzuat kargaşası giderilememiştir. Türkiye'de halen yürürlükte olan konut finansman politikalarını irdelemeden önce geçmiş dönemlerdeki uygulamaları incelemek ve böylece bugünkü konut sorununun kaynağını ortaya çıkarmak akılcı bir tutum olacaktır.

3.1. 1923-1984 DÖNEMİ UYGULAMALARI

Türkiye'de Cumhuriyetten günümüze kadar uygulanan konut politikalarının 1923-1984 dönemi ve 1984 sonrası dönem olmak üzere iki bölüm halinde incelenmesinin nedeni 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun önemli bir dönüm noktası olarak kabul edilmesidir. 1923-1984 dönemi de planlı dönem öncesi ve planlı dönem olmak üzere iki bölüm halinde incelenecektir.

3.1.1. PLANLI DÖNEM ÖNCESİ UYGULAMALARI

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra yerleşme ve konut sorununa çözüm arayan ilk girişim 1923 yılında çıkarılan 352 sayılı Kanun'dur. Bu kanunla kurulan İskan ve Mübadele Vekaleti 14 ay içinde işlevini tamamlayarak tasfiye edilmiştir. Kentleşme ve konutla ilgili ilk önemli uygulama ise 1925 yılında 583 sayılı Kanun'la başlatılan "Yenişehir Projesi"dir. Başkent Ankara'nın bir prestij kenti olmasını amaçlayan bu kanun vasıtasıyla Ankara-Yenişehir bölgesinin belediye tarafından, 1915 fiyatlarının 15 katı üzerinden kamulaştırılması sağlanmış ve 4,5 milyon metrekarelik bu alanın imar planı Prof. Jansen tarafından 1928 yılında hazırlanmaya başlamıştır. Bu projeyle bir toplu konut yapımına gidilmemiş, imarlı parseller konut yapmak isteyenlere belli ölçülerde dağıtılarak konut üretiminin artmasına katkıda bulunulmaya çalışılmıştır. Bu projede kentin nüfusunun 50 yıl sonra 300 bin kişi olacağı varsayılmış, ancak bu nüfusa 20 yıl sonra varılmış, dolayısıyla yapılan plan bu hızlı gelişime ayak uyduramamış ve çeşitli hizmetlerin karşılanmasında yetersiz kalmıştır [55].

1925 yılında çıkarılan 586 sayılı Kanun ise, Ankara'daki tüm memurlara konut kooperatifleri kurmak için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesini sağlamıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında yurdun imarı için yapılacak yatırımları finanse edecek kuruluşların yokluğu ve ödünç para veren kişilerin talep ettikleri faiz oranlarının çok yüksek oluşu nedeniyle 22.5.1926 gün ve 844 sayılı Kanun'la Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bankanın kuruluş amacı, ülkenin hızlı imarı için inşaat sektörüne kredi sağlanması ve bu yolla gayrimenkullerden oluşan servete

akıcılık verilmesi, aynı zamanda Şer'îye Mahkemelerinin yönetiminde bulunan Eytam Sandıklarında biriken tasarrufların Banka'ya devredilmesi suretiyle bu tasarruflardan ülkenin imarı konusunda yararlanılmasıdır. Emlak ve Eytam Bankası 1926-1946 yılları arasında bir yandan yeni yapıları kredilendirirken, diğer yandan da mevcut yapıların iyileştirilmesi için ipotek karşılığında krediler vererek ülkenin imarına katkıda bulunmuştur [56].

Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara nüfusunun ve kamu görevlilerinin konut gereksinmesinin artması, bu dönemde konut sorununun sadece Ankara'ya ve memurlara özgü bir sorun gibi ele alınmasına neden olmuş ve uygulanan politikalar da genellikle bu bakış açısını yansıtmıştır. 1.6.1928 gün ve 1352 sayılı Kanunla Maliye Bakanlığı memur konutları yaptırmak üzere Hazine olanaklarını kullanmaya yetkili kılınmıştır. Kısa bir süre sonra 1929 tarih ve 1452 sayılı Kanunla memurlara konut aidatı adı altında bir konut yardımı yapılmaya başlanmıştır. Cari fiyatlarla 10-30 lira arasında değişen bu para miktarı, günün koşullarına göre memurların kişisel bütçelerine önemli bir katkıda bulunmuştur. Devlet bu konut aidatına paralel olarak 1937'den itibaren yeniden Genel Bütçe'den memur konutları yapımına ödenek ayırmaya başlamıştır. Bundan başka 1928 yılında İmar Müdürlüğü kurulmuş ve ek bir yasayla yeni yapılacak inşaatların İmar Müdürlüğü'nce onaylanması zorunluluğu getirilerek çağdaş anlamda bir kent planlama uygulamasının başlatılması hedeflenmiştir [57].

1930 yılının iki önemli uygulaması 1580 sayılı Belediye Kanunu ve 1593 sayılı Umum Hıfzıssıhha Kanunu'nun çıkarılmasıdır. Umum Hıfzıssıhha Kanunu ile konutlarda bulunması gereken asgari koşullar belirlenmiştir. Bu kanunlardan bugün hala yürürlükte olan Belediyeler Kanunu üzerinde durmak gereklidir. 1580 sayılı Belediye Kanunu (Madde 15/68) belediyelere, ucuz belediye konutları yapmak ve belediye adına inşaat yaparak kiraya vermek görevini vermiştir. Ancak bu görev, belediyelerin zorunlu olmayan, yani gelirlerinin elverişli olması durumunda yerine getirmeleri gereken görevlerindendir. Kanun, bundan başka zorunlu görevlerini yerine getirmemiş belediyelerin isteğe bağlı olan görevleri için bütçelerine ödenek koyamayacaklarını buyurmaktadır. Bu nedenle belediyeler, içinde bulundukları gelir sıkıntıları yüzünden pahalı bir yatırım olan konut yapımına girişememektedirler. Buna karşılık, 1950'de çıkarılan 5656 sayılı Kanun,

belediye meclislerinin gerekli gördükleri durumlarda belediye konutları yapmak ve bu konutları kiraya vermek ya da satmak işlerini zorunlu görevler arasına koyabileceklerini göstermiştir. Belediyeler gerek bu kanuna, gerekse çeşitli tarihlerde çıkarılan gecekondu kanunlarına dayanarak, daha çok arsa devri yoluyla konut piyasasında düzenleyici bir rol oynamışlardır. Belediye Kanunu'nun 15/68 maddesi belediyelere, kentlerin gelişme alanlarında arazi satın alarak yeni bir plana göre düzenleme, yeniden inşaat yapma ve isteyenlere satarak spekülasyonu önleme yetkisini de vermiştir. Ancak belediyelerin çoğu bu uzak görüşlülüğü gösteremediği gibi, çeşitli baskılar altında, yapım kurallarını gelişigüzel kararlarla değiştirerek kendi hizmet yüklerini artırmakta ya da gelir sağlamak amacıyla ellerindeki arsaları satabilmektedirler [58].

Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi 1934 yılında Ankara'da kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi'dir. Üyeleri Ankara'daki orta ve üst düzey bürokratlardan oluşan bu kooperatif, belediye ve Devlet'ten büyük destek görmüş ve 150 konutluk bir üretim gerçekleştirmiştir.

1930'lu yıllarda bütün dünyayı saran ekonomik bunalım ve daha sonra patlak veren 2. Dünya Savaşı Türkiye'yi de etkilemiş, konut piyasası da bu durgunluktan payını almıştır. Bu dönemde çeşitli kesimlerin konut sorununu çözmek üzere kanunlar çıkarılmıştır. Bunlardan biri 1944'de çıkarılan 4626 sayılı Memur Konutları Kanunu'dur. Bu kanunla Bayındırlık Bakanlığı, gerekli görülen yerlerde 25 milyon liryayı geçmemek ve gelecek yıllara da uzanmak kaydıyla memur konutları yaptırmak üzere ödemelerde bulunmaya yetkili kılınmıştır. Kanun'da Ankara'ya öncelik verilmesini öngören bir hükmün varlığından ötürü bu ödeneğin hemen hemen tümüne yakın bir bölümü Ankara'da memur konutları yaptırmaya ayrılmıştır. Bu ödeneklerden yararlanılarak yaptırılan konutlardan yalnız Genel Bütçe içinde kalan dairelerin asli kadrolarındaki memurlar, subaylar ve askeri memurlar yararlanmışlardır. Ankara'daki Saracoğlu (Namık Kemal) Mahallesi, bu kanunun sağladığı olanaklarla kurulmuştur [59].

1946 yılında çok partili siyasi hayata geçilirken, bu yıllarda başlayan ve 1950'lerden sonra hızlanan köyden kente göç olgusu

nedeniyle konut sorunu yeni boyutlar kazanmış ve bu gelişmeler paralelinde çeşitli kanunlar çıkarılmıştır. Bu düzenlemeler içinde öncelikle söz edilmesi gereken, 14.6.1946 gün ve 4947 sayılı Kanunla Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'nın kurulmasıdır. Emlak ve Eytam Bankası'nın tüm aktif ve pasiflerini tüm hak ve yükümlülükleriyle devralan Banka'nın kuruluş amacı, konutu olmayanlara uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi açmak, konut yaparak peşin ya da taksitle satmak, yapı ve yapı malzemesi sanayiini geliştirmektir. Banka'nın uygulamaları ilerki bölümlerde incelenecektir.

2. Dünya Savaşı'nı izleyen yıllarda işçi sayısının ve kentleşmenin hızlanması işçi sorunlarıyla ilgilenilmesini zorunlu hale getirmiştir. 9.7.1945 gün ve 4792 sayılı Kanunla, işçi Sigortaları kurumu adıyla kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu, 1949 yılında çıkarılan 5417 sayılı Kanunun verdiği yetkiye dayanarak "İhtiyarlık Sigortası" karşılıklarının en çok %20'sinin konut kooperatifleri eliyle işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamış, 1954 yılında bu oran %25'e yükseltilmiştir. 1961 yılında çıkarılan 344 sayılı Kanun ise, konut için fon ayrılmasını, bütün sigorta kollarını içine alacak şekilde düzenlemiştir [60].

2. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan sanayileşme ve kentleşme olgusu gecekondulaşma sorununu da beraberinde getirmiştir. Gecekonduları ilgilendiren ilk yasa 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı Kanundur. Bu kanunla, Ankara Belediyesi sınırları içinde kalan gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve gecekondu yapacak olanlara arsa sağlayarak gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür. Ankara'da evi olmayan, çok çocuklu, sürekli işi bulunan, yerleşme tarihi eski ve mali durumu devlet yardımı gerektirecek kadar zayıf olan ailelere, Belediye tarafından, karşılığı 10 yıl içinde eşit taksitlerle ödenmek üzere arsa tahsis edilmiştir. Aynı yıl çıkarılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunuyla da, Türkiye Emlak ve Kredi Bankası gereksinme sahiplerine yapım maliyetinin %75'ine kadar %5 faizle kredi vermeye yetkili kılınmış, böylece arsa yardımı alanların konut kredisinden yararlanması sağlanmıştır. 5228 sayılı Kanun yalnız Ankara için değil, bütün Türkiye içindir. Ayrıca her iki yasayla arsa alan ailelere, bu arsalar üzerinde en geç iki yıl içinde inşaat yapma zorunluluğu konmuştur. Yenimahalle bu yasaların sağladığı olanaklarla yapılmış, başarılı bir örnektir [61].

Burada, çok partili dönemin önemli bir yasası olan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu'nun diğer yönleri üzerinde durmak gereklidir. Bu yasa, yukarıda söz edilen kredi olanağından başka, boş arsaların belediyelere devredilmesini, belediyelerce de konutsuz vatandaşlara devredilmesini öngörmüş, ayrıca temel inşaat malzemesinin ithal ve nakliyesinde maliyeti düşürecek önlemler getirmiştir. Bundan başka, ister kiraya verilsin ister sahiplerince oturulsun, konut olarak kullanılmak koşuluyla yeni yapılacak yapılara 10 yıl süreyle Bina, Buhran ve Savunma Vergilerinden geçici muafiyet tanımış, bu muafiyet 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunuyla yenilenmiştir. Ancak bu yasaların sağladığı muafiyetlerden yalnız konut gereksinmesi duyan ve oturmak için konut yapanlar değil, kiraya vermek için konut yaptıranlar ve rantiyeler de yararlanmışlardır. Bina vergisi muafiyetinin bir başka sonucu, lüks konutların da bundan yararlanması ve bu yolla konut üretiminin artırılması istenirken, lüks konut yapımının devletçe desteklenmesi olmuştur. 1961 yılında çıkarılan 206 sayılı Kanunla bu geçici vergi muafiyeti kaldırılmış, bunun yerine sadece sahiplerince oturulmak üzere yapılacak konutlara yine geçici süreler için kolaylıklar tanınmıştır [62].

6188 sayılı Kanun ayrıca, belediyelerin ellerindeki ya da türlü yollarla edindikleri arsaların, konut yapmak üzere gereksinme duyan ailelere temlik ya da tahsis edilmesini öngörmüş, bundan başka o tarihe kadar yapılmış olan gecekonduları yasallaştırarak arsa tapularının verilmesini sağlamış ve o tarihten sonra gecekonduyu yapımını da yasaklamıştır. Bu yasa yürürlükte kaldığı 1953-1966 yılları arasında, ne konut arzının artırılmasında ne de gecekonduyu yapımının önlenmesinde önemli bir başarı sağlayamamıştır [63].

Görüldüğü gibi, planlı dönem öncesinde bazı olumlu uygulamalar söz konusu olmakla birlikte, ülke geneli için bir yerleşme ve kentleşme politikası ve buna bağlı yasal düzenlemeler oluşturulamamış, bu yüzden de konut sorununun çözümünde başarılı olunamamıştır. İmar ve konut sorunlarının artması sonucunda 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı, 1961 Anayasası ile de Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. Anayasa yoksul ve dar gelirli kesimin konut gereksinmesini karşılamayı devlete vermiş ve böylece DPT planlarında konut sektörü de yer almıştır.

3.1.2. PLANLI DÖNEM UYGULAMALARI

3.1.2.1. I. BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ UYGULAMALARI (1963-1967)

I. BYKP'nda ortaya konulan görüşler, konut ile ilgili olarak yapılan inceleme ve araştırmaların yetersiz olduğu ve konutla ilgili standartların olmadığıdır. Bundan başka arsa, kira, yapım ve barındırma politikasının yetersiz kaldığı da belirtilmiştir. Bu plan konut yatırımlarını verimsiz ve kalkınmada öncelikli olmayan yatırımlar olarak görerek, toplam yatırımlar içindeki payını %20 ile sınırlamış ve bu sınır içinde kalınarak daha çok sayıda konut üretilmesini önermiştir. Bu sınırlamanın bir amacı da konut yatırımlarındaki savurganlığı önlemektir. Belli bir tavanı aşmadan aynı yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesi gereği uyarınca halk konutu ve sosyal konut adı verilen küçük ve ucuz konutlar yapma yollarının aranması istenmiş, bu amaçla hazırlanan konut standartlarına uyularak yapılan konutların kamu kesiminde zorunlu tutulması, özel sektörün ise çeşitli vergi indirimleri ve muafiyetleri tanınarak sosyal konut yapımına özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir. TEKB ve SSK kredileriyle yapılan konutlarda ve kamu kuruluşlarının yatırımlarıyla yapılan lojmanlarda bu standartlara uymanın zorunlu olduğu halka duyurulmuş ve bu yolla kamu kaynaklı yatırımlar sosyal konut yapımına çekilmek istenmiştir. Ancak kamu sektörünün konut yatırımlarının toplam konut yatırımları içindeki payı çok küçük olduğu için, kredi almadan yapılan konutlarda bu uygulama etkisiz kalmış, kredi alarak yapılan konutlara bile bu sosyal konut standartları zorla uygulanabilmiş, en küçük nitelikteki standartlar bile zaman zaman yükseltilmiştir [64].

Yukarıda belirtildiği gibi, bu dönemde özel sektörün sosyal konut standartlarına uygun konut yapımına yönelmesi için çeşitli vergi indirimleri ya da vergiden muafiyet tanınmıştır. 1964 yılında çıkarılan 491 sayılı Kanun, konutları büyüklüklerine göre, Bina Vergisi'nden 10 yıl ve 5 yıl süreyle muaf tutulacak olanlar olarak ikiye ayırmıştır. 10 yıl süreyle muafiyet tanınanlar, faydalı alanı 69 m² den küçük konutlardır. Bunlarda oturanların malsahibi ya da kiracı olmaları durumu değiştirmez. 5 yıl süreyle vergiden muaf tutulacak konutlar ise, sahiplerince kullanılmak koşuluyla orta nitelikli konutlardır. 1966'da en küçük nitelikli konutlarda aranan yüzölçümü

69 m²'den 100 m²'ye yükseltilmiş olduğundan bütün muafiyetlerin 10 yıla çıkarıldığı kabul edilebilir. Ancak bu vergi politikası lüks konut yapımına kararlı olan tüketici ve yapımcıyı fazla etkilememiştir. Bu nedenle enflasyon oranının yılda ortalama %5 olarak gerçekleştiği I. Plan döneminde, hem konut yatırımlarının tüm yatırımlar içindeki payı %20 sınırını aşmış, hem de yeterli sayıda konut üretilememiştir [65].

I. BYKP'nda gecekondusu sorunu ilk kez sosyo-ekonomik bir olay olarak görülmüş ve kural olarak, gecekondularda yaşayanların konut gereksinmesi karşılanmadan yıkılmaması ilkesinden hareket edilerek gecekonduların iyileştirilmesi, önlenmesi ve yok edilmesi olmak üzere üçlü bir amaca yönelinmiştir. Kentlerde gecekondusu yapımının önlenmesi açısından çeşitli yatırım tedbirleri düşünülmüş ve iki çözüm önerilmiştir. Bu önerilerden birincisi, kentlere olan göçün kentlerde yaratılacak iş olanaklarıyla orantılı olmasını sağlayacak ekonomik ve sosyal önlemlerin alınması, ikincisi ise sosyal konut arzını artırarak yeni gecekondusu talebinin doğmasının dolaylı olarak önlenmesidir.

Bu dönemde çıkarılan en önemli yasalardan biri olan 30.7.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondusu Kanunu'nun başlıca amaçları I. BYKP'nda hedeflenen iyileştirme, önleme ve ortadan kaldırmadır. Bu kanun kısa vadeli önlemeyi gerçekleştirmek için, belediyelerin elindeki arsaların potansiyel gecekondusu sahiplerine verilmesini öngörmüş, verilecek arsaların sınırlı sayıda olması nedeniyle de arsa vermede bazı öncelikler saptamıştır. Buna göre yararlanmada sırasıyla;

- Gecekondusunun iyileştirilmesi ve yıktırılması gibi nedenlerle açıkta kalacak olanlara,
- Öteki konutsuz yurttaşlara,
- İyileştirme ve yıkım bölgelerinde bulunan konutların sahiplerinden, konutunun yıktırılmasını isteyenlere,

öncelik verilmiş, bu öncelikler içinde de arsa yardımından yararlanacak olanlarda bazı nitelikler aranmıştır. Buna göre arsa yardımlarından yararlanacak ailelerin;

- Dar gelirli ya da yoksul olmaları ve
- Bir eve, apartman dairesine ya da konut yapımına elverişli bir

arsaya daha önceden sahip olmamaları zorunludur [66].

Gecekondu Kanunu, bu uygulamaların gerektirdiği mali kaynakları bulmak üzere biri belediyelerin, diğeri de İmar ve İskan Bakanlığının emrinde olmak üzere TEKB'nda açılacak iki fon öngörmüştür. Bu fonların kullanım alanları benzer olmakla birlikte, kaynakları birbirinden oldukça farklıdır.

Her belediyenin kendi emrinde bulunan fonun başlıca kaynakları;

- Her yıl belediye bütçelerinden en az %1 olmak üzere ayrılan kısım,
- Gecekondu bölgelerine getirilecek kamu hizmetleri giderlerine yerel halkın mali katılma payı,
- Genel Bütçe'den ve İmar ve İskan Bakanlığı emrindeki fondan yapılan aktarmalar,
- Fonda biriken paranın faiz geliri,
- Fondan açılan kredilerin geri ödeme taksitleridir.

Belediyeler bu fonu halk konutları yapmak, arsa satın almak ve gecekondu bölgelerinin eksik hizmetlerini tamamlamak için kullanmışlardır. Belediyelerin bu fondan yapacakları harcamalar için İmar ve İskan Bakanlığı'ndan izin alma zorunluluğu getirilmiştir.

İmar ve İskan Bakanlığı'nın emrindeki fonun kaynakları ise daha zengindir. Bu fon her yıl Bakanlık bütçesine konulan ödenekler ve TEKB, SSK, Emekli Sandığı ve konut kredisi veren kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerinden Bakanlar Kurulu tarafından her yıl belirlenen oranlarda kesilen paylarla beslenmiştir. Bakanlık, bu yolla biriken paralardan,

- Konut yapacak ya da konutunu onaracak olanlara kredi vermek,
 - Gecekondu bölgelerinin devletçe karşılanması öngörülen bazı hizmetler için yapı malzemesi yardımı ve teknik yardım sağlamak,
 - Arsa ve arazi satın almak,
 - İyileştirme ve önleme bölgelerinin kamu hizmet ve tesislerini gerçekleştirmek,
 - Belediyelere yardımda bulunmak
- suretiyle yararlanmıştır [67].

Ancak hem bu fonlarda biriken kaynakların yetersizliği, hem de gecekondulugusunun sosyo-ekonomik yapıdan ve bu yapıdaki değişimlerden kaynaklanan bir kalkınma sorunu olarak değil de, yalnız bir barınma sorunu olarak görülmesi Gecekondul Kanunu'nun başarıya ulaşmasını engellemiştir.

3.1.2.2. II. BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ UYGULAMALARI (1968-1972)

II. BYKP'ında konutun toplum hayatını ekonomik ve sosyal yönden etkileme özelliğine sahip olduğu vurgulanmış ve konut olayının karma ekonomi düzeni içinde çözülmesi, devletin konut piyasasına yatırımcı olarak değil, düzenleyici olarak girmesi, bu düzenleyicilik işlevini konut alanlara ve yapanlara sağlayacağı kredi olanaklarıyla yerine getirmesi ilkesi benimsenmiştir. Bundan başka konut yapım faaliyetlerinin uzun süreli programlarla, genel yerleşme politikasına uygun bir çevre ve kent düzeni içinde ele alınarak çözümleneceği belirtilmiş ve bundan hareketle toplu konut yapımından söz edilmiş ve oluşturulacak fonlardan kısa vadeli ve düşük faizli kredi verileceği belirtilmiştir. Konut kooperatiflerinin özelliklerine uygun bir statüye bağlanmaları ve güçlenmeleri için yeni bir mevzuat önerilmiş ve Planın ilke ve politikasına uygun olarak çıkarılacak bir Konut Kanunu Tasarısından söz edilmiştir.

II. Planda konut sorunu nitelik yönünden de değerlendirilmiş ve kentlerdeki konutların barınma koşullarının %41'inin iyi, %33'ünün orta ve %26'sının kötü olduğu belirtilmiştir. Ayrıca kiralık konutlarda yaşayanların oranının 1960 yılı itibariyle %42 olduğu ve bu oranın giderek artacağı ifade edilmiş, ancak arz talep dengesinin bozulmaması için kiraların dondurulmasından kaçınılmıştır. Planda dikkate alınan bir başka konu da, konut yapımının istihdam yaratıcı ve mevsimlik işsizliği emici özelliğidir. Konut sektörüne yapılacak yatırımlarda imalat sanayiine öncelik verileceği de ifade edilmiştir [68].

II. Plan, konut sektörüne yapılacak yatırımları I. Plan'a göre daha da düşürerek %17,9'la sınırlamış, ancak uygulama sonundaki yatırım toplamı %20,1 olmuştur. I. ve II. Planlarda konuta ayrılabilcek küçük tasarrufların değerlendirilmesine büyük umutlar bağlanmış, ancak

daha sonraki dönemlerde bile bu tasarrufları toplu konut kuruluşları aracılığıyla sosyal konut yapımına aktarmak mümkün olmamıştır. II. Planın hareket noktası, ortalama konut maliyetinin 27 bin lira olacağı varsayımdır. Buna karşılık o tarihte küçük tasarruf sahiplerinin gücü ancak maliyeti 20 bin lirayı geçmeyen konutların bedelini ödeyecek kadardır. II. Planın bütün tahminlerinin dayandığı bir diğer varsayım da, konut maliyetlerinin %18 dolayında azaltılacağıdır. Ancak ne yapı malzemesi, ne yapım teknolojisi ve ne de arsa fiyatlarında maliyeti düşürücü önlemler alınamamış, dolayısıyla bu konuda bir gelişme sağlanamamıştır [69].

II. Planın gecekondular politikasının amaçları ise, önlemeye öncelik verilmesi, kendi evini yapanların emeğinden yararlanılması, gecekonduların arsa mülkiyeti sorunlarının kentlerin gelecekteki gelişmesini zorlaştırmaktan çıkarılması olarak özetlenebilir. Ancak bu amaçları gerçekleştirecek yöntemler geliştirilmemiştir. 1969 yılında çıkarılan 7367 sayılı Kanun, belediye sınırları içinde kalan Hazine arsalarının, imar planı bulunsun ya da bulunmasın, karşılıksız olarak belediyelere geçmesini öngörmüş ve bunları gecekondular önleme amacına ayırmışsa da, bundan da olumlu sonuç alınamamıştır.

Enflasyon ortalamasının yaklaşık %14 olduğu bu dönemde, sosyal konut yapımını özendiren muafiyetler 1970 yılında çıkarılan ve Bina Vergisi Kanunu'nun yerini alan Emlak Vergisi Kanunu'nda da yer almıştır. Bu kanuna göre sahiplerinin oturduğu konutlar binde 4, kiraya verilen ya da başkalarının oturduğu konutlar ise binde 6 oranında vergiye tabi tutulmuş, böylece ev sahipliği kiracılığa oranla özendirilmiştir [70].

Bu dönemdeki en önemli yasal uygulama 1969 yılında çıkarılan 1164 sayılı Kanun'la kurulan Arsa Ofisi'dir. Bu Ofis'in amacı, arsalarındaki aşırı fiyat artışlarını önlemek, bunun için piyasada düzenleyici alım satımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri ve turistik tesisler ile başka kamu hizmetleri için gereken kamulaştırmaları yapmaktır. Arsa Ofisi'nin çalışmaları ve bunların sonuçları ilerki bölümlerde yeniden ele alınacaktır.

3.1.2.3. III. BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ UYGULAMALARI (1973-1977)

Bu Planda konutla ilgili hedefler belirlenirken mevcut konut stoku ile konut gereksinmesi karşılaştırmaları yapılmış ve bunun sonucunda üretilmesi gereken konut sayısı 1.664.680 olarak belirlenmiş, bu gereksinmenin karşılanması için toplam yatırımların %15,7'sinin konut yatırımlarına ayrılması öngörülmüştür. Konut gereksinmesinin demografik değişikliklerden, kamulaştırma ve kullanım amacının değiştirilmesinden kaynaklandığı kabul edilmiş ve mülk konut yanında kiralık konut yapılması ilkesi benimsenmiştir [71].

Dar gelirli gruplar üzerinde durulmakla birlikte, bu grupların barınma gereksinmesini karşılayacak önlemler getirilmemiş, sadece kamu sektörü ve özel sektörün konut alanında sorumluluğu paylaşmasından söz edilmiştir. Oysa, özel sektörün, dar gelirli grupların konut gereksinmesinin karşılanması konusunda sorumluluk taşıma gibi kaygıları yoktur.

Bu Planda, sosyal toplu konut kooperatifçiliğinin geliştirilmesi ilkesi benimsenmiş, ancak Planda yer almasına rağmen Kooperatifler Kanunu'ndan ayrı bir Konut Kooperatifleri Kanunu hazırlanamamış ve yürürlüğe konamamıştır. III. Planda yer alan en önemli noktalardan biri, türlü kuruluşlar elindeki kredi fonlarının, bireylerin konuta ayırabilecekleri fonlarla birlikte tek bir kaynakta toplanması ve bunun belli önceliklere göre kiralık ve mülk konut yapımı için kullanılarak önerilmesidir, ancak bunu gerçekleştirmek mümkün olmamıştır [72].

Bu Planda gecekondulara özel bir önem verilmemiş, sadece gecekonduların sayısına ilişkin tahminlere ve yenilenmesi gereken gecekondularla ilgili bazı rakamlara yer verilmiştir. Altyapı tesislerinin tamamlandığı yerlerde gecekonduların yapımının engellenmesi ve toplam gecekonduların 1/10'unun yenilenmesi savunulmuştur.

Bu dönem sonunda konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı %17,9, 5 yılın enflasyon ortalaması %26,5, bankaların mevduatlara uyguladıkları nominal faiz ise %9 olarak gerçekleşmiştir [73].

3.1.2.4. IV. BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ UYGULAMALARI (1979-1983)

Bu Plan'da, konut gereksinmesinin nüfus artışı, hane halkının küçülmesi ve konut yenileme nedenlerinden doğacağı kabul edilmiş ve toplam konut gereksinmesinin 1983 yılı sonuna kadar 1.705.065 birim olacağı tahmin edilerek konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının %14,6 olması benimsenmiş, ancak uygulamada bu oran %19'un altına düşmemiştir. Konut gereksinmesinin ulaştığı büyüklüğün vurgulanması ve özellikle sosyal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konutun üretilmesine olanak veren teknoloji ve örgütlenmeye gerek bulunduğu belirtilmesi bu Plan'ın önemli yönlerinden biridir.

Plan'da belirlenen önemli bir ilke, kentlerdeki arsa kullanımının kamu yararı gözetilerek kanunla düzenlenmesi ve denetim altına alınması, böylece özellikle büyük kentlerde arsa spekülasyonunun ve büyük toprak rantlarının önlenmesidir. Bunun için kamunun elinde bulunan arsa ve arazilerin kamu kredi kurumları ve yerel yönetimlere tahsis edilmesi ve büyük kentlerdeki arsaların toplu konut üretmek amacıyla satın alınması Plan'da önerilen önlemler arasındadır [74].

IV. Plan'da, gecekondü bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin hızlandırılacağı ve iyileştirme bölgelerindeki kamu arsaları üzerinde gecekondusu bulunan yurttaşlara uzun süreli kullanım hakkı tanınacağı belirtilmiştir. Plan'da ayrıca, artan konut gereksinmesinin karşılanması ve ailelerin ucuz, nitelikli ve sağlıklı konuta kavuşmaları için gerekli olan kurumların oluşturulması ve yasal düzenlemelerin yapılması ilkesine de yer verilmiş, ancak siyasi istikrarsızlık nedeniyle değişik hükümetlerin bulunması ve her hükümetin kendi siyasi anlayışına göre politikalar ortaya koyması sonucunda bu dönem bir çözüm arayışı niteliğine bürünmüştür.

- SSK'nın ferdi krediye yönelişi (R.G. 12.7.1978 ve 8.11.1980)
 - Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi (R.G. 15.6.1979)
 - Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği (R.G. 20.6.1979)
 - Bankalar Kanunu'nu değiştiren Kanun Gücünde Kararname (R.G. 31.8.1979)
 - BAĞ-KUR Konut Kredisi Yönetmeliği (R.G. 4.10.1979)
 - Milli Konut Politikası Kararnamesi (R.G. 6.5.1980)
- bu arayış döneminin ürünleridir [75].

Bunlardan başka, konuta tanınan vergi muafiyetlerinde de değişiklikler yapılmıştır. Emlak Vergisi Kanunu'nda 1982 tarihli 2587 sayılı Kanunla yapılan bir değişiklikle tüm konutların tabi olduğu vergi oranı binde 2'ye indirilmiş, ayrıca konut arzını özendirmek amacıyla, 50 bin liradan az olmamak koşuluyla vergi değerinin 1/4'ü de Emlak Vergisi'nden 5 yıl süreyle muaf tutulmuştur. 2587 sayılı Kanunla, arazi vergisinin oranı binde 3'e, arsa vergisinin oranı ise binde 5'e indirilmiştir. Aynı yıl çıkarılan 2588 sayılı Kanun da, 1963'ten beri uygulanmakta olan, taşınmazlardan alınan değer artış vergisini ve Emlak Alım Vergisi'ni yürürlükten kaldırmıştır [76].

5 yıllık enflasyon ortalamasının %46,6 olduğu ve banka faizlerinin nispeten serbest bırakılarak %50'lere tırmandığı bu dönemdeki bütün yasal düzenlemelerin içinde en önemli uygulama, 10.7.1981 tarihinde yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur.

Bundan sonraki bölümde, Planlı Dönem'de konut kredisi veren kuruluşlar ve bunların uygulamalarıyla birlikte 2487 sayılı Kanun da incelenecektir.

3.1.3. 1923-1984 DÖNEMİNDE KONUT KREDİSİ SAĞLAYAN KURULUŞLAR VE UYGULAMALAR

3.1.3.1. TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI'NIN UYGULAMALARI

14.6.1946 gün ve 4947 sayılı Kanunla, Emlak ve Eytam Bankası'nın tüm aktif ve pasiflerini bütün hak ve sorumluluklarıyla devralarak kurulan Türkiye Emlak Kredi Bankası, faaliyette bulunduğu 1988 yılına kadar Türkiye konut piyasasında önemli bir rol oynamıştır. Bankanın kuruluş amacı, konut sahibi olmayanlar için ucuz konut yaptıırıp satmak, ipotek karşılığında konut kredisi vermek, yapı gereçleri endüstrisi ve alım satımıyla uğraşmaktır. Banka bu kuruluş amaçları doğrultusunda, bir yandan konut almak ya da yapmak isteyen kişilere ve konut kooperatiflerine çeşitli türde krediler açmış, diğer yandan da kendi arsaları üzerinde yaptırdığı konutları isteyenlere satmıştır. Bundan başka, 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunları çerçevesinde oluşturulan Toplu Konut Fonları ile Gecekondu Fonu, Afetler Fonu, Konut Edindirme Yardımı, Geliştirme ve Destekleme Fonu

ve yurtdışındaki işçilere açılan kredilerin kullandırılması işlemlerini de yürütmüştür. Bu uygulamalara ilişkin 1984-1988 yılları arasındaki sayısal değerler aşağıda verilmiştir [77].

TABLO 3.1. T.E.K.B. Tarafından İpotekli Kredilere Ayrılan Limitler
Ve Bu Limitlerden Açılan Krediler

YILLAR	KREDİ LİMİTİ (TL)	SAYI	LİMİTLERDEN FİİLEN AÇILAN KREDİ TUTARI (TL)
1984	13 Milyar	9027	8.019.346.000
1985	15 Milyar	9239	9.744.452.000
1986	25 Milyar	37330	25.024.414.000
1987	60 Milyar	33449	33.828.465.000

TABLO 3.2. T.E.K.B. Tarafından Kullandırılan İpotekli Krediler
(Milyon TL)

YILLAR	BANKA KAYNAKLARINDAN AÇILAN İPOTEKLİ KREDİLER	ÇEŞİTLİ FONLARA ARACI OLARAK AÇILAN KREDİLER	TOPLAM İPOTEKLİ KREDİ
1984	31.909.625	115.768.969	147.678.594
1985	41.306.733	325.262.806	366.569.539
1986	80.160.116	601.948.236	682.108.352
1987	154.398.882	1.059.042.110	1.213.440.992

TEKB'nin kendi kaynaklarından sağladığı kredi olanakları içinde, özellikle üzerinde durulması gereken önemli bir uygulama Yapı Tasarruf Hesabı uygulamasıdır. Buna göre, sözleşme tutarının en az dörtte birini 1 yıl süreyle Bankada tutanlara 15 yıl süre ve %16 faizle kredi verilmiştir. Hiç konutu olmayan konut kooperatifleri ortaklarının yararlandıkları Banka kredilerinin süresi 10 yıl, faizi %22'dir. Bu uygulamadaki amaç kişilerin özkaynaklarını mümkün olduğu kadar harekete geçirebilmektir. Ancak alt ve orta grupların gelirleri, konut bedelinin 1/4'ünü biriktirmeye ve 1 yıl dokunmadan bankada tutmaya yeterli olmamış, bu yüzden bu uygulamadan daha çok üst gelir grupları yararlanmışlardır [78].

Bankanın kendi arsaları üzerine yaptırarak satışa sunduğu konutların, 100 m²'nin üzerinde bir alana sahip ve lüks sayılabilecek malzemeler kullanılarak yapılan ve dar gelirliilerin alım gücünün üzerinde bir maliyeti olan konutlar olduğu görülmektedir. Banka ise

buna karşılık çeşitli faktörlerin düşük maliyetle konut yapımına engel olduğunu savunmuştur. Bankanın öne sürdüğü bu faktörler:

- Bankanın mülkiyetindeki arsaların kent içindeki konumları ve o çevredeki sosyo-ekonomik yapıdan kaynaklanan arz-talep mekanizmasının planlama üzerindeki etkisi,
- Bankanın ekonomik gereklere uygun olarak verimlilik ve kârlılık ilkeleri doğrultusunda kendi kâr payını da konut maliyetlerine eklemesi,
- Konut alanlarındaki teknik ve sosyal altyapı ile çevre düzenlemesi de gerçekleştirildiğinden, bu olgularla birlikte plan, proje, sondaj ihalelerinin yanısıra yapımcı firmaların kâr paylarının konut maliyetlerine yansımaları,
- Ucuz arsa temin edebilmek için kent merkezinden uzakta geliştirilen projelerde, bu uzaklığın getirdiği teknik altyapı maliyeti

olarak özetlenebilir [79]. Böylece Banka, lüks konutlar yaptığını kendisi de itiraf etmiş olmaktadır. İstanbul'da Levent ve Ataköy'de örneklerinin görülebileceği bu konutlara dar gelirli bir talep oluşturamayacağı açıktır. Kısaca TEKB'nin kendi kaynaklarından finanse ettiği konut edindirme olanaklarının üst gelir gruplarına yönelik olduğu söylenebilir.

3.1.3.2. SOSYAL SİGORTALAR KURUMU KONUT KREDİLERİ

9.7.1945 tarih ve 4792 sayılı Kanun'la kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından verilen konut kredisi, bu kuruluş kanununun yedek akçelerin işletilmesine dair 20. Maddesi uyarınca başlatılmıştır. SSK, her yıl topladığı sigorta primlerinin %25'ini konut kredisi olarak verme olanağı bulmuştur. Bu krediden yararlanabilmek için işçilerin;

- Konut ve arsa sahibi olmamaları,
- Daha önce bu krediden yararlanmış olmamaları,
- En az 30 ortaklı bir kooperatif kurmaları (geri kalmış bölgeler hariç),
- İl ve ilçe merkezlerinin belediye sınırları içinde ve mutlaka nüfusu 10.000'i aşmış yerleşim yerlerinde 100 m²'den küçük konutlar yaptırmaları,

- Başka bir kooperatife üye olmamaları
öngörülmüştür.

SSK, yapım maliyetinin %10'unu peşin olarak sigortalılardan istemiş ve verdiği kredi miktarı yapım maliyetinin %90'ına kadar çıkabilmiştir. Kurum tarafından verilen konut kredisi tavanı;

- 1964 yılında 40.000 TL
- 1976 " 150.000 TL
- 1979 " 450.000 TL
- 1980 " 600.000 TL
- 1983 " 900.000 TL

olarak belirlenmiştir. Bu kredilerde, 85 m²'den küçük konutlar için 18 yıl vade, 85-100 m² arasındaki konutlar için ise 14 yıl vade öngörülmüş, her tür konut için istenen %8'lik kredi faizi 1983'te %9'a çıkarılmıştır.

1967 yılına kadar, her işçiye açılacak kredinin, o işçinin aylık gelirinin üçte birinden fazla taksit ödemesini gerektirmeyecek ölçüde olması koşulu aranmış ve böylece işçinin mali gücünü aşan konutlara yönelmesi önlenmek istenmiş, ancak işçiler alabilecekleri en yüksek krediyi almayı sürdürmüşlerdir. Bu koşulun 1967 yılında kaldırılmasıyla yanlış bir uygulama ve eğilim yasallaşmıştır.

SSK Konut Kredisi Yönetmeliğinde, 12.7.1978 tarih ve 16344 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yapılan bir değişiklikle sigortalılara, kooperatif kurma koşulu aranmaksızın ferdi konut kredisi verme kararı alınmış, ancak bu karar uygulanmamıştır [80]. Toplu konut mevzuatına göre SSK sigortalı ve kredileri, gerek ferdi kredi gerekse kooperatif kredisi kullanmak yoluyla Toplu Konut Fonu'ndan kredi alabilmektedirler. Bu yüzden, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı 1.1.1985 tarihinden itibaren SSK tarafından verilen kredileri dondurmıştır. Bu tarihe kadar Kurum'a kredi başvurusunda bulunup haksahipliği onaylanan kooperatifler kredi alımına devam etmişlerdir.

1984 yılı sonu itibariyle SSK kredilerinin yıllara ve uygulama şekline göre dağılımı Tablo 3.3. ve Tablo 3.4.'de verilmektedir [81].

TABLO 3.3. SSK Konut Kredilerinin Yıllar İtibariyle Dağılımı

YILLAR	KREDİ AÇILAN KOOP. SAYISI	KONUT SAYISI	AÇILAN KREDİ (Milyar TL)
1978 öncesi	2.869	119.344	11,1
1978	294	15.978	6,8
1979	299	19.635	9,9
1980	201	12.447	9,8
1981	243	13.150	12,9
1982	74	4.781	3,2
1983	55	4.035	4,6
1984	117	9.354	13,0
TOPLAM	4.152	199.234	71,4

TABLO 3.4. SSK Tarafından Açılan Konut Kredilerinin Uygulama Şekline Göre Dağılımı

	KOOPERATİF SAYISI	KONUT SAYISI	AÇILAN KREDİ (Bin TL)
Banka aracılığıyla	279	15.014	511.159
Müesseseler aracılığıyla	-	2.196	16.916
Sandıklar aracılığıyla	-	2.094	17.519
Kurum toplu konutları	-	10.505	2.811.189
Kooperatifler aracılığıyla (1962'den sonra)	4.152	199.234	71.549.761
TOPLAM	4.431	229.043	74.906.544

19.6.1986 tarih ve 19139 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3300 sayılı Kanun'la, 4792 sayılı Kuruluş Kanununun 20. Maddesinin (d) fıkrası: "Sigortalılar ile Kurumdan malûllük ve yaşlılık aylığı veya sürekli tam iş göremezlik geliri almakta olanlara Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kanalı ile konut yapımı için yönetmelikte belirlenecek esaslar dahilinde ikrazlarda bulunmak" şeklinde değiştirilmiş ve Haziran 1986'dan itibaren de uygulamaya başlanmıştır.

Bundan başka, 1.4.1988 tarih ve 19772 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan bir kararla, inşaat seviyesi %70'e gelmiş kooperatiflere 500.000 TL tamamlama kredisi olanağı sağlanmış ve bu artış kısmına %20 faiz uygulanması öngörülmüştür.

3.1.3.3. ORDU YARDIMLAŞMA KURUMU KONUT KREDİLERİ VE UYGULAMALARI

Ordu Yardımlaşma Kurumu 1961 yılında 205 sayılı Kanunla kurulmuş bir sosyal güvenlik kuruluşu olup, konut kredileri vermek ve toplu konut yapmak suretiyle konut piyasasında faaliyet göstermektedir.

OYAK tarafından 1963'ten itibaren verilen konut kredilerinden yararlanmak için 20 yıl fiili hizmet yapmış olmak öngörülmüştür. Bu krediler, konut yapım bedelinin %90'ını karşılamak üzere %5 faiz ve 15 yıl vadeyle verilmiştir. OYAK ferdi kredi taleplerini karşılamasının yanında, üyelerinin kuracağı ve ortak sayısı 20'den az olmayan konut kooperatiflerine de kredi vermiştir. Kullanılan OYAK kredisi toplamı, 1984 yılı sonu itibariyle 7,1 milyar liradır.

1984-1988 yılları arasında ise, 3012 kişiye ferdi olarak toplam 6.055.215.000.-TL, 3530 kooperatife toplam 6.494.690.000.-TL ve 1744 kurum konutuna 5.157.733.000.-TL olmak üzere toplam 17.707.638.000.-TL kredi ödemesi yapılmış, bundan başka 1966 yılından 20.10.1988 tarihine kadar Kurum kaynaklarından toplam 2832 konut yaptırılarak üyelerine teslim edilmiştir [82].

3.1.3.4. BAĞ-KUR KONUT KREDİLERİ

1970'lerin başında 1479 sayılı Kanunla kurulan BAĞ-KUR, bu Kuruluş Kanununun 16. Maddesinin (d) bendi uyarınca Kuruma bağlı esnaf ve bağımsız çalışanlara konut kredisi verme olanağı bulmuş ve 4.10. 1979 tarihli bir yönetmelikte bu uygulamayı yürürlüğe koymuştur. Buna göre, yurt içinde kendisine, eşine ve velayeti altında bulunan çocuklarına ait oturmaya elverişli konutu ya da konut yapacak arsası bulunmayan en az 5 yıllık sigortalılara; nüfusu 10.000'i geçen yerlerde ve il ve ilçe merkezlerinin belediye sınırları içinde kalan alanlarda, 100 m²'yi geçmeyen konutlar yapmak üzere en az 15 ortaklı bir konut kooperatifi kurmak koşuluyla, yapım maliyetinin %80'ini geçmeyecek şekilde 15 yıl vade ve %5 faizle konut kredisi verilmiştir. BAĞ-KUR tarafından verilen kredilerde; kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan, doğal afetlere uğramış bölgelerde kurulan ve yapım keşif bedelinin %25'ini önceden biriktirerek bankada bloke etmiş olan kooperatiflere öncelik tanınmıştır. Bu uygulamada 1976-1980 yılları

arasında 244 kooperatifin 8949 ortağına 1.329.110.438.-TL kredi tahsis edilmiştir [83].

14.3.1985 tarih ve 3165 sayılı Kanunla yukarıda sözü edilen Kanun maddesinde değişiklik yapılmış ve BAĞ-KUR tarafından verilen konut kredileri durdurulmuştur.

3.1.3.5. EMEKLİ SANDIĞI UYGULAMALARI

Emekli Sandığı'nın da, SSK'da olduğu gibi memurlara ya da onların kuracakları konut kooperatiflerine kredi vermesi söz konusudur. Ancak Emekli Sandığı elindeki kaynakları en verimli alanlara yatırmış olmak için daha çok otel ve işhanı yapımına yönelmiş ve konut sorununa ilgi göstermemiştir. Emekli Sandığı'nın bu konudaki tek katkısı, gecekondü bölgelerinin sorunlarını çözmek için İmar ve İskan Bakanlığı'nın emrinde kurulmuş olan fona, 1967 yılından itibaren yılda 30 milyon lira ödemekten ibaret kalmış, bu ödemeleri de 1970'lerin ilk yıllarından başlayarak durdurmuştur [84].

3.1.3.6. BANKA KONUT KREDİLERİ

Konut politikasının uygulanmasında, TEKB gibi kanunla özel görev verilmiş bankaların dışında kalanlar, 7129 sayılı Bankalar Kanunu'nun 50. Maddesi uyarınca, ticaret amacıyla gayrimenkul alım satımıyla uğraşmaktan men edilmişlerdir. Bu maddeye göre bankalar, gayrimenkul yapım ve ticaretiyle uğraşan ortaklıklara katılamazlar ve bu konuda iş yapan gerçek ve tüzel kişilere kredi açamazlar. Ancak inşaat sektöründeki durgunluğun giderilebilmesi için, Bakanlar Kurulu 1979 yılında bir Kanun Hükmünde Kararname (KHK/38) çıkararak Kanun bu maddesini değiştirmiş ve kendisine ya da eşine ait konutu olmayanlara satılmak ya da kiralanmak üzere, nüfusu 100 bini aşan kentlerin belediye sınırları ya da mücavir alanları içinde, İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmış projeleri gereğince toplu ve sosyal konut yapacak kamu kuruluşlarıyla kooperatiflere ya da bunların müteahhitlerine bankalar tarafından kredi açma olanağı sağlanmıştır [85].

Sümerbank bir ara, yapım maliyetinin %15'ini geçmemek koşuluyla, çalışanlarına 15 yıl vade ve %5 faizle kredi açmıştır. Bu

kredilerden yararlanılarak yapılan 2300 konuttan %40'ı memurların, kalan %60 ise işçilerindir. Ancak, Sümerbank topluluğuna bağlı tüm memur ve işçilerin sayısı dikkate alındığında, işçilerin yalnız %4'ünün bu yardımdan yararlandığı görülmektedir [86].

İstanbul Emniyet Sandığı vadesiz tasarruf mevduatı hesabı karakterinde oluşturduğu Yuva Tasarrufu hesabından, başvuruda bulunan ve belli koşulları yerine getiren herkese kademeli olarak ve en çok 100 bin lira olmak üzere kredi vermiştir. Türkiye Vakıflar Bankası ile Türkiye Öğretmenler Bankası'nın kuruluş kanunlarında ipotek karşılığında kredi verebileceklerine dair hüküm olmasına rağmen, T. Vakıflar Bankası bu uygulamayı dar kapsamlı tutarak yaygınlaştırmamış, T. Öğretmenler Bankası ise kuruluş yılları dışında böyle bir uygulamaya girmemiştir [87].

3.1.3.7. ARSA OFİSİ'NİN UYGULAMALARI

Arsa Ofisi, 1969 yılında 1164 sayılı Kanunla, İmar ve İskan Bakanlığına bağlı bir genel müdürlük olarak kurulmuştur. Bu Ofis'in amacı, arsalardaki aşırı fiyat artışlarını ve spekülasyonu önlemek; arsa piyasasında düzenleyici alım satımlar yapmak; konut projeleri, sanayi bölgeleri, turistik tesisler ve kamu hizmetleri için gereken kamulaştırma işlemlerini gerçekleştirmektir. Ancak Ofis'in faaliyet gösterdiği ekonomik dizgenin niteliği ve buna bağlı olarak elindeki kaynakların büyüklüğü bu amaçları gerçekleştirmesini engellemektedir.

Arsa Ofisi Kanunu'na göre Bakanlık, gerekli gördüğü Hazine arsalarını isteyebileceği gibi, belediyelere Hazine'den geçmiş olmakla birlikte, herhangi bir hizmete ayrılmamış olan arsalar da, bedelleri ödenerek bu Ofis'e geçecektir. Hazine arsalarının hızla kamu mülkiyetinden çıkarıldığı ülkemizde Ofis'in Hazine'den arsa alabilmesi son derece güçtür. Öte yandan Maliye Bakanlığı Ofis'e verdiği arsaların karşılığını Ofis'in sermayesinden kesmekte; Ofis'in özel kişilerden arsa satın alma ve şuf'a (öhalim) hakkını kullanma olanağını sınırlamaktadır.

Arsa Ofisi'nin yetkilerinin büyük bir bölümü, arsaların satış koşulları ile ilgilidir. Kanunla Ofis'e elindeki arsaları kiralama

yetkisi de verilmiş, ancak Ofis bu yetkiyi hemen hemen hiç kullanmamıştır.

Kuruluş Kanunu'nun 8. Maddesine göre, Hazine, belediyeler, il özel yönetimleri ve Vakıflar gibi kamu kuruluşları, satışa çıkaracakları arazi ve arsalarını Ofis'e bildirerek öncelikle Ofis'in satın almasına olanak sağlamak zorundadırlar. Fakat sözü edilen kuruluşlar, kanunun bu hükmüne uymaya özen göstermemekte, öte yandan Ofis de mali olanaklarının yetersizliği yüzünden, bu arsalardan satın alıp stok yapamamaktadır. Bundan başka tüm kamu kuruluşları, arsa ve arazi gereksinmelerini Ofis'e bildirmek ve bu gereksinmelerini Ofis eliyle karşılamak zorundadırlar, fakat bu hüküm uygulamada işlememektedir.

Arsa Ofisi tarafından kamu tüzel kişiliğine sahip kuruluşlara satılacak arsaların, bu kuruluşlarca üçüncü kişilere satılamayacağı hükmü Kanun'da yer almaktadır. Ancak bunun sınırı, o arsalar üzerinde yapı yapılmasıdır. Yapı tamamlandıktan sonra arsayla birlikte satışı önleyen bir sınırlama yoktur [88].

Arsa Ofisi'nin çalışmalarıyla ilgili sayısal verilere ulaşmak mümkün olmamıştır. Bununla birlikte, Ofis'in kuruluş amaçlarını gerçekleştirmekte ve istenen sonuçları elde etmekte güçlük çektiği söylenebilir.

3.1.3.8. DEVLET MEMURLARI KONUT EDİNDİRME YÖNETMELİĞİ

20.6.1979 tarihinde çıkarılan bu yönetmeliğe göre, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'nun Ek Geçici ve 1877 sayılı Kanunun 2. Maddesiyle değişik 20. Maddesine dayanılarak, memur aylıklarından kesilen MEYAK kesintilerinin dörtte birine kadar olan bölümünün:

- Sosyal konut üretecek konut kooperatiflerinin kredi verilerek desteklenmesi,
- Kamu kuruluşlarıyla devlet şirketlerince üretilen hazır konutlardan edinmek isteyen memurlara konut kredisi verilmesi,
- Kamu arsaları üzerinde kiralık konut yaptırılarak rotasyon yöntemine göre kullanılması,

- Yeni yerleşim alanlarında arsa ve arazi alınmasına ve altyapı hizmetlerine yardım edilmesi
- amaçları için kullanılması öngörülmüştür.

MEYAK konut yardımlarından yararlanmak isteyen devlet memurlarına; aylıklarından en az 5 yıl süreyle MEYAK kesintisi yapılmış olması ve bir konut kooperatifine üye olma ya da yeni yerleşme bölgelerinde kamu kuruluşları ya da devlet şirketlerince üretilen konutlardan alma koşulunu da getiren yönetmelik kooperatiflere öncelik tanımış, ancak kooperatifler içinde de öncelik sıralaması yapmıştır. Bu sıralama;

- Özel olarak arsa edinmiş olanlar,
 - Yeni yerleşme alanlarında kendilerine arsa tahsis edilmiş olanlar,
 - 775 sayılı Kanundan yararlanarak arsa edinenler
- şeklindedir.

Bu yönetmelik, MEYAK kesintilerinin 1982 yılı başlarında kaldırılması sonucunda uygulanma olanağı bulamamış, yalnız 178 konut kooperatifine 1979-1980 yıllarında 3 milyar lira dolayında kredi verilmiştir [89].

3.1.3.9. 2487 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU

Ölkemizde ortaya çıkan konut açığının büyük boyutlara ulaşması, hükümetleri bu soruna ciddi olarak eğilmek zorunda bırakmış, bu amaçla pek çok yasal düzenlemeye gidilmiştir. Bu çalışmaların yarattığı birikim 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nu doğurmuştur.

10.7.1981 tarih ve 17396 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren bu Kanun'la öngörülen hizmetlerin gerçekleştirilmesi için bir Kamu Konut Fonu oluşturulmuştur. Kanun ayrıca toplu konutların neler olduğu konusuna da açıklık getirmiştir. Kanuna göre toplu konut, imar planı onaylanmış ve yapıma hazır hale getirilmiş yerlerde en az 200 birim, yeni açılacak ve yüzölçümü en az 15 hektar olan yerleşim alanlarında yapılacak 750-1000 birim konut ile bunların ortak kullanılan tesis ve alanları ile işyerleridir. Kanun'da geçen konut sözcüğünün sosyal konut anlamında olduğu belirtilmiş ve

sosyal konut, toplumun yaşam koşullarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt alanı 100 m²'yi geçmeyen konut olarak tanımlanmıştır.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, gerek konutla ilgili olarak çıkarılan ilk müstakil kanun olması, gerekse konut sorununa konulan teşhis açısından önem taşımaktadır. Ancak Kanun'un bazı açılardan yetersiz oluşu istenen başarı düzeyine ulaşmasını engellemiştir.

Bu eksikliklerden birincisi, toplu konutu finanse etmek için kurulan Kamu Konut Fonu'nun kaynaklarının Genel Bütçeye dayandırılmasıdır. Bundan başka, konutların yapımının ya da yaptırılmasının İmar ve İskan Bakanlığı'na bırakılması, toplu konutçuluğu sadece devlete ve kooperatiflere yükleyerek bu konuda büyük bir deneyim ve potansiyeli olan özel sektörün devre dışı bırakılması, Kanun'un amacına ulaşmasına engel olmuştur. Bölüm 2.1.3.2.'deki Tablo 2.14 incelendiğinde, bu uygulamanın konut üretiminde önemli bir canlanma sağlamadığı görülmektedir. Bu kanunla istenen sonuçların elde edilememesi 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nu doğurmuştur.

3.2. 1984 SONRASI UYGULAMALARI

İkinci bölümde söz edilmiş olan, konut piyasası bileşenlerinin kendi özelliklerinden ve piyasa dinamiğinden kaynaklanan sorunların yanı sıra, 3.1.'de anlatılan geçmiş dönem uygulamalarının yetersizliği, ülkemizi büyük bir konut açığı ile karşı karşıya bırakmıştır. 1984 yılından itibaren, başta 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu olmak üzere, çeşitli uygulamalar yürürlüğe konarak konut sorununun çözülmesine çalışılmıştır. Bu bölümde, 1984 yılından itibaren yürürlüğe konulan ve büyük bir bölümü halen uygulanmakta olan politikalar incelenecektir.

3.2.1. 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU

2.3.1984 gün ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun amacı; konut gereksinmesinin karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülke koşullarına ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesidir.

Bu Kanun'la öngörülen hizmetlerin gerçekleştirilebilmesi için T.C. Merkez Bankası nezdinde oluşturulan Toplu Konut Fonu, 2487 sayılı Kanun'la kurulmuş olan Kamu Konut Fonu'nun bakiyesini devralmış, ayrıca Kanun'da belirlenen çeşitli kaynaklarla beslenerek Genel Bütçe'den bağımsız hale getirilmiştir. Toplu Konut Fonu'nun kaynakları;

- Yerli Tekel maddelerinin istihsal vergisinden alınan miktardan,
- Akaryakıt satış fiyatlarından alınan yüzdelerden,
- Diğer kanun ve kararnamelerle Toplu Konut Fonu için verilmesi öngörülen paralardan,
- Yurt dışına çıkanlardan alınan döviz karşılığı meblağlardan,
- Kredi geri ödemelerinden,
- Fon'a kaynak sağlamak amacıyla çıkarılan Hazine kefaletli tahvillerin satışından elde edilen gelirlerden,
- Fon'a yapılacak bağış ve yardımlardan,
- Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok %25'ine kadar alınacak katılım paylarından,
- Fon'a açılacak kredilerden,
- Tekel İdaresi'nin ithal ettiği maddelerden alınan fonlardan oluşmaktadır [90].

Fonun ne şekilde kullanılacağı ise bir Tüzük'le saptanmıştır. Tüzüğe göre Toplu Konut Fonu'nda biriken kaynaklar;

- Toplu konut kredisi, ferdi kredi ve yatırım ve işletme kredisi,
- Konut kredisi faiz farkı (sübvansiyon),
- Toplu konut için arsa temini ve bunun için gereken harcamalar,
- Konutla ilgili araştırmalar ve bunun için gereken harcamalar,
- Turizm altyapıları,
- Kaynak temini amacıyla çıkarılacak tahvil giderleri,
- Kanunun uygulanmasından doğan vergi, resim ve harçlar,
- İdare'nin bütçesine ayrılacak pay,
- Esnaf ve sanatkarlara işyeri yapımı için açılacak krediler,
- Afet bölgelerinde yapılacak konutların finansmanı,
- Köy konutlarının finansmanı ve kredilendirmesi

için kullanılır [91],[92].

Toplu Konut Fonu'na kurulduğu günden Haziran 1991 sonuna kadar sağlanan kaynak toplam 8 trilyon 592 milyar liradır. Bu meblağdan;

- Konut kredisi olarak 5 trilyon 612,4 milyar lira,
- Konut projeleri uygulamaları için 2 trilyon 936 milyar lira,
- Öteki harcamalar için 43,5 milyar lira

ödeme yapılmıştır. Bu tarihe kadar Toplu Konut Fonu kredilerinden yararlanan konut sayısı ise 841.987'dir [93]. Bu kredilerin Şubat 1991 sonu itibariyle dağılımı Tablo 3.5.'de verilmektedir.

Tüzüğün uygulanmasını sağlamak amacıyla hazırlanmış olan Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin amaç ve kapsamı; toplu konut iskan sahalarının tespiti, inşaata hazır hale getirilmesi, kredilendirme ve Fon'un diğer kullanım alanlarına ilişkin esas ve usullerdir. Yürütme sorumluluğu 29.2.1984 gün ve 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun gereğince kurulmuş olan ve daha sonra Kamu Ortaklığı İdaresinden ayrılan Toplu Konut İdaresi'ne verilen bu yönetmelikte, uygulamada ortaya çıkan aksaklıkların giderilmesi ve konut yapımındaki maliyet artışlarına bağlı olarak kredi miktarlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla zaman zaman değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler;

- 17.1.1985 tarih ve 18638 sayılı,
- 28.4.1985 tarih ve 18738 sayılı,
- 17.2.1986 tarih ve 19022 sayılı,
- 12.2.1987 tarih ve 19370 sayılı,
- 30.5.1989 tarih ve 20180 sayılı

Resmî Gazete'lerde yayınlanmıştır.

Bu yönetmelikler uyarınca;

- Toplu konut ferdi kredileri,
 - Konut ferdi kredileri,
 - Konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumları kredileri,
 - Altyapı ve sosyal tesis kredileri,
 - Turizm altyapıları ve araştırmalar,
 - Afet konutları,
 - Sanayi siteleri,
 - Köy konutları,
 - Yurtdışındaki vatandaşlara konut kredileri
- için kaynak sağlanmaktadır.

30.5.1989 tarihli olanın dışındaki yönetmeliklerde 150 m²'ye kadar olan konutlara kredi verilmiş, ayrıca konut sahibi olan kişilerin ikinci ve diğer konutları da kredilendirilmiştir. Krediden yararlanabilmek için Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda bir Alıcı Payı Hesabı açtırılarak, talep edilen kredi miktarına göre belirlenmiş olan belli bir meblağın yatırılması ve en az 6 ay beklenmesi öngörülmüştür. Alıcı Payı Hesabına faiz verilmemiştir. Verilen kredilere ise sabit faiz uygulanmış, geri ödemede sabit aylık taksitlerle geri ödeme ve her yıl artan aylık taksitle geri ödeme olmak üzere iki seçenek sunulmuştur. Geri ödemeye ise, hazır konut alınması durumunda kredinin kullanılmasından 1 ay sonra, yapılmakta olan konutlarda ise yapımın tamamlanmasından 3 ay sonra başlanması öngörülmüş, ayrıca geri ödemeye başlama süresinin, yapım bitsin ya da bitmesin 3 yılı geçemeyeceği belirtilmiştir. Bankanın tesis edeceği ipoteğin tutarı, kullanılan kredinin %50 fazlası olarak saptanmıştır. 30.5.1989 tarihli Yönetmelik, bu ve başka konularda yenilikler getirmiştir. Bu yönetmelikle yapılan değişiklikler aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- Kredilendirilecek konutların alanı 100 m² ile sınırlandırılmıştır.
- Alıcı Payı Hesabına gereken paranın yatırılmasından sonraki bekleme süresi 6 aydan 1 yıla çıkarılmıştır.
- Alıcı Payı Hesabına faiz uygulanması ve bu hesaba yatırılması gereken miktarın tamamlanmasında bu faiz gelirlerinin de dikkate alınması öngörülmüştür.
- Kredi kullanarak edinilecek konutun bulunduğu il sınırları içindeki iskana uygun alanlarda, kredi isteklisinin kendisine, eşine ya da velayeti altındaki çocuklarına ait başka bir konutunun olmaması ve kredinin aile birliği esasına göre bir kere kullanılması koşulu getirilmiştir.
- Kredilerin geri ödenmesinde, başlangıç taksidinin belirlenmesi için memur maaş artışlarına endeksli bir plan, ayrıca krediye kullanma ve geri ödeme süresinde uygulanacak faizlerde Genel Fiyat Artış Oranına endeksli ve idarece belirlenecek bir oran öngörülmüş, kredi geri ödeme süresi ise en fazla 20 yıllla sınırlandırılmıştır.
- Konutlar üzerinde tesis edilecek ipoteğin tutarı bankanın inisiyatifine bırakılmıştır. Halen bankalar kullanılan kredinin %100 fazlası üzerinden ipotek tesis etmektedirler.
- Yapımı süren konutlarda kredi geri ödemesinin, yapımın tamamlandığının ve iskana hazır hale geldiğinin banka tarafından tespit

edildiği tarihten bir sonraki ayın 18. günü başlaması öngörülmüş ve ayrıca bu sürenin ilk hakediş ödemesinin yapıldığı tarihten itibaren 18 ayı geçemeyeceği belirtilmiştir.

- Fon'dan açılacak kredilerden yararlanılarak yapılan konutlarda T.S.E. belgeli yapı elemanı ve malzemesi kullanılması zorunluluğu getirilmiştir.
- Toplu konut yapımında Uygunluk Belgesi başvurusu sırasında çevre düzenlemesi uygulama projesi istenmesine başlanmıştır.
- Kontrollük teşkilatının kurulması ve hakediş düzenleme esasları belirlenmiştir.

Yine 30.5.1989 tarihinde yayınlanan 89/1 sayılı tebliğ ile, bu tarihten önce inşaat ruhsatı alınmış ve inşaatına başlanmış olması koşuluyla konut büyüklüğü 150 m²'ye kadar olan ve inşaat düzeyi %20-89 arasında kalan konutlara da kredi başvurusunda bulunma ve aranan niteliklere sahip olmaları durumunda kredi alma olanağı sağlanmış, bunlara verilecek kredi miktarları inşaat düzeyine göre belirlenmiştir.

1984'ten Şubat 1991 sonuna kadar Fon'dan finanse edilen konutların yıllara ve kredi türlerine göre dağılımı Tablo 3.5.'de verilmiştir [94]. Bu dönemde kredilendirilen konut sayısı 825.107'dir. Oysa Tablo 2.8.'de aynı dönemdeki konut gereksinmesinin 2.185.000 birim olduğu görülmektedir. Başka bir deyişle, Fon'dan kredi açılan konut sayısı gereksinmenin yaklaşık %38'i kadardır. Fon'da biriken kaynakların gereksinmenin tümünü karşılamasını beklemenin gerçekçi bir tutum olmayacağı açıktır. Ancak Fon'un işleyişindeki bazı aksaklıkların düzeltilmesiyle bu kaynağın daha akılcı bir şekilde kullanılması ve daha fazla sayıda konutun kredilendirilmesi mümkün olabilir. Fakat daha önce bu aksaklıkların ortaya konması gereklidir.

Fon'un gelir kaynaklarının %27'si akaryakıttan, %34'ü yerli ve yabancı Tekel maddelerinden, %17'si ithalattan ve %6'sı da yurt dışına çıkanlardan alınan fonlardan oluşmaktadır [95]. 1970'li yıllardakine benzer bir akaryakıt sıkıntısının yaşanması, döviz darboğazına girilmesi ya da hükümetlerin ekonomik politikaları gereğince ithalatın daraltılması, vb. nedenler Fon'da biriken meblağlarda azalmaya yol açabilir. Bu yüzden Fon'un gelirlerinin rastlantısal olduğunu söylemek mümkündür.

TABLO 3.5. Toplu Konut Fonu'ndan Kredilendirilen Konutların Yıllara Göre Dağılımı (Şubat 1991 Sonu itibarıyla)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	TOPLAM
Eski kooperatifler	135.309	50.920	1.349	-	-	-	-	-	187.578
Yeni projeler	-	40.801	122.219	87.444	26.691	1.997	-	22.529	301.681
Toplu konut alanı dışı	-	3.450	16.331	47.764	575	1.134	-	-	69.254
89/1 sayılı tebliğ	-	-	-	-	-	21.588	115.253	14.030	150.871
Ferdi konut kredisi	7.350	17.850	18.820	16.580	28.941	2.959	-	-	92.500
İdarece yaptırılan konutlar	-	-	-	4.015	4.238	870	7.797	-	16.920
Şehit polis aileleri	-	-	245	34	10	43	59	-	391
Yurtdışı işçi kredisi	-	-	-	24	780	3.103	1.900	105	5.912
TOPLAM	142.659	113.021	158.964	155.861	61.235	31.694	125.009	36.664	825.107

Fon'da biriken kaynakların %50'si devlet bütçesine, %10'u Sosyal Yardımlaşma Fonu'na ve %3-6'sı da başka fonlara aktarılmakta, böylece konut kredileri için geriye yalnız Fon'un %34'ü kalmaktadır. İdare bu bakiyenin çoğunu kendi yaptırdığı konutlara aktarmaktadır. İdare 1990 yılında kendi yaptırdığı 7265 konuta 151,2 milyar lira, buna karşılık kooperatiflerin yaptırdığı 264.718 konuta ise 110 milyar lira kredi vermiştir [96]. Başka bir deyişle, aktarılan kaynak İdare'ce yaptırılan konutlarda birim başına yaklaşık 20,8 milyon lira, kooperatif konutlarında ise birim başına yaklaşık 415 bin lira, yani bir İdare konutunun %2'sidir. İdare tarafından yaptırılan konutların çoğunlukla 100 m²'nin üzerinde olduğu ve lüks sayılabilecek malzeme ile yapıldığı bilinmektedir. Dolayısıyla İdare'nin daha çok üst gelir gruplarına yönelik olan kendi konutlarını finanse ettiği görülmektedir.

Fon'dan sağlanan kredilerin konut maliyetleri içindeki payı giderek azalmaktadır. Çeşitli konut büyüklüklerinin Tablo 2.16'daki verilere göre hesaplanmış maliyetleri ile bu konutlara çeşitli yönetmeliklerle verilen krediler ve bu kredilerin maliyet içindeki payı Tablo 3.6. ve Tablo 3.7.'de verilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, bu kredilerin Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken meblağın tamamlanması ve bekleme süresinin sona ermesi koşulu ile kullanıldığı ve 30.5.1989 tarihli Yönetmeliğe kadar Alıcı Payı Hesabına faiz uygulanmadığıdır. Bu süre içinde gerek Alıcı Payı Hesabının, gerekse kredinin enflasyon karşısında kaybettiği değer ve maliyetlerdeki artış dikkate alındığı takdirde, kredinin maliyet içindeki payının Tablo 3.7.'deki değerlerin daha da altına düşeceği ileri sürülebilir.

TABLO 3.6. Toplu Konut Fonu'ndan Verilen Konut Kredisi Limitleri (TL)

YILLAR	≤ 40 m ²	41-60 m ²	61-80 m ²	81-100 m ²	101-150 m ²
1984	1.750.000	1.750.000	2.250.000	2.750.000	3.250.000
1985	1.750.000	1.750.000	2.250.000	2.750.000	3.250.000
1986	2.000.000	2.000.000	2.500.000	3.000.000	3.500.000
1987	2.500.000	2.500.000	3.000.000	3.500.000	3.750.000
1988	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
1989	12.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	-

İdare 1989 yılından 1991 yılına kadar kredi limitlerini artırmamış, ancak 20.9.1991 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan bir tebliğ

TABLO 3.7. Konut Büyüklüğüne Göre Konut Maliyetleri (1000 TL) ve Kredi/Maliyet Oranları (%)

YILLAR	40 m ²		60 m ²		80 m ²		100 m ²		150 m ²	
	MALİYET	KREDİ MAL.	MALİYET	KREDİ MAL.	MALİYET	KREDİ MAL.	MALİYET	KREDİ MAL.	MALİYET	KREDİ MAL.
1984	1.600	109,4	2.400	72,9	3.200	70,3	4.000	68,7	6.000	54,2
1985	2.080	84,1	3.120	56,1	4.160	54,1	5.200	52,9	7.800	41,6
1986	3.000	66,6	4.500	44,4	6.000	41,6	7.500	40,0	11.250	31,1
1987	6.000	41,6	9.000	27,8	12.000	25,0	15.000	23,3	22.500	16,6
1988	8.000	56,2	12.000	37,5	16.000	28,1	20.000	22,5	30.000	15,0
1989	14.000	85,7	21.000	71,4	28.000	53,5	35.000	42,8	-	-
1990	18.000	66,6	27.000	55,5	36.000	41,6	45.000	33,3	-	-
1991	26.000	46,1	39.000	38,5	52.000	28,8	65.000	23,1	-	-

ile, 27.3.1989-30.6.1989 arasında bankalara başvurarak konut kredisi açılan ve inşaat düzeyleri %75 ile %89,99 arasında bulunan kooperatiflere 10 milyon liralık ek kredi olanağı sağlamış, ayrıca 16.10.1991 tarihinde konut başına 2,5 milyon lira olan altyapı kredisini 5 milyon liraya yükseltmiştir.

Açılacak kredi limitinin belirlenmesindeki tek ölçüt konutun büyüklüğüdür. Kredi isteklisinin gelir durumu, dolayısıyla krediye gerçekten gereksinme duyup duymadığı ya da alınan krediyi geri ödeyecek mali gücünün olup olmadığı araştırılmamaktadır. Buna, kredi isteklisinin almak istediği konutun ekonomik gücüne uygun olup olmadığının araştırılması da dahil edilebilir. Konut büyüklüğü arttıkça kredi/maliyet oranının düşmesi küçük konutu özendirmeye yöneliktir. Fakat Toplu Konut Fonu'ndan kredilendirilen konutların büyüklüğüne göre dağılımı incelendiğinde bu konutlardan %60'ının 81-100 m², %31,8'inin de 101-150 m² olduğu görülmektedir. 80 m²'den küçük konutların oranı ise sadece %8,2'dir. Buna karşılık kredi kullananların %39'u memur, %32'si işçi, %5'i ise emeklidir [97]. Bu verilere dayanarak, dar gelirli grupların ödeme güçlerini aşan büyük konutlara yöneldikleri ve kredi geri dönüşlerinde ödeme güçlüğü içine düşmelerinin büyük bir olasılık olduğu söylenebilir. Bu sayısal verilerin bir diğer yorumu ise, büyük konutları talep eden memurların üst düzey bürokratlar olduğu, işçilerin ise sosyal güvenlik kuruluşlarına bağlı olmakla birlikte, beyaz yakalı tabir edilen kesimden oldukları, dolayısıyla dar gelirli gruba dahil edilmelerinin yanıltıcı olduğu şeklinde yapılabilir.

Alıcı Payı Hesabı uygulamasının amacı, bireylerin özkaynaklarını harekete geçirerek konut piyasasına akmasını sağlamaktır. Ancak, 2.3.1.1. ve 2.3.1.2.'de söz edildiği gibi kişi başına gelirin düşük ve gelir dağılımının bozuk olduğu ülkemizde, bireylerin bu yolla para biriktirmesi büyük güçlüklerle gerçekleşmektedir. Alıcı Payı Hesabı'na yatırılması gereken meblağın tamamlanmasından sonra bir yıl beklenmesi, ve bu paranın krediyle birlikte, ancak öbür özkaynaklarla yapı %20 düzeyine getirilince kullanılabilmesi, bu paraların enflasyon karşısında değerinin korunması sorununu gündeme getirmektedir. Son yönetmelikle Alıcı Payı Hesabı'na faiz uygulanmaya başlamıştır. Fakat bu paranın mümkün olan en kısa zamanda yapıya dönüştürülmesi paranın değerini belirlenecek olan faiz oranından daha iyi koruyacaktır.

Kredinin kullanılmasından sonra 18 ay içinde, yapı bitsin ya da bitmesin, geri ödemelerin başlaması öngörülmektedir. Bu hüküm yapıım süresinin 18 aya sığdırılmasını özendirir niteliktedir. Ancak ekonomik güçlüklerden ötürü ileri yapıım yöntemlerinin kullanılamaması, dolayısıyla üretimin çoğunlukla geleneksel yöntemlerle gerçekleşmesi karşısında, geri ödemenin bu denli kısa bir süre sonunda başlaması kredi kullanan kişinin ödeme gücünün zorlanması sonucunu doğuracaktır.

Geri ödemede uygulanacak faizin memur maaş artış oranı ve genel fiyat artış oranına endekslenmesi, Fon'u enflasyon karşısında erimekten korumayı amaçlayarak alınmış bir önlemdir. 1989 Yönetmeliğine göre alınan kredilere geri ödemelerde 1990 yılının ilk altı ayı için %30, ikinci altı ayı için de %25 faiz uygulanmış ve böylece bileşik faiz oranı %62,5'u bulmuştur. Buna göre 1989'da 10 milyon lira kredi alan bir kişinin 1991 yılında geri ödemesi gereken miktar 25 milyon 390 bin lira olmuştur [98]. Bu durumda kredi kullanan kişilerin çoğu önemli bir ödeme güclüğü içine düşmektedirler.

Kredi limitleri meblağ olarak belirlenmektedir. Ayrıca kredi dağıtılmasında kredi isteklisinin gelir durumu, konutun bulunduğu yer ve büyüklüğü, vb. konularda herhangi bir öncelik belirlenmemiştir, bütün konutlar için tek bir kredi modeli uygulanmaktadır. Kredilerin yöneleceği gelir grupları, meslek dalları, bölgeler, konut türleri, vb. saptanmamış olduğu için Fon'un kaynakları krediden yararlanan kesimin sınırlarını belirlemekte ve kredilerden ilk aşamada üst gelir grupları yararlanmaktadır. Görüldüğü gibi, 30.5.1989 tarihli Yönetmelik önemli bazı değişiklikler öngörmekle birlikte, konut sorunu köklü bir çözüm getirmemiştir.

Dış ülkelerde uygulanan konut finansman modelleri incelendikten sonra, çözüm önerilerinin neler olabileceği irdelenecektir.

3.2.2. FAİZSİZ KONUT KREDİSİ YÖNETMELİĞİ

12.2.1987 tarih ve 19370 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan yönetmeliklerde devlet memurları ve diğer kamu görevlileri ile 506 sayılı Kanuna tabi sigortalılara ve bunların emeklilerine faizsiz konut kredisi açılmasına ilişkin hükümler getirilmiştir.

Bu kredilerden;

- 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'na göre çalıştırılan ve hizmet süresi en az 10 yıl olan devlet memurları ve diğer kamu görevlileri,
- 506 sayılı Kanunla tabi olarak çalışanlardan, kredi talep tarihinden geriye doğru en az 10 yıl sigortalı olup, bütün sigorta kollarında en az 1800 gün prim ödemiş olanlar,
- SSK'dan malülliük, yaşlılık ya da sürekli tam işgöremezlik aylığı alanlar

bağlı bulundukları kuruluşun bütçesine her yıl konacak kaynağın Toplu Konut Fonu'na aktarılması ile bir kereye mahsus olmak üzere yararlanırlar. Kredi, kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının adına herhangi bir yerleşme yerinde tapuda kayıtlı konutu olmayanlara Toplu Konut Fonu'ndan verilen kredi ile birlikte ve aynı esaslara göre kullanılır.

Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği'nin ilk yayınlandığı tarihte 750.000.-TL olarak belirlenen kredi tutarı 26.2.1988'de 1.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. 20.10.1988 tarihi itibarıyla;

- 59.651 memur,
- 8.465 Kamu İktisadi Teşebbüsü mensubu,
- 24.003 sigortalı

olmak üzere toplam 92.119 kişi bu krediden yararlanmıştır. Açılan kredi tutarı 63 milyar lira, yapılan ödeme ise 53 milyar liradır [99]. Faizsiz Konut Kredileri 1989 yılında ikinci bir emre kadar durdurulmuştur.

3.2.3. 3320 SAYILI MEMURLAR VE İŞÇİLER İLE BUNLARIN EMEKLİLERİNE KONUT EDİNDİRME YARDIMI YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kısaca Konut Edindirme Yardımı olarak adlandırılan bu Kanunla göre uygulamalar 17.1.1987 tarih ve 19344 sayılı Resmi Gazete'de Uygulama Yönetmeliği'nin yayımlanmasından sonra başlamıştır.

3320 sayılı Kanunla göre;

- Devlet memurları ve kamu görevlileri,
- T.C. Emekli Sandığı'ndan emeklilik ve malülliük aylığı alanlar,

- 10 ve daha fazla sayıda işçi çalıştıran işyerlerinde çalışan işçiler,
- 506 ve 991 sayılı Kanunlara göre emeklilik ve malûllük aylığı alanlar

talebe bağlı olmaksızın Konut Edindirme Yardımı'ndan yararlandırılmaktadırlar. Evli çiftlerden, eşlerden her ikisinin de yardıma hak kazanması durumunda, yardım yalnız aile reisine yapılmaktadır. Sözleşmeli personel, yurtdışına sürekli göreve atananlar bu görevde kaldıkları süre içinde, kurum ya da işveren tarafından tahsis ya da temin edilmiş konutlarda oturanlar burada oturdukları sürece ve emeklilerden bağımsız konutu olanlar yardımdan yararlanamazlar.

Yardım süresi 180 aydır. Devlet memurlarına ve kamu görevlilerine çalıştıkları kurum, emeklilere T.C. Emekli Sandığı, işçilere işveren, yaşlılık ve malûllük aylığı alanlara SSK tarafından, 1.1.1991'den itibaren geçerli olmak üzere yapılacak yardım miktarı;

- İlk altı aylık dönem için ayda 17.500.-TL
- İkinci altı aylık dönem için ayda 37.500.-TL
- Üçüncü altı aylık dönem için ayda 45.000.-TL
- Dördüncü altı aylık dönem için ayda 58.000.-TL
- Daha sonraki dönemler için ayda 80.000.-TL'dir.

Yardımdan konut alımında yararlanabilmek için konutu bulunmayanlara en az 18 ay, konutu bulunanlara ise en az 36 ay süreyle yardım yapılmış olması gerekmektedir. Bu kişiler bitmiş ya da yapılmakta olan konutların satın alınması ya da Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanarak edindikleri konutlarının kredi borcunun geri ödenmesi amacıyla yardımdan yararlanabilirler. Ayrıca kredi kullanım tarihine kadar birikmiş olan yardım ve faizi, Alıcı Payı Hesabına yatırılmak suretiyle de kullanılabilir. Yardım, kullanım alanı 75 m²'yi geçmeyen konutların 60 m²'si için kullandırılmaktadır.

Bu paralar Türkiye Emlak Bankası'nda toplanmakta ve söz konusu hesaplara banka tarafından altı ay vadeli mevduata uygulanan oranda faiz tahakkuk ettirilmektedir. Toplu Konut İdaresi bu paraları Devlet Tahvili, Hazine Bonosu ya da Gelir Ortaklığı Senedi'ne yatırmak suretiyle de faizlendirmekte, ve yardımın hak sahiplerine ödenmesinde faiz gelirlerini de dikkate almaktadır.

Emlak Bankası nezdindeki Konut Edindirme Yardımı hesabında Mayıs 1991 sonu itibariyle 7,2 trilyon lira biriktiği, hesapta biriken anapara toplamının ise 4.685.196 milyon liraya ulaştığı belirtilmektedir. İşçi ve memurlarla bunların emeklilerine yapılan yardım 135 milyar lirayı bulurken, paranın geri kalanı banka faizi ve çeşitli kamu menkul kıymetlerine yatırım yapılarak değerlendirilmiştir. Hesaptaki paranın yaklaşık 3,5 trilyon liralık kısmı bankaya yatırılmış ve bundan 31.5.1991 itibariyle 1.073.600 milyon lira faiz elde edilmiştir. Aynı sürede Kamu Ortaklığı Fonu menkulleri, TEK tahvili, devlet tahvili, dolar ve mark üzerinden dövizde endeksli devlet tahvili ile ECU üzerinden dövizde endeksli Toplu Konut Fonu tahvillerine toplam 3.139 milyar liralık yatırım yapılmıştır [100].

Görüldüğü gibi, bu hesapta biriken para büyük meblağlara ulaşmıştır. Buna karşılık, bu meblağdan çalışanlarla emeklilere dönen kısım çok küçük oran oluşturmaktadır, yani bu önemli kaynak konut sektörüne aktarılmamaktadır.

3.2.4. KONUT SERTİFİKALARI YÖNETMELİĞİ

Konut sertifikası, brüt 1 m² konuta eşdeğer, hamiline yazılı bir menkul değerdir. Uygulama Yönetmeliği 15.10.1989 tarih ve 20313 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren konut sertifikaları, 250 bin adet olarak 19.10.1989 tarihinde Türkiye Emlak Bankası, Halkbank ve Töbank şubelerinde satışa çıkarılmış ve bu tarihteki asgari nakit değeri 735 bin lira olarak ilan edilmiştir. 6.11.1989 tarihinde Menkul Kıymetler Borsası'na kote edilen sertifikalar Borsa İkinci Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

Konut sertifikasının piyasaya sürülmesindeki amaç, tasarrufların teşviki ve konut maliyet artışlarına karşı korunmasının yanı sıra, TKİ tarafından yaptırılmakta olan uydu-kent projeleri için yeni bir finansman kaynağı yaratmak olarak özetlenebilir. Ayrıca TKİ tarafından amacın, devleti yavaş yavaş konut finansman sisteminden çıkarmak, devletin konut sübvansiyonunu ortadan kaldırmak ve büyük finansman kuruluşlarının aynı uygulamaya girmesi için örnek oluşturmak olduğu ifade edilmiştir [101]. Sertifikaların nakit değerleri piyasada belirlenmekte, ancak asgari nakit değeri TKİ tarafından inşaat

maliyetleri ve piyasa koşulları esas alınarak saptanmakta ve her ayın onuncu iş günü ilan edilmektedir. Ekim 1989'da 735.000 lira olan sertifikaların asgari nakit değeri Mart 1992'de 2.120.000 liraya ulaşarak %188'lik bir artış sağlamıştır.

Beş yıl vadeli olan konut sertifikaları bu süre içinde istenildiği zaman nakte çevrilme ve bu sırada vergiden muaf tutulma olanağına sahiptirler. Vade bitiminde konut alımında kullanılmayan sertifikaların idare tarafından ilan edilen en son nakit değer üzerinden nakte çevirileceği belirtilmiştir. Her sertifika üzerinde yazılı olan toplu konut projesi için geçerlidir ve standart konutu temsil ettiklerinden şerefiye payı dahil değildir. Şu anda piyasada işlem görmekte olan konutlar idare tarafından İstanbul Halkalı'da yaptırılmakta olan konutların karşılığıdır. Bu proje kapsamında inşa ettirilen 1. Etap konutların sertifika karşılığında satışına ilişkin başvurular 11.6.1990-15.6.1990 tarihleri arasında kabul edilmiş ve isteklilerden istenen konut büyüklüğüne göre asgari sertifika istenmiştir. Bu uygulamaya göre;

- 49-56 m² arasındaki konutlar için 18 sertifika,
- 57-66 m² arasındaki konutlar için 25 sertifika,
- 67-104 m² arasındaki konutlar için 35 sertifika,
- 105-120 m² arasındaki konutlar için 45 sertifika,
- 121 m²'den büyük konutlar için konut büyüklüğünün yarısı kadar sertifika

talep edilmiş, kalan miktarın ise idare tarafından ilan edilecek konut teslim tarihinde bankaya verilmesi öngörülmüştür. Brüt 120 m²'ye kadar olan konutlardan almak isteyenler, Yönetmeliğe göre, diledikleri takdirde bu konutların 30 m²'sine karşılık olan kısmı için Toplu Konut Fonu'ndan kredi alma olanağına sahiptirler. Konut alımı için yapılan başvurular, başvuru tarih ve sırasına göre değerlendirilmektedir. Alıcı adaylara tahsis edilen konut karşılığında Konut Alıcı Aday Belgesi verilmiştir. İsteklilerin konut tahsisinden sonra adaylıktan vazgeçmeleri durumunda, başvuru sırasında teslim ettikleri sertifikalar iade edilmemekte, sertifikaların bedeli tahsis tarihinden önceki son ilan değeri üzerinden nakten ödenmektedir. Bu bedel Mayıs 1990 itibariyle 930.000 liradır.

Şerefiye payı %9 olarak ilan edilmiştir ve anahtar teslimi tarihindeki sertifika değeri üzerinden hesaplanmaktadır. Benzer şekilde 30 m² için kullanılan kredi borcu da anahtar teslimi tarihindeki sertifika değeri üzerinden hesap edilmektedir.

Başlangıçta büyük umutlar bağlanan ve halk arasında ilgi toplayan konut sertifikası uygulamasının yetersizlikleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Her şeyden önce Konut Sertifikası Uygulama Yönetmeliği ile 30.5.1989 tarihli Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin bazı olumlu hükümleri çelişmektedir. Konut sertifikasıyla 120 m²'ye kadar konut almak ve bunun 30 m²'si için Fon'dan kredi kullanmak olanaklıdır. Bu durum Toplu Konut Kanunu Yönetmeliği'nin, 100 m²'nin üzerindeki konutlara kredi verilmemesi ilkesine aykırıdır. Ayrıca sertifika sahipleri için, ikinci konuta kredi verilmemesine ilişkin yönetmelik ilkesi de askıya alınmıştır.

Konut Sertifikası Yönetmeliği'nde, konut alımında kullanılmayan sertifikaların ilan edilecek en son fiyat üzerinden geri alınacağı belirtilmiştir. Buna karşılık, konut tahsisinden sonra konut alımından vazgeçilmesi durumunda sertifikaların bedeli, tahsis tarihinden önceki son ilan değeri üzerinden nakte çevrilmektedir.

Şerefiye ve konut kredisi borcu anahtar teslimi tarihindeki sertifika değeri üzerinden hesaplanmakta, böylece konutların teslimi geciktikçe bu bedeller de artmaktadır. Esasen, konutların teslim tarihinin gecikmesi, konutların başvuru tarihinden bir yıl sonra teslim edilmesi ilkesi ile çelişmektedir.

Konutların 30 m²'si için kullanılan kredilerin geri ödenmesinde 30.5.1989 tarihli Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin ilkeleri geçerli olduğundan, aynı sorunlar burada da söz konusudur.

En önemli sorunlardan birisi de sertifikaların nakit değerlerinin pahalı oluşudur. Bugünkü değeri 2 milyon lirayı aşan sertifikalara dar gelirli kesimlerin talep oluşturması son derece güçtür.

Görüldüğü gibi, konut sertifikaları konut sorununa çözüm olmaktan uzak bir görüntü sergilemekte ve piyasadan bir tür para çekme mekanizması olduğu kuşkusunu uyandırmaktadır.

3.2.5. ARSA SERTİFİKALARI YÖNETMELİĞİ

Konutun 2.1.1.2.'de söz edilmiş olan toprağa bağlı olma özelliği konut-arsa bağlantısını zorunlu kılmaktadır. Arsa taşınamazlık, üretilemezlik, vb. gibi tümüyle kendine özgü özellikleri olan ekonomik bir maldır. 2.2.1.'de söz edilen bu özelliklerinden ötürü yapılaşmaya elverişli arsa her zaman pahalı olmuş ve konut piyasasında faaliyet gösteren grupların karşısına önemli bir maliyet unsuru olarak çıkmıştır.

Ülkemizde yapılaşmaya elverişli arsa üretimi için değişik politikalar denenmiş, bu politikalar çerçevesinde Arsa Ofisi, belediyeler gibi kuruluşlara yetkiler verilmiş, fakat bu uygulamalar gerek bu kuruluşların mali güçlerinin sınırlılığı, gerekse başka nedenler yüzünden sorunun çözümünde yetersiz kalmıştır. Bu konuya ilişkin son uygulama 1989 yılında Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na bağlı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından satışa çıkarılan arsa sertifikalarıdır. Buna göre çeşitli ellerde bulunan Hazine arsaları konumuna göre çeşitli kategorilere ayrılmış ve sertifika bedelleri

- A tipi için 10 milyon lira,
- B tipi için 8 milyon lira,
- C tipi için 6 milyon lira,
- D tipi için 4 milyon lira,
- E ve F tipi için 2 milyon lira

olarak saptanmıştır. Sertifikaların bu bedeller üzerinden peşin, ya da yarısı peşin yarısı bir yıl içinde iki eşit taksitte satılması, isime yazılı olması ve başkalarına devredilememesi ya da değiştirilememesi öngörülmüştür. Sertifika sahipleri diledikleri takdirde sertifikalarını Arsa Ofisi'ne iade edebilecekler ve ödedikleri bedelleri Ofis'ten geri alabileceklerdir.

Söz konusu arsaların imar durumu ve altyapı çalışmaları tamamlandıktan sonra, sertifika sahiplerine noter huzurunda çekilen kura ile belirlenen arsaları tahsis edilmekte ve tapuları verilmektedir. Arsalara Arsa Ofisi'nce belirlenen sürede imar planına uygun inşaat yapılmadıkça üçüncü şahıslara satışı ya da devri söz konusu değildir. Arsa Ofisi Ekim 1991 sonu itibarıyla 17.443 adet arsa satarak

karşılığında 27 milyar lira gelir elde etmiştir. Yine aynı tarih itibarıyla 2.084.269 m²'lik alanda arsa üretimi çalışmaları sürmekte olup, bu alanda 14.131 adet arsa üretilecektir.

Arsa sertifikalarının üzerine konut yapılmadan üçüncü şahıslara satılamaması ya da devredilememesi, sertifikaları geri almaya sadece Arsa Ofisi'nin yetkili oluşu ve belirli bir süre içinde inşaat yapma zorunluluğu spekülasyona engel olmaya yönelik ve olumlu sayılabilecek girişimlerdir. Ancak sertifika sahiplerinin hangi arsayı alacaklarının belli olmayışı uygulamada karışıklığa neden olmuştur. Arsa Ofisi Ekim 1991'de gazetelere ilan vererek arsaların teslimatının başladığını duyurmuş, ancak üretilen arsaların yer, konum ve imar durumları sertifika sahiplerinin istek ve beklentilerine yeterince uygun olmadığından teslimatta güçlük çıkmıştır. Örneğin tek katlı müstakil bina yapımına uygun D tipi sertifikası olanlara, çok katlı bina yapımı için ayrılan F tipi arsa verilmek istenmiştir. Böylece bazı sertifika sahipleri zamanında sertifikalarını arsaya dönüştürememişlerdir [102].

Öte yandan sertifika sahipleri uzun süre bekledikleri halde arsalarını alamadıklarından şikayet etmektedirler. Buna karşılık Arsa Ofisi yetkilileri Hazine arazilerinin tapulu arsa haline dönüştürülebilmesi işlemlerinin oldukça ayrıntılı ve çok yönlü olduğunu ve bu işlemlerin kesinlikle eksiksiz olarak yapılmasının zorunlu olduğunu, bu yüzden zaman aldığını ifade etmektedirler.

3.2.6. MEMURLARA FERDİ KONUT KREDİSİ VERİLMESİNİ SAĞLAYAN TEBLİĞ

1.9.1991 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan bir tebliğ ile genel ve katma bütçeli kamu kuruluşlarında çalışan memurlara ferdi konut kredisi verilebilmesine olanak sağlanmıştır. Bu tebliğe göre genel ve katma bütçeli kuruluşlar, konut alımı ve yapımı için bütçelerinde yer alan ödeneklerden uygun görecekları miktarı bu amacı gerçekleştirmek üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ödeyebileceklerdir. Bu miktar kuruluşların teklifi üzerine bütçelerinde yeniden açılacak bir tertibe Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca aktarılacaktır.

Kuruluşlarca TKİ'ne ödenen miktarlar, kredi dönüşü ve faizleriyle birlikte idare tarafından bir kamu bankasında açtırılacak özel

bir hesapta toplanacak ve ödemeyi yapan kuruluşlar adına ayrı bir şekilde izlenecektir. Bu hesapta biriken meblağ ilgili kuruluşlarca tekrar personeli için konut edindirmek amacıyla kullanılabilecektir.

Konut edindirilecek personelin en az 10 yıllık hizmeti ve kamu konutlarından yararlanmamış olması; kendisine, eşine ya da velayeti altındaki çocuklarına ait konutunun bulunmaması ve Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanıyor olmaması gerekmektedir. Verilecek kredi ilgilinin net maaşının altmış katını ya da konutun fiyatını aşmayacaktır. Bir kamu bankası aracılığıyla kullanılacak olan bu krediden eski ya da yeni bir konut almak için yararlanılabilecektir.

Konut edindirilen personel borçlandırılacak ve borç miktarı personelin maaşından ilgili kuruluşça kesilerek, adı geçen idarece adı geçen hesaba yatırılacaktır. Aylık geri ödemeler ilgilinin net maaşının %25'inden fazla olmayacaktır. İlgilinin borcunun tamamını ya da geri kalan bölümünü ödemedi emekli olması durumunda, kalan borç emekli ikramiyesinin ya da kıdem tazminatının ödenmesi sırasında bir kerede tahsil edilecektir. Ancak emekli ikramiyesi ya da kıdem tazminatı bu borcu ödemeye yetmezse, kalan borç miktarı emekli maaşından %20 oranında tahsil edilecektir.

Bu esaslar çerçevesinde konut sahibi olan kişi hiç bir şekilde kamu konutlarından yararlandırılmayacak ve Devlet kanalıyla konut sahibi olduğu özlük dosyasına işlenecektir.

Bu tebliğ olumlu bir girişim olmakla birlikte, uygulamada gerekli olan bazı bilgileri içermemektedir. Kredi faizinin hesap yöntemi ve faiz oranının kaç olacağı ifade edilmemektedir. Buna karşılık kredinin nasıl geri ödeneceği bütün ayrıntılarıyla belirtilmiştir. Bir diğer önemli nokta da tebliğin yeni bir kaynak getirmemesi, kaynağın Genel Bütçe'ye bağımlı olma özelliğini taşımasıdır.

Uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihin oldukça yeni olması, bu konu ile ilgili sayısal veriler elde etmeyi engellemiştir. Bu tebliğin getirdiği hükümlerin başarı derecesi zaman içinde ortaya çıkacaktır.

3.2.7. BANKALARIN KONUT KREDİSİ UYGULAMALARI

1980'li yıllardaki hızlı enflasyon, buna paralel olarak uygulanan sıkı para politikası ve böylece ortaya çıkan yüksek faizler bankaları topladıkları büyük meblağları sanayi ve ticaret kesimine aktaramama sorunuyla karşı karşıya bırakmıştır. Bu durum karşısında çözüm arayışına giren bankalar, önce tüketici kredisi vermeye başlamışlar, daha sonra da Bankalar Kanunu'nun bankaların gayrimenkul ipoteği karşılığında kredi vermelerine izin vermeyen 50. maddesinin değiştirilmesiyle konut almak isteyenlere verdikleri konut kredileri yaygınlık kazanmaya başlamıştır. Halen ferdi konut kredisi veren bankalar;

- Türkiye Emlak Bankası
- Pamukbank
- İmar Bankası
- Yapı Kredi Bankası
- Türkiye İş Bankası
- Akbank
- Töbank'tır.

Bankaların kredi kullanırken dikkate aldıkları ölçütler, kredi limiti, vade ve faizler farklılık göstermektedir.

3.2.7.1. TÜRKİYE EMLAK BANKASI KONUT KREDİLERİ VE UYGULAMALARI

Türkiye Emlak Kredi Bankası ve Anadolu Bankası'nın birleşmesinden doğan Türkiye Emlak Bankası'nın 8.1.1988 tarih ve 19685 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Ana Statü'süne göre, bankanın amaçları arasında konut sektörü bankası görevini yürütmek ve konut sektörünü kredilendirmek bulunmaktadır. Banka bu amacı gerçekleştirmek için, diğer bankacılık faaliyetlerinin yanında;

- Arsaları ile birlikte hazır ve yapılacak binaların ipoteği karşılığında ikrazlarda bulunmak ve krediler vermek,
- Bankaya ve başkalarına ait arsalar üzerinde kârlılık ve verimlilik ilkeleri gözönünde tutularak bina yapmak, bunları peşin ya da ipotek karşılığı taksitle satmak,
- Her türlü gayrimenkul satın almak ve satmak, gerektiğinde arsa ve arazileri ifraz ve imar suretiyle satmak ya da müdahale etmek,

- Örnek yerleşim alanları kurarak, düzgün şehirleşmeye ve güzel yapılaşmaya önderlik etmek,
 - Yapı ve yapı malzemesi sanayisi kurmak, ticaretini yapmak, bu konuda kurulmuş ortaklıklara katılmak,
 - Tasarrufların konut finansmanına dönüştürülmesini sağlamak amacıyla yurt içinde ve yurt dışında yapı tasarruf sandıkları kurmak, kurulmuş ve kurulacak bu tür sandıklara katılmak,
- faaliyetlerinde bulunabilecektir.

Emlak Bankası, Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan ve bundan önceki bölümlerde söz edilmiş olan çeşitli faaliyetlerin hak sahiplerine ulaştırılmasında da aracılık etmektedir.

A- Yuva Kredisi:

Bankanın kendi kaynaklarından finanse ettiği uygulamaların en önemlilerinden biri Yuva Kredisi adı altında verdiği ferdi konut kredisidir. Bu kredinin miktarı 15 milyon liradan başlayıp basamaklarla artarak 240 milyon liraya kadar çıkmaktadır. Bu krediden yararlanabilmek için bankada Yuva Hesabı adlı bir hesap açılması ve talep edilen kredinin 1/3'üne karşılık olan bir meblağın defaten bu hesaba yatırılması ve banka yöntemlerine göre yapılacak bir araştırmada kredi isteklisinin mali durumunun uygun bulunması zorunludur.

Banka, kredi kullanımında bazı seçenekler getirmektedir. Bunlardan birincisi Kredi Niyet Mektuplu Yuva Kredisi'dir. Bu uygulamaya göre Yuva Hesabı'na yatırılan paranın 6 ay süreyle bu hesapta beklemesi gerekmektedir. Banka araştırmasında durumu uygun bulunarak krediye hak kazanan kişilere en çok 45 gün içinde krediye hak kazandığını belirten bir Kredi Niyet Mektubu verilir. Bu belgeyle bekleme süresi içinde konut satın almak mümkündür. Kredi Niyet Mektubu ya da bekleme süresi sonunda, Yuva Hesabı'na yatırılan meblağ ile birlikte hak sahibine ödenen krediye aylık %4,75 faiz uygulanmaktadır.

Bir diğer seçenekte 6 ay beklemeden üç gün içinde 240 milyon lira ya da 120 bin Alman Markı'na kadar kredi almak olanağı vardır. Bu durumda uygulanan kredi faiz oranı, aylık %5,5'tur. Kredi niyet mektubu ya da beklemesiz Yuva Kredisi'yle alınmak istenen konutun net

kullanım alanının 150 m²'yi, yapı kullanma izin belgesinin ise 3 yılı geçmemesi gerekmektedir.

Üçüncü seçenek olan Yuva İnşaat Kredisi ile, net kullanım alanı 150 m²'yi geçmeyen ve inşaat düzeyi en az %70 olan inşa halinde konut satın almak mümkündür. Bu kredinin tavanı 120 milyon liradır.

Bütün seçeneklerde Yuva Hesabı açılması ve kredi miktarının, banka ekspertiz raporunda belirtilen konut değerinin %80'ini karşılaması esastır. Banka teminat olarak satın alınan konut üzerine kredi miktarının %100 fazlası ile ipotek tesis etmektedir. Kredinin kullanılmasından 1 ay sonra başlayan geri ödemelerin süresi 1 yıl ile 5 yıl arasında değişmektedir. Geri ödemeler kredi kullanıcısının gücüne ve tercihinine göre belirlenen vadede ve aylık taksitler halinde gerçekleştirilmektedir.

Kredi isteklisinin Yuva Hesabını kredi kullanımından önce kapatması durumunda hesaba faiz verilmemektedir. Yine taahhünameyi feshederek hesabın kapatılması ile aynı şekilde krediye hak kazanan Yuva Hesabı sahibine bu hesaptaki parası için kredi kullanımına kadar faiz verilmemektedir.

B- Bankanın Yaptırdığı Konutlar:

İstanbul'da Ataköy ve Levent mahallelerinin kurucusu olan Emlak ve Kredi Bankasının mirasçısı olan Emlak Bankası da İstanbul, Ankara, İzmir, İzmit ve Eskişehir'de uygulamakta olduğu projelerle konut yapımını sürdürmektedir. Bu projeler içinde en önemlilerinden biri İstanbul-Avcılar bölgesinde 4,7 milyon m² arazi üzerinde yer alan ve 16.000 konuttan oluşacak Bahçeşehir projesidir. Sekiz ayrı tip konuttan oluşan bu projenin ilk etabı olan 3.500 birimden Eylül 1991 itibariyle yapımı sürmekte olan 675 adedinin 500'ü satılmıştır. 70-180 m² arasında değişen 12 tip apartman dairesinin fiyatı 200 milyon liradan, villaların en ucuz tipinin fiyatı ise 500 milyon liradan başlamaktadır [103].

Bankanın yürütmekte olduğu diğer projelerden ikisi Büyükçekmece bölgesindeki Sinanoba ve Mimaroba projeleridir. Birinci bölümü

biten Sinanoba konutlarının bu kapsamdaki 102 konuttan hepsi, aynı şekilde satışa sunulan 116 Mimaroba konutunun hepsi 200-250 milyon lira arasındaki fiyatlarla satılmış bulunmaktadır. Sinanoba konutları 63-182 m², Mimaroba konutları ise 73-143 m² arasında değişmektedir. Bu projelerdeki konutları peşin ya da taksitle satın alma olanağı vardır. Tercihe göre %10-15-20-25 arasında peşinat yatırılan bu projelerde vadeler 5 yıla kadar uzanmaktadır [104].

Emlak Bankası'nın yapımına yeni başladığı projeler ise Osmaniye, Gebze ve Çorlu projeleridir. Osmaniye konutları 62 m²'den 158 m²'ye dek değişen ölçülerde 8 ayrı tipe ayrılmaktadır. Gebze konutları ise 93 m²'den 136 m²'ye dek değişen birimlerden oluşmaktadır. E5 ve E6 karayolları arasında 200 bin m² arazi üzerine kurulan Çorlu konutları 143 m², 113 m² ve 111 m²'den oluşmaktadır. Bu konutlara da peşin ya da 5 yıla kadar vadeli taksitle sahip olma olanağı vardır [105]. Anadolu Bankası tarafından 31.10.1987 tarihinde temeli atılarak Küçük-bakkalköy'de başlatılan Anatepe projesinde, 461 hektarlık alanda 130 bin kişilik nüfusu barındıracak 24 bin konutluk bir uydukent yapılması planlanmıştır. Daha sonra projeyi yürütme sorumluluğu 1988 yılında Anadolu Bankası ve Emlak Kredi Bankası'nın birleşmesiyle kurulan Emlak Bankası'na geçmiştir. Ancak çeşitli nedenlerle Emlak Bankası'nın ağır bir maddi yük altına girmesi ve projenin gerçekleştirilememesi nedeniyle, Yüksek Planlama Kurulu, önce projenin Toplu Konut İdaresine devredilmesini, 30.10.1989 tarihinde de Anatepe Projesi'nin konut sertifikası ile satışını kararlaştırmıştır. TKİ'nin yaptırdığı diğer uydukent projeleri gibi Emlak Bankası'nın denetiminde yapımı süren bu projeye ait arazinin henüz imarı bulunmamaktadır ve diğer koşulları da belirlenmemiştir, bu yüzden yapımında büyük bir ilerleme yoktur [106].

Buraya kadar anlatılanlardan anlaşılabacağı gibi, Emlak Bankası'nın kendi kaynaklarından finanse ederek yaptırıp satışa sunduğu konutlar, üst gelir gruplarına hitap eder niteliktedir. Dar gelirli kesimin değeri 200 milyon liradan başlayan konutlara talep oluşturma olanağı son derece sınırlıdır.

3.2.7.2. PAMUKBANK KONUT KREDİLERİ

Pamukbank, hazır konut almak ya da konutunun borcunu ödemek isteyenlere Konut Destek Kredisi adı altında bir ferdi kredi olanağı sağlamaktadır. Kredi isteklisi bankadan alacağı başvuru formu ile birlikte kimlik, iş, gelir-gider ve varlık-borç durumunu teşvik eden belgelerle bankaya başvurarak talep ettiği kredi miktarını bildirir. Banka, bir yandan kredi isteklisinin durumunu araştırırken, diğer yandan da kendi eksperleri vasıtasıyla alınmak istenen konutun rayicini tespit ettirir. Kredi başvurusunun uygun bulunması durumunda, konut üzerine kredi toplam borcu üzerinden ipotek tesis edilerek, ekspertiz raporunda belirlenen konut değerinin %60'ı kadar kredi verilir. Kredi miktarı 25 milyon lira ile 1 milyar lira arasında değişmektedir. Konutun yaşı, büyüklüğü ve çeşidi konusunda herhangi bir sınırlama söz konusu değildir.

Türk Lirası bazındaki kredilerde %6 aylık faiz uygulanan kredinin vadesi 1-5 yıl, döviz bazındaki kredilerde ise 1-10 yıl arasında değişmektedir. Banka kredinin geri ödenmesinde çeşitli seçenekler sunmaktadır. Buna göre geri ödemeler kredi kullanıcısının tercihine göre eşit aylık taksitlerle, her yıl artan oranda taksitlerle, her altı ayda bir ara ödemeli eşit taksitlerle ya da dövizde endeksli eşit taksitlerle yapılabilmektedir. Geri ödemeler kredinin kullanılmasından bir ay sonra başlamaktadır.

3.2.7.3. İMAR BANKASI KONUT KREDİLERİ

İmar Bankası'nın verdiği konut kredisinde limit yoktur. Ancak banka, bir yandan kredi isteklisinin mali durumunu incelerken, diğer yandan da kendi yetkililerinden oluşturduğu heyetin verdiği ekspertiz raporuyla konutun değerini belirlemekte ve bu rayicin %20'sinin kredi isteklisince bankaya yatırılmasını talep ederek %80'ini kredilendirmektedir. 5 yaşını aşmamış ve kat irtifakı yapılmış her çeşit konut için Türk Lirası ya da döviz olarak verilen bu krediden yararlanabilmek için kredi isteklisinin bir kefil bulması ve konutu sigorta ettirmesi koşulları da aranmaktadır. 2 yıl ile 5 yıl arasında geri ödenebilen bu krediye Türk Lirası için %7,5, Amerikan Doları için %2 ve Alman Markı için %2,2 faiz uygulanmaktadır. Verilen kredi toplamı

Üzerinden ipotek tesis edilerek kullandırılan kredinin azalan bakiyeler üzerinden geri ödenmesi olanağı vardır.

3.2.7.4. YAPI KREDİ BANKASI KONUT KREDİLERİ

Yapı Kredi Bankası'nın verdiği krediden yararlanmak için bankanın başvuru formu ile birlikte gelir tevsik edici belgeler, satın alınacak konutun kat mülkiyeti ya da kat irtifakı tapusu ve/veya yapı kullanım izin belgesi ve Emlak Vergisi Beyannamesi'nin bankaya ibrazı gerekmektedir. Değerlendirilen kredi başvurusunun onaylanması durumunda, bankanın ekspertiz raporuyla tespit ettiği konut değerinin tamamı üzerinden ipotek tesis edilerek, bu değer %70'i kredi olarak verilir. Yapı Kredi'den konut kredisi alanların Konut Sigortası ve Kredi Hayat Sigortası yaptırmaları zorunludur. %6 aylık faiz uygulanan kredinin alt limiti 25 milyon liradan başlamaktadır ve üst limit yoktur. İstendiği takdirde en az 10.000 Amerikan Doları ya da 20.000 Alman Markı döviz endeksli kredi alma olanağı da vardır. Döviz endeksli kredilere uygulanan aylık faiz %1,95'tir. Kredi kullanarak alınacak konutun büyüklüğü ya da yaşı konusunda sınırlama getirilmemiştir. Kat mülkiyeti tapusu, ya da kat irtifakı tapusu ve yapı kullanım izin belgesi, ya da kat irtifakı tapusu ve inşaat ruhsatı fotokopisi ile oturulmaya hazır olduğunun belgelenmesi yeterlidir. 1 yıldan 5 yıla kadar vadeli olabilen kredinin geri ödenmesinde çeşitli seçenekler sunulmaktadır. Buna göre geri ödemeler;

- aylık eşit taksitlerle,
- 3 ya da 6 ayda bir ek ödemeli, aylık eşit taksitlerle,
- Amerikan Doları'na ya da Alman Markı'na endeksli aylık eşit taksitlerle

yapılabilir. Ayrıca krediyi vadesinden önce geri ödeme olanağı da vardır.

3.2.7.5. TÜRKİYE İŞ BANKASI KONUT KREDİLERİ

Türkiye İş Bankası'nın konut almak isteyenlere verdiği kredinin miktarı 20 milyon lira ile 150 milyon lira arasında değişmektedir. Başvurusu değerlendirilerek kredi almaya hak kazanan kişiden, ekspertiz raporunda belirtilen konut değerinin %50'sini bankaya yatırması talep edilmekte, kalan %50'den oluşan kredi ise banka tarafından

doğrudan konutu satana ödenmektedir. Bankanın krediye uyguladığı faiz kredinin vadesine göre değişmektedir. Buna göre 12 ay vadeli krediye aylık %5,75, 18 ay vadeli krediye aylık %6,00 ve 24 ay vadeli krediye de yine aylık %6 faiz uygulanmaktadır. Banka, konut kredilerini kent belediye sınırları içinde kalan, tapusu olan ya da kat mülkiyeti hakkına sahip, iskan raporu ya da iskan raporunun geciktiği durumlarda yetkili belediyenin konutun iskan elverişli olduğuna dair yazısı olan inşaatı tamamlanmış konutların finansmanında kullanmaktadır.

3.2.7.6. AKBANK KONUT KREDİLERİ

Akbank'ın verdiği konut kredisinin alt limiti 20 milyon, üst limiti ise 250 milyon liradır. Krediyle finanse edilen konutun yaşı için bir sınırlama yoktur. Ancak konutun kredi başvuru tarihinde ya da başvuru tarihine yakın bir tarihte satın alınmış olması ve müstakil tapusunun bulunması koşul olarak aranmaktadır. Kredinin teminatı olarak ipotek, senet, taahhütname ve gerek görüldüğünde kefil alınmaktadır. Ekspertiz raporunda belirtilen konut bedelinin en fazla %60'ını karşılayan krediye aylık net %5,5 faiz uygulanmakta ve vadesi de 3-36 ay arasında değişmektedir.

3.2.7.7. TÖBANK KONUT KREDİLERİ

Aylık %6,5 faiz uygulanan Töbank konut kredisinin üst limiti 50 milyon liradır. Kullanılan kredi, satın alınan konutun ekspertiz değerinin en fazla %70'ini karşılamaktadır. Teminat olarak konut üzerine tesis edilen ipoteğin yanında kefil ve yaşam sigortası talep edilmektedir. Kredinin vadesi en fazla 3 yıldır.

Bankaların kredi limiti, faiz oranı gibi konularda farklılıklar göstermelerine rağmen, bazı konutlarda ortak davranışlar sergiledikleri görülmektedir. Bunların içinde en önemlisi, kredi isteklisinin mali durumunun, dolayısıyla krediyi geri ödeme gücüne sahip olup olmadığının büyük bir hassasiyetle araştırılmasıdır. Oysa, bilindiği gibi Toplu Konut İdaresi bu konuda aynı duyarlılığı göstermemektedir. Önemli bir diğer konu da, her bankanın kredilendireceği konutun değerini ekspertiz raporuyla saptaması ve kullanacağı

kredinin tutarını buna göre belirlemesidir. Bu uygulama, 2.1.1.'de konutun homojen bir mal olma özelliğinden söz ederken belirtilen, her konutun özel bir mal olarak ele alınması ilkesine uygundur. Buna karşılık TKİ tek tip bir kredilendirme modeli uygulamakta, kredi limitini belirlerken sadece konutun büyüklüğünü esas almakta, ayrıca kredi tutarını oran olarak değil, meblağ olarak belirlemektedir. Konu bu açılarından değerlendirildiğinde, bankaların uygulamalarının daha akılcı ve gerçekçi olduğu söylenebilir.

TABLO 3.8. Banka Konut Kredileri

BANKA	KREDİ ÜST LİMİTİ (TL)	AYLIK FAİZ (%)	YILLIK FAİZ (%)	KREDİ VADESİ
Emlak Bankası	240.000.000	4,75	57	1-5 yıl
Pamukbank	1.000.000.000	6,00	72	1-5 yıl
İmar Bankası	-	7,50	90	2-5 yıl
Yapı Kredi Bankası	-	6,00	72	1-5 yıl
İş Bankası	150.000.000	5,75-6,00	69-72	1-2 yıl
Akbank	250.000.000	5,50	66	3-36 ay
Töbank	50.000.000	6,50	78	1-2 yıl

Tablo 3.8'de konut kredisi veren bankaların kredi üst limitleri, faiz oranları ve kredi vadeleri verilmiştir. Görüldüğü gibi bankadan konut kredisi alan kişinin ödemek zorunda olduğu faiz miktarı yüksektir. 24 ay vade ile alınan 60 milyon liralık konut kredisinin aylık taksitlerinin verildiği Tablo 3.9. bu savı doğrulamaktadır [107].

TABLO 3.9. 24 Ay Vadeli 60 Milyon Liralık Konut Kredisinin Aylık Taksitleri

BANKA	AYLIK TAKSİT (TL)
Emlak Bankası	4.244.000
Pamukbank	4.781.000
İmar Bankası	5.854.000
Yapı Kredi Bankası	4.781.000
İş Bankası	4.806.000
Akbank	4.562.000
Töbank	4.442.000 (50 milyon liralık kredi için)

Faizlerin ve aylık taksitlerin bu kadar yüksek olmasının nedeni vadenin kısa olması, fakat daha da önemlisi bankaların enflasyonist

ortamda izlenen sıkı para politikasının bir sonucu olarak kredilere mevduatlara uyguladıklarından daha yüksek bir faiz uygulamak zorunda olmalarıdır. Vadelerin kısa oluşunun nedeninin yine enflasyonist ortam olduğu da öne sürülebilir. Çünkü enflasyonist ekonomilerde uzun vadeli kararlar almak son derece güçtür. Nitekim, dövizde endeksli kredilerin geri dönüş riskinin daha az olacağı görüşünden hareket edilerek kredi vadesi daha da uzatılabilmekte ya da faiz oranı düşürülebilmektedir. Örneğin Pamukbank'ın Türk Lirası karşılığı verdiği kredilerin vadesi en fazla 5 yıl iken, dövizde endeksli kredilerin vadesi 10 yıla çıkabilmektedir. Benzer şekilde, İmar Bankası ve Yapı Kredi Bankası dövizde endeksli kredilere 5 yıla kadar vade, fakat %2 dolayında faiz uygulamaktadır. Bu yüzden, bankaların verdiği kredilerde kısa vade nedeniyle anapara geri ödemeleri, enflasyon ve sıkı para politikası nedeniyle de faiz ödemeleri yüksek olmakta, böylece banka konut kredileri üst gelir gruplarına hitap eder hale gelmektedir.

Bu bölümde anlatılanlardan ortaya çıkan sonuç, ülkemizde uygulanan konut finansman modellerinin dar gelirliilerin gereksinmelerini karşılamaktan uzak olduğu, bu grupların gereksinmelerinin talebe dönüşmediğidir. Alternatif konut finansman modellerinin nasıl olabileceği tartışılmadan önce, bundan sonraki bölümde gelişmiş ülkelerde uygulanan sistemlerin neler olacağı incelenecektir.

BÖLÜM 4. GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

Bu bölümün amacı, İkinci Dünya Savaşı'ndan ağır kayıplarla çıkan, ancak bugün konut açığını kapatmış bulunan Almanya ve İngiltere'nin uyguladığı konut finansman sistemlerini incelemek ve dolayısıyla konut sorununun çözümünde uygulanabilecek çeşitli finansman modellerinin biçimlendirilmesine ışık tutmaktır.

4.1. ALMAN KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

İkinci Dünya Savaşı sırasında Almanya'da, özellikle kentlerde ve endüstri merkezlerinde maruz kalınan konut tahribatı son derece büyüktür. 1939'da mevcut konut stokunun dörtte biri tahrip olmuş, 1939-1945 yılları arasında süren savaş sırasında toplam 2,3 milyon konut ya tamamen yıkılmış ya da içinde oturulamaz hale gelmiştir. Buna yakın sayıda konut da orta ve az derecede zarar görmüş, 1950'nin sonunda konut açığı 5 milyon birime ulaşmıştır.

1948'de kurulan Alman hükümetinin konut yapımını desteklemek için hazırladığı bir programla kamu makamları bir yandan konut yapım fonlarını temin etmeyi üstlenmiş, öte yandan da özel vergilerle fon sağlama yöntemine son vermiş, böylece yeni programa özel vergilerin toplanamaması durumunda dahi durdurulamayan bir nitelik kazandırılmıştır. Ayrıca özel kişilere ait fonların ipotek ikraz fonlarına akması teşvik edilmiştir. 1950'de çıkarılan Birinci Konut Kanunu ile sosyal konut kavramı ortaya konmuş, her yıl yapılacak konut sayısının yanı sıra konutların ortalama büyüklükleri, kira bedelleri ve ipotek yoluyla yapılacak finansman için alınacak faiz tutarları saptanmıştır [108].

1950 tarihli Birinci ve 1956 tarihli İkinci Konut Kanunu'na göre Almanya'daki konut yapımı üç ana gruba ayrılmakta ve her grup için çeşitli yollarla kamu desteği sağlanmaktadır. Konut yapımının

ayrıldığı bu üç grup ve bunlara sağlanan olanaklar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

a) Serbestçe finanse edilen konut yapımı

- Gelir Vergisi Kanunu, Madde 7b'ye göre sağlanan vergi kolaylıkları
- Yapı tasarruf teşviği
- Konut yardımı

b) Vergi kolaylıklarından yararlanan konut yapımı

- Serbestçe finanse edilen konutlara tanınan olanaklar
- Emlak alım vergisi muafiyeti
- Emlak vergisi kolaylığı

c) Kamu destekli sosyal konut yapımı

- Serbestçe finanse edilen konutlara tanınan olanaklar
- Vergi kolaylıklarından yararlanan konutlara tanınan olanaklar
- Sermaye sübvansiyonları
- Gelir sübvansiyonları
- Kamu kefaleti

Yukarıdaki kamu sistemleri tek tek ele alınmadan önce üç ana grupta toplanan konut yapımı ile neyin kastedildiğinin ve bu gruplardaki konutların hangi özellikleri taşıdığının anlaşılması gerekmektedir.

a) Serbestçe Finanse Edilen Konutlar

Bunlar doğrudan ya da dolaylı olarak hiç bir kamu desteği almadan yapılan ve büyüklük, kira bedeli ve kiracı seçimi açısından hiç bir sınırlamaya tabi olmayan konutlardır. Bununla birlikte, kiracıyı koruma amacı güden bazı düzenlemelere uyulması zorunludur. Özel sermayenin konut yapımında kullanılmasını teşvik etmek amacıyla binaları daha kısa sürede amorti etme hakkı tanınmış, ayrıca hem konut yaptıranlara hem de konut alanlara çeşitli olanaklar tanınmıştır. Bu uygulamalar 4.1.1.'de ele alınacaktır.

b) Vergi Kolaylıklarından Yararlanan Konutlar

İkinci Konut Kanunu'nun 82. maddesine göre yapımında ya da harcamalarının karşılanmasında kamu parası yatırılmayan ve alanı kamu destekli konut yapımında öngörülen sınırları %20'den fazla aşmayan konutlar vergi kolaylıklarından yararlanan konut yapımı kapsamına girerler. Bu konutlar serbestçe finanse edilen konutlardan daha fazla sınırlamaya tabidirler. Bu konutların kiralarının ikinci Hesap Düzenlemesi yöntemiyle belirlenen makul kira düzeylerini aşmaması istenir. Öte yandan vergi kolaylıklarından yararlanılarak yapılan konutlar, serbestçe finanse edilen konutlara tanınanlara ek olarak başka olanaklardan da yararlanırlar. Bu olanaklar 4.1.1.'de incelenecektir.

c) Kamu Desteğiyle Yapılan Sosyal Konutlar

İkinci Konut Kanunu'nun 39. maddesine göre kamu desteği ile yapılan sosyal konutların alanı;

- tek ailelik konutlarda 130 m²'yi,
 - iki ailelik konutlarda 180 m²'yi,
 - sahibi tarafından kullanılmak üzere yaptırılan ya da satın alınan mülk konutlarda 120 m²'yi,
 - diğer konutlarda ise kural olarak 90 m²'yi
- geçemez [109].

Kamu desteğiyle yapılan sosyal konutlar, dar gelirli'lere kiraya verilmek üzere inşa ettirilen konutlardır. Buradaki dar gelirlilik ölçütü hane halkının yıllık toplam gelir düzeyidir ve 1979 yılı itibariyle tek kişilik hane halkı için 18.000 DM'tir. Buna ikinci hane halkı üyesi için 9.000 DM, bundan sonraki her bir hane halkı üyesi için de 4.200 DM eklenir. Genç evliler için gelir sınırı evliliğin ilk 5 yılı boyunca 4.800 DM artırılır. Kamu desteğiyle yapılan sosyal konutlar sadece gelirleri bu sınırların altında kalan hane halklarına kiralanabilir. Malsahibinin talep ettiği kira tutarının belirli düzenlemeler ve yasalarla hesaplanan kira düzeyini aşmaması sıkı bir şekilde denetlenir. Konutun boşalması durumunda yeni kiracılar, bekleme listesinden gelir düzeyi ve gereksinmelerine göre bir konut hakediş belgesi almış olan hane halkları arasından seçilir

[110]. Kamu desteğiyle yapılan sosyal konutlara, serbestçe finanse edilen ve vergi kolaylıklarından yararlanan konutlara uygulanan teşvik önlemlerinin yanı sıra başka olanaklar da tanınır, ayrıca toplam maliyetlerde kamu kefaleti de sağlanabilir. Bu olanaklar 4.1.1.'de ele alınacaktır.

1988 yılı itibariyle ülke genelinde 4 milyon birimle sosyal konut arzının yeterli olduğu, ancak nüfusun yoğun olduğu bölgelerde, özellikle Güney Almanya'da, hane halkı bütçesine uygun kirası olan konut sayısının yetersiz olduğu ifade edilmektedir. Sosyal kira düzeyini makul sınırlar içinde tutabilmek için, nüfusun yoğun olduğu bölgelerdeki sosyal konut yapımında gereken sübvansiyon tutarı konut başına yaklaşık 200.000 DM'ı bulmaktadır. 1988 yılında yardım tahsis edilen sosyal konut sayısı sadece 40.859'dur. Toplam 4 milyon sosyal konuttan yaklaşık 1,5 milyonu meskun değildir [111].

4.1.1. KAMU MAKAMLARINCA UYGULANAN KONUT FİNANSMAN POLİTİKALARI

Almanya, bu bölümün başında söz edildiği gibi, İkinci Dünya Savaşı'ndan ağır kayıplarla çıkmış, ancak maruz kalınan büyük konut açığı 1976 yılında kapanmıştır. Bu tarihte 23.943.000 hane halkına karşılık 23.985.000 konut birimi mevcuttur. 1949'da 6 olan konut başına kişi sayısı 1976'da 2,57'ye düşmüş, 1950'de 14,7 m² olan kişi başına konut alanı ise 1975'te 27,42 m²'ye yükselmiştir [112]. 1987 Nüfus Sayımında 26,3 milyon hane halkına karşılık yine 26,3 milyon konut bulunduğu ve kişi başına düşen ortalama konut alanının 35 m² olduğu görülmektedir [113].

Her ne kadar gereksinmesi tam olarak karşılanamamış bölgeler ve yaşlılar, özürlüler, çok çocuklu aileler, yabancı işçiler gibi problem grupları olsa da, yukarıda verilen rakamlar büyük bir başarının göstergesidir. Bu başarı, kamu makamlarının çeşitli teşvik önlemleriyle bir yandan özel sermaye sahiplerini konut yapımına özendirmesinin, öte yandan da konut alımını teşvik ederek talebi ve dolayısıyla arzı harekete geçirmesinin bir sonucudur. Kamu makamları bu yolla doğrudan sübvansiyonda bulunmadan konut yapımı için fon sağlamayı başarmışlar, buna karşılık vergi gelirlerinin bir bölümünden vazgeçmek zorunda kalmışlardır. Fakat bu vergi geliri kayıpları,

yeni konut yapımının ekonomiye getirdiği canlılığa ve toplumun temel bir gereksinmesini karşılayarak elde edilen sosyal yararlarla oranla çok azdır.

Daha önce de belirtildiği gibi, kamu finansman politikaları her konut yapım grubuna göre çeşitlilik göstermektedir. Bazı politikalar bütün konut yapım gruplarına, bazıları da belirli gruplara uygulanmaktadır.

4.1.1.1. GELİR VERGİSİ KANUNU, MADDE 7b

Gelir Vergisi Kanunu'nun 7b maddesinin amacı hem konut yapımını, hem de konut mülkiyetini özendirmektir. Daha önce söz edilen üç konut yapım grubunda yer alan konutların hepsi bu kanun maddesinin sağladığı olanaklardan yararlanabilirler. Bu maddeye göre konut yaptıran ya da satın alan malsahipleri, kendi oturdukları konutun maliyetlerinin tümünü, iki ve daha fazla ailelik konut yaptırmaları ya da edinmeleri durumunda ise sadece kiraya verdikleri kısımların maliyetlerini 40 yıl süreyle belli oranlarda vergiye tabi gelirlerinden düşme hakkına sahiptirler.

Malsahibinin kişisel kullanım amacıyla yaptırdığı ya da satın aldığı konutun maliyetleri ilk 8 yıl boyunca %5 oranında, bundan sonraki dönemde ise her yıl %2,5 oranında vergiden düşülebilir. Bu olanaktan yararlanabilmek için konutun yapım maliyetinin ve arsa maliyetinin yarısının 300.000 DM'ı geçmemesi zorunludur. Böylece malsahibi ilk 8 yıl boyunca 15.000 DM'a kadar olan bir tutarı vergiye tabi gelirinden düşebilir. Malsahibinin hanesinde yaşayan her çocuğu için bu ilk 8 yıl boyunca yılda 600 DM tutarında bir yardım yapılır. Konutun maliyetinin 300.000 DM'ı aşması durumunda vergiye tabi gelirden düşülmesine izin verilen oran doğrusal olarak yılda %2,5'tur. Böylece 40 yılın sonunda konut maliyetinin tümü vergiye tabi gelir- den düşülmüş olur. Kişisel kullanım amacıyla konut edinen her vergi mükellefi bu kolaylıktan yaşamı boyunca yalnız bir kez yararlanabilir.

Konutunu tümüyle ya da kısmen kiraya veren malsahipleri, Gelir Vergisi Kanunu'nun 7. maddesine göre kiraya verdikleri kısımların

malîyetlerini zaman içinde giderek azalan oranlarda vergiye tabi gelirlerinden düşme hakkına sahiptirler. Buna göre, kiraya verilen kısımların malîyetleri ilk 4 yılda %7, bunu izleyen 6 yılda %5, daha sonraki 6 yılda %2 ve son 24 yılda %1,25 oranında vergiye tabi gelirden düşülebilir. Burada 7b maddesinin aksine konutların adedi ve malîyeti konusunda bir sınırlama yoktur [114].

4.1.1.2. YAPI TASARRUF TEŞVİĞİ

Her üç konut yapım grubu kapsamındaki konutlardan edinmek amacıyla bir yapı tasarruf hesabı açtıranlar, ya bir konut primi verilmesi ya da yapı tasarruf ödemelerinin ekstra gider olarak vergiye tabi gelirden düşülmesinin sağlanması yoluyla teşvik edilirler.

Konut priminden yararlanma olanağı belirli gelir grupları için söz konusudur. Servet Oluşturma Kanunu (Vermögensbildungsgesetz) esaslarına göre 1.1.1990'dan itibaren geçerli olmak üzere vergiye tabi yıllık geliri 27.000 DM'a kadar olan bekarlar ve 54.000 DM'a kadar olan evli çiftler tasarruf teşviklerinden yararlanabilmektedirler. Devlet 1989 itibarıyla yapı tasarruf hesabında biriktirilen 624 DM'a kadar olan meblağlara %23 oranında, üç ya da daha fazla çocuklu olma durumunda ise %33 oranında bir yardımda bulunmuştur. 1990'dan itibaren gelirleri yukarıdaki sınırları aşmayan hane halkları için yardım hak kazanan tasarruf tutarı 936 DM'a çıkarılmış, ancak yardım oranı çocuk sayısına bakılmaksızın %10'a indirilmiştir [115].

Konut primi yapı tasarruf sahibinin isteği üzerine devlet tarafından doğrudan yapı tasarruf sandığındaki hesabına yatırılır. Bu teşvik eyaletlerin uhdesinde ve o andaki malî gücüne bağlı olduğundan, bu konuda yerel ve merkezi yönetimlerin tavsiyelerine başvurulabilir. Konut primine hak kazanan yapı tasarruf sahipleri konut priminden yararlanmak ya da yapı tasarruf ödemelerini vergiye tabi gelirden düşmek arasında seçim yapma hakkına sahiptirler. Bu yöntemlerden herhangi birisiyle desteklenen yapı tasarruf hesapları tespit edilmiş olan blokaj vadeleri (7-10 yıl) içinde sadece konut edinme amacıyla kullanılabilir, aksi halde yardımlar geri verilmek zorundadır [116].

4.1.1.3. KONUT YARDIMI

Konut yapım gruplarının üçü içinde geçerli olan konut yardımının amacı, 1977 yılında çıkarılan İkinci Konut Yardımı Kanunu esaslarına göre aylık geliri belli sınırları aşmayan dar gelirli hane halklarının konut harcamalarını makul bir düzeye indirmektir. Bu kanundaki gelir kavramı, konut piyasasıyla ilgili diğer kanunlardakinden farklıdır. Burada mesleğin yerine getirilmesi için zorunlu giderler, çocuklarla ilgili harcamalar ve %30'luk toptan bir meblağ vergiye tabi gelirden düşülebilmektedir [117].

Eğer konut harcamaları hane halkı geliri içinde yüksek bir orana sahipse, kira sübvansiyonu ve malsahiplerinin konut alımından doğan borç yükü sübvansiyonu olarak yapılan konut yardımının tutarı hane halkının gelir düzeyi ve medeni hali, yerleşme büyüklüğü ve konut türüne göre her konut için ayrı hesaplanır. Konut yardımının yarısı federal hükümet, diğer yarısı da eyalet hükümeti tarafından karşılanır. 1989 yılında 1,89 milyon hane halkına ayda ortalama 152 DM konut yardımı yapılmıştır. Konut yardımı alanların %39'u emekli, %21'i sosyal yardım alıcısı, %15'i işsiz, %15'i işçi ve diğer %10'u diğer ücretliler ve öğrencilerdir. Özellikle kira düzeyinin yüksek olduğu kalabalık bölgelerde yaşayan dar gelirli'lere ek bir yardım sağlamak üzere 1.1.1990'dan itibaren Altıncı Konut Yardımı Basamağı yürürlüğe konmuştur. Buna göre, kira yardımı alanların kira düzeyinin ülke ortalamasını en az %25 oranında aştığı bölgelerin yükü hafifletilecektir. Yapılan hesaplamalara göre Münih ve Bavyera'daki diğer bazı kentlerle birlikte Frankfurt ve Hamburg bu kapsamdadır [118].

4.1.1.4. EMLAK ALIM VERGİSİ MUAFİYETİ

Kamu destekli ya da vergi kolaylıklarından yararlanılarak yapılan bir konutu edinen malsahibi emlak alım vergisinden muaf tutulur. Uygulamanın ayrıntıları eyalet bazında kurallara bağlanır. Ancak çoğunlukla bu uygulamadan yararlanmanın ön koşulu edinilen mülkün malsahibi tarafından kullanılmasıdır. Emlak alım vergisinden muaf olma, binanın arsa değerinin ortalama %7'si kadar kazanç sağlamaktadır [119].

4.1.1.5. EMLAK VERGİSİ KOLAYLIĞI

İkinci Konut Kanunu hükümlerine göre kamu desteğiyle yapılan sosyal konutlar ve vergi kolaylıklarından yararlanarak yapılan konutlar 10 yıl süreyle emlak vergisinden muaf tutulurlar. Bu teşviğin amacı, konut yapımını ve mülkiyetini özendirmek, makul bir kira ve borç yükü düzeyi sağlamaktır. Bu kolaylık konutun yıllık bakım, yönetim ve yıpranma giderlerini 1/6 oranında azaltmaktadır [120].

4.1.1.6. SERMAYE SÜBVANSİYONLARI

Sermaye sübvansiyonu, kamu destekli sosyal konut yapımının finansmanına doğrudan yardım etmek amacıyla kamu makamlarının düşük faizli ya da faizsiz olarak uzun vadeli kredi vermesidir. Bu sübvansiyonun amacı, devletin sosyal açıdan öncelik tanıdığı gelir grupları için makul bir kira ve borç yükü düzeyi sağlanmasıdır ve bu amaca kredi faizlerinden kısmen ya da tümüyle vazgeçilerek ulaşılır. Bir kamu kredisinin verilmesi bir sübvansiyon oluşturmaz, çünkü kredinin geri ödenmesi zorunludur. Devletin buradaki sübvansiyonu, piyasa koşullarına oranla nispeten sabit kalan faizler uygulamasıdır [121].

Daha önce de belirtildiği gibi, bu sübvansiyondan yararlanabilmek için konutların alanının ve bu yardımdan yararlanacak hane halklarının gelirlerinin belirli sınırları aşmaması, bu tip konutlar için talep edilen kira bedellerinin de çeşitli yöntemlerle hesaplanan sosyal açıdan makul kira düzeyinin üzerinde olmaması gerekmektedir.

4.1.1.7. GELİR SÜBVANSİYONLARI

Kamu destekli sosyal konut yapımında önceleri daha çok kamu kredisi (sermaye sübvansiyonu) biçiminde olan kamu desteği, zamanla çeşitli nedenlerden ötürü gelir sübvansiyonuna dönüşmüştür. Sermaye sübvansiyonlarının konutun yapım maliyetlerinin finansmanı ile ilgili olmasına karşılık gelir sübvansiyonları konutun finansmanında ortaya çıkan borç yükü ile ilgilidir.

Gelir sübvansiyonları esas itibarıyla nesnel ve öznel gelir sübvansiyonları olmak üzere ikiye ayrılır. Nesnel gelir

sübvansiyonlarında arsa maliyetinin getirdiği ve kira gelirine oranla çok yüksek olan mali yük, sermaye ve işletme maliyetlerinin düşürülmesiyle aşağıya çekilir. Buna karşılık öznel gelir sübvansiyonlarında gelire oranla çok yüksek olan kira ya da borç yükü azaltılır ve böylece kiracının ya da malsahibinin gelirinde bir iyileşme sağlanır.

Öznel gelir sübvansiyonları İkinci Konut Yardımı Kanunu'na göre verilen kira ve borç yükü yardımlarıdır. Bunlardan daha önce söz edilmiştir. Nesnel gelir sübvansiyonları ise faiz sübvansiyonları, yıllık borç taksidi yardımları ve harcama yardımları olarak verilir. Faiz sübvansiyonları dış finansman için ödenen faizlerin yükünü azaltarak kirayı ve borç yükünü aşağı çeker. Yıllık borç taksidi, periyodik olarak borcun alacaklısına ödenen faiz ve anapara geri ödemelerinin toplamıdır.

Yıllık borç taksidi yardımları kural olarak borcun vadesi boyunca verilir ve kamu makamları tarafından doğrudan borcun alacaklısına ödenir. Harcama yardımlarının herhangi bir maliyet unsuru ile özel bağlantısı yoktur, buna karşılık bir konutun toplam harcamalarını kısmen karşılamak ve bu yolla kirayı ve borç yükünü azaltmak amacıyla verilir [122].

4.1.1.8. KAMU KEFALETİ

Kamu destekli sosyal konut yapımında uygulanan bir diğer teşvik de kamu kefaletinin sağlanmasıdır. Kamu kuruluşları, kredi borçlusunun faiz ve anapara geri ödemelerini yerine getirememesi durumunda tüm sorumluluğu üstlenmeyi kabul ederler. Kredi alacaklısı için yüksek riskler söz konusuysa, kamu kefaleti uygun bir kolaylıktır. Bu yüksek riskler özellikle ikinci ve daha sonraki derecelerde ipotekler için geçerlidir.

4.1.2. KONUT KREDİSİ VEREN ÖZEL FİNANS KURULUŞLARI

Alman konut finansman sisteminde finans kuruluşlarından kural olarak teminat karşılığı değerinin %80'ine kadar kredi alma olanağı vardır. Birinci derecede ipotek karşılığı alınan kredi ile konutun

yapım maliyetinin ya da satın alma fiyatının %50-60'ı, ikinci derecede ipotekle de kalan %20-30'u karşılanabilir. Konut maliyetinin kalan kısmının kredi isteklisinin özkaynaklarından karşılanması gereklidir. Dış finansman tutarı artırılmak isteniyorsa ek teminatlar gösterilmesi, örneğin kamu kefaleti sağlanması zorunludur. Teminat karşılığı kredinin miktarı kredi isteklisinin gelir durumuna bağlıdır [123].

Alman konut piyasasında teminat karşılığı konut kredisi veren kuruluşlar, amaçları ve özellikle finans kaynaklarının strüktürü bakımından farklılık gösterirler.

4.1.2.1. KAMU HUKUKUNA TABİ KURULUŞLAR

Kamu hukukuna tabi kredi kuruluşları, sınırları kesin çizgilerle ayrılmış bir grup oluşturmazlar. Alman Merkez Bankası'nın sınıflandırmasına göre ciro merkezleri, kamu hukukuna tabi arsa kredisi kuruluşları ve özel görev verilmiş bazı kredi kuruluşları bu grup kapsamındadır. Kamu hukukuna tabi kredi kuruluşlarının hepsi arsa kredisi vermezler. Arsa kredisi vermeleri durumunda kamu hukukuna tabi organizasyon biçimleri, aktiflerindeki arsa ve komün kredileri ve pasiflerindeki karşılığı olan, yasayla düzenlenmiş tahvil ihracı özellikleri vasıtasıyla ayırdedilirler.

Kamu hukukuna tabi kredi kuruluşları, özel ipotek bankalarında olduğu gibi, ipotek ve komün kredileri verilmesi ve borç senedi ve tahvil çıkararak kaynak sağlanması olmak üzere ikili bir işleve sahiptirler. Bu tahviller uzun vadeli ve hamili tarafından devredilebilir, ancak feshedilemez, aynı zamanda borsaya kotedir. Bunların satılmasıyla sağlanan kaynaklardan isteyenlere ipotek karşılığında kredi verilir. Sermaye piyasasındaki gelişmeler bu tahvillerin vadelerinin önemli ölçüde kısalmasına ve böylece uzun ipotek vadelerine hitap edemez duruma gelmelerine yol açmıştır [124].

4.1.2.2. ÖZEL İPOTEK BANKALARI

İpotek Bankası Kanunu'nun 1. maddesine göre, özel ipotek bankalarının ticari faaliyetleri aşağıdaki gibidir:

- Yurt içi arazilere teminat karşılığında borç vermek ve tesis edilen ipoteklere binaen tahviller (ipotekli borç senetleri) çıkarmak,
- Kamu kuruluşlarına ya da bu tür kuruluşlardan tam garanti alarak özel kişilere borç vermek ve tesis edilen ipoteklere binaen tahviller (ipotekli borç senetleri) çıkarmak.

Bu arz grubunda arsa ve komün kredileri konusunda uzman bankalar söz konusudur. Özsermaye yatırılarak ve kamu hukukuna tabi kredi kuruluşlarında olduğu gibi tahvil çıkarılarak aktif ticaret için gereksinilen kaynaklar elde edilir [125].

İpotek bankası verdiği kredi karşılığında teminat olarak yapının arsası ya da bitmiş bağımsız bölümler üzerine birinci derecede ipotek tesis eder ve bu ipotek tapu siciline işlenir.

Geri ödeme taksitlerinin belirlenmesinde anapara geri ödemeleri ile faiz ödemeleri birbirinden ayrı olarak değerlendirilir. Yıllık anapara geri ödeme miktarı %1-2 arasındadır, buna karşılık yıllık faiz ödemesi daha yüksektir ve genellikle %6-8 arasında değişir. Aylık geri ödeme taksitleri de buna göre belirlenir. Örneğin %2 anapara geri ödemesi ve %8 faizle 10.000 DM kredi kullanılması durumunda yıllık geri ödeme taksidi $(\%2 + \%8) \times 100.000 \text{ DM} = 10.000 \text{ DM}$, aylık taksit ise $10.000 \text{ DM} : 12 \text{ ay} = 833 \text{ DM}$ 'dir. Bu örnekte geri ödeme taksitinden yola çıkılarak kredi vadesi bulunur. Buna alternatif olarak, kredi vadesinden hareketle geri ödeme taksitlerini bulma olanağı da vardır. Efektif vade genellikle 20-30 yıl arasındadır. Piyasada geçerli olan uygulamada faizler ya değişken ya da 5-10 yıl sabit olarak saptanır. Özel ipotek bankalarının verdiği kredilerde ve geri ödemelerde dikkate alınan bir unsur da disagio adı verilen banka işlem harcıdır. İpotek kredi sözleşmesi sırasında banka, kredi miktarının %2-8'i arasında değişen bir meblağa işlem harcı olarak el koyar. Bunun anlamı, kredi alan kişinin kredi tutarının %92-98'ini kullanması, buna karşılık %100'ünü geri ödemesidir. Banka işlem harcı ve diğer olası borçlanma harçları vergiye tabi gelirden düşülebileceği için, bankanın krediye makul bir nominal faiz uygulaması durumunda genellikle yüksek banka işlem harcı tercih edilir [126].

Özel ipotek bankalarının verdiği kredilerde birinci derecede

ipoteke söz konusu olduğundan, kural olarak konut değerinin en fazla %60'ı kredilendirilir ve bu kredi yapımın ilerlemesine göre hakedişler halinde aktarılır. Buna göre kredi tutarının;

- %15'i subasman düzeyine gelindiğinde,
- %30'u son kat tavan döşemesi tamamlandığında (her kat döşemesi bittiğinde oranlar halinde),
- %15'i kaba yapı tamamlandığında,
- %15'i tesisat, sıva ve marangozluk işleri tamamlandığında,
- %15'i yapı kullanma izni alındığında
- %10'u kesin kabul yapıldığında ödenir [127].

Malsahibinin ve bankanın bu yapım gerçekleştirme tarihlerini önceden kestirmesi güç olduğu için, henüz ödenmemiş olan meblağlara ayda yaklaşık %0,25 oranında bir faiz uygulanır [128].

İpotek bankalarından istisnai durumlarda bir yaşam sigortasıyla sabit ipotek kredisi alma olanağı vardır. Bu kredinin tabi olduğu usuller, 4.1.2.5.'de incelenecek olan yapı tasarruf sandıklarının beklemesiz kredilerine benzer. Bir yaşam sigortası yaptırılarak alınan kredinin anaparası sigorta toplamının zamanaşımı boyunca geri ödenmez, fakat kredi faizleri sigorta primlerine eklenir ve düzenli taksitler halinde ödenir. Kredi anaparası ise sigorta zamanaşımının sonunda bir kerede ödenir [129].

4.1.2.3. TASARRUF SANDIKLARI

Tasarruf sandıkları birinci derecede ipotek karşılığında konut kredisi veren önemli finans kuruluşlarıdır. Kredilerin fon kaynağı tasarruf hesaplarında biriken mevduatlardır. Ancak tüzüğe göre, verilen kredilerin hacmi bu tasarruf mevduatlarının %50'sini geçemez. Bunun nedeni tasarruf hesaplarındaki paraların her zaman geri çekilebilmesidir. Bir diğer sınırlama ise, ipotek bankalarında olduğu gibi, birinci derecede ipotek karşılığı verilen kredinin tutarının, kural olarak konut değerinin %60'ını geçmemesidir, fakat bir kamu kefaleti sağlandığında bu sınır aşılabılır.

Tasarruf sandıkları kredilerine değişken faiz uygulayarak sermaye piyasası koşullarındaki ve kendi finans kaynaklarındaki (tasarruf

hesaplarındaki) değişikliklere uyum sağlayabilirler, buna karşılık kredi kullanan kişinin dış finansmandan kaynaklanan mali yükü hesaplaması güçleşir. Kredilerin geri dönüşü planlı bir geri ödemeyle gerçekleşir. Geri ödeme şekli sabit ya da azalan yıllık taksitler olmak üzere iki seçeneğlidir [130].

İpotek bankaları gibi tasarruf bankaları da, verdikleri krediye uygulayacakları faiz oranını her kredi isteklisi için ayrı hesaplarlar. Bu hesaplarda kredi tutarı, geri ödemeye başlama tarihi, geri ödeme entervali, banka işlem harcı, vb. unsurlar dikkate alınır [131].

Tasarruf sandıkları da istisnai durumlarda yaşam sigortası ile sabit ipotek kredisi verebilirler. Bu kredinin ana hatları bir önceki bölümde ele alınmıştır.

4.1.2.4. SİGORTA VE SOSYAL SİGORTA KURULUŞLARI

Yaşam sigortası kuruluşları uzun vadeli sigorta hamillerine sigortanın geri alım değerine kadar bir poliçe kredisi verebilirler. Bu kredi esas itibarıyla ipotek bankalarını incelerken söz edilen sabit ipotek kredisi karakterindedir ve anaparası bir kerede sigorta toplamından geri ödenir. Vade boyunca hem sigorta primleri hem de kredi faizleri tahsil edilir [132]. Sosyal sigorta kuruluşları doğrudan ya da dolaylı biçimde konut piyasasında faaliyet gösterirler, ancak bireysel yöntemleri oldukça farklıdır. Bazıları doğrudan ticari işlemi yeğleyerek iyi organize olmuş kredi kuruluşları aracılığıyla tasarrufta bulunurlar, bazıları da kıymetli evrak alımına yönelirler. Bazı kuruluşlar ise her iki uygulamayı da birlikte yürütürler. Böylece oluşturdukları fonlardan sigortalılarına konut kredisi kullandırırılar [133].

4.1.2.5. YAPI TASARRUF SANDIKLARI

Alman konut piyasasında kredi arz eden kurumlar incelenirken, daha önce söz edilen kuruluşların ana faaliyet alanının birinci derecede ipotek karşılığında konut değerinin en fazla %60'ını kredilendirmek olduğu görülmüştür. İkinci derecede ipotek karşılığında

kredi veren yapı tasarruf sandıkları Alman konut piyasasında önemli bir yere sahiptir.

Yapı Tasarruf Sandıkları Kanunu'na göre bu kuruluşların ana faaliyeti, yapı tasarruf hesabı sahiplerinin tevdiatlarını kabul etmek ve böylece oluşturdıkları fonlardan yine üyelerine ipotek teminatı karşılığında kredi vermektir. Kanuna göre yapı tasarruf sandıkları ön ve ara finansman, beklemesiz kredi gibi yan faaliyetlerde bulunabilirler. Bu faaliyetler için gereken fonlar yapı tasarruf hesabı sahiplerinin birikimlerinden, bu tasarruflara tahakkuk ettirilen, ancak çekilmeyen faizlerden, kredi alanların faiz ve anapara ödemelerinden, daha hızlı bir akış sağlamak amacıyla alınan ortaklık dışı fonlardan, devletin tasarrufu teşvik amacıyla ödediği meblağlardan ve konut yardımlarından beslenir. Böylece fon kaynaklarının sürekli olarak belli bir düzeyde kalması ve sermaye piyasasının o anda içinde bulunduğu durumdan bağımsız olarak uygun faizli krediler verilebilmesi sağlanmış olur. Bu finansman sistemi öncelikle kişisel kullanım amacı taşıyan mülk konutlara yöneliktir [134].

Gayri kabili rücu olan, yani yasal nedenler dışında feshedilemeyen yapı tasarruf sözleşmelerinde sözleşme tutarının ne olacağı konusunda kesin bir kural yoktur. Sözleşme tutarı ilgilinin isteğine, projenin durumuna, uygulanma olasılığına ve finansman kaynaklarına göre her olay için ayrı olarak saptanır ve herhangi bir tavan söz konusu değildir. Krediye hak kazanabilmek için sözleşme tutarının en az %40'ının biriktirilmesi ve 18 aylık bir tasarruf süresi zorunludur. Bu koşullar yerine getirildiğinde sözleşme tutarı ile yapı tasarruf tutarı arasındaki fark yapı tasarruf hesabı sahibine faiz karşılığı kredi olarak verilir.

Biriktirme aşamasında her ay yatırılması gereken yapı tasarruf taksitleri sözleşme tutarının %0,4'ü dolayındadır. Bu aşamada yapı tasarruf hesaplarına %2,5-4 arasında bir faiz tahakkuk ettirilir. Kullanılan kredilere uygulanan faiz ise kural olarak %3,5-5 arasındadır, buna kredi tutarının %5'i kadar bir başka işlem harcı eklenebilir. Banka işlem harcı ve diğer olası kredi harçları vergi kolaylıklarından yararlanırlar.

Kredinin geri dönüşü eşit aylık ya da yıllık taksitler halinde gerçekleşir. Kredi geri dönüşünün dinamiğinin daha iyi anlaşılması için faiz ve anapara geri ödemeleri ayrı ayrı ele alınmalıdır. Yapı tasarruf kredilerinin geri ödeme taksitleri yüksek bir faiz oranı ve nispeten düşük bir anapara geri ödeme oranı içerir. Faizler kredinin geri ödenmemiş kısımlarına uygulandığından ve sözleşme süresi boyunca sabit olduğundan, zaman içinde geri ödeme taksitlerindeki faiz kısmı azalır, buna karşılık anapara geri ödeme kısmı artar. Geri ödeme taksitlerinin belirlenmesinde geri ödeme süresinden hareket edilir. Buna alternatif olarak geri ödeme taksitlerinden hareket ederek geri ödeme süresini belirleme olanağı da vardır.

Daha önce de belirtildiği gibi, kredinin kullandırılması için sözleşme tutarının %40'ına karşılık gelen bir tutarın en az 18 aylık bir sürede yapı tasarruf hesabında biriktirilmesi zorunludur. Fakat uygulamada sözleşmede öngörülen tarih ile gerçek kredilendirme tarihi arasında daha büyük bir zaman dilimi olabilir ya da yapı tasarruf tutarı gerçek kredilendirme tarihinden önce gerekli olabilir. Bu gibi durumlarda bir ara kredi kullanma olanağı vardır. Böyle bir ara krediye faiz uygulanır, ancak anaparası geri ödenmez, yapı tasarruf sözleşmesi toplamının ödenmesi sırasında mahsup edilir. Ara krediye uygulanan faizler toplam borç yükünü hissedilir ölçüde artırabilir.

Aylık geri ödeme taksitlerinin azalması için yapı tasarruf sandığından geri ödemeyi uzatma kredisi sağlama olanağı vardır. Burada geri ödeme süresi uzar, buna karşılık bu krediye uygulanan faizler gerçek yapı tasarruf kredisine uygulananlardan daha yüksek olduğu için toplam borç yükümlülüğü artar.

Bir malsahibinin yapı tasarruf sözleşmesi yoksa ve kısa vadeli nakit gereksinmesi varsa, beklemesiz kredi talebinde bulunabilir. Beklemesiz kredi açıldığı anda malsahibi kredi miktarı kadar bir yapı tasarruf sözleşmesi yapar ve biriktirme aşamasında sözleşmenin tasarruf taksitleriyle birlikte kullandığı kredinin faizlerini de öder. Yapı tasarruf toplamı tahsis edildiğinde beklemesiz kredi miktarı mahsup edilir ve sonuç olarak yapı tasarruf kredisinin geri ödemesi de gerçekleşir [135].

Buraya kadar söz edilen kredi kuruluşlarının 1980 yılı itibarıyla toplam konut finansmanındaki payları Tablo 4.1.'de verilmektedir [136].

TABLO 4.1. Alman Kredi Kuruluşlarının Toplam Konut Finansmanındaki Payları

Özel yapı tasarruf sandıkları	%17
Kamu yapı tasarruf sandıkları	% 9
Tasarruf sandıkları	%15
İpotek bankaları, kamu hukukuna tabi kredi kuruluşları, yaşam sigortası ve diğer sermaye toplama kurumları	%17
Kamu desteği	% 6
Diğer kaynaklar (özellikle özsermayeler)	%36

4.1.2.6. GAYRİMENKUL FONLARI

Alman konut piyasasında tümüyle farklı bir uygulama, yatırımcıların gayrimenkul fonlarına ortak olmasıdır. Oldukça yeni sayılabilecek bu yöntem, gayrimenkullerin değerinin artacağını ya da en azından değerini koruyacağını düşünen, parasını güvenli bir şekilde gayrimenkul değerlere yatırmak isteyen, ancak kendileri için pahalı bir yatırım olan konut edinme olanağını gerçekleştiremeyen yatırımcıların gayrimenkul değerlere ortak olmasını sağlar.

Gayrimenkul fonları, sertifika karşılığında toplanan paraların yatırım yapanlar adına gayrimenkul değerlere yatırıldığı yatırımlardır. Böylece sertifika sahipleri müşterek malsahibi, daha doğrusu malsahipliğine yakın bir hak sahibi konumuna gelir [137].

Gayrimenkul fonları konut girişimcisinin özsermaye yatırmadan konut ve/veya diğer yapı türlerinin yapımını gerçekleştirmesini sağlar. Gayrimenkul fonları açık ve kapalı fonlar olmak üzere iki gruba ayrılır.

a) Açık Gayrimenkul Fonları

Açık gayrimenkul fonları, fon sermayesinin ve mevcut sertifika sayısının sınırlı olmadığı ve sürekli değiştiği fonlardır. Bu fonlarda yatırımcı kendisine fonlarda bir hisse sahipliği sağlayan

kıymetli evrak sahibidir ve dolaylı olarak gayrimenkullere ortak olur. Sertifika sahibinin gayrimenkul değerlerle olan ilişkisi, anonim şirket biçiminde ve başlıca faaliyeti fonun sahipliği olan bir emlak topluluğu vasıtasıyla kurulur. Sertifika sahibinin bu sertifikayla belgelenen hissedarlığı gayrimenkul şirketinin emlakı üzerinde değil, aksine şirketin faaliyetleri ve bir yeddi emin bankasına emanet edilen fon sermayesine ait diğer nesneler (özellikle borç senetleri ve diğer kıymetli evrak) üzerindedir.

Açık gayrimenkul fonlarında bir yanda yatırımlara sınırsız ölçüde açılma, öte yandan da geri alma taahhüdü söz konusudur. Hisse senedi ihracıyla fon sürekli büyür, böylece ekstra servetin büyümesi sınırlanmaz. Geri alma taahhüdü ise sözleşmede belirtilen bir "olağanüstü durum koşulu" ile sınırlanabilir. Böylece çok sayıda yatırımcının aynı anda sertifikalarını geri satmak istemesi ve bunun için gereken parasal kaynağın yetersiz olması durumunda geri alımın ertelenmesi sağlanır [138].

b) Kapalı Gayrimenkul Fonları

Kapalı gayrimenkul fonlarında fon sermayesi önceden sınırlanmıştır, başka bir yatırımcıya açık değildir. Bu fonlar hukuksal yapı açısından hissedarlık fonları ve komandit şirket biçiminde fonlar olmak üzere iki çeşittir.

Hissedarlık fonlarında sertifika sahipleri bir yeddi eminlik sözleşmesi vasıtasıyla emlaka hissedar olurlar. Yeddi emin, sertifika sahipleri topluluğu için edinilen arsalara emaneten sahip olan ve yöneten bir tüzel kişidir.

Gayrimenkul fonlarının başarısı, fon objesinin ekonomik açıdan doğru olarak seçilmesinin yanında, vergi kolaylıklarının uzun vadede rantabl bir yatırım sağlayıp sağlamamasına da bağlıdır. Sertifika sahipleri vergi hukuku açısından ekonomik iştirakçidirler ve bu nedenle gerçek konut mülkiyetinde söz konusu olan vergi avantajlarından yararlanırlar, ancak bu avantajlar bazı dezavantajları da beraberinde getirebilir [139].

Komandit şirket biçimindeki gayrimenkul fonlarında fon objesinin yasal sahibi bir komandit şirkettir. Bir komandit şirket sözleşmesinde ortaklar arasındaki ilişkiler kurallara bağlıdır. Kural olarak fon objesine yatırım yapanlar dolaylı olarak ortak olurlar ve aynı zamanda toplam şirket aktiflerinde de ortaklık kazanırlar. Burada sertifika sahiplerinin haklarının tapu siciline kaydedilerek aynı olarak teminat altına alınması söz konusu değildir. Hissedarlık fonlarında olduğu gibi komandit şirket fonlarında da esas itibariyle sertifikaları geri alma yükümlülüğü yoktur. Fonlar sadece sertifikaların satışında danışman olarak yer almayı taahhüt eder, böylece sertifikaların kullanılabilirliği sınırlanır.

Fon objelerinin uzun vadede uygun kazanç getirecek ve geri alınan sertifikaların yeniden satılmasını sağlayacak şekilde seçilmesi önemlidir. Burada, hissedarlık fonlarının tersine, ikinci alıcı için emlak alım vergisiyle ilgili mali yükümlülükler ortaya çıkmaz [140].

Buraya kadar anlatılanlardan anlaşılabileceği gibi Alman konut sisteminde devlet yapımçı olarak konut piyasasına girmemiş, vergiden muaf ipotek tahvilleri, vergi kolaylıkları ve düşük faizli ipotek kredileriyle özel fonların konut yapımına akmasını sağlamış, bu yolla yapılan konutların hem yapımı hem de mülkiyeti özel kişilerin elinde kalmıştır. Hane halkı gelirinden konuta ayrılan payın azalması için de, konut maliyetlerinin, özellikle de dış finansmandan kaynaklanan borç yükünün azaltılması yoluna gidilmiş ve böylece hane halkı konut harcamalarının düşmesi ve hane halkı gelirinin iyileşmesi sağlanmıştır. Bu yöntemler yüzünden devlet, vergi gelirlerinin bir bölümünden fedakarlık etmek zorunda kalmıştır, fakat buna karşılık tasarrufların ve sektörün harekete geçirilmesiyle ekonomide canlılık sağlanmış ve toplumun temel bir gereksinmesi karşılanarak ortaya çıkabilecek bazı sosyal sorunların önüne geçilmiştir.

Alman konut finansman piyasasında özel finans kuruluşlarının önemli bir yere sahip oldukları görülmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken önemli bir nokta, bu kuruluşların verdikleri krediler için gereken fonların ipotek tahvilleri ihracıyla elde edilen kaynaklardan beslenmesi ve bu tahvillerin vergiden muaf tutulmasıyla tasarrufların

1961'de giderildiği, hatta 1980'lerin ortalarında konut sayısının hane halkı sayısını 1 milyondan fazla aştığı görülmektedir. Ancak burada göz önünde tutulması gereken bazı noktalar vardır. İkinci konutlar, tatil evleri ve sağlıklı konutlar bu konut stokuna dahildir. Örneğin 1981 yılı itibariyle boş konutların %50'sinden fazlası ya onarım görmekte ya da ikinci konut olarak kullanılmaktaydı. Yine 1981 yılı itibariyle toplam stokun %11'ini oluşturan 2,1 milyon konutun sunduğu kullanım koşulları çeşitli bakımlardan yetersizdi. Yerel yönetimler tarafından 1978 yılında 53.000 olduğu tahmin edilen evsiz hane halkı sayısı 1985 yılında %80 artarak 95.000'i aşmıştır. 1966'da 2500 olan geçici konutlarda oturan hane halkı sayısı 1985'te 14.000'e ulaşmıştır. Bu açılardan değerlendirildiğinde konut adedi-hane halkı sayısı karşılaştırmalarının yanıltıcı olduğu ve konut sıkıntısının henüz sürdüğü görülmektedir [142].

Daha önceki bölümlerde de belirtildiği gibi devletin konut piyasasına müdahale etme zorunluluğu, İngiliz hükümetlerini de sosyal politikalar üretmek ve konut piyasasında çeşitli düzenlemeler yapmak zorunda bırakmaktadır.

4.2.1. KAMU MAKAMLARINCA UYGULANAN KONUT FİNANSMAN POLİTİKALARI

İngiltere'de devletin konut yardımları hemen hemen tümüyle yerel yönetimler aracılığıyla aktarılır. Merkezi hükümet genelde toptan bir sermaye sübvansiyonu vermez, bunun yerine yerel yönetimler tarafından borç verilen sermayenin geri ödenmesi amacıyla bir kaç yıllığına yıllık yardımlar yapar. Ayrıca konut alan ya da bir yapı kuruluşunda tasarruf hesabı açan kişilere bazı vergi kolaylıkları sağlanır.

4.2.1.1. YEREL YÖNETİMLERİN UYGULAMALARI

İngiltere'de kamu konutlarından sorumlu olan ana kurumlar yerel yönetimlerdir. Ancak yerel yönetimlerin konut uygulamalarında merkezi hükümetin saptadığı hedefler ve ölçütler geçerlidir. Bu konular ve kamu konutlarına sağlanacak sübvansiyonların biçimi ve miktarı merkezi hükümet tarafından kararlaştırılır ve denetlenir. Yerel yönetimlerin başlıca sermaye kaynakları Kamu İşleri Kredi Kurulu

(Public Works Loan Board) kredileri, uzun ve kısa vadeli ipotekler, kamu tahvilleri, geçici krediler ve açık kredilerdir. Yerel yönetimler bu kaynaklarla oluşturdukları fonları merkezi hükümetin saptadığı ölçütlere göre yeni kiralık konutlar yaptırmak, mevcut konut stokunu işletmek ve konut almak isteyenlere kredi vermek amacıyla kullanılır. Kamu konutları özel ve kamu yüklenicileri tarafından yapılır ve uzun vadeli (genellikle 60 yıl) borçlar alarak finanse edilir [143].

Yerel yönetimlerin konut yapımı için aldığı kredilerin faiz ve anapara ödemeleri ile sahip olduğu kiralık konutların bakım ve yönetim harcamalarının karşılanmasında, kiracılardan alınan kira bedellerinden ve merkezi hükümetin sağladığı yardımlardan yararlanılır. Merkezi hükümet kamu konutları için bir hesap yöntemi belirlemiştir. Buna göre yerel yönetimler Konut Gelir Hesabı olarak adlandırılan ayrı konut hesapları tutmak zorundadırlar ve bu hesaplarda izin verilebilecek harcama ve gelirlerin neler olacağına merkezi hükümet karar verir. 1974-1979 yılları arasındaki Yerel Yönetim Konut Gelir Hesabının dökümü Tablo 4.2.'de verilmektedir [144].

TABLO 4.2. Yerel Yönetim Konut Gelir Hesabı (milyon sterlin)

HARCAMALAR	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78	1978-79
Denetim ve yönetim	187	254	302	349	404
Onarımlar	265	340	395	479	590
Borç ödemeleri	1.105	1.315	1.577	1.663	1.942
Sermaye harcamalarına katkı	14	52	22	33	39
Diğer harcamalar	50	52	60	65	66
Yıl sonu bilançosu fazlalığı	-1	11	24	67	11
TOPLAM HARCAMALAR	1.620	1.986	2.380	2.657	3.052
GELİRLER					
Kiralar	726	856	981	1.152	1.245
Diğer mülkler	36	36	39	46	45
Hazine yardımları	486	798	1.047	1.141	1.320
Belediye vergisi katkıları	329	232	277	242	308
Diğer gelirler	43	64	86	94	134
TOPLAM GELİRLER	1.620	1.986	2.380	2.657	3.052

Merkezi hükümet yerel yönetimlerin Konut Gelir Hesaplarında herhangi bir kâr sağlamamasını öngörmektedir. Çeşitli tarihlerde yayınlanan konunlarla Konut Gelir Hesaplarında bazı değişiklikler yapıldığı halde bu hüküm aynı kalmıştır.

Yerel yönetimlerin mülkiyetindeki konutlar, konuta gereksinmesi olduğu varsayılan hane halklarının yer aldığı bir listeden seçilen ailelere kiraya verilir. Bu konut listesi hazırlanırken bireylere yönetimce saptanan ve hane halkının sosyo-ekonomik özellikleri ve mevcut konut koşulları ile ilgili puanlar verilerek öncelikler saptanır. Bu öncelikler konutun tahsis edilme süresini ve kalitesini etkiler. Yerel yönetimler ilke olarak düşük gelir-kötü konut ilişkisini gidermeye çalışırlar.

Yerel yönetim konutlarının kiralari iki aşamalı bir süreç içinde saptanır. Önce Konut Gelir Hesabına yapılan bütün yardımlar belirlenir ve daha sonra buna göre kira strüktürleri tasarlanarak mevcut konutlara ve hane halklarına uygulanır. Belirlenen kira tutarı konutun kalitesine ve büyüklüğüne bağlıdır [145].

1980'li yılların başından bu yana iktidarda olan Muhafazakar Parti hükümeti, daha önce de belirtildiği gibi, konut konusunda en uygun çözümün serbest piyasa mekanizması olduğu ve devletin bu piyasadaki payının küçültülmesi düşüncesinden hareket ederek bazı düzenlemelerle konut mülkiyetini teşvik etmiş ve kamu konutlarını satışa çıkarmıştır. 1980 Konut Kanunu en az üç yıldan beri kamu konutlarında kiracı olarak oturmakta olan hane halklarının oturmakta oldukları konutu %33-50 arasında bir indirimle satın almalarına olanak sağlamıştır. 1984 Konut ve İnşaat Kanunu bu süreyi iki yıla indirmiş, maksimum indirimi de %60'a çıkartmıştır. Böylece 1979-1984 döneminde 700.000 kamu konutu içinde oturan kiracılara satılmıştır. 1988 Konut Kanunu ile yerel yönetimlerin yeni konut yapması sınırlandırılmıştır [146].

4.2.1.2. KİRA DENETİMİ

İngiltere'de kira denetimi mevzuatının geçmişi 1915 yılına kadar uzanmaktadır. Özellikle Birinci ve İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra

çeşitli yasalarla özel sektör kiraları sınırlandırılmıştır. 1945-1954 yılları arasında kira denetiminin yarattığı çeşitli sakıncalar ortaya çıkmaya ve bu uygulamanın kaldırılması savunulmaya başlamıştır. 1957 Kanunu kira denetiminin kaldırılması açısından önemli bir girişimdir. Yüksek değer biçilen konutların kiraları tümüyle denetim dışı bırakılmış, diğer konutlara ise 1939 sınırlarına göre yeniden değer biçilmiştir. 1965'te yürürlüğe giren yasa daha karmaşıktır ve bugünkü uygulamayı da biçimlendirmektedir. Bu kanun kiralık konutları möbleli ve möblesiz olmak üzere ikiye ayırmıştır. Möbleli konutlar daha yüksek gelir grupları tarafından kiralandıkları düşüncesiyle büyük ölçüde denetim dışı bırakılmıştır. Möblesiz konutlarda oturan kiracıların konut üzerindeki tasarruf hakları güvenceye alınmış ve kiraların kira komiteleri tarafından üç yıllık bir dönem için saptanan "Makul Kira" ölçütlerine göre belirlenmesi sağlanmıştır. 1972 Konut Finansman Kanunu bu yasal düzenlemeyi değiştirerek gelire bağlı Kira Şeması'nı yürürlüğe koymuş, 1974 Kira Kanunu ise möbleli konutları da Makul Kira kapsamına almıştır [147].

İngiliz Makul Kira mevzuatı şu anda kiraların düşmesi kadar artmasına da izin vermektedir. Kira komiteleri mülkünü kiraya veren malsahiplerinin makul bir kazanç elde etmesine izin vermektedirler. %6-8 arasında değişen bu oran vergi öncesi bir meblağdır ve enflasyona endeksli değildir. Fakat daha sonra büyüklüğü yerel ya da bölgesel takdir komisyonu tarafından belirlenen bir "kıtlık faktörü" uygulanır. Örneğin 1977'de Aberdeen'de uygulanan kıtlık faktörü %50, Glasgow'da ise %30 dolayında olmuş, böylece Aberdeen'de denetlenen kiralar malsahiplerine vergi öncesi %3-4'lük bir nominal kazanç sağlamıştır [148]. Kira denetim politikası, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra İtalya ve İspanya gibi ülkelerde de uygulanmış, ancak ortaya çıkan çeşitli sakıncalar yüzünden yürürlükten kaldırılmıştır.

4.2.1.3. VERGİ KOLAYLIKLARI

İngiltere'de devletin konut piyasasına müdahale yöntemlerinden biri de konut alanlara sağladığı vergi kolaylıklarıdır. Buna göre konut satın alan kişiler ipotek karşılığında kullandıkları krediler için ödemek zorunda oldukları faizleri vergiye tabi gelirlerinden düşebilmektedirler. 1969'dan önce bütün kişisel borçların faizlerinin

vergiye tabi gelirden düşölmesine izin verilmiştir. Bu tarihten itibaren bu kolaylık konut kredisi faizleri dışında kaldırılmış, ayrıca bu kolaylıktan yararlanabilmek için bazı sınırlamalar getirilmiştir. 1969'da bu vergi ayrıcalığı sadece ilk konutun kredi faizleri ile sınırlandırılmış, 1974'de bu kolaylıktan yararlanabilecek ipotek tavanı 25.000 £ olarak belirlenmiştir. Bu meblağ 1983 yılında 30.000 £'e yükseltilmiştir [149].

Bir diğer uygulama ise, konut sahiplerinin ilk konutun alış fiyatı ile satış fiyatı arasındaki farktan doğan sermaye kazancının vergisinden muaf tutulmalarıdır. İlk konuttan sonraki alım satımlarda konutun başlangıçtaki satın alma ve son satış fiyatı arasındaki farkın yaklaşık %30'u sermaye kazancı vergisi olarak ödenmektedir. Hazine tahminlerine göre 1981 yılı vergi gelirlerinin yaklaşık 2,4 milyar sterlini bu yolla elde edilmiştir. Bu meblağ ortalama olarak satılan her konut başına 2500 £ tutarında bir vergiye eşittir [150].

İpotek faizlerinin vergiden düşölmesi 1984 yılında devletin vergi gelirlerinde 2,75 milyar sterlin kayba yol açmıştır. Aynı yıl içinde sermaye kazancı vergisi muafiyetinin neden olduğu vergi geliri kaybı ise yine yaklaşık 2,5 milyar sterlindir [151].

Konut alımına sağlanan bir başka vergi kolaylığı, yapı kuruluşlarındaki tasarruf hesaplarına uygulanan karma vergi oranıdır. Bu uygulamanın ayrıntıları, 4.2.2.1.'de yapı kuruluşları incelenirken ele alınacaktır.

4.2.1.4. KAMU SÜBVANSİYONLARI

İngiltere'de hükümetler ilk konutunu alanlara yardımlarda bulunarak konut yapım ve mülkiyetini teşvik edecek bir dizi politika uygulamaktadırlar. İşçi Partisi hükümeti tarafından önerilen ve ilk konutunu alanların sübvansesi edilmesini öngören şema 1980'de yürürlüğe konmuştur. Bu şemaya göre, bir yapı kuruluşunda iki yıl boyunca en az 600 £ biriktirerek ilk konutunu alacak olan kişiler merkezi hükümetten 110 £ tasarruf primi almaya hak kazanırlar. Bu şemanın yıllık maliyetinin 90 milyon sterlin olacağı tahmin edilmektedir. İngiltere'de merkezi hükümet kamu konutunda oturanlara doğrudan

sübvansiyonlarda bulunmamakta, bunun yerine daha çok yerel yönetimlerin Konut Gelir Hesaplarına yardımlarda bulunmaktadır. Merkezi hükümet bu yardımların biçim ve miktarına karar verirken bir çok noktayı göz önünde tutmaktadır. Bunlardan başlıcaları;

- gelir dağılımı ve sosyal öncelikler,
- konut finansmanının diğer harcama programları ve ekonomik hedefler içindeki yeri,
- konut gereksinimleri, konut maliyetleri ve yerel kaynaklar açısından kentler ve bölgeler arasındaki farklılıklardır [152].

1972 Konut Finansman Kanunu, savaş sonrası dönemde İngiltere'deki kamu konut finansman ve fiyatlandırmasını reforme etmeye yönelik en önemli girişimdir. Bu kanun kira farklılıklarından çok gelir düzeyinin sübvansiyon edilmesi esasına dayanmaktadır. Merkezi hükümet kamu konutu kiralılarının bireysel bazda saptanmasını ve Makul Kiraların özel sektör kiralalarıyla karşılaştırılabilmesini öngörmüş, böylece kamu ve özel sektör kiralaları arasındaki farklılıkların azaltılmasını amaçlamıştır.

1974'te iktidara gelen İşçi Partisi hükümeti 1975 Konut Sübvansiyon Kanunu'nu yürürlüğe koymuştur. Bu kanunun hükümleri uyarınca yerel yönetimlerin mevcut borçlarındaki faiz maliyetlerinin %33'ü ve yeni projelerin faiz maliyetlerinin %66'sı sübvansiyon edilmiş, bu yolla yatırımların özendirilmesi hedeflenmiştir. Burada benimsenen Konut Gelir Hesabı açığının finanse edilmesi ilkesi 1980 Konut Kanunu'nda önerilen sübvansiyon sisteminde de sürmüştür. 1980 Kanunu'nda konut sübvansiyonlarının aşağıdaki formülle hesaplanması öngörülmüştür:

$$HS = BA + HCD - LCD$$

Burada esas tutar BA, 1975 Kanunu'nda öngörülen esas sübvansiyona eşdeğer bir meblağ, yani borç yükünün %33'üdür. Konut maliyeti diferansiyelini ifade eden HCD, cari tahmini harcama ile bir önceki yılın tahmini harcaması arasındaki farktır. LCD ise yerel yardım diferansiyelini ifade etmektedir. Kanun tahmini gelir ve giderin belirlenmesini Bakanlığa bırakmaktadır. Bakanlık ayrıca farklı bölgeler ya da dönemlerde izin verilen gelir ve harcamaları değiştirme

yetkisine de sahiptir. Buna ek olarak Kanun, Bakanlığın yerel yönetimlerle görüştüktan ve Hazine'nin onayı alındıktan sonra, tahmini gelir ve harcamaları belirleyebileceğini ifade etmektedir [153].

4.2.2. KONUT KREDİSİ VEREN ÖZEL FİNANS KURULUŞLARI

Konutun yüksek maliyetli bir ürün oluşu, hane halkının dış finansman kullanmadan sadece kendi özkaynaklarıyla konut sahibi olmasını güçleştirmektedir. Konut almak isteyenlerin krediye gereksinim duyması, özel finans kuruluşlarının konut piyasasına ilgi duymalarına ve konut kredisi vermelerine yol açmaktadır.

İngiltere'de 1978-1982 dönemi itibariyle konut alımı için kullanılan net kredilerin çeşitli finans kuruluşları arasındaki dağılımı Tablo 4.3.'de, aynı dönemde konut alımı için kullanılıp henüz ödenmemiş borçların yüzde dağılımı ise Tablo 4.4.'de verilmektedir [154].

TABLO 4.3. Konut Alımı İçin Kullanılan Net Kredilerin Dağılımı (%)

YILLAR	YAPI KURULUŞLARI	BANKALAR	SİGORTA ŞİRKETLERİ	KAMU SEKTÖRÜ
1978	86,7	5,9	5,1	2,1
1979	74,5	11,0	6,4	8,2
1980	80,3	8,2	3,7	7,9
1981	64,3	27,0	2,5	6,2
1982	57,7	34,6	1,2	6,5

TABLO 4.4. Konut Alımı İçin Alınıp Henüz Ödenmemiş Borçların Dağılımı (%).

YILLAR	YAPI KURULUŞLARI	BANKALAR	SİGORTA ŞİRKETLERİ	KAMU SEKTÖRÜ
1978	82,4	4,7	4,2	8,8
1979	82,2	5,3	4,1	8,3
1980	81,8	5,7	4,0	8,5
1981	79,1	9,1	3,6	8,2
1982	75,1	14,0	3,1	7,8

Tablolar incelendiğinde, zaman içinde azalmasına rağmen İngiliz konut kredi piyasasında en büyük payı yapı kuruluşlarının aldığı

görülmektedir. İkinci sırada yer alan bankaların aldığı pay giderek artmakla birlikte, yapı kuruluşlarına rakip olabilecek ölçüde değildir. Bu yüzden İngiliz konut finansman piyasasının incelenmesine yapı kuruluşlarıyla başlamak yerinde olacaktır.

4.2.2.1. YAPI KURULUŞLARI

Yapı kuruluşlarının ilk kez ortaya çıkışı 18. yüzyılın son çeyreğine kadar uzanmaktadır. Kayıtlara geçen ilk yapı kuruluşu 1775 yılında Birmingham'da kurulmuştur. İlk yapı kuruluşları kendi konutlarını yaptırmak üzere arsa alımı ve yapım için bir fona düzenli ödemelerde bulunan 30 kadar üyeden oluşan kurumlardı. Bütün üyeler konutlarını edindikten sonra kuruluşun varlığı ortadan kalkmaktaydı. 19. yüzyılın ortalarına doğru bu "süreli" kuruluşlar yerlerini "sürekli, devamlı" kuruluşlara bıraktı ve 1874 yılında ilk Yapı Kuruluşları Kanunu çıkarıldı. Bu Kanun yapı kuruluşlarını esas itibariyle bugün de geçerli olan farklı bir yasal çerçeveye oturttu. Buna göre yapı kuruluşları Şirketler Kanunu kapsamı dışındadır. 1962 tarihli Yapı Kuruluşları Kanunu'na göre kurulmuş bir yapı kuruluşunun amacı kaydettiği üyelere mevduat toplamak suretiyle bir fon oluşturmak ve bu fondan yine üyelere ipotek teminatı karşılığında gayrimenkul kredisi vermektir [155].

Yapı kuruluşlarının faaliyetleri yasalarla sınırlandırılmıştır. Kar amacı gütmeyen kuruluşlar olarak tanımlandıkları için işlemlerine kâr payı dahil edemezler, sadece yönetim maliyetlerini hesaba katabilirler. Bundan başka ipotekli mülk konut üzerinde ilk hak sahibi olmaları, yani birinci derecede ipotek karşılığında kredi vermeleri zorunludur [156].

Diğer bir sınırlama, yapı kuruluşlarının büyüklüklerine göre değişen bir ihtiyat oranını koruma zorunluluklarıdır. Yapı kuruluşlarının aktiflerinin hacmine göre bulundurmaları gereken ihtiyat oranları Tablo 4.5.'te verilmektedir. Kuruluşlar bundan başka en az %7,5'luk bir likidite oranını da korumak zorundadırlar [157].

Yapı kuruluşlarının 1987 yılı itibariyle toplam borç ve alacakları Tablo 4.6.'da verilmektedir [158].

TABLO 4.5. Yapı Kuruluşları İhtiyat Oranları (%)

AKTİF DİLİMİ (Sterlin)	İHTİYAT ORANI (%)
100.000.000'a kadar	2,5
100.000.001 - 500.000.000	2,5
500.000.001 - 1.000.000.000	1,5
1.000.000.001 ve üzeri	1,25

TABLO 4.6. Yapı Kuruluşları Aktif ve Pasifleri (1987 yılı sonu)

AKTİFLER (TOPLAM ALACAKLAR)	TUTARI (Milyon £)	ORANI (%)
İpotekli krediler	132.328	82,4
Devlet tahvilleri	8.308	5,2
Kısa vadeli alacaklar	17.855	11,1
Yerel yönetimler	630	0,4
Diğer alacaklar	1.422	0,9
TOPLAM	160.543	100,0
PASİFLER (TOPLAM BORÇLAR)	TUTARI (Milyon £)	ORANI (%)
Hisse ve mevduatlar	131.963	82,2
Hesaplarda birikmiş faizler	2.329	1,4
Vadeli mevduatlar	4.318	2,7
Mevduat sertifikaları	2.051	1,3
İhtiyat akçeleri	11.259	7,0
Diğer borçlar	8.623	5,4
TOPLAM	160.543	100,0

Yapı kuruluşlarının konut finansman piyasası içindeki payı, Tablo 4.3. ve Tablo 4.4.'den de anlaşılacağı gibi, zaman içinde azalmaya başlamış, bunun üzerine 1986 Yapı Kuruluşları Kanunu çıkarılmıştır. Kanun yapı kuruluşlarının yatırım yapabilecekleri alanlarda ve sunabilecekleri hizmetlerde değişiklikler yapmış, ayrıca ticari aktif kavramını ortaya koymuştur. Ticari aktif, toplam aktifler ile likit ve sabit aktifler arasındaki farktır. Kanuna göre 100 milyon sterlinin üzerinde ticari aktifi olan yapı kuruluşları için üç ticari aktif sınıfı belirlenmiştir. 1. sınıf aktifler konut alanlara mülk konut teminatı karşılığında verilen ipotek kredileri, 2. sınıf aktifler konut yapımcılarına ve konut birliklerine arsa teminatı karşılığında verilen krediler, 3. sınıf aktifler ise 5000 £'e kadar olan garantisiz krediler ve arsa mülkiyetidir. Kanun yapı kuruluşlarının ticari aktiflerinin en az %90'ının 1. sınıf, en fazla %10'unun 2. ve

3. sınıf aktif olmasını, 3. sınıf aktiflerin payının %5'i geçmemesini öngörmektedir. Hazine Şubat 1988'de 3. sınıf aktiflerin maksimum oranını %7,5'a, garanti edilmemiş kredi tutarının tavanını da 10.000 £'e yükseltmiştir. Sınırlı bir ölçüye kadar olsa bile garantisiz kredilerin verilebilmesi, yapı kuruluşlarının üyelerinin çeklerini kabul edip ödemesi anlamına gelmektedir. Oysa bu düzenlemeye kadar yapı kuruluşları çek defteri veremiyorlardı. Benzer şekilde, 3. sınıf aktifler de Kanun'un arsa mülkiyeti açısından getirdiği bir yeniliktir. Kanunun izin verdiği yeni hizmetlerden bazıları diğer finans kuruluşları tarafından sunulan, bilançolarda önemli bir değişikliğe yol açmayan, yapı kuruluşlarının deneyimlerini aktarması engellenen konulardır. Artık yapı kuruluşları danışmanlık yapma, sigorta düzenleme, emeklilik şemaları yönetme, emlak ajansı hizmetleri sunma, devir işlerini üstlenme konularında faaliyet gösterme ve bunlar için ücret alma hakkına sahiptirler [159].

Yapı kuruluşları mevduat kabulü ilkesine göre çalışırlar ve bunlara para yatıranlarla bunlardan borç alanların birlikte sahip oldukları kurumlardır. Herhangi bir yapı kuruluşuna yatırım yapan kişi o yapı kuruluşunun üyesi olur ve yönetiminde rol alma hakkı doğar. Yapı kuruluşlarının faaliyetleri, bankaların denetiminden sorumlu olan İngiltere Bankası (Bank of England) tarafından değil, Sosyal Dayanışma Dernekleri Sicil Kurumu (Registrar of Friendly Societies) tarafından denetlenir. Mevduatlara ve ipoteklere uygulanan faiz oranları belirlenirken yapı kuruluşları serbest olmakla birlikte bu konuda, genellikle Yapı Kuruluşları Birliği (Building Societies' Association) tavsiyelerine uyulur.

Bir ipotek kredisinin geri ödeme süresi 25-30 yıla kadar çıkabileceği halde, yapı kuruluşlarının portföyündeki mevcut ipoteklerin vadeleri birbirinden farklıdır. Bunun nedeni, hane halklarının konutlarını satarak sık sık ev değiştirmeleridir. Evini satan kişi, elde ettiği parayla borcunu ödeyip ipoteği çözdürdükten sonra yeni bir ipotek kredisi talep etmekte, böylece çok az sayıda ipotek tüm vadesini doldurmaktadır. 1988 yılı itibarıyla yeni bir ipoteğin ortalama ömrü 6 yıl dolayındadır. 1980'lerin başlarına kadar yapı kuruluşları verdikleri kredilerin hacmini mülkün satın alma değerinin %85'i ile sınırlamışlardı. Ancak 1983 yılından itibaren artan rekabet

ortamında bu oran yavaş yavaş tırmanmıştır ve bugün ek teminatlarla konutun %100'ünü kredilendirme olanağı vardır [160].

Yapı kuruluşlarının konut finansman piyasası içindeki payları bankalar karşısında giderek azaldığı halde hâlâ en büyük orana sahiptir. Bunun nedenleri konusunda farklı görüşler öne sürülmekle birlikte, yapı kuruluşlarının bankalara karşı üstünlük sağladığı üç konu vardır. Birincisi, yapı kuruluşlarının son derece basit işlemlerle çalışmaları ve sonuç olarak çok düşük marjlarla faaliyet göstermeleridir. İkinci olarak, yapı kuruluşlarının çalışma saatleri daha esnektir ve bir çoğu cumartesi günleri açıktır. Yapı kuruluşlarının üçüncü ve en önemli avantajı ise vergi ile ilgilidir. Yapı kuruluşlarının mevduatlara ödedikleri faizler Yurtiçi Gelirler (Inland Revenue) ile yapılan anlaşmaya göre bütün mevduat sahiplerinin ödemesi gereken vergi oranının ortalamasına göre vergilendirilir ve yapı kuruluşları tarafından kaynağında devlete ödenir. Yapı kuruluşlarındaki hesap sahiplerinin çoğu, çok az vergi ödeyen ya da hiç ödemeyen dar gelirli kişiler olduğu için, karma oran olarak adlandırılan bu oran her zaman ortalama vergi mükellefine uygulanan standart orandan daha düşüktür. Örneğin 1979-1980 döneminde standart vergi oranı %30, buna karşılık karma vergi oranı ise %21, yani standart vergi oranının %70'i olarak gerçekleşmiştir. Bu yolla daha yüksek oranda vergiye tabi kişilerin tasarruflarının yapı kuruluşlarında toplanması sağlanmaktadır [161].

4.2.2.2. BANKALAR

Tablo 4.3.'ü incelerken görüldüğü gibi İngiliz konut finansman piyasasında konut kredisi veren ikinci önemli kaynak bankalardır. Bankalar özellikle 1981'den itibaren konut alımı için kullanılan net kredilerdeki piyasa paylarını önemli ölçüde artırmışlardır. Buna karşılık, Tablo 4.4.'den de anlaşılacağı gibi, bankaların ödenmemiş bakiyelerdeki payı sadece %14'tür.

1986 tarihli Yapı Kuruluşları Kanunu'nun piyasada yol açtığı değişikliklerden sonra ikincil bir ipotek piyasası ortaya çıkmış, ticari bankalara ya da diğer finans kuruluşlarına ait olan ve kaynakları bunlar tarafından sağlanan bazı ipotek firmaları kurulmuştur.

Örneğin 1986'da kurulan Mortgage Corporation'ın sahibi bir ticari Amerikan bankasıdır. Benzer şekilde, Mortgage Express'in sahibi kendisi de Trustees Savings Bank'ın bir yan kuruluşu olan United Dominions Trust'tür. Bu kuruluşlardan bazıları bireylere doğrudan ipotek kredileri sağlarken, bazıları sigorta şirketleri, vb. aracılığıyla çalışmaktadırlar. Bazıları ise her iki yöntemi birlikte yürütmektedir [162].

Yapı kuruluşları gibi bankalar da genellikle mülkün değerinin %80'e kadar olan bölümünü kredilendirirler. Borcun %80'den daha yüksek bölümünün bir sigorta şirketi garantisi ile desteklenmesi gerekmektedir.

4.2.2.3. SİGORTA ŞİRKETLERİ

İngiltere'de sigorta şirketleri özel konut alımı için toplam konut kredilerinin ortalama %4'ünü oluşturan bazı fonlar temin etmektedirler, ancak sigorta şirketlerinin konut alımı için verdiği kredilerin gerek konut finansman piyasası, gerekse kendi aktifleri içindeki payı giderek azalmaktadır. 1987 sonunda sigorta şirketleri tarafından verilen toplam 900 milyon sterlin ipotek kredisinin genel sigorta işlemleri içindeki payı %2,6 ve toplam aktifler içindeki payı da sadece %0,4 olarak gerçekleşmiştir [163].

Sigorta şirketleri tarafından verilen konut kredileri genellikle bir yaşam sigortası poliçesiyle birleştirilir ve kredi faizi prim tutarına eklenir. Kredi anaparası sigorta zamanaşımının sonunda bir kerede mahsup edilir [164].

Buraya kadar anlatılanların ışığında, İngiltere'de devletin konut piyasasına doğrudan katılımının, Almanya örneğinin tersine, daha fazla olduğu görülmektedir. İngiltere'de kamu eliyle konutlar yaptırılmakta ve bu konutlar yurttaşlara kiralanmakta ya da satılmaktadır. Savaş sonrası dönemlerde acil bir önlem olarak uygun bulunabilecek bir uygulama olan kira denetimi sürmektedir. Özel sektördeki konut finansman kuruluşları her iki ülkede benzerlikler göstermektedir. Ancak Almanya örneğinde görülen gayrimenkul fonu gibi bazı uygulamalar İngiltere'de mevcut değildir.

Alman ve İngiliz konut finansman sistemi ile Ülkemizde uygulanan modeller bundan sonraki bölümde karşılaştırılarak konut finansman tipolojisi çıkarılacak ve bunların değerlendirmeleri yapılacaktır.



BÖLÜM 5. TÜRKİYE'DE VE GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN MODELLERİNİN TİPLEŞTİRİLMESİ VE ELDE EDİLEN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümün amacı, üçüncü ve dördüncü bölümde anlatılan konut finansman modellerini belirli özelliklere göre tiplendirmek ve bu yolla elde edilen tiplerin değerlendirmesini yapmaktır. Ancak bunu yapmadan önce, konuya hangi açılardan yaklaşıldığını ve izlenecek yöntemin ne olduğunu göstermek için konuyla ilgili kavramlara açıklık getirmek gereklidir.

Finansman kısaca para bulma olarak tanımlanabilir. İşletme bilimi açısından finansman kaynakları;

- Öz kaynaktan para bulma (öz sermaye ile finansman),
- Dış kaynaktan para bulma (dış sermaye ile finansman),
- İşletme kaynaklarından para bulma (otofinansman)

olmak üzere üç başlıkta incelenebilir [165].

İkinci bölümde belirtildiği gibi, konutun yüksek maliyetli bir ürün olma özelliği hem konut arz gruplarını, hem de talep grubunu oluşturan hane halklarını para bulma, yani finansman sorunuyla karşı karşıya bırakmaktadır. Arz grupları gerekli olan finansmanı çeşitli modeller vasıtasıyla yukarıdaki üç kaynaktan sağlayabilirler. Bu konuda uygulanan modellerin tiplendirilmesi bu tezin ve dolayısıyla bu bölümün kapsamı dışındadır.

Hane halkının finansman kaynakları ise öz sermaye ve dış sermayeden ibarettir. Hane halkının kendi kaynakları konutu satın alırken yetersiz kalmakta, bu nedenle dış kaynaklardan borç almak, yani kredi sağlamak zorunlu olmaktadır. Sermaye piyasasında hane halklarına konut kredisi veren çeşitli kamu ve özel finans kuruluşları mevcuttur. Bu bölümde hane halkına mülk konut alımı için kredi veren finans kuruluşlarının uyguladıkları mevcut modeller tiplendirilecektir.

Tipleştirme, tipleri bazı özelliklere göre sınıflandırmayı amaçlayan bir yöntemdir. Aralarında büyük bir yakınlık bulunmasına rağmen, tipler ve tipleştirme birbiriyle karıştırılmamalıdır. Tipler aynı cinsten olan objelerin temel özelliklerini kendilerinde taşıyan örneklerdir. Tiplerde temel özellikler belirli bir ölçüye kadar bir arada bulunurlar ve tek bir bakış açısını ya da tek bir özelliği yansıtmazlar. Tipler birbirine tümüyle karşıt kategoriler oluşturmazlar ve bu aşırı uçlar arasında sıralanan sınıflar değildirler. Buraya kadar anlatılanların ışığında tipler, aynı cinsten nesnelerin, konuların ya da olayların temel özelliklerini belli ölçülerde kendilerinde toplayan örnekler olarak tanımlanabilirler [166].

Tipleştirme çalışmasında ilk aşama tipleştirilecek objenin temel özelliklerini belirlemektir. Daha sonra inceleme alanında bu temel özellikleri taşıyan örneklerin bulunup bulunmadığı araştırılır. Eğer varsa tip onaylanmış olur. Araştırma konusu olarak önceden bilinen modeller de kabul edilebilir ve bu modeller temel özellikler açısından birbirleriyle karşılaştırılırlar. İncelenen modellerde belirli özellikler ne kadar sık tekrarlanıyorsa, tip o kadar doğru formüle edilir [167].

Özellikler açısından birinden farksız, tümüyle aynı olan tipler bir araya getirildiğinde bir standartlaştırma ortaya çıkar. Tipleştirmede ise tipler temel özelliklere göre bir araya getirilirler. Farklı tiplerin karşılaştırılmasıyla rasyonel olmayan olgular ve yöntemler hakkında önerilerde bulunma olanağı elde edilir.

Bu bölümün amacı mevcut finansman modellerinin tipleştirilmesi ve elde edilen tiplerin değerlendirilmesidir. Bu amaçla önce üçüncü ve dördüncü bölümde anlatılan finansman uygulamalarının temel özellikleri ortaya konacak ve mevcut uygulamalar bu özellikler açısından karşılaştırılarak önemli görülen bazı temel özelliklere göre tipleştirilecektir. Daha sonra belirli temel özelliklere göre tipleştirilmiş olan modeller (tipler) birbiriyle karşılaştırılacak ve değerlendirilecektir.

5.1. TÜRKİYE'DE VE GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN KONUT FİNANSMAN MODELLERİNİN TİPLEŞTİRİLMESİ

Daha önce belirtildiği gibi, tiplendirmenin amacı tipleri belirli özelliklere göre sınıflandırmaktır. Bunu başarabilmek için önce tiplerin temel özelliklerinin belirlenmesi zorunludur. Uygulamakta olan modeller bu temel özellikler açısından karşılaştırıldıktan sonra, özelliklerin her birine ya da bunlar arasında önemli kabul edilenlere göre tiplendirilebilirler.

Bu bölümde üçüncü ve dördüncü bölümde anlatılmış olan konut finansman modelleri önemli görülen bazı temel özelliklere yönelik olarak tiplendirilecektir. Fakat daha önce hangi özelliklerin daha önemli ve belirleyici olduğunu ayırtedebilmek için, modellerin sahip oldukları genel özellikler ortaya konacaktır.

5.1.1. MEVCUT KONUT FİNANSMAN MODELLERİNİN TEMEL ÖZELLİKLERİ VE MODELLERİN TEMEL ÖZELLİKLER AÇISINDAN KARŞILAŞTIRILMASI

Üçüncü ve dördüncü bölümlerde Türkiye, Almanya ve İngiltere'de konut kredisi veren çeşitli finans kuruluşlarının uygulamaları anlatılmıştır. Bu uygulamalar incelendiğinde ülkeler, dönemler ve kuruluşlar arasında biçimsel açıdan göreceli farklılıklar görülmekle birlikte, krediyle finansman sisteminin özünü oluşturan temel özellikler büyük ölçüde aynıdır. Kredinin hangi amaçla kullanılacağına bakılmaksızın bütün kredilendirme modellerinin çıkış noktası, kredi isteklisine ödünç para vermek ve bu sermayeden yararlandırmanın karşılığında bir ücret talep etmek, yani verilen krediye faiz uygulamaktır. Kredi veren kuruluş ayrıca ödünç verdiği paranın belirli bir süre sonunda kendisine geri dönmesini sağlamak ve asli işlevini yerine getirebilmek için çeşitli kaynaklardan fon sağlamak zorundadır. Bazı finans kuruluşları kendi ilke ve amaçları doğrultusunda verdikleri kredilere alt ve/veya üst sınır koymayı öngörebilirler. Bu tür göreceli farklılıklar kredi miktarı konusunda belirleyici olmaları nedeniyle temel özellik olarak kabul edilebilirler.

Konut kredileri yukarıda belirtilen özelliklerin yanı sıra başka özelliklere de sahiptirler. Bunun nedeni kredi türü ve krediyi

kullanarak satın alınan malın farklılaşmasıdır. Konut kredisi bir ferdi kredi türüdür ve diğer tüketici kredileriyle satın alınan buzdolabı, TV, otomobil gibi dayanıklı tüketim mallarından çok daha pahalı ve uzun ömürlü bir mal olan konutun satın alınması için kullanılacaktır. Bu nedenle, özellikle ticari faaliyetleri yalnız konut finansmanı olan finans kuruluşlarında, temel finansman özelliklerine ek olarak başka özellikler de görülmektedir. Bunların içinde en fazla dikkat çekenler, yapı tasarrufu ile ilgili olanlardır. Yapı tasarrufu uygulamasında, konut değerinin belli bir yüzdesinin kredi isteklisi tarafından finans kuruluşuna yatırılması ve konut değeriyle yapı tasarrufu arasındaki farkın, kredi olarak verilmesi öngörülmektedir. Yapı tasarrufu, hane halkının öz kaynaklarının harekete geçirilmesi ve finansman fonunun istenen düzeyde kalmasının sağlanması açısından önemli bir temel özelliktir.

Türkiye'nin kaynakları sınırlı bir ülke oluşu, konut finansman modellerinde kredi isteklisi ve kredilendirilecek konutla ilgili bazı koşulların öngörülmesine yol açmaktadır. Bu sınırlamalar kredilerin kimlere ve ne tür konutlara verileceğini belirleyen temel özelliklerdir.

Bir başka temel özellik ise, gerek Türkiye'de gerek uygulamaları incelenen öteki ülkelerde konut finansman modellerine sağlanan sübvansiyon olanaklarıdır. Buraya kadar anlatılanlardan yararlanarak, önceki bölümlerde incelenmiş olan konut finansman uygulamalarının tiplendirmeye yönelik olarak karşılaştırılmasını sağlayabilecek temel özellikler aşağıdaki gibi gruplandırılabilir:

A- Krediyle ilgili temel özellikler

- Fon kaynakları
- Kredi alt limiti
- Kredi üst limiti
- Kredinin maliyet içindeki payı (Kredi/maliyet oranı)
- Krediye uygulanan yıllık faiz oranı
- Krediye geri ödeme süresi (Kredi vadesi)
- Kredi teminatı

B- Yapı tasarrufuyla ilgili temel özellikler

- Yapı tasarruf biçimi

- Yapı tasarrufunun maliyet içindeki payı (Yapı tasarrufu/maliyet oranı)
- Yapı tasarrufuna tahakkuk ettirilen yıllık faiz oranı

C- Kredilendirilen konutla ilgili temel özellikler

- Konutun maksimum alanı
- Konutun maksimum yaşı
- Konutun niteliği

D- Kredi isteklisiyle ilgili temel özellikler

- Başka konutu olmaması ön koşulu
- Kooperatif üyesi olma ön koşulu
- Krediyi veren kuruluşun mensubu olma ön koşulu

E- Sübvansiyonlarla ilgili özellikler

- Doğrudan sübvansiyonlar
- Dolaylı sübvansiyonlar

Üçüncü ve dördüncü bölümde konut kredisi verdiği belirtilen finans kuruluşlarından bazılarının uygulamaları hakkında, yukarıdaki temel özellikler çerçevesinde karşılaştırılabilir ölçüde bilgi edinmek mümkün olmamıştır. Bunların dışında kalan ve uygulamaları hakkında yeterli düzeyde bilgi edinilen finans kuruluşlarının modelleri Tablo 5.1.'de yukarıdaki temel özellikler açısından karşılaştırılmaktadır.

Görüldüğü gibi, temel özelliklerden bazıları bütün modelleri kapsamaktadır. Bütün modellerde krediler için çeşitli kaynaklardan fon sağlanmakta, kredilerin belirli bir süre içinde geri ödenmesi gerekmekte ve kredi teminatı olarak konut üzerine ipotek tesis edilmektedir. Bunlar bütün modellerin ortaklaşa sahip oldukları temel özelliklerdir. Ancak bu ortak özellikler kendi aralarında farklılık göstermektedirler. Örneğin krediler bazı modellerde orta vadeli, bazılarında uzun vadeli. Modelleri bu özellik farklılıklarına göre tiplendirmek mümkündür. Öte yandan bazı özellikler modellerin bir bölümünde bulunmakta, diğerlerinde bulunmamaktadır. Modeller bu bakımlardan da tiplendirilebilir. Ancak bu tiplendirmelerde göz önünde tutulması gereken en önemli nokta Türkiye'deki konut finansman modellerinin sorunlarını ortaya koyabilecek sınıflandırmalar yapabilmektir. Bundan sonraki bölümde tiplendirme amacına yönelik olarak bazı özellikler seçilecek ve bu seçimlerin gerekçeleri açıklanacaktır.

5.1.2. KONUT FINANSMAN MODELİ TEMEL ÖZELLİKLERİNİN TİPLEŞTİRME AMACIYLA SEÇİLMESİ

Bundan önceki bölümde, konut finansman uygulamalarındaki temel özellikler belirtilmiş ve mevcut modellerin bu özellikler açısından sergiledikleri davranış biçimleri gösterilmiştir. Daha önce de belirtildiği gibi, modelleri bu özelliklerin her birine göre tiplendirmek mümkündür. Ancak burada bu temel özellikler içinden nispeten daha önemli olduğu kabul edilen bir kaç tanesi seçilmiştir. Bu seçimi yaparken dikkate alınan ölçüt, seçilen özelliğin Türkiye'deki konut finansman modellerinin sorunları açısından önemi ve bu sorunların çözümüne yönelik başka araştırmalara yol gösterme niteliğine sahip olmasıdır.

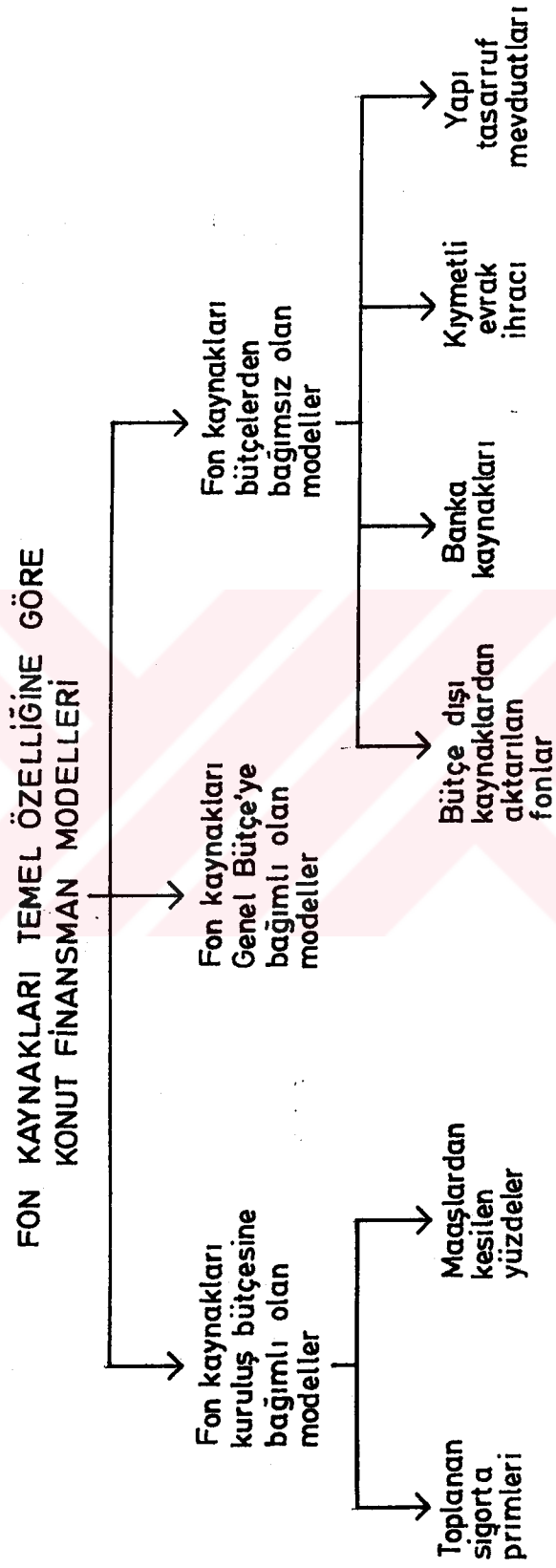
Bu çalışmada tiplendirme amacıyla seçilen temel özellikler aşağıdaki gibidir:

- Fon kaynakları temel özelliği,
- Kredi yıllık faiz oranı temel özelliği,
- Kredi vadesi temel özelliği,
- Yapı tasarrufu temel özelliği,
- Sübvansiyon temel özelliği.

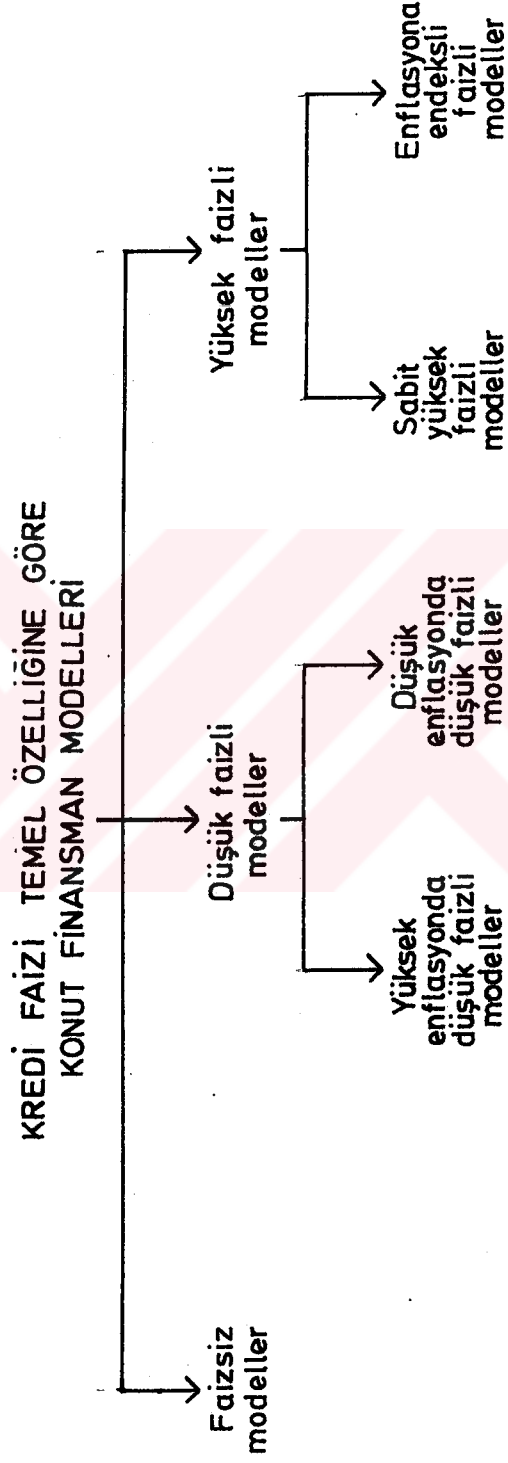
Bundan önceki bölümde verilen 18 temel özellik içinden bu özelliklerin seçilmesi doğal olarak konuyla ilgili bazı görüş ve gerekçelere dayanmaktadır. Bu nedenler ve seçilen özelliklere yönelik olarak oluşturulan tipler aşağıda sunulmaktadır.

a) Fon Kaynakları Temel Özelliği:

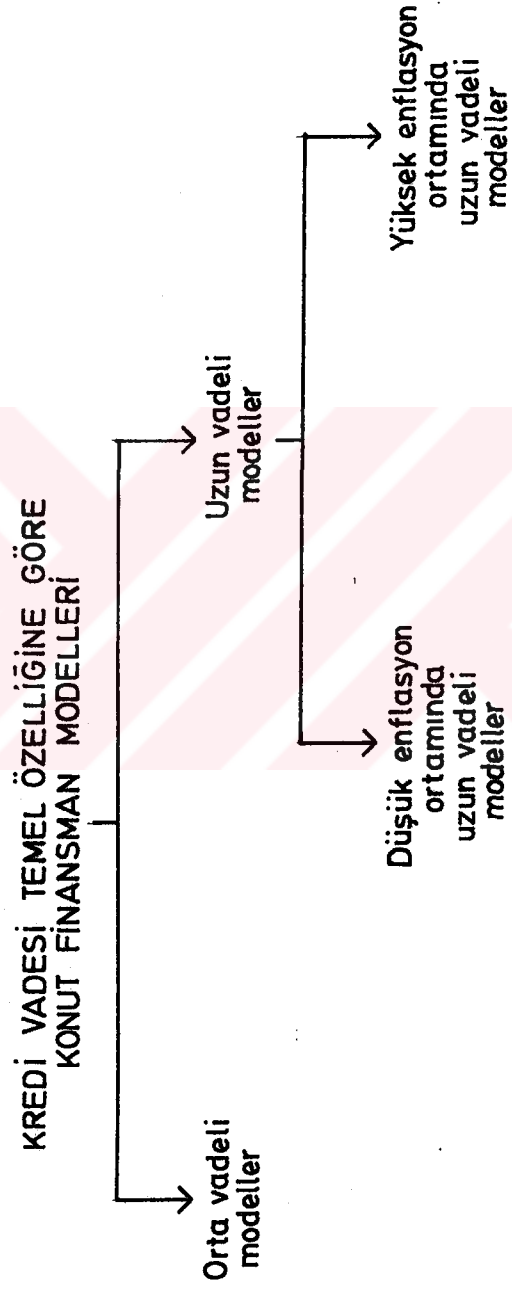
Bir konut finansman modelinde esas, ihtiyaç sahibi olan hane halkına konut alımı için kredi verilmesidir. Krediyi veren kuruluş bu işlevi yerine getirebilmek için çeşitli kaynaklardan fon sağlamak zorundadır. Daha fazla sayıda hane halkını kredilendirebilmek fonun işlevliliğinin artırılmasına ve akılcı kullanılmasına bağlıdır. Fonun işlevliliğini artırmanın en etkin yolu kaynakları zenginleştirmek ve fonun kendi kendini finanse etmesini sağlamaktır. Nitekim, 4.1.'de belirtildiği gibi, Almanya'nın konut konusunda elde ettiği büyük başarının nedeni konut finansman programlarına durdurulamayan bir



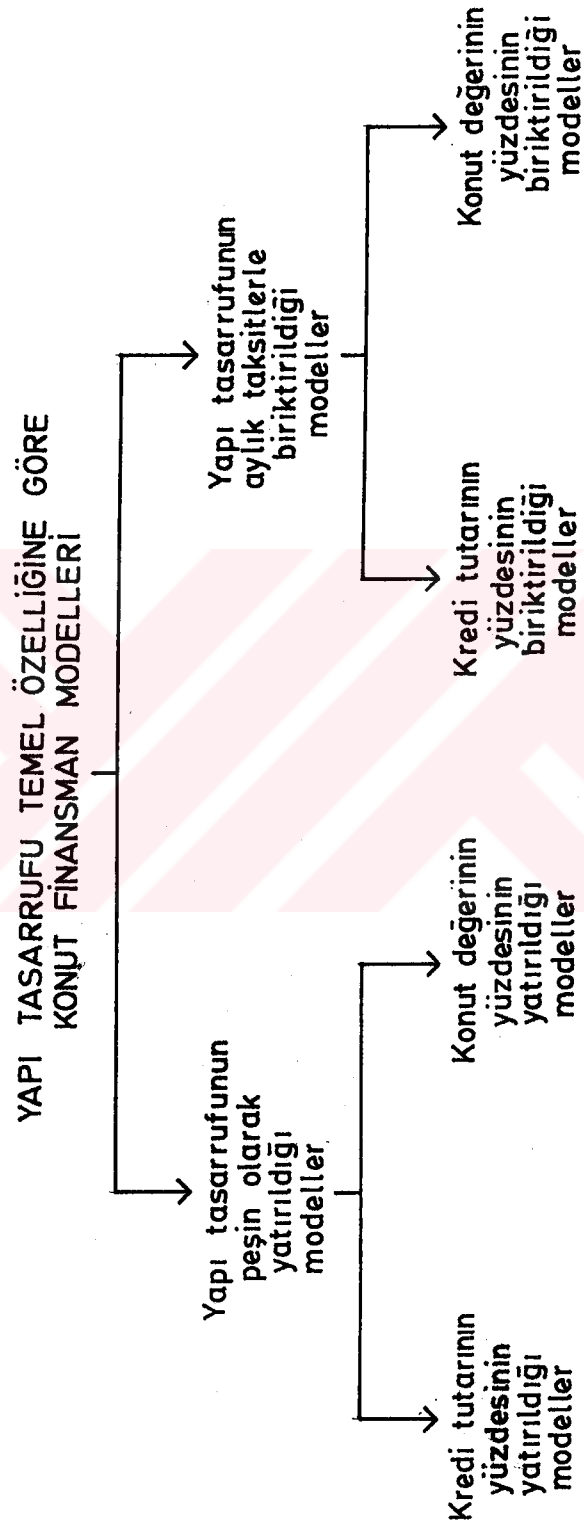
ŞEKİL 5.1. Konut finansman modellerinin fon kaynakları temel özelliğine göre tipleştirilmesi



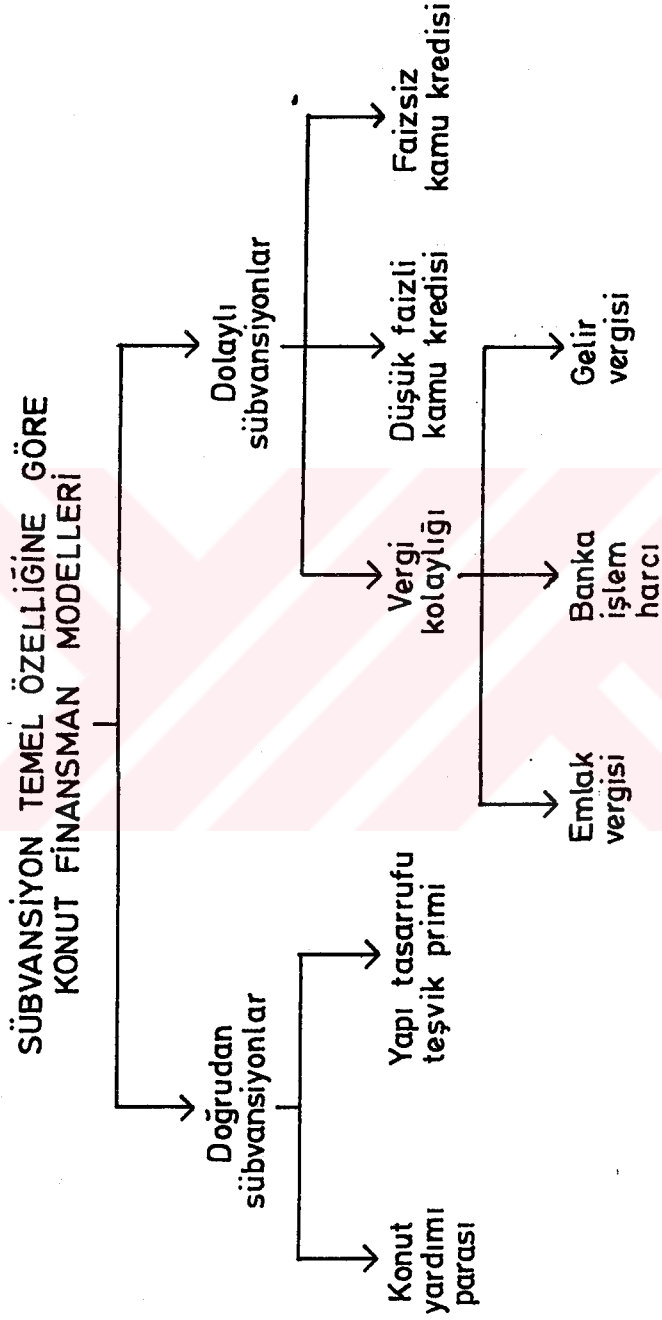
ŞEKİL 5.2. Konut finansman modellerinin kredi faizi temel özelliğine göre sınıflandırılması



ŞEKİL 5.3. Konut finansman modellerinin kredi vadesi temel özelliğine göre sınıflandırılması



ŞEKİL 5.4. Konut finansman modellerinin yapı tasarrufu temel özelliğine göre tiplendirilmesi



ŞEKİL 5.5. Konut finansman modellerinin sübvansiyon temel özelliğine göre sınıflandırılması

nitelik kazandırılmış ve bu yolla işlerliğinin artırılmış olmasıdır. Buna karşılık Türkiye'deki çeşitli uygulamaların fon kaynakları genellikle devlet bütçesine bağımlı kalmış, bu nedenle kredi akışında zaman zaman tıkanıklıklar ortaya çıkmış ve başarı düzeyi düşük olmuştur. Fon kaynaklarının çeşitlendirilmesi ve belirli kaynaklara bağımlılığın azaltılması yeterli nakit akışının sağlanamaması riskini azaltır, bundan başka fonda biriken meblağların artmasına yol açar.

Fon kaynaklarıyla ilgili özelliğin tipleştirme amacıyla seçilmesinin nedeni, bu özelliğin kredi limiti, kredi isteklisi ve konut niteliği gibi özelliklerden daha belirleyici ve önemli olmasıdır. Çünkü bu tür sınırlamaların nedeni fon kaynaklarının kısıtlı olması ve bu yüzden fonda biriken meblağın yetersiz kalmasıdır. Fon kaynaklarının zenginleşmesi ve fonun kendi kendini finanse edebilmesi durumunda bu tür sınırlamalar önemini yitirecektir. Fon kaynakları özelliğine göre oluşturulan tipler Şekil 5.1.'de verilmektedir.

b) Kredi Yıllık Faiz Oranı Temel Özelliği:

Dış kaynak finansmanı ücret karşılığında sermaye bulunması anlamına gelir ve bulunan sermayenin ücreti faiz olarak adlandırılır. Konutun pahalı bir mal olması ve bu nedenle konut alımında kullanılan kredilerin yüksek meblağlara ulaşması kredi tutarına belli bir yüzde uygulanarak saptanan faiz tutarının da yüksek olmasına ve dolayısıyla hane halkının borç yükünün artmasına yol açmaktadır. Enflasyonist ekonomilerde faiz oranlarının yüksek oluşu bu yükü daha da fazlaştırmaktadır.

Konut kredilerine uygulanan faiz oranları konuta finansman sağlama amacıyla oluşturulan fonları enflasyonun etkisinden koruma işlevine de sahiptirler. Enflasyonun altında bir faiz uygulanması karşısında hane halkının faiz ödemeleri azalacak, fakat öte yandan fonlarda biriken meblağların değerini yitirmesi önlenemeyecektir. Özetlenecek olursa, kredi faiz oranı temel özelliğinin tipleştirme amacıyla seçilmesinin nedeni, kredilere uygulanan faizlerin konut fonlarını enflasyonun etkisinden koruma ve hane halkının anapara ve faiz ödemelerinden oluşan toplam borç yükünü artırma niteliğine sahip olmasıdır. Kredi faiz oranı temel özelliğine göre oluşturulan tipler Şekil 5.2.'de verilmektedir.

c) Kredi Vadesi Temel Özelliği:

Kredi vadesi ödünç verme yoluyla elden çıkarılan paranın ne kadar süre içinde tekrar geri döneceğini belirler. İşletme biliminde 1 yıla kadar olan vadeler kısa vade, 1-10 yıl arasındaki vadeler orta vade, 10 yıldan fazla olan vadeler ise uzun vade olarak kabul edilir [168].

Krediyi veren kuruluş açısından yatırılan sermayeyi en kısa zamanda geri almak önemlidir, çünkü kredinin vadesi uzadıkça gelecekteki ekonomik gelişmeler konusunda yapılan tahminlerin kesinlik derecesi azalır ve risk artar. Buna karşılık vadenin kısa olması kredi geri ödemelerindeki anapara kısmının fazla olması sonucunu doğurur. Bu yüksek anapara ödemesine faiz ödemeleri eklendiğinde, geri ödeme taksitleri dar gelirli grupların ödeme güçlerinin üzerine çıkabilir. Vadeyi uzatarak anapara ödemelerinin tutarını azaltmak mümkündür. Fakat bu kez de borç bakiyesi yüksek olacağından bu bakiye için ödenecek faizlerin tutarı artar.

Kredi vadesi, krediden hangi gelir gruplarının yararlanacağı ve ödünç verilen sermayenin geri dönüş hızı konularında belirleyici olduğu için, konut finansman modellerinin önemli bir temel özelliğidir. Kredi vadesi temel özelliğine göre oluşturulan tipler Şekil 5.3.'te verilmektedir.

d) Yapı Tasarrufu Temel Özelliği:

Yapı tasarrufu uygulaması bir yandan hane halkının tasarruflarını harekete geçiren, öte yandan da konut finansmanı için oluşturulan fonlara nakit akışı sağlayan önemli bir yöntemdir. Yapı tasarruflarının peşin ya da düzenli aylık ödemeler olarak talep edilmesi krediyi veren kuruluşun gerçek amacına, ayrıca kredilerden gerçekte hangi gelir gruplarının yararlanabileceğine açıklık getirir. Kredi ve yapı tasarruf tutarının saptanmasında konutun değerinden hareket edilmesi ve yapı tasarruf ödemelerinin ilgilinin gelir düzeyine göre belirlenmesi, kredi isteklisinin almak istediği konutun kendi ödeme gücüne uygun olup olmadığını ortaya çıkaran önemli uygulamalardır. Tipleştirmeye yönelik olarak yapı tasarrufu temel özelliğinin seçilmesinin nedeni hane halkı geliri, konut değeri ve kredi miktarı

arasındaki ilişkileri ortaya çıkarıp değerlendiren bir uygulama oluşudur. Yapı tasarrufu temel özelliğine göre oluşturulan tipler Şekil 5.4.'te verilmektedir.

e) Sübvansiyon Temel Özelliği:

Sübvansiyon kısaca devletçe yapılan para yardımı olarak tanımlanabilir. İkinci bölümde belirtildiği gibi, konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme olması devleti konut piyasasına angaje olmak zorunda bırakmaktadır. Çeşitli yasal düzenlemeler vasıtasıyla konut piyasasında önemli bir rol oynayan devlet piyasaya doğrudan yatırımcı olarak da girmektedir. Konut finansman piyasasındaki en önemli müdahale araçlarından biri ise doğrudan ya da dolaylı olarak sağladığı sübvansiyon olanaklarıdır. Arz ve talebin azalması ya da çoğalması, fonların aktarılacağı gelir grubu, konut niteliği ve finansman modellerindeki önceliklerin belirlenmesi ve bu yolla fonların yönlendirilmesi gibi konular üzerinde sübvansiyonların etkisi son derece büyüktür ve bu nedenle tipleştirme amacıyla seçilmiştir. Sübvansiyon temel özelliğine göre oluşturulan tipler Şekil 5.5.'te verilmektedir.

5.2. TEMEL ÖZELLİKLERE YÖNELİK OLARAK OLUŞTURULAN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bundan önceki bölümde tipleştirme amacıyla beş temel özellik seçilmiş ve mevcut konut finansman modelleri bu temel özelliklere göre sınıflandırılmıştır. Bu bölümde temel özelliklere yönelik olarak oluşturulan tipler karşılaştırılacak ve değerlendirilecektir.

5.2.1. FON KAYNAKLARI TEMEL ÖZELLİĞİNE YÖNELİK OLARAK OLUŞTURULAN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konut finansman modelleri fon kaynakları açısından;

- Kuruluş bütçesine bağımlı olan modeller,
- Genel Bütçe'ye bağımlı olan modeller,
- Bütçe'den bağımsız olan modeller

olmak üzere üç ana gruba ayrılmaktadır. Şekil 5.1.'de görüldüğü gibi her ana grubun konut finansmanına ayırdığı fonların kaynakları farklıdır.

Verdikleri konut kredilerini kendi bütçelerinden finanse eden kuruluşlar, birer sosyal güvenlik kuruluşu olan S.S.K., BAĞ-KUR ve OYAK'tır. Bunlardan S.S.K. ve BAĞ-KUR kredileri toplanan sigorta primlerinden, OYAK kredileri ise maaşlardan kesilen %10'lardan finanse edilmektedir. Ancak ayrıntıya inildiğinde her üç modelin kaynakları arasında farklılık görülmektedir.

S.S.K. tarafından toplanan sigorta primleri çalışanlar adına işverenler tarafından ödenmektedir. Bu primlerin tutarı çalışanın ücretine bağlı olmakla birlikte, ne oranda olduğu devletçe belirlenmektedir. Benzer şekilde BAĞ-KUR primleri de devletçe saptanan ölçüler çerçevesinde üyeler tarafından ödenmektedir. Bu iki uygulamada devlet bütçesinden kaynak aktarılması söz konusu değildir. Fakat kuruluşlar toplanan primlerin yalnız bir bölümünü konut finansmanına tahsis edebilmektedirler. 12.2.1987 tarihinde yürürlüğe giren 506 Sayılı Kanuna Tabi Sigortalılara ve Bunların Emeklilerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisini Yönetmeliği esaslarına göre verilen krediler de bu kapsamda değerlendirilmelidir. Bu kredilerin S.S.K. bütçesinden her yıl bu amaçla aktarılan kaynaktan finanse edilmesi öngörülmüştür. Bu nedenle, bu kuruluşların konut finansman uygulamalarının kaynakları kuruluşların fon durumuna bağımlı olmaktadır.

OYAK üyeleri Silahlı Kuvvetlere bağlı olarak çalışan askeri ve sivil personeldir. Devlet memuru statüsünde olan bu kişilerin aylıkları devlet tarafından ödenmektedir. OYAK'ın fon kaynakları bu aylıklardan kesilen %10'lardan oluştuğu için bu kaynakların gerçekte Genel Bütçeye bağımlı olduğu söylenebilir. Ancak OYAK yatırım ve vergi alanlarında sağlanan türlü kolaylıklardan yararlanarak çeşitli sanayi dallarında geniş çapta yatırıma girişmiş, böylece bir çok büyük şirketi çatısı altında toplayan bir gizli holding durumuna gelmiştir. Aylıklardan ilgilinin isteğine bağlı olmaksızın kaynağında yapılan kesintileri bu yatırım ve iştirakleri vasıtasıyla işleterek nemalandırmaktadır. Bu bakımdan OYAK fonlarının bir tür özerklik kazandığı görülmektedir. Fonlarda büyük meblağlar birikmekte, fakat diğer S.S.K. ve BAĞ-KUR'da olduğu gibi bu fonların yalnız bir bölümü konut finansmanına ayrılmaktadır.

Her üç kuruluşun da birincil işlevi, üyelerine emeklilik, ölüm ve malülliük tazminatı ve/veya aylığı vermektir. Bu nedenle

konut finansmanına ayırdıkları fonlar genelde yetersiz kalmış ve Tablo 5.1.'de görüldüğü gibi yalnız konutsuz üyelerine 100 m²'yi aşmayan konutlar yaptırmak üzere kooperatif kurmaları koşuluyla kredi verebilmişlerdir. Bu ön koşulların amacı sınırlı olan kaynakların akılcı kullanımıdır. Fakat bu tür önlemler yeterli olmamış, bu fonlardan finanse edilerek yaptırılan konutların toplam stoka katkısı düşük düzeyde kalmıştır. S.S.K. ve BAĞ-KUR fonlarından konut finansmanına kaynak aktarılması 1985 yılı başında, Faizsiz Konut Kredileri ise 1989 yılında durdurulmuştur. Bunun tek istisnası, üyelerine ferdi kredi vermeyi bir ölçüye kadar sürdüren OYAK'tır. Bunun nedeni birikmiş fonların işletilmesiyle büyük meblağlar elde edilmesidir. Bu yüzden OYAK kredileri, fon kaynakları kuruluş bütçesine bağımlı olan modeller içinde özel bir konuma sahiptir.

Fon kaynakları temel özelliğine göre yapılan tipleştirmede ortaya çıkan bir başka grup, fon kaynakları tümüyle ya da büyük ölçüde devlet bütçesine bağımlı olan konut finansman modelleridir. 12.2.1987 de yürürlüğe giren Devlet Memurlarına ve Diğer Kamu Görevlilerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği ile 10.7.1981 tarihli ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre verilen krediler bu grup kapsamındadır. Bunlardan Faizsiz Konut Kredilerinin Maliye ve Gümrük Bakanlığı bütçesinden bu amaçla aktarılacak kaynak ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'ye göre faaliyet gösteren kamu kuruluşlarının kendi bütçelerinden ayırdıkları kaynakla finanse edilmesi öngörülmüştür. 2487 sayılı Kanuna göre verilen kredilerin kaynağının en önemli bölümünü ise Genel Bütçe'den Maliye Bakanlığı bütçesine, gider bütçesinin %5'inden az olmamak üzere konulan ödenek oluşturmaktadır. Sonuç olarak, devletin gelirlerinin sınırlı oluşu bu fonlara yeterli kaynak aktarılmasını ve başarıya ulaşmasını engellemiştir. Nitekim Faizsiz Konut Kredisi ödemeleri 1989 yılında durdurulmuş, 2487 sayılı Kanun ise 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.

Buraya kadar anlatılanlar özetlenecek olursa, devlet ve/veya kuruluş bütçesinden aktarılan fonlarla finanse edilen konut finansman modellerinin başarılı olduğunu ileri sürmek son derece güçtür. Bu konuda en akılcı uygulama fonların işletilip çoğaltıldığı OYAK örneğinde görülmektedir. Devletin konut piyasasına angaje olması zorunlu olduğuna göre, Genel Bütçe'den finanse edilen konut kredisi

uygulamalarındaki yarar ve sakıncalar irdelenmeli, eğer bu uygulamalar sürdürülecekse fonların nasıl bağımlılıktan kurtarılabileceği ve kendi kendini finanse eder hale getirilebileceği, sürdürülmeyecekse devletin hangi konularda ne gibi katkılarda bulunabileceği araştırılmalıdır.

Fon kaynakları özelliği açısından üçüncü tipi devlet ve kamu kuruluşlarının bütçelerinden bağımsız olarak kaynak sağlanan konut finansman modelleri oluşturmaktadır. Uygulamaları bu gruba giren finans kuruluşları; ticari bankalar, ipotek bankaları, tasarruf ve yapı tasarruf sandıklarıdır. Bu kuruluşlar yasal açıdan özel statülere tabidirler ve fon kaynakları tabi oldukları yasalarda belirtilmiştir. Kaynaklarının Genel Bütçe'den bağımsız olması nedeniyle bu gruba dahil edilen, fakat Başbakanlığa bağlı bir kuruluş olan Toplu Konut İdaresi tarafından yönetilen bir uygulama da 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre verilen konut kredileridir.

Fon kaynakları bankacılık işlemleriyle sağlanan modeller, ifadeden de anlaşılacağı gibi, ticari bankalar tarafından uygulanmaktadır. Bankalar esas itibarıyla borç para vermek isteyenlerle borç para almak isteyenler arasında aracı rolü oynarlar ve verdikleri krediler için gereken kaynakların çok büyük bir bölümünü topladıkları mevduatlardan elde ederler. Bankaların bir diğer fon kaynağı ise kendi sermaye ve ihtiyatlarıdır. Banka mevduatlarının artmasında en önemli etken mevduata uygulanan faiz oranıdır. Ancak ekonomik durgunluk dönemlerinde mevduata yüksek faiz verilmesi toplanan kaynakların daha yüksek bir faiz oranıyla sanayi ve ticaret sektörüne aktarılamaması sorununu ortaya çıkarmaktadır. Türkiye'de özellikle 1980'lerde meydana gelen bu durumun konut piyasası üzerindeki etkileri ikinci bölümde anlatılmıştır. Söz konusu yıllarda topladıkları kaynakları plase edecek bir alan arayışı içinde olan Türk bankalarının tüketici kredisi ve ferdi konut kredisi vermeye başlamaları da aynı döneme rastlamaktadır. Enflasyonist ortamda bireylerin güçlüklerle tasarruf edebilmeleri, buna karşılık tasarruflarından umdukları kazancı sağlayamamaları tüketime yönelmelerine ve dolayısıyla banka mevduatlarının azalmasına, fakat aynı zamanda tüketici kredilerine ve ferdi konut kredilerine olan talebin artmasına yol açacaktır. Bankalar artan kredi talebini karşılamak için faizlerini yükselterek mevduat toplamak

durumunda olduklarından bir kısır döngü meydana gelecektir. Bu görüşten hareket ederek bankaların fon kaynaklarını etkileyen en önemli faktörün enflasyon olduğu söylenebilir.

Toplanan mevduatlarla konut alımının finanse edildiği iki önemli uygulama Alman yapı tasarruf sandıkları ve İngiliz yapı kuruluşlarının yapı tasarruf modelidir. Bu kurumlar ticari bankalardan farklı yasal düzenlemelere tabidirler ve finans kuruluşları içinde özel bir konumdadır. Mevduat kabulü ilkesine göre çalışan bu kurumlar topladıkları kaynakları mevduat sahiplerine ipotek karşılığında kredi vermek için kullanırlar. Fon kaynakları ise yapı tasarruf sahiplerinin birikimleri, bu hesaplara tahakkuk ettirilen, fakat hesap sahibi tarafından çekilmeyen faiz tutarları, kredi alanların faiz ve anapara ödemeleri ve devletin yapı tasarrufunu teşvik amacıyla ödediği mblağlardır. Bu kurumlardan konut kredisi alabilmek için bir yapı tasarruf hesabının açılması ve edinilecek konutun değerinin belli bir yüzdesinin düzenli aylık taksitler halinde yatırılması zorunludur. Böylece fonlarda belli bir nakit akışı sağlanmakta ve fonlar kendi kendini finanse eder hale gelmektedir. Bu kurumların finansman fonlarını sürekli olarak belli bir düzeyde tutma başarısını göstermelerindeki en önemli faktörler kredi isteklisinin geliri ile almak istediği konutun değeri arasındaki ilişkinin belirli yöntemlerle incelenmesi, ödeme gücünün üzerinde maliyeti olan konutları almak isteyenlere kredi açılmaması, kredi miktarının konut değerinin yüzdesi olarak belirlenmesi ve aradaki farkın aylık ödemelerle yapı tasarruf hesabına yatırılmasının istenmesi, aylık taksit miktarını belirlerken yine kredi isteklisinin gelirinin dikkate alınması, böylece aylık ödemelerin bireyin bütçesini sarmayacak şekilde ve düzenli olmasının sağlanmasıdır.

Türkiye'de 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre verilen konut kredileri de kaynakları Genel Bütçe'den bağımsız olan uygulamalardır. 1984 yılına kadar uygulanan, bütçeye bağımlı konut finansman modellerinin başarı düzeyinin düşük olması ve 1983 yılı sonunda iktidara gelen hükümetin, devletin yatırımlardaki ve kaynak transferlerindeki payının küçülmesini öngören serbest piyasa düzenini benimsemesi sonucunda 2985 sayılı Kanun'la oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun kaynakları Genel Bütçe'den bağımsız hale getirilmiştir. Ancak,

3.2.1.'de de görüldüğü gibi, bu fonun kaynaklarının büyük bölümü rastlantısaldır ve kendi kendini finanse eder nitelikte değildir. Örneğin fon gelirlerinin %27'si akaryakıttan, %34'ü yerli ve yabancı Tekel maddelerinden, %17'si ithalattan ve %6'sı yurt dışına çıkanlardan alınan fonlardan sağlanmaktadır. Herhangi bir akaryakıt ya da döviz sıkıntısının yaşanması, ithalatın daraltılması gibi nedenler Fon'a kaynak akışını azaltacaktır. Ayrıca, yine 3.2.1.'de belirtildiği gibi, Fon'da biriken kaynakların %50'si devlet bütçesine, %10'u Sosyal Yardımlaşma Fonu'na ve %3-6'sı da başka fonlara aktarılmaktadır. Bu nedenlerden ötürü zaman zaman tıkanıklıklar görülmekte ve kredi ödemeleri durdurulmaktadır. Bunlardan başka bu yasaya göre verilen kredilerde işlerliğin yeterli olduğunu ileri sürmek son derece güçtür. Bu kredilerden yararlanabilmek için açılması zorunlu olan Alıcı Payı Hesabı esas itibariyle bir yapı tasarruf hesabıdır. Ancak daha önce söz edilen Alman ve İngiliz yapı tasarruf modelleriyle karşılaştırıldığında, aralarındaki tek benzerliğin bu hesapta bir miktar para biriktirilmesinden ibaret olduğu görülmektedir. Alıcı Payı Hesabında biriktirilmesi gereken meblağ konut değerinin değil, kredinin bir bölümüdür. Kredi miktarı ise konut değerinin yüzdesi olarak değil, meblağ olarak belirlenmektedir. Bundan başka konutun değeriyle kredi isteklisinin geliri ve kredi miktarı arasındaki ilişki araştırılmamakta, bu yüzden kişilerin ödeme güçlerini aşan konutlara yönelmeleri önlenememekte, verilen krediler konutun değerine göre yetersiz kalmakta ve böylece zaten yetersiz olan kaynaklar israf edilmektedir. Alıcı Payı Hesabı ve kredi geri ödeme taksitleri belirlenirken kredi isteklisinin ödeme gücü genellikle dikkate alınmamakta, bu nedenle ödemeler düzensiz olmakta, kimi durumlarda hiç gerçekleşmemekte ve Fon'un nakit akışı üzerindeki etkisi istenen ölçüde olmamaktadır. Buraya kadar anlatılanlardan, daha gerçekçi ve kalıcı önlemlerle fon kaynaklarının zenginleştirilmesinin ve kredi sisteminin işlerliğinin artırılmasının gerekli olduğu görülmektedir. Bu konudaki öneriler sonuç bölümünde sunulacaktır.

Konut finansman modellerine fon sağlayan bir diğer kaynak Almanya'da kamu hukukuna tabi kredi kuruluşları ve özel ipotek bankaları tarafından ihraç edilen kıymetli evraktır. Türk Medeni Kanunu'nda gayrimenkullerle ilgili kıymetli evrak konusunda hükümler bulunmaktadır. Buna göre bu tür kıymetli evrak;

- İpotekli borç senedi (irat senedi hariç)
 - Gayrimenkul karşılığı ihraç edilen tahviller
 - Tertip halinde çıkarılan ipotekli borç senetleri
- olmak üzere üç başlık altında incelenebilir [169].

İpotekli borç senedi gayrimenkul rehiniyle sağlanmış, şahsi bir alacaktır ve gerek teminat gerekse tedavül fonksiyonlarını bir arada toplar. Bu nedenle rehinli gayrimenkulün borca karşılık teminat oluşturmamasının yanı sıra, gerektiğinde borçlunun tüm mal varlığına gidilebilmektedir. İpotekli borç senedi teminat gösterilen gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu dairesinin yetkilisi tarafından düzenlenir ve takdir edilen değerle birlikte tapu siciline işlenir. Borçlu ile alacaklı arasında doğrudan ilişki kuran ipotekli borç senedinin aksine, gayrimenkul karşılığı ihraç edilen tahviller bir aracı kurum eliyle sermaye piyasasına aktarılır. Böylece tahvilleri çıkaran asıl borçludan alacaklı durumunda olan aracı kurum, tahvilleri satın alanlara karşı borçlu konumundadır [170].

Bir fon kaynağı olarak ipotekli borç senedi tasarruf sahibi ve yatırımcı için bir tasarruf ve yatırım aracıdır. Yatırım alanı arayan tasarruflar fon kaynağına aktarılır ve senedi ihraç eden kurumun oldukça uzun vadeli bir yatırım sürecini finanse edebilmesi sağlanır. İpotekli borç senetlerinin tipik özellikleri; istenildiği anda borsada işlem gören diğer kıymetli evraka ya da nakte çevrilebilirliğinin garanti edilmiş olması, uzun vadelilik ve vade boyunca sabit kalan faiz oranıdır [171].

Eugen Paul'e göre ipotekli borç senetleri, çeşitli bölgelere dağıtılmış olan çok sayıda yatırım isteğini harekete geçirebilmesi ve yeterli sayıda parçaya bölünerek yatırım riskini en aza indirmesi açısından önemlidir. Başka bir kıymetli evraka ve nakte çevrilmesinin garanti edilmesi yatırımcının likidite riskini düşük düzeyde tutacaktır [172].

4.1.2.6.'da anlatılan ve Alman konut piyasasında yeni sayılabilecek bir uygulama olan gayrimenkul fonları da esas itibarıyla kıymetli evrak ihracıyla toplanır, fakat bu fonlardan konut almak isteyen kişiler değil, yapımcılar finanse edilmektedir.

Türkiye'de Toplu Konut İdaresi tarafından ihraç edilen konut sertifikası Toplu Konut Fonu'na ve dolayısıyla konut finansmanına nakit akışı sağlayan bir menkul kıymettir, fakat yukarıda özetlenen Medeni Kanun hükümlerine göre çıkarılmış bir ipotekli borç senedi ya da gayrimenkul karşılığı tahvil değildir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce satışa çıkarılan arsa sertifikaları ise, ipotekli borç senedi ya da gayrimenkul karşılığı çıkarılan tahvil olmamalarının yanında, konut almak isteyen kişilerin finanse edilmesini sağlayan fonlar için bir kaynak oluşturmamaktadırlar.

Bu bölümde anlatılanlardan görüldüğü gibi, konut finansmanı amacıyla oluşturulan fonların kaynak açısından devlet ve/veya kuruluş bütçesine bağımlı olması olumlu sonuç vermemektedir. Özellikle Türkiye gibi devletin gelirlerinin sınırlı olduğu bir ülkede bu konunun önemi artmaktadır. Bu nedenle fon kaynaklarının zenginleştirilmesi ve kendi kendini finanse eder duruma getirilmesi birinci derecede önemli hedeflerden biri olmalıdır. Fon kaynakları daha akılcı ve gerçekçi biçimde seçilmeli, ayrıca kredilendirme sisteminde gerekli düzenlemeler yapılarak fonun ve nakit akışının işlevliliği artırılmalıdır. Bu konudaki görüş ve öneriler sonuç bölümünde belirtilecektir.

5.2.2. KREDİ YILLIK FAİZ ORANI TEMEL ÖZELLİĞİNE YÖNELİK OLARAK OLUŞTURULAN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konut finansman modelleri kredi faiz oranı açısından;

- Faizsiz konut finansman modelleri
 - Düşük faizli konut finansman modelleri
 - Yüksek faizli konut finansman modelleri
- olmak üzere üç ana grupta toplanmaktadır.

Faiz ödünç verilen sermayenin kirasıdır. Konut finansman modellerindeki kredi faiz oranları krediyi veren kuruluş açısından fon kaynaklarının değerini koruması ve kâr elde edilmesi, kredi alan kişi açısından da borç yükünün artması konusunda önemli bir faktördür. Faiz oranının belirlenmesinde en önemli etkenler ülke ekonomisinin içinde bulunduğu durum, enflasyon oranı ve uygulanmakta olan ekonomik politikalar.

Düşük enflasyonlu ekonomilerde mevduatlara ve kredilere uygulanan faiz oranları doğal olarak düşük olacaktır. Tablo 5.1.'deki veriler incelendiğinde Alman ve İngiliz konut finansman modellerine uygulanan faiz oranlarının düşük olduğu görülmektedir. Bunun nedeni, Tablo 2.1.'de görüldüğü gibi, bu ülkelerdeki enflasyon oranının düşük olmasıdır. Türkiye'deki S.S.K., BAĞ-KUR, OYAK ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu kredilerinin faiz oranları da düşüktür, fakat aralarındaki en önemli fark, bu modellerin uygulandığı 1984 öncesi dönemde Türkiye'deki enflasyon oranının yüksek olmasıdır. Şekil 5.2.'deki yüksek enflasyonda düşük faiz ve düşük enflasyonda düşük faiz ayrımının nedeni budur.

1.7.1980 tarihine kadar Türkiye'de mevduat ve kredilere uygulanan faizlerin hükümet tarafından belirlenmesi ve bu oranın genellikle enflasyonun altında olması hem konut finansman fonlarının hem de diğer fonların erimesine yol açmıştır. Tasarrufları çekebilecek etkili bir sermaye piyasasının olmayışı ve konut kredisi faizlerinin düşük oluşu hane halklarının konut edinme isteğini harekete geçirmiş, fakat eriyen fonlar bu talebi karşılamakta yetersiz kalmıştır.

Görüldüğü gibi, kredi isteklileri açısından avantajlı olmakla birlikte, yüksek enflasyonda düşük faiz uygulaması akılcı bir yol değildir. Bu durumda benimsenmesi gereken gerçekçi yaklaşım, enflasyonun fonlar üzerindeki olumsuz etkisini giderecek bir faiz oranı belirlenmesidir. Tablo 5.1.'de görüldüğü gibi, bankaların ve 2985 sayılı Kanunun izlediği yol bu ilkeye uygundur. Toplu Konut Fonu'ndan verilen kredilerin faizleri enflasyona endeksliidir. Banka kredilerine uygulanan faizlerse, her banka tarafından kendi koşullarına göre belirlenmektedir.

Buraya kadar anlatılanlarda konut piyasasının en önemli sorunlarından birinin enflasyon olduğu doğrulanmaktadır. Yüksek enflasyon ortamında kredi faizlerinin de yüksek olması zorunludur. Bu da kredi alan kişinin borç yükünü çoğaltan bir unsurdur. Kredi faizlerinin değişken olması, enflasyondaki ve faiz oranlarındaki değişikliklerin borç bakiyesine yansıtılması, enflasyonun düşme eğilimi gösterdiği dönemlerde hane halkının borç yükünün hafiflemesine katkıda bulunabilir. Sabit yüksek faiz uygulaması hem hane halkını böyle bir

olanaktan alıkoyacak, hem de enflasyonun daha da yükseldiği dönemlerde fonların erimesine yol açacaktır. 30.5.1989 tarihli yönetmelikte, Toplu Konut Fonu'ndan verilen kredilere sabit yüksek faiz uygulaması yürürlükten kaldırılmış ve bunun yerine enflasyona endeksli faiz uygulamasına geçilmiştir. Bunun başlıca nedenleri, sabit yüksek faizlerin fonlar ve toplam borç yükü üzerindeki olumsuz sayılabilecek etkileridir.

Kredi faizi temel özelliğine göre yapılan tiplendirmede ortaya çıkan bir başka tip faizsiz konut finansman modelleridir. 12.2.1987 tarihli yönetmeliğe göre verilen Faizsiz Konut Kredisi bu kapsamdadır. Bu uygulamada krediye faiz uygulanmaması, kredi alan kişilerin borç yükünü hafifletmeyi amaçlayan bir tür sübvansiyon olarak kabul edilebilir.

5.2.3. KREDİ VADESİ TEMEL ÖZELLİĞİNE YÖNELİK OLARAK OLUŞTURULAN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Daha önce belirtildiği gibi, işletme biliminde 1 yıla kadar olan vadeler kısa vade, 1-10 yıl arasındaki vadeler orta vade, 10 yıldan uzun olan vadelerse uzun vade olarak kabul edilmektedir. Tablo 5.1.'deki veriler bu açıdan incelendiğinde konut finansman modellerinin orta ve uzun vadeli olduğu görülmektedir.

Orta vadeli konut kredisi veren kuruluşlar Türkiye'deki ticari bankalardır ve maksimum vadeleri 2-5 yıl arasında değişmektedir. Bu uygulamanın nedeni Türkiye'deki yüksek enflasyondur. Enflasyonist ortamda geleceğe yönelik tahminler yapılmasının ve uzun vadeli kararlar alınmasının güçlüğü, banka kredilerindeki vadenin en fazla 5 yıl ile sınırlı olmasına yol açmaktadır. Sermaye geri dönüşündeki riskin azaltıldığı durumlarda bankaların vadeyi uzatabilme olanağı vardır. Örneğin, 3.2.7.2.'de belirtildiği gibi, Pamukbank dövizde endeksli kredilerin vadesini 10 yıla kadar uzatabilmektedir.

Konut kredilerinin orta vadeli olması geri ödeme taksitlerindeki anapara bölümünün yüksek olmasına yol açmaktadır. Örneğin 60 milyon liralık bir kredinin aylık anapara ödemesi 2 yıl vadede 2,5 milyon lira, 5 yıl vadede 1 milyon lira, 10 yıl vadede ise 500 bin

lira olacaktır. Bu yüksek anapara kısmının yanında krediye uygulanan faizler de yüksek olduğundan, banka konut kredilerinin geri ödeme taksitleri dar gelirli grupların ödeme güçlerinin üzerine çıkmaktadır.

Türk bankaları dışındaki finans kuruluşlarının uyguladıkları modeller uzun vadeli krediler kapsamındadır. Ancak, Şekil 5.3.'te görüldüğü gibi, düşük enflasyon ortamındaki uzun vadeyle yüksek enflasyon ortamındaki uzun vade birbirinden ayrılmaktadır. Almanya ve İngiltere gibi düşük enflasyonlu ülkelerde vadeler 30 yıla kadar çıkabilmekte, faizler 5-10 yıl sabit olarak saptanabilmektedir. Buna karşılık Türkiye'deki yüksek enflasyon kredi vadelerinin en fazla 20 yıllla sınırlı olmasına yol açmaktadır.

Kredi vadesinin uzun olması aylık taksitlerdeki anapara bölümünün azalması sonucunu verir. Yukarıdaki örnek ele alınırsa, 60 milyon liralık bu kredideki aylık anapara ödemesi 20 yıl vadede 250 bin liraya inecektir. Buna karşılık sermayenin geri dönüş hızının düşük olması toplam faiz yükünün önemli ölçüde artmasına neden olur. Çünkü yıllık anapara ödemelerinin düşük olması, faizlerin uygulandığı borç bakiyesinin yüksek olmasına yol açar. Tekrar örneğe dönülecek olursa, 5 yıl vadeli 60 milyon liralık kredide bir yıllık anapara ödemesi 12 milyon lira, birinci yılın sonunda faizin uygulanacağı bakiye 48 milyon liradır. Buna karşılık 20 yıl vadede bir yıllık anapara ödemesi 3 milyon lira, birinci yılın sonunda faizin uygulanacağı bakiye 57 milyon liradır. Görüldüğü gibi, 20 yıl vadenin sonunda ödenen toplam faiz tutarı çok daha fazla olacaktır. Enflasyonist koşullardaki yüksek faiz oranı uzun vadeli kredilerde ödenen toplam faiz tutarını anaparanın bir kaç katına çıkarabilir.

Kredi vadesi ile kredi faizi birbirinden bağımsız olarak düşünülemeyecek konulardır. Vade uzadıkça sermayenin geri dönüşündeki risk artar. Kredi veren kuruluşun bu riski azaltmak için alabileceği en etkin önlem faizi yükseltmektir. Vade kısaltıldığı oranda faiz oranını daha makul bir düzeye indirme olanağı artar. Konut kredilerinde vade uzun olacağından faizler de yüksek olacaktır. Yüksek faiz bundan başka finansman fonlarını enflasyon etkisinden koruma özelliğine de sahiptir. O halde bir konut finansman modelinde benimsenmesi gereken ilkeler; taksitlerdeki anapara miktarını azaltmak için

vadeyi uzun tutmak, faizleri enflasyona endeksleyerek sermayenin geri dönüş riskini azaltmak ve bu yolla enflasyonun düşme eğilimi gösterdiği dönemlerde toplam faiz yükünün nispeten azalmasını sağlamaktır.

5.2.4. YAPI TASARRUF TEMEL ÖZELLİĞİNE YÖNELİK OLARAK OLUŞTURULAN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapı tasarrufu, krediyle alınacak konutun değerinin bir bölümünün kredi isteklisi tarafından biriktirilerek krediyi verecek finans kuruluşuna yatırılmasıdır. Tablo 5.1.'deki modellerden bazılarında herhangi bir yapı tasarrufu talep edilmemektedir. Yapı tasarrufu talep eden kuruluşların uygulamalarında farklılıklar görülmektedir. Bunlardan Türkiye Emlak Bankası vereceği kredinin 1/3'ünün; S.S.K., İmar Bankası ve Türkiye İş Bankası ise konutun değeriyle kredi tutarı arasındaki farkın kredi isteklisi tarafından peşin olarak yatırılmasını talep etmektedirler. Dar gelirli grupların kendi bütçelerine göre oldukça yüksek sayılabilecek bu meblağı bir araya getirme olanakları son derece sınırlıdır. Bu nedenle bu uygulamanın daha çok üst gelir gruplarına yönelik olduğu açıktır. Ayrıca bu uygulamanın hane halkı tasarruflarını harekete geçirmeyi amaçladığını ileri sürmek güçtür. Belli bir paranın peşin olarak talep edilmesi ve tabloda görüldüğü gibi bu paralara faiz verilmemesi, kredi kuruluşunun bu yolla kendine kaynak sağlamayı ve bu paraların işletilmesinden elde edilen kazancı kendi fonlarına aktarmayı amaçladığı kuşkusunu uyandırmaktadır.

Yapı tasarruflarının düzenli aylık taksitler halinde ödenmesinin istendiği modeller hem hane halkı tasarruflarının harekete geçirilmesini hem de fon kaynaklarının belli bir düzeyde kalmasını sağlayan olumlu uygulamalardır. Bu uygulamalar Türkiye'de 2487 ve 2985 sayılı Kanunlara göre verilen kredilerle Alman ve İngiliz yapı tasarruf kurumları tarafından verilen kredilerde görülmektedir. Aylık taksitler halinde biriktirilen yapı tasarruflarına, tabloda görüldüğü gibi, hem faiz verilmekte, hem de çeşitli sübvansiyonlar sağlanmaktadır.

Türkiye ve diğer ülkelerdeki yapı tasarruf modelleri arasındaki en önemli fark kredi ve yapı tasarruf miktarının belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır. Alman ve İngiliz modellerinde her konut, ikinci

bölümde söz edilen homojenlik özelliğine uygun olarak ayrı değerlendirilmekte, kredi miktarı konut değerinin yüzdesi olarak belirlenmekte ve aradaki farkın kredi isteklisi tarafından biriktirilmesi istenmektedir. Buna karşılık 2985 sayılı Kanuna göre verilen kredilerin miktarının belirlenmesinde dikkate alınan 'tek ölçüt konutun büyüklüğüdür ve kredi meblağ olarak belirlenmektedir. Alıcı Payı Hesabı olarak adlandırılan yapı tasarruf hesabına yatırılması gereken miktar, yine konutun büyüklüğüne göre saptanan kredi yüzdesidir. Kredinin konut değeri içindeki payı zaten çok düşük olduğu için, Alıcı Payı Hesabının hem Fon'a hem de konutun maliyetine katkısı az olmaktadır. Alıcı Payı Hesabında biriktirilmesi gereken tutar düşük olduğu halde, bu tasarruf genelde güçlkle gerçekleştirilmektedir. Bunun nedeni konutun değeri ve kredi isteklisinin geliri arasındaki ilişkinin araştırılmamasıdır. Kredi başvurusunda bulunanların ilgili bankaya vermek zorunda oldukları Beyanname ve Taahhüt Formu'nda kredi isteklisinin gelir durumuyla ilgili tek bir soru bulunmamaktadır. Bunun sonucunda dar gelirli gruplar ödeme güçlerini aşan konutlara yönelebilmekte, bu nedenle konutların ve kredilerin maliyetini karşılama konusunda güçlük çekmektedirler. Buna karşılık Almanya ve İngiltere'de kredi isteklisinin geliriyle konutun değeri arasındaki ilişki belirli yöntemlerle araştırılmakta ve ödeme güçlerini aşan konutları almak isteyen kişilere kredi verilmemektedir. Ayrıca gerek yapı tasarrufunun gerçekleştirilmesinde, gerekse kredinin geri ödenmesinde taksitler kredi alıcısının geliri dikkate alınarak saptanmakta, böylece ödeme yaparken sıkıntıya düşmemesine özen gösterilmektedir.

Türkiye'de Toplu Konut Fonu'ndan verilecek kredilere hak kazanabilmek için kredi isteklisinin kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait başka konutunun bulunmaması, krediyle alınacak konutun 100 m²'yi aşmayan, T.S.E. belgeli malzemeyle yapılmış, yapım halinde ya da 10 yıldan daha eski olmayan bitmiş konut olması koşulları aranmaktadır. Bu sınırlamaların amacı, kaynakların akılcı kullanılmasını sağlamaktır. Buna karşılık diğer ülkelerdeki yapı tasarruf modellerinde bu tür sınırlamalar yoktur. Çünkü bu ve daha önceki bölümlerde değinilen yöntemlerle fonlara işlerlik kazandırılmıştır ve bu tür sınırlamaların olmaması önemli bir sorun ortaya çıkarmamaktadır. Bu modellerde herkes ödeme gücünü aşmaması koşuluyla istediği tür ve büyüklükte konut için kredi alabilmektedir.

Buraya kadar anlatılanlardan görüldüğü gibi, Türkiye'deki yapı tasarruf uygulamasının çeşitli yönlerden ıslahı gerekmektedir. Bu konuyla ilgili öneriler sonuç bölümünde sunulacaktır.

5.2.5. SÜBVANSİYON TEMEL ÖZELLİĞİNE YÖNELİK OLARAK OLUŞTURULAN TİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Devletçe yapılan para yardımı olarak tanımlanabilecek sübvansiyonlar konut piyasasında son derece önemli rol oynarlar. Devletin sağladığı sübvansiyon olanakları piyasada faaliyet gösteren bütün gruplara yönelik olabilirler ve üretilecek konutların miktarı, niteliği, bölgesi, hedeflenen gelir grupları gibi konularda belirleyicidirler. Üçüncü ve dördüncü bölümlerde anlatılan uygulamalardan görüldüğü gibi, devlet her toplumda ve her dönemde çeşitli sübvansiyonlarda bulunarak konut piyasasında etkin olmuştur. Bu bölümde mülk konut edinen hane halklarına sağlanan sübvansiyon olanakları ele alınacaktır.

Tablo 5.1.'de görüldüğü gibi konut finansman modellerinin büyük bölümü sübvansiyonlardan yararlanmaktadır. Konut finansman modellerinin sübvansiyon temel özelliğine göre tiplendirilmesinden elde edilen tipler Şekil 5.5.'te verilmektedir. Burada modellerin doğrudan ya da dolaylı olarak sübvansiyon edildiği görülmektedir.

Doğrudan sübvansiyon devletin doğrudan para yardımıyla bulunmasıdır. Gerçekte bu gruptaki uygulamaları belirli alt başlıklar altında toplamak oldukça güçtür. Çünkü, daha önceki bölümlerde görüldüğü gibi, doğrudan sübvansiyonların işleyişi ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Bunun nedeni her ülkenin koşullarının, dolayısıyla benimsediği uygulamaların kendine özgü oluşudur. Bununla birlikte doğrudan sübvansiyonlar konut yardımları ve yapı tasarrufu teşvik primleri olmak üzere iki grupta incelenebilir.

Alman sistemindeki konut yardımının amacı, aylık geliri II.Konut Yardımı Kanunu (2. Wohngeldgesetz) esaslarına göre belli sınırları aşmayan dar gelirli hane halklarının konut giderlerini makul bir düzeye indirmektir. Konut alımından doğan toplam borç yükünü sübvansiyon eden konut yardımı tutarı hane halkının gelir düzeyi ve medeni hali, konutun niteliği, yerleşme yeri büyüklüğü gibi unsurlar dikkate

alınarak her konut için ayrı hesaplanmakta, bu tutarın yarısı federal hükümet, diğer yarısı da eyalet hükümeti tarafından karşılanmaktadır. 4.1.'de söz edilen üç konut yapım grubundan konut edinen hane halkları yasada belirlenen gelir düzeyini aşmamak koşuluyla bu olanaktan yararlanabilmektedirler.

Türkiye'de 3320 sayılı Kanuna göre verilen Konut Edindirme Yardımı Almanya'daki uygulamadan oldukça farklıdır. 3.2.3.'de belirtildiği bu yardım yalnız çalışan ve emekli kesime yöneliktir ve isteğe bağlı olmadan ilgilinin çalıştığı ya da bağlı bulunduğu kuruluş tarafından yapılmaktadır. Yani devlet gerçekte yalnız kendi memurlarını ve bunların emeklilerini sübvansiyon etmektedir. Diğer çalışanlara yapılan yardımlar işverenler, diğer emeklilik ve malûllük aylığı alanlara yapılan yardımlar ise S.S.K. tarafından ödenmektedir. Bir diğer fark yardımın 180 ayla sınırlı olmasıdır. Ayrıca yardımın tutarı meblağ olarak belirlenmekte, ilgilinin gelir durumu dikkate alınmamaktadır. Yine aynı bölümde belirtildiği gibi, Türkiye Emlak Bankası'nda toplanan bu paraların büyük meblağlara ulaşması ve çok küçük bölümünün hak sahiplerine dönmesi, bu uygulamanın gerçekte hane halklarının borç yükünü hafifletmeyi amaçlamadığı ve bir çeşit fon toplama mekanizması olarak tasarlandığı kuşkusunu uyandırmaktadır.

Devletin doğrudan sağladığı sübvansiyonlarda bir diğer uygulama yapı tasarruflarına ödenen teşvik primidir. Almanya'da yapı tasarrufu teşvik priminden yalnız belirli gelir grupları yararlanabilmektedir. Yıllık geliri 27.000 DM'a kadar olan bekarlar ve 54.000 DM'a kadar olan evli çiftler tarafından yapı tasarruf hesabında biriktirilen 936 DM'a kadar meblağlara tasarrufun %10'una eşit bir teşvik primi ödenmektedir. Benzer şekilde İngiltere'de bir yapı kuruluşunda iki yıl boyunca en az 600 £ biriktirerek ilk konutunu alan hane halkları devletten 110 £ yapı tasarruf primi almaya hak kazanmaktadırlar.

Türkiye'de bunlara benzer tek uygulama, bugün yürürlükte olmayan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yer alan teşvik primidir. Bu uygulamada yapı tasarrufunun ikinci yılının sonunda üç yılda biriktirilmesi gereken toplam meblağın en az %75'ini tamamlayan hak sahiplerinin toplam meblağın %25'i oranında, tamamlayamayan hak sahiplerininse toplam meblağın %15'i oranında teşvik priminden yararlanmaları

ve bu esaslara göre saptanan meblağın ilgilinin yapı kredisi borcundan düşülmesi öngörülmüştür. Görüldüğü gibi burada yapı tasarrufu teşvik edilmektedir, fakat devlet tarafından doğrudan bir prim ödemesi söz konusu değildir. Bununla birlikte ilgilinin kredi borcu ve dolayısıyla faiz yükü azaldığı için doğrudan sübvansiyon olarak kabul edilebilir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kredilerine tanınan tek olanak, Alıcı Payı Hesabı ve kredi geri ödemelerinde Konut Edindirme Yardımı'ndan yararlanılabilmesidir. Ancak, yukarıda belirtildiği gibi, bu yardımları gerçek anlamda bir devlet sübvansiyonu olarak görmek mümkün değildir. Bu nedenle bu kredilerde herhangi bir sübvansiyon olmadığı söylenebilir.

Devletin konut finansmanına yaptığı bir diğer yardım türü, faizsiz ya da düşük faizli krediler ve vergi kolaylıkları vasıtasıyla sağladığı sübvansiyonlardır. Devletin bu yöntemlerle gelirlerinin bir bölümünden vazgeçmesi, dolaylı yoldan para yardımında bulunması anlamına gelir.

Almanya'da II. Konut Yapım Kanunu (2. Wohnungsbaugesetz) ölçütlerine göre dar gelirli kapsamına giren hane halklarına ve bu gruplara kiraya vermek üzere sosyal konut yaptırımlara faizsiz ya da düşük faizli kamu kredileri verilmekte, böylece dar gelirlilerin konut giderlerinin yükü hafifletilmektedir. Bu kredilerden yararlandırılacak konutların maliyeti belirli yöntemlerle incelenerek dar gelirli grupların ödeme güçlerini aşıp aşmadığı saptanmakta, kredi miktarı bu araştırmadan sonra belirlenmektedir. Devletin bu uygulamadaki desteği faiz ödemelerinin bir bölümünden ya da tümünden vazgeçmesiyle sağlanmaktadır.

Türkiye'deki 12.2.1987 tarihli Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği'ne göre verilen kredilere adından da anlaşılacağı gibi faiz uygulanmaması, bu krediden yararlanan kişilerin sübvansiyon edildiğini göstermektedir. Ancak, 5.2.1.'de belirtildiği gibi, bu kredilerin fon kaynağı hak sahiplerinin çalıştıkları ya da bağlı bulundukları kuruluşlardır, yani burada sübvansiyonda bulunan devlet değil, söz konusu kuruluşlardır. Bundan başka, bu uygulamada konutun maliyeti

ve kişilerin gelir durumu araştırılmamakta, kredi miktarı meblağ olarak belirlenmektedir.

Devletin konut finansmanına sağladığı vergi kolaylıkları emlak vergisi, banka işlem harcı ve gelir vergisiyle ilgilidir. Devlet bu yolla vergi gelirlerinden fedakarlık ederek konut edinen kişileri sübvansede etmektedir.

Almanya'da kişisel kullanım amacıyla kamu destekli ya da vergi kolaylıklı kapsamına giren bir konut edinen ya da yaptıran kişiler emlak alım vergisinden ve on yıl süreyle emlak vergisinden muaf tutulurlar. Türkiye'deyse, 1.3.1984 tarihli ve 2982 sayılı Kanun hükümlerine göre, konut inşaatına tahsis edilen arazi ve arsalarla bunlar üzerine inşa edilen net alanı 150 m²'den küçük konutlar emlak vergisinden muaftırlar.

Yine 2982 sayılı Kanun hükümlerine göre 150 m²'den küçük konut edinmek isteyen kişilere verilen kredilerle ilgili işlemler vergi, resim ve harçlardan müstesna tutulmakta, böylece bankalara ödenecek taksitler bir miktar aşağı çekilmektedir. Buna benzer bir uygulama Alman konut finansman sisteminde görülmektedir. Almanya'da konut kredisi veren kuruluşlarca talep edilen banka işlem harcı ve diğer olası borçlanma harçları kredi kullanan kişi tarafından vergiye tabi gelirden düşülebilmektedir.

Almanya'da kişisel kullanım amacıyla konut edinen ya da yaptıran kişiler bu konutun maliyetlerini 4.1.1.1.'de belirtilen oranlarda 40 yıl süreyle vergiye tabi gelirden düşme hakkına sahiptirler. Ayrıca konut edinmek üzere bir yapı tasarruf hesabı açtıran, fakat yukarıda söz edilen konut priminden yararlanmayan kişilerin yapı tasarruf ödemelerini ekstra gider olarak vergiye tabi gelirlerinden düşmelerine izin verilmektedir.

İngiltere'de konut alanlara sağlanan vergi kolaylıkları bunlardan biraz farklıdır. Bu ülkede konut edinen kişiler ipotekli krediler için ödedikleri faiz tutarlarını vergiye tabi gelirlerinden düşebilmektedirler. Ancak bu kolaylıktan yararlanabilmek için kredi tutarının belli bir tavanı aşmaması zorunludur. Bundan başka, konut

sahipleri ilk konutlarının alışı ve satışı fiyatı arasındaki farktan doğan sermaye kazancının vergisinden muaf tutulmaktadırlar.

Görüldüğü gibi, dış ülkelerde özellikle vergi kolaylıklarıyla sağlanan devlet sübvansiyonları oldukça geniş kapsamlıdır. Buna karşılık Türkiye'de konut finansmanına sağlanan etkin bir sübvansiyon sisteminin varlığından söz etmek güçtür. Devletin bu alanda yaptığı yardımların sınırlı olmasının nedeni ülkenin ekonomik koşullarıdır. Gelirleri sınırlı bir ülke olan Türkiye'de devletin vergi gelirlerinin bir bölümünden vazgeçmesi ya da bu vergi gelirlerinin bir bölümünü faizsiz kredi olarak ödünç vermesi kolay değildir. Fakat öte yandan, devletin konut piyasasına angajmanı zorunludur. Bu yüzden devletin konut piyasasına hangi konularda ve ne ölçüde katkıda bulunabileceği, bu katkıların ne kadar sürebileceği ve nasıl finanse edileceği ayrıntılı olarak araştırılması gereken konulardır.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Konut, insanın barınma gereksinmesini karşılamak üzere bir sermaye yatırımıyla üretilen, uzun ömürlü ve toprağa bağlı bir ekonomik maldır. Konutun piyasadaki diğer ekonomik mallardan farklı olan özellikleri piyasa sürecini de etkilemekte, böylece bölgesel ve nesnel açıdan farklı alt piyasalar ortaya çıkmaktadır. Konut piyasasının saydam olmayışı alt piyasalar arasındaki iletişimi ve buna bağlı olarak piyasadaki arz ve talebin dengelenmesini güçleştirmektedir. Konut sorununu ortaya çıkaran nedenlerden bazıları piyasanın kendi içindeki bu dinamikten kaynaklanmaktadır. Bu nedenle, yoğunluğu farklı olmakla birlikte her ülkede bir konut sorunu olduğunu ileri sürmek mümkündür. Nitekim konut açığını sayısal olarak kapatmış olan Almanya ve İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde bile ihtiyacı tam olarak karşılanamamış bölgeler ve çok çocuklu aileler; dar gelirli kesim gibi problem gruplarının olduğu görülmektedir.

Konut gereksinmesi, bir toplumdaki her hane halkını belli bir standardı olan bir eve yerleştirmek için gerekli olan konut sayısını gösterir ve büyüklüğü hane halkı gelişim faktörleri tarafından belirlenir. 2.1.2.1.'de belirtildiği gibi, Türkiye'de yalnız kentlerde nüfus artışı ve kentleşme nedeniyle ortaya çıkan konut gereksinmesi yılda 400.000 birim dolayındadır. Ancak bu büyük gereksinme satın alma gücüyle desteklenip talebe dönüşmemekte, bunun sonucunda arz sisteminde istenen canlılık sağlanamamaktadır. Çünkü arz sisteminin oluşmasında en önemli etken taleptir. Talep edilmeyen bir malın arz edilmesi söz konusu olamaz.

Özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, ülke ekonomisinin içinde bulunduğu durum konut gereksinmesinin talebe dönüşmesini etkileyen en önemli faktörlerden biridir. Düşük milli gelir, bozuk gelir dağılımı ve yüksek enflasyon hane halklarının konut edinme isteğini artırmakta, fakat aynı zamanda tasarruf oranını ve buna bağlı olarak yatırımların finanse edileceği fonları olumsuz yönde

etkilemektedir. Ödünç verilebilir fonlar ve yatırımlar çeşitli olanaklarla artırılrsa bile konut sektörü öncelik kazanamamaktadır.

Konut sorununu ortaya çıkaran nedenlerin önemli bir bölümü de konut konusundaki uygulamaların yetersizlik ve aksaklıklarından kaynaklanmaktadır. Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme oluşu devleti sosyal politikalar üretmek ve konut piyasasına müdahale etmek zorunda bırakmaktadır. Her ülkede uygulanan konut politikaları o ülkenin kendine özgü koşullarına göre saptanmakta, bunlara bağlı olarak arz ve talep artmakta ya da azalmaktadır. Türkiye'de bugüne kadar bir çok uygulama yürürlüğe konmuş, ancak bunlar toplumun gereksinmesinin karşılanmasında yetersiz kalmışlardır.

Türkiye'de konut konusuna en sık yöneltilen eleştirilerden biri, üretilen konutların dar gelirli grupların ödeme gücünün üzerine çıkan, lüks nitelikte konutlar olduğudur. Bu eleştirinin haklılık derecesini tartışmak bu tezin kapsamının dışındadır, ancak bu eleştirilerde önemli bir noktanın gözden kaçırıldığı söylenebilir. Bu da, daha önce belirtildiği gibi, bir mala olan talebin o malın arzının artmasında en belirleyici faktör olduğudur. Dar gelirli grupların bütçelerine uygun konutların arzını artırmanın tek yolu, bu grupların gereksinmesini efektif talebe dönüştürebilmek, bunun için de dış finansman olanaklarını artırmaktır.

Konutun yüksek maliyetli bir ürün oluşu, hane halklarının gereksindikleri konutu kendi özkaynaklarından finanse etmelerini güçleştirmekte, uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinme duymalarına yol açmaktadır. Türkiye'de hane halkına konut alımı için kredi veren çeşitli kuruluşlar bulunmaktadır. Bu kuruluşların uyguladıkları modeller temel özellikler açısından incelendiğinde, banka kredilerinin daha çok üst gelir gruplarına yönelik olduğu görülmektedir. Toplumun daha geniş bir kesimine hitap eder nitelikte olan uygulama ise 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre verilen kredilerdir. Bu kanun esasları çerçevesinde oluşturulan Toplu Konut Fonu'nda büyük meblağlar birikmekte, fakat yanlış uygulamalar ve aksaklıklar yüzünden bu modelin etkinliği istenen düzeyde olmamaktadır.

Beşinci bölümde mevcut konut finansman modelleri fon kaynakları, kredi vadesi, kredi faizi, yapı tasarrufu ve sübvansiyon temel

özelliklerine göre tiplleştirilmiştir. Elde edilen tiplerin karşılaştırılması ve değerlendirilmesi sonucunda 2985 sayılı Kanuna göre verilen kredilerin içerdiği aksaklıkların bazı noktalarda yoğunlaştığı görülmüştür. Bunların giderilmesiyle uygulamadaki işlerliğin artırılması ve daha fazla sayıda konutun kredilendirilebilmesi mümkündür.

Hane halklarına konut alımı için kredi veren her kuruluş bu işlevi yerine getirebilmek için çeşitli kaynaklardan fon sağlamak zorundadır. Daha fazla sayıda hane halkının kredilendirilmesi fon kaynaklarının zenginleştirilmesine ve işlerliğinin artırılmasına bağlıdır. Bunu başarmak için, fon kaynaklarını akılcı ve gerçekçi bir biçimde seçmek ve belli kaynaklara bağımlılıktan kurtararak fonu kendi kendini finanse eder hale getirmek zorunludur. Bu bakımdan Toplu Konut Fonu kaynaklarının Genel Bütçe'den bağımsız hale getirilmiş olması olumlu bir uygulamadır, fakat, 3.2.1.'de görüldüğü gibi bu kaynakların önemli bir bölümü rastlantısaldır, bu yüzden Fon kendi kendini finanse eder nitelikte değildir. Fon gelirlerinin %27'si akaryakıttan, %34'ü yerli ve yabancı Tekel maddelerinden, %17'si ithalattan ve %6'sı yurt dışına çıkanlardan alınan fonlardan sağlanmaktadır. Dünya konjonktüründeki gelişmeler, 1970'lerdekine benzer bir akaryakıt ya da döviz sıkıntısı, hükümetin ekonomik politikaları gereğince ithalatın ya da yurt dışına çıkışların sınırlandırılması gibi nedenler Fon'a kaynak akışını önemli ölçüde azaltabilecek olasılıklardır. Görüldüğü gibi Fon kaynakları Genel Bütçe'ye bağımlı olmaktan çıkarılmıştır, fakat konjonktüre ve hükümetlerin ekonomik politikalarına bağımlı olmaktan kurtarılamamıştır. Daha kalıcı önlemler kaynakların zenginleştirilmesi zorunludur.

Kaynakların zenginleştirilmesi konusunda önerilebilecek yöntemlerden biri ipotekli borç senedi ve gayrimenkul karşılığında çıkarılan tahvil ihracıdır. Bu tür kıymetli evrakla ilgili hükümler Türk Medeni Kanunu'nda yer almaktadır. Ayrıca ipotekli borç senedinin şekli ve içeriği 8.10.1930 gün ve 268 sayılı Tapu Sicil Nizamnamesi'nde tanımlanmaktadır. İlgili mevzuatta bugünün koşullarına uygun düzenlemeler yapıldığı takdirde fona etkili bir kaynak sağlamak mümkün olabilir. Bunlardan ayrı olarak, tasarruf sahiplerinden katılma belgesi karşılığında toplanacak kaynaklarla ipotek destekli krediler için bir Toplu Konut Sermaye Fonu oluşturulabilir. Bu konuların

hukukçular ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından incelenmesinde yarar vardır.

Bu öneriler orta vadede sonuç alınabilecek yeni uygulamalardır. Buna karşılık Fon'un kullanımındaki bazı yanlışlıkların giderilmesiyle fonda kısa vadede önemli bir artış sağlamak mümkündür. Bu konuda alınacak önlemlerin başında konut dışı alanlara kaynak aktarımının durdurulması gelmektedir. Yine 3.2.1.'de belirtildiği gibi bu biriken meblağın %50'si devlet bütçesine, %10'u Sosyal Yardımlaşma Fonu'na ve %3-6'sı başka fonlara aktarılmakta, böylece konut kredileri için geriye yalnız Fon'un %34'ü kalmaktadır. Bu bakiyenin büyük bölümü Toplu Konut İdaresi'nin yaptırdığı konutlara aktarılmaktadır. İdare 1990 yılında kendi yaptırdığı konutlara birim başına yaklaşık 20,8 milyon lira, buna karşılık kooperatiflerin yaptırdığı konutlara birim başına yaklaşık 415 bin lira kredi vermiştir. Görüldüğü gibi, konut dışı alanlara yapılan transferlerin durdurulması, Fon'dan konut finansmanına ayrılan bölümde çok büyük bir artış sağlayacaktır. Bundan başka, kaynakların idarece yaptırılan konutlarla diğer konutlar arasında daha adaletli bir şekilde dağıtılmasında yarar vardır. İdarenin örnek uydu-kentler kurmak amacıyla konutlar yaptırması olumlu bir girişim sayılabilir. Fakat halen yapılmakta olan konutların çoğunlukla 100 m²'nin üzerinde ve lüks sayılabilecek malzemeye yapıldığı bilinmektedir. Ayrıca bu konutlara sertifikalar aracılığıyla kaynak yaratma olanağı da bulunmaktadır. Bu nedenle, bu konutlara kaynak transferinin azaltılması ve diğer konutlara ağırlık verilmesi daha gerçekçi bir tutum olur. İdarenin 100 m²'yi aşmayan, sosyal nitelikli uydu-kentler yaptırmayı, ve bu düşük maliyetli konutları sertifika karşılığında dar gelirli gruplara satması araştırılmaya değer bir konudur.

Hem gereken nakit akışını sağlayarak fonların belirli bir düzeyde kalmasını ve kendi kendini finanse eder hale gelmesini, hem de hane halkı tasarruflarının harekete geçirilmesini sağlayacak bir düzenleme, gelişmiş ülkelerdekine benzeyen, etkili bir yapı tasarruf sisteminin hayata geçirilmesidir. 2985 sayılı Kanun hükümlerine göre krediye hak kazanabilmek için açılması gereken Alıcı Payı Hesabı esas itibariyle bir yapı tasarruf hesabıdır. Ancak dış ülkelerdeki uygulamalarla karşılaştırıldığında, aralarındaki tek benzerliğin bu

hesapta bir miktar para biriktirilmesinden ibaret olduğu gör÷lmektedir. Bu yüzden de, bu uygulamanın etkinliği istenen düzeye ulaşamamaktadır. Fakat, yapılacak düzenlemelerle işlerliğin artırılması mümkündür.

Etkin bir yapı tasarruf sisteminin oluşturulabilmesi için ilk yapılması gereken, krediyle alınacak konutun değeri kredi isteklisinin bütçesine uygun olup olmadığını denetleyebilecek bir yöntem geliştirmektir. Böylece, ilgilinin kendi ödeme gücünü aşan bir konuta yönelmesinin yanı sıra, kredi geri ödemelerinin aksaması da önlenmiş olacaktır.

Bu araştırmanın sonunda, seçilen konutun ilgilinin bütçesine göre pahalı olduğu saptandığı takdirde, ilgiliye daha ucuz bir konut seçmek ya da daha fazla para biriktirme seçenekleri sunulabilir. Bunların ikisini de reddeden kişiye kredi açılmamalıdır.

Verilecek kredinin miktarı konut değeri yüzdesi olarak belirlenmelidir. Ayrıca her konut ayrı bir mal olarak ele alınmalı ve her birinin değeri ayrı olarak saptanmalıdır. Böylece konutun homojen bir mal olma özelliğine uygun davranılmış olur. Fakat Türkiye gibi gayrimenkul fiyatlarının diğer mallarınkinden çok daha hızlı arttığı enflasyonist ekonomilerde bu ilke oldukça problemlili olabilir. Çünkü yapı tasarruf süresi sonunda konutun reel değeri sözleşmedeki değeri çok üzerine çıkabilir ve sözleşmede belirtilen kredi tutarı konutun alımına yeterli olmayabilir. Bu konuda konut değerini ve yapı tasarruf ödemelerini enflasyona endekslemek, sigorta poliçesi ya da kamu kefaleti garantisıyla beklemesiz kredi vermek, bu değeri artırdığından kaynaklanan borç yüküne sübvansiyon sağlamak gibi olanaklar araştırılması gereken konulardır. Ayrıca belli bir konut seçilmeden, kredi isteklisinin geliri göre belirlenecek bir tutara göre yapı tasarrufunda bulunmak ve bu sürenin sonunda eldeki paraya göre bir konut seçmek daha radikal bir çözüm olabilir.

Konut değeriyle bunun bir yüzdesi olarak saptanan kredi miktarı arasındaki farkın kredi isteklisi tarafından düzenli aylık taksitler halinde yapı tasarruf hesabında biriktirilmesi istenmelidir. Gerçek yapı tasarrufu, gerekse kredi geri ödemelerinde taksit tutarı

belirlenirken temel çıkış noktası kredi isteklisinin ya da hane halkının gelir düzeyi olmalıdır. 2.1.2.3.'de belirtildiği gibi, hane halkı gelirinin %20-25'inin konuta ayrılması sosyal açıdan makul bir düzey olarak kabul edilmektedir. Hane halkının yapı tasarruf dönemi boyunca bir yandan da kira ödemesi söz konusuysa bu oran daha da düşürülebilir ve/veya konut yardımı, teşvik primi gibi sübvansiyonlarla desteklenmesi olanakları araştırılabilir.

Yapı tasarruf hesabındaki paraya hesap sahibi tarafından işlem yapılmamasının sağlanması, bunu teşvik etmek için de işlem yapılmayan hesaplara faiz verilmesi hem fonlarda sürekliliği sağlayabilir, hem de kredi isteklisine maddi katkıda bulunabilir. Örneğin, her ay yalnız bir kez para yatırmak amacıyla işlem yapılan yapı tasarruf hesapları bir ay vadeli mevduat hesabı olarak kabul edilerek buna göre faiz tahakkuk ettirilebilir. Bu tür bir uygulama, hem yatırılması gereken meblağın biriktirilmesi, hem de hesaptaki paranın enflasyon etkisinden korunması açısından son derece yararlı olabilir.

Görüldüğü gibi, böyle bir yapı tasarruf sistemi oluşturulduğu takdirde, kişilerin ödeme güçlerine uygun konutlara yönelmesi, aylık ödemelerin düzenli yapılması, kredi miktarının konutun finansmanına yeterli olması ve fonların belirli bir düzeyde kalması sağlanabilir. Ancak böyle bir uygulamada her kredi isteklisinin durumunun ayrı ele alınması zorunlu olduğundan bürokratik işlemlerin sayısı artmaktadır. Bu yüzden bu uygulamanın tek bir yetkili kuruluş tarafından yürütülmesi son derece problemlidir. Bu konuda getirilebilecek çözüm önerisi, yapı tasarruf sandıklarının kurulmasıdır. Yürürlükteki mevzuat yapı tasarruf sandıklarının kurulmasına elvermektedir. 17.6.1930 tarihli ve 1522 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 1711 sayılı Tasarruf Sandıkları Hakkında Kanun tasarruf sandıklarının kurulmasına izin vermektedir. 8.1.1988 tarihli ve 19680 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Türkiye Emlak Bankası Ana Statüsü ise yapı tasarruf sandıklarının kurulabileceğine ilişkin maddeler içermektedir. İlgili mevzuatta gereken değişiklikler yapılarak özel yapı tasarruf sandıklarının kurulması sağlandığı takdirde sermaye piyasası da etkili bir organ bulacaktır.

5.2.3.'de belirtildiği gibi, kredi vadesi ve kredi faizi birbirinden bağımsız olarak düşünülemeyecek olgulardır. Kredi veren

kuruluş için ödünç verilen sermayenin en kısa zamanda geri alınabilmesi önemlidir, çünkü bu süre uzadıkça gelecekteki ekonomik gelişmelere ilişkin tahmin yapmak güçleşir ve sermayenin geri dönüşündeki risk artar. Enflasyonist ekonomilerde bu konunun önemi daha büyüktür. Türkiye'deki bankaların verdikleri konut kredilerinde vadenin 5 yıllla sınırlı olmasının nedeni enflasyonist ortamda sermayenin geri dönüş riskini mümkün olduğu kadar azaltmaktır. Ancak bu uygulamada geri ödeme taksitlerindeki anapara kısmı fazlalaşmakta, bunun yanı sıra faizler de yüksek olduğundan, taksitler ancak üst gelir gruplarının karşılayabileceği tutarlara ulaşmaktadır. Almanya ve İngiltere'deki gibi ek teminatlar sağlayarak kredi vadesini uzatma olanakları araştırılmalıdır. Örneğin kamu kefaleti bu konuda uygun bir çözüm olabilir. Geri ödemelerin aksaması olasılığında sorumluluğun kamu makamlarınca üstlenilmesi riski azaltır ve böylece vadeyi uzatmak mümkün olabilir. Bundan başka, bir sigorta poliçesiyle ek teminat sağlanması, hem banka açısından riski azaltan, hem de sigortacılık sektörüne canlılık getiren bir yöntem olabilir, bu nedenle uygulanabilirliğinin araştırılmasında yarar bulunmaktadır. Bu tür uygulamalarla vadeleri uzatmak ve banka kredilerinden toplumun daha geniş bir kesiminin yararlanmasını sağlamak mümkün olabilir.

Daha önce belirtildiği gibi, geri ödeme taksitlerindeki anapara bölümünün azaltılması açısından konut kredilerinin uzun vadeli olması gerekmektedir. Fakat bu uygulamada yıllık anapara ödemesinin düşük olması nedeniyle borç bakiyesinin yüksek olması ve faizlerin bu yüksek borç bakiyesine uygulanması, vade boyunca ödenecek toplam faiz tutarını artıracaktır. Yüksek enflasyon ortamında faizlerin de kaçınılmaz olarak yüksek oluşu bu yükü daha da artıracaktır. Kredi faizlerini enflasyona endekslemek gerçekçi bir yaklaşımdır. Fakat Türkiye gibi yıllık enflasyon oranının %65 dolayında olduğu bir ülkede, 20 yıllık vadenin sonunda ödenen toplam faiz tutarı borç alınan sermayenin bir kaç katına ulaşabilir. Bu miktarı aşağı çekme konusunda akla gelebilecek ilk önlem, faiz tutarlarının devlet tarafından sübvansede edilmesidir. Ancak Türkiye devlet gelirlerinin oldukça sınırlı olduğu bir ülkedir ve devletin bu sınırlı gelirinin bir bölümünden fedakarlıkta bulunması güçtür. Öte yandan, devletin konut piyasasına angaje olması zorunludur, çünkü temel gereksinimleri karşılanmamış bir toplumda barış ve huzur ortamının tesis edilmesi

mümkün değildir. Bu bakımdan, devletin konut konusunda katkısının ne ölçüde olabileceği ve bu yardımların ne kadar sürebileceği ayrıntılı olarak araştırılması gereken, son derece önemli bir konudur.

Buraya kadar anlatılanlardan görüldüğü gibi, yüksek enflasyon bir yandan hane halklarının konut edinme isteğini artırırken, öte yandan bu amaca yönelik olarak tasarruf edilmesini ve gereksinmenin talebe dönüşmesini engellemektedir. Gereksinmeyi talebe dönüştürmek için en uygun yol, hane halklarının dış finansman olanaklarını artırmak ve böylece satın alma gücünü desteklemektir. Ancak bu olanak sağlansa bile, enflasyona paralel olarak yükselen faizler konut kredilerinde ödenecek toplam faiz tutarını büyük ölçüde artırarak hane halkı bütçesini sarsacak boyuta getirmektedir. Bu nedenlerden ötürü düşen talep karşısında arz da daralmakta, konut açığı büyümekte, hane halkı gelirinden konuta ayrılan pay giderek artmaktadır. Bu da hane halkının konut edinme isteğini daha da güçlendirmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye'de hane halkının gereksinme duyduğu konutu satın alabilmesini güçleştiren nedenlerin başında yüksek enflasyonun geldiğini söylemek mümkündür. %65 dolayında seyreden bir enflasyon oranının kısa vadede düşmesi mümkün olmadığına göre, konut sorununa kısa vadede köklü bir çözüm getirmek de mümkün değildir. Ancak çeşitli düzeltmeler yaparak ve önlemler alınarak uygulamadaki bazı aksaklıkların giderilmesiyle önemli bir rahatlık sağlama olanağı bulunmaktadır. Bu tezde ortaya konulmasına çalışılan sorunlarla ve önerilerle ilgili olarak gereken araştırmalar yapıldığı takdirde, sorunun çözümüne olanak sağlayan yasal düzenlemelerin yapılmasına ve dolayısıyla ülkenin içinde bulunduğu darboğazın aşılmasına yönelik önemli adımlar atılmış olacaktır.

KAYNAKLAR

- [1] AREN, S., 100 Soruda Ekonomi El Kitabı, Gerçek Yayınevi, 9.Baskı, s. 119, 1987.
- [2] ANON., Yapım Yönetimi ve Ekonomisi Ders Notları, İ.T.O. Mimarlık Fakültesi, 1981-82 Kış Yarıyılı.
- [3] HOFFMANN, M., KREMER, P., Zahlentafeln für den Baubetrieb, B.G. Teubner Stuttgart, 2.Auflage, s. 163, 1986.
- [4] LOTGE, F., Wohnungswirtschaft, Stuttgart, 2.Auflage, s. 38, 1949.
- [5] KOHUTEK, R., KAINRATH, W., Wohnungsmarkt II - Ansätze zu einer politökonomischen Theorie der Wohnungswirtschaft, Institut für Stadtforschung, Bd. 39, Wien, s. 14, 1976.
- [6] HEUER, J.H.B., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, 1.Auflage, s. 65-71, 1979.
- [7] HEUER, J.H.B., a.g.e., s.114-120.
- [8] GÖKMEN, Y., Para Politikası, Ekonomik Bülten, Sayı: 198, s. 1, 21-27.5.1990.
- [9] ANON., The World in Figures: Countries, The World in 1992, The Economist, pp. 83-87, 1991.
- [10] GÜĞÜŞ, Z., Üzal'ın Rüyası Çıkmayacak, Hürriyet Gazetesi, s. 4, 7.11.1990.
- [11] ANON., Türkiye Nüfus Artışında Avrupa Birincisi, Hürriyet Gazetesi, 17.1.1990.
- [12] HÜBNER, E., Jahrbuch des Bundesrepublik Deutschland 1989/90, Verlag C.H. Beck, 1.Auflage, s. 7, 1989.
- [13] TOSİAD, Türkiye'de Sosyo-Ekonomik Öncelikler, Hane Gelirleri, Harcamaları ve Sosyo-Ekonomik İhtiyaçlar Üzerine Araştırma Dizisi, Cilt I, s. 36, 1986.
- [14] YÖNEZER, N., Ev Sahibi Olmak Kolaylaşıyor, Ekonomist Dergisi, Yıl:2, Sayı:7, s. 11, 16.2.1992.
- [15] SÖZAL, S., Türkiye Giderek Fakirleşen Bir Ülke Oluyor, Sabah Gazetesi, 1.1.1990.
- [16] HÜBNER, E., a.g.e., s. 7.

- [17] T.O.B.B., Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, Yayın No: Genel: 95, AR-GE: 36, s. 12, 1988.
- [18] T.O.B.B., a.g.e., s. 15.
- [19] ANON., Konut Üretim Tablosu, Yapı Dergisi, Sayı: 119, s. 27, Ekim 1991.
- [20] T.O.B.B., a.g.e., s. 14.
- [21] JENKIS, H., Almanya'da Konut Sistemi ve Konut Siyasetleri, Kent-Koop Yayın No: 36, Eğitim Dizisi: 6, s. 11, 1984.
- [22] TUSİAD, Türkiye'de Sosyo-Ekonomik Öncelikler, Hane Gelirleri, Harcamaları ve Sosyo-Ekonomik İhtiyaçları Üzerine Araştırma Dizisi, Cilt III, s. 2-3, 1986.
- [23] HEUER, J., a.g.e., s. 95.
- [24] HEUER, J., a.g.e., s. 96.
- [25] TEKELİ, İ., Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Konut'81, Kent-Koop, Yayın No: 20, s. 62, 1982.
- [26] ANON., Yıllara ve Sektörlere Göre Konut Üretimi, Konutbirlik Dergisi, s. 12, Ağustos 1989.
- [27] DIYARBEKİR, K., Mafia Profesyonel Ağlayıcı Kullanıyor, Hürriyet Gazetesi, s. 27, 19.6.1990.
- [28] DIYARBEKİR, K., a.g.e.
- [29] KELEŞ, R., 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut, Gecekondu, Gerçek Yayınevi, 3.Baskı, s. 144, 1983.
- [30] ÇELEBİ, E., Arsalar Elde Kaldı, Milliyet Ekonomi Eki, s. 1, 11.3.1990.
- [31] ANON., İnşaat Maliyetlerindeki Artış Enflasyona Yenildi, Bayram Gazetesi, 17.4.1991.
- [32] SANDIK, U., Enerjiyi Boşa Yakıyoruz, Hürriyet Gazetesi, s. 9, 11.9.1990.
- [33] ÖLKER, K., Kalkınmanın Gelişiminin En Sağlıklı Ölçütü Sanayide Elektrik Tüketimi, Ekonomik Bülten, Rehber Eki, s. 46, 9.4.1990.
- [34] NEEDLEMAN, L., The Economics of Housing, Staples Press, London, pp. 88-89, 1965.
- [35] ANON., 100 m²'lik Sosyal Konutta Toplu Konut Kredi Desteği, Hürriyet Gazetesi, s. 4, 26.7.1991.

- [36] MACLENNAN, D., Housing Economics, Longman Group Ltd, 1st Edition, pp. 145, 1982.
- [37] BALL, M., Housing Policy and Economic Power-The Political Economy of Owner Occupation, Menthuen Co.Ltd., 1st Edition, pp. 16, 1983.
- [38] AREN, S., 100 Soruda Ekonomi El Kitabı, Gerçek Yayınevi, 9.Baskı, s. 51-52, 1987.
- [39] TOSİAD, 1992 Yılına Girerken Türk Ekonomisi, s. 2, Ocak 1992.
- [40] ANON., Milli Gelirin Yarısını Nüfusun Yüzde 9'u Yiyor, Ekonomik Bülten, Sayı:201, s. 5, 11-17.6.1990.
- [41] TOSİAD, 1991 Yılına Girerken Türk Ekonomisi, s. 4, Ocak 1991.
- [42] AREN, S., 100 Soruda Para ve Para Politikası, Gerçek Yayınevi, 3.Baskı, s. 141, 1989.
- [43] TOSİAD, 1992 Yılına Girerken Türk Ekonomisi, s. 109.
- [44] ANON., Faizin Kaymağı %3'lük Rantiyeye, Ekonomik Panorama, Yıl:2, Sayı:26, s. 23, 2.7.1989.
- [45] TOSİAD, 1992 Yılına Girerken Türk Ekonomisi, s. 58.
- [46] KELEŞ, R., 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, s. 125, 1983.
- [47] KORUM, U., 1980 ve 1981 Yıllarında Konut Piyasası, Konut'81, Kent-Koop Yayın No:20, s. 124, 1982.
- [48] AKIN, B., Teknoloji Seçimi ve Yapı Sektörü, TÜBİTAK-YAE Teknik Bülten, Sayı: 23, s. 4, 1986.
- [49] HARVEY, J., Mastering Economics, London, pp. 266, 1989.
- [50] CRAFTS, N.F.R., WOODWARD, N.W.C., The British Economy Since 1945, Oxford, pp. 6, Table 1.1., 1991.
- [51] AKIN, B., a.g.e., s. 5.
- [52] HÖBNER, E., Jahrbuch des Bundesrepublik Deutschland 1989/90, Verlag C.H. Beck, 1.Auflage, s. 11, Tabelle 7, s. 187, Tabelle 149, 1989.
- [53] İLKİN, A., Kalkınma ve Sanayi Ekonomisi, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi, Yayın No: 343, s. 26-27, 1974.
- [54] KELEŞ, R., Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri, Konut'81, Kent-Koop Yayın No: 20, s. 37, 1982.
- [55] T.O.B.B., Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, Yayın No: Genel: 95, AA-GE: 36, s. 33, 1988.

- [56] D.P.T., Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No: DPT: 2178, Ö.İ.K.: 342, s. 2, 1989.
- [57] KELEŞ, R., 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, 3.Baskı, s. 156, 1983.
- [58] KELEŞ, R., a.g.e., s. 159-160.
- [59] KELEŞ, R., a.g.e., s. 156.
- [60] T.O.B.B., Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, s. 34.
- [61] KELEŞ, R., a.g.e., s. 218.
- [62] KELEŞ, R., a.g.e., s. 176.
- [63] KELEŞ, R., a.g.e., s. 218-219.
- [64] KELEŞ, R., a.g.e., s. 171-172.
- [65] KELEŞ, R., a.g.e., s. 176-177.
- [66] KELEŞ, R., a.g.e., s. 221-222.
- [67] KELEŞ, R., a.g.e., s. 227-228.
- [68] T.O.B.B., a.g.e., s. 35-36.
- [69] KELEŞ, R., a.g.e., s. 172-173.
- [70] KELEŞ, R., a.g.e., s. 177.
- [71] T.O.B.B., a.g.e., s. 36.
- [72] KELEŞ, R., a.g.e., s. 173.
- [73] ANON., 80'lerden 90'lara Bankacılık, Ekonomik Panorama Dergisi, Yıl:2, Sayı:46, s. 31, 19.11.1989.
- [74] T.O.B.B., a.g.e., s. 37.
- [75] KELEŞ, R., a.g.e., s. 173-174.
- [76] KELEŞ, R., a.g.e., s. 177.
- [77] D.P.T., Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, s. 9-10.
- [78] KELEŞ, R., 100 Soruda...., s. 161-164.
- [79] KIZILTAN, A., Alt Gelir Grupları İçin Konut Projeleri Konusunda Türkiye Emlak Kredi Bankasının Faaliyetleri, Dar Gelirli- lere Konut Sempozyumu, TOBİTAK-YAE, Yayın No: d5, s. 128-129, 1986.

- [80] KELEŞ, R., 100 Soruda Türkiye'de, s. 149-150.
- [81] T.O.B.B., Konut Sorunu....., s. 39-40.
- [82] D.P.T., Alternatif Konut....., s. 11.
- [83] D.P.T., a.g.e., s. 11.
- [84] KELEŞ, R., 100 Soruda Türkiye'de.....", s. 156-157.
- [85] T.O.B.B., a.g.e., s. 43-44.
- [86] KELEŞ, R., a.g.e., s. 151.
- [87] D.P.T., a.g.e., s. 3.
- [88] KELEŞ, R., a.g.e., s. 85-86.
- [89] KELEŞ, R., a.g.e., s. 157.
- [90] RESMİ GAZETE, Sayı: 18344, 17.3.1984.
- [91] RESMİ GAZETE, Sayı: 18439, 22.6.1984.
- [92] RESMİ GAZETE, Sayı: 19906, 21.8.1988.
- [93] ANON., Konut Kredisinde Hedef Tutmadı, Yapı Dergisi, Sayı: 118, s. 10, Eylül 1991.
- [94] BAYRAM GAZETESİ, s. 9, 18.4.1991.
- [95] DÜNYA İNŞAAT DERGİSİ, Yıl: 5, Sayı: 54, s. 21, Aralık 1988.
- [96] ANON., Konut Sorunu Giderek Büyüyor, Yapı Dergisi, Sayı: 117, s. 12, Ağustos 1991.
- [97] DÜNYA İNŞAAT DERGİSİ, Yıl: 5, Sayı: 50, s. 12-14, Ağustos 1988.
- [98] ÇERÇİ, T., Konut Kredisini Ev Sattırıyor, Hürriyet Gazetesi, s. 4, 22.7.1991.
- [99] D.P.T., Alternatif....., s. 8.
- [100] ANON., Konut Sorunu Giderek Büyüyor, Yapı Dergisi, Sayı: 117, s. 12, Ağustos 1991.
- [101] ANON., Bir Metrekare 735 Bin Lira, Hürriyet Gazetesi, s. 4, 19.10.1989.
- [102] ANON., Arsa Sertifikası Pişmanlık Yarattı, Hürriyet Gazetesi, s. 4, 4.11.1991.
- [103] YILDIZCAN, G., HINCAL, S., Yeni İstanbul'un Çağdaş Uyduları, Ekonomik Panorama Dergisi, Yıl: 4, Sayı: 33, s. 10-16, 25.8.1991.

- [104] YILDIZCAN, G., HINCAL, S., a.g.e.
- [105] ANON., Her Bütçeye Uygun Konut İmkanları, Ekonomist Dergisi, Yıl: 1, Sayı: 18, s. 10-15, 5.5.1991.
- [106] YILDIZCAN, G., HINCAL, S., a.g.e.
- [107] EKONOMİST DERGİSİ, Yıl: 2, Sayı: 15, s. 14, 12.4.1992.
- [108] WERTHEIMER, R.G., Savaş Sonrası Döneminde Batı Almanya'da Mesken Konusunda Yaratılan Mucize, Batı Almanya, İtalya ve İspanya'da Mesken Politikası, İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Sosyal Araştırma Dairesi, Çeviri Serisi: 11, s. 1-5, 1968.
- [109] HEUER, J., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, 1.Auflage, s. 205, 1979.
- [110] HEUER, J., a.g.e., s. 208-210.
- [111] HOBNER, E., Jahrbuch des Bundesrepublik Deutschland 1989/90, Verlag C.H. Beck, 1.Auflage, s. 109, 1989.
- [112] HEUER, J., a.g.e., s. 121-122.
- [113] HOBNER, E., a.g.e., s. 108.
- [114] HOBNER, E., a.g.e., s. 113-114.
- [115] HOBNER, E., a.g.e., s. 210-220.
- [116] KELLER, S., Baukostenplanung für Architekten, Wiesbaden-Berlin, s. 137-138, 1986.
- [117] HEUER, J., a.g.e., s. 201.
- [118] HOBNER, E., a.g.e., s. 218.
- [119] WERTHEIMER, R.G., a.g.e., s. 19.
- [120] WERTHEIMER, R.G., a.g.e., s. 19.
- [121] HEUER, J., a.g.e., s. 211-213.
- [122] HEUER, J., a.g.e., s. 213-216.
- [123] KELLER, S., a.g.e., s. 141-142.
- [124] HEUER, J., a.g.e., s. 262-263.
- [125] HEUER, J., a.g.e., s. 263.
- [126] KELLER, S., a.g.e., s. 141.
- [127] HOFFMANN, M., KREMER, P., Zahlentafeln für den Baubetrieb, B.G. Teubner, 2.Auflage, s. 193, 1986.

- [128] KELLER, S., a.g.e., s. 142.
- [129] KELLER, S., a.g.e., s. 142.
- [130] HEUER, J., a.g.e., s. 267.
- [131] KELLER, S., a.g.e., s. 145.
- [132] KELLER, S., a.g.e., s. 143.
- [133] HEUER, J., a.g.e., s. 268.
- [134] HEUER, J., a.g.e., s. 269.
- [135] KELLER, S., a.g.e., s. 137-141.
- [136] HOFFMANN, M., KREMER, P., a.g.e., s. 189.
- [137] HEUER, J., a.g.e., s. 275-276.
- [138] HEUER, J., a.g.e., s. 276-277.
- [139] HEUER, J., a.g.e., s. 278.
- [140] HEUER, J., a.g.e., s. 279.
- [141] PAGE, R.M., Social Welfare Since The War, in: The British Economy Since 1945, Oxford, pp. 457-458, 1991.
- [142] PAGE, R.M., a.g.e., s. 459-463.
- [143] BALL, M., Housing Policy and Economic Power, Menthuen Co., 1st Edition, London-New York, pp. 348, 1983.
- [144] MACLENNAN, D., Housing Economics, Longman Group Ltd, 1st Edition, Harlow-Essex, s. 240-245, 1982.
- [145] MACLENNAN, D., a.g.e., s. 260-262.
- [146] PAGE, R.M., a.g.e., s. 456-458.
- [147] MACLENNAN, D., a.g.e., s. 208-211.
- [148] MACLENNAN, D., a.g.e., s. 220.
- [149] BALL, M., a.g.e., s. 339-340.
- [150] BALL, M., a.g.e., s. 340-341.
- [151] PAGE, R.M., a.g.e., s. 456.
- [152] MACLENNAN, D., a.g.e., s. 245-246.
- [153] MACLENNAN, D., a.g.e., s. 252-254.
- [154] COAKLEY, J., HARRIS, L., The City of Capital-London's Role As A Financial Center, Oxford, pp. 160-162, 1983.

- [155] COAKLEY, J., HARRIS, L., a.g.e., s. 149-150.
- [156] BALL, M., a.g.e., s. 296-297.
- [157] MACLENNAN, D., a.g.e., s. 119.
- [158] HOWELLS, P.G.A., BAIN, K., Financial Markets And Institutions, Harlow-Essex, pp. 64, 1990.
- [159] HOWELLS, P.G.A., BAIN, K., a.g.e., s. 67-68.
- [160] HOWELLS, P.G.A., BAIN, K., a.g.e., s. 66.
- [161] MCREA, H., CAINCROSS, F., Capital City-London As A Financial Center, London, pp. 32, 1984.
- [162] FORD, J., The Indebted Society-Credit And Defaults In The 1980s, London, pp. 28-29, 1988.
- [163] HOWELLS, P.G.A., BAIN, K., a.g.e., s. 70.
- [164] NEEDLEMAN, L., The Economics Of Housing, London, pp. 127-128, 1965.
- [165] YÜKSEL, A.S., Parabolma ve Yatırım, 2.Baskı, İstanbul, s. 204, 1977.
- [166] SCHEIBLER, A., Technik Und Methodik Des Wirtschaftswissenschaftlichen Arbeitens, Verlag Franz Vahlen, 1.Auflage, s. 209, 1976.
- [167] SCHEIBLER, A., a.g.e., s. 209-210.
- [168] HATİBOĞLU, Z., GÜRSOY, C.T., İPEKÇİ, A., KUTLU, Ö.B., İşletme Yönetimine Giriş, İstanbul Teknik Üniversitesi Kütüphanesi, Sayı: 1200, s. 190-200, 1981.
- [169] TEKİL, F., Kıymetli Evrak Hukuku, İstanbul, s. 47, 1980.
- [170] D.P.T., Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No: Genel: 95, AR-GE: 36, s. 24-26, 1989.
- [171] HEUER, J.H.B., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, 1.Auflage, s. 264-266, 1979.
- [172] PAUL, E., Pfandbriefinstitute, Rentenmarkt und Realkredit, Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Band 14, Münster, s. 74, 1974.

ÖZGEÇMİŞ

1958 yılında İstanbul'da doğdu. Orta öğrenimini lise son sınıfına kadar İstanbul Erkek Lisesi'nde yaptıktan sonra, 1978 yılında Kütahya Lisesi'nden mezun oldu. Aynı yıl İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi'ne girdi. Buradan 1984 yılında mezun olduktan sonra özel sektörde çalışmaya başladı. Çeşitli firmalarda değişik projelere ait keşif özeti, metraj, hakediş düzenlemesi ve saha mühendisliği görevlerinde bulundu. 1989 yılında İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Bilgisi Programında yüksek lisansa başladı. Bu süre içinde özel sektörde çalışmayı sürdürdü.