

2008 Emlak Krizinin İller Bazında Etkileri

Yrd. Doç. Dr. Burhan KABADAYI

Erzincan Üniversitesi, İ.İ.B.F., İktisat Bölümü, ERZİNCAN

ÖZET

Çalışmanın amacı 2008 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletlerinde (ABD) meydana gelen Emlak Krizinin Türkiye'ye iller bazında etkisinin incelenmesidir. Krizin etkileri illerin kişi başına kullanılan nakdi kredileri ve dış ticaret yapısı üzerinden incelenmiştir. Krizden az gelişmiş illerin gelişmiş illere nazaran daha az etkilendiği sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Emlak krizi, Kişi başına nakdi krediler, Otoregresif modeller.

JEL Sınıflaması: C22, G01, R11

The Effects of 2008 Subprime Mortgage Crisis On The Cities

ABSTRACT

The aim of the study is to examine the effects of 2008 Mortgage Crisis started at USA on the cities of Turkey. The effects of the crisis were analyzed by current bank credit per capita and external trade structure. As a consequence, relatively less developed cities were affected by crisis less than developed cities of Turkey.

Key Words: Mortgage Crisis, Current bank credit per capita, Autoregressive models

JEL Classification: C22, G01, R11

I. Giriş

2008 yılının son çeyreğinde ABD'nin emlak piyasasında baş gösteren olumsuzluklar finansal piyasaları etkilemiş ve önemli yatırım bankalarından Lehman Brothers'ın iflasını açıklamasıyla ABD, emlak piyasası merkezli finansal bir kriz yaşamıştır. Başlangıçta ABD'nin finansal piyasalarında etkili olan bu kriz, küresel bir hal alıp birçok gelişmiş ve az gelişmiş ülkeyi etkisi altında bırakmıştır.

Söz konusu Emlak Krizinin oluşumu kısaca şöyle açıklanabilir; Ev satın almak isteyen bir ABD'li alacağı eve karar verdikten sonra ödemeyi gerçekleştirebilmek için finansal aracı kuruluşlara başvurur. Belirli bir harç karşılığı ödeme planı oluşturulur ve emlak poliçeleri imzalanır. Emlak müşterileri ile finansal kuruluşlar (bankalar, emlak şirketleri ve brokerlar) arasında imzalanan emlak poliçeleri devlet tarafından destekli kuruluşlar ya da özel kuruluşlar tarafından bir havuzda toplanır. Bu havuzda toplanan poliçeler tahvil olarak yatırım bankalarına ihraç edilir. Bu tahvillere emlaka dayalı menkul kıymet (mortgage-backed security) denir. Bu vesileyle gayrimenkuller üzerine çıkarılan poliçeler menkul kıymetlendirilmiş ve likitidesi arttırılmış olur. Bu sürece menkul kıymetleştirme (securitization) denir¹. Menkul kıymetleştirme sürecine emlaka dayalı poliçeler yanında öğrenci borçları, kredi kartı borçları, otomobil

¹ <http://www.sec.gov/answers/mortgagecurities.htm>, ET: 09.02.2012

borçları gibi birçok kalem dahil edilmiştir. Böylece yüksek meblağlarla ifade edilen poliçeler menkul kıymetleştirilerek yatırım bankalarına ihraç edilir. Bu yatırım bankalarının başlıca örnekleri; Lehman Brothers, J. P. Morgan, Ginny Mae, Fannie Mae ve Freddie Mac gibi büyük ölçekli ve uluslararası işlem yapan finansal kuruluşlardır. 2008 yılı ortasında Fannie Mae ve Freddie Mac emlaka dayalı menkul kıymetlerin %16'sını, ticari bankalar %16'sını ve yabancı yatırımcılar ise %20'sini elde tutmaktadır (Bahena, t.y., s.1). Kuruluşlar bu tahvilleri kendi aralarında alım ve satım yaparak ya da dünya piyasasına ihraç ederek büyük işlem hacmi oluşturmaktadır.

Brokerlar, emlak şirketleri ve bankalar emlak satım harçları elde etme güdüsüyle yeni ev sahibi olmak isteyen müşteri bulmak için yoğun rekabete girerler. 2003-2008 yılları arası finansal aracı kuruluşlar emlak harçları ve menkul kıymetleştirme sürecinden 2 trilyon dolarlık getiri elde etmişlerdir (Gapper, 2008: 1). Brokerlar, emlak şirketleri ve bankalar kendilerine menkul kıymetleştirme sürecinden dolayı herhangi bir risk oluşturmayan emlak satım işlemlerinde müşterilerin risklilik durumları dikkate alınmaksızın yüksek getirili harçlar karşılığında emlak satışında bulunmuş ve emlak piyasasında risk düzeyini arttırmışlardır.

Kısaca ABD'de bir kasabada bankalar ya da aracılar yoluyla borçlanarak ev alan ABD vatandaşının banka ile kendi aralarındaki sözleşme, finansal aracı kuruluşlar tarafından finansal ve devredilebilir değerli kâğıt haline gelerek uluslararası işlem gören yatırım bankalarına satılır. Artık ABD'deki bir kasabadan ev alan ABD vatandaşının evi karşılığı çıkarılan finansal kâğıtlar uluslararası piyasalarda işlem görmeye başlamıştır. Böylece bu ABD'li vatandaşın riskliliği yatırım bankaları tarafından dünyaya ihraç edilmiş ve o evin reel değerinin birkaç katı işlem gören finansal kâğıtlar uluslararası piyasalarda el değiştirir olmuştur.

1950 ile 2004 yılları arasında ortalama yıllık %2,5 oranında artan ev fiyatları 2004 yılı sonrası ortalamanın üzerine çıkarak 2007 yılının son çeyreğine kadar %4,75 oranında artış göstermiştir. 2008 yılı son çeyreğinde önemli yatırım bankalarından Lehman Brothers ve önemli sigorta şirketi AIG batmış, Bear Stearns ve Merrill Lynch'in satışa zorlanmasıyla birlikte ABD finansal piyasasında sıkıntılar baş göstermiş ve ev fiyatlarında %17'lik ve emlaka dayalı varlık fiyatlarında %37'lik düşüşler gözlenmiştir. Emlak piyasasındaki risklerin realize edilmesiyle piyasadaki balonun farkına varılmış, ödenemeyen borçların icrası, artan faiz oranları ve krizle beraber reel gelirdeki düşüşler ev fiyatları ve emlaka dayalı varlık fiyatlarında düşüşe neden olmuştur. Yaşanan bu gelişmelerin devamında 2008 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren ABD ekonomik bunalıma sürüklenmiştir (Congleton, 2009: 288).

2008 küresel emlak krizinin çıkmasında 1933 yılında ABD'de çıkartılan Glass-Steagal yasasının 1999 yılında yürürlükten kaldırılmasının etkisinin büyük olduğu iddia edilmektedir. Glass-Steagal yasasına göre; bankaların konut kredisi sattıktan sonra elde ettikleri borç senetlerini başka finansal kurumlara satması yasaklanmıştır. İlgili yasanın yürürlükten kaldırılmasıyla bankalar

tarafından oluşturulan konut kredilerinin 30 gün sonra satılma ve devredilme imkanı doğmuştur. Böylece konut kredilerinden kaynaklanan yükümlülüklerin ifasından doğacak herhangi bir sorun bankalar tarafından ilgili kredilerin içerdikleri risklerle birlikte devredilir oldu (Bocutoğlu, 2010: 26). Riskli krediler ABD'nin ikincil finansal piyasalarında (secondary market) işlem görmeye başlamış ve uluslararası işlem gören yatırım bankaları vasıtasıyla dünyaya ihraç edilmiştir. Finansal piyasalardaki riskin realize edilmesiyle finansal kriz başlamıştır.

ABD merkezli emlak krizinin küresel çapta etkileri olmuş ve yeniden “*Büyük Depresyon* mu yaşanacak?” sorusunu akla getirmiştir. ABD Maliye Bakanı Paulson, Eylül 2008’de gerekli önlemler alınmaması durumunda yeni bir Büyük Buhranın yaşanabileceği konusunda kongreyi uyarı ve sıkıntılı emlaka dayalı stokların kamu eliyle satın alınması için kongreden 700 milyar dolarlık kurtarma paketi (Troubled Asset Relief Plan, TARP) temin edebilmiştir (Congleton, 2009: 289 ve 305).

Ekim 2008’den itibaren Avrupa ülkeleri ve Yükselen Ekonomiler ABD merkezli Emlak Krizinden etkilenir olmuşlardır. İngiltere kendi bankalarına kamu yardımıyla fon sağlamış ve İngiltere’yi diğer Avrupa ülkeleri de takip etmiştir. 13 Ekim’de ABD Hazine Bakanlığı 250 milyar dolarlık yeni kurtarma paketini onaylamıştır (Bordo, 2008: 5).

2002 yılından itibaren yüksek büyüme oranlarının gözlendiği Türkiye, 2008 yılında ekonomik durgunluğa girmiş (%0,7’lik ekonomik büyüme) ve 2009 yılında ise Emlak Krizinin etkisiyle %4,7’lik negatif büyüme yaşamıştır. Türkiye Toplam Sanayi Ciro Endeksinde 2008 yılının 12. ayından 2009 yılının 11. ayına kadar bir önceki döneme göre negatif büyüme gerçekleşmiştir (TCMB, 2012).

Krizin daralma etkilerini azaltmak için Türkiye’de yoğun mali politikalar uygulanmıştır. Özellikle motorlu kara taşıtları sektörüne yönelik üç tür uygulama dikkat çekmektedir. Bu uygulamalar; hurda indirimi, özel tüketim vergisi (ÖTV) indirimi ve kısa çalışma ödeneğidir. Kısa çalışma ödeneği motorlu kara taşıtları sektörünün yanında diğer sektörleri de kapsamaktadır (Taymaz, 2010: 48).

Emlak Krizinin etkilerini hafifletmeye yönelik kamu destekli politikalar etkisini göstermiş, ABD ve Türkiye 2009 yılının 4’üncü çeyreğinde tekrardan pozitif büyüme oranlarını yakalayabilmişlerdir.

Bu çalışmada 2008 Emlak Krizinin Türkiye iller bazında etkileri incelenmiştir. Bu amaca yönelik ilk olarak literatür gözden geçirilmiştir. Sonra, krizin illerin finansal piyasaları üzerindeki etkileri kişi başına kullanılan nakdi kredilerle, reel piyasalar üzerindeki etkileri ise ihracat değerleriyle analiz edilmiştir. Kişi başına kullanılan nakdi krediler ve ihracat değerleri otoregresif süreçler yardımıyla tekrardan tahmin edilerek, verilerin kriz dönemindeki davranışları kontrol edilmiştir. Son olarak elde edilen bulgular tartışılmıştır.

II. Literatür İncelemesi

1929 Büyük Buhran’ın etkili olduğu ABD ekonomisinde krizin etkileri her şehirde eşit olmamıştır. İşsizlik oranlarının %25’leri bulunduğu ABD’inde sanayileşmiş bölgelerde işsizlik oranlarının %60’lar düzeyinde olduğu

gözlenmiştir. Kanada’da da ABD’inde olduğu gibi istihdam oranlarında endüstriyelleşmiş bölgelerde işsizlik oranlarının yüksek olduğu görülmüştür. Avusturya kıtasında da etkili olan krizlerde benzer durumlar söz konusudur. Kırsal bölgelerde işsizlik oranları düşük seyretmiştir (Cohen, 2011: 8-9).

2009 yılının 4. çeyreğinde 131 Avrupa Birliğine üye ülke şehirleriyle URBACT (urban act) tarafından yaptırılan anket sonuçlarına göre, şehirlerin %80’i krizden yoğun şekilde etkilenmiştir. Krizden yoğun etkilenen şehirlerde, ekonomik durumun kötüleşmesine neden olarak özel kredilerin azalması gösterilmiş ve Krizden etkilenen başat sektörlerin ihracata dayalı endüstriler ve inşaat sektörleri olarak ifade edilmiştir. Krizin etkilerinin zayıf olduğu illerde ise etkinin zayıf olması bu şehirlerdeki Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelerin (KOBİ) lokal kalması ve finansman ihtiyaçlarını bankalar üzerinden sağlamamaları gösterilmiştir.

Glaeser (2009) işsizlik oranları üzerinden krizlerin etkilerini ABD’lerinde iller ve bölgeler bazında incelemiş ve krizin devamında meydana gelen işsizlik oranlarındaki artışın bölgeler genelinde farklılık gösterdiğini tespit etmiştir. Kimi bölgelerde işsizlik oranlarında daha fazla artışlar gerçekleştiğini ifade etmiştir. Glaeser işsizlik oranlarında meydana gelen bu farklılığı beşeri sermaye birikimiyle açıklamaya çalışmıştır. Beşeri sermayesi ve yetenekli iş gücü oranı yüksek olan bölgelerde işsizlik oranındaki artışların daha az gerçekleştiği anlaşılmıştır. İmalat sanayinde istihdam edilen iş gücünün görece yeteneksiz iş gücü olduğu ve bu nedenle imalat sanayinin yoğunlaştığı bölgelerde kriz dönemlerinde işsizlik oranlarında görece yüksek artışlar gerçekleştiği ifade edilmiştir.

Paulais (2009) Emlak Krizi sonrasında bonoları finansal piyasalarda işlem gören yerel yönetimlerin gelirlerinde %20-25 oranında düşüşler gözlemlendiği ve bu oranların hedge fonlara yatırım yapan yerel yönetimlerde daha fazla olduğunu belirtmiştir. Yerel yönetimlerin yapı, inşa ve emlak işlerinde yavaşlamaya paralel olarak vergi gelirlerinde de azalmalar gözlenmiştir. Paulais küresel krizde yükselen ekonomiler ve gelişmiş ülkelerin birçoğunda yerel bütçe kaynaklarının olumsuz etkilendiğini ileri sürmüştür.

İller düzeyinde krizlerin etkilerini inceleyen çalışmalardan birisi Kabadayı’nın (2010) çalışmasıdır. Kabadayı bu çalışmada illerin Türkiye ile dış ticaret yapıları açısından korelasyonunu hesaplamış ve görece az gelişmiş iller ile Türkiye’nin dış ticaret yapısı arasında zayıf bir ilişkiye ulaşmıştır. İllerin dış ticaret yapısı ile Türkiye dış ticaret yapısı arasındaki korelasyon katsayısı ile illerin gelişmişlik düzeyi arasında kurulan yatay kesit regresyon analizinde ise negatif ilişkiye ulaşılmıştır. İllerin gelişmişlik düzeyi arttıkça Türkiye ile daha fazla entegre hale geldiği gözlenmiştir. Türkiye ile entegre hale gelen illerin krizlerden daha çok etkilendiği ifade edilmiştir.

Kalkan ve Bağdaş (2009) Emlak Krizini takip eden 2009 yılında Türkiye’de iller bazında işsizlik oranlarını incelemiştir. Kalkan ve Bağdaş’ın tespitlerine göre iller düzeyinde işsizlik oranlarındaki artışlarda farklılıklar gözlenmektedir. Bazı illerde yüksek oranlarda işsizlik gözlemlenirken, bazı

illerde istihdam artışı dahi yaşanmıştır. İllerin işsizlik oranlarındaki bu farklılığın, illerin ihracat yapısından ileri geldiği söylenmiştir. Kriz döneminde istihdam artışının gerçekleştiği illerin görece az gelişmiş iller olduğu ifade edilmiştir.

Referans Gazetesinin (2009) gerçekleştirdiği çalışmada ise kriz döneminde ihracatı artan illerin istihdam oranlarında düşüşü engelledikleri belirtilmiştir.

Akan ve diğ. (2010) çalışmasında ise ekonomik krizlerin Gaziantep İli üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Türkiye ihracat değerlerinde 2008 Emlak Krizine paralel düşüşler gözlenirken, Gaziantep'in ihracat endüstrisi krizden daha az etkilenmiştir. Gaziantep'in ihracat pazarlarını çeşitlendirmesi, yani Batılı ülkelerin yanında Asya ve Arap ülkeleriyle de ticari ilişkileri İlin ihracata dayalı endüstrilerinin krizden daha az etkilenmesine neden olduğu ileri sürülmüştür.

III. Emlak Krizinin Türkiye İller Düzeyinde Etkileri ve Ampirik Analiz

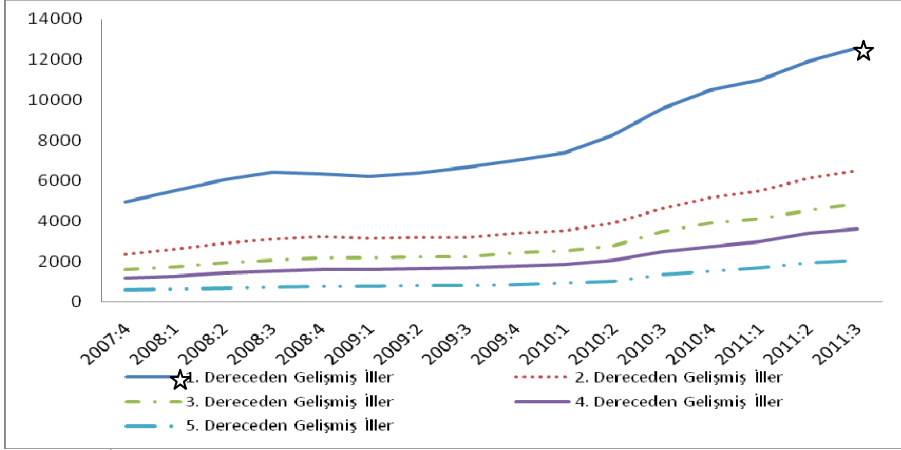
Bu çalışmada Emlak Krizinin Türkiye'de meydana getirdiği etkiler iller bazında incelenmiştir. Türkiye'de iller bazından ulaşılabilen veriler illerin bankacılık sektöründe kullanılan kredi bilgileri ve dış ticaret verileridir. Elde edilen verilerle Emlak Krizinin illerin finansal piyasaları ve dış ticaret endüstrileri üzerindeki etkileri araştırılmıştır. İllerin kişi başına kullanılan nakdi kredileri ve ihracat değerleri kriz dönemi gölge değişkenlerle (kukla değişken) belirtilerek birinci dereceden otoregresif süreç vasıtasıyla tekrardan tahmin edilmiştir ve elde edilen bulgular tartışılmıştır. Emlak Krizinin görece gelişmiş illeri az gelişmiş illere nazaran daha fazla etkilediği beklenmektedir.

A. Finansal Piyasalar Üzerindeki Etkiler

İller bazında kullanılan banka kredileri 2007 yılının 3. çeyreğinden itibaren Bankacılık ve Denetleme Kurulu (BBDK) sitesinde yayınlanmaktadır. Bu nedenle iller bazında kişi başına kullanılan nakdi krediler 2007 yılının üçüncü çeyreğinden 2011 yılının ikinci çeyreğine kadar temin edilebilmiştir. Dinçer ve diğ. (2003) tarafından Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) adına illerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamaları belirlenmiştir. Dinçer ve diğ. (2003) tarafından oluşturulan gelişmişlik düzeyleri Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo 1: İllerin Gelişmişlik Düzeyleri	
1. Dereceden Gelişmiş İller	Ankara, Bursa, İstanbul, İzmir, Kocaeli
2. Dereceden Gelişmiş İller	Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bolu, Çanakkale, Denizli, Edirne, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Kırklareli, Manisa, Mersin, Muğla, Sakarya, Tekirdağ, Yalova, Zonguldak
3. Dereceden Gelişmiş İller	Afyonkarahisar, Amasya, Artvin, Burdur, Çorum, Düzce, Elazığ, Hatay, Isparta, Karabük, Karaman, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Kütahya, Malatya, Nevşehir, Rize, Samsun, Trabzon, Uşak
4. Dereceden Gelişmiş İller	Adıyaman, Aksaray, Bartın, Çankırı, Diyarbakır, Erzincan, Erzurum, Giresun, Kahramanmaraş, Kastamonu, Kilis, Niğde, Ordu, Osmaniye, Sinop, Sivas, Tokat, Tunceli, Yozgat
5. Dereceden Gelişmiş İller	Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Bitlis, Gümüşhane, Hakkâri, Iğdır, Kars, Mardin, Muş, Siirt, Şanlıurfa, Şırnak, Van
Kaynak: Dinçer ve diğ. (2003), DPT	

Gelişmişlik gruplarına göre illerin kişi başına kullandırılan kredilerin ortalaması alınmış ve Şekil 1’de gösterilmiştir.



Şekil 1: İllerin Gelişmişlik Düzeylerine Göre Kişi Başına Kullandırılan Nakdi Krediler

Şekil 1’den görüleceği üzere kişi başına kullandırılan nakdi kredilerde 1. Dereceden gelişmiş illerde bariz ve 2. Dereceden gelişmiş illerde ise kısmen Emlak Krizi sonrası dönemlerde azalmalar gözlemlenirken 3. Dereceden, 4. Dereceden ve 5. Dereceden gelişmiş illerde kayda değer düşüşler görülmüştür. İllerin gelişmişlik düzeylerine göre bankalarca kullandırılan kişi başına nakdi kredilerde Emlak Krizi dönemine denk gelen kırılma kukla değişkenler vasıtasıyla da test edilmiştir. Bunun için birinci dereceden otoregresif süreç oluşturulmuştur, AR(1).

$$X_t = c + X_{t-1} + D_t + u_t, t=2007q4, \dots, 2011q3 \quad (1)$$

X bağımlı değişken, X_{t-1} bağımlı değişkenin bir dönemlik gecikmesi, D kriz dönemlerini belirten gölge değişken, c sabit ve u hata terimini göstermektedir.

Birinci dereceden kalkınmış illerin 2008 yılının dördüncü çeyreğinden itibaren, ikinci dereceden kalkınmış illerin ise 2009 yılının ilk çeyreğinden itibaren Küresel Emlak Krizinin etkilerine girdiği gözlenmektedir. Kişi başına kullandırılan nakdi krediler ise iki dönemin sonunda tekrardan artışa geçmektedir. Krizin etkilediği yıllara gölge değişken konulmuş ve gölge değişken katsayısı sabiti etkileyecek şekilde sadece birinci ve ikinci dereceden iller için anlamlı ve negatif katsayılı bulunmuştur. Elde edilen sonuçlar için Tablo 2’ye bakınız.

Tablo 2: Birinci Dereceden Otoregresif Süreç		
Bağımlı değişken	1. Dereceden Kal. İller	2. Dereceden Kal. İller
Sabit	82.235	-44,825
X _{t-1}	1.066***	1.096***
D (Gölge Değişken)	-624.651***	-290,643***
	R ² =0,987; DW=1.241 D. R ² = 0,985 F is.=479,8*** Chow F ist: 0,149	R ² =0,983; DW=1,8 D. R ² = 0,98 F is.=357,9**** Chow F ist: 0,270

Not: Model Eviews programı vasıtasıyla kurulmuştur. *** simgesi %1 önem düzeyini ifade etmektedir.

Tablo 2’de görüldüğü üzere, birinci ve ikinci dereceden kalkınmış illerin kişi başına kullandırılan nakdi krediler için oluşturulan AR(1) sürecinde kullanılan gölge değişkenlerin katsayıları negatif ve istatistikî bakımdan anlamlı bulunmuştur. Yani kriz döneminde birinci ve ikinci dereceden kalkınmış illerin kişi başına nakdi kredilerinde bariz azalmalar gözlenmiştir. Diğer kalkınmışlık düzeyindeki iller için anlamlı gölge değişken katsayısı elde edilemediğinden, Tablo 2’de üçüncü, dördüncü ve beşinci dereceden gelişmiş illere yer verilmemiştir. Eğimi etkileyecek şekilde konulan kukla değişkenler her grup gelişmişlik düzeyi için anlamsız bulunduğundan, eğimi etkileyecek kukla değişkenlere modelde yer verilmemiştir. Ayrıca Emlak Krizi sonrası kişi başına nakdi kredilerde yapısal kırılmanın varlığını test etmek için Chow Yapısal Kırılma testi uygulanmış, krizi takip eden dönemlerde (2008:4, 2009:1 ve 2009:2) yapısal kırılmaya rastlanılmamıştır. Elde edilen Chow istatistik değeri %10 önem düzeyinde anlamsızdır. Chow testi sonuçları da eğimi etkileyen kukla değişkenlerin modellerde kullanılmaması savını desteklemiştir.

Sonuç olarak Emlak Krizi en fazla birinci dereceden gelişmiş illerin (İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Bursa) finansal piyasalarında etkili olmuştur. Emlak krizinin ikinci dereceden gelişmiş iller grubunu etkilediği gözlenirse de birinci dereceden gelişmiş illere nazaran etkisi zayıf olmuştur. Diğer önemli bulgu ise Emlak Krizinin bir dönem sonra ikinci dereceden gelişmiş illeri etkilemeye başlamasıdır. Üçüncü, dördüncü ve beşinci dereceden gelişmiş illerde ise krize bağlı kişi başına nakdi kredilerde düşüşler gözlenmemiştir.

B. Emlak Krizi ve Reel Piyasa Analizi

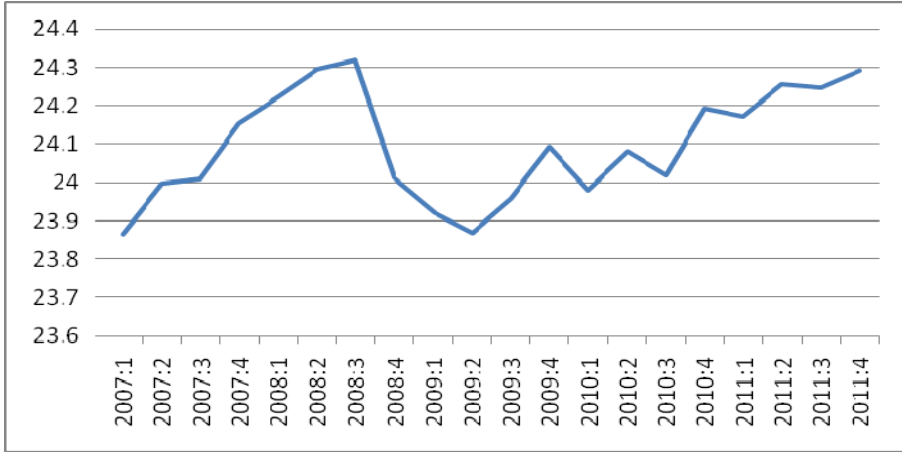
Reel piyasalarda krizlerin etkilerinin görüleceği sektörlerin başında dışa açık endüstriler, yani ihracata dayalı endüstriler gelmektedir. Türkiye iller bazında ihracat değerleri 2007 yılının ilk çeyreğinden 2011 yılının son çeyreğine kadar çeyrek dönemlik verilerle Türkiye İstatistik Enstitüsü (TUIK) web sitesinden elde edilmiştir. Türkiye ülke geneli ve illerin gelişmişlik düzeyine göre ortalaması alınmış ihracat değerlerinin doğal logaritmik değerleri hesaplanmıştır ve bu değerler analizde kullanılmıştır. Türkiye’nin ülke toplamında ihracat değerleri Şekil 2’de gösterilmiştir. Şekilden anlaşılacağı üzere 2008 yılının 3. çeyreğinde ihracat değerlerinde düşüş gözlenmektedir.

İhracat, temel Keynesyen denklemde GSYİH'dan bağımsız bir değişkendir. Ancak, Türkiye'nin ihracatı, ticaret yapılan ülkelerin gelirlerinin doğrusal fonksiyonu şeklinde tanımlanabilir. Diğer değişkenler sabitken basit bir ihracat fonksiyonu şu şekilde belirlenmiştir.

$$X = X_0 + c*Y \quad (2)$$

2 numaralı denklemde X_0 gelir düzeyinden bağımsız otonom ihracat miktarını vermektedir. Y ise Türkiye'nin ticaret yaptığı diğer ülkelerin GSYİH'sını ifade etmektedir.

Emlak Krizinin etkili olduğu dönemde birçok ülkede resesyon yaşanmıştır. Dünya ticaretinin büyük bir kısmını gerçekleştiren OECD ülkelerinin GSYİH büyüme oranları 2008 yılında %0, 2009 yılında -%4 oranında gerçekleşmiştir (Dünya Bankası, 2012). Dünya ekonomilerindeki daralma dikkate alındığında, Emlak Krizinin etkili olduğu dönemde Türkiye ihracat hacminde daralma beklenir.



Şekil 2: Türkiye İhracat Değerleri

2008 yılının 3. Çeyreğinden sonra Türkiye'nin ihracat hacminde daralmalar gözlenmiştir.

Çalışmanın bu bölümünde Türkiye'de illerin gelişmişlik düzeylerine göre ihracat değerlerinde Emlak Krizinin etkileri birinci dereceden otoregresif süreç oluşturularak gölge değişkenler vasıtasıyla incelenmiştir. Kalkınmışlık düzeylerine göre illerin 2007 yılının ilk çeyreğinden 2011 yılının son çeyreğine kadar ihracat değerleri için AR(1) süreci oluşturulmuş ve sonuçlar Tablo 3'te gösterilmiştir.

Emlak Krizinin etkilerinin görüldüğü dönemler için modele dahil edilen kukla değişkenlerin katsayıları birinci, ikinci ve üçüncü dereceden kalkınmış iller için negatif işaretli ve %1 önem düzeyinde anlamlı bulunmuştur. Yani Emlak Krizinin etkilerinin hissedildiği dönemlerde söz konusu illerin ihracatında düşüşler gözlenmiştir. Dördüncü dereceden kalkınmış iller için oluşturulan modelde ise gölge değişkenin katsayısı negatif işaretlidir ancak değişken %10 önem düzeyinde anlamlıdır. Beşinci dereceden kalkınmış iller için oluşturulan

modelde ise gölge değişken katsayısı için anlamlı ilişkiye ulaşılamamıştır ve değişkenin katsayısı pozitif işaretlidir. Kriz dönemini belirten gölge (kukla) değişkenler sabiti etkileyecek şekilde oluşturulmuştur. Eğimi etkileyecek şekilde oluşturulan gölge değişkenler anlamsız bulunduğundan modelden dışlanmıştır. Her gelişmişlik düzeyi için oluşturulan Chow testine göre yapısal kırılmalara rastlanılmaması eğimi etkileyen gölge değişkenlerin modelden çıkarılması savını destekler durumdadır.

Tablo 3: Kalkınmışlık Düzeylerine Göre İllerin İhracatı, AR(1) Süreci		
Bağımlı değişken	Birinci Dereceden K. İ.	İkinci Dereceden K. İ.
Sabit	7.250**	2.601*
X_{t-1}	0.675***	0.867***
Gölge Değişken	-0.204***	-0.173***
	$R^2=0.726$; $DW=2.303$ D. $R^2=0.692$; F is.=21.291***	$R^2=0.941$; $DW=1.751$ D. $R^2=0.933$; F is.=127.668***
	Üçüncü Dereceden K. İ.	Dördüncü Dereceden K. İ.
Sabit	4.194**	2.708
X_{t-1}	0.770***	0.842***
Gölge Değişken	-0.206***	-0.152*
	$R^2=0.856$; $DW=2.446$ D. $R^2=0.838$; F is.=47.574***	$R^2=0.792$; $DW=1.994$ D. $R^2=0.766$; F is.=30.528***
	Beşinci Dereceden K. İ	
Sabit	2.422	
X_{t-1}	0.861***	
Gölge Değişken	0.023	
	$R^2=0.87$; $DW=2.504$ D. $R^2=0.853$; F is.=53.634	

IV. Sonuç

Amerika Birleşik Devletleri emlak piyasasında baş gösteren sorunlar finansal bir krize dönüşmüş ve küresel bir boyut kazanarak birçok ülkeyi etkilemiştir. Ulusal çapta Emlak Krizinden etkilenen ülkelerin yerel yansımaları incelendiğinde krizin etkilerinin eşit dağılmadığı literatür çalışmalarında gözlenmiştir. Emlak Krizinin Türkiye iller düzeyinde etkileri ise dış ticaret endüstrilerinde ve finansal piyasalarında otoregresif modeller vasıtasıyla incelenmiştir. Kriz dönemine denk gelen zaman dilimlerinde Türkiye'nin görece gelişmiş illerinin hem dış ticaret endüstrilerinde hem de finansal piyasalarında anlamlı ve negatif katsayılı gölge değişken katsayıları elde edilmiştir. Görece az gelişmiş illerde ise anlamlı gölge değişkenler elde edilememiştir. Görsel olarak da görece az gelişmiş illerinde kişi başına kullanılan nakdi kredilerde ve ihracat değerlerinde kırılmalar gözlenmemiştir. Sonuç olarak 2008 Emlak Krizinin etkileri Türkiye görece az gelişmiş illerindeki etkileri gelişmiş illere nazaran az hissedilmiştir.

KAYNAKÇA

- AKAN, Y., ARSLAN, İ., BOZKURT, C. ve GÜNGÖR, M. (2010), “Ekonomik Krizlerin Yerel Ekonomilere Etkileri: Gaziantep İli Örneği”, 2. Yerel Ekonomiler Kongresi, Bildiri Kitabı
- BAHENA, A. (t.y.) “What Role Did Credit Rating Agencies (CRAs) Play in Financial Crisis” <http://blogs.law.uiowa.edu/ebook/sites/default/files/CRAs.pdf> Erişim Tarihi: 03 Ekim 2011
- BDDK, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, <http://ebulten.bddk.org.tr/haritalama/harita.aspx>, ET: 02 Ocak 2012
- BOCUTOĞLU, E. (2010). “Hyman P. Minsky’nin Konjonktür Teorisi 2007-2010 Heterodoks Bir Değerlendirme”. *Bankacılık Dergisi*, Sayı 75, sf: 3-33
- BORDO, M. D. (2008). “An Historical Perspective on the Crisis of 2007-2008”, *NBER Working Paper* 14569
- COHEN, M. P. (2011), “Cities in Times of Crisis:The Response of Local Governments in Light of the Global Economic Crisis: the role of the formation of human capital, urban innovation and strategic planning”, Berkeley, IURD, Working Paper, 2011-01
- CONGLETON, R. D. (2009). “On the Political Economy of the Financial Crisis and Bailout of 2008-2009”. *Public Choice*, (2009) 140: 287-317
- DİNÇER, B., ÖZASLAN, M. ve KAVASOĞLU, T. (2003), “İllerin ve Bölgelerin Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması”, Yayın No: DPT 2671
- GAPPER, J. (2008), “The Fatal Banker’s Fall”. *Financial Times*, (1 Ekim 2008), <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/ccc6d456-8fd7-11dd-9890-0000779fd18c.html> Erişim Tarihi: 02 Ocak 2012
- GLAESER, E. D. (2009), “How Some Places Fare Better in Hard Times”, *New York Times*, <http://economix.blogs.nytimes.com/2009/03/24/how-some-places-fare-better-in-hard-times/>, Erişim Tarihi: 28/01/2012
- KABADAYI, B. (2010), “Erzincan Ekonomik Yapısına Bir Bakış ve Ekonomik Krizlerin Erzincan Ekonomisine Etkisi”, 2. Yerel Ekonomiler Kongresi, Sivas
- KALKAN, S. ve BAŞTAŞ, Ü. (2009), “Kriz Döneminde İhracat Yapısının İşsizlik Üzerindeki Etkileri”, TEPAV Politika Notu
- PAULAIS, T. (2009), “Local Government and the Financial Crisis: An Analysis”, *The Cities Alliance*
- REFERANS GAZATESİ (2009), “Ekonomik Krizin İllere Etkisi”, <http://www.timeturk.com/tr/2009/12/05/ekonomik-krizin-illere-etkisi.html> ET: 05.07.2012
- URBACT, 2009, “Cities and Economic Crisis. A survey on the Impact of the Economic Crisis and the Responses of URBACT II Cities”, <http://urbact.eu/?id=1529>, ET: 27/03/2012
- TUİK, Türkiye İstatistik Enstitüsü, <http://www.tuik.gov.tr/jsp/duyuru/upload/vt/vt.htm>, ET: 02 Ocak 2012
- TAYMAZ, E. (2010), “Kriz Tedbirlerinin Etkinliği Motorlu Kara Taşıtları Sanayi Örneği”, *Kriz ve Türkiye: Kriz Tedbirlerinin Etki Değerlendirmesi*, p:43-74. ILO, Ankara
- TCMB, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, <http://evds.tcmb.gov.tr/cbt.html>, ET: 05.07.2012
- <http://www.sec.gov/answers/mortgagesecurities.htm>, ET: 09.02.2012
- http://databank.worldbank.org/ddp/home.do?Step=2&id=4&hActiveDimensionId=WDI_Series ET: 05.07.2012