

*Bu makaleye atıfta bulunmak için/To cite this article:*

MUTİ, A. (2020). Tapu Harç Oranlarındaki İndirimin Konut Satışları Üzerine Etkisinin Araştırılması. Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 24 (Aralık Özel Sayı) , 277-287.

## Tapu Harç Oranlarındaki İndirimin Konut Satışları Üzerine Etkisinin Araştırılması

Ali MUTİ (\*)

**Öz:** Bu çalışmada tapu harçlarında yapılan indirimin konut satışları üzerine etkisinin olup olmadığı ve aralarındaki ilişki araştırılmıştır. Veri analizlerinde Eviews-8 ekonometri paket programı kullanılmıştır. Araştırmanın dönemi, tapu harçlarındaki indirim öncesi dönem (Ağustos 2016 – Şubat 2017), indirim dönemi (Mart 2017- Eylül 2017) ve indirim sonrası dönem (Ekim 2017-Nisan 2018) olmak üzere 3 dönemden oluşmuştur. Araştırma dönemlerinde Türkiye’ de toplam 2.445.589 adet konut satışı gerçekleşmiş ve bu dönemlerde satış işlemlerindeki yasal tapu harç oranları kullanılmıştır. Toplam konut satışı ile tapu harç oranları arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla Pedroni Eş bütünleşme Analizi, değişkenler arasındaki ilişkinin ölçü ve derecesinin belirlenmesi amacıyla da Spearman Korelasyon analizi yapılmıştır. Sonuç olarak; toplam konut satışı (TK) ve tapu harç oranı (H) değişkenleri arasında karşılıklı olarak % 1,82 oranında ve pozitif yönlü bir etki bulunduğu tespit edilmiş; tapu harçlarının düşük olmasının konut satışları üzerinde pozitif yönlü bir etkisi olduğu belirlenmiştir

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Gayrimenkul Değerleme, Konut Fiyatları, SPK, TUIK

### Investigation of the Effect of Discount on Land Registry Rates on Housing Sales

**Abstract:** In this study, it has been investigated whether the reduction in land registry fees has an effect on house sales and the relationship between them. Eviews-8 econometrics package program was used in data analysis. 3 period discount period under examination (March 2017- September 2017), the pre-sale (in August 2016 - February 2017), after discounts (October 2017 to April 2018) in Turkey has realized total 2,445,589 Total residential sales and in sales transactions during these periods legal title deed rates are used. Pedroni Peer Integration Analysis was used to determine the relationship between total house sales numbers and title deed rates, and Spearman Correlation analysis was used to determine the measure and degree of the relationship between variables. As a result, it was found that there was a mutual 1.82% and positive directional effect between the variables of total house sale (TK) and land registry fee ratio (H); it has been determined that low title fees have a positive effect on home sales.


**Keywords:** House, Real estate, valuation, housingprices, CMB, TUIK


**Makale Geliş Tarihi:** 15.05.2020

**Makale Kabul Tarihi:** 25.12.2020

#### I.Giriş

Türkiye’ de son dönemlerde yaşanan ekonomik gelişmelerle birlikte gayrimenkul ve konut sektöründe de olumlu gelişmeler yaşanmaktadır. Kentlerde yapılan nitelikli gayrimenkul ve konut projeleri bu gelişmelerin yansıyan yüzü olarak görülmektedir.

\*) Doktora Öğrencisi, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (e-posta: alimuti@tkgm.gov.tr)  ORCID ID. <https://orcid.org/0000-0003-0254-8419>

Bu makale araştırma ve yayın etiğine uygun hazırlanmıştır  iThenticate® intihal incelemesinden geçirmiştir.

Ekonomik bir değer ifade eden gayrimenkul ve konutların değerlendirilmesi gayrimenkul piyasaları açısından önem arz etmektedir.

Gayrimenkuller tarımsal nitelikli, konut nitelikli, ticari amaçlı, endüstriyel amaçlı ve özel amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılabilir. Her bir gayrimenkul değerlemesi için farklı uzmanlık ve deneyim gerekmektedir (Üreten, 2007: 24; Çengel vd., 2013: 9).

Ülkemizde son zamanlarda sosyal ve ekonomik alanlarda gayrimenkul ve konut sektörü ön plana çıkmıştır (Coşkun, Y., 2016: 202). Gayrimenkul sektörü ekonomide 250' den fazla alt sektörü harekete geçirme etkisine sahiptir (Hepşen A, vd., 2017: 191). İnşaat ve gayrimenkul sektörleri 4 milyon civarında direkt istihdam sağlamakla birlikte üretim yapılan pek çok sektöre de ek talep oluşturmaktadır (Tanrıvermiş, 2019: 36).

Ülke ekonomilerinde payının büyük olması konut sektörünün etkilerinin küresel çapta olduğunu göstermiştir. Bunun en önemli göstergesi ABD' de 2007 yılında başlayan ve 2008 de küresel boyutlara ulaşan mortgage krizinin tüm dünyayı etkisi altına almasıdır. (Alkan ve Ugurlar, 2015; Erol, 2011; Kaynak, 2017; Apak ve Yılmaz, 2009; Demirbaş ve Sezgin, 2010; Berberoğlu ve Teker, 2011; Bostan ve Bölükbaş, 2011; Susam ve Bakkal, 2008; Hepşen, 2011; Kutlu ve Demirci, 2011; Selami, 2011; Kaya ve Gülhan, 2010; Yıldırım, 2010; Engin ve Göllüce, 2016; Ertuğrul, İpek ve Çolak, 2010).

Konut sektörüne sadece inşaat yapımı olarak bakılmaması gerekir. İnşaat sektörü ile ilgili İngiltere'de yapılan bir araştırmada; yeni yapılan bir konutta ortalama 150 farklı meslek alanını ilgilendiren 23.000 unsur olduğu ifade edilmiştir. Ekonomik faaliyetlerden hiçbirisinin direkt veya indirekt etki alanının bu kadar geniş olmadığı görülmekle birlikte gelişmekte olan ülkeler açısından çok önemli bir alan olduğu da görülmektedir (Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası Raporu, 2016: 1).

Ekonomilerin lokomotiflerinden olan konut sektörü toplumun bütün kesimlerini ilgilendirdiği için ülke yönetimleri ve hükümetlerin konut politikaları açısından önemli görülmekte ve sürekli gündemde tutulmaktadır. (Alkan ve Ugurlar: 2015, Berberoğlu, M. G.,& Teker, S., 2011: 59). Bu bakımdan ülke yönetimleri ihtiyaç olan dönemlerde ekonomiyi canlandırmak adına çeşitli ekonomik hamleler yapmakta ve bazı teşviklerle piyasaya canlılık katmayı hedeflemektedirler. Yönetimler bu hamlelerle ülke ekonomilerini daha güçlü ve daha istikrarlı kılabilmek adına gayret göstermektedirler.

Gelişen dünyada bütün sektörlerde ekonomik, teknolojik ve diğer gelişmelerle birlikte değişimlerde yaşanmaktadır. Türkiye' de de bu değişimlere paralel bazı alanlarda ciddi değişimler yaşanmış ve yaşanmaya devam etmektedir. Bu değişimlerden en çok etkilenen alanlardan biride gayrimenkul ve konut sektörüdür. Türkiye' de ekonominin canlandırılması adına 2017 yılında bazı adımlar atılmıştır. Bunlardan birisi gayrimenkul ve konut sektörünü harekete geçirmek için tapu harçlarında belli oranda yapılan indirimdir. Yapılan bu harç indiriminin konut satışları üzerinde etkisinin olup olmadığı araştırmaya ve incelemeye değer görülmüştür.

Bu çalışmada gayrimenkul, konut ve değerlemeleri teorik olarak ele alınmış ve daha sonra 2017 yılında tapu harçlarında yapılan indirimin konut satışlarında etkili olup olmadığı araştırılmıştır.

## II. Gayrimenkul Tanımı

Gayrimenkul; Arz üzerinde bulunan arazi, arsa ve bunlar üzerine inşa edilen yapılarıdır. Gayrimenkul kelimesi Türk hukuk sistemimizde taşınmaz ve gayrimenkul ifadeleri ile kullanılmaktadır. Mülkiyet hakkı Anayasanın 35. Maddesiyle “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir...” teminat altına alınan bir haktır. Taşınmaz mülkiyetinin konusu Türk Medeni kanununun 704. Maddesinde nelerin taşınmaz olarak kabul edildiği belirtilmektedir.

1-Arazi

2-Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar

3-Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Buna göre gayrimenkulün, taşınabilir niteliğe sahip olmayan, ekonomik kıymet ifade eden ve paraya çevrilmesi ya da parayla ifade edilmesi mümkün olan kıymetli varlıklar olduğu anlaşılmaktadır.

Gayrimenkul ile neredeyse aynı anlamda kullanılan konut bir veya daha fazla kişinin oturduğu ev ya da mesken olarak ifade edilmiştir (Çıkkılı G., 2010: 4).

Konut “Etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümüdür” şeklinde tanımlanabilir (DİE, Bina Sayım Raporu, 2000).

Konut insanların temel ihtiyaçları olan yeme, içme, barınma ve konaklama vb. ihtiyaçlarını karşılamak için kullandığı ve yaşamını sürdürdüğü aynı zamanda ekonomik bir değeri olan mekânlardır. Konut insanların sadece fiziki ihtiyaçlarını karşıladığı yer değildir. Bunun yanında konutun insanların eğitim, sağlık, komşuluk ilişkileri ve hayatının belli bir bölümü veya tamamında yaşamını sürdürdüğü acı, tatlı olayları yaşadığı mekânlar olarak da ifade edilebilir. Ayrıca konutlar, maddi değerinin yanında manevi değerinin de bulunduğu yerlerdir.

Konut sahibi olmanın hane halkı için hayatın en önemli dönemeçlerinden biri olduğu düşünülmektedir. Konut barınak, yatırım unsuru, ekonomiye destek, bireylerin bir nevi güvencesi ve toplumlar açısından ekonomik ve sosyal gelişmişlik göstergesi olarak görülmüştür (Gül, G., 2012: 41).

## III. Gayrimenkul Ve Konut Değerleme

Gayrimenkul ekonomik bir varlık ve bir yatırım aracı olduğundan değerlemesinin doğru ve güvenilir bir şekilde yapılması gerekir. Bir varlığa yatırım yapılmasında o varlığın işlem günündeki piyasa değerinin tespiti önemli bir aşamadır.

“Bir taşınmazın, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesinin değerlendirme günündeki tanımlı değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçülere dayanarak kestirimidir.” (Açlar & Çağdaş, 2008:3)

Başka bir tanıma göre ise “Taşınmaz değerlemesi; taşınmazın durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini saptamaktır” (Ertaş M., 2007: 148).

Gayrimenkul değerlendirme birçok meslek disiplininin bir arada çalışabildiği disiplinler arası fizibilite sürecidir. İşletme, İktisat, Mühendislik (Harita, Makine, İnşaat, Ziraat vd.), Mimarlık, Şehir plancısı ve Hukuk vd. meslek disiplinlerinin ortak çalışmasını içinde barındırabilir. Ülkemizde taşınmaz değerlendirme kavramı 1990’lı yılların sonunda önemsenmeye başlanmıştır. (Alkan, M., Özfıdan, F., 2016: 335)

Taşınmaz değerlendirme birçok amaç için yapılabilir. Değerlemenin amaçları;

Finansal raporlama

Mülkiyetin devri ile ilgili işlemler

İpotekli taşınmaz işlemleri,

Taşınmaz davaları,

Yatırım kararları,

Taşınmaz vergi konuları,

Danışmanlık hizmetleri,

şeklinde sıralanabilir (Köktürk, E vd., 2011: 4).

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme ile ilgili önemli çalışmalar yapan kurumların başında SPK gelmektedir (Yomralıoğlu, T., Vd. , 2011: 11). Bu alandaki lisans verme işlemleri de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürütülmektedir. Taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme gün geçtikçe kendi alanında önemini artırmakta ve akademik çalışmalara ziyadesiyle konu olmaktadır (ERDEM, N. , 2018: 160).

Gayrimenkul değerlendirme kapsamında ele alındığında konut değerlendirme; konutun piyasa değerinin bağımsız ve objektif olarak belirlenmesi işlemi olduğu söylenebilir. İnsanların temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını gidermek veya yatırım amaçlı satın alınmasından dolayı günümüzde konut değerlendirme büyük önem arz etmektedir. Gerçek kişilerde olduğu gibi konut finansmanı sağlayan kuruluşlar içinde konut değerlendirme önemlidir. (Yahşi, E., 2007: 15). Konut değerlemesinde çeşitli değerlendirme yöntemleri kullanılmakla birlikte 3 temel yöntem olan emsal yöntemi, gelir indirgeme yöntemi ve maliyet yöntemlerinin daha fazla kullanıldığı görülmektedir (Kokaçya, 2019: 1).

Gayrimenkul değeri ile ilgili olarak literatürde birçok değer kavramı bulunmaktadır. Bu değer kavramlarından en çok kullanılan kavram ise taşınmazın piyasa değeridir.

ABD Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Ekspertleri Derneğince de onaylanan “piyasa değeri” kavramı aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

Piyasa değeri, “Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest rekabete açık bir piyasaya getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyattır. Piyasa değerinin oluşumunda alıcı ve satıcının ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ettiği ve dolayısıyla fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farz edilmektedir” (GÜNGÖR, E., 1999: 15).

Gayrimenkul değerlemede “piyasa değeri, bir malın piyasa ortamında alım-satım sırasında gerçekleşen değeridir” şeklinde de tanımlanmaktadır (TANRIVERMİŞ H., 2017: 18).

Taşınmaz değeri ile ilgili tanımlar incelendiğinde piyasa değerinin bir taşınmazın belli bir tarihteki mülkiyet haklarının objektif bir şekilde belirlenmesi sonucunda belirlenen değer olduğu anlaşılmaktadır (Köktürk, E vd. 2011: 123).

#### IV. Konut Satışları İle Tapu Harç Oranları Arasındaki Etkileşim

Çalışmanın bu bölümünde ülkemizde 2017 yılında tapu harçlarında yapılan indirimin konut satışlarında etkili olup olmadığı araştırılmıştır.

##### A. Araştırmanın Önemi

Gayrimenkul sektörü gelişmiş ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de önemli bir yatırım aracı veya ekonomik bir enstrüman olarak görülmektedir. Gayrimenkul ekonomik, sosyal ve birçok açıdan mülkiyet sahipleri için önemlidir. Gayrimenkul, yatırımcısına istisnalar hariç zarar ettirmeyen uzun dönemli bir yatırım aracıdır. Bu nedendir ki tarih boyunca insanlar arasında “**toprak zarar ettirmez**”, “**Toprağa yatırım geleceğe yatırımdır**” anlayışı yaygındır. Hatta Dünyaca ünlü Amerikalı yazar ve filozof Mark Twain görüşünü “**Toprak satın alın, artık yenisini üretmiyorlar**” şeklinde ifade etmiştir. Son yıllarda gayrimenkul yatırımlarında artışlar gözlemlenmekte ve her geçen gün gayrimenkul sektörünün artan ivmeyle geliştiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm, artan nüfus sayısı, kentsel alanlara gerçekleşen göç ve diğer faktörlerden dolayı insanların konut ihtiyacı ortaya çıkmakta ve konut yapımı da hızlı bir şekilde artarak devam etmektedir.

Günümüzde bir yatırım aracı olan gayrimenkul aynı zamanda ülke ekonomileri için lokomotif görevi de görmektedir. Ülkemizde gayrimenkul yıllardır yatırımcılar tarafından güvenli bir yatırım aracı olarak seçilmiştir (Büyükkaracıgan, N., vd., 2017: 2)

Konut fiyatlarını etkileyen birçok faktör vardır. Enflasyon, milli gelir, konut faiz oranları, yabancı para kuru, işsizlik vb. faktörlerdeki değişiklikler konut fiyatlarını etkilemektedir. Özetle, makroekonomik göstergelerle konut piyasası arasında bir ilişkinin olduğu, bu göstergelerdeki değişimlerin konut fiyatlarını etkilediği görülmektedir. (Badurlar, İ. Ö., 2008: 226).

İnşaat ve bu sektörün can damarı olan ‘konut’ sektörü her ülke ekonomisi için büyük önem arz etmektedir. Konut sektörü hem kendi alanı hem de alt sektörleri etkilemektedir.

Özetle, konut sektöründeki fiyat dalgalanmaları ve ekonomik gelişmeler ekonominin tüm paydaşlarını etkilemektedir. (Emlak Konut Raporu, 2017: 69). Bu nedenle konut sektörüne sadece inşaat yapımı olarak bakılmamalıdır.

Konut sektörü diğer sektörleri doğrudan ya da dolaylı etkileme gücü dikkate alındığında bu sektörün gelişmekte olan ülkeler için vazgeçilemez bir değere sahip olduğu açık olarak görülmektedir. Konut sektörünün bu öneminden yola çıkarak 2017 yılında ülkemizde yapılan tapu harçlarındaki indirim konut satışları üzerine etkisinin olup olmadığının araştırılması bu çalışmanın amacı olarak belirlenmiştir.

### B. Araştırmanın Yöntemi

492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı Tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/a fıkrasında sayılan tapu işlemleri üzerinden "binde 40" nispetinde alım-satım harç oranı uygulanmaktadır. Türkiye’de Mart-Eylül 2017 tarihleri arasında geçici olarak uygulamaya konulan konut satışlarında tapu harç oranları binde 40’tan binde 30’ a indirilmiştir. Bu indirimle birlikte konut sektöründe bir hareketlilik yaşanmıştır.

Bu çalışmada Türkiye’de 81 ilde yapılan konut satışları ile tapu harç oranı arasında bir etkileşimin olup olmadığı belirlenmeye çalışılmıştır. Tapu harçlarındaki indirim yaklaşık 7 aylık bir süreyi kapsadığı için çalışmada incelenen dönemler; tapu harcı indiriminin uygulandığı dönem (**Mart 2017 – Eylül 2017**), indirim öncesi dönem (**Ağustos 2016 – Şubat 2017**) ve indirim sonrası dönem (**Ekim 2017 - Nisan 2018**) olarak 7 şer aylık üç dönemi kapsamaktadır. İllere ait aylık toplam konut satışları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne üretilen Türkiye İstatistik Kurumuna gönderilen ve web ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)) sayfasında yayınlanan bilgilerden alınmıştır.

Çalışmada Türkiye’ de 81 ilde tapu harçlarındaki indirim öncesi dönemde 826.168 adet, indirim döneminde 833.871 adet ve indirim sonrası dönemde 785.550 adet olmak üzere toplam 2.445.589 adet satışı yapılan konut ve bu dönemlerde uygulanan tapu harç oranları dikkate alınmıştır. Değişkenler arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla yapılan analizlerde ise Eviews-8 ekonometri paket programı kullanılmıştır.

Toplam konut satışı ile tapu harçları arasındaki ilişkinin belirlenmesi amacıyla değişkenler arasında öncelikli olarak Pedroni Eş Bütünleşme analizi, değişkenler arasında eş bütünleşme varsa ilişkinin ölçü ve derecesini belirlemek amacıyla da Spearman Korelasyon analizi yapılmıştır.

Ekonometrik analizlerde kullanılan serilerin durağan özellikler taşıması son derece önemlidir. Durağan olmayan serilerle yapılan analizler sahte (superious) tahmin sonuçları vermektedir. Grangerve Newbold (1974)’a göre durağan olmayan veriler ile çalışılması durumunda incelenen değişkenler arasında elde edilen ilişki güvenilir olmamaktadır. Bu nedenle regresyon çözümlenmesinden önce durağanlığın kontrol edilmesi gerekir.

### C. Araştırmanın Bulguları

Toplam konut satışı ile tapu harç oranları arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla yapılan Pedroni Eş Bütünleşme Analizi ve değişkenler arasındaki ilişkinin ölçü ve

derecesinin belirlenmesi amacıyla da yapılan Spearman Korelasyon analizi sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

**Tablo 1:** Değişkenlere ait birim kök testi sonuçlarını göstermektedir.

Yöntem	Değişken	t istatistiği	Olasılık	Kesit Sayısı	Gözlem Sayısı
ADF-FisherChiSquare	TK	439,134	0.000	82	1640
	H	112,201	0.990	82	1640
	$\Delta H$	371,718	0,000	82	1640

Birim kök testi bulgularını gösteren Tablo 1 incelendiğinde toplam konut satışı (TK) verileri istatistiksel olarak % 1 önem düzeyinde durağan bulunmuşken, tapu harcı oranı (H) değişkeni istatistiksel olarak % 1 önem düzeyinde birinci derecede durağan olduğu belirlenmiştir.

TK ve H değişkenleri arasındaki ilişkisinin belirlenmesi amacıyla yapılan Pedroni Eş Bütünleşme Testi sonuçları Tablo 2de gösterilmiştir.

**Tablo 2.** Pedroni Panel Eş Bütünleşme Test Sonuçları

Test	İstatistik	Olasılık
Panel $\hat{\rho}$ İstatistiği	-7,25	1,000
Panel $\rho$ İstatistiği	-21,205	0,000
Panel $PP$ İstatistiği	-26,514	0,000
Panel $ADF$ İstatistiği	-17,057	0,000
Grup $\rho$ İstatistiği	-11,509	0.000
Grup $PP$ İstatistiği	-23,118	0.000
Grup $ADF$ İstatistiği	-13,819	0.000

Tablo 2’de görüleceği üzere ilgili değişkenler arasında eşbütünleşik ilişkilerin varlığı görülmüştür. Toplam konut satış sayıları ile tapu harçları arasında uzun dönemli bir ilişkinin olduğu istatistiksel olarak % 1 önem düzeyinde bulunmaktadır.

Değişkenler arasındaki etkileşimin ölçüsü ve yönünü tespit etmek amacıyla yapılan Spearman Korelasyon analizi sonuçları Tablo 3’te sunulmuştur.

**Tablo 3.** Spearman Korelasyon Analizi Sonuçları

Değişkenler	TK	H
TK	1	0,0182
H	0,0182	1

Tablo 3 incelendiğinde, değişkenler arasında karşılıklı olarak % 1,82 oranında ve pozitif yönlü bir etki bulunduğu bir başka ifade ile harçların düşük olması konut satışları üzerinde olumlu etkisinin olduğu görülmüştür.

### V.Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmada Türkiye’de toplam konut satışı ile konut alım ve satımlarında uygulanan tapu harcı oranları arasındaki ilişkinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla öncelikli olarak değişkenlerin durağanlıkları test edilmiş, toplam konut satışı (**TK**) değişkeni seviye değerinde tapu harç oranı (**H**) değişkeninin ise birinci fark değerinde istatistiksel olarak % 1 önem düzeyinde durağan olduğu tespit edilmiştir.

Değişkenler arasındaki etkileşimi belirlemek amacıyla Pedroni Eş Bütünleşme Analizi yapılmıştır. Analiz sonucuna göre toplam konut satışı (**TK**) ve tapu harç oranı (**H**) değişkeninin eş bütünleşik olduğu yani aralarında uzun dönemli bir ilişkinin varlığı tespit edilmiştir.

Toplam konut satışı (**TK**) ve tapu harç oranı (**H**) arasındaki ilişkinin ölçü ve derecesinin belirlenmesi amacıyla Spearman Korelasyon analizi yapılmış ve değişkenler arasında karşılıklı olarak % 1,82 oranında bir etkinin olduğu görülmüştür. Bu ilişki harç indirimlerinin konut satışlarını önemli derecede arttıracakını tersi durumda ise düşüreceğini göstermektedir.

Harçlardaki indirimlerin ekonomiye doğrudan ve dolaylı olarak olumlu katkıda bulunacağı söylenebilir. Harçların yüksek olmasından dolayı vatandaşın alım ve satımlarda piyasa fiyatı yerine emlak beyan değeri kullanmayı tercih ettikleri görülmektedir. Bunun temel nedeni harç oranlarının yüksek olmasından kaynaklanan fazla harç ödememe eğilimidir. Bu işlemler böyle devam ettiği sürece devletin ciddi anlamda vergi ve harç kayıpları söz konusu olacaktır. Bu konunun ilgili kurumlar tarafından iyi irdelenmesi ve çözümü için ortak bir uygulamaya gidilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme sistemlerinin kurulması ve bu sistemlerin etkin çalıştırılması kayıt dışı işlemlerin ve uygulamada yaşanan birçok sorunun önüne geçilmesinde hayati öneme sahiptir. Devlet ve vatandaşın menfaati, ekonominin kayıt altına alınması gibi birçok konunun çözümü için gayrimenkul alım satım harç oranlarının düşürülmesi faydalı olacaktır. Bu çalışmalar neticesinde devletin daha fazla harç getirisi sağlaması mümkün olacaktır.

### Kaynaklar

- Açlar, A., Çağdaş, V.: Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2. Baskı, (2008), Ankara.
- Alkan, L.,&Ugurlar, A. (2015). Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları. *Kent Araştırmaları Enstitüsü, Rapor*, (1).
- Alkan, M.,&Özfidan, F. (2016). Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı ve Uygulaması. *Karaelmas Fen ve Mühendislik Dergisi*, 6(2), 334-344.
- Apak, S.,& Yılmaz, G. (2009). Türkiye’de Kriz Döneminde Açıklanan Ekonomik Önlem Paketleri. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (43), 14-23.



- Badurlar, İ. Ö. (2008). Türkiye'de konut fiyatları ile makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkinin araştırılması. *Anadolu university journal of social sciences*, 8(1).
- Berberoğlu, M. G., & Teker, S. (2011). Konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi. *İTÜDERGİSİ/b*, 2(1).
- Bostan, A., & Bölükbaş, M. (2011). Küresel Finansal Kriz ve Bankacılık Sektörüne Etkileri; Türkiye Örneği. *Finans Politik ve Ekonomik Yorumlar Dergisi*, 48(562), 1-16.
- Büyükkaracıoğlu, N., Altınışık, İ., & Uzun, Ö. G. H. (2017). Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, (14), 77-91.
- Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları Ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2), 201-217.
- Çıkkılı, G. (2010). Türkiye'de gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları (Doctoral dissertation, DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü).
- Çengel, Ö., İçli, G., Turan, N., & Öztürk, S. (2013). Emlak Yönetimi ve Pazarlaması. *Anadolu Üniversitesi Yayını*, (2785), 204.
- DİE (2001), Bina Sayımı 2000, Yayın Numarası: 2471, Ankara
- Demirbaş, M., & Sezgin, F. H. (2010). Likidite krizi sürecinde Amerika Birleşik Devletleri, Avrupa Birliği'ne üye ülkeler ve Türkiye'deki bankacılık sektörünün karşılaştırmalı etkinlik analizi: 2006-2010 dönemi. *Gazi üniversitesi iktisadi ve idari bilimler fakültesi dergisi*, 12(3), 135-158.
- Erdem, N. (2018). Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma Ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme. *Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 7(1), 159-170.
- Erol, I. (2011). Abdmortgage krizi ve Türkiye'de ikincil mortgage piyasası. *Eğitim bilim toplumu*, 7(27), 16-34.
- Ertaş, M., (2007), Taşınmaz Değerlemesi İçin Değer Ve Değer Öğretisi. *Selçuk-Teknik Dergisi*, C:6(3), 148.
- Ertuğrul, C., Evren, İ. P. E. K., & Çolak, O. (2010). Küresel Mali Krizin Türkiye Ekonomisine Etkileri. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 8(13), 59-72.
- ENGİN, C., & GÖLLÜCE, E. (2016). 2008 Küresel Finans Krizi ve Türkiye Üzerine Yansımaları. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(1), 27-40.
- Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Raporu (Eylül-2017).

- Granger, C. W., Newbold, P., & Econom, J. (1974). Spurious regressions in econometrics. *Baltagi, Badi H. A Companion of Theoretical Econometrics*, 557-61.
- Güngör, E. (1999). Taşınmaz mal değerlemesi ve Türkiye’de sermaye piyasalarında taşınmaz mal ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapılmasına ilişkin öneriler. *TC Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara*.
- Gül, G. (2012). Gayrimenkul Yatırımcısı İnşaat Firmalarında Konut Pazarlama Yönetim Süreci, İstanbul: İTÜ. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Harçlar Kanunu (492). T. C. Resmi Gazete, 11756, 17.07.1964.
- Hepşen, A. (2011). Finansal Krizlerde Gayrimenkul Finansman Piyasalarının Rolü ve Gayrimenkul Fiyat Endekslerinin Önemi. *İstanbul: Literatür Yayıncılık*, 1-75.
- Hepsen, A., Berberoglu, M. G., & Aydın, O. (2017). Real Estate Investment Trusts in Turkey: Structure, Analysis, and Strategy. *Journal of Business, Economics and Finance*, 6(2), 191-199.
- Kaya, O. A., & Gülhan, Ö. G. Ü. (2010). Küresel finansal krizin işletmelerin etkinlik ve performans düzeylerine etkileri: 2008 finansal kriz örneği. *Ekonometri ve İstatistik e-Dergisi*, (11), 61-89.
- Kaynak, D. Y., & Öziş, M. T. D. *Küresel ekonomik kriz ve konut fiyatları arasındaki ilişki-Ankara uygulaması* (Doctoral dissertation, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı).
- Kocaçaya, S. E. (2019). Türkiye’de konut değerlemesi ve bir uygulama. Yüksek lisans tezi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Marmara Üniversitesi
- Köktürk, E., Köktürk, E., Yayım, İ. B., & Tarihi, B. (2011). Taşınmaz değerlemesi. *Bültene Yazı Gönderenlerin Dikkatine*, 54.
- Kutlu, H. A., & Demirci, N. S. (2011). Küresel Finansal Krizi (2007-?) Ortaya Çıkaran Nedenler, Krizin Etkileri, Krizden Kısmi Çıkış ve Mevcut Durum. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (52), 121-136.
- Selami, E., (2011). Finansal Krizleri Önleme Aracı Olarak Finansal Sektörün Regülasyonu, Mortgage Krizi ve Türkiye. *Maliye Dergisi*, 160, 307-327.
- Susam, N., & Bakkal, U. (2008). Kriz Süreci Makro Değişkenleri ve 2009 Bütçe Büyüklüklerini Nasıl Etkileyecek?. *Maliye dergisi*, 155, 72-88.
- Önder Badurlar, İ. (2008). Türkiye’de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi C:8* (1), 226.

- Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları Ders Kitabı. *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara.*
- Tanrıvermiş, H., (2019), Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi Assesment of The Roles of Construction and Real Estate Sectors and Their Development Trends in Turkey, 36. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, Gaziantep
- Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası. İnşaat Sektörü Raporu (Temmuz 2016). [https://intes.org.tr/content/insaat\\_2016.pdf](https://intes.org.tr/content/insaat_2016.pdf) (Erişim tarihi: 15.10.2019)
- Türkiye İstatistik Kurumu, <http://www.tuik.gov.tr> (Erişim tarihi: 15.02.2020)
- Türk Medeni Kanunu (4721). T. C. Resmi Gazete, 24607, 08 Aralık 2001.
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (2709). T. C. Resmi Gazete, 17863, 09 Kasım 1982.
- Ülger C., Ülger E., & Yıldız N., Taşınmaz Mal Değerlemesi, İstanbul, Yem Yayınevi, 2019.
- Üreten, A. (2007). Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarında değer tespiti. *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.*
- Yahşi, E. (2007). Konut değerlendirme ve konut değerlerini etkileyen faktörlerin regresyon analizi ile incelenmesi (Doctoral dissertation).
- Yıldırım, S. (2010). 2008 yılı küresel ekonomi krizinin Dünya ve Türkiye ekonomisine etkileri. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 2010(1), 47-55.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., & Candaş, E. (2011). Dünya’da ve Türkiye’de taşınmaz değerlendirme.