

# TÜRKİYE EKONOMİSİNDE KONUT SEKTÖRÜ: GELİŞİMİ ve ALTERNATİF FİNANSMAN MODELLERİ

Öğr. Gör. Hatice ÖZKURT

*İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu,*

*Dış Ticaret ve Avrupa Birliği Programı*

## ÖZET

*Türkiye’de makro ekonomik hızlı gelişme, genelde gayrimenkul sektörü ve özelde konut sektörünü de etkilemektedir. Bu sektörler, yatırım amaçlı olmasından dolayı her kesim için, konjonktür ne olursa olsun her zaman gözdesi ve bu nedenle oldukça “popüler”dir. Nüfus artışına ve genç nüfus büyüklüğüne paralel olarak konut üretimine ihtiyaç süreklilik ve güncellik arz etmektedir. Bu çerçevede konut sektörümüz bünyesinde ciddi anlamda bir takım sorunları ve fırsatları barındırmaktadır. Konut sektörünün hızlı ve sürekli bir gelişme trendi çizmesi, bu sektörün finansman sorunu ile baş başa kalmasına yol açmıştır. Bu sorunun aşılması konusunda bir takım bilimsel ve bürokratik çalışmalar yapılmakta ve talep yönelimli konut finansmanı ve mortgage gibi sistemler önerilmektedir.*

*Anahtar sözcükler: Konut finansman sistemi, mortgage, gayrimenkul sektörü.*

## ABSTRACT

*Turkey’s rapid macroeconomic development affects the real estate sector in general and especially the housing system. Since real estate sector is very important for the investment purposes, it is very attractive for the investors no matter what the business cycle is. The demand for the residential properties is continuously increasing due to rapid growth of population. Regarding this situation, real estate sector has both problems and opportunities. Financing the housing system is the most important problem among the others. In order to overcome the financing problem, Turkey needs to implement mortgage law.*

*Keywords: Housing finance systems, mortgage, real estate sector,*

## GİRİŞ

Türkiye’de makro ekonomik düzeydeki hızlı gelişmeye paralel olarak genelde gayrimenkul sektörü ve özelde konut sektörü de gelişmektedir. İç içe geçmiş bu sektörler, başta

muhafazakar yatırımcılar olmak üzere, neredeyse her kesimin, konjonktür ne olursa olsun her zaman gözdesidir. Genel olarak halk nezdinde özel bir yer edinmiş olması yüzünden oldukça “popüler”dir.

Gayrimenkul sektörü; arsa, bahçe, dükkan, vb. başka bileşenleri olsa da daha çok “konut” ile özdeşleştirilir. Çünkü konut, barınma ihtiyacını gideren yaşamsal bir araç olup katma değeri yüksek bir ekonomik maldır.

Bu çalışma, konunun genişliği dikkate alınarak sadece konut alt sektörü ile sınırlandırılmıştır. Gayrimenkul sektörü tümüyle arka planda tutulmaksızın, burada, öncelikle konut sektörünün özellikleri sıralanacak, daha sonra, bu sektörün ülkemizdeki gelişimi ve alternatif modellerle nasıl finanse edildiği açıklanacaktır. Sonuç olarak da, eldeki veriler ışığında bazı bulgulara vurgu yapılacaktır.

## II. Konut Sektörünün Özellikleri

Konut sektörü, inşaat sektörü ile ilişkilendirilir, ancak ondan farklıdır. Bir başka deyişle, konut; üretimi (arz) ve kullanımı (talep) yönleri dikkate alındığında, aşağıda sıralandığı gibi, bazı önemli özelliklere sahip olduğu görülür:

▲1-Konut sektörü, inşaat sektörünün bir bileşenidir. Buna bağlı olarak (Karluk, 2005:277); i)emek-yoğun ve kalifiyesiz işgücüne dayalıdır, ii)ithalat bağımlılığı düşüktür, iii)diğer sektörler (demir-çelik, çimento gibi yan sanayiler) üzerinde uyarıcı etkisi vardır, iv) faaliyetleri mevsimlidir, dolayısıyla üretim ve istihdamı süreklilik arz etmez.

▲2-Ayrıca konut alt sektörü, hem üç ana ekonomik sektörün (tarım, sanayi ve hizmetler) konusu (yani, neredeyse tüm sektörleri besleyen ve o sektörlerden beslenen başat bir kaynağı)

▲3- ve hem de tüm üretim faktörlerinin (emek, sermaye, toprak ve girişimcilik, vb) aynı anda ancak değişik düzeylerde kullanılmasının bir çıktısıdır.

▲4-Konut, (mal piyasası için) bir nihai maldır. Fakat, konusu olduğu her ekonomik sektörün bir diğeri için yarattığı “çoğaltan etkisi”ni ya da oluşturduğu “katma değer”lerini,

devlet ve belediyeler açısından vergi ve harç cinsinden kamu gelirlerine ne kadar katkı yaptığını düşündüğümüzde, mikro ekonomik boyutundan çok, makro ekonomik boyutunun öne çıktığını görebiliriz.

▲5-Özellikle az gelişmiş ülkeler (=AGÜ)’de ve yine özellikle enflasyonist konjonktürlerde yüksek kâr beklentilerini doğurur.

▲6-Gayrimenkul araçlarının cazip sayılması boşuna değildir. Çünkü; i) Gayrimenkuller yatırımcılarına diğerlerine kıyasla daha güvenilir değerlerdir. ii) Sermaye piyasasının dayandığı yüksek risk ve spekülasyonun bu sektörü doğrudan etkilemiyor olması da, yatırımcıların gayrimenkul seçeneğine ağırlık vermesinde rol oynamaktadır. iii) Gayrimenkul sektörünün en büyük müşteri kitlesi; altın, döviz, mevduat gibi para piyasasının ve hatta hisse senedi ve tahvil gibi sermaye piyasası araçlarından umduğunu bulamayan müşterilerdir. Bu kitlenin içerisinde, birikimlerini (=yumurtalarını) birden fazla araçlarla (=farklı sepetlerde) değerlendirme eğilimi taşıyan yatırımcıların olabildiği de unutulmamalıdır.

▲7-Konut sektörünün gelişmesi için kamu ve özel ortaklık “anahtar” olarak kabul edilmelidir. Bu bağlamda, bir arada uygulanmak üzere; i) Yasal /düzenleyici reformlar, ii) gelişmiş bir makro ekonomik ve yatırımcı yapısı, iii) Sübvansiyonlar, iv) doğrudan yatırımlar, v) risk dağılımı ve vi) teknik yardım paketine ihtiyaç vardır (IFC, 2004).

## III. Türkiye’de Konut Sektörünün Gelişimi, Sorunları ve Fırsatları

Bu bölümde, ülkemizde gelişen konut sektörünün sahip olduğu sorunlar ve fırsatlar üzerinde durulacaktır.

### III. 1. Sektörün Gelişimi ve Bir Senaryo

Konut sektörümüz, konut ihtiyacının artmasından dolayı en dinamik sektörlerden

biridir. Bunun başat nedenleri; i) genç nüfusumuzun (25 yaş ve altındakiler) toplamın neredeyse yarısına eşit olması, ii) nüfus artış hızımızın son kırk yılın ortalamasına göre %1.5 civarında olması, iii) ve doğal olarak kentleşme ve kentleşmenin yaklaşık %3 oranında büyümesi, vb.dir.

Durum böyle olunca da, ülkemizde konutların toplam inşaat üretimindeki payı,

dönemsel olarak değişebildiği için %85-90 ve genel inşaat sektörü ile birlikte gayri safi milli hasılda (GSMH) %4-5 arasında paylar elde etmektedir.

Buna bağlı olarak, konut kredi kullanım miktarları, makro ekonomik bazı sorunlar yüzünden inişli çıkışlı gelişmeler gösterse de, faizlerdeki sert düşüşler sonucu yüksek artış trendleri kaydetmektedir. (Bkz. Tablo 1.)

Tablo 1: Konut Kredi Kullanım Miktarları (milyon \$)

1998	2000	2002	2004	2005(Mayıs)
258	1000	172	1927	2963

Kaynak: Deniz Poröföy Araştırma.

Kaydedilmesi gereken bir diğer önemli gösterge de, toplu konut ihtiyacı ve ona dayalı

olarak inşaat ve yapı kullanım izni ile ilgilidir. (Bkz. Tablo 2.)

Tablo 2: Toplu Konut İhtiyacı ve İnşaat-Yapı Kullanım İzni. (Bin Adet)

	1990	2000	2004
Kentlerde Toplu Konut İhtiyacı	340	553	634
İnşaat İzni Alan Konut İhtiyacı	381	315	200
Yapı Kullanım İzni Alan Konut Sayısı	231	245	170

Kaynak: Karluk, 2005:277.

İnşaat sektörü ile GSMH arasında da bir ilişki kurulabilir. Tablo 3'te de görüldüğü gibi, GSMH'deki büyüme ile inşaat sektöründeki gelişme, (1997, 2003, ve 2004 yılları hariç) birebir örtüşmemektedir. İnşaat ruhsatında

ortalama %60'lık bir artışla 2004'te yaşanmış, zira GSMH'deki pozitif büyüme de %10'a yakın gerçekleşmiştir. Ancak doğru orantılı ilişki diğer yıllar için kurulamamaktadır.

Tablo 3: GSMH, İnşaat Sektörü, İnşaat İzni Daire Sayısında Artışlar

	<i>GSMH'daki Artış* %</i>	<i>İnşaat Sektöründeki Artış**%</i>	<i>İnşaat İzni Daire Sayısı**%</i>
1994	-6,1	-2	-4,44
1995	8	-4,7	-1,06
1996	7,1	5,8	-12,34
1997	8,3	5	2,16
1998	3,9	0,7	-10,67
1999	-6,1	-12,5	-18,12
2000	6,3	4,4	-7,15
2001	-9,5	-5,5	-11,28
2002	7,9	-5,6	-42,09
2003	5,9	-9	25,28
2004	9,9	4,6	60,01
Ortalama	3,24	-1,71	

\*1987 Fiyatlarıyla GSMH % Değişimler

\*\* İnşaat İzinlerine Göre Konut Üretimi

Kaynak: DPT Ekonomik ve Sosyal Göstergeler 'den aktaran (DPT, 2006).

2005 yılı büyüme rakamlarının –eski adı DİE olan- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan verileri değerlendirildiğinde;

▪ 2005 yılı üçüncü döneminde özel sektör bina inşaatı yatırımlarının sabit fiyatlarla %25,2 oranında artış gösterdiği,

▪ İnşaat ruhsatlarında %40,7'lik artış olduğu,

▪ 2004 yılı üçüncü döneminde 15.999.466 m<sup>2</sup> lik inşaat ruhsatı alınırken, 2005 yılı aynı döneminde 22.390.623 m<sup>2</sup> lik inşaat ruhsatı (özel sektör + yapı kooperatifi) alındığı,

▪ Ayrıca toplu konut bina yatırımlarında önemli bir artış olduğu, (2004 yılının üçüncü

döneminde 143 milyon YTL olan toplu konut yatırım tutarı 2005 yılının aynı döneminde 437 milyon YTL'ye (% 205) yükselmiştir.)

▪ İnşaat sektöründe 2005 yılı Ocak/Eylül döneminde 4918 yeni şirket kurulmuş olduğu, 2004 yılı Ocak/Eylül dönemine göre, bunun %31,7'lik artışı ifade ettiği şeklinde açıklanmaktadır (DPT, 2006).

İnşaat Sektörü Stratejik Planı Çalışmasında 2005-2014 yılları için üç farklı senaryo (iyimser, ılımlı, karamsar) öngörülmüş ve bu üç senaryoya göre inşaat sektöründe (Tablo 4'te) çeşitli beklentiler öngörülmüştür (DPT, 2006).

Tablo 4: İnşaat Ekonomisi Gelişimine İlişkin Senaryolar

Önümüzdeki 10 yılda Türkiye’de neler beklenebilir?	Yıllık Ortalama Büyüme (%)	Yıllık Ortalama Enflasyon (%)	Yıllık Ortalama Reel Faiz (%)
AB’li Senaryo (iyimser)	8,0	5,0	6,0
Baz Senaryo (ılımlı)	5,0	7,0	8,0
İstikrarsız Senaryo (karamsar)	3,5	15,0	12,0

Önümüzdeki 10 yılda inşaat sektöründe neler beklenebilir?	İnşaat Ruhsatları (%)	Katna Değer (%)	İstihdam (%)
AB’li Senaryo (iyimser)	10,7	11,2	10,9
Baz Senaryo (ılımlı)	7,8	5,1	4,6
İstikrarsız Senaryo (karamsar)	5,4	2,7	2,9

Kaynak: DPT, 2006

### III. 2. Sorunlar

Konut Sektörümüzün Bazı Ciddi Zayıf Yönleri Ve Sektörü Tehdit Eden Unsurlar Bulunmaktadır (Dpt, 2006).

Konut sektörümüzün zayıf yönleri şöyle sıralanabilir:

- Kamu sektöründe deneyimli ve bilgili eleman sayısının gittikçe azalması,
- Yabancı firmalar karşısında Türk firmalarının rekabet gücünün zayıflığı
- Müteahhitlik firmalarının sahip olduğu finansal yeterlikte zayıflama
- Yurtiçinde ve yurtdışında Türk firmaları arasındaki yıkıcı rekabet
- Mevzuat (mali, çalışma hayatı vb) kaynaklı yüklerin yüksekliği
- İşgücü piyasasında mesleki yeterlilik sisteminin olmayışı
- Eğitilmiş iş gücü temininde zorluklar
- Yapı kalitesinde yaşanan sorunlar, sektörde ve toplumda kalite kültürünün ve talebinin olmayışı

• Sektöre ilişkin sağlıklı istatistiki verilerin ve bilgilerin eksikliği

- Girdi maliyetlerinin yüksekliği
- Alternatif finansman modellerinin geliştirilememesi
- Sözleşme yönetimindeki zayıflıklar
- Sektöre malzeme üretim sürecinde standardizasyon ve akreditasyon sisteminin olmaması, uygulanan sistemlerin güvenilirlik problemi
- Yapı denetimi sisteminin etkin çalıştırılmaması
- Teknik müşavirlik hizmetlerinin özellikle kamu tarafından yeterince kullanılmaması
- Teknik müşavirlik firmalarının devlet tarafından desteklenmemesi, bu konuda çıkarılan mevzuatın uygulamaya geçirilememesi
- Teknik müşavirlik firmalarının sermaye yapısı itibarıyla zayıflığı
- Yurtdışında Türk işgücü kullanımının mevzuat ve uygulama zorlukları nedeniyle tercih edilmemesi (sosyal güvenlik mevzuatından kaynaklanan sorunlar, Türkiye İş Kurumu uygulamaları nedeniyle açılan davaların

sonucunda yaşanan uzun süreli hukuksal uyuşmazlıklar)

- Bölgesel pazarlar dışındaki ülkelerde etkin olunamaması
- Yurtdışı pazarlarda politik ve ticari risk sigortası olmaması, teminat mektubu temininde yaşanan sorunlar
- Hukuki risklerin analiz edilerek tekliflere yansıtılmaması, uluslararası tahkimde deneyim ve bilgi eksikliği

Konut Sektörümüzü Tehdit Eden Unsurlar İse Şöyledir:

- Ülke ekonomisindeki kırılganlık
- Ulusal pazarda yabancı firmalarla rekabet
- Yabancı müşavirlik firmalarının yurt içi pazara kısıtlama olmaksızın girmeleri ile oluşan rekabet ve Türk teknik müşavirlik firmalarının ölçek sorunu
- Ciro ve iş deneyimleri konusunda AB kriterlerinin aynen benimsenmesi halinde yerli firmaların yeterliklerini yitirmeleri ve bu nedenle ihalelere katılamama tehlikesi
- Kamu İhale kanununda yer alan ve yerli istekliler lehine %15 oranına kadar fiyat avantajı sağlanması esasına dayalı hükmün kaldırılacak olması
- Kamu İhale Kanununda yer alan iş deneyim belgelerine ilişkin sürenin 15 yıldan 5 yıla indirilecek olması
- İşgücü piyasasında mesleki yeterlikler sisteminin kurulmamış olması
- Kamu yatırımlarına ayrılan ödeneklerin azalmasının sektörün sürdürülebilirliğine negatif etkisi
- Kamu ihalelerinde ve uluslararası işlerde aşırı düşük tekliflerin yarattığı haksız rekabet

• Bankacılık sektöründe yabancı sermaye oranının baskın konuma gelişi nedeniyle oluşacak sorunlar

• AB müktesebatının, sektörü uyum sağlamakta zorlanacağı büyük değişiklik ve mali güçlüklerle karşı karşıya bırakacak şekilde, tam üyelik gerçekleşmeden uygulanması

• Yapı ürünleri yönetmeliğinin yürürlüğe girmesiyle tüm inşaat ürünlerinde CE işaretlemesi gereksinimi ve bunun gerçekleştirilebilmesi için henüz ulusal bir onay kuruluşunun olmaması, yabancı kuruluşlardan onay almanın getireceği mali yükün yüksekliği,

• Enerji verimliliğini artırıcı, çevre kirliliğini önleyici, iş yeri güvenliğini artırıcı ve çalışanların istihdamına ilişkin getirilecek ek önlemlerin neden olacağı yüksek maliyetler

• Teknik müşavirlik hizmetlerinde, mesleklerin karşılıklı olarak tanınmaması nedeniyle, Türk firmalarının AB'de iş yapma güçlüğü ve yabancı müşavirlik firmalarının Türkiye'de serbestçe çalışabilecek olmaları

• Basel II kriterleri ve ulusal bankacılık sisteminde yabancı sermaye oranının artmakta olmasının bankacılık sektörüne getireceği ek yükler

Konut sektörümüzün ya da piyasamızın mevcut zayıf durumunu bazı "rakamlar" ile de açıklamak mümkündür: i) Toplam konutların %55'i ruhsatsız/izinsizdir. İi) Ev sahipliği oranı, uygunsuz yapılaşma dahil, %60'lar düzeyindedir. İii) Her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. İv) Konut stokunun %60'ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmaktadır. V) Konutların %40'mm tadilata ihtiyacı bulunmaktadır (bkz. İnşaat Forumu, <http://insaat.forumu.com/forum>).

### III. 3. Fırsatlar

DPT'nin (2006) inşaat sektörüne ilişkin özel komisyon çalışmasına göre, inşaat

sektörümüz ülke ekonomisi için büyük fırsatlar yaratmaktadır:

- Ekonomik istikrar ve gelişmede sürdürülebilirliğin sağlanması
- Yatırım ortamının yerli ve yabancı sermaye için daha cazip hale gelecek olması nedeniyle yatırımların artacak olması
- AB fonlarıyla finanse edilecek yatırımların yaratacağı yeni iş olanakları
- Yurtiçinde yapı ve yapı malzemelerinin kalitesinin artacak olması
- AB uyum süreci çerçevesinde hayata geçirilecek uygulamalar sonucunda sektördeki kayıtdışılığın azalacak olması,
- Kamu alımları sürecinde şeffaflığın sağlanması ile yolsuzlukların önlenmesi, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasının temin edilmesi
- Kamuya iş yapan yüklenicilerin haklarını koruyacak sistemlerin hayata geçirilmesi
- AB uyum süreci çerçevesinde sektöre yönelik yapılacak yapısal düzenlemeler ile nitelsiz firmaların bir süreç içerisinde piyasadan elenecek olması ve bu durumun nitelikli firmaların iş olanaklarını arttıracak olması
- Artan konut, altyapı, üstyapı ihtiyaçları
- Gelişen uluslararası potansiyel
- Petrol ihraç eden ülkelerde yeni ve büyük iş olanaklarının gelişmekte olması
- Uluslararası alanda daha ucuza kaliteli eleman temin edebilme
- Genç işgücü
- Teknik müşavirlik sektörünün desteklenmesi halinde Türk müteahhitlik ve inşaat malzemeleri sektörüne yeni pazarlar yaratılmasına öncülük etmesi

- Bölgesel ülkelerin genel olarak inşaat yatırımı ihtiyacı
- Özelleştirme uygulamalarının yaratacağı yeni çalışma alanları
- Mal ihracatına yönelik desteklerin hizmet ihracatını kapsayacak şekilde genişletilmesi sektöre büyük bir ivme kazandıracaktır

#### IV. Konut Sektörümüzün Dünyadaki Yeri

Türkiye, ekonomik ve siyasal istikrarını bulduğu ve sürdürdüğü oranda, dış dünyadaki konut başta olmak üzere her türlü gayrimenkuller için bir cazibe alanı görülmektedir. Bunda ekonomik ve kültürel küreselleşmenin etkisi oldukça fazladır.

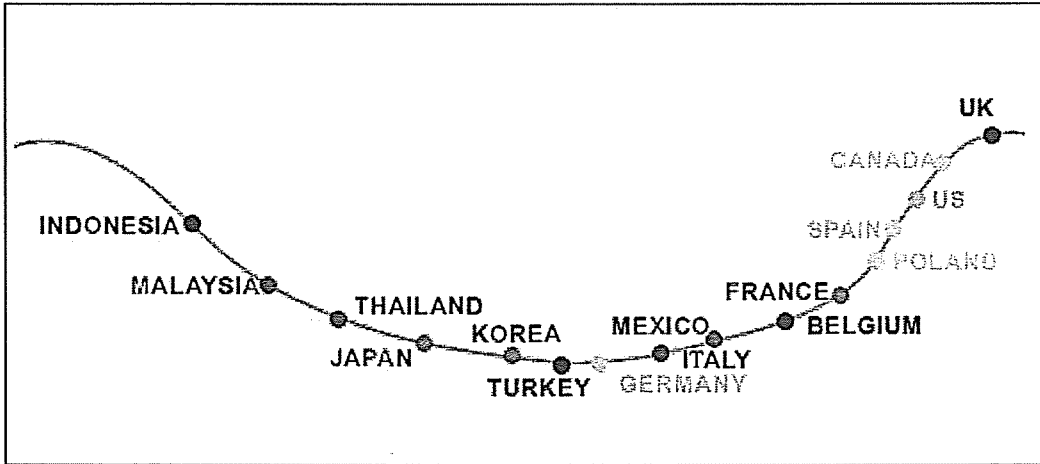
Yabancı yatırımcı gözüyle Türkiye'deki gayrimenkul sektörü şu şekilde özetlenebilir ([ihlasgyo.com/Turkish/sektor.htm](http://ihlasgyo.com/Turkish/sektor.htm)).

- Türkiye, %65'i 30 yaşın üstünde olan 70 milyonu aşan nüfusuyla, gelecek vadede bir gelişmekte olan ülkedir.
- Ticari ve kültürel etkinliklerin uluslararası merkezi olan ve milyonun üzerinde nüfusa sahip İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerine Türkiye'deki fırsatlar caziptir.
- Son zamanlarda artan GYO sayısı ile birlikte sektörde profesyonelleşme ve standartlaşma sağlanarak, dünyadaki gayrimenkul konusundaki gelişmeler yakından takip edilecektir.
- Düşük faizler ve enflasyondan olumlu etkilenen sektörlerden ilki gayrimenkul sektörüdür.
- Uzun vadeli finansman araçlarının sektörde kullanılmaya başlanmasıyla, sektörde kaldıraç etkisi görülecek ve yatırımlar artacaktır.

Grafik 1'de Türkiye'nin küresel gayrimenkul sektöründeki yeri gösterilmektedir. Buna göre, Türkiye, gayrimenkul cazibesi açısından orta yerlerde görülüp; uzak Asya'dan Kore ve Japonya, Avrupa Birliği'nden ise Almanya ve İtalya ile aynı

kuşakta yer almaktadır. Değişik zevk ve tercihlerin belirlediği gayrimenkul cazibe hattında Endonezya ile İngiltere, Türkiye'ye göre daha şanslı olup uçlarda yer almaktadırlar.

Grafik 1: Türkiye'nin Gayrimenkul Cazibesi



Kaynak: <http://www.ihlasgyo.com.tr/Turkish/sector.htm>

İnşaat sektöründe Türkiye'nin Avrupa Birliği'ndeki yerinin ne olduğu konusunda Tablo 5 bir fikir verebilir. Buna göre, 2001 yılı ortak baz yılı alındığında, Türkiye'nin yaklaşık 9 milyar

Euro'luk bir ciro ile, örneğin Yunanistan ve Macaristan paralelinde, ancak Çek Cumhuriyeti ile İtalya'dan daha kötü, fakat Romanya'nın iki katı bir büyüklüğe sahip olduğu görülebilir.

Tablo 5: Türkiye'de AB'de İnşaat Sektörünün Ciro Değerleri (milyon Euro)

	2000	2001	2002	2003
Türkiye	11645.4	8980.8		
AB toplamı (25 ülke)	1040274.9	1104210.6	1105719.0	:
Belçika	29586.4	30465.7	:	:
Çek Cumhuriyeti	12322.0	13766.2	16304.8	17652.0
Danimarka	20070.6	20317.9	20042.0	20227.0
Almanya	188134.2	168903.1	156990.7	147615.0
Estonya	1072.8	1265.1	1640.2	1776.1



Yunanistan	8765.8	8699.7	:	:
İspanya	115884.8	142583.8	179859.8	204304.9
Fransa	136651.2	144808.8	148567.4	156167.1
İrlanda	:	7612.4	8853.2	10307.6
İtalya	129135.8	143771.2	155914.5	152143.6
Kıbrıs	1246.8	1334.3	1464.8	1611.3
Letonya	1108.0	1280.0	1405.2	1514.4
Litvanya	992.7	1124.0	1376.6	1837.9
Lüksemburg	2531.7	2768.3	2981.9	:
Macaristan	4913.3	8873.4	10861.5	10654.7
Malta	257.9	268.6	347.2	:
Hollanda	:	70375.9	68815.6	67587.5
Avusturya	23979.8	23981.0	25464.7	27158.4
Polonya	25344.3	25792.1	24317.0	:
Portekiz	21086.4	25606.9	26570.2	29734.6
Slovenya	3063.8	3013.3	3350.3	3781.3
Slovakya	1995.7	2308.9	2279.9	2504.5
Finlandiya	15184.1	16636.3	16285.3	16926.1
İsveç	29176.5	27788.5	29408.0	:
İngiltere	194817.7	210865.2	226552.3	220239.2
Bulgaristan	1478.9	1791.6	1947.8	2094.2
Romanya	3974.8	4715.2	5232.5	5717.4
Norveç	16547.4	17745.2	20059.1	20518.7

Kaynak : EUROSTAT ve TÜİK 'ten aktaran DPT.

Benzeri bir karşılaştırma da istihdam parametresine göre yapılabilir. Tablo 6'ya göre, 2001 yılı için 25 üyeli AB ortalama 118 bin kişiyi inşaat sektöründe istihdam ederken, Türkiye ise

bunun iki katı kadar istihdam hacmi sağlamıştır. Bunun bir nedeni, Türkiye'de inşaatçılık mesleğinde eğitime dayalı niteliğin pek aranmamasıdır.

Tablo 6: AB İnşaat Sektöründe İstihdam Verileri

	2000	2001	2002	2003
Türkiye	234040	219333		
AB ort. (25 ülke)	117515	117810	121651	:
Belçika	251179	252850	:	:
Çek Cumhuriyeti	391565	376042	393643	391447
Danimarka	187962	184323	172076	171132

Almanya	2164129	1987741	1824337	1697818
Estonya	30942	30754	34080	35413
Yunanistan	92167	90683	:	:
İspanya	1695900	1952727	2189274	2310522
Fransa	1436543	1458342	1470596	1494723
İrlanda	:	35288	39961	42325
İtalya	1477966	1529011	1574979	1705742
Kıbrıs	26160	26600	29337	32370
Letonya	40263	42772	47171	48209
Litvanya	67658	68505	72480	83296
Lüksemburg	25885	26692	27678	:
Macaristan	112095	213885	240748	232348
Malta	8024	8099	13013	:
Hollanda	:	496322	474767	463112
Avusturya	242841	234610	250043	252185
Polonya	:	:	686791	:
Portekiz	345781	382022	433916	435563
Slovenya	:	:	65588	63780
Slovakya	76733	74490	65924	68245
Finlandiya	119877	126191	122321	123790
İsveç	228970	237309	236503	:
İngiltere	1338738	1366627	1307461	1322639
Bulgaristan	125933	123834	117913	133710
Romanya	387255	373050	354490	364012
Norveç	134864	132500	132384	142419

Kaynak : EUROSTAT ve TÜİK 'ten aktaran DPT.

Dünyadaki gelişimi açısından, transformasyon ekonomileri de denilen eski Doğu Avrupa bloku ülkelerinde konut sektörünün özel durumlar içerdiği dikkate alınmalıdır. Daha önce önce ekonomik ve siyasal sistem zorluklardan dolayı sözkonusu yapılamayan özelleştirme konut sektörünü için de uygulanmaya başlamış ve sektörün büyümesine yol açmıştır (Hegedüs ve Struyk, www.eukn.org/...)

#### V. Türkiye'de Konut Sektörünün Finansmanı: Alternatif Modeller

Ülkemizde konut sektörünün sürekli bir gelişme süreci içinde bulunması, bu sektörün

finansman sorunu ile baş başa kalmasına yol açmıştır. Bu sorunun aşılması konusunda bir takım bilimsel ve bürokratik çalışmalar yapılmaktadır.

Türkiye'de konut finansmanı modellerini irdelemeden önce bu finansman yapısının bir "fotoğrafı"nı çekmek gerekir. Bu fotoğrafta şu çarpıcı durumu görebiliriz: (rakamlar için bkz. İnşaat Forum, a.k.)

- Konut alımlarının %1'den daha azı finansman sistemi yoluyla fonlanmaktadır.

- 2004 Eylül sonu itibariyle konut kredilerinin toplam tutarı 2,170 trilyon TL'dir. (\$1,450,000,000).

- 2004 Eylül itibarıyla konut kredisi kullanan kişi sayısı 98.000 dir.
- Konut kredilerinin GSYİH'ye oranı %0,5'dir.
- Bu oran ABD'de %53 olup, AB üyesi ülkelerin ortalaması ise %39'dur. Gelişmekte olan ülkelerde %5-15 arasındadır.

Tüm dünyada olduğu gibi, Türkiye de konut finansman sistemini bir "rehabilitasyon" sürecinden geçirme ihtiyacını duymuştur. Dünyada uygulanan konut finansmanı sistemleri alanında iki temel model bulunmaktadır ve Türkiye de bunlara değişik anlayışlarla itibar etmektedir. Söz konusu modeller şunlardır: i) Konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli, ii) AB'de özellikle Almanya ve Danimarka'da başarılı bir şekilde uygulanan ipotek bankacılığı modeli. Bunlardan başka, her ülkenin özel koşullarına uygun modeller geliştirdiklerine de tanık olunmaktadır.

Aşağıda, Türkiye özelinde uygulanabilirliğine inanılan ve akademik, bürokratik ve sivil toplum çevreleri / kurumları tarafından önerilen konut finansman modellerinden söz edilmiştir.

### **V.1. Türkiye'ye Uygun Finansman Modeli: Talep Yönelimli Konut Finansmanı**

Berberoğlu ve Teker'in (2005) geliştirdikleri ve Türkiye'de uygulanması için önerdikleri konut finansman sisteminin temel düşünsel dayanakları özetle şöyledir:

\* "Bir ülke için yeni bir konut finansmanı modeli önerirken öncelikli olarak o ülkenin konut sektörünün yapısı ve bu yapıya bağlı olarak sistemde görülen fonksiyonel ve hukuki aksaklıklar yanında, ülkenin içinde bulunduğu mevcut ekonomik ve sosyal şartlar dikkate alınırken; geleceğe dair beklentilerin ve hedeflerin de göz önüne alınması gerekmektedir.

\* "İyi bir konut finansmanı sisteminden konut arzını artırması kadar, konut niteliğini de geliştirmesi beklenmelidir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, konut finansmanı açısından çok önemli olan dört (f)aktörün, yani "devlet, finansal kuruluşlar, konut üreticileri ve hane halkı" arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Türkiye'de yıllardır söz konusu taraflar arasındaki ilişkinin düzgün ve sağlıklı bir biçimde kurulamamasından dolayı, konut sektöründe kurumsallaşma sağlanamamış ve yapılan birçok uygulama başarısız olmuştur.

\* "Türkiye'nin karakteristik koşullarına uygun olarak oluşturulacak modelin sadece konut alıcılarından oluşan "talep cephesi" açısından değil, aynı zamanda "arz cephesini" oluşturan devletin, konut yapımcısı şirketlerin ve yüklenici firmaların, bankaların ve finansman sağlayan diğer kuruluşların olduğu kadar sisteme dahil olan diğer tarafların da (örneğin; işletmeciler, gayrimenkul değerlendirme şirketleri, kredi derecelendirme kuruluşları, sigorta şirketleri, tedarikçiler ve malzeme satıcısı firmalar) birlikte gözetilmesi ve buna göre modelin ana hatlarının belirlenmesi öncelikli hedeflerden biridir. Bu modelin ana prensibi; devletin mevcut sistemde olduğundan daha farklı bir rol (örneğin; organizatör veya süpervizör rolü) üstlenerek konut yapımcısı olmak yerine, bu görevi belli bir anlaşmaya göre sisteme dahil edilen başka bir yüklenici firmaya devrettiği ve böylece devletin üstlendiği riski azalttığı bir konut finansmanı sistemi yaratmaya çalışmaktır."

Berberoğlu ve Teker, modellerinin ana fikri ve uygulama boyutunu şöyle kurgulamışlardır:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun önerdiği konut finansmanı modeli, bir mortgage sistemidir. Yani, yapımı tamamlanmış, oturuma hazır konutların satışı, bir başka deyişle, öncelikli olarak orta ve dar gelirli kesimin kira ödemiş gibi ev sahibi olmasının sağlanmasına ve ilk aşamada mevcut konut stoku eritmeye çalışılacaktır. Söz edilen karşıt modelin amacı ise (SPK'nın önerdiği yöntemden farklı olarak), talep üzerine yeni konut

üretilmesi halinde finansmanın nasıl yapılacağını araştırmaktır.

\*Berberoğlu ve Teker'e göre, kurumsal bir konut finansmanı sisteminin ülkemizde yerleştirilmesi için öncelikli olarak atılması gereken adımlar üç başlık altında toplanabilir:

i) Konut sektöründe özellikle devletin öncülüğünde gerçekleştirilen sosyal konut projesi uygulamalarında gerekli olan bazı uygulama değişiklikleri ve düzenlemeler.

ii) Ülkemiz koşullarına uygun konut finansmanı sistemine kaynak yaratmak üzere ihraç edilecek ipoteye dayalı sermaye piyasası araçları ve bunlarla ilgili yapısal değişiklikler.

iii) Son olarak da, sistemin etkin bir şekilde işleyişi için gerekli hukuksal düzenlemelerin sağlanması.

Berberoğlu ve Teker'in önerdikleri modelin işleyiş mekanizması üç sacayağa dayanmaktadır; özetle:

*Birinci sacayak, "maliyetlerin kredilendirilmesi"* şeklinde olup projenin cinsinde ve inşaat maliyetindeki değişimlerin, ödeme planını ve dolayısıyla da nakit akışını değiştirme prensibidir. Maliyetlerin değişmesi, inşaatın gerek malzemesine yapılacak ödemelerin, gerekse işçilik maliyetlerinin günün piyasa koşullarına uygun olarak yapılabilecek anlaşmalara göre kredilendirilebilme yani taksitlendirme imkanından kaynaklanmaktadır. (Bu mantık ile amaçlanan asıl hedef; bütün inşaatçıların yüklenici tarafına bırakılarak devletin halkın yararına olabilecek bir takım imkanlardan yararlanmadan, müteahhit firmanın keyfi uygulamalarına seyirci kalmaması gerektiğidir.)

*İkinci sacayak, "site tarzlı, gayrimenkul geliştirme projesi"* yani konut sorununun sadece sosyal konut adı altında çok katlı apartmanlar yapılmakla çözülemeyeceği iddiasıdır. Sosyal konut; sosyal bir hayat içermesi gereken bir gayrimenkuller topluluğu olmalıdır; örneğin; alışveriş merkezi, lokanta, işmerkezi, okul, kreş,

spor salonu, sağlık merkezi, cami ve sosyal tesisleri olan bir kent olarak planlanması gerekmektedir. Sözkonusu sosyal tesis yatırımlarının gelir getirici özelliğinden optimum yararı sağlamak için, bu yatırımların yine devletin öncülüğünde konut inşaatlarıyla beraber "aynı anda" yapımına başlanması ve konutların teslimatında faaliyete hazır hale getirilmesi gerekliliğidir. Böylece, proje aşamasında varılan anlaşmalar sayesinde bu tesislerde kira karşılığı işletmeciler kuruluşlar belirlendiğinden, devletin bu anlaşmaları teminat göstererek nakit akışının gerektirdiği durumlarda bankalardan uygun faiz oranlarıyla kredi alması mümkün olabilecektir.

*Üçüncü sacayak "kira sözleşmesi"* ilgilidir. Buna göre, yüklenici konumundaki müteahhit firmanın sözkonusu işi devraldıktan sonra kendi imkanlarıyla kredi araması yerine, devletin öncülüğünde gerek uluslararası finans kuruluşlarından bulunacak teşvikli kredilerin, gerekse yurtdışından veya yurtiçinde sağlanacak üretici kredilerinin müteahhidin kullanımına sunması sözkonusu olacaktır. Ek olarak, bu kredi türlerine alternatif olarak, sosyal tesislerin işletilmesi üzerine yapılan uzun vadeli (10 ila 20 yıllık) kira sözleşmelerinin herhangi bir banka teminat olarak gösterilerek, uygun faiz ve ödeme koşullarıyla teşvikli kredi bulma olanağı da doğabilecektir.

## V.2. Devlet Planlama Teşkilatı'nın Önerisi

DPT'nin (2006) Türkiye için üzerinde önemle durduğu iki konut finansmanı modeli vardır:

### A.Kamu-Özel Sektör Ortaklığı Projeleri (Public-Private Partnerships, PPP):

Bu model, geleneksel olarak doğrudan kamu tarafından üretilen ya da temin edilen mal ve hizmetlerin özel sektör ortaklığı ile sağlanmasını amaçlayan bir yöntemi ifade

etmektedir. Bu modelin özellikleri şöyle sıralanabilir:

i) Bu yöntem projelerin tümüyle özel sektör tarafından finanse edilemediği durumlarda, ticari finansal analiz ile toplumsal fayda-maliyet analizi arasında kalan farkın kamu sektörü tarafından kapatıldığı bir finansman modeli, bir iş ortaklığı düzenlemesidir.

ii) Bu model, ulaştırma, haberleşme, enerji, sağlık, eğitim ve belediye hizmetleri gibi çok farklı yatırım alanlarında uygulanmaktadır.

iii) Bu model ile temel olarak kamunun küçültülmesi, proje risklerinin taraflarca paylaşılması, her alanda rekabet ve katma değer yaratılması, kullanıcının yüksek kaliteyi mümkün olan en düşük maliyetle satın alması amaçlanmaktadır.

iv) Bu modelin iyi uygulama örneği olarak öne çıkmasındaki temel sebep, dünyada PPP ile yapılan projelerin -TMMOB'nin 2004 yılındaki konferansında da belirtildiği gibi- %90'ının öngörülen süre ve bütçe içerisinde tamamlanmasıdır.

v) PPP uygulamaları, özellikle Fransa ve İngiltere'de uzun bir geçmişe sahiptir. Birleşmiş Milletler ve Dünya Bankası'nın da bu yöntemin yaygınlaştırılması, ulusal politikaların ve hukuki çerçevenin belirlenmesi konusunda çalışmaları bulunmaktadır.

vi) Ülkemizde de son dönemde Hazine Müsteşarlığı, Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı gibi çeşitli kuruluşlar tarafından modelin hayata geçirilmesi yönünde çalışmalar sürdürülmektedir. Modelin uygulamaya konulması yatırımların hayata geçirilmesinde yeni imkânlar yaratacaktır.

Altyapı ihtiyaçlarının karşılanması için dünyada alternatif finansman yöntemleri uygulanmaktadır.

### B.Yapım ve Bakım Modeli:

DPT'nin işaret ettiği diğer alternatif finansman modeli uygulaması ise yol yapım ve bakımlarına ilişkin olamdır. Bu yöntemde, yol kullanıcılarından alınan dolaylı vergilerin bir kısmından oluşturulan fonlarla finanse edilerek sürdürülebilir kaynak yaratma stratejisi başta ABD olmak üzere bazı AB ülkelerinde de benimsenmektedir. Örneğin ABD'de; akaryakıt vergisinden, araç tescil ücretlerinden, kamyon satış ve kullanım vergilerinden, yolcuların kullandığı tesislerden alınan paylarla oluşturulan fonlar karayolu ve havaalanı ulaşım projelerinin finansmanında kullanılmaktadır.

### V.3. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önerisi

SPK Başkan D. Cansızlar'a göre; ABD ve Avrupa modelleri baz alınarak, 'uzun vadeli konut kredisi verecek kurumlara kaynak sağlayacak, bunun karşılığında kredi veren kuruluşlardan satın alacağı ipotek kredilerini sermaye piyasalarında menkul kıymetleştirme yoluyla satacak bir ipoteye dayalı menkul kıymetler kuruluşu oluşturulmasının uygun olacaktır'. Ayrıca, böyle bir kuruluşun, 'başlangıçta devlet tarafından desteklenen, bunun karşılığında sosyal bir misyonu da olan, ancak esas olarak kar amaçlı faaliyet gösteren bir özel sektör kuruluşu olması' öngörülebilir. Teknik olarak, kurulacak konut finansmanı sistemi şu esaslara dayanmalıdır: i) Halkın asgari %60'ını kapsamalıdır. ii) Alık ödemeler aylık gelirin %25-30'unu geçmemeli, kredi tutarının evin değerine oranı ise %70'e kadar ulaşabilmelidir. iii) Piyasa şartlarına uygun faiz oranının esas alınması tabiidir. iv) Sistemin etkinliği açısından fonlama maliyeti ile tüketicinin kullandığı kredinin faiz farkının %2 oranının altında kalması amaçlanmaktadır. (Sistemin etkinliğinin göstergesi olan bu oran ABD'de %0,55, Polonya'da %6, Macaristan'da %10, Meksika'da ise %12 civarındadır. )

#### V.4. Türkiye Mimar ve Mühendisler Odası Başkanlığı (TMMOB)'ın Önerisi

TMMOB, etkin bir sivil toplum örgütü olarak, Şehir Planlamacıları Odası (SPO) nezdinde "Konut Kurultayı"nda şu saptama ve önerileri getirmiştir: i) evlet; üretim, kredilendirme, kooperatifleştirme gibi uygulama araçlarını hukuka uygun olarak kullanmalıdır. ii) onut sektörünün finansal gelişimi için profesyonellik, kurumsallık, kalite, standardizasyon ve uzun vade gibi kavramlara ihtiyaç vardır. iii) ankacılık sistemi, konut geliştirmeyi farklı finansman modelleri ile desteklemek durumundadır. iv) ar ve orta gelirli kesim için ücretsiz ve düşük ücretli ruhsat ve proje destek programı gerçekleştirmelidir. v) mlak vergileri [yeniden] düzenlenmeli, ipotek mevzuatı yenilenmeli, konut fon sistemleri geliştirilmeli ve konut finansman dengesi sağlanmalıdır (TMMOB, 2002, <http://www.spo.org.tr/html2/>).

#### V. Sonuç: Bulgular ve Değerlendirme

Bu bilgi ve veriler ışığında bazı önemli bulgulara ulaşılmıştır:

\*Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörünün gelişmesi, genel ekonomik gelişmenin etkisi altındadır. Örneğin, ekonomik istikrar ve GSMH bazındaki büyüme, konut alt sektörü başta olmak üzere gayrimenkul içerikli hizmetler sektöründe bir canlanma yaratmaktadır.

\*Konut sektörü, istihdam boyutu nedeniyle Türkiye için özel bir sektördür; çünkü aktif olup da eğitim düzeyi düşük işgücünün emek piyasasında optimal koşullarda çalıştırılmaya elverişli sektördür.

\*Türkiye'nin konut sektörüne ilişkin pozisyonu, müzakere sürecinde olduğu Avrupa Birliği ile karşılaştırılması zorunludur. AB'nin ileri standartları, her sektörde olduğu gibi, sosyal

ve sağlıklı yaşamla doğrudan ilişkili olan konut inşaatı ve kullanımı için daha fazla geçerlidir.

\*Ülkemizin yüksek nüfus miktarı ve nüfus artış hızıyla birlikte konut üretim ihtiyacını arttırmaktadır. Bu da, arz ya da talep yönelimli çeşitli konut finansman modellerinin seçilip uygulanmasını zorunlu kılmaktadır. Türkiye özelinde, devletin maliyet yüklenici ve dağıtıcı rolü olmaksızın konut ihtiyacının giderilmesinin mümkün olmadığı ortadadır.

\*Buna bağlı olarak, her hükümet, ya dünyada uygulanmış bir sistemi ya da kendine özgü bir modeli tedavüle sokmaya çalışır. Şu anda Türkiye ekonomisini yöneten AKP Hükümetidir ve onun konut politikası "mortgage sistemi"ne endekslenmiştir. Bu sistemin özelliği, dar gelirli ailelerin kira öder gibi küçük taksitlerle ev sahibi olmasını sağlamasıdır. Mortgage sisteminin, bir an önce, taksitli ve ucuz konut talebinin karşılanmasını garanti edebildiği için oldukça popüler görülmektedir.

#### KAYNAKLAR

- Akat, G., **DenizPortfoy Araştırma**[http://www.denizyatirim.com/reports/arastirmaraporlari/sectorraporlari/GMYO\\_Haziran\\_.pdf](http://www.denizyatirim.com/reports/arastirmaraporlari/sectorraporlari/GMYO_Haziran_.pdf)
- Berberoğlu, M.G., S. Teker (2005), "Konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi", <http://bsy.marmara.edu.tr/TR/konferanslar/2005/2005tebligleri/31.doc>
- Cansızlar, D., "Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı "Konuşması", TNN-Finans, <http://finans.tnn.net/mortgage/8.asp> (erişim: 25.1.2007)
- DPT (2006), **9.Kalkınma Planı (2007-2013)**, "İnşaat, Mühendislik-Mimarlık ve Müteahhit Hizmetleri" Özel İhtisas Komisyonu 3.Taslak Raporu (20 Mart), <http://plan9.dpt.gov.tr>
- Hegedus, J. and R. Stryk (ed.), "Introduction", in **Housing Finance**, [www.eukn.org/...](http://www.eukn.org/)(erişim: 25.1.2007)

**IFC (International Financial Corporation (IFC))** (2004), "Presentation at Housing Finance and Turkey Conference: Role of the Private Sector", Nov. 9-10, İstanbul. ([www.spk.gov.tr/...](http://www.spk.gov.tr/...))

**İnşaat Forumu**, Türkiye için Planlanan İpoteğe Dayalı Konut Finansman (Mortgage) Sistemi  
<http://infaatforumu.com/forum/showthread.php?>  
≡

**İhlas-Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı,**

<http://www.ihlasgyo.com.tr/Turkish/sector.htm>

Karluk, R. (2005), **Cumhuriyetin İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisi**, 10.b., İstanbul: Beta Yayınları.

**İTMMOB (2002), Konut Kurultayı,**  
<http://www.spo.org.tr/html2/>.