

Türkiye Konut Piyasasında Talep Eğilimleri ve Bilgi Bakışsızlığına Yönelik Politika Önerileri

Dr. Yener Coşkun*

Öz

Ülkemiz konut piyasası son yıllarda dikkat çekici bir büyüme sürecine girmiştir. Demografik değişim, kentleşme ve son yıllardaki ekonomik büyümenin yansımaları, konut sektöründe geleneksel ve yatırım amaçlı konut talebinin hızla artmasına neden olmuştur. Yazın taraması ve veri analizine dayalı olan bu çalışmada; konut gereksinimine, sahipliğine ve talebine yönelik kavramsal çerçevenin ışığında, ülkemizdeki konut talep/sahiplik yapısı analiz edilerek, konut piyasasındaki bilgi bakışsızlığı sorununun konut talebine ve konut tüketicisinin korunmasına etkileri incelenmektedir. Araştırmamız sonucunda ortaya konulan politika önerilerinin, konut sektöründeki karar alıcılara ve politika yapıcılara katkı sağlayabileceği düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Bilgi Bakışsızlığı, Konut Talebi, Konut Tüketicisinin Korunması, Konut Okuryazarlığı.

JEL Sınıflaması: 018, R21, R31.

Housing Demand Trends and Policy Suggestions for Asymmetric Information Problem in Turkish Housing Market

Abstract

Turkish housing market has showed remarkable growth performance in recent years. Demographic change, urbanization and economic growth were the main reasons of the rising housing demand in Turkey having both consumption and investment motives. Based on literature review and data analysis, the paper analyzes negative impacts of asymmetric information problem in Turkish housing market over housing demand and housing consumer protection in the light of conceptual framework on housing requirement, ownership and demand. The policy suggestions of the research outcomes provide valuable information to decision makers and policy makers in housing market.

Keywords: Housing, Asymmetric Information, Housing Demand, Housing Consumer Protection, Housing Literacy.

JEL Classification: 018, R21, R31.

1. Giriş

Ülkemizdeki hane halkı finansal fon akımlarında konuta yönelik harcama ve yatırımların önemli bir yeri bulunmaktadır. Bu kapsamda, 2010-2014 döneminde konut satışlarının yüzde 88 ve doğrudan konut talebi göstergesi olan özel sektör yapı kullanım izinlerinin (yüzölçümü cinsinden) yüzde 106 oranında artması dikkat çekicidir. Konut piyasasındaki aktivitenin bir başka ölçütü olarak, 2002 Aralık ayında 0,3 milyar TL olan konut kredileri ise, 2015 Kasım ayında 142 milyar TL'na yükselmiştir.¹ Geniş bir perspektiften bakıldığında; büyüme-gelir artışı, iç/dış göç, demografik değişim, mevcut stoktaki fiziksel yetersizlikler, yaşam tercihleri ve tüketim kalıplarındaki değişimler gibi etkenlerin ülkemizdeki konut talebine süreklilik kazandırdığı görülmektedir. Ayrıca konut talebinin siyasi/sosyal/kültürel boyutları ve yerel ekonomi özellikleri de dikkate alındığında, konut talebine yönelik analizlerin oldukça karmaşık olabileceği anlaşılmaktadır.

* Sermaye Piyasası Kurulu Başuzman.

Ekonomik düzlemde ve konut portföyü yönetimi bağlamında değerlendirildiğinde; konutun enflasyona karşı koruma sağlayan servet biriktirme aracı olarak algılanması ve alternatif finansal olan/olmayan yatırım araçlarının uzun dönemli yatırım stratejilerinde çeşitli nedenlerle daha az tercih edilmesi; hane halkının konuta yönelik talebinin artmasına neden olmaktadır. Ancak ülkemizdeki konutta fiyata erişilebilirliğin uluslararası standartlara göre düşük olmasına karşın (bkz. Coşkun, Watkins ve White, s. 2014) konut satışlarının hızla artması paradoksal görünmektedir. Bu olgunun, yüksek konut fiyatı-düşük ortalama gelir sarmalındaki, yüksek konut finansmanı maliyetlerinin etkili olduğu büyük kentlerdeki yansımaları daha da çarpıcıdır. Öte yandan, konut piyasasının bilgisel etkinliğinin yetersiz olmasının konut tüketicilerinin karar alma süreçlerinde neden olduğu bozucu etkilere karşın, konut talep ve satışlarının artış eğilimini koruması da yeterince göz önünde olmayan diğer bir paradoksal eğilimdir.

Yazın taraması ve veri analizine dayalı olan bu çalışmada konut gereksinimine, sahipliğine ve talebine yönelik kavramsal çerçevenin ışığında, ülkemizdeki konut talep/sahiplik yapısı analiz edilerek, konut piyasası çalışmalarında yeterince analiz edilmemiş olan bilgi bakışimsızlığı sorununun konut talebine ve konut tüketicinin korunmasına etkileri incelenmektedir.

Çalışmada dört bölüm bulunmaktadır. İkinci bölümde konut gereksinimine ve talebine yönelik kavramsal çerçeve incelenmektedir. Üçüncü bölümde veri analizi ve gözlemlerimiz çerçevesinde; ülkemizdeki konut sahipliği, talebi ve finansmanı yapısının bilgi bakışimsızlığı ve tüketicinin korunması ile olan etkileşimleri incelenmektedir. Dördüncü bölüm ise sonuca ayrılmıştır.

2. Konut Gereksinimine ve Talebine Yönelik Kavramsal Çerçeve

Konut ekonomisi, reel ekonomi ve ipotekli konut finansmanı birincil/ikincil piyasalarında önemli fon akımlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Hane halkı açısından bakıldığında konut sahipliği önemli bir borç yükünün uzun dönemli bir finansman sürecinde karşılanmasını gerektirmektedir. Konut sahipliğinin maliyetleri, genelde daha yüksek fiyatlı konutların bulunduğu kentsel alanda daha da artmaktadır. Bu bağlamda, konut gereksiniminin ve talebinin niteliklerinin anlaşılması, konut sahipliğinin rasyonelize edilmesini sağlayan kavramsal çerçevenin bilinmesi ile ilişkili görünmektedir.

2.1. Konut Sahipliğinin Çok Yönlü Boyutları

Konut insanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma gereksinimini karşılamaktadır. Konut aynı zamanda Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde yer alan; psikoloji, güvenlik, ait olma, saygınlık ve kendini gerçekleştirme gereksinimlerinin tümüne yanıt vermektedir (Hablemitoğlu, Özkan ve Purutçuoğlu, 2010, s. 222). Fiziksel bir alanın kontrol edilmesine izin veren yönüyle² konut sahipliği bireyde kontrol ve güvenlik duygusunu tatmin etmektedir (Taylor, Pevalin ve Todd, 2006, s. 3). Konuyla ilgili yazında konut tatminini yaş, gelir ve konut sahipliğinin net olarak olumlu yönde etkilediği, buna karşılık aile büyüklüğü ve kiracılığın konut tatmini ile ters yönlü ilişkisinin olduğu belirlenmiştir (Serrano, 2006, s. 4).

Konut, barınma gereksiniminin yanında dinlenme gereksinimini de karşılamak suretiyle bireyin psikolojik olarak yenilenmesine yardımcı olmaktadır. Konut sahibi olunması aynı zamanda finansal ve sosyal anlamda güvenlik gereksinimini de karşılamaktadır. Konut ayrıca içinde bulunan sosyo-ekonomik konumun da simgesi durumundadır.³ Bu kapsamda, toplumdaki dikey hareketliliği yansıtan statü sembolleri arasında konut sahipliğinin de önemli bir yeri bulunmaktadır.

Birleşmiş Milletler, Habitat, Çevre ve Kalkınma Konferansları çerçevesinde; küresel ölçekte kentleşme, yerleşme ve konut sorunlarına yönelik politika, strateji ve programlar geliştirilmiştir. Bu süreçte, barınma ve konut gibi temel hakların yanı sıra, güvenli, risklerden arındırılmış sağlıklı bir çevrede yaşama, eğitim, sağlık gibi kamusal hizmetlerden yararlanma, atık su sistemi ve içme suyu sağlama gibi altyapıya erişim konuları bireysel ve toplumsal haklar olarak gelişmiştir (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2010, s. 8). Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi'nin kabulünden bu yana herkesin ailesi ile birlikte yeterli konuta erişimi, insan hakları arasında yer alan yeterli yaşam standardı hakkının önemli bir ögesi olarak kabul edilmiştir. İstanbul'da yapılan İkinci Habitat Konferansı'nda kabul edilen Habitat Gündemi'nde de "yeterli konut hakkı" kavramı yer almıştır (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009, s. 149).⁴ Ayrıca Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin insan hakları ve temel özgürlüklerin korunmasına ilişkin sözleşmesine ek protokolün birinci maddesi mülkiyetin korunmasına ayrılmıştır. Söz konusu madde de yer verilen hususlar arasında; her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkına sahip olduğuna yer verilmiştir.⁵

Konut gereksiniminin sosyo-ekonomik/politik boyutu, bu gereksinimin karşılanmasında kamu yönetiminin görev üstlenmesini gündeme getirmektedir. Öyle ki, konut gereksiniminin karşılanması devletin sorumlulukları kapsamında anayasalarda yer almıştır. 1961 Anayasası'nın 49 uncu maddesinde; devletin, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alacağı belirtilmiştir. Buna karşılık yürürlükte bulunan 1982 Anayasası'nın konut hakkına ilişkin 57'nci maddesinde; devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekleyeceği belirtilmektedir. Bu bağlamda, modern toplumlarda sosyal devlet ilkesi; konut hakkının hayata geçirilmesi ve konut politikalarının oluşturulmasında dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda özellikle orta ve düşük gelirli kesimlerin konut ediniminin fiyat erişilebilir konut kredisi, kira yardımı ve hibe gibi araçlar çerçevesinde desteklendiği gözlenmektedir.

2.2. Konut Gereksinmesi ve Konut Talebi Kavramları

Her sosyo-ekonomik grubun farklı nitelikleri bulunan ve koşullara göre değişen⁶ bir konut gereksinmesi bulunmaktadır. Konut gereksinmesinin karşılanması; konut politikaları ve ekonomik koşullarla ilişkilidir. Bu kapsamda alt/orta gelir grubunun konut gereksinmesinin karşılanması konut politikalarının temel amaçları arasında yer alırken, üst gelir grubunun konut gereksinmesinin karşılanması temelde piyasa koşullarının konut üretimini/finansmanını kolaylaştırması ile ilişkili görünmektedir.

Konut gereksinmesinin çeşitli açılardan tanımlanması mümkündür. Tekeli (1987, s. 95), normatif bir bakış açısıyla yaklaşıldığında bir ülkede var olan talebin karşılanmış olmasının konut sorununun çözümü olmadığını, ekonomik bir kavram olan talebin esas alınmasının statükoyu eleştiri dışı bıraktığını belirtmektedir. Buna karşılık Yazar gereksinme kavramının yetersiz ve aşırı konut tüketimini de içeren eleştiri yüklü bir kavram olduğunun altını çizmektedir. Kesin çizgilerle ayrılamasa da konut isteminin daha çok ekonomik, konut gereksinmesinin ise toplumsal bir kavram olduğunun altını çizen Keleş (2006, s. 430); ödeme gücünden bağımsız bir kavram olarak konut gereksinmesinin kişi başına gerekli en küçük yeterli mekânı ifade ettiğini, efektif talep ile ilişkili olan konut isteminin ise ailelerin belli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını ifade etmek üzere kullanıldığını belirtmektedir.

En büyük konut gereksinmesinin düşük gelir grubu için söz konusu olduğu şehirleşmedeki gecekondü oranından bellidir. Ayrıca söz konusu gelir grubunun konut kredisinden yararlanmak için bilgi, deneyim ve ödeme olanakları yeterli değildir (Tekeli, 1974, s. 126). Konut gereksiniminin sürdürülebilir bir finansman yapısında karşılanamaması konut

sorununun ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu kapsamda, konut sorununun özellikle düşük gelir grupları için öncelikli bir sorun olduğu ve gelir/tasarruf yetersizliği nedeniyle konut talebinin efektif talebe kolaylıkla dönüşemediği söylenebilir.

2.3. Konut Sahipliğinin Temel Nedenleri: Tüketim-Yatırım-Servet Biriktirme Gündüleri

Konut sahipliğinin çok çeşitli nedenleri bulunmakla birlikte, bu nedenleri başlıca iki temel güdü çerçevesinde incelemek mümkündür. Buna göre konuta temelde tüketim (ikamet/ barınma) veya yatırım amacı ile sahip olunmak istenmektedir. Yatırım amaçlı konut talebinin altındaki başlıca neden ise; konutun servet biriktirme aracı olarak görülmesidir.

Tüketim amaçlı konut talebinde temel amaç; konutun, doğrudan kira ödemesinden kaçınılarak ve barınma gereksiniminin giderilmesi için alınmasıdır. Dolayısıyla, tüketim amaçlı talepte, satın alınan konutun kısa dönemde sermaye kazancı elde etmek için satılması ön planda değildir. Yatırım amaçlı konut talebinde ise; genelde kısa veya uzun dönemde satılmak için konut alımı söz konusu olmaktadır. Ayrıca gelecekte ikamet edilmek amacıyla konut alımı da yatırım amaçlı olarak nitelenebilir (bkz. Kim, Choi, ve Ko, 2009, s. 28; Güler, 2013). Özellikle yüksek talep ve hızlı fiyat artışlarının olduğu kentsel alanda yatırım amaçlı konut talebi ile daha sık karşılaşılabilir. Vergi sisteminin konut rantlarını vergilendirmemesi de yatırım amaçlı talebin artmasına neden olabilmektedir. Her iki talep türünde de belli bir finansman biçiminin olabilmesi ve talep edilen varlığın belli bir piyasa değerinin bulunması; konut sahipliğinin portföy yönetimi kapsamında değerlendirilebileceğine işaret etmektedir. Hisse senedi piyasalarındaki yatırım stratejileri ile bir karşılaştırma yapmak gerekirse; tüketim amaçlı konut talebi pasif portföy yönetimine ve yatırım amaçlı konut talebi de aktif portföy yönetimine benzetilebilir. Bununla birlikte, söz konusu talep kategorileri arasında kolaylıkla geçişkenlik olabileceğini de belirtmek gereklidir.

Gerek tüketim ve gerekse yatırım amaçlı konut sahipliğinin, konuta dayalı servet birikimi sağlaması finansal/psikolojik güvenlik duygusunu beslemektedir. Bu bağlamda konutun elde etme maliyeti ve satış fiyatı arasındaki farkı gösteren sermaye kazancının ençoklaştırılması konuta yönelik tüketim/yatırım amaçlı talebin açık/gizli temel amaçlarının başında gelmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde; konut alımı sırasında finansman maliyetlerinin ve konut fiyatlarının görece düşük olması ve alım işlemi sonrasında konut fiyatlarının artış eğilimi göstereceğinin beklenmesi; konut almak için yeterli tasarrufu ve finansa erişimi olan karar vericiler açısından olumlu talep çevresi olarak nitelenebilir. ABD’de eşik altı ipotek kredileri sektöründe 2007 yılındaki kriz öncesinde ve ülkemiz konut piyasasında 2000’li yıllar sonrasındaki belli dönemlerde gözlenen piyasa yapısı anılan olumlu yatırım çevresine örnek olarak gösterilebilir.⁷

Konut talebi açısından değerlendirildiğinde; konutun güvenlik ve servet biriktirme aracı olarak görülmesi konut sahipliğinin artmasının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Bu bağlamda, konutun mülkiyetine sahip olmak için katlanılan finansman maliyetleri karşılığında; servet birikimi yoluyla finansal güvenlik elde edilmektedir. Başarılı servet birikiminin garantisi bulunmamakla birlikte, konut sahipliğinin hane halkı servetini olumlu yönde etkilediği ileri sürülmektedir. Bu kapsamda, hane halklarının önemli bir bölümü, özellikle de alt ve orta gelir grubundaki aileler için konut sahipliği yapılabilecek en büyük yatırım olarak görülebilmektedir. Öyle ki düşük gelirli hanehalkları için konut serveti sahip olunan bütün servet olarak da yorumlanabilir (Boehm ve Schlottmann, 2004, s. 1, 33; Painter ve Redfearn, 2001, s. 2). Konut sahipliği yoluyla elde edilen servet birikiminin kişilerin geleceğe güvenle bakmasına neden olabileceği düşünülmektedir. Nitekim Avrupa ülkelerine yönelik çalışmada Neuteboom (2008, s. 64) hanehalkının konut sahipliğini; hem finansal (ödemeleri bittiğinde düşük maliyetle elde edilmiş olacağı düşüncesiyle) ve hem de varlıkbilimsel (ontolojik) açıdan güvenlik algısı çerçevesinde değerlendirmektedir.

Konut sahipliğinin en güvenli koşullarda servet birikimi sağlayacağı algısı; konut talebinin genelde salt fayda ekseninde değerlendirilmesine ve çoğu kez konut finansmanının yüksek maliyetli ve riskli yapısının göz ardı edilmesine neden olmaktadır. Oysaki kredili konut alımı önemli finansal yüklerin ve risklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Özellikle, ülkemizde olduğu gibi, ortalama konut kredisi vadesinin kısa ve finansman maliyetlerinin (ortalama gelire oranla) yüksek olduğu ülkelerde konut alımı kararı ortalama gelir seviyesindeki hane halkı için finansal açıdan büyük bir yükümlülük doğurabilmektedir. Ayrıca finans/konut okuryazarlığının yetersiz olması da sermaye kazancına yönelik hesaplamaların genellikle yanlış yapılmasına neden olmaktadır. Bu nedenle konut sahipliğine yönelik karar alma süreçleri; uygun bir pazarlama⁸ ile yeterli bilgi/analiz yeteneğinin⁹ varlığını gerektirmektedir. Bu bağlamda, uygun konutun belirlenememesi veya konut fiyatlarının/kredi koşullarının doğru olarak analiz edilememesi durumunda; konut sahipliği negatif sermaye kazancı ile sonuçlanabilecek risklerin ortaya çıkmasına neden olabilmektedir.

2.4. Konut Talebinin Etkenleri

Konut sahipliğine yönelme bağlamında temel güdüleyiciler tüketim, yatırım ve servet biriktirme olmakla birlikte, konut talebi farklı amaç ve biçimlerde ortaya çıkabilmektedir. Schmitz ve Brett (2007, s. 51) de yer verildiği üzere, konut talebinin türüne göre arz/talep unsurları değişmektedir.

Konut talebi endüstriyel, ticari, sanayi ve tarımsal amaçlı taşınmaz talebinin dışındadır. Konut talebinin ekonomik, toplumsal, siyasal ve psikolojik boyutları vardır. Örneğin konut sahipliği servet birikiminin/kişisel başarının en önemli göstergelerinden biri olarak kabul edilirken (bkz. Serrano, 2006, s. 2), feodal ilişkilerin etkinliğini koruyabildiği kırsal kesimde arazi sahipliği yerel egemenliğin başlıca kaynağı olmaktadır. İhtilaflı bölgeler içinde kalan taşınmazlar üzerindeki sahiplik iddiaları aynı zamanda siyasal bir soruna da dönüşebilmektedir. Konut talebinin nitelikleri demografik özellikler (yaş, cinsiyet vb.), gelir, konutun nitelikleri, yeni hane halkı oluşumu, birincil/ikincil konut talebi, yatırım/ikamet amaçlı talep, satın alma/kiralık konut talebi vb. gibi çok çeşitli açılardan analiz edilebilir. Konut talebi ayrıca birincil konut/tatil konutu¹⁰ gibi alt sınıflarda da incelenebilmektedir.

Sahiplik amaçlı konut talebini, ilk olarak gelir çerçevesinde analiz etmek mümkündür. Bu çerçevede, belli bir zamanda aktif olarak konut arayanlar; yeni oluşan hanehalkları ile mevcut hanehalklarının bir bölümünden oluşmaktadır. Kiralamak veya satın almak için konut talep eden ve bu isteği karşılayabilecek olanaklara sahip olan kesim efektif talebi temsil etmektedir. Öte yandan konut satın almayı veya kiralamayı istediği halde yeterli olanakları bulunmayan kişilerin talebi ise bastırılmış talep olarak ifade edilmektedir (Whitehead, Monk, Clarke, Holmans, ve Markkanen, 2009, s.11). Dolayısıyla konut gereksiniminin, ancak belli koşullarda etkin konut talebine dönüşmesi mümkündür. Bu bağlamda konut talebine daha geniş bir açıdan bakıldığında; gelir/servet yeterliliğinin (dağılımının), konut fiyatlarının ve finansman koşullarının konutta fiyata erişebilirliği desteklemesi durumunda; konut gereksiniminin satın alma talebine doğru evrilmesi mümkündür. Konut alımının piyasa koşullarında kredi finansmanı ile yapılması durumunda, konut finansmanına yönelik talebin de konuta yönelik talep nedeniyle ortaya çıktığı söylenebilir (bkz. Warnock ve Warnock, 2008, s. 3).

Konut talebinin kaynaklarının belirlenmesinde yerel piyasa dinamikleri en önemli etkidir. İnşa edilecek konut sayısı/konutların büyüklüğü, hangi konut türünün hızla satılabileceği/kiraya verilebileceği ve satış/kira fiyatları gibi unsurların tahmin edilmesinde tüketicilerin demografik özellikleri (nüfus artış hızı, hane halkının oluşumu, yaş ve aile özellikleri, gelir ve yaşam tarzı¹¹) önem taşımaktadır (Schmitz ve Brett, 2007, s. 18). Bununla birlikte, konuta yönelik yerel talebi tam olarak belirlemek güçtür. Konuta yönelik yerel talebin belirlenmesi sürecindeki veri yetersizliği sorununu aşmak için yerel emlakçıların ve

geliştiricilerin bilgisine başvurulması düşünülebilir (Whitehead ve diğerleri, 2009, s. 11). Buna karşılık yazın, konut talebinin makro belirleyicilerini sosyo-ekonomik değişkenler çerçevesinde ortaya koymuştur. Bu çerçevede, genel ekonomideki gelişmeler konut talebi üzerinde belirleyici etki yapmaktadır. Örneğin, enflasyonun düşmesi, serbestleşme ve finansal inovasyon konut talebini artırmaktadır (Ellis, 2006, s. 6). Ayrıca, konut kredisi reel faiz oranları, yaşlı insanların konutlarının piyasa konusu olması, servet (miras dâhil) ve konut fiyatlarının düşük olması gibi unsurlar da konut talebini etkileyen unsurlar arasındadır (Stern, 1992, s. 1328).

Konut talebini daha farklı açılardan da analiz etmek mümkündür. İlk olarak, konut açığı unsurlarının analizi konut talebinin niteliği hakkında bilgi sunabilir. Örneğin The João Pinheiro Foundation Brezilya'daki konut açığının unsurlarını inceleyen çalışmasında; 2007 yılında 6,4 milyon olan konut açığının; 1,5 milyonunun fakir hanehalklarından, 2,5 milyonunun aynı çatı altında yaşayan ailelerden (cohabitation), 2 milyonunun aşırı kiranadan ve 0,4 milyonunun da konutun aşırı yoğun olmasından kaynaklandığını tahmin etmiştir (UN Habitat, 2010, s. 15). İkinci olarak, taşınmaz geliştirme sürecindeki analizlerde de konut talebi çeşitli açılardan analiz edilmektedir. Bu kapsamda taşınmaz piyasası analizi; yapılması önerilen projenin piyasa potansiyelini, pazarlanabilirliğini ve rekabet edebilirliğini incelemektedir. Bu bağlamda taşınmaz geliştirmecinin kullanıcı gruplarına göre yaptığı piyasa potansiyeli analizi toplam talep ve arz verilerini de incelemektedir. Talep analizinde¹² incelenen başlıca veriler; nüfus, hane halkı ve bunların demografik özellikleri; gelir, fiyata erişilebilirlik ve satın alma gücü; istihdam, göç ve banliyö yapısı ve taşınmaz geliştirmenin niteliğine göre ortaya çıkan diğer etkenlerdir (Schmitz ve Brett, 2007, s. 5).

Üçüncü olarak, sahipliğe bağlı olarak da şekillenen, konuttan yararlanma biçimleri konut piyasasındaki arz ve fiyatın yanı sıra, talep üzerinde de etkili olmaktadır. Konuttan sahiplik ve kiracılık yoluyla yararlanılması mümkündür. Bu kapsamda konut sahipliği; ikamet sahibi olunan konutta olmasını ifade eden eşleştirilmiş konut sahipliği (matched household) ve sahip olunan konutun kiraya verilerek başka bir konutta ikamet edilmesini ifade eden eşleştirilmemiş konut sahipliği (unmatched household) biçimlerinde ortaya çıkabilmektedir. Söz konusu ayrımın yer alan konut sahipliğinin eşleştirilmemiş olması bir uyumsuzluğa işaret etmektedir. Bu bağlamda dikkati çeken ilk uyumsuzluk kategorisi, yeni bir konutta oturulduğu halde sahip olunan diğer konutun satılmaması olarak tanımlanan, satmama uyumsuzluğudur (non-selling mismatch). Satmama uyumsuzluğunun piyasa koşullarına bağlı olması durumunda, geçici olduğu ve sistematik olmadığı düşünülür. İkinci uyumsuzluk kategorisi ise, taşınmama uyumsuzluğu (non-moving mismatch) olarak tanımlanan, yeni konut alınmasına karşın kiralık konutta ikamet edilmeye devam edilmesidir. Konut sahipliğinin kiracılık ve sahiplik arasında bilinçli olarak ayrılması durumunda ise sistematik nitelik gösteren bir uyumsuzluk sorunundan söz edilmektedir (Kim ve diğerleri, 2009, s. 27).

3. Türk Konut Piyasasında Sahiplik/Talep Eğilimleri, Bilgi Asimetrisi ve Tüketicinin Korunması

3.1. Konut Sahipliği, Talebi, Satışı ve Fiyatına İlişkin Eğilimler

Konut ediniminde sahiplik veya kiralama seçenekleri arasında yapılacak seçim ülkeye ve kültürel koşullara göre değişim gösterebilmektedir. İngiltere gibi Anglo-Sakson kültürünün etkili olduğu ülkelerde kiracılık kültürel olarak tercih edilmeyen bir konut edinme biçimi olarak görülürken, konut sahipliği ise başarı ve ekonomik bağımsızlığın sembolü olarak kabul edilmektedir. İspanya ve Yunanistan gibi Güney Avrupa ülkelerinde ise konut sahipliği hem güvenlik, hem de genişleyen aile için uzun dönemli refah aracı olarak görülmektedir. Almanya ve İsviçre gibi etkin sosyal güvenlik sistemlerinin bulunduğu Orta Avrupa ülkelerinde ise yüksek kaliteli kiralık konutların toplam konut stoku içindeki payının görece olarak yüksek olduğu dikkat çekmektedir (Atterhög, 2005a, s. 5, 12).

Yılmaz, Adaman ve Kaymaz (2012) tarafından 2008 yılında yapılan Türkiye'deki ilk tüketici finansmanı anketinde, hanelerin yaklaşık yüzde 67'sinin mali olmayan varlıklara sahip olduğu ve bu varlıklar içinde birincil konutun payının yüzde 53,5 olduğu belirlenmiştir (Aktaran: Dünya Bankası ve Kalkınma Bakanlığı, 2012, s. 29). Türkiye'de konutun servet biriktirme aracı olarak algılanması konut talebini artırıcı etki yapmaktadır. Bu kapsamda, Çolak ve Öztürkler (2012, s. 41) düşük gelirli hanehalkı için bir servet unsuru olarak konut sahipliğinin bu gelir grubunun harcamalarında çok önemli bir yer tutan kira harcamalarını ortadan kaldırarak tasarrufları olumlu etkilediğini bulgulamıştır.

Tablo 1. Kurumsal Olmayan Nüfus ve Gelir Gruplarına Göre Konuta Mülkiyet Durumu (2006&2014)

	Toplam (%)		Gelir Grubu					
			I. Grup (%)		II. Grup (%)		III. Grup (%)	
	2006	2014	2006	2014	2006	2014	2006	2014
KON (bin kişi) *	67.631	75.693	17.165	16.501	23.229	29.676	27.237	29.516
Mülkiyet Durumu								
Ev sahibi	60.9	61.1	59.3	57.8	56.6	58.6	65.5	65.4
Kiracı	23.5	22.1	25.0	24.5	26.0	23.0	20.5	19.7
Lojman	1.1	1.6	0.0	0.5	0.9	0.9	2.0	2.8
Diğer	14.5	15.3	15.7	17.1	16.5	17.5	12.0	12.1

* KON (kurumsal olmayan nüfus): okul, yurt, otel, çocuk yuvası, huzurevi, özel nitelikli hastane, hapisane, kışla ya da orduvinde ikamet edenler dışında kalan nüfustur. I. Grup: Medyan gelirin %60'ının altında gelire sahip olanlar. II. Grup: Medyan gelirin % 60 ile % 120 si arasında gelire sahip olanlar. III. Grup: Medyan gelirin % 120 sinden daha fazla gelire sahip olanlar.

Kaynak: TÜİK (2016a).

Tablo 1'de yer alan 2006 ve 2014 yılları için kurumsal olmayan nüfus ve gelir gruplarına göre konuta mülkiyet durumu incelendiğinde; 2006 ve 2014 yıllarında konut sahiplik oranının yüzde 61¹³ olduğu görülmektedir.¹⁴ Söz konusu olgu çeşitli açılardan değerlendirilebilir. İlk olarak, ülkemiz konut piyasası sahiplik piyasası özelliği göstermektedir. Söz konusu veri aynı zamanda Türkiye'de konut sahipliğinin önemli bir statü ve yatırım aracı olarak görülmesine ilişkin algının istatistiki açıdan da karşılığının olduğuna da işaret etmektedir. İkinci olarak, kurumsal konut finansman sisteminin kısıtlı olduğu koşullarda dahi ülkemizde konut sahipliği oranları yüksek düzeyde gerçekleşmiştir.¹⁵ Söz konusu olgunun ülkemizdeki konut sahipliğinin barınma ve finansal güvenlik ile ilişkili boyutlarına işaret ettiği düşünülebilir (bkz. Sarıoğlu, 2010, s. 101). Öte yandan, dar bir bakış açısı olarak görünse de, konut finansman sisteminin resmi olarak faaliyete geçirildiği tarihi 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un (Kanun) yayım tarihi olan 21.02.2007 tarihi olarak görmek mümkündür. Üçüncü olarak, İstanbul başta olmak üzere, yüksek kira maliyetlerine karşın büyük kentlerde konut sahipliğinin artmaması bir başka dikkat çekici eğilimdir. Dünya Bankası ve Kalkınma Bakanlığı (2012, s. 48) de belirttiği üzere, Türkiye'de kentsel alanlarda yaşayan hanelerin sayısındaki artış ev sahibi olma oranında azalmaya neden olmuştur. Bu durumun önemli ölçüde tasarruf¹⁶ ve finansman kısıtları ile ilişkili olduğunu düşünmek mümkündür.

Öte yandan, ülkemizde konut talep ve satış verileri son yıllarda önemli bir artış eğilimi içindeyken, konut sahiplik oranının aynı kalması dikkat çekici görünmektedir. Bu çerçevede, yukarıda da değinildiği üzere, konut sahiplik oranı 2006 ve 2014 yıllarında yüzde 61 olarak gerçekleşirken (Tablo 1); 2010-2014 döneminde konut satışları yüzde 88 oranında (Tablo 2) ve konut talebi göstergesi olan özel sektör yapı kullanım izinleri¹⁷ (yüzölçümü cinsinden) yüzde 106 oranında (Tablo 3) artmıştır. Veri sorunları¹⁸ nedeniyle tam olarak açıklamak mümkün görünmemekle birlikte, önemli ölçüde artan konut talebinin ve satışlarının konut sahiplik oranını etkilememesi şaşırtıcı görünmektedir. Bununla birlikte, tahmini bir yaklaşımla; son yıllarda konut satışlarının önemli ölçüde artmasına karşın konut sahiplik oranının sabit

kalmasının belli bir ölçüde; konut sahipliğindeki yoğunlaşma (birden fazla mülkiyet sahipliğinin artması) ile ilişkili olduğu düşünülebilir.

Tablo 2. Konut Satışları (2008-2015)

Yıllar	Konut Satışları (Toplam)			İpotekli Satışlar*	Diğer Satışlar
2008	427.105			-	427.105
2009	555.184			22.726	532.458
2010	607.098			246.741	360.357
2011	708.275			289.275	419.000
2012	701.621			270.136	431.485
2013*	1.157.190	529.129	628.061	460.112	697.078
2014*	1.165.381	541.554	623.827	389.689	775.692
2015*	1.146.721	524.635	622.086	394.105	752.616

* İlk sütun ilgili yıldaki toplam konut satış sayısını, ikinci sütun ilk satış ve üçüncü sütun da ikinci el satışını vermektedir. Açıklamalar: İpotekli satış; borçlanarak satın alınan konutun kredi teminatını oluşturmak için, yine aynı konutun teminat olarak gösterilmesidir. Diğer satış; konut edinme sebebi olarak ipotekli satış haricinde yapılan satışlardır. İlk satış; Konut üreticisi bir firma veya kişi tarafından; bu firma veya kişi ile kat karşılığı anlaşma yapıp arsası karşılığında konut alan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılmasıdır. İkinci el satış; İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satmasıdır (TÜİK, 2016b).

Kaynak: TÜİK (2016b).

Tablo 3. Yapı Kullanım İzin Kâğıtlarına Göre Bir ve Daha Fazla Daireli İkamet Amaçlı Binalar (2002-2014)

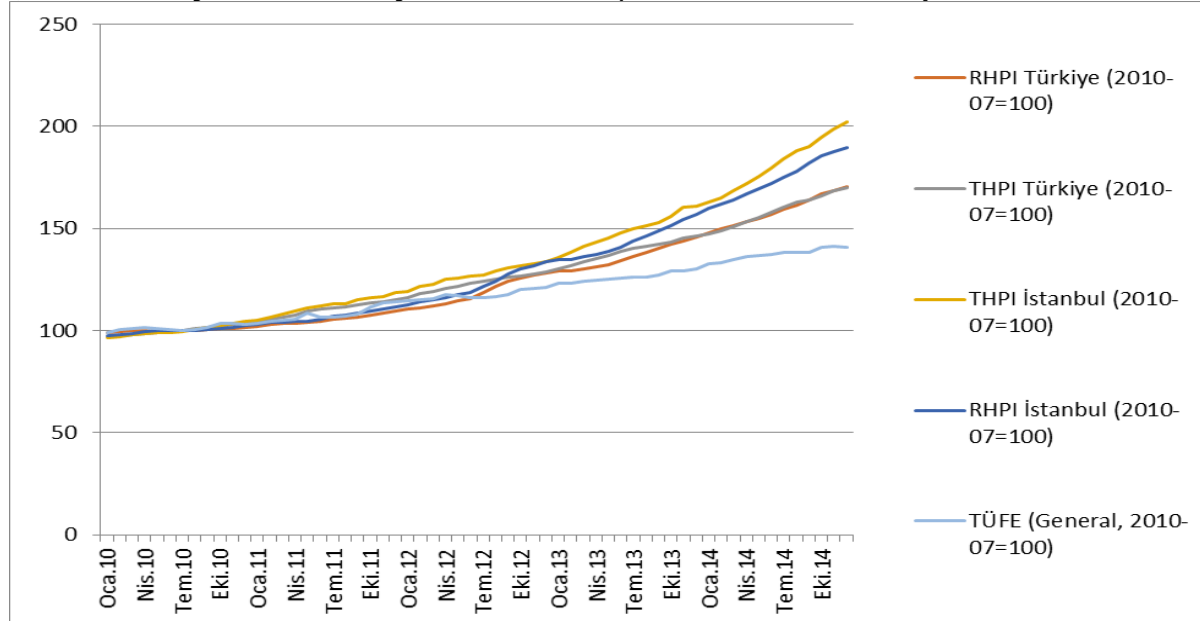
	Sayı (Adet)				Yüzölçümü (Bin m ²)				Değer (Bin TL)			
	Toplam	Kamu	Özel	Yapı Koop	Toplam	Kamu	Özel	Yapı Koop	Toplam	Kamu	Özel	Yapı Koop
2002	38.046	389	27.550	10.107	22.435	470	15.227	6.738	5.386.757	117.648	3.579.795	1.689.314
2003	35.692	1.616	24.416	9.660	23.469	957	15.496	7.016	6.802.435	285.701	4.407.686	2.109.047
2004	35.101	486	27.023	7.592	23.295	419	16.544	6.332	7.666.127	145.651	5.351.741	2.168.734
2005	52.372	547	40.406	11.419	36.366	1.194	27.202	7.969	13.201.918	454.130	9.762.063	2.985.725
2006	61.860	1.041	53.968	6.851	42.498	2.428	34.535	5.535	18.576.044	1.144.565	14.965.116	2.466.363
2007	56.548	922	51.428	4.198	47.068	3.113	38.751	5.204	22.534.605	1.591.002	18.439.658	2.503.945
2008	63.851	2.641	57.138	4.072	51.931	5.219	41.672	5.040	28.861.970	3.010.010	22.984.148	2.867.812
2009	67.228	4.175	58.744	4.309	59.529	8.243	45.834	5.451	31.213.970	4.518.965	23.844.918	2.850.087
2010	70.759	3.329	62.568	4.862	63.149	7.185	50.071	5.893	35.452.750	4.250.319	27.929.249	3.273.182
2011	85.481	2.731	79.139	3.611	80.457	5.596	70.168	4.692	51.567.404	3.745.939	44.875.588	2.945.877
2012	82.325	2.626	77.556	2.143	78.280	6.366	69.559	2.355	52.743.068	4.548.210	46.639.268	1.555.591
2013	99.936	2.390	95.153	2.393	100.339	6.827	90.215	3.297	71.720.731	5.098.152	64.299.953	2.322.626
2014	103.531	2.523	98.682	2.326	113.470	7.487	102.967	3.016	89.503.447	6.176.503	81.002.816	2.324.128

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı (2016).

Sosyo-ekonomik/kültürel koşullara göre konut talebini (sahipliğini) güdüleyen farklı etmenler bulunmakla birlikte, konut talebinin özellikle son yıllarda yatırım güdüsüyle arttığına ilişkin yaygın bir düşünce söz konusudur. Söz konusu yaklaşım alternatif finansal olan/olmayan araçların yetersiz getiri/korunma sunduğunun düşünülmesi (bkz. Coşkun ve Ümit, 2016) ile ilgili olduğu kadar, konut piyasasında son yıllarda yaşanan hızlı değer artışları ile de ilişkili olabilir (bkz. Coşkun, Ertuğrul, Seven ve Alp., 2016). Konutu hane halkı finansal serveti yönetiminin bir unsuru olarak değerlendirdiğimizde, konut yatırımının enflasyona karşı koruma sağladığı algısı konuta yönelik talebi artıran başlıca unsur olarak görülebilir. Bu açıdan bakıldığında, 2010 Ocak-2014 Ekim döneminde Reidin ve TCMB konut fiyat endekslerindeki artışların TÜFE'deki artışların oldukça üzerinde gerçekleştiği görülmektedir (Şekil 1). Bu çerçevede, kısa dönemli bir analiz olması ve reel getiri için sadece TÜFE'yi esas alması nedeniyle ihtiyatla değerlendirilmesi gerekmektedir (bkz. Coşkun, 2016),

ülkemizde son yıllarda ortalama konutlarda ortaya çıkan reel fiyat artışlarının konut talebindeki/satışlarındaki artışın başlıca nedenlerinden biri olduğu düşünülebilir.

Şekil 1: Türkiye’de Konut Fiyatları ve TÜFE (2010/Ocak-2014/Ekim)



Kaynak: Reidin&TCMB. Kısaltmalar: RHPI Türkiye: Reidin Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi; RHPI İstanbul: Reidin İstanbul Satılık Konut Fiyat Endeksi; THPI Türkiye: TCMB Türkiye Konut Fiyat Endeksi; THPI İstanbul: TCMB İstanbul Konut Fiyat (alt) Endeksi; TÜFE: Tüketici Fiyatları Endeksi.

3.2. Türkiye’de Konut Talebinin Unsurlarına İlişkin Yazın Taraması

Yukarıda tartışılan sosyal/ekonomik/politik/kültürel/psikolojik yönleri, konutun çok boyutlu bir varlık piyasası olduğunu göstermektedir. Bu olguyu güçlendiren temel unsurlardan birisi de konut talebinin sürekli olmasıdır. Konut talebi; gelir/servet, ekonomik faaliyetler, demografik yapı (doğum, ölüm, göç, kentleşme vb.), yıpranma/eskime,¹⁹ güvenlik, doğal afet riski,²⁰ statü arayışı vb. nedenlerle değişim gösterebilmektedir. Öte yandan değişen toplumsal alışkanlıklar ve yaşam kültürü de konut talebini etkilemektedir.²¹ Bunlar bir bütün olarak konut talebine süreklilik kazandırmaktadır.

Yerli yazında konut talebinin veya nihai olarak konut talebi ile ilişkili olan konut kredisi talebinin unsurları çeşitli yöntemler yardımıyla incelenmiştir. Kısaca bakmak gerekirse; 1964-1997 dönemine yönelik analizlerinde Durkaya ve Yamak (2004, s. 75, 83) ülkemizde konut talebi ve kişi başına düşen gelir arasında doğrusal yönlü ilişki olduğunu, Halıcıoğlu (2005, s. 8), konut talebinin en önemli belirleyicilerinin reel gelir, konut fiyatları ve kentleşme oranı olduğunu, Saner (2008, s. 93) regresyon analizi çerçevesinde konut talebini kişi başına milli gelir, faiz oranı ve TÜFE değişkenlerinin açıkladığını, Öztürk ve Fitöz (2009, s. 42-43) da konut talebi ile (TÜFE ile ölçülen) fiyatlar arasında doğrusal bağ olduğunu, Çobandağ (2010, s. 132) konut kredileri, enflasyon (TÜFE) ve faiz oranı arasında nedensellik ilişkisinin olduğunu ve yüksek enflasyonun konut kredisi hacmini azalttığını, Katipoğlu ve Hepşen (2010, s. 34) konut kredilerinin, tüketici güven endeksi, M2 ve TÜFE’deki değişimlerden etkilendiğini belirlemiştir.

Erdem, Oruç, ve Varlı (2012, s. 76) konut kredileri hacminin konut fiyatları, kişi başına GSYİH ve faiz oranları ile uzun dönemli ilişkisinin olduğunu ve İbicioğlu ve Karan (2012, s. 73) varyans ayrıştırması analizi çerçevesinde konut kredisindeki değişimin önemli ölçüde faiz oranındaki değişim ile açıklandığını belirlemiştir. Öte yandan, Yalçiner ve Coşkun (2014)

konut kredisi hacminin uzun dönem denge denkleminde, konut kredisi reel faiz oranı ile ters yönlü, para politikaları (arzı)/finansal servet (M2), yapı kullanma izin belgelerine göre bina yüz ölçümü ve kişi başına reel GSYİH ile doğrusal yönlü ilişkili olduğunu bulgulamıştır. Kentsel konut stokunun 15 milyon olduğunu dikkate alan, Arslan, Kanık ve Ceritoğlu (2014, s. 28) konut talebindeki büyümenin nüfus artışının yanı sıra Türk toplumunun nüfus yapısındaki değişimlerden etkilendiğini, 2009-2050 dönemindeki yıllık ortalama yüzde 1,48 oranındaki konut talebinin yüzde 1,08'nin nüfus artışından ve yüzde 0,4'nün nüfus yapısındaki değişimden kaynaklandığını ve bu kapsamda 2013 yılında nüfus yapısındaki değişimden kaynaklanan konut talebi artışının 90.000 olduğunu tahmin etmiştir.

Özetlemek gerekirse, yerli yazında konut talebi ve dolayısıyla konut sahipliği ile ilişkili olduğu belirlenen başlıca değişkenler; gelir, konut fiyatları, faiz oranı (enflasyon), finansal servet göstergesi (M2), kentleşme oranı, nüfus artışı ve nüfus yapısındaki değişim olarak belirlenebilir. Yabancı yazına bakıldığında konut talebi üzerinde etkili olabilecek değişken setine özellikle kira getirisini (bkz. Adams ve Fuss, 2008) de eklemek mümkündür.

3.3. Türkiye'deki Kurumsal Konut Finansman Sistemi ve Konut Talebi

Konut sahipliği ekonomik ve psikolojik açıdan hane halkının geleceğe yönelik güvenlik kaygılarını azaltmakla birlikte, tüketim malları veya diğer dayanıklı mallarla kıyaslandığında konutun edinilmesi maliyetlidir. Konut satın alınması hane halklarının önemli bir bölümü için en önemli finansal yükümlülüktür²² ve dolayısıyla aylık ipotek kredisi geri ödemeleri net gelirin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır (Neuteboom, 2008, s. 3). Konut sahipliğinin toplumsal ve ekonomik faydaları, konut finansmanı sürecinde de çeşitli kamusal düzenleme ve desteklerin gündeme gelmesine neden olmuştur. Dolayısıyla, özellikle gelişmiş ülkelerde kredi mekanizmasına dayalı konut talebi ipotekli konut finansmanı sisteminin (İKFS) sunduğu çeşitli kurumsal desteklerden yararlanabilmektedir.

Geniş bir açıdan değerlendirildiğinde, konut finansmanının; kredi talebinde bulunan kişilere fon aktarılmasının ötesinde, çok boyutlu yönleri bulunan bir kavram olduğu görülmektedir. Bu bağlamda konut finansmanı sürecinde; yatırımcı, kiracı, şehir planlamacısı, geliştirme kurumu, yerel kamu çalışanı, politikacı, yapı şirketi, kamu hizmeti sağlayıcısı ve yerel yönetim gibi çok sayıda paydaş bulunmaktadır (Ayub, 2005, s. 2). İKFS, doğrudan/dolaylı olarak söz konusu paydaşları belli sosyal ve ekonomik hedefler çerçevesinde bir araya getirmeyi amaçlamaktadır.

Kurumsal finansman uygulamalarının etkin olduğu gelişmiş ülke konut piyasalarında, uzun dönemli ve fiyat erişilebilir konut finansmanı olanakları bulunmaktadır. Söz konusu ülkelerdeki konut finansman sisteminde piyasa koşullarında işleyen kredi mekanizmasına ve kurumsal finansman yapısına ilave olarak, sosyal yönü olan konut finansmanı ve konut edinme programlarının bulunduğu da gözlenmektedir. Bu bağlamda, konut kredisi geri ödemelerinde bir sorunla karşılaşılması durumunda, Avrupa'da konut kredisi kullananların ailelerinin ve sosyal kurumların desteğine güvendikleri belirtilmektedir (bkz. Neuteboom, 2008, s. 64). Öte yandan, ipotekli konut finansman sisteminin geliştiği ülkelerde görülen sözleşme tasarruf sistemi de piyasa koşulları dışında konut finansmanı olanakları sunabilmektedir. Söz konusu yapı konut sahipliğini kolaylaştırıcı bir işlev üstlenebilmektedir.

Ülkemiz konut piyasası son yıllarda dikkat çekici bir gelişme sürecine girmiştir. Bu gelişmenin en önemli nedeni 2000-2001 bankacılık krizi sonrasında ortaya çıkan olumlu iç/dış piyasa koşullarıdır. Bu kapsamda, dışsal bir etken olan küresel likidite bolluğunun ülke ekonomisindeki görece iyi büyüme ve istikrar koşulları ile birleşmesi, faiz oranlarının düşmesi ile birlikte, makroekonomik ve konut piyasası değişkenlerini olumlu yönde etkilemiştir. Bu süreçte artan gelir, talep ve arz konut piyasasının hızla büyümesine neden olmuştur. İkinci olarak, konut piyasasına özgü düzenleme çerçevesinin 2007 yılı sonrasında geliştirilmesi

tüketici ve bankaların risk iştahının artmasına zemin hazırlamıştır. Nitekim 5582 sayılı Kanun ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde, 2007 yılında görece kapsamlı bir kurumsal çerçeveye kavuştuktan sonra, 2009-2015 döneminde ipotekli konut kredilerine dayalı konut satışlarının yüzde 1.634 oranında arttığı gözlenmiştir.²³ Dolayısıyla, diğer koşulların da etkisiyle, ülkemizdeki ipotekli konut finansmanı sisteminin konut talebini olumlu yönde etkilediğini söylemek mümkündür.

Ancak, ülkemizdeki İKFS'nin konut finansmanını kolaylaştırmasının önünde önemli yapısal sorunların bulunduğu dikkate alındığında;²⁴ önemli ölçüde piyasa mekanizmasına dayalı olan konut finansman sisteminin konut sorununu çözecek ölçüde konut talebini desteklemediği söylenebilir. Nitekim ülkemizdeki konut finansman sistemi özellikle alt/orta gelir grubunun konut gereksinimini karşılayacak destekleyici finansman mekanizmalarına sahip değildir ve bunun da etkisiyle kişi başına düşen konut kredisi tutarı açısından Türkiye benzer ülkelerin çok gerisinde kalmaktadır (bkz. Hypostat, 2015). Bu bağlamda, özellikle alt/orta gelir grubunun konut gereksiniminin karşılanmasını sağlayacak, efektif konut talebinin desteklenmesinde kamunun çeşitli politika araçlarını kullanmasının bir çözüm sunabileceği düşünülmektedir.

3.4. Konut Piyasasında Bilgi Asimetrisi, Tüketicinin Korunması ve Konut Talebi

3.4.1. Konut Piyasasındaki Bilgi Asimetrisi Sorunu ve Nedenleri

Karmaşık modern ekonomilerde bilgi zorunlu olarak eksiktir ve mükemmel değildir. Alıcıların ve satıcıların bilgileri arasında büyük farklılıkların bulunması, rekabetçi piyasaların başarısız olmasına neden olmaktadır. Bilinen kişiler veya sadece güvenilen satıcılarla/markalarla alışveriş yapılmasının tercih edilmesi ile ilişkili olan "işlemlerin sosyal çerçevede cereyan etmesi" olgusu da bakışsız bilgi sorununa neden olabilmektedir (Kay, 2004, s. 319). Bakışsız bilgi sorunu finansal piyasalarda karşılaşılan temel bir bilgisel sorundur. Finans yazınında bakışsız bilgi sorununun ve bundan kaynaklanan risklerin tamamen elimine edilmesinin mümkün olmadığı, ancak bilgi yetersizliğinin çeşitli yöntemlerle azaltılarak risklerin minimize edilebileceği üzerinde durulmaktadır. Bu kapsamda kredi kurumlarının, sigorta şirketlerinin veya hisse senedi/bono sahiplerinin tam/zamanlı/doğru bilgiye ulaşmasının bakışsız bilgi sorununun karar alma süreçleri üzerindeki olumsuz etkisini asgariye indirebileceği vurgulanmaktadır. Aynı yaklaşımın, bakışsız bilgi sorununun oldukça etkili olduğu konut piyasasında da geçerli olması, konut yatırımının bilgiye dayalı ve akılcı bir çerçevede yapılmasını sağlayarak, konut tüketicilerinin risklerini azaltabilir.

Bakışsız bilgi sorununa konut piyasası açısından bakıldığında, diğer piyasalarla kıyaslandığında konut piyasasındaki tüketicilerin konumunun alışılmadık biçimde zayıf olduğu görülmektedir. Genel olarak hayat boyunca bir veya iki konut satın alınabilmektedir. Bununla birlikte tüketicilerin, hayatlarındaki en büyük sözleşme/işlem olan konut alımına ilişkin yeterli bilgi ve tecrübeleri bulunmamaktadır. Ayrıca kiracıların da bilgi ve pazarlık gücü konut sahibi kadar olamamaktadır (Atterhög, 2005b, s. 2). Birleşmiş Milletler (2010, s. 6-7) tarafından hazırlanan Sürdürülebilir Taşınmaz Piyasaları İçin Politika Çerçevesi'nin 3 nolu ilkesinde; etkin ve şeffaf taşınmaz piyasasının hukuksal ve gönüllü düzenlemeler, uluslararası standartlar, etik kurallar ve en iyi uygulama kuralları ile bir bütün olması gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu ilkeye ilişkin 13 nolu açıklamada ise; taşınmaz piyasasındaki tüketicilerin/yatırımcıların bilgiye dayalı karar alma kapasitelerinin desteklenmesinin piyasada faaliyet gösteren profesyonellerin çıkarına olduğuna ve taşınmaz piyasasını daha açık, şeffaf ve üretken kılacağına yer verilmiştir. Avrupa Komisyonu (2005, s. 7) tarafından yayımlanan Yeşil Rapor'da ise; karmaşıklık düzeyi, nispi olarak yüksek maliyeti ve uzun süresi dikkate alındığında ipotek işlemlerinde bilgilendirmenin çok önemli olduğu belirtilmiştir. Çalışmada ayrıca, borçluya bilgilendirilmiş bir karar almak için gereksinim duyduğu uygun miktarda bilginin, en etkin/faydalı olacağı bir zamanda/biçimde verilmesinin gerektiği vurgulanmıştır.

Genel olarak finansal okuryazarlığın ve konut piyasalarında da konut okuryazarlığının geliştirilmesi; konut tüketicilerinin karşı karşıya olduğu bilgi bakışimsızlığı sorununun ve çeşitli finansal başarısızlıkların²⁵ kısmen azaltılması açısından önem taşımaktadır. Bu kapsamda Behrman, Mitchell, Soo ve Bravo (2012, s. 301) finansal okuryazarlığın okul eğitimi ötesinde geliştirilmesinin finansal davranışlar üzerinde önemli farklılıklar yaratabileceğini bulgulamıştır. Anket yöntemiyle konut kredisi tahsis ve finansal okuryazarlık ilişkisini inceleyen Paramonovs ve Ijevleva (2015), tüketicilerin finansal okuryazarlığı üzerinde kamu kurumlarının eğitime yönelik web sitelerinin, banka çalışanlarının verdiği danışmanlık hizmetlerinin, okullardaki ders programlarının ve arkadaşların/akrabaların görüşlerinin etkili olduğunu belirlemiştir. Cox, Brounen ve Neuteboom (2015) hane halkının ipotekli konut kredisi türüne karar vermesi sürecinde; finansal danışmanların, benzer süreçte yer alan diğer kişilerin, daha önceki konut sahiplik tecrübelerinin ve konut fiyatı beklentilerinin risk alma istekliliğini etkilediğini belirlemiştir.

Önceki bölümlerde de irdelendiği üzere, konuta dayalı tasarruf (yatırım) biçiminin ülkemizdeki hane halklarının ekonomik davranış biçimlerinde önemli bir yeri vardır. Bununla birlikte, son yıllarda önemli düzenlemeler yapılmasına karşın,²⁶ konut alımı ve finansmanı sürecinde tüketicilerin yeterince bilgilendirildiğini/korunduğunu söylemek mümkün görünmemektedir. Söz konusu olgu konut piyasasında bakışimsız bilgi sorunundan kaynaklanan olumsuzlukların artmasına ve konut tüketicilerinin karar alma süreçlerinin yeterli bilgi ile yapılamamasına neden olmaktadır. Konut piyasasındaki bilgi asimetrisini daha net bir biçimde ortaya koyabilmek için²⁷ konut ve hisse senedi piyasası yatırımcılarının sahip olduğu bilgi setleri karşılaştırılabilir. Bu kapsamda, hisse senedi piyasasında çok düşük tutarlarda yatırım yapan bir aracı kurum müşterisi; müşterisi olduğu (veya olabileceği rekabetçi) aracı kurum ve yatırım yaptığı (veya yapabileceği rekabetçi) varlıklar hakkında kapsamlı bilgilere kolaylıkla erişebilmektedir. Buna karşılık, belki de hayatının en büyük (ve kaldıraçlı) yatırım işlemini yapan tasarruf sahibinin konut piyasasında sahip olabileceği bilgiler ve danışmanlık hizmetleri son derece sınırlı kalmaktadır. Dolayısıyla, sermaye piyasası yatırımcısı ile karşılaştırıldığında; konut yatırımcısının çok daha az bilgi ile ve özel (nitelikli danışmanlık hizmeti gibi) veya kamusal (etkin denetim gibi) desteklerden yoksun olarak yatırım kararı aldığı söylenmek mümkündür.

Konut tüketicisinin bilgiye erişim güçlüklerinin dört temel nedeninin bulunduğu düşünülebilir. Bunların ilki, konut sahipliği ve finansmanı sisteminin, genel koruma unsurları içerse de, mikro düzeyde yatırımcının korunması temelinde tasarlanmamış olmasıdır. Konut tüketicilerinin yeterli biçimde aydınlatılmamasına zemin hazırlayan söz konusu tasarım eksikliği, düzenleyicinin bilinçli tercihten çok (ülkemizde ve dünyada) konut piyasalarına yönelik düzenleme pratiği ile ilişkili görünmektedir. Bu durum ile ilişkili yönleri bulunan ikinci neden ise, konut piyasasını düzenleyen ve denetleyen mevcut sistemin genel anlamda etkin olmamasıdır. Bu kapsamda hane halkı tasarruflarının yöneldiği finansal ürünler/piyasalar yoğun biçimde düzenleme/denetim konusu iken, hane halkı fon akımlarının önemli boyutlarda olduğu konut piyasasının yeterince düzenlenmemesi/ denetlenmemesi dikkat çekicidir. Bu durumun bir sonucu olarak, örneğin, konut üreticilerinin riskleri tüketiciler tarafından bilinmemektedir. Üçüncü olarak, sektör oyuncularının pazarlama ve/veya satış süreçlerinin gerektirdiği ölçülerin ötesinde bilgi aktarımına girmekten kaçınması da konut piyasasında bilgi bakışimsızlığının önemli nedenleri arasında yer almaktadır. Bu durumun tipik örneği, konut tüketicilerinin inşaat halindeki konutların üreticilerinin finansal durumunu bilememesi ve konut projesi hakkında nesnel/karşılaştırılabilir bilgilere sahip olamamasıdır. Benzer biçimde emlakçı, gayrimenkul değerlendirme şirketi veya bankaların kredi tahsis süreçlerindeki tasarım da konut tüketicisinin karar alma süreçlerinin nesnel yöntemler ve tavsiyeler çerçevesinde desteklenmesine dayalı değildir. Bu noktada konut finansmanı sürecindeki oyuncuların hizmet alışkanlıkları, bilgi altyapılarındaki yetersizlik ve özellikle konut tüketicisi ile olan çıkar çatışmaları gibi nedenler konut tüketicilerinin bilgiye erişim güçlüklerini artırıcı rol oynayabilmektedir. Dördüncü olarak, ülkemizdeki taşınmaz (dolayısıyla

konut ve buna ilaveten finans) okuryazarlığının yetersiz olması da bilgi bakışimsızlığını artıran önemli bir nedendir. Bu çerçevede yasal çerçeveden kaynaklanan bilgiye erişim kısıtlarının dışında, bilgiye ulaşma yöntemlerinin yeterince bilinmemesi ve bilgiyi yorumlama konusundaki teknik yeterliliğin ve konut edinimlerinde bireysel danışmanlık hizmeti alma kültürünün zayıf olması da bilgi asimetrisini artırmaktadır.

3.4.2. Konut Piyasasındaki Bilgi Asimetrisine Yönelik Politika Önerileri

Ülkemizdeki konut tüketim alışkanlıklarının arz/talep/fiyat gibi değişkenler üzerindeki etkileri, özellikle mikro veri altyapısının yetersiz olması nedeniyle, düzenli istatistiki veriler çerçevesinde kapsamlı biçimde gözlemlenememektedir. Buna karşılık bilgisel etkinlik düzeyi ve tüketicilerin korunmasına yönelik altyapının yetersiz olmasına karşın, önceki bölümlerde irdelenen yüksek konut talebinin varlığı ise, konuta yönelik karar alma süreçlerinin irrasyonel olabileceğini düşündürmektedir. Bu çerçevede, konut piyasasındaki bakışimsız bilgi sorununun azaltılmasına yönelik çeşitli politikaların geliştirilmesi mümkündür.

İlk olarak, konut piyasasındaki reklam kampanyalarının projenin ve üretici firmanın niteliklerini nesnel biçimde yansıtan bir içeriğe sahip olmasına yönelik politikalar geliştirilebilir. Bu kapsamda, aracı kurumların ve bankaların müşterilerine karşı bilgi verme/reklam yapma konusundaki, çerçevesi kurallarla belirlenmiş olan, özenli yaklaşımının konut üreticileri için de uygulanması önerilebilir. İkinci olarak, konut tüketicisinin önerilen konut ve alternatif konut projeleri hakkında kapsamlı ve karşılaştırılabilir nitelikte bilgi alabilmesi için danışmanlık ve tavsiye mekanizmaları geliştirilebilir. Bu kapsamda, profesyonel taraftaki piyasa katılımcılarının (özellikle emlakçıların ve gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin), belli bir danışmanlık sözleşmesi çerçevesinde, konut tüketicileri ile bilgi paylaşımında bulunması mümkündür. Söz konusu bilgi hizmetlerinin hizmet sözleşmesi ve belli bir ücret karşılığında sunulmasının konut tüketicisinin nitelikli bilgiye erişimini önemli ölçüde artırabileceği düşünülmektedir.

Taşınmaz tüketicisinin haklarının korunmasında taşınmaz hukukuna ilişkin genel düzenleyici yapının ve buna ilişkin uygulamaların önemli bir yeri bulunmakla birlikte, formel konut piyasasında tüketicilerin korunması önemli ölçüde konut alımının finanse edilmesi ile ilişkili finansal süreçlerin/kurumların/işlemlerin tüketicilerin yararlarını da koruyacak biçimde düzenlenmesi ile ilişkili görünmektedir.²⁸ Bu çerçevede, üçüncü olarak, konut sahipliğine erişimin ipotekli konut finansmanı yoluyla olması durumunda, konut tüketicisinin banka kanalıyla nitelikli bilgiye erişimi mümkün olabilir. Bu noktada, krediye esas değerlendirme raporunun ve konut alımı kararını etkileyebilecek çeşitli finansal/hukuksal bilgilerin tüketici ile paylaşılması mümkündür. Ayrıca bankaların konut kredisi tahsisine ilişkin birimlerinde çalışanların, konut yatırımına yönelik hizmetleri alacakları eğitim ve lisanslar çerçevesinde sunmasının bankacılık ve konut sektöründeki hizmet kalitesini artırabileceği söylenebilir.

Dördüncü olarak, konut piyasası için önemli bir bilgi kaynağı olan, konut değerlendirme raporlarının sofistike olmayan konut tüketicisinin karar alma süreçlerini desteklemek üzere, basit/açık yatırım tavsiyelerini de içerecek şekilde, standardize edilmesinin bilgi bakışimsızlığını önemli ölçüde azaltması mümkündür. Bu kapsamda hisse senetleri için hazırlanan araştırma raporlarında olduğu gibi, konut değerlendirme raporları da portföy yönetimi açısından konutun alınıp alınmaması konusunda açık yatırım tavsiyeleri içerebilir. Ayrıca sadece konutun kredili alımı döneminde düzenlenen değerlendirme raporlarının, en azından yıllık dönemlerde yeniden düzenlenerek, daha önce verilen yatırım tavsiyesini gözden geçirmesi de; sürekli bilgi akışı sağlayarak zamana yaygın bilgi bakışimsızlığı sorununu asgariye indirebilir. Beşinci olarak, konut piyasası ile ilgili kamu/özel sektörün ve öz düzenleyici kurumların konut tüketicilerinin okuryazarlığının geliştirilmesini sağlayacak bilgi sağlayıcı mekanizmaları oluşturması mümkündür.²⁹ Bu kapsamda ülkemizde finansal okuryazarlık konusunda kaydedilen önemli gelişmelerin tecrübesi ışığında; konut

tüketicilerinin konut yatırımının risklerini proje bazında ve bölgesel düzeyde takip etmesi mümkün hale gelebilir. Altıncı olarak, özellikle geliştirme ve yeni konutların satılması sürecinde tüketicilerin korunmasına yönelik düzenleme/denetleme alt yapısının geliştirilmesinin de tüketicilerin akılcı karar almalarını destekleyerek konut talebi/ sahipliği/ finansmanını geliştirebileceği söylenebilir. Bu öneri ile bağlantılı olarak, ülkemiz gayrimenkul sektöründe tüketiciyi korumaya yönelik düzenleyici ve denetleyici bir kurumun hayata geçirilmesinin (bkz. Coşkun, 2011), yatırımcıların korunmasına yönelik, bilgi bakışimsızlığını da içeren, çeşitli sorunların asgariye indirilmesi açısından önemli olabileceğini de belirtmek isteriz.

4. Sonuç

Konut sektörü son 10 yılda ülkemizde hızlı gelişen sektörlerin başında gelmektedir. Çarpıcı sektörel gelişmeyi veri analizlerinin ötesinde, kentlerin silüetindeki değişimlerden de gözlemlemek mümkündür. Gayrimenkul ve konut sektörünün ekonomi gündeminde ön plana çıkması beraberinde birçok tartışmanın da doğmasına neden olmuştur. Yerli/yabancı medya son dönemdeki fiyat artışlarının ekonomik temellerden kopuk olup olmadığını sorgularken, konut talebi potansiyeli olan hane halkları da fiyata erişilebilirliğin azalmasına koşut olarak konut finansmanının/sahipliğinin zorlaşp zorlaşmadığını tartışmaktadır. Araştırma konumuz ile ilgili boyutları bulunan bu son tartışma, konut sahibi olmanın faydaları ve ülkemize özgü talebin özellikleri ile de ilişkilidir.

Tasarrufların finansal sisteme çekilmesi temelde finansal sisteme duyulan güven ve finansal alt sektörlerdeki yatırım araçlarının reel getiri sunması ile ilişkilidir. Bu bağlamda, hane halkı finansal varlıklarının ağırlıklı bölümünü oluşturan mevduatın 1970'lerden bu yana sürekli ve tatmin edici boyutlarda reel getiri sunamaması; Türkiye'de hane halkını, diğer talep yaratıcı unsurların da etkisiyle, alternatif bir yatırım aracı olarak görülen konut sahipliğine yöneltmiştir. Konut talebi; gelir/servet, ekonomik faaliyetler, demografik yapı (doğum, ölüm, göç, kentleşme vb.), yıpranma/eskime, güvenlik ve doğal afet riski gibi nedenlerle değişim gösterebilmektedir. Ayrıca konut sahipliğinin; yüksek gelir gruplarınca statü sembolü ve alt/orta gelir gruplarınca sosyal güvenlik aracı olarak görülmesi de, konut talebinin süreklilik kazanmasına neden olmuştur.

Konut piyasası analizleri sosyo-ekonomik/kültürel/politik yönleri ve kapsamlı etkileri nedeniyle oldukça karmaşıktır. Genelde veri sorunları nedeniyle finans-konut bağına çeşitli açılardan irdeleyen analizler yazında ön plana çıksa da, konut piyasasındaki karar alma süreçlerinde çeşitli davranışsal boyutlar ve etkileri tam olarak ölçülemeyen sosyo-kültürel unsurlar da bulunmaktadır. Ekonomik karar alma düzleminden bakıldığında, diğer boyutlarının yanı sıra, konutun güvenli/etkin servet biriktirme aracı olarak algılanması, ülkemiz hane halkının konuta yönelik talebine süreklilik kazandıran başlıca unsurdur. Bununla birlikte, konut talebi ve satışlarındaki son yıllardaki hızlı büyümenin fiyata erişilebilirliğin uluslararası standartlarda düşük olduğu ve konut tüketicisinin bilgiye erişiminin yetersiz olduğu koşullarda gerçekleşmesi paradoksal görünmektedir. Söz konusu olgular, akılcı karar alma ve etkin konut portföyü yönetimi bağlamında konut talebine yönelik karar alma süreçlerinde irrasyonel yönler olabileceğini düşündürmektedir.

Yazın taraması ve veri analizine dayalı olan çalışmamızda, konut piyasasındaki talep ve sahiplik eğilimlerine yönelik kuramsal çerçevenin ülkemizdeki izdüşümlerine yönelik analizler çerçevesinde; ülkemiz konut piyasasındaki bilgi bakışimsızlığı sorununun konut tüketicisinin korunmasına ve konut talebine etkileri analiz edilmiştir. İncelememiz sonucunda, diğer politika önerilerinin yanında, özellikle geliştirme ve yeni konutların satılması sürecinde tüketicilerin korunmasına yönelik düzenleme/denetleme altyapısının geliştirilmesinin ve konut tüketicilerinin okuryazarlığının geliştirilmesini sağlayacak bilgi sağlayıcı mekanizmaların oluşturulmasının; tüketicilerin akılcı karar almalarını destekleyerek konut talebi/sahipliği/

finansmanını geliştirebileceği sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu düzenleyici çerçevenin etkin biçimde hayata geçirilmesi, bir yandan konut piyasasında işlem güvencesini sağlarken, diğer yandan da ipotekli konut finansmanı sisteminin gelişmesini destekleyecektir. İzleyen çalışmalarda araştırmacıların anket yöntemini kullanarak; konut talebi/satışları ve konut sahipliği arasındaki etkileşimleri, asimetrik bilgi eksikliğinin yatırım güdüsü, konut talebi ve fiyatları üzerindeki etkilerini ve konut yatırımındaki güdüler ile konut fiyat artışlarının etkileşim içinde olup olmadığını incelemeleri önerilebilir.

Kaynakça

- Adams, Z. ve Fuss, R. (2008), "Macroeconomic Determinants of International Housing Markets", 18 Ağustos 2015 tarihinde <http://www.bundesbank.de/download/vfz/konferenzen/20081020mannheim/paperadamsfuss.pdf> adresinden erişildi.
- Arslan, Y., Kanık, B. ve Ceritoğlu, E. (2014). Türkiye'nin Nüfus Yapısındaki Değişimlerin Uzun Dönem Konut Talebi Üzerindeki Etkileri. *Central Bank Review*, 14(2), 13-29.
- Atterhög, M. (2005a), "The Effect of Competition and Ownership Policies on the Housing Market", Doctoral Thesis (içinde, Does Government support matter for home ownership rates?, Essay VII). Building and Real Estate Economics Department of Infrastructure Royal Institute of Technology (KTH). Stockholm. 20 Kasım 2015 tarihinde kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:7257/FULLTEXT01 adresinden erişildi.
- Atterhög, M. (2005b), "Dissertation Summary", Doctoral Thesis. Building and Real Estate Economics Department of Infrastructure Royal Institute of Technology (KTH). Stockholm. 20 Kasım 2015 tarihinde kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:7257/FULLTEXT01 adresinden erişildi.
- Atterhög, M. ve Song, H.S. (2009). A Survey of Policies that May Increase Access to Home Ownership for Low-Income Households. *Housing, Theory and Society*, 26 (4), 248–270.
- Avrupa Komisyonu. (2005), "Yeşil rapor: Avrupa Birliği'nde İpotekli Konut Kredileri", 12 Aralık 2015 tarihinde http://www.tbb.org.tr/tr/Arastirma_ve_Yayinlar/Dosyalar.aspx (Orijinal Hali: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2005/com2005_0327en01.pdf) adresinden erişildi.
- Ayub, M. (2005), "Role of Banks in Housing Finance", 18 Ocak 2016 tarihinde http://mpira.ub.uni-muenchen.de/6820/1/MPRA_paper_6820.pdf adresinden erişildi.
- Banks, J.A., Carry, S.M., Harmon, L.C. ve Zucker-Maltese, C.R (Eds.) (2001). *Principles of Real Estate Management*. 14 th Edition. Institute of Real Estate Management (IREM). National Association of Realtors. ABD.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. (2009), "Kentleşme Şurası 2009, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu. Nisan. Ankara. 11 Ocak 2016 tarihinde <http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/kentlesme/kitap3.pdf> adresinden erişildi.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. (2010), "Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı 2010-2023", 4 Kasım 2010 tarih ve 27749 sayılı Resmi Gazete. Ankara. 3 Şubat 2016 tarihinde <http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/dosya/kentges.pdf> adresinden erişildi.
- Behrman, J. R., Mitchell, O. S., Soo, C.K. ve Bravo, D. (2012). How Financial Literacy Affects Household Wealth Accumulation. *American Economic Review*, 102(3): 300–304.
- Birleşmiş Milletler (UNECE, WPLA ve REM). (2010). *Policy Framework For Sustainable Real Estate Market*. Geneva. İsviçre.
- Boehm, T.P. ve Schlottmann, A. (2004). *Wealth accumulation and homeownership: evidence for low-income households*. U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research.
- Chaffin, J, Cuesta, A., Dueñas, X., Duval, J., Engilbertsdottir, S., Grin, S., Kelmendi, F., Newton, R., Ojascastro, D., Rioff, S. ve Gibson, J.T. (2005), "Making Remittances Work for Development: Leveraging Remittances to the Housing Market. Fall 2005 SIPA Workshop, Columbia University. 8 Şubat 2016 tarihinde www.earth.columbia.edu/cgsd/remittances/documents/Gomez_2005.pdf adresinden erişilmiştir.
- Coburn, A. ve Spence, R., (1992). *Earthquake Protection*. John Wiley & Sons.
- Coşkun, Y. (2011). The Establishment of the Real Estate Regulation and Supervision Agency of Turkey (RERSAT). *Housing Finance International*, 25 (4), 42-51.
- Coşkun, Y. (2015). *Türkiye'de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. Nisan. Yayın No: 310. İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği.

- Coşkun, Y. (2016). Üç Çeşit Yalan Var: Yalanlar, Kahrolası Yalanlar ve İstatistikler. *Gayrimenkul Türkiye*, Kasım-Aralık sayısı 82.
- Coşkun, Y. ve Ümit, O. (2016). Türkiye’de Hisse Senedi ile Döviz, Mevduat, Altın, Konut Piyasaları Arasındaki Eşbütünleşme İlişkilerinin Analizi. *Business and Economics Research Journal* (yayın aşamasında).
- Coşkun, Y., Watkins, C. ve White, M. (2014). Macroeconomic Change, Housing Affordability and Public Policies: The Case of Turkey. Working Paper. *2014 ENHR Conference*. 1-4 July. Scotland.
- Coşkun, Y., Ertuğrul, M.H., Seven, Ü. ve Alp, A. (2016). House Prices in Turkey: Analysis of Fundamentals and Bubble (yayın aşamasında).
- Cox, R., Brounen, D. ve Neuteboom, P. (2015). Financial Literacy, Risk Aversion and Choice of Mortgage Type by Households. *Journal of Real Estate Finance & Economics*, 50 (1), 74-112.
- Çobandağ, M. (2010). Mortgage Systems and the Adoption of Mortgage System in Turkey: Analyzing the Housing Loans. MBA Thesis. May. The Graduate Schools of Social Sciences. METU.
- Çolak, Ö. F. ve Öztürkler, H. (2012). Tasarrufun Belirleyicileri: Küresel Tasarruf Eğiliminde Değişim ve Türkiye’de Hanehalkı Tasarruf Eğiliminin Analizi. *Bankacılar Dergisi*, 82, 1-43.
- DeLoughy, S. (2010). Risk versus Demographics in Subprime Mortgage Lending: Evidence from Three Connecticut Cities. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45(3).
- Durkaya, M. ve Yamak, R. (2004). Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi. *İktisat İşletme ve Finans*, 19 (217), 75-83.
- Dünya Bankası ve Kalkınma Bakanlığı (2012), “Yüksek Büyümenin Sürdürülebilirliği: Yurtiçi Tasarrufların Rolü Türkiye Ülke Ekonomik Raporu”, Rapor No. 66301-TR. 8 Ocak 2016 tarihinde http://siteresources.worldbank.org/TURKEYINTURKISHEXTN/Resources/455687-1331626580764/CEM_YurticiTasarruflar_tammetin.pdf adresinden erişilmiştir.
- Ellis, L. (2006). Housing and Housing Finance: The View from Australia and Beyond. Research Discussion Paper. *Reserve Bank of Australia*.
- Erdem, O. Oruç, H. ve Varlı, Y. (2012). Gayrimenkul Piyasası ve Makroekonomik Değişkenler. *İMKB Dergisi*, (51), 59-81.
- Erman, T. (2010). Kent, Konut ve Taşıdığı Anlamlar: Bağlamlandırılmış (contextualized) Bir Yaklaşım. *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi*. Eylül. Dosya: 6-12.
- Frank, H. (2009). The Financial Crisis of 2008. *Administrative Theory & Praxis*, 31 (3), 409-416.
- Gerardi, K., Goette, L. ve Meier, S. (2010). Financial Literacy and Subprime Mortgage Delinquency: Evidence from a Survey Matched to Administrative Data. Working Paper Series. *Federal Reserve Bank of Atlanta*. Issue 10, 1-53.
- Güler, E. (2013). *TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Hablemitoğlu, Ş., Özkan, Y. ve Purutçuoğlu, E. (2010). The Assessment of the Housing in the Theory of Maslow’s Hierarchy of Needs. *European Journal of Social Sciences*, 16 (2), 222-228.
- Halıcıoğlu, F. (2005). The Demand for New Housing in Turkey: An Application of ARDL Model. Conference Paper. *2005 Business and Economics Society International Conference*. Temmuz 22-25. Grand Canyon, Arizona, USA.
- Hypostat. (2015), “2014 İstatistik Yıllığı. *European Mortgage Federation*”, 12 Şubat 2016 tarihinde <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=524> adresinden erişildi.
- ING Bank (2012; 2014), “Türkiye’nin Tasarruf Eğilimleri Araştırması. ING Bank”, 11 Ocak 2016 tarihinde http://www.tasarrufegilimleri.com/Docs/rapor_2014_4_ceyrek_revize.pdf; http://www.tasarrufegilimleri.com/Docs/ing_news_2011_4.ceyrek_2012_1.ceyrek.pdf adresinden erişilmiştir.

- İbicioğlu, M. ve Karan, M.B. (2012). Konut Kredisi Talebini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Uygulama. *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 4 (1), 65-75.
- JICA (Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı). (2004), “Türkiye’de Doğal Afetler Konulu Ülke Strateji Raporu”, 18 Eylül 2015 tarihinde <http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/5d8ce590ad8981cek.pdf?tipi=58 &turu=X&sube=0> adresinden erişildi.
- Kalkınma Bakanlığı. (2016), “Temel Ekonomik Göstergeler”, 9 Ağustos 2015 tarihinde www.kalkinma.gov.tr/Pages/TemelEkonomikGostergeler.aspx adresinden erişildi.
- Katipoğlu, B.N. ve Hepşen, A. (2010). Relationship Between Economic Indicators and Volume of Mortgage Loans in Turkey. *China-USA Business Review*, 9 (10), 30-36.
- Kay, J. (2004). *Culture and Prosperity: Why Some Nations Are Rich but Most Remain Poor*. New York: HarperCollins.
- Keleş, R. (2006). *Kentleşme Politikası*. 10. Baskı. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keskin, B. (2008). Hedonic Analysis of Price in the Istanbul Housing Market. *International Journal of Strategic Property Management* 12, 125–138.
- Kim, J.H., Choi, M.J. ve Ko, J. (2009). Mismatch Between Homeownership and Residence in Korea. *Housing Finance International*, (September): 27-33.
- Kundak, S. ve Türkoğlu, H. (2007). İstanbul’da Deprem Riski Analizi. *İtü Dergisi/a Mimarlık, Planlama ve Tasarım*, 6 (2), 37-46.
- Lachance, M.-E. (2014). Financial Literacy and Neighborhood Effects. *Journal of Consumer Affairs*, 48 (2), 251-73.
- Mercer Oliver Wyman ve European Mortgage Federation. (2010), “Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets”, 5 Eylül 2015 tarihinde http://www.euractiv.com/29/images/EMF%20study%20integration_tcm29-135518.pdf adresinden erişildi.
- Nachem, I.W. (2007). *The Complete Guide to Financing Real Estate Developments*. Mc Graw-Hill. The U.S.
- Neuteboom, P. (2008). On the Rationality of Borrowers’ Behaviour: Comparing Risk Attitudes of Homeowners, 14.08.2008, *Delft University Press*.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5 (10), 21-46.
- Painter, G. ve Redfearn, C.L. (2001), “The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates”, 30 Aralık 2015 tarihinde http://www.usc.edu/schools/sppd/lusk/research/pdf/wp_2001-1011.pdf adresinden erişildi.
- Paramonovs, S., Ijevleva, K. (2015). The Role of Marketing Tools in the Improvement of Consumers Financial Literacy. *Economics & Business*, 27, 40-45.
- Saner, E. (2008). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*. Zonguldak.
- Sarioğlu, G.P. (2010). A Comparative Analysis of Entry to Home Ownership Profiles: Turkey and the Netherlands. *METU JFA*, 27 (2), 95-124.
- Schmitz, A. ve Brett, D.L. (2007). *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Fifth Edition. Urban Land Institute.
- Serrano, L.D. (2006). Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility: A Panel Data Analysis for Twelve EU Countries. Discussion Paper No. 2318. *The Institute for the Study of Labor (IZA)*.
- Stern, D. (1992). Explaining UK House Price Inflation 1971-89. *Applied Economics*, 24, 1327-1333.

- Taylor, M.P., Pevalin, D.J. ve Todd, J. (2006). The Psychological Costs of Unsustainable Housing Commitments. ISER Working Paper. 2006-08. *The Institute for Social and Economic Research* (ISER).
- Tekeli, İ. (1974). Şehirsel Konut Politikası, Konut Üretim Sürecinde Ön Rapor, İmar ve İskan Bakanlığı Danışma Kurulu Raporu, 4 üncü Bölüm, *Tekeli, İ. 2010. Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek. İlhan Tekeli Toplu Eserler 13. Birinci Basım* içinde (ss. 124-144): İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (1987). Konut Sorunu Üzerine Düşünceler, Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yıllığı (Konut Özel Sayısı), *Tekeli, İ. 2010. Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek. İlhan Tekeli Toplu Eserler 13. Birinci Basım* içinde (ss. 45-48): İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (1996). Habitat II'nin Sıcak Konusu: Konut Hakkı, Mart-Nisan, 8. Sayı, Yeni Türkiye Dergisi, *Tekeli, İ. 2010. Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, İlhan Tekeli Toplu Eserler 13. Birinci Basım* içinde (ss. 107-120): İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- TÜİK (TC Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü). (2001), "Bina Sayımı 2000", 11 Ekim 2015 tarihinde http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=9&KITAP_ID=64 adresinden erişildi.
- TÜİK. (2016a), "Kurumsal Olmayan Nüfus ve Gelir Gruplarına Göre Konuta Mülkiyet Durumu", 3 Şubat 2016 tarihinde www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1397 adresinden erişildi.
- TÜİK. (2016b), "Konut Satış İstatistikleri", 3 Şubat 2016 tarihinde http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 adresinden erişildi.
- TÜİK. (2016c), "Veri: Kapsam, Dönem ve Zamanlama (Metaveri)", 14 Ocak 2016 tarihinde http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 adresinden erişildi.
- TÜİK. (2016d), "Yabancılarla Yapılan Konut Satış Sayıları", 19 Ocak 2016 tarihinde http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 adresinden erişildi.
- Uçar, Ö.M. ve Özsoy, A. (2006). Sınır Kavramına Mekânsal Bir Yaklaşım: Bahçelievler Örneği. *İtü dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 5 (2): 11-24.
- UN-Habitat (Birleşmiş Milletler İnsani Yerleşimler Programı, United Nations Human Settlements Programme). (2010). *Hosing Finance Mechanisms in Brazil*. Nairobi: UN-Habitat.
- Warnock, V.C. ve Warnock, F.E. (2008). Markets and Housing Finance. *Journal of Housing Economics*. 22 Aralık 2015 tarihinde doi:10.1016/j.jhe.2008.03.001 adresinden erişildi.
- Whitehead, C., Monk, S., Clarke, A., Holmans, A. ve Markkanen, S. (2009), "Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources", April. *Cambridge Centre for Housing and Planning Research*, 17 Aralık 2015 tarihinde www.cchpr.landecon-cam.ac.uk adresinden erişildi.
- Yalçın, K. ve Coşkun, Y. (2014). İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Gelişme Koşulları: Türkiye İçin Ampirik Bir Analiz. *İktisat İşletme Finans*, 29 (339), 59-94.
- Yılmaz, T., F. Adaman ve M. Kaymaz. (2012). The Impact of Financial Development on Homeownership and Housing Quality: Evidence from Turkey. *Review of Middle East Economics and Finance*, 8 (2), 1-29.

Dipnotlar

- ¹ 13 Aralık 2015 tarihinde <http://ebulten.bddk.org.tr/ABMVC/tr/Gosterim/Gelismis#> adresinden erişildi.
- ² İnsanın yerleşmedeki temel niyeti; kendine ait egemenlik alanını, kendi merkezini sınırlamak, tanımlamak ve dışa karşı korumaktır (Uçar ve Özsoy, 2006, s. 23).
- ³ Konut, içinde yer aldığı mahalle ya da semte göre etnik, mezhepsel ve siyasi bir kimliğin ifadesi de olabilmekte ve bu bağlamda kişi için derin anlamlar taşıyabilmektedir (Erman, 2010, s. 7).
- ⁴ Birleşmiş Milletler'in saptamalarına göre, ülkemiz dâhil, 65 ülkenin anayasasında konut hakkına ilişkin hükümler yer almaktadır (Tekeli, 1996, s. 117). İlginç bir örnek vermek gerekirse Meksika Anayasası işverenleri çalışanlarına konut sağlamakla yükümlü kılmıştır (Chaffin ve diğerleri, 2005, s.22).
- ⁵ 24 Eylül 2015 tarihinde http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_TUR.pdf adresinden erişildi.
- ⁶ Örneğin değişen tercihler ve 1999 yılında meydana gelen Marmara depreminin de etkisiyle, orta/yüksek gelir grubu İstanbul'daki konut tercihlerinde zemin/yapısal dayanımı yüksek yapılara ve site içi konutlara yönelmiştir (bkz. Keskin, 2008, s. 134).
- ⁷ Konut piyasasındaki olumlu yatırım çevresinin finans-konut bağının güçlü olduğu ekonomilerde kolay kredi tahsisi ve hızlı menkulleştirme ile birleşmesi, birincil/ikincil konut piyasalarında risk birikiminin ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Söz konusu olgu en son küresel finansal krizde gözlenmiştir.
- ⁸ Konut piyasasının etkinliği açısından konut pazarlama faaliyetlerinin önemli bir işlevi bulunmaktadır. Pazarlama süreci konut satışının yanında geliştirme ve kiralama piyasaları açısından da önemlidir. Bütün taşınmaz geliştirme projelerinde yükümlülüklerin azalması ve elde edilen karın artması için taşınmaz geliştirmecinin taşınmazı proje aşamasında başarılı bir biçimde kiralaması veya satması gereklidir (Nachem, 2007, s. 337).
- ⁹ DeLoughy (2010, s. 2) da, daha önceki çalışmalarda da görüldüğü üzere, eğitim seviyesi arttıkça kullanılan eşik altı ipotek kredisi tutarının azaldığı bulgulanmıştır.
- ¹⁰ Birincil konut alıcıları konutun bulunduğu alanda bulunan veya bu alana taşınmayı düşünen kişilerden oluşmaktadır. Tatil konutu piyasası ise ekonomik döngülerle yakından ilintili görünmektedir. İkinci konut piyasasının en gözde mekânları deniz, göl ve dağlardır. Zorunluluğa dayanmayan ikinci konuta yönelik talep, nüfus veya hanehalkının büyümesinden çok potansiyel talebin niteliğine bağlıdır (Schmitz ve Brett, 2007, s. 51-52).
- ¹¹ Günümüzde yapılan pazar araştırmalarında yaşam biçimi veri sağlayıcıları (psychographic data providers) analiz konusu sahadaki hanehalkları hakkında çeşitli kaynaklardan topladığı bilgiler çerçevesinde hanehalklarını yaşam biçimi kümelerine ayırmaktadır. Analiz konusu bölgedeki konut veya ticari kullanımların belirlenmesinde söz konusu veri sağlayıcılarından sağlanan verilere büyük önem verilmektedir (Schmitz ve Brett, 2007, s. 24).
- ¹² Talep taşınmazın değerini nihai olarak belirlemektedir (Banks, Carry, Harmon ve Zucker-Maltese, 2001, s.63).
- ¹³ Konut sahiplik oranı verilerinin oluşturulmasına ilişkin yöntem açıklamalarında; konut sahiplik oranı verisinde Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde bulunan hanelerde yaşayan tüm fertlerin dikkate alındığına yer verilirken (bkz. TÜİK, 2016c), yabancı alımlarının sahiplik üzerindeki etkisine ilişkin özel bir açıklamaya yer verilmemiştir. 2013, 2014 ve 2015 yıllarında yabancılara satılan konut sayısının sırasıyla 12.181 adet, 18.959 adet ve 22.830 adet olduğu (bkz. TÜİK, 2016d) ve bunların toplam satış hacminde önemsiz bir yer tuttuğu dikkate alındığında; yabancılara yönelik konut satışlarının sahiplik oranı üzerindeki etkisinin sınırlı olabileceği düşünülebilir.

-
- ¹⁴ ING (2012, s. 9) ve ING (2014, s. 21) de sırasıyla, 2012 ve 2014 yılları için, konut sahiplik oranlarının; %71,5-% 62; kiracılık oranlarının % 22,1-% 33 ve lojman/geniş aile evi sahiplik oranlarının % 6,4-% 5 olduğuna yer verilmiştir.
- ¹⁵ Konut sahiplik oranının yüksek görünmesinde, konutun miras yoluyla servet aktarma aracı olmasının etkisinin de değerlendirilmesinde yarar vardır (bkz. Coşkun, 2015, s. 66-67).
- ¹⁶ Tasarruf eğilimlerine yönelik güncel analizler için bkz. ING Bank (2012; 2014).
- ¹⁷ Yapı kullanım izinleri yazında konut talebi göstergesi olarak kullanılmaktadır. Konuya ilişkin yazın incelemesi için bkz. Yalçiner ve Coşkun (2014, s. 70).
- ¹⁸ Konut sahipliği, talebi ve satışları arasındaki ilişkilerin tam olarak belirlenmesi; konut talebinin kullanım izinlerinin kullanımı yoluyla dolaylı biçimde belirlenmesi, kısa dönemli (al-sat türü) işlemlerin toplam satış hacmindeki oranının bilinmemesi ve birden fazla konuta sahip olanların oranının bilinmemesi gibi veri sorunları nedeniyle güç görünmektedir.
- ¹⁹ 2000 yılı bina sayımı istatistiğine göre ülkemizde tespit edilen binaların yüzde 77'sinin 1970 sonrası inşa edildiği belirlenmiştir. Türkiye'deki toplam binaların ortalama yaşı ise 21 yıl olarak hesaplanmıştır (TÜİK, 2001, s. 22-23).
- ²⁰ Depremlerde can kayıplarının ve yaralanmaların yüzde 75'i binaların yıkılmasından kaynaklanmaktadır (Coburn ve Spence, 1992: Aktaran, Kundak ve Türkoğlu, 2007, s. 40). Ülkemiz topraklarının % 66'sı birinci ve ikinci derece deprem bölgelerinden (aktif fay bölgeleri) oluşmakta ve nüfusun % 71'i de bu bölgelerde yaşamaktadır. 1902-2003 döneminde ülkemizde meydana gelen 137 hasarlı depremde 83.908 kişi ölmüş, 171.283 kişi yaralanmış ve 493.824 konut yıkılmıştır (JICA, 2004, s. 29-30). Dolayısıyla ülkemizde üretilecek konutların depreme dayanıklı olması büyük önem taşımaktadır. Bununla birlikte ülkemizde su baskınları nedeniyle bugüne kadar 61.000 konutun yıkıldığı veya kullanılamaz hale geldiği. 1958-2000 döneminde olmuş/muhtemel heyelanlar nedeniyle 63.000 konutun daha güvenli yere taşındığı ve 1958 yılından bu yana kaya ve çığ düşmesi olayları nedeniyle sırasıyla 26.500 konutun yer değiştirdiği ve 5.164 konutun yıkıldığı/kullanılamaz hale geldiği (JICA, 2004, s. 33-36) dikkate alındığında; genel bir yaklaşım olarak bina/konut yapımında doğal afet risklerinin bir bütün olarak dikkate alınmasının önemli olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.
- ²¹ Modern toplumlarda konut talebi, değişen yaşam tarzı ve gereksinimler çerçevesinde farklılık kazanmaktadır. Bu kapsamda konut arzı da bu değişimlere yanıt verecek esnekliğe sahip olmalıdır. Ülkemizde de değişen yaşam kültürü ve toplumsal alışkanlıklar (aileden ayrı yaşama isteğinin artışı, ortalama hane halkı sayısının azalması, boşanan kişi sayısı artarken evlenen kişi sayısının azalması vb.) konut talebi (ve diğer konut piyasası değişkenleri) üzerinde etkili olmaktadır.
- ²² Avrupa Kentsel Şartı'nın (The European Urban Charter) 5 inci bölümünde konutun genellikle bir bireyin hayatı boyunca karşılaştığı en büyük tekil harcama kalemi olduğuna yer verilmiştir (15 Ekim 2015 tarihinde http://sustainable-cities.eu/upload/pdf_files/URBAN_CHARTER_EN.pdf adresinden erişildi).
- ²³ 19 Ekim 2015 tarihinde <http://ebulten.bddk.org.tr/ABMVC/> adresinden erişildi.
- ²⁴ İKFS'nin geliştirilmesi açısından öncelikli konular; makro ekonomik istikrarın güçlendirilmesi, konut fiyat artışlarının sınırlı olması, arsa/konut üretim maliyetlerinin azalması, konut arzının/arz esnekliğinin artması, konut alım satımına ilişkin işlem maliyetlerinin azaltılması, kredi kurumlarının etkinliğinin artırılması, uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi arzının artması, informal/kurumsal olmayan konut finansman sistemlerinin gelişmesinin engellenmesi, konut üreticisinin karlılık oranlarının makul seviyede olması, kamusal/özel sigortacılığın yaygınlık kazanması, alternatif konut finansman sistemlerinin (mikro kredi, sözleşme sistemi vb.) desteklenmesi yoluyla özellikle kredi değerliliği düşük kesimlere finansman olanakları sağlanması, konut finansmanı okuryazarlığının gelişmesinin teşvik edilmesi, özel sektör kurumlarının yurt içinde menkulleştirme

- yapmasının teşvik edilmesi ve kamu sektörünün İKFS birincil/ikincil piyasasında faaliyet gösterecek bir finansal kurum kuruluşunu desteklemesi olarak belirlenebilir (bkz. Coşkun, 2015, s. 342).
- ²⁵ Frank (2009) ve Gerardi, Goette ve Meier (2010) finansal okuryazarlık konusundaki yetersizliklerin küresel finansal krizin ikincil nedenleri arasında olduğunu belirtmektedir.
- ²⁶ Ülkemizdeki konut finansmanı sisteminde tüketicilerin bilgilendirilmesine ve korunmasına yönelik düzenleyici çerçevede; 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'in önemli bir yeri bulunmaktadır.
- ²⁷ Söz konusu bilgi asimetrisinin tüketici açısından olumsuz sonuçları çoğu defa iflas eden üretici firmanın neden olduğu çeşitli finansal kayıplar olarak medyaya yansımaktadır.
- ²⁸ Avrupa ülkelerinde konut finansmanı ile ilişkili finansal işlemlerde tüketicilerin korunmasına yönelik düzenlemelere ilişkin karşılaştırmalı bir inceleme için bkz. Mercer Oliver Wyman ve European Mortgage Federation (2010, s. 67 vd.).
- ²⁹ Konut okuryazarlığının sadece düzenlemeler yoluyla geliştirilmesi güçtür. Bu bağlamda, ilginç bir belirlemede bulunan Lachance (2014, s. 253), sosyal etkileşimlerin ve komşuların eğitim durumunun da finans (ve konut) okuryazarlığının geliştirilmesi açısından önemli olduğunu belirtmektedir.