

KÜRESEL EKONOMİK KRİZ VE TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

GLOBAL ECONOMIC CRISIS AND IT'S EFFECT ON TURKISH RESIDENTAL SECTOR

Yrd.Doç.Dr.Ercan SANCAK¹
Erkan DEMİRBAŞ²

ÖZET

ABD'de genel itibari ile 2008 yılında ortaya çıkan mortgage krizinin büyüyen küresel ekonomik krize neden olması denilebilir ki 1929 "Büyük Buhrandan" sonra en önemli ekonomik krizdir. Bu krizin etkileri sadece ABD'de ABD ekonomisini değil Güney Amerika, Avrupa, Asya ve Afrika'da çeşitli derecelerde bütün ekonomileri etkilemiştir. Türkiye'de bu krizden etkilenmiş ve GSYH'si 2009 yılında negatif olmuştur.

Türkiye ekonomisi 2002-2007 döneminde yıllık ortalama yüzde 6,8 oranında büyümüştür. Yüksek büyüme oranı birçok Avrupa ülkesine göre daha yüksek oranda gerçekleşmiştir. 2008 yılında ortaya çıkan küresel finansal kriz tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de belirsizlikleri artırmış, talebin düşmesine ve üretimin gerilemesine neden olmuş, reel ve finansal kesimde olumsuz etkiler ortaya çıkmasına yol açmıştır.

Bu çalışmanın amacı küresel ekonomik kriz sürecinde Türkiye inşaat sektöründe meydana gelen değişimleri analiz etmektir. Yapılan analizler sonucunda Türkiye'de reel kesim içinde inşaat sektörünün dünyada olduğu gibi krizden en çok etkilenen alan olduğu ortaya çıkmıştır.

ABSTRACT

It can be said that the mortgage crisis which occurred in the US generally in 2008, caused an economic crisis by growing, is the most important crisis after the 1929 "Great Depression". The effect of the crisis not just affected the US economy but also affected the all economies in South America, Europe, Asia and Africa in various levels. Turkey was also affected by this crisis and it's GDP turned to negative in 2009.

Turkish economy grew 6.8 percent average annually between 2002-2007. Higher growth rate occurred higher than many European countries. The global crisis which occurred in 2008 raised the uncertainties in Turkey as in the world, caused decline in demand, and reduction in production, opened a road to adverse effects in real and financial sectors.

¹ Fatih Üniversitesi Öğretim Üyesi

² İktisat Doktoru

The aim of this study is to analyze the changes in Turkish construction industry during the global economic crisis. At the end of the analysis it has been found out that construction industry was the most affected field among the real sector in Turkey as in the world.

Küresel Kriz, Türkiye Ekonomisi, Reel Sektör, İnşaat Sektörü,
Global Crisis, Turkish Economy, Real Sector, Construction Sector.

GİRİŞ

İktisat tarihinde ekonomik krizler önemli dönüm noktaları sayılır. 1929 “Büyük Buhran” ve sonrasında dünya ekonomisinin önemli bir değişim sürecine girmesi ve özellikle klasik iktisadi okulun savlarına karşı Keynes’in reçetelerinin dikkate alınması bu döneme rastlar. Krize neden olan faktörler ve kriz sonrasında ortaya çıkan ekonomik tablo araştırmacıların konusu olmuş ve çözümler geliştirilmiştir.

Dünya ekonomisi “Büyük Buhran” dan sonraki en büyük finansal krizi 2008 yılından itibaren yaşamıştır. ABD ve dünya finansal sistemindeki güven ortamı derinden sarsılmış ve krizin olumsuz etkileri birçok ülkeyi derinden etkilemiştir. ABD konut ve emlak piyasasından kaynaklanan kriz ekonomik koşulların zayıflamasıyla bireysel ve kurumsal kredi geri ödemelerinde sorunlar yaşanmaya başlamıştır. Bahsi geçen piyasalardaki sorunlar hızla finans piyasalarına yansımış zaman içinde reel piyasaları da etkilemiş, kriz gelişmekte ve gelişmiş bütün ekonomilere yayılmıştır (Shoham ve Pelzman: 2011: 10).

2007 yılı Ağustos ayında ABD’deki mortgage krizi ile başlayan finansal kriz, 2008 yılı Eylül ayından itibaren küresel bir ekonomik krize dönüşmüştür. Bilindiği gibi 2008 küresel ekonomik krizi ABD bankası LehmanBrothers’in 15 Eylül 2008’de iflas etmesi ile derinleşmiş ve dünyanın pek çok ekonomisini zincirleme reaksiyon şeklinde olumsuz etkilemiştir. Piyasalarda hisse senetleri fiyatları düşmüş, açık pozisyonu olan bankalar iflas eşiğine gelmiş ve hükümetlerin piyasalara müdahalesi zorunlu hale gelmiştir. Bankalar piyasasında bankaların birbirine, işverenlere ve tüketicilere kredi vermemesi tüketimi azaltmış, satışları düşürmüş ve ardından üretimde keskin düşüşlerin yaşanmasına neden olmuştur.

Finansal piyasalarda hızlı fon akışı ile reel kesimde büyüme dengeli götürülemez ve sorunların giderilmesi paralel yürütülemez. FED’in değişen risk ortamına karşı gerekli önlemleri zamanında almayışı, risk primlerinin iyi takip edilmemesi, şeffaflığın yeterli olmaması, kredi kalite ölçeğinin düşmesi, yeni enstrümanların yürürlüğe konulamayışı, piyasa takas işlemlerinde eksiklikler gibi hususlar finansal piyasalarda görülen temel düzenleme eksiklikleri olmuştur. Öte yandan arz edilen tasarruflara talep düşük olmuş ve bu nedenle reel uzun vadeli ve nominal uzun vadeli faiz oranlarında ciddi düşüşler yaşanmıştır (Greenspan, 2010:4).

ABD’de krizin çıkmasının ana kaynağı olarak konut ve emlak piyasası gösterilmektedir. Ekonomi literatüründe “Büyük Durgunluk” olarak

adlandırılan son küresel ekonomik krizin şu ana kadar görülmedik şekilde konut ve emlak piyasasından kaynaklanmış olması şaşırtıcı olmuştur. Öyle ki piyasalarda gelişmelerin an be an kaydedildiği ABD’de konut ve emlak piyasasında meydana gelen değişmelerin olumsuz yönde olduğu az çok aşikâr idi. Birçok uzmana göre bu piyasada bir “balon” olduğu ve bu sorunun zamanında çözülmediğidir. Sorunun kökeninde düşük faiz oranlarından tüketicilerin yararlanarak konut satınalma eğilimini artırmış olmalarıdır. Finansal kurumlar piyasada geçerli olabilecek çeşitli enstrümanlar (ipotek, kredi vb.) sunmak yoluyla tüketicileri ev almaya teşvik etmişlerdir. 2006 yılı sonlarından itibaren alınan kredilerin yapısı sabitten değişkene dönünce ve kişilerin gelirleri de aynı dönem içerisinde artmayınca, kredi geri ödemelerinde zorluklar ortaya çıkmıştır(Korkmaz ve Tay, 2010:5). İnşaat sektöründe oluşan aşırı arz talebin üzerinde gerçekleşmiş, borçlular borçlarını ödeyemez, bunlara kredi açanlar da zararlarını kapatamaz hale gelmişlerdir(Blanchard, vd, 2009:8).

ABD’de likiditenin bol olduğu dönemde (2000-2006) menkul kıymetleştirme sayesinde bireyler normalden fazla kredi kullanmışlardır. Risk paylaşımı, yüksek getiri iştahı, bankaların yasal sermaye yükümlülüklerini yerine getirmelerinde kolaylık sağlaması, risk taşımadan ya da daha fazla mevduata ihtiyaç duymadan bankaların yeni kredileri finanse etmelerinin sağlanması menkul kıymetleştirmeyi özendirilen hususlardır. FED Eski Başkanı Greenspan krizin sadece kredilerden kaynaklanmadığını asıl nedenin bu kredilerin paketlenerek tekrar satışı olduğunu ifade etmiştir(Alantar, 2010:4).

Finans piyasalarında başlayan kriz, zaman içinde reel piyasalara da sıçramış; özellikle gelişmiş ülkelerde durgunluk belirtileri baş göstermiştir. Finansal piyasalarda başlayan tedirginlik ve kriz söylentileri tüketiciler üzerinde baskı oluşturmuş ve “tüketici güveni” kaybolmuştur (Aurbach ve Gale, 2009: 4).

Bankacılık kesiminde oluşan paniğin finansal piyasaları çok ciddi etkilemiştir. Geçmiş krizlerde ortaya çıkan bir gerçek şudur ki finansal krizler kullanılan kredi maliyetlerini yükseltmiş, bankaların başarısı azalmış ve böylece reel yatırımlar finanse edilmesinde hayli zorluk çekilmiştir (Mishkin, 1996:25).

Gerçektende reel kesimin en önemli dinamosu sayılan inşaat sektöründe durgunluk ve gerileme yaşanmış, konut üretimi hızla düşmüş, yeni ve mevcut konut satışında azalmalar olmuştur. Yeni konut satışları 1963’ten bu yana en düşük seviyelerinde gerçekleşmiş, Temmuz 2005 yılında 1.389.000 olan konut satışları yüzde 70’lik bir düşüşle Ekim 2008 yılında 419.000 olmuştur. Krizden benzer şekilde etkilenen mevcut konut satışı Eylül 2005’te 7.250.000 iken yüzde 31’lik bir düşüş göstererek Ekim 2008’de 4.980.000 olmuştur.

En önemli istihdam alanlarından biri olan konut ve emlak piyasasında krizin oluşması işsizliğin ve hane halkının borçluluk oranının artmasına sebep olmuş, ardından konut fiyatları hızla düşmüş, mortgage

yükümlülüklerinin yerine getirilememesinden kaynaklanan suçların ve icraların artmasına neden olmuştur. Vadesi geçmiş borçlar 2006'nın 2'nci çeyreğinde yüzde 4,4 iken 2008'in 4'üncü çeyreğinde yüzde 7,88 olmuştur. Söz konusu dönem içerisinde takibe alınan borç oranı yüzde 1,89'dan yüzde 5,17'ye yükselmiştir(Sancak vd, 2011:342).

Tablo1: Seçilmiş Ülkelerde Reel Konut Fiyat Değişimi (Yüzde)

Ülkeler	2006	2007	2008	2009
ABD	4,4	-1,0	-6,2	-4,1
Japonya	-2,8	-0,4	-2,0	-1,7
Almanya	-1,1	-0,8	-0,7	-1,0
Fransa	9,8	4,4	-1,6	-6,7
İtalya	3,7	2,8	-1,4	-3,5
İngiltere	3,4	7,8	-3,9	-9,0
Kanada	9,8	9,1	-2,8	4,0
İspanya	6,2	2,1	-3,2	-7,7

Kaynak: OECD

Konut ve emlak piyasası için en önemli göstergelerden biri reel konut fiyat değişimidir. ABD'de reel konut fiyat değişimi 2001-2007 yılları arasında yüzde 4,5 iken bu oran 2008'de 6,2, 2009'da 4,1 küçülmüştür. Bu oran ABD'de konut piyasasında ciddi kriz oluştuğunun göstergesidir.

Krizin Türkiye'de reel ve finansal kesim üzerinde etkileri üzerine makaleler ve yazılar yazılmıştır. Bu makalede ABD mortgage krizinin küresel konut sektörüne etkileri ve bu bağlamda Türkiye'de konut sektörünün krizden nasıl etkilendiği ele alınacak, küresel krizin Türkiye'de inşaat sektörü üzerindeki etkisi üzerinde durulacaktır. Bu çalışmayı yaparken aynı zamanda seçilmiş ülkelerde inşaat sektörünün nasıl etkilendiğine de değinilecektir. Birinci bölümde, yaşanan küresel kriz ve ortaya çıkış nedenleri ele alınacak, ikinci bölümde krizin Türkiye konut sektörüne etkisi ve üçüncü bölümde seçilmiş ülkelerde konut sektöründe meydana gelen değişimler irdelenecektir.

1. 2008 KÜRESEL EKONOMİK KRİZİN TÜRKİYE'YE ETKİSİ

Kriz öncesi dönemde yaşanan ekonomik büyüme Türkiye gibi ithalat bağımlı ülkelerin ucuz ithalatlardan ve büyük ihracat fırsatlarından yararlanmalarına sebep olmuştur. Bu durum bir yandan ülke içindeki enflasyonun dizginlenmesine büyük katkı yapmış diğer taraftan dış ticaret açıklarının da artmasına sebep olmuştur.

Aşağıdaki tablo 2'de kriz öncesi ve kriz sürecinde Türkiye'de temel makroekonomik göstergelerde değişimler alınmıştır.

Tablo 2: Kriz Öncesi ve Kriz Sürecinde Türkiye’de Temel Makroekonomik Göstergelerde Değişim

Yıl	Fert Başına Düşen Gelir ABD Doları	1998 Fiyatları ile GSYH Yüzde Değişme	Toplam Yatırımlar (özel ve Kamu)/ GSYH	Cari İşlemler Açığı/ GSYH	Ulusal Tasarruflar /GSYH	Kamu kesimi borçlanma gereği/GSYH	Türkiye Brüt Dış Borcu (özel ve kamu Milyar Dolar)
1999	3907	-3,4	19,3	-0,4	20,06	11,6	10,1
2000	4130	6,8	22,8	-3,7	18,35	8,9	118,6
2001	3.021	-5,7	19,0	1,9	18,41	12,1	113,6
2002	3.492	6,2	17,3	-0,3	18,59	10,0	129,6
2003	4.559	5,3	16,1	-2,5	15,47	7,3	144,1
2004	5.764	9,4	18,4	-3,7	15,97	3,6	160,9
2005	7.022	8,4	20,1	-4,6	15,93	-0,1	169,9
2006	7.586	6,9	21,5	-6,1	16,55	-1,9	207,8
2007	9.240	4,7	21,8	-5,9	15,49	0,1	249,4
2008	10.438	0,7	20,2	-5,7	16,88	1,6	280,4
2009	8.559	-4,8	17,2	-2,3	13,1	5,1	268,8
2010	10.079	8,9	-	-	-	-	-

Kaynak: www.hazine.gov.tr, www.dpt.gov.tr.

2009 yılında, Türkiye’nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler ortalama yüzde 2,5 büyürken, Türkiye yüzde 4,8 küçülmüştür. Çin 2009 yılında yüzde 8,4, Hindistan yüzde 6.0 büyümüştür. ABD ekonomisi yüzde 2,6, Euro bölgesi yüzde 4.1, Japonya yüzde 5.2 küçülmüştür(DPT, 2011) Göstergeler mukayeseli analiz edildiğinde küresel ekonomik krizin Türkiye’nin iktisadi büyümesini önemli ölçüde etkilediği söylenebilir.

Fert başına düşen gelir 2003 yılından itibaren istikrarlı olarak artmış ancak 2009 yılında negatif büyümenin etkisi ile yaklaşık 2000 dolar azalmıştır.

Ulusal tasarruf oranlarına baktığımızda 1999 yılında GSYH oranı yüzde 20,06 iken 2009 yılında 13,1’e kadar düşmüştür. Ulusal tasarruf oranının düşmesi şüphesiz ki yatırım-tasarruf dengesini de sarsmış, toplam yatırım oranı düşmüş ve dış kaynak açığını artırmıştır. Buna bağlı olarak özel sektör borçları hızla artmış bu da kümülatif olarak Türkiye’nin dış borcunu artırmıştır.

2008 yılının son çeyreğinde Türkiye’de dış ticaret hacmi önemli ölçüde azalırken, yabancı sermaye çıkışları girişlerden daha fazla olmuş, GSYH azalmış ve işsizlik artmıştır. Küresel ekonomik kriz nedeniyle tüketici ve yatırımcıların güvenleri azalmıştır. (Togan, 2009:11) Dünya piyasalarında oluşan olumsuz beklentiler sonucu ihracat 2009 yılında yüzde 22 oranında ithalat ise yüzde 30,2 oranında azalmıştır. Yatırım harcamalarında yaklaşık üç puanlık düşüş olmuş 2008 yılında yüzde 20,2 olan yatırım/GSYH’a oranı 2009 sonu itibarıyla 17,2’ye düşmüştür.

Üretim düşüklüğü, satışların azalması, kapanan firmalar ve ödenmeyen çek ve senetler gibi faktörlerin etkisi ile vergi tahsilâtı azalmış öte yandan özel sektörün yatırımları askıya alması nedeniyle kamu kesimi

harcamaları artırmak zorunda kalmıştır. Bu nedenle 2009 yılı sonu itibariyle kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranlar 5,1' e yükselmiştir.

Makro ekonomik göstergeler analiz edildiğinde küresel ekonomik krizin Türkiye ekonomisine önemli ölçüde olumsuz etki ettiğini ancak 2000 yılından bu yana ekonomide yapılan reformlar sayesinde düzelen makro ekonomik dengenin çok ciddi bozulmadığını söyleyebiliriz.

1. 2008 KÜRESEL KRİZİNİN TÜRKİYE'NİN KONUT SEKTÖRÜNE ETKİSİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllardan beri dışsal ve içsel kaynaklı belirli aralıklarla krizlerle karşı karşıya kalmıştır. Kasım 2000 ve Şubat 2001 krizleri Türk ekonomisinde ciddi tahribata yol açmış ve krizin olumsuz etkilerinin giderilmesi için bir takım tedbirler alınmıştır. Özellikle finansal alanda bankacılık sektöründe yeniden yapılandırma programları çerçevesinde önemli reformlar yapılmıştır. Reel kesimde ise aynı ölçüde reform çalışmaları maalesef gerçekleşmemiştir. Ancak 2008'de ortaya çıkan küresel krizde Türkiye bir takım reformları yapan ve kriz tecrübesi olan bir ülke olarak krizi çok derin yaşamamıştır.

Türkiye'de 2007 yılında baş gösteren konut talebindeki azalma, seçim dönemi ve ekonomik ve siyasi belirsizlikler de durgunluk döneminde etkili olmuştur (İntes, 2011:4). Tüm bu olumsuzlukların neticesinde 2007 yılında başlayan ekonomik küçülme (yüzde 4,7), 2008 yılında da devam etmiştir (yüzde 0,7). 2008'in ilk çeyreğinden ardından küçülmeye başlayan GSYH, 2009'un ilk çeyreğinde yüzde 14,7 küçülerek dibe vurmuş ve takip eden üç dönem boyunca büyüme eğilimine girmiştir. Buna rağmen 2009 yılında ekonomide yüzde 4,8 küçülme yaşanmıştır. 2010 yılında ise yüzde 8,9 büyüme gerçekleşmiştir (Bkz. Tablo1; Şekil 1).Sektörler itibariyle krizin etkilerine bakıldığında; sanayi sektörü 2008'de bir önceki yıla göre yüzde 0,3 büyümüş; 2009'da ise yüzde 6,9 küçülmüştür. Bu rakamlar ticaret sektörü için sırasıyla -1,5 ve -8,6 olmuştur. Tarım sektörü ise 2008'de bir önceki yıla göre yüzde 4,3 büyürken, 2009'da bu oran yüzde 3,6'ya düşmüştür. Sanayi ve ticaret sektörleri 2010 yılında ulaştıkları yüzde 10'un üzerindeki büyüme oranı ile krizin etkisinden kurtulmuştur (Bkz. Tablo 3).

Tablo 3:GSYH ve Sektörlerin Büyüme Hızı (Yüzde)

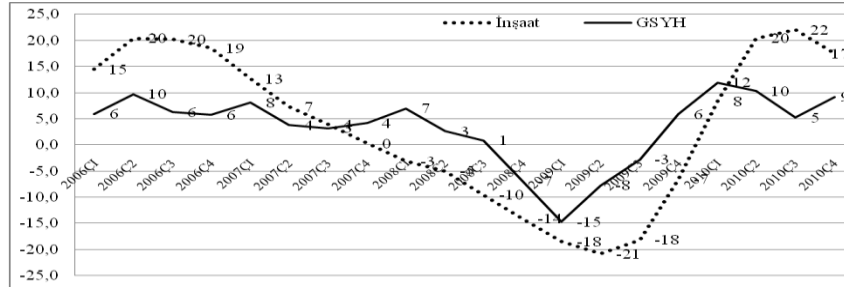
	2006	2007	2008	2009	2010
İnşaat	18,5	5,7	-8,1	-16,1	17,1
Sanayi	8,3	5,8	0,3	-6,9	12,9
Ticaret	5,8	5,3	-1,5	-8,6	11,5
Tarım	1,4	-6,7	4,3	3,6	1,6
GSYH	6,9	4,7	0,7	-4,8	8,9

Kaynak: www.dpt.gov.tr, 2011

İnşaat sektörü ise tarım, sanayi ve ticaret sektörleriyle kıyaslanamayacak düzeyde küresel krizden etkilenmiştir. 2006'da büyüme rekoruna sahip olan inşaat sektörü, 2007'de yedinci sıraya düşmüştür. 2008

ve 2009'da ise büyüme sıralamasında sonuncu olmuştur (Bkz. Tablo 1). 2008 yılında yüzde 8,1 küçülen sektör, kriz beklentisinin olduğu 2009 yılında ise yüzde 16,1 küçülmüştür. Özel sektör yatırımlarının durma noktasına gelmesi ile sektör ilk çeyrekte 18,4; ikinci çeyrekte 20,9 oranında küçülmüştür (İntes, 2011: 5). İnşaat sektörü üçüncü ve dördüncü çeyrekte toparlanmaya başlamıştır. 2010 yılında da sektör yüksek oranlı büyüme performansı sergilemiştir. 2010 birinci çeyreğinde yüzde 8,3 büyüyen sektör, ikinci çeyrekte 20,4 oranında büyümüştür. Sektör son dönemde de büyüme ivmesini devam ettirerek yüzde 22,1 oranında büyüme performansı sergilemiştir. Dördüncü dönemde 17,5 büyüyen inşaat sektörü 2010 yılını 17,1 oranında büyüme performansı ile kapamıştır (Bkz. Şekil 1).

Şekil 1: GSYH ve İnşaat Sektörünün Çeyrek Dönemler İtibariyle Büyüme Hızı (Yüzde)



Kaynak: www.dpt.gov.tr, (98 Temel Fiyatlarıyla-Bin TL).

Dünyanın pek çok ülkesinde uygulanan kriz önlemleri paketleri çerçevesinde kamu altyapı yatırımlarına ağırlık verilmiş olmasına karşın, Türkiye'de kamunun 2009 yılı yatırım harcamalarının yüzde 2,2; özel kesim yatırım harcamalarının ise yüzde 22,3 azalmış olması da inşaatın krizden en fazla etkilenen sektör olmasına yol açmıştır.

Tüm bunlara bağlı olarak küresel kriz, 2009'da inşaat sektörünü inşaat faaliyetinin azalmasından, inşaat malzemesi üretim ve ihracatının gerilemesine, konut stoklarındaki şişmeden, konut fiyatlarının dibe vurmasına, istihdamdaki azalmalardan, sektöre girdi veren alanlarda üretim azalmasına kadar oldukça geniş bir yelpazede hızla ve gittikçe derinleşerek etkisi altına almıştır (TMB, 2011: 24).

Tablo 4: İnşaat Sektöründe İstihdam Oranlarının Yıllar İtibariyle Gelişimi

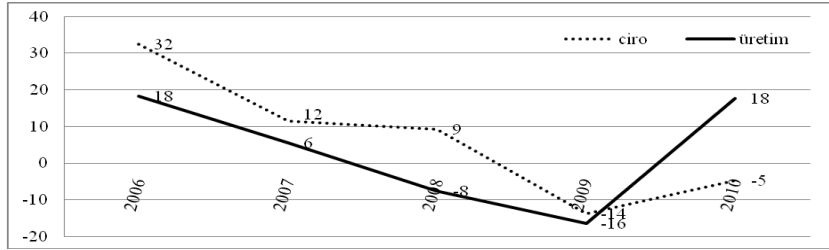
Yıl	Tarım Dışı İstihdam	İnşaat Sektörü İstihdam	İnşaat Sektörü İstihdam Büyüme (yüzde)	İnşaat Sektörü/Tarım Dışı İstihdam (yüzde)	İnşaat Sektörü/Toplam İstihdam (yüzde)
2005	15.553.000	1.171.000	-	7,5	5,3
2006	15.241.000	1.189.000	1,5	7,8	5,6
2007	15.588.000	1.224.000	2,9	7,8	5,7
2008	15.959.000	1.125.000	-8	7,0	5,9
2009	16.324.000	1.297.000	15,2	7,9	6,1
2010	17.082.000	1.442.000	11,1	8,4	6,3

Kaynak: www.intes.org.tr, www.dpt.gov.tr, 2011.

İnşaat sektöründe yaşanan küçülmenin istihdam üzerinde de olumsuz etkileri yukarıdaki tabloda verilmektedir. Buna göre 2007 yılında sektörde istihdam edilen kişi sayısı 1,2 milyon iken, 2008’de bu rakam yüzde 8 küçülerek 1,1 milyona gerilemiştir. Bu yıl itibariyle aynı zamanda sektör istihdamının tarım dışı istihdama oranı yüzde 7,8’den yüzde 7’ye düşmüştür. Kriz döneminde toplam istihdam içindeki oranda ise bir küçülme yaşanmamıştır. Sektörde 2009 yılında artmaya başlayan istihdam oranları, 2010’da da devam etmiştir (Bkz.Tablo 2).

Küresel kriz, istihdamın yanında inşaat sektörünün ciro ve üretim endekslerinde de azalmalara neden olmuştur. Gerek inşaat üretimi ve gerekse inşaat ciro endeksinde yıllık ortalama cinsinden 2006-2009 yılları arasında küçülme yaşanmıştır. 2007’de ciro endeksi büyüme oranı yüzde 32’den yüzde 12’ye; üretim endeksi de yüzde 18’den yüzde 6’ya düşmüştür. 2009 itibariyle ciro ve üretim endeksleri sırasıyla yüzde 14 ve yüzde 16 küçülmüştür. Ciro ve üretim endeksleri 2010 yılında toparlanmaya başlamıştır (Bkz Şekil 2).

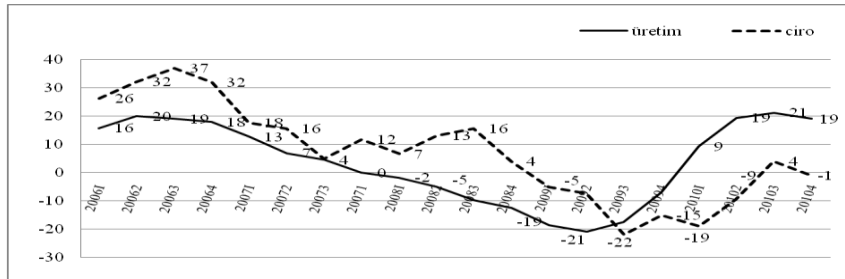
Şekil 2: Yıllık Ortalama Ciro ve Üretim Endeksi Değişimi (Yüzde)



Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

Önceki yılın aynı dönemine göre ciro ve üretim endeksi değişimlerine bakıldığında ise üretim endeksinin 2006 yılı ikinci çeyreğinden 2009 yılı ikinci çeyreğine kadar sürekli küçüldüğü görülmektedir. Ciro endeksi ise 2006 üçüncü çeyrekte 2007 üçüncü çeyreğe kadar küçülmüş; 2008’in üçüncü çeyreğine kadar dalgalanmaya devam etmiş, ardından 2009’un üçüncü çeyreğine kadar küçülmüştür (Bkz. Şekil 3).

Şekil 3: Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Ciro ve Üretim Endeksi Değişimi (Yüzde)



Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

2008 yılı kriz yılı olarak kabul edilirken 2009 yılında konut sahipliğinde yüzde 4,1 oranında artış yaşanmıştır. Krize rağmen gerçekleşen bu artışın çeşitli nedenleri söz konusudur: Bunların başında, konut stoklarındaki şişkinlik, konut üreticilerinin nakit sıkıntısına düşmüş olması, kriz nedeniyle fiyatların düşmesi, yılın ilk çeyreğinde uygulanan vergi indirimleri ve kredi faiz oranlarındaki düşüşlerin etkisiyle talebin canlanması ve nakit sıkıntısını aşmak isteyen inşaatçıların mevcut konut stoklarını eritme yarışına girmeleri yer almaktadır (TMB, 2011: 24).

Konut sahipliği büyüme hızının ve GSYH'deki payının irdelendiği aşağıdaki şekilde 2005-2007 arasında her iki başlıkta da düşme yaşanırken, 2008-2009 yıllarında bir artış ve 2010 yılında tekrar küçülme gözlenmektedir. Buna göre konut sahipliğinin GSYH'deki payı 2005'te yüzde iken, 2007'de 4,7'ye düşmüş; 2009'da 5,2'ye yükseldikten sonra 2010'da bu oran 4,8'e gerilemiştir. Aynı yönde hareketlerin izlendiği konut sahipliği büyüme hızı 2005'te yüzde 3,6 iken, 2007'de yüzde 2,1'e gerilemiş; 2009'da ulaştığı 2,6'lık büyümenin ardından 2010'da sadece yüzde 1,9 büyümüştür (Bkz. Şekil 4).

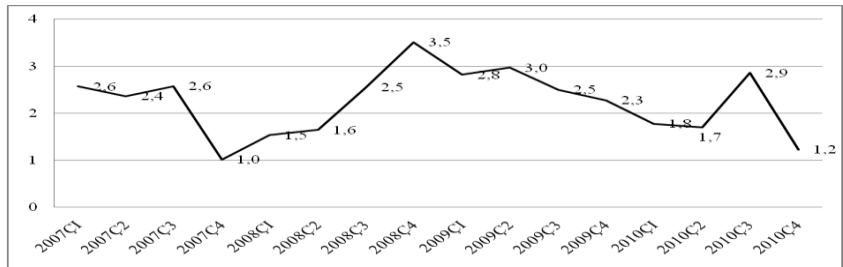
Şekil 4: Konut Sahipliği Büyüme Hızı ve GSYH'deki Payı (Yüzde)



Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

Konut sahipliği büyüme hızının çeyrek dönemler itibariyle irdelendiği aşağıdaki şekilde ise 2007'nin dördüncü çeyreğinden sonra büyümeye başlayan konut sahipliğinin 2008 dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,5 büyüyerek zirveye çıktığı görülmektedir. Konut sahipliği büyüme oranı 2009'un ikinci çeyreği hariç 2010'un ikinci çeyreğine kadar sürekli düşmüştür. Üçüncü çeyrekte yüzde 2,9'a yükselen oran, son çeyrekte tekrar yüzde 1,2'ye düşmüştür (Bkz. Şekil 5).

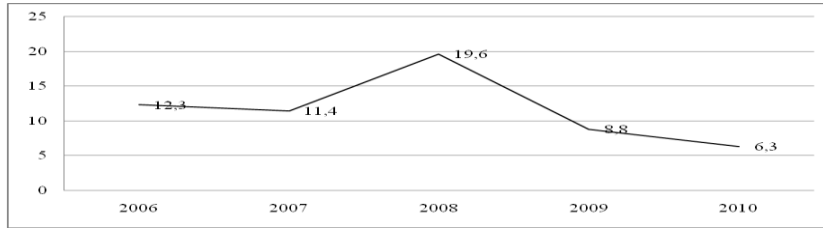
Şekil 5: Konut Sahipliğinin Çeyrek Dönemler İtibariyle Değişimi (Yüzde)



Kaynak: www.dpt.gov.tr, 2011

Aşağıdaki şekilde ise 2006-2010 yılları arasındaki konut fiyatlarında yaşanan değişimler incelenmektedir. Konut fiyatlarında 12 aylık yüzde ortalamaların dikkate alındığı şekilde, 2007’de bir önceki yıla göre ortalama 1,4 düşen konut fiyatlarının, 2008’de yüzde 19,6 arttığı gözlenmektedir. Konut fiyatları zirve yaptığı 2008 yılının ardından 2009 ve 2010’da merhaleli olarak düşmüştür. 2009 yılı büyüme oranı yüzde 8,8’e gerilerken, bu rakam 2010’da yüzde 6,3’e kadar düşmüştür (Bkz. Şekil 6).

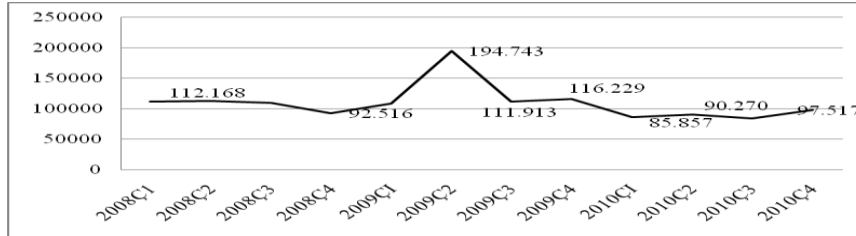
Şekil 6: Konut Fiyatları Değişim Oranı (12 Aylık Ortalama, Yüzde)



Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

Konut satış rakamlarının incelendiği aşağıdaki şekilde küresel konut krizinin etkileri daha ayrıntılı olarak görülebilmektedir. 2008’in ikinci çeyreğinden itibaren düşmeye başlayan konut satışları dördüncü çeyrekte 92 bin 516’ya düşmüştür. 2009’un ilk iki çeyreğinde artan satışlar, üçüncü çeyrekte 111 bin 913’e gerilemiştir. 2009 dördüncü çeyreğinde 116 bini aşan konut satışı, 2010’nun ilk çeyreğinde 85 bine kadar düşmüş, son çeyrekte ise 97 bine ulaşmıştır (Bkz. Şekil 7).

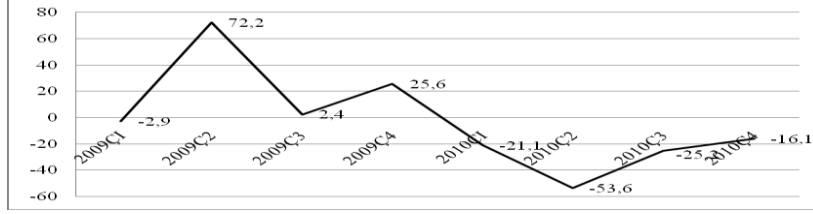
Şekil 7: Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Satışları (Adet)



Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

Çeyrek dönemler itibariyle satışı gerçekleşen konutlardaki değişimler aşağıdaki şekilde verilmektedir. Buna göre bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 2009’un ikinci ve dördüncü dönemlerinde sırasıyla yüzde 72,2 ve yüzde 25,6 oranlarında konut satışında artış kaydedilmiştir. 2009’un ardından ikinci çeyrek dönem boyunca konut satışları küçülmüş, 2010’un üçüncü ve son çeyreğinde ise tekrar büyümüştür (Bkz. Şekil 8).

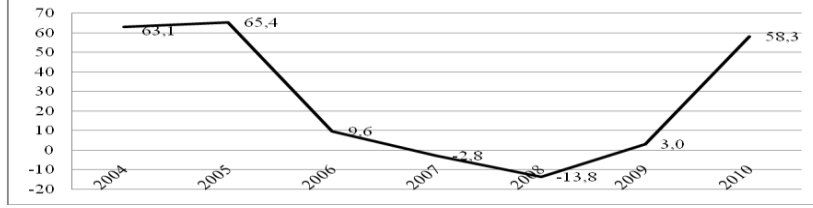
Şekil 8: Konut Satışlarında Çeyrek Dönemler İtibariyle Değişim (Yüzde)



Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

Türkiye’de yapı ruhsatına göre inşa edilen daire sayısı 2005’de 545 bini aşarak yüzde 65,4’lük bir büyüme performansı ile göz doldurmaktadır. Ancak bu büyüme performansı takip eden yıllarda korunamamıştır. 2006 yılında sadece yüzde 9,6 büyüyen daire sayısı, 2007’de yüzde 2,8 küçülerek 581 bin 29’a gerilemiştir. 2008’de ise inşa edilen daire sayısı bir önceki yıla göre yüzde 13,8 küçülerek 501 bine düşmüştür. 2009’da ilave olarak sadece 15 bin konut inşaatı yapılırken, 2010 yılında gerçekleşen yüzde 58,3 büyümeyle konut sayısı 800 bini aşmıştır (Bkz. Şekil 9).

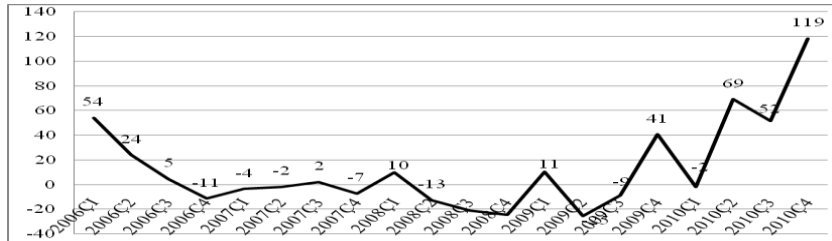
Şekil 9: Yıllar İtibariyle Konut İnşaatı Değişimi (Yüzde)



Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

Çeyrek dönemler itibariyle inşa edilen daire sayıları aşağıdaki şekilde verilmektedir. Buna göre 2006 dördüncü çeyrekte bir önceki yıla göre yüzde 11 küçülen inşa edilen daire sayısı 2008 birinci çeyrekte ise yüzde 10 büyümüştür. Takip eden üç çeyrek boyunca sürekli azalan daire inşaatı, 2009’un birinci çeyreğinde ise yüzde 11 büyümüştür. İkinci çeyrekteki küçülmenin ardından günümüze kadar dalgalı bir şekilde giderek büyüyen bir performans yakalanmıştır (Bkz. Şekil 10).

Şekil 10: Bir Önceki Yılın Aynı Çeyreğine Göre Daire Sayısı Değişimi (Yüzde)



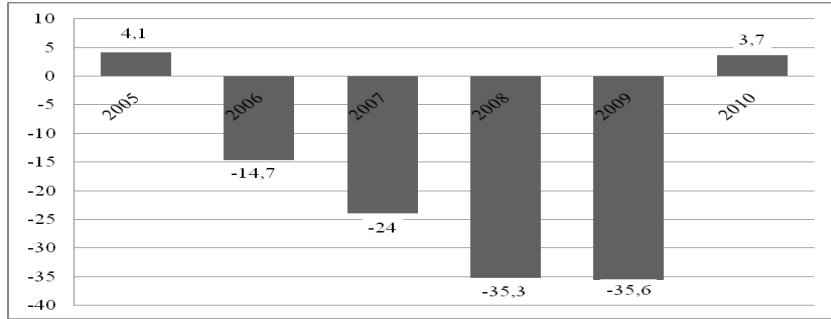
Kaynak: www.tuik.gov.tr, 2011.

3. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE EKONOMİK KRİZİN KONUT SEKTÖRÜNE ETKİSİ

3.1. Amerika Birleşik Devletleri Konut Sektörü

ABD konut ruhsatları sayısındaki değişim, 2006 yılından itibaren başlayarak 2009 yılına kadar sürekli küçülmüştür. 2006 yılında bir önceki yıla göre yüzde 14,7 küçülen konut ruhsatları değişimi, 2007’de yüzde 24’e düşmüştür (1,3 milyon konut). 2008 yılında yüzde 35,3’e gerileyen konut ruhsatları değişimi, 2009 yılında yüzde 35,6 ile dibe vurmuştur (583 bin konut). Sektörün toparlanmaya başladığı 2010 yılında konut ruhsatları yüzde 3,7 büyümüştür (Bkz. Şekil 11).

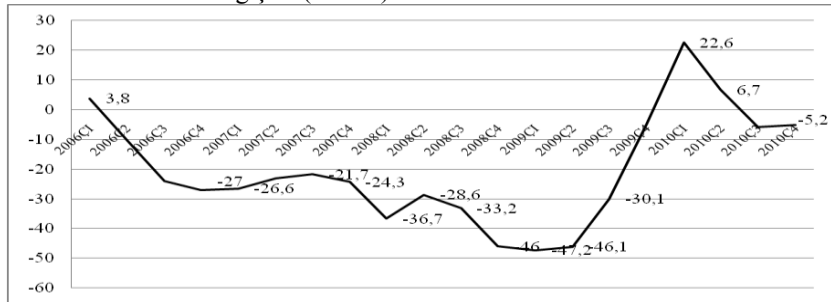
Şekil 11: ABD’de Konut Ruhsatları Değişimi (Yüzde)



Kaynak: www.census.gov, 2011.

ABD konut ruhsatları sayısındaki değişim 2006 yılı tüm çeyrekleri boyunca sürekli küçülmüştür. 2007 yılı ilk üççeyreğinde büyüme eğiliminde olan konut ruhsatları, son çeyrekle birlikte küçülmeye başlamış, 2008 son çeyreğinde ise yüzde 46 oranında küçülmüştür. 2009 ilk çeyreğinde yüzde 47,2 ile dibe vuran büyüme oranı, son üççeyrekte dramatik bir iyileşme kaydetmiştir. 2010 yılı ilk çeyreğinde yüzde 22,6 oranında büyümenin ardından son iki çeyrekte yüzde 5,7 ve 5,2 küçülme yaşanmıştır (Bkz. Şekil 12).

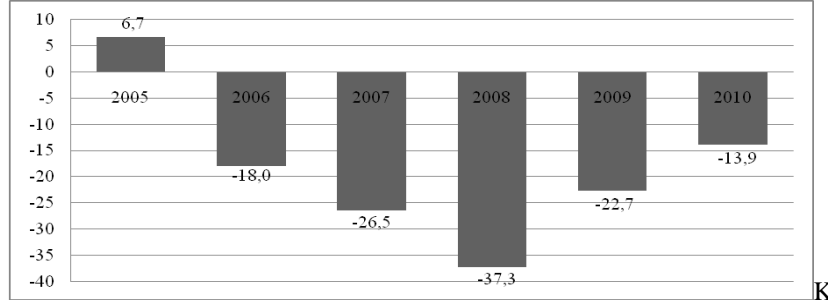
Şekil 12: ABD’de Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Ruhsatları Değişimi(Yüzde)



Kaynak: www.census.gov, 2011.

ABD’de yıllar itibariyle satışı gerçekleştirilen ev sayılarına bakıldığında 2006-2010 yılları arasında sürekli azalan bir eğilim görülmektedir. 2006 yılında bir milyonun üzerinde olan ev satışı, 2010 yılında 323 bine kadar düşmüştür. Ev satışı büyüme oranı 2006’da bir önceki yıla göre yüzde 18 azalırken, bu oran 2007’de yüzde 26,5’e; 2008’de ise yüzde 37,3’e düşmüştür. 2009 ve 2010 yılları için bu oran sırasıyla yüzde 22,7 ve 13,9’dur (Bkz. Şekil 13).

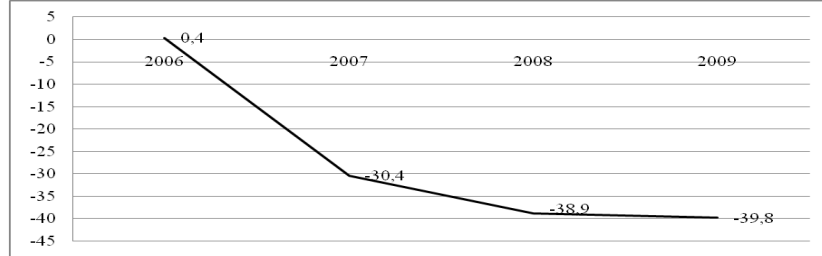
Şekil 13: ABD’de Konut Satışları Değişimi (Yüzde)



aynak: www.census.gov, 2011.

Kriz aynı zamanda ABD’de satılmak üzere inşa edilen konut sayısında da küçülmelere neden olmuştur. 2006-2009 yıllarındaki değişimlerin verildiği aşağıdaki şekilden de görüldüğü gibi, 2007 yılında yüzde 30,4 azalan satış amaçlı konut inşaatı, 2008 ve 2009 yıllarında da düşmeye devam etmiştir.

Şekil 14: ABD’de Satılmak Üzere İnşa Edilen Konutlardaki Değişim (Yüzde)



Kaynak: <http://www.census.gov>, 2011.

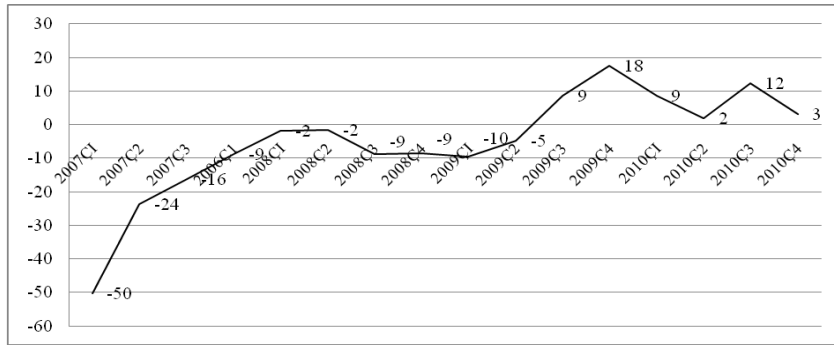
Kriz aynı zamanda ülkedeki konut fiyatlarını da önemli düzeyde etkilemiştir. Tek kişilik aile konut fiyatlarında 2006’da bir önceki yıla göre yüzde 4,5 artan fiyat endeksi, 2007’de sadece yüzde 0,1 büyümüştür. Krizin etkilerinin had safhada hissedildiği 2008 yılında fiyat endeksi yüzde 5,1 küçülmüştür. 2009 itibariyle bu oran 4,4’e gerilemiştir.

3.2. Almanya Konut Sektörü

Almanya’da konut sektöründe verilen daire ruhsatları incelendiğinde 2007 yılında bir önceki yıla göre yüzde 27,6 küçülme yaşandığı görülmektedir. 2008’de 5,4’e gerileyen küçülme oranı, takip eden yıllarda

büyümüştür. Çeyrek dönemler itibariyle konut ruhsatlarındaki değişimin ele alındığı aşağıdaki şekilde, küresel krizin Almanya konut sektörünü özellikle 2007 yılı birinci çeyreğinde etkilediği görülmektedir. Bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 50 azalan daire ruhsatları 2008'in ikinci çeyreğine kadar artmaya başlamıştır. Ardından 2009'un ilk iki çeyreğinde tekrar bir gerileme süreci yaşanırken, son iki çeyrekte ise daire ruhsatlarında artış kaydedilmiştir (Bkz. Şekil 15).

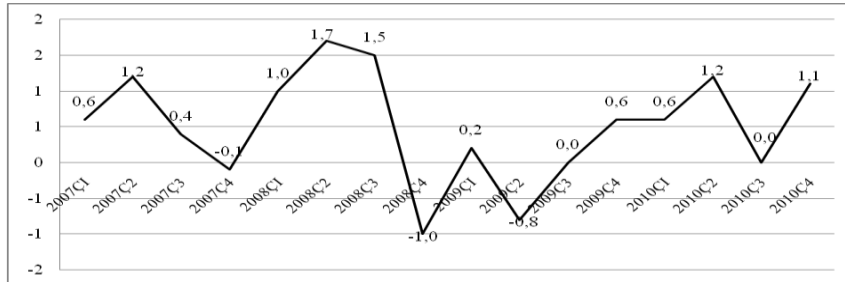
Şekil 15: Almanya'da Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Ruhsatları Değişimi (Yüzde)



Kaynak: <http://epp.eurostat.ec>, 2011.

Konut fiyatları incelendiğinde ise Almanya'da konut fiyatları endeksinin 2005-2007 arasında sürekli arttığı görülmektedir. 2008'de değişmeyen konut fiyat endeksi büyüme oranı, 2009'da dramatik bir şekilde düşerek yüzde 0,1'e gerilemiştir. 2010'da ise bir önceki yıla göre yüzde 2,1 büyümüştür. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaşanan değişimlere itibariyle 2008 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 1 küçülme dikkat çekmektedir. 2009'un ikinci çeyreğinde yaşanan yüzde 0,8 küçülmenin ardından üçüncü çeyreğinde yüzde 0 büyüme; son çeyreğinde ise yüzde 0,6 büyüme kaydedilmiştir. 2010 yılı son çeyreğinde ise konut fiyatları yüzde 1,1 büyümüştür (Bkz. Şekil 16).

Şekil 16: Almanya'da Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Fiyatları Değişimi (Yüzde)

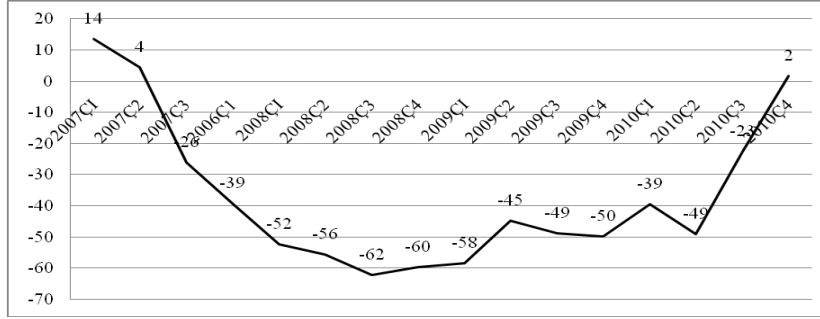


Kaynak: <http://epp.eurostat.ec>, 2011.

3.3. İspanya Konut Sektörü

İspanya konut ruhsatlarında ise 2007 yılında yüzde 15,1 küçülme ile etkisini gösteren kriz, 2008’de yüzde 57,2’lik küçülme ile en yüksek düzeye ulaşmıştır. Konut sayıları 2009’da yüzde 51, 2010’da ise yüzde 30 azalmıştır. Çeyrek dönemler itibariyle bakıldığında ise 2007 birinci çeyrekte başlayıp, 2008 son çeyreğe kadar konut ruhsatlarının sürekli küçüldüğü gözlenmektedir. 2009 ilk iki çeyrekte artan büyüme, son iki çeyrekte ise tekrar küçülmüştür. 2010 yılında toparlanma süreci devam etmiştir (Bkz. Şekil 17).

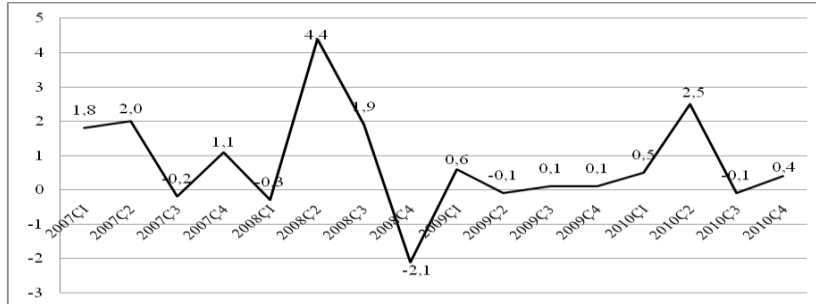
Şekil 17: İspanya’da Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Ruhsatları Değişimi (Yüzde)



Kaynak: <http://epp.eurostat.ec>, 2011.

İspanya konut fiyatları endeksi ise 2007, 2008 ve 2009’da sırasıyla yüzde 5; 4,7 ve 1 oranında küçülmüştür. 2010’da ise konut fiyatları endeksi yüzde 2,5 oranında artmıştır. 2008 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 2,1 küçülme ile dibe vuran konut fiyatları endeksi, 2009 yılı ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 0,6; yüzde -0,1; son iki çeyrekte ise yüzde 0,1 oranında değişmiştir. 2010 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5; son çeyrekte ise yüzde 0,4 büyüme kaydedilmiştir (Bkz. Şekil 18).

Şekil 18: İspanya’da Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Fiyatları Değişimi (Yüzde)

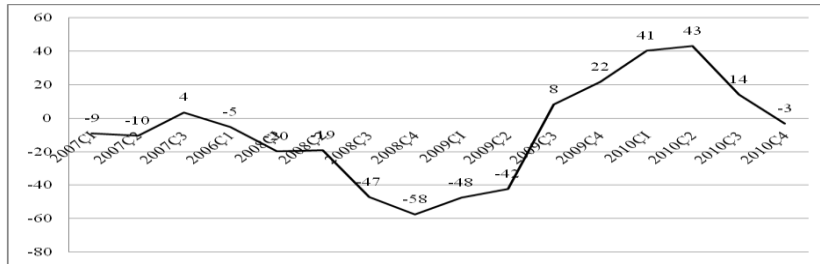


Kaynak: <http://epp.eurostat.ec>, 2011.

3.4. İngiltere Konut Sektörü

İngiltere ekonomisinde de 2007’de hissedilen krizin gerçek etkisi 2008 yılında kendini göstermiştir. Bu yıl itibariyle yüzde 35,2 küçülen konut ruhsatları, 2009’da yüzde 24 küçülmüştür. 2010 yılında yüzde 22,8’lik büyüme oranına ulaşılmıştır. 2008’in son çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 58 azalan konut ruhsatları, 2010 yılı ikinci yarısına kadar önemli düzeyde artmıştır. Son iki çeyrekte konut ruhsatları azalmıştır (Bkz. Şekil 19).

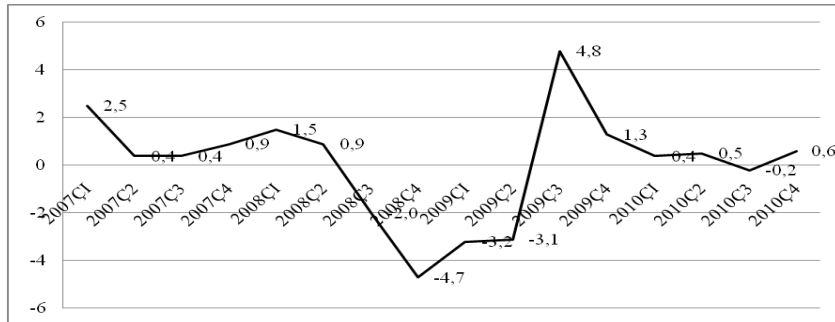
Şekil 19: İngiltere’de Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Ruhsatları Değişimi (Yüzde)



Kaynak: <http://epp.eurostat.ec>, 2011.

İngiltere’de konut fiyatları değişimi 2007 yılında bir önceki yıla göre sabit kalmasına rağmen (yüzde 4,7), 2008’de yüzde 0,9’a gerilemiştir. Krizin konut fiyatları üzerindeki etkisi 2009 yılında çok derin boyutlara ulaşmıştır. Bu yıl itibariyle konut fiyatları endeksi bir önceki yıla göre yüzde 7,1 küçülmüştür. 2010 yılında ise yüzde 3,4’lük bir büyüme yaşanmıştır. 2008’in birinci çeyreğinde itibaren başlayan konut fiyatlarındaki küçülme eğilimli değişim, 2009 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5 ile dibe vurmuştur. 2009’un ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 3,2 ve 3,1 oranında küçülen konut fiyatları, son iki çeyrekte büyümüşür (yüzde 4,8 ve yüzde 1,3). 2010 yılı üçüncü çeyreği hariç diğer dönemlerde büyüme kaydedilmiştir (Bkz. Şekil 20).

Şekil 20: İngiltere’de Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Fiyatları Değişimi (Yüzde)

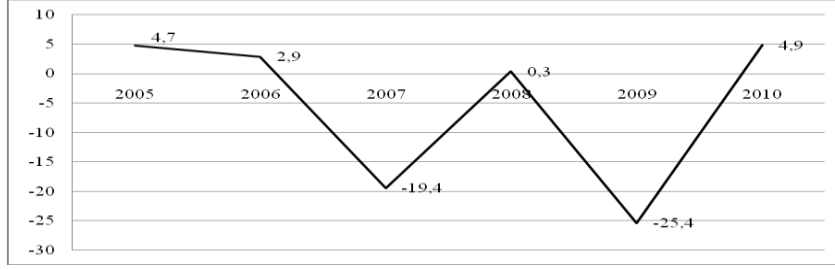


Kaynak: <http://epp.eurostat.ec>, 2011.

3.5. Japonya Konut Sektörü

Küresel krizin Japonya’da 2006 yılında daralma sürecine giren sektörü 2007 yılında yüzde 19,4 küçülerek etkilemiştir. Konut üretiminin 2008 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,3 büyümesine rağmen, 2009 yılında sektör dibe vurmuştur. 2008 yılına göre yüzde 25,4 küçülen sektör, 2010’da toparlanmaya başlamıştır (Bkz. Şekil 21).

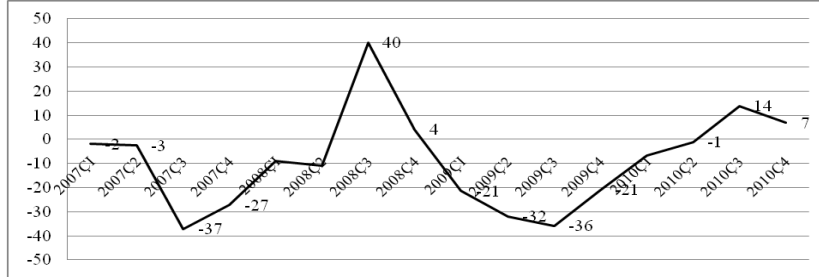
Şekil 21: Japonya’da Konut Üretimindeki Değişim (Sayı, Yüzde)



Kaynak: www.mlit.go.jp, 2011.

2008 üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 40 büyüyen sektör, takip eden 5 dönem boyunca sürekli küçülmüştür. 2009’un ilk çeyreğinde itibaren giderek artan küçülme oranı son çeyrekte yüzde 36’ya ulaşarak dip yapmıştır. 2010 yılı ilk çeyreğinden itibaren konut üretimi artmaya başlamıştır (Bkz. Şekil 22).

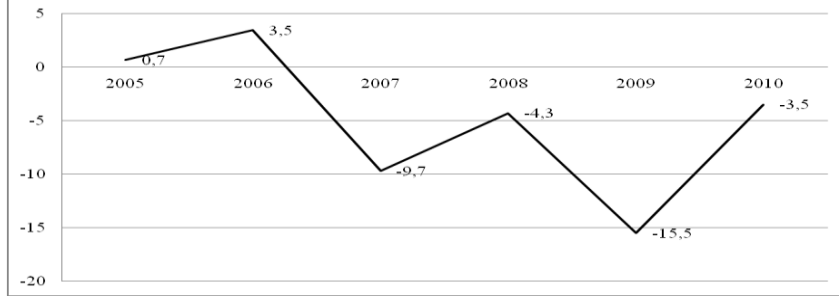
Şekil 22: Japonya’da Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Üretimindeki Değişim (Sayı, Yüzde)



Kaynak: www.mlit.go.jp, 2011.

Ülkede üretilen konutların değerlerinin dikkate alındığı aşağıdaki şekilde, 2007 ve 2009’da bir önceki yıla göre küçülmeler dikkate çekmektedir. 2007 yılında bir önceki yıla göre üretilen konutların değerlerinde yüzde 9,7’lik bir küçülme yaşanırken, 2008 yılında bu oran yüzde 4,3’e gerilemiştir. 2009 yılında ise yüzde 15,5’e düşen konut üretimi değeri 2010 yılında toparlanmaya başlamıştır.

Şekil 23: Japonya’da Konut Üretim Değerinde Değişimi (Milyon Yen, Yüzde)



Kaynak: <http://www.stat.go.jp>, 2011.

SONUÇ

Küresel ekonomik kriz Türkiye ekonomisini 2008 ve 2009 yılında önemli ölçüde olumsuz etkilemiştir. Makro ekonomik veriler incelendiğinde hemen hemen bütün göstergelerin krizden olumsuz yönde etkilendiği anlaşılmaktadır. GSYH'nın en önemli bileşeni olan inşaat sektörü tarım, sanayi ve ticaret sektörleriyle kıyaslanamayacak düzeyde küresel krizden etkilenmiştir. 2006'da büyüme rekoruna sahip olan inşaat sektörü, 2007'de yedinci sıraya düşmüştür. İnşaat sektöründe oluşan durgunluk ve gerileme diğer sektörleri de etkilemiş ve 2009 yılında GSYH'nin yüzde 4,8 küçülmesinde en önemli etki yapmıştır. Sektörel olarak bakıldığında inşaat sektörü 2009 yılında yüzde 16,1 ile en fazla gerileme gösteren sektör olmuştur.

Türkiye'de inşaat sektörünü küresel kriz nedeniyle durgunluk ve gerileme sürecine girmiş ve somut sonuçlar ortaya çıkmıştır. Bu süreçte inşaat faaliyetleri azalmış, inşaat malzemesi üretim ve ihracatı gerilemiş, konut stoklarında önemli ölçüde artış olmuş, konut fiyatları dibe vurmuş ve istihdamda azalmalar meydana gelmiştir.

Konut sektöründe meydana gelen bu gerileme bir yandan müteahhitlerin fiyat kırmalarına öte yandan devletin vergi indirimlerine gitmesine rağmen sektörü krizin etkisinden kurtaramamıştır. Böyle bir dönemde konut sahipliğinin yüzde 4,1 artmış olması ilginç bir gelişmedir. Bu artışa sebep olan temel faktör piyasada konut fiyatlarının son yılların en düşük seviyesine inmiş olmasıdır.

Ülkelerarası mukayese yaptığımızda küresel krizin birçok ülkenin inşaat sektörünü olumsuz etkilediği görülmektedir ABD, Almanya, İspanya, İngiltere ve Japonya gibi ülkelerde inşaat sektörü küresel krizden önemli ölçüde etkilenmiştir.

KAYNAKÇA

1. ALANTAR, Doğan, (2008), “Küresel Finansal Kriz: Nedenleri ve Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme”, Maliye ve Finans Yazıları Sayı:81, <http://www.finanskulup.org.tr/maliyefinans/maliyefinans.html>, 10.09.2010.
2. APAK, Sudi, (2009), “Küresel Kriz ve Türkiye”, **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, 42, ss.26-39.
3. AUERBACH, Alan J. and William G. Gale, (2009), “TheEconomicCrisisand Financial Crisis: 2009 and Beyond”, www.brookings.edu, 10. 11. 2010.
4. BLANCHARD, Olivier, Jaime CRUANA, andReza MOGHADAM, (2009), “İnitialLessons of theCrisis” www.imf.org. External, ss. 1-12, 20.08.2010.Crisis, an Update”, CEPR DiscussionPaper7901.
5. Hazine Müsteşarlığı, “Makro Ekonomik Göstergeler”, www.hazine.gov.tr, 06.12.2011.
6. GREENSPAN, Alan, (2010) “TheCrisis”, [www. brooking.edu](http://www.brooking.edu), 20.08.2010.
7. CensusBureau, “Konut Satış Finansmanı”, <http://www.census.gov /const /C25Ann/sfforsalefinance.pdf>, 01.06.2011.
8. CensusBureau, “Konut Ruhsatları”, <http://www.census.gov /const /www /C40/table1.html>, 01.06.2011.
9. Japonya Toprak, Altyapı, Ulaştırma ve Turizm Bakanlığı, “İnşaat İstatistikleri”, <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/stat-e.htm>, 01.06.2011.
10. Japonya İstatistik Kurumu, “Aylık İnşaat İstatistikleri”, <http://www.stat.go.jp/english/data/getujidb/index.htm>, 01.06.2011.
11. İNTES, (2011), “İnşaat Sektörü Sorunları ve Çözüm Önerileri”, http://www.intes.org.tr/content/sector_degerlendirme_2011.pdf, 06.11.2011.
12. KORKMAZ, Esfender ve Arzu Tay, “Küresel Kriz, Türkiye’ye Etkileri ve Çözüm Önerileri”, www.esfenderkorkmaz.com, 05.12. 2010.
13. MISHKIN, Frederic S., (1996), “UnderstandingFinianialCrises: A Devolving Country Perspective”, <http://www.columbia.edu/~rhc2/Spring2005/Papers/mishkin.pdf>, 15.01.2012.
14. SANCAK, Ercan, Celalettin Sıvacı ve Ali Y.Eker, (2011), “Türkiye’de Ekonomik Kriz Sürecinde Ve Sonrasında Kamu Kaynaklarının İstihdamı Artırıcı Yönde Kullanımı”, Küreselleşme ve Kamu Yönetiminde Dönüşüm, Edt:Ahmet Kesik, Hasan Canbolat, Seçkin Yay., Ankara, ss. 337-357.

15. TOGAN, Sübidey, (2009), “Küresel Kriz ve Türkiye”, **TİSK Akademi**, 4(2), ss.6-25.
16. DPT, “Uluslar Arası Ekonomik Göstergeler”, www.dpt.gov.tr, 01.09.2011.
17. Avrupa Birliği, “Kısa Dönem İş İstatistikleri”, www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/short_term_business_statistics/data/database, 30.05.2011.
18. Türkiye Müteahhitler Birliği, “Dönem Raporu, 2011”, http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/faaliyet_raporu_2011_son.pdf
19. TÜİK, “İnşaat İstatistikleri”, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?tb_id=62&ust_id=9, 06.11.2011.