

## **İpotekli Konut Finansmanı Sisteminde Gelir/Servet Kısıtı ve Sonuçları: Yoksulluk, Gecekondu Olgusu ve TOKİ İçin Bazı Öneriler**

Yener COŞKUN  
ycoskun@spk.gov.tr

Kürşat YALÇINER  
yalciner@gazi.edu.tr

### **Income/Wealth Constraint in Mortgage Finance and its Consequences: Some Suggestions for Poverty, Shanties and TOKİ**

#### **Abstract**

However mortgage finance would support housing ownership, the system is mostly dysfunctional in Turkey. Based on literature and comparative data analysis, we search the components of income/wealth constraint and its consequences in housing finance, as the essential constraint of the development of mortgage system and housing ownership. We first conclude that income/wealth constraint and shanty problems are fundamental socio-economic limits of the development of mortgage finance. Secondly, TOKİ system, emerged also because of the above problems, has important risks. We suggest that optimal housing subsidy system may minimize current problems and support further development in mortgage system in Turkey.

**Keywords** : Housing Finance, Mortgage, TOKİ, Poverty, Shanties.

**JEL Classification Codes** : R31, I38, G21.

#### **Özet**

İpotekli konut finansmanı sisteminin (İKFS) konut sahipliğini uygun finansman koşullarında desteklemesi beklenmekle birlikte, ülkemizde İKFS işlevini yerine getirememektedir. Literatür taraması ve karşılaştırmalı veri analizi çerçevesinde yapılan çalışmamızın araştırma sorusunu; İKFS'nin gelişmesinin ve konut sorununun asgariye indirilmesinin önündeki kısıtların başında gelen gelir/servet yetersizliği sorununun niteliği ve bu kapsamda karşılaşılan başlıca sonuçların neler olduğu oluşturmaktadır. Araştırma sonucunda, gelir/servet yetersizliğinin ve gecekondu sorununun İKFS'nin gelişmesinin önündeki temel sosyo-ekonomik sınırlar olduğu ve bunların da etkisiyle büyüyen TOKİ sisteminin risklerinin bulunduğu belirlenmiştir. Çalışmada bir çözüm önerisi olarak, konut finansmanına yönelik optimal bir teşvik sistemi tasarımının anılan sorunların asgariye indirilmesini ve İKFS'nin gelişmesini destekleyebileceği ileri sürülmektedir.

**Anahtar Sözcükler** : Konut Finansmanı, Mortgage, TOKİ, Yoksulluk, Gecekondu.

### Acknowledgement

This paper is expanded version of the following conference paper: “**Yoksulluk, Gecekondu Olgusu ve İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Doğal Sınırları (Poverty, Shanties, and Natural Boundaries of Mortgage Finance)**”. Coşkun, Yener & Kürşat Yalçiner (2011), 12<sup>th</sup> National Congress of Social Sciences, December 14-16, 2011, METU. Book of Abstract, p. 237. The views expressed in this paper, based on Ph.D dissertation of Dr. Yener Coşkun, are solely those of the authors and do not necessarily represent the affiliated institutions.

### Beyan

Bu çalışma künyesi aşağıda yer verilen bildirinin önemli ölçüde gözden geçirilmiş ve düzeltilmiş halidir. “Coşkun, Yener & Kürşat Yalçiner (2011), “**Yoksulluk, Gecekondu Olgusu ve İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Doğal Sınırları**”, 12. Ulusal Sosyal Bilimler Kongresi, 14–16 Aralık 2011, ODTÜ. Bildiriler Kitabı, s. 237. Yener Coşkun’un doktora tezi kapsamında hazırlanan bu çalışmada ileri sürülen görüşler yazarlara ait olup, yazarların bağlantılı olduğu kurumların görüşlerini yansıtmaz.

## 1. Giriş

İpotekli konut finansmanı sistemi (İKFS), piyasa mekanizmasına dayalı konut finansmanında kullanılan önemli araçlar arasında yer almaktadır. 2000–2001 bankacılık krizi sonrasında ülkemiz ekonomisindeki yeniden yapılanma, 2000’li yılların ortalarından itibaren küresel finansal piyasalarda gözlenen likidite bolluğunun ülkemiz finansal piyasalarına olumlu yansımaları ve 2007 yılında yürürlüğe giren 5582 sayılı (Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında) Kanun’dan kaynaklanan olumlu etkilerle birlikte İKFS ülkemiz gündeminde de önemli bir yere sahip olmuştur.

Fiyat erişilebilir konut finansmanını kolaylaştırması ve alt/orta gelir grubunun konut sorununun çözümlenmesine yönelik bir önceliğinin bulunması durumunda, İKFS’nin sosyal politika ve onun özelinde konut politikaları bağlamında önemli bir araç haline gelebileceği düşünülebilir. İKFS’nin gelişmesi formel konut finansmanının yaygınlaşmasını sağlayacak koşulların varlığı ile ilişkilidir. İKFS birincil piyasasındaki kredi kurumları tarafından tahsis edilen ipotekli konut kredilerine özellikle alt/orta gelir grubunun erişiminin artması İKFS’nin gelişmesinin ön koşulları arasında yer almaktadır. Bununla birlikte, diğer gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) olduğu gibi, ülkemizde de gelir/servet yetersizliği/eşitsizliği, düşük ücretli/kayıt dışı istihdamın ve işsizliğin yaygın olması, istikrarsız piyasa koşullarının ve kurumsal eksiklerin konut finansmanını güçleştirilmesi ve konut edinimine yönelik kamusal teşviklerin yetersiz olması gibi sosyo-ekonomik koşullar; konut gereksinimi olan alt/orta gelir grubunun İKFS’ye erişimini olumsuz yönde etkilemektedir.

Cumhuriyet tarihi boyunca ülkemizde etkili/sürdürülebilir konut politikalarının bulunmaması, alt/orta gelir grubunun konut kredisine erişiminin yapısal nedenlerle yetersiz kalması ve böylelikle konut sorununun önemli boyutlara ulaşması önemli sosyo-ekonomik/politik sonuçların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu sonuçların başında, konut sorununun (politik/ekonomik/sosyal anlamda içsel tutarlılığı bulunan bir olgu olarak) gecekondu kiracılığı/sahipliği yoluyla çözümlenmesi gelmektedir. Söz konusu olgu, paradoksal biçimde, taşınmaz-finans sektörleri arasındaki ortak büyümeye dayalı ilişkiyi bozarak, İKFS’nin (ve dolayısıyla finansal sistemin) az gelişmişliğini daha da artırmaktadır. Ayrıca son dönemde yeniden güncellik kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları, gecekondu ekonomisinin her yönüyle ülke gündeminde belirleyici işlevini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Konut sorununun, konut finansmanına yönelik piyasa koşullarının sosyal politika öncelikleri çerçevesinde yönlendirilmesine dayalı bir yapı çerçevesinde, çözümlenememesinin neden olduğu diğer bir sonuç ise; 2000’li yılların ortalarından itibaren TOKİ sisteminin yeniden önem kazanmasıdır. Çok amaçlı ve karmaşık bir yapısı bulunan TOKİ sisteminin konut sorununa çözüm üreten bir başarıya işaret ettiği açıktır. Ancak söz konusu yapının, çarpıcı sosyo-politik öğelere sahip denetim

dışı bir kamu ekonomisi yaratması da aynı derecede dikkat çekicidir. TOKİ sistemi ile olağan dışı ölçülerde büyüyen kamu ekonomisi ve kamu gücüne dayalı rant yaratma mekanizması, piyasa odaklı politikaların egemen olduğu bir yapı içinde önemli bir ideolojik çelişkiye işaret etmektedir. Ancak daha da önemlisi, çeşitli riskleri ve sorunları da beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla İKFS'nin gelişmesinin önündeki güncel sorunların ve bu sorunlara yönelik çözüm önerilerinin belirlenmesi; konut (finansmanı) sorununun sürdürülebilir bir çerçevede çözümlenmesinin ve finansal sistemin gelişme koşullarının belirlenmesinin yanında, ülkemizdeki ekonomik, siyasi ve sosyal yapının konut sorunu/finansmanı üzerinden yeniden tasarlanması açısından da dikkat çekici bir araştırma konusu niteliği taşımaktadır.

Literatür taraması ve karşılaştırmalı veri analizi çerçevesinde yapılan çalışmamızın araştırma sorusunu; İKFS'nin gelişmesinin ve konut sorununun asgariye indirilmesinin önündeki kısıtların başında gelen gelir/servet yetersizliği sorununun niteliği ve bu kapsamda karşılaşılan başlıca sonuçların neler olduğu oluşturmaktadır. Bu kapsamda gecekondulu olgusundaki ve TOKİ sistemindeki gelişmelerin konut finansmanında karşılaşılan gelir/servet yetersizliği sorunu ile olan ilişkisi ve İKFS'nin gelişim sürecine etkileri de incelenmiştir. Çalışmada ortaya konulan çözüm önerilerinin ve yeni araştırma konularının akademik çalışmalar kadar sektör açısından da dikkat çekici bulunabileceği düşünülmektedir. Çalışmada öncelikle kavramsal düzlemde ve ülkemiz örneğinde konut sorunu incelenmiş, ardından İKFS kavramı ve İKFS'nin gelişimine yönelik ön koşullar analiz edilmiştir. Çalışmada ayrıca İKFS'nin başarımını kısıtlayan sorunların başında gelen gelir/servet yetersizliği, bunun da etkisiyle ortaya çıkan gecekondulu olgusu ve TOKİ'nin finansal risklerine yönelik incelemeler sonrasında, konut finansmanında gelir/servet yetersizliğinin optimal teşvik sistemlerinin tasarımı yoluyla giderilmesine yönelik önerilere yer verilmiştir.

## **2. Konut Sorunu**

### **2.1. Kavramsal Düzlemde Konut Sorunu**

Toplumsal, siyasi, ekonomik ve kültürel boyutları bulunan konut sorununun bileşenlerinin ortaya konulabilmesi çok yönlü bir değerlendirmeyi gerektirmektedir. Karmaşık sosyo-ekonomik/politik süreçlerin egemen olduğu modern demokratik toplumlarda konut sorununun tam olarak çözülmesinin basit bir formülü bulunmamaktadır. Ancak konut sorununun asgariye indirilmesi çağdaş toplumların sosyal politika öncelikleri arasında yer almaktadır.

Ekonomik bağlamda değerlendirildiğinde konut sorunu; konut finansmanına yönelik piyasa koşulları, merkezi/yerel düzeydeki konut teşvik politikaları ve hanehalkının sosyo- ekonomik yapısı gibi çok yönlü değişkenlerle ilişkilidir. Hanehalkı ekonomisi

açısından, konut sahipliğinin kredi ile finansmanı önemli bir gelir akımının ve servet birikiminin varlığını gerektirmektedir. Bu süreçte servet birikimi ön ödemenin ve gelir akımı da aylık konut kredisi geri ödemelerinin finansmanı açısından önemlidir. Konut ediniminin makroekonomik değişkenlerin gelişimi, bölüşüm süreçleri ve konut politikaları ile yakın ilişkisi vardır. Örneğin istihdam yaratan, istikrarlı reel büyüme gösteren, gelir bölüşümünün görece adil ve yoksulluğun sınırlı olduğu, konut politikalarının konut sahipliğini desteklediği, fiyat istikrarının ve finansal sistemin işlevselliğinin bulunduğu bir ekonomi için konut sorununun çözüme kavuşturulmasının görece kolay olabileceği düşünülebilir. Bununla birlikte küresel kriz gelişmiş ve görece istikrarlı ekonomilerde bile piyasa ekonomisine dayalı konut finansmanının önemli riskler içerdiğini ve konut sorununun çözüme kavuşturulmasının gelişmiş ekonomilerde bile kolay olmayabileceğini ortaya koymuştur.

Yoksulların konut sorununa yönelik politikalar; politik hayatı ve kamu bütçesi yönetimini etkilemektedir. Bu bağlamda, barınma gereksiniminin hukuka aykırı olarak karşılanmasının sembolü olarak da görülebilecek, gecekonduların ülkemizdeki gelişme sürecinin merkezi/yerel siyasi karar alma mekanizmasının dışında değerlendirmek mümkün görünmemektedir. Benzer biçimde, merkezi/yerel yönetimlerin konut sorununa yönelik davranışlarının, siyasi karar alma mekanizmaları ve seçmen tercihlerinin yönlendirilmesi ile ilişkisinin bulunduğu söylenebilir. Ayrıca son dönemde yeniden güncellik kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları, gecekondu ekonomisinin her yönüyle ülke gündeminde belirleyici işlevini sürdürdüğüne işaret etmektedir.

Sosyal, ekonomik, kültürel ve özellikle demografik yapı konut sorununun gelişimi üzerinde etkili olmaktadır. Kentleşme, sanayileşme ve iç göç gibi etkenler özellikle GOÜ’de konut sorununun ivme kazanmasına neden olmaktadır. Konuyu ülkemiz örneğinde değerlendiren Mengi ve Keleş (2003: 11), 1980 yılında %43,9 olan kentli nüfus oranının, 2000 yılında %65’e yükseldiğini belirtmektedir. Demir ve Palabıyık (2005: 3) ise Türkiye’de köyden kente göçün, yaşlı nüfusun, evlenmemiş insan sayısındaki artışın, bölünen ve birey sayısı giderek azalan ailelerin konut talebinde artışa neden olduğunu belirtmektedir. Bu kapsamda, demografik değişimlerin konut gereksinimini artırmasının da etkisiyle, konut sorununun yakın gelecekte de önemini koruyacağı ve formel/informel konut piyasasındaki gelişmelerin ülkenin sosyo-ekonomik/politik gündemini belirlemeye devam edeceğini ileri sürmek mümkündür.

## 2.2. Türkiye’de Konut Sorunu

Birleşmiş Milletler (2008: 2) de yer alan belirlemeler de dikkate alınarak, konut arzının yetersiz olmasına neden olan başlıca etkenler; mevcut konutlara göre hanehalkı sayısının (evsiz hanehalkları da dâhil olmak üzere) fazla olması, yoğunluk (örneğin ayrı bir oda gereksinimi duyan evli çiftlerin sayısı) ve kullanım dışı/modası geçmiş konutlar olarak

belirlenebilir. Ülkemiz konut piyasasına yönelik veri tabanlı makro ölçekli bir gözlemin, konut piyasasındaki arz, talep ve fiyat değişimlerini etkileyen değişkenler hakkında bilgi sunabileceği düşünülmektedir. Bu bağlamda ülkemizdeki niceliksel/niteliksel konut açığına ilişkin veri ve değerlendirmeler aşağıda incelenmektedir.

2000 yılı bina sayımı istatistiğine göre ülkemizdeki bina sayısı 7,8 milyon adettir. Söz konusu binaların yaklaşık 5,9 milyonu ise konuttur (TÜİK, 2001: 24). Bayraktar (2008: 9) İstanbul'da bulunan 3 milyonun üzerindeki konutun yarısından fazlasının ve bütün kentlerdeki 15 milyonun üzerindeki konutun %60'dan fazlasının yenilenmesi gerektiğini belirtmektedir. European Mortgage Federation (2007: 128–130) konut arzını belirleyen unsurları; yapımına izin verilen konut sayısı, yapımına başlanan konut sayısı ve tamamlanan konut sayısı olarak belirlemiştir. Aşağıda yer alan çizelgeden de anlaşılacağı üzere ülkemiz söz konusu konut arzı ölçütleri açısından 2004–2006 döneminde çoğu Avrupa ülkesinin gerisinde görünmektedir.

**Tablo: 1**  
**Türkiye'deki Konut Arzı Gelişmelerinin Seçilmiş AB Ülkeleri İle Kıyaslanması**

Ülke	Yapımına Başlanan Konut Sayısı			Tamamlanan Konut Sayısı			Yapımına İzin Verilen Konut Sayısı		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Danimarka	29,426	31,400	26,922	27,152	27,580	26,327	30,694	35,618	29,180
Almanya	v/y	v/y	v/y	278,019	238,977	248,435	268,123	240,468	247,541
İspanya	691,027	716,219	760,179	496,785	524,479	584,881	687,051	729,652	865,561
Fransa	363,400	410,200	420,900	v/y	v/y	v/y	460,800	511,700	561,700
Polonya	97,000	102,038	137,962	108,123	114,060	115,187	105,831	115,862	160,545
İngiltere	227,875	226,766	231,583	203,376	209,560	v/y	v/y	v/y	v/y
İsviçre	52,652	57,340	60,232	36,935	37,958	41,989	30,923	31,928	35,416
Yunanistan	v/y	v/y	v/y	v/y	v/y	v/y	80,842	95,032	81,301
Türkiye	v/y	v/y	v/y	39,540	64,126	65,800	72,005	114,254	108,109

v/y: Veri yok. Kaynak: European Mortgage Federation (2007: 128–130).

Genel olarak taşınmaz sektörüne yönelik sağlıklı veri altyapısı ülkemizde henüz mevcut değildir. Söz konusu sorun konut sektöründe de bulunmaktadır. Nitekim Gürbüz (2002: 22) TÜİK'in sağlıklı veri tabanına dayalı konut stoku ve ihtiyacını henüz belirleyemediğini vurgulamaktadır. Yazarın söz konusu belirlemesinin halen önemli ölçüde geçerliliğini koruduğu söylenebilir. Ülkemizdeki konut sorununun niceliksel boyutlarının belirlenmesinde kentlerdeki konut gereksiniminin çeşitli ölçütler çerçevesinde ne ölçüde karşılanabildiğinin belirlenmesi önem taşımaktadır. İlk olarak kamu sabit sermaye yatırımlarında konuta ayrılan payın oldukça düşük olduğunu belirtmek gereklidir. Bu kapsamda, 2007–2013 dönemini kapsayan dokuzuncu kalkınma planında, sektörel kamu sabit sermaye yatırımlarının %0,8'ine karşılık gelen 1,3 milyar TL'lik bölümünün konuta ayrılması planlanırken, gerçekleşme oran ve tutarı %1,6 ve 6,4 milyar TL olmuştur. 2014–2018 dönemini kapsayan onuncu kalkınma planında ise kamu sabit sermaye

yatırımlarının %1'ine karşılık gelen 4,2 milyar TL'sinin konut yatırımlarına ayrılması planlanmıştır (DPT, 2006: 58; 2013: 92). Tablo: 2'de yer alan kalkınma planlarındaki konut açığı verileri değerlendirildiğinde, konut gereksiniminin karşılanma oranının yetersiz olduğu gözlenmektedir.

**Tablo: 2**  
**Planlı Dönemde Konut Gereksinimi ve Konut Açığı**

Dönemler*	Gereksinim (A)	Gerçekleşme (B)	Gereksinimin Karşılanan Kısımı (B/A, %)	Konut Açığı (A-B)
1.BYKP	418.793	138.212	30,3	280.581
2.BYKP	900.000	360.761	40,0	539.239
3.BYKP	1.220.000	499.312	40,9	720.688
4.BYKP	1.705.065	607.721	35,6	1.097.344
5.BYKP	1.491.000	943.830	63,6	547.170
6.BYKP	1.838.000	1.241.778	67,6	596.222
7.BYKP	2.600.000	1.247.879	48,0	1.352.121
8.BYKP	3.075.000	-	-	-
9.KP	3.500.000	3.200.000	91,4	300.000
10. KP	4.100.000 (T)	-	-	-

\*BYKP: Beş yıllık kalkınma planı. KP: Kalkınma planı. T: Tahmin. Kaynak: Aydın (2003: 47); DPT (2013: 147).

Sekizinci beş yıllık kalkınma planı konut özel ihtisas komisyonu raporunda, ülkemizde yılda yaklaşık 400 bin konut gereksinmesinin bulunduğu ve serbest piyasa ekonomisinin işleyişi içinde yeterli konut üretiminin gerçekleştirilemediğine yer verilmiştir (DPT, 2001: 66). Buna karşılık TÜBİTAK ise, söz konusu sayının ne tür konutları temsil ettiği konusuna açıklık getirilmediğini belirtmektedir. Anılan çalışmada, kaçak yapılaşma (ruhsatsız veya affa uğramamış yapılaşma), güçlendirilmesi/rehabilitasyonu gereken konutlar ve çağdaş ölçütlerle kullanılamayacak durumda olup yeniden yapımı gereken konutlar gibi yapıların, bu verinin kapsamında olup olmadıklarının veya hangi ölçüde dikkate alındıklarının bilinmediği vurgulanmaktadır (Tübitak, 2003: 17).

Tekeli (1994: 121) de konut sorununun konut açığı hesaplarını ön plana alan bir söyleme dayandırılmasının; konut sorununun çok yönlü niteliğinin kavranılmasını güçleştirdiğini, konut açığı üzerinde duran söylemin konut sorununu sadece yapılacak yeni konutların sayısının artırılmasına indirgeyerek konut/çevre kalitesi ile var olan konut stokunun değerlendirilmesi sorunlarının göz ardı edilmesine neden olduğunu belirtmektedir. Keleş (2006: 432), açık ya da gözle görülen konut açığının nicel bir özellik olduğunu, bunun yanında bir de barınma koşullarının niteliğinden kaynaklanan gizli konut açığının bulunduğunu belirtmektedir. Bu bağlamda Yazar konutların aşırı derecede

kalabalık olmasının gizli konut açığının bir göstergesi olduğunun ve gizli konut açığının da açık konut açığı gibi konut kestiriminde hesaba katılması gerektiğinin altını çizmektedir.<sup>1</sup>

Ülkemizdeki konut sorununa niteliksel açıdan bakıldığında, ülkemizin sosyo-ekonomik kalkınmışlık seviyesinin doğal bir sonucu olarak, sorunlu bir tablo ile karşılaşılmaktadır. TÜİK tarafından yayımlanan nüfus ve konut araştırması 2011 sonuçlarına göre, 2 Ekim 2011 tarihinde ülkemizdeki hane sayısı 19.481.678 iken ve ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8'dir. Konutunun içinde borulu su sistemi olan hane halklarının oranı %97,4'tür. Konutunda tuvalet bulunan hane halklarının oranı %92,5 ve konutunda banyo bulunan hane halklarının oranı ise %97,2'dir (TÜİK, 2013)<sup>2</sup>. Öte yandan TÜİK (2001: 6) 2000 yılında pissu tesisatının bağlı olduğu ünitesi kanalizasyon olan binaların toplam bina sayısı içindeki payı %68 iken, fosseptiğin %25 ile ikinci sırada yer aldığını belirtmektedir. Bir başka açıdan veri seti sunmak gerekirse, TÜİK, Hanehalkı Bütçe Anketi'ne göre ülkemizde 2005 yılı itibarı ile iyileştirilmiş su kaynaklarına sürdürülebilir ulaşımı sağlanmış nüfusun oranı %94,8'dir. Anılan TÜİK anketine göre 2005 yılı itibarı ile yeterli atık sistemine sahip nüfusun oranı ise %82,6 olarak gerçekleşmiştir. TÜİK, 2000 genel nüfus sayımına göre, 2000 yılı itibarı ile odabaşına düşen kişi sayısının<sup>3</sup> 1,27 olduğunu belirtmektedir<sup>4</sup>.

Niceliksel/niteliksel olarak önemli boyutlara ulaştığı tartışma konusu edilse de, ülkemizdeki konut sorununun sağlıklı veri altyapısı çerçevesinde değerlendirilemediğini belirtmek gereklidir. Yapısal nedenleri bulunan konut sorununun mevcut yaklaşım ve düzenleme yapısı (bkz. Coşkun, 2011a: 9) ile uzun dönemde çözümlenmesi kolay görünmemekle birlikte<sup>5</sup>, son yıllarda İKFS'nin konut sorununun çözülmesinde önemli bir rol üstlenebileceği gündeme getirilmiştir. Bu kapsamda İKFS'nin gelişme koşullarının incelenmesi, İKFS çerçevesinde konut sorununun çözülmesinin mümkün olup olmadığının anlaşılması açısından önemlidir.

---

<sup>1</sup> Ülkemizde konut açığı değil, konut fazlası bulunduğu ilişkin dikkat çekici görüşler bulunmaktadır (örnek olarak bkz. Sarı, 2007; Balamir, 2010; Türel, 2012). Bu kapsamda, yapı ruhsat/izin belgeleri, konut satışları, hane halkı sayısındaki değişim gibi verilerin incelenmesinin konut açığı/fazlası tartışmalarında kısmen yol gösterici olabileceği düşünülmektedir.

<sup>2</sup> Önceki TÜİK verilerinde ise ülkemizde mevcut 15.070.093 adet konutun 2.409.858 adedinde tuvaletin konutun dışında kaldığına, 170.886 adet konutta tuvalet bulunmadığına, konutların 380.513 adedinde banyo ve 319.944 adedinde mutfakın konutun dışında kaldığına, 542.328 adet konutta banyo ve 403.135 adet konutta mutfak bulunmadığına, 762.789 adet konutta borulu suyun konutun dışında kaldığına ve 874.984 adet konutta ise borulu suyun bulunmadığına yer verilmiştir (TÜİK, 2012).

<sup>3</sup> Barınma yoğunluğu olarak bilinen odabaşına nüfus rakamları konutların nitel yönden yetersizliğinin açık bir belirtisidir (Keleş, 2006: 455).

<sup>4</sup> TÜİK verileri: <<http://nkg.tuik.gov.tr/form.asp?id=2>>, (Erişim Tarihi: 12.10.2012).

<sup>5</sup> Ülkemizdeki konut sorununun çözümüne yönelik öneriler için bkz. Coşkun (2011b; 2011c).



### 3. İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Gelişim Koşulları

#### 3.1. Kavram

Konut yatırımının temel özellikleri; göreceli ölçeğinin büyük olması ve uzun bir yatırım dönemi gerektirmesidir. Söz konusu özellikler nedeniyle konut yatırımı yüksek tutarlı finansman gerektirmektedir. Konut finansman sisteminin amacı ise; üreticiye ve konut talebinde bulunan tüketicilere finansman sağlanmasıdır (Lea, 2009: 29). İKFS, konut finansmanının piyasa mekanizmasına tabi kurum, kural ve araçlar çerçevesinde yapılmasıdır. İKFS kavramının yaygın kullanımı konut finansmanının salt piyasa mekanizması koşullarında yapılmasını ima etmektedir. Bununla birlikte, gelişmiş/gelişen ülkelerdeki İKFS’nde önemli kamusal teşviklerin bulunabildiği ve İKFS’nin sosyal nitelikler kazandığı da görülmektedir. Söz konusu olgu İKFS’nin salt piyasa mekanizmasına dayalı bir konut finansman türü olarak görülmemesi gerektiğine işaret etmektedir.

Konut finansmanı ve konut sorunu yakından ilintili kavramlardır. Konut finansman biçimlerinin toplumun geniş kesimlerince yaygın/sürdürülebilir biçimde kullanılabilir olması, konut sorununun çözülmesinde önem taşımaktadır. Konut politikalarının konut sorununun çözülmesi sürecindeki başarımı ise; farklı toplumsal kesimlere yönelik alternatif/ sürdürülebilir konut finansmanı politikalarının başarılı şekilde uygulanabilmesi ile ilişkilidir. Bu çerçevede İKFS’ye yönelik temel beklenti; nitelikli konutlara, ortalama gelir sahibi hanehalklarının uygun finansman koşulları çerçevesinde erişebilirliğinin artırılmasıdır. Ancak söz konusu beklentinin gelişmiş/gelişen ülkelerdeki alt/orta gelir grubu açısından karşılandığını söylemek güçtür. Ayrıca küresel kriz sürecinde piyasa mekanizmasına dayalı İKFS’nin göreceli başarımının daha da azaldığı görülmektedir.<sup>6</sup>

Ülkemizdeki İKFS tasarımının piyasa merkezli olmasına çok sayıda örnek vermek mümkündür. Bu kapsamda, ülkemizdeki İKFS’de konut kredisi tahsisini alt/orta gelir grubu açısından cazip kılabilecek (konut kredisi faiz giderlerinin kredi kullananların ödeyeceği vergiden indirilmesi gibi) teşvik/sübvansiyon sistemleri bulunmamaktadır. Ayrıca yine düşük gelir gruplarının konut sahibi olmasını destekleyebilecek, sosyal yönleri bulunan tamamlayıcı finansman teknikleri (sözleşme sistemi, mikrofinansman vb.) ve ipotek sigortacılığı da ülkemizde gelişmemiştir. Öte yandan, faaliyete geçirilememekle birlikte İpotek Finansman Kuruluşu’nun (İFK) piyasaya likidite sağlama işlevinin piyasa koşullarında gerçekleştirilmesinin öngörülmesi ve menkulleştirme araçlarına yönelik

---

<sup>6</sup> *Krizin başlıca nedenleri arasında yeralan kredilendirme ve değerlendirme sorunları ipotekli konut finansmanı birincil ve ikincil piyasasının yeni bir tasarıma ihtiyacı olduğunu göstermektedir (Coşkun, 2010: 224). Ülkemize yönelik bir model önerisi için bkz. Coşkun (2013a).*

düzenlemelerin konut sorunu yaşayan kesimlere yönelik teşvikler içermemesi dikkat çekicidir. Daha da önemlisi genel olarak bakıldığında, alt/orta gelir grubu lehine sosyal hiçbir yönü bulunmayan düzenlemeler kapsamında şekillenen İKFS; alt/orta gelir grubunun sorunlarını dikkate alan bir anlayış çerçevesinde konut sorununu çözmek yerine, bankacılık sektörünün karlılık/risk yönetimi hedeflerinin hukukunu oluşturacak biçimde, tüketiciler aleyhine bankalara aşırı hukuksal yetkiler tanınmasına yönelmiştir. Bu nedenle, 5582 sayılı Kanun'un konut sorununun çözümüne yönelik bir tasarımların kabul edilemeyeceği ve 1980 sonrasında hız kazanan neo-liberal ekonomik çerçevenin konut (finansmanı) piyasalarına uygulanmasına zemin hazırlama amacını taşıdığı düşünülmektedir (bkz. Coşkun, 2013a, 2013b).

### 3.2. İKFS'nin İşlevsellik Koşulları

Dünya Bankası konut finansman sisteminin konut tüketicileri/üreticileri/finansman kurumları açısından işlevsellik kazanmasının koşullarını belirlemiştir. Aşağıda yer alan tablodan da anlaşılacağı üzere, konut finansman sisteminin konut tüketicisi, üreticisi ve finansman kurumları açısından etkin biçimde işleyebilmesi; piyasa etkinliğine ilişkin birçok koşulun varlığıyla ilişkilidir.

2007 yılında ABD eşik altı ipotek kredileri sektöründe ortaya çıktıktan sonra, ABD finans/taşınmaz piyasalarında büyük bir finansal yıkıma neden olan ve etkilerini küresel ölçekte hala sürdüren küresel finansal kriz, konut piyasalarının tasarımı açısından da önemli dersler içermektedir. Bu kapsamda, küresel kriz sürecinde sistemik risk yönetiminde yaşanan başarısızlıkların bir nedeni de; ABD konut/finans piyasalarındaki resmi disiplin (düzenleme/ denetim/yaptırım) yapısının etkin olmamasıdır. Bu kapsamda, ilk olarak ABD Merkez Bankası FED'in 2003 yılı sonrasında izlediği faiz politikalarının konut balonunun oluşmasında etkili olduğu görülmektedir. Krizin gelişmesinde etkili olan diğer kamu politikası hataları arasında; düzenleme/denetim süreçlerinin etkin olmaması, konut edinimine yönelik teşvik sisteminin olumsuz etkilerinin göz ardı edilmesi, kredi tahsisi ve menkulleştirme süreçlerindeki risklerin öngörülebilmesi, finansal araçların risk yönetim ve sermaye yetersizliklerine tedbir alınamaması ve gölge bankacılık/yeni finansın kural dışı düzeninin olumsuz etkilerinin yönetilebilmesi de yer almaktadır (bkz. Coşkun, 2013a).

2007/Haziran'da yürürlüğe giren 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile birlikte İKFS'ye dayalı konut edinimi güncellik kazanmıştır. İKFS'nin fiyat erişilebilir konut edinimini kolaylaştırması konut sorununun çözülmesine katkı sağlayabilir. Ayrıca alt/orta gelir grubunun konut sorununun çözümlenmesine yönelik bir önceliğinin bulunması durumunda İKFS'nin konut politikaları bağlamında önemli bir araç haline gelebileceği de düşünülebilir. Bununla birlikte, yukarıdaki tabloda yer alan koşulların özellikle GOÜ'de

piyasa koşullarında sağlanmasının kolay olmayabileceği dikkate alındığında, diğer koşulların yanı sıra, etkin bir teşvik mekanizması ile desteklenmeyen İKFS'nin konut sorununun çözülmesine yönelik katkısının sınırlı olabileceğini de belirtmek gereklidir.

**Tablo: 3**  
**İşlevsel Konut Piyasasında Konut Tüketicileri, Üreticileri ve Finansman Kurumları**

<b>Konut Tüketicileri</b>	<b>Konut Üreticileri</b>	<b>Konut Finansman (Kredi) Kurumları (KFK)</b>
Her hanehalkı için güvenli, yeterli ve müstakil konut seçeneğinin bulunması	Konut sözleşmelerinin uygulanabilir olması	KFK'nın korunması için taşınmaz hakları/haciz/yasal yararlanmanın hukuken tanımlı/yeterli olması
Konut fiyatlarının istikrarlı olması ve etkin bir seçim yapılmasına olanak verecek yeterli bilginin varlığı	Konuta yönelik arazi arzının yeterli, uygun maliyetli ve altyapılı olması	KFK'nın rekabetçi bir finansal sistemde faaliyet göstermesi
Farklı fiyat aralıkları için finansman olanaklarının bulunması ve finansman olanaklarının rekabetçi bir yapı içinde sunulması	Yapı malzemesi ve kalifiye işgücünün makul maliyetlerinin olması	Mevduatın; uzun dönemli, karlı ve reel faize dayalı ipotek kredisine olanak verecek vadeye sahip olması
Konut kredisinden kaynaklanan yükümlülüklerin hanehalkı bütçesinde makul bir yere sahip olması	Yeterli finansman olanaklarının bulunması	İpotekli kredi ürünlerinin KFK için yeterli koruma sağlaması
Piyasada satılık/kiralık konut konusunda seçeneklerin bulunması	Konut talebinin özelliklerine ilişkin yeterli bilginin bulunması	Kredi tahsisinden kaynaklanan risklerin yönetimi amacıyla ikincil piyasaların varlığı
Hanehalkının konut ve komşuluğa ilişkin politika kararlarına katılım gösterebilmesi	Konut yatırımlarının yeterli getiriye sahip olması	İpotekli konut finansmanından kaynaklanan risklere karşı KFK'ları koruyacak kurumların varlığı

*Kaynak: Dünya Bankası (1993, Aktaran: Erbaş ve Nothaft, 2002: 12).*

1980 sonrasında ivme kazanan neo-liberal politikaların da etkisiyle, bankacılık sektörünün karlı faaliyet sahası olarak gördüğü, İKFS'nin GOÜ'de başarılı olmasının önkoşulları bulunmaktadır. Söz konusu önkoşulların ülkemizde önemli ölçüde karşılanamaması İKFS'nin de yeterince gelişmemesine neden olmuştur. Konut politikalarındaki tutarsızlıklar, taşınmaz ekonomisi-finans piyasaları (banka, sigortacılık, sermaye piyasaları) arasındaki bağın etkin olmaması ve İKFS birincil/ikincil piyasalarındaki kurumsal yetersizlikler gibi diğer sorunların yanısıra, İKFS'nin ülkemizde yeterince gelişme gösterememesinin temel nedenlerinin başında; gelir yetersizliğinin (yoksulluk) ve (informel ekonomi ve) informel konut finansman sistemlerinin yaygın/etkili olmasının önemli bir payı bulunmaktadır. Bu bağlamda, ülkemizdeki gecekonduya dayalı konut edinme/üretimi/finansmanı biçimlerinin, hukuksal süreçler ve mülkiyet ilişkileri gibi

<sup>7</sup> Farklı fiyat aralıkları için finansman olanaklarının bulunması; zaman içinde konuta yönelik harcamaların etkisinin azalması (smoothing) ve hanehalkının tasarrufla/yatırıma yönelmesine olanak tanınması amaçları çerçevesinde önemlidir (Dünya Bankası, 1993, Aktaran: Erbaş ve Nothaft, 2002: 12).

konularda formel konut edinme sisteminin dışında kalması ve İKFS'nin gelişimini olumsuz yönde etkilemesi dikkat çekicidir. İzleyen bölümde de değerlendirildiği üzere, konut sorununu yansıtan önemli ölçütlerin başında gelen gecekondulu olgusu; aynı zamanda İKFS'nin gelişimi için de doğal bir sınır oluşturmaktadır.

#### **4. İKFS'nin Doğal Sınırları ve Sonuçları**

İKFS piyasa mekanizmasına dayalı konut finansmanı seçenekleri sunmaktadır. Söz konusu sistem, ülkemizde olduğu gibi, konut finansmanına yönelik neredeyse hiç kamusal destek olmaksızın veya birçok ülkede olduğu gibi konut finansmanına yönelik çeşitli kamusal destekler çerçevesinde şekillendirilebilir. İKFS'nin gelişmesinin önündeki temel sorunların başında, fiyata erişebilirliği olumsuz etkileyen, konut talep eden hanehalklarının gelir/servet yetersizliği gelmektedir. Gelir/servet yetersizliği sorunu, ülkemizde gecekondulu yerleşimlerinin artmasına, konut sorununa tepki olarak merkezi/yerel kamu girişimciliğinin önemli boyutlarda büyümesine ve ülkemizdeki İKFS'nin yeterince gelişmemesine neden olmuştur.

##### **4.1. İKFS'nin Doğal Sınırları: Konut Finansmanında Gelir/Servet Yetersizliği**

İKFS'nin formel/informel konut finansman modellerine seçenek teşkil etmesi; sistemin taşınmaz ve finans piyasalarını düşük işlem maliyeti/yüksek etkinlikle ilişkilendirmesi, finans piyasalarının uzun vadeli/düşük faizli konut finansmanını desteklemesi ve konut piyasasında fiyata erişilebilirliği destekleyen diğer koşulların bulunması ile ilişkilidir. İKFS'nin etkinlik kazanmasının ön koşullarının başında ise efektif konut talebini artıracak yeterli satın alma gücü gelmektedir. Diğer bir deyişle konut satın alma talebinin yeterli ve sürekli bir satın alma gücü ile desteklenmesi; İKFS'nin risklerinin azalmasına ve konut sahiplik oranının zaman içinde artmasına katkı sağlayabilmektedir.

Painter ve Redfearn (2001: 18) kısa dönemde faiz oranları ve gelir gibi değişkenlerdeki değişimlerin konut sahipliği oranları üzerinde etkili olmadığını ve konut sahipliğinin zaman içinde (uzun dönemde) değişimini belirleyen en önemli etkenlerin gelir artışı ve demografik değişim olduğunu bulgulamıştır. Sürdürülebilir konut finansmanı için hanehalklarının için yeterli servet birikimine ve gelir akımına sahip olması gereklidir (bkz. Schmitz ve Brett, 2007: 42-43). Servet birikiminin yetersiz olması; konut finansmanından faydalanabilmek için gerekli olan ön ödeme tutarının finanse edilememesine ve konut finansmanı risklerinin (kredi kullanıcısı açısından temerrüt riski ve kredi kurumu açısından da kredi riski) artmasına neden olabilmektedir. Konut finansmanı sürecinde yeterli gelire sahip olunamaması da; kredi kullanıcısının konut sahipliğini zaman içinde finanse edememesine, dolayısıyla konut finansmanına bağlı risklerin artmasına neden olabilmektedir. Öte yandan küresel finansal kriz sürecinde de gözlemlendiği üzere, söz konusu

risklerin finansal sistemin bütününe sirayet ederek sistemik nitelikler kazanması da olasıdır.

**Tablo: 4**  
**Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Gelirine Göre Sıralı İlk ve Son Yüzde 20'lik Gruplar (2008-2012)**

	İlk %20*			Son %20			Gini katsayısı		
	2008	2010	2012	2008	2010	2012	2008	2010	2012
<b>Türkiye</b>									
Yüzde	5,8	5,8	5,9	46,7	46,4	46,6	0,405	0,402	0,402
Ortalama (TL)	2.427	2.841	3.468	19.560	22.573	27.624			
Medyan (TL)	2.523	2.924	3.619	15.637	17.927	22.042			
<b>Kent</b>									
Yüzde	6,1	6,3	6,4	46,0	45,7	46,1	0,395	0,389	0,391
Ortalama (TL)	2.917	3.510	4.289	21.959	25.316	31.118			
Medyan (TL)	3.074	3.598	4.4.18	17.324	19.907	24.605			
<b>Kır</b>									
Yüzde	6,5	6,2	6,1	44,5	44,3	44,0	0,378	0,379	0,377
Ortalama (TL)	1.930	2.105	2.548	13.250	14.983	18.291			
Medyan (TL)	2.006	2.173	2.682	11.052	12.646	15.441			

(\*) Fertler eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirlerine göre küçükten büyüğe doğru sıralanarak 5 gruba ayrıldığında; "İlk yüzde 20'lik grup" geliri en düşük olan grubu, "son yüzde 20'lik grup" ise geliri en yüksek olan grubu temsil etmektedir.

Kaynak: TÜİK, (2011: 364).<sup>8</sup>

Konut finansmanına ilişkin sorunların altında yatan nedenler arasında alım gücündeki kısıtların önemli bir payı bulunmaktadır. Ülkemizdeki genel gelir seviyesinin düşüklüğü, gelirin bölüşümündeki adaletsizlikler, yüksek işsizlik oranı ve -kırsal kesimde etkisini daha fazla hissettiren- yoksulluk gibi olgular; konut sahipliğini daha da güçleştirmekte, ayrıca konut finansmanına yönelik harcamaların hane halkı gelirindeki nisbi öneminin daha da artmasına neden olmaktadır. Tüm yoksullar Türkiye nüfusuna genellendiğinde hane bazında 2,5 milyon, fert bazında da 10-12 milyondur (bkz. Aydın, 2011: 204). TÜİK verilerine göre hanehalkı kullanılabilir geliri %20'lik gruplara bölündüğünde son %20 lik grubun gelirin önemli bir bölümüne sahip olduğu ve söz konusu olgunun kentsel alanda daha çarpıcı bir nitelik kazandığı gözlenmektedir. Aşağıda yer alan çizelgeden de anlaşılacağı üzere, 2012 yılı itibarı ile Türkiye genelinde toplam hane gelirinin yaklaşık %47 sini en üstte yer alan %20'lik gelir diliminde bulunan kişiler alırken, en alttaki (yoksul) %20'lik grup ise gelirin yaklaşık %6'sını alabilmektedir.

<sup>8</sup> Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelire göre gini katsayısı (Türkiye, Kent, Kır, İBBS, 1. Düzey) ve Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı yüzde 20'lik gruplar itibarıyla yıllık eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirin dağılımı (Türkiye, Kent, Kır). İnternet: <<http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do>>, (Erişim Tarihi: 18.02.2014).

Kentsel kesime bakıldığında 2012 yılında, en üstte yer alan %20'lik gelir diliminde bulunan kişilerin yıllık ortalama geliri 31.118 TL iken, en alttaki (yoksul) %20'lik grubun yıllık geliri ortalama olarak 4.289 TL'dir. 2012 yılında, kırsal kesimdeki en üst ve en alt gelir gruplarının yıllık ortalama gelir rakamları ise sırasıyla 18.291 TL ve 2.548 TL'dir.

Üçüncü dünya ülkelerine ilişkin güncel yazında kent yaşamının dört temel unsuru; yoksulluk, istihdam, cinsiyetin rolü ve çevre olarak belirlenmiştir (Gilbert, 1994: 605, Aktaran: Erman, 2001: 997). En düşük gelir grubunda bulunan hanehalklarına bütün ülkelerde çeşitli kamusal sübvansiyonlar sunulmaktadır. Ancak GOÜ'nün önemli bir bölümünde nüfusun ağırlıklı kısmı formel konut finansmanına yönelebilecek gelire sahip değildir (Warnock ve Warnock, 2008: 4). Dolayısıyla yoksulluk, konut ve konut finansman sorunları iç içe geçmiş kavramlardır. Ülkemiz bir geçiş ülkesi olarak değil, yüksek orta gelir grubu ülkesi olarak değerlendirilmektedir (bkz. Birleşmiş Milletler, 2010: 66). Bununla birlikte, konut politikalarındaki tutarsızlıklar ve hanehalkının konut finansmanında karşılaştığı gelir/servet yetersizliği sorunları nedeniyle, ülkemiz niteliksel/niceliksel yönleri ve sosyo ekonomik/politik sonuçlarıyla konut sorununu uzun yıllardır yaşamaktadır.

Dünya Bankası ve DİE (2005: 12-24) (zaruri yoksulluk yönteminin esas alındığı çalışmada), 1994 yılında %28,3 olan Türk halkının fakirlik oranının makroekonomik istikrarsızlıklar nedeniyle, 2002 yılında ancak %27 ye inebildiğini, fakirliğin azalmasında ekonomik büyümenin olumlu bir rolünün bulunduğunu belirtmektedir. Aşağıda yer alan TÜİK verilerine göre de, 2002-2009 döneminde yaşanan büyüme sürecinin yoksul sayısının azalmasına katkı sağladığı görülmektedir. Ancak olumlu gelişmelere karşın, harcama esaslı görelî yoksulluk yöntemine göre, 2009 yılında ülkemizde halen, nüfusun %15'ini oluşturan 10,7 milyon yoksulun bulunduğu tahmin edilmektedir.<sup>9</sup>

Ülkemizde nüfusun ancak %10'u için uygun ödeme koşullarında konut üretilirken devletin desteğine gereksinim duyan kesimlerin mülk veya kiralık konut edinmeleri için sağlanan herhangi bir katkıdan söz etmek olanaklı değildir. Piyasa koşullarında üretilen konut fiyatları, mevcut gelir dağılımı ve ihtiyaç sahipleri açısından yüksektir. Bu yapıda dar gelirli olanların konut gereksinimi sorununun devam etmesi olağan görünmektedir (bkz. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009: 28).

---

<sup>9</sup> 2002 yılı verileri, 2000-2001 krizi sonrasındaki olağanüstü olumsuz ekonomik dönemi yansıtmaktadır. 2009 yılı verileri de, Türk ekonomisinde alışık olunmayan bir ekonomik büyüme/istikrar dönemi sonundaki olumlu durumu içermektedir. Bununla birlikte, ülkemiz ekonomisinde finansal krizlere neden olan yapısal sorunlar ve kurulanlıklar önemli ölçüde varlığını korumaktadır. Dolayısıyla, özellikle 2009 yılı olmak üzere, her iki yıla ilişkin göstergelerin ihtiyatla yorumlanması gerekli olduğu düşünülmektedir.

**Tablo: 5**  
**Yoksulluk Sınırı Yöntemlerine Göre Türkiye’de Yoksul Fert Sayısı ve Yoksulluk Oranları (2002-2009)**

	2002		2005		2009	
	Bin Kişi	Oran (%)	Bin Kişi	Oran (%)	Bin Kişi	Oran (%)
Gıda yoksulluğu (açlık)	926	1,35	623	0,87	339	0,48
Yoksulluk (gıda+gıda dışı)	18.441	26,96	14.681	20,50	12.751	18,08
Kişi başı günlük 1 \$'ın altı	136	0,20	10	0,01	-	-
Kişi başı günlük 2.15 \$'ın altı	2.082	3,04	1.109	1,55	159	0,22
Kişi başı günlük 4.3 \$'ın altı	20.721	30,30	11.712	16,36	3.066	4,35
Harcama esaslı görelî yoksulluk	10.080	14,74	11.574	16,16	10.669	15,12

Kaynak: TÜİK.<sup>10</sup>

Özetle, ülkemizde formel konut piyasasının ve bu bağlamda İKFS'nin gelişmemesinin; gelir dağılımının alt/orta gelir grubu aleyhine içerdiği eşitsizliklerle ilişkisi bulunmaktadır. Konut finansmanında servet/gelir kısıtının ortaya çıkmasında (ve dolayısıyla İKFS'nin yaygın/etkin biçimde gelişmemesinde) söz konusu olgunun önemli bir payı bulunmaktadır.<sup>11</sup> Ülkemizdeki yoksulluk (gelir/servet yetersizliği) yapısı konut sorunu/finansmanı açısından iki önemli sonucun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bunların ilki, gecekondu olgusudur. Diğeri ise, özellikle TOKİ kanalıyla merkezi yönetimin konut sorununun çözümünde (ve konut piyasasının yönlendirilmesinde) önemli bir işlev üstlenmesidir. Aşağıda incelenen söz konusu olgular, ülkemizdeki taşınmaz ekonomisi ve finansal piyasaların gelişme süreçlerini/koşullarını belirlemenin ötesinde, etkisini yakın gelecekte de sürdüreceğ önemli toplumsal/siyasal gelişmelerin de belirleyicisi konumundadır.

## 4.2. Konut Finansmanında Gelir/Servet Yetersizliğinin Sonuçları

### 4.2.1. Konut Finansmanında Gelir/Servet Yetersizliği ve Gecekondu Olgusu

Nitelikli konut sorununun hangi boyutlarda olduğunu yansıtan sosyo-ekonomik bir ölçüt olarak gecekondu sorunu, doğası gereği, İKFS'nin ve formel konut finansmanının gelişimini olumsuz yönde etkilemektedir. Konuya ilişkin yazında kapsamlı biçimde

<sup>10</sup> Internet: <[http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb\\_id=23&ust\\_id=7](http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=23&ust_id=7)>, (Erişim Tarihi: 16.05.2012).

<sup>11</sup> Bununla birlikte Hoek-Smit (2009: 422) formel konut piyasasının az gelişmiş olmasının sadece düşük gelirle ilişkili olmayabileceğini belirtmektedir. Bu bağlamda kayıt dışı istihdam nedeniyle finans sistemine erişimin olmaması, tasarruf/servet yetersizliği, arazi yönetimi ve kadastro sistemindeki yetersizlikler nedeniyle teminata belirsizlik yaşanması, farklı taşınmazlar üzerinde farklı hakların bulunması veya komşuluk risk etkenleri, konut finansmanı piyasalarının etkin/tamam olmaması ve piyasada yeterli konut finansmanı ürününün bulunmaması gibi hususlar da formel piyasanın gelişmesini olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

incelenen ülkemizdeki gecekonduların yerleşiminin önemli nedenlerinden birisi de, barınma gereksiniminin nitelikli konutlarda giderilememesine neden olan gelir/servet yetersizliğidir.<sup>12</sup>

Ülkemizde yerleşmeler; imara aykırı ve kaçak yerleşmeler ve imara uygun planlı yerleşmeler biçiminde olmaktadır. İmara aykırı ve kaçak yerleşmeler; özellikle kamu arazileri üzerinde, başlangıçta büyük nüfus hareketlerinin ve kırdan kente göçün yarattığı ekonomik ve sosyolojik nedenlerle başlamış olup; masum görünüşlü, barınma amaçlı, tek katlı ve genelde kentin dış çevrelerinde oluşan; plansız, ruhsatsız, yasalara aykırı yerleşimler olarak ortaya çıkmıştır. İmara uygun planlı yerleşmelerde ise; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun arazi ve arsa düzenlemesi başlıklı 18 inci maddesi ve ilgili yönetmelik uygulanmaktadır (Ülger, 2004: 57).

Ülkemizdeki temel konut üretim biçimlerinin başında; küçük/büyük ölçekli özel sektör kişi/kurumları tarafından formal piyasa mekanizması kapsamında gerçekleştirilen konut üretimi gelmektedir. İkinci olarak, gecekondular sisteminin informal piyasa mekanizmasına dayalı bir üretim biçimi olarak önemli bir konut stokunu oluşturduğu görülmektedir.<sup>13</sup> Son olarak, son yıllarda önemi giderek artan ve ağırlıklı olarak sosyal konut arzı sağlayan, TOKİ ve belediyelerin konut üretimleri de önemli bir konut üretim/finansman modeli olarak dikkat çekmektedir. Gecekondular sayısına ilişkin resmi bir veri bulunmamakla birlikte,<sup>14</sup> tahmini stok büyüklükler dikkate alındığında, gecekondular üretim/finansman biçiminin ülkemizdeki temel konut üretim/finansman formlarının başında geldiğini söylemek mümkündür. Bu nedenle sadece sayısal açıdan değerlendirildiğinde bile; gecekondular sorunu aynı zamanda konut sorununun en önemli göstergelerinden biri olarak kabul edilebilir.

---

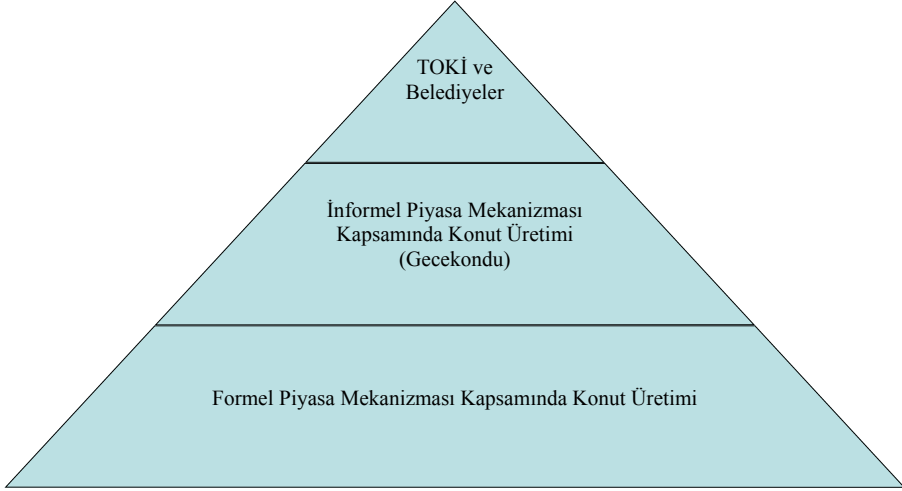
<sup>12</sup> *Günümüzde mülkiyet sorunları çözülen gecekonduların yerine yapılan yapılar kentsel rantın yaratılmasında etkili olmakta, bu süreçte konut üreticisi/tüketicisi kredi kullanımı yoluyla finans sistemine eklenilebilmektedir. Ancak söz konusu olgunun alt/orta gelir grubunun konut sorununun çözülmesindeki etkinliği ve finansal sistemin gelişmesine katkısının yeterince güçlü olmayabileceği söylenebilir. Bununla birlikte, ülkemizdeki iç göç olgusu ve yoksulluk verileri birlikte değerlendirildiğinde, önümüzdeki dönemde de gecekondular yapısının sosyo-ekonomik/politik etkilerinin sürececeğini öngörmek mümkündür.*

<sup>13</sup> *Erder (2007: 275) imarlı olsun ya da olmasın, gecekondular da dâhil olmak üzere, hemen bütün konutların artık piyasa için üretildiğinin altını çizmektedir.*

<sup>14</sup> *Veri üretimi kapsamında ülkemizden oldukça farklı bir tablo çizdiği görülen Malezya'nın resmi verilere göre 1999 yılındaki gecekondular sayısının 571.261 "adet" olduğu belirtilmektedir (Shuid, 2010: 10).*



**Şekil: 1**  
**Türkiye’deki Temel Konut Üretim ve Finansman Biçimleri**



*Kaynak: Coşkun (2013a).*

Gecekondu yerleşimine ilişkin bütün unsurları yansıtamamakla birlikte gecekondu; rahat (nitelikli) bir yerleşim olmayan ve bir gecede hazine, belediye veya bireylerin sahip olduğu araziye imar hukuku ve mülkiyet haklarına aykırı olarak yapılan yapı olarak tanımlanabilir (Karpaz, 2004: 10). İç göç, kentleşme, gelir/birikim kısıtı, hukuksuzluk ve maddi/siyasi rant ekseninde gelişen gecekondu olgusunun; konut gereksinimi, politikaları ve finansmanı ile doğrudan ilgisi bulunmaktadır.

Diğer konut finansman kaynaklarındaki sınırlamaların bir sonucu olarak, yoksul kesimin konut finansmanında en fazla kullandığı araç gayri resmi (informal) sistemler olmaktadır (Schmidt ve Budinich, 2006). Konut sorununun çözümünde ülkemizin nerede bulunduğu gösteren olguların başında, Çiloğlu (1998: 86) de kayıt dışı ve Bilgin (2002) de enformel konut üretimi olarak adlandırılan, gecekondu sorunu/olgusu gelmektedir. Gecekondu olgusu nitelikli konut sorununun hangi boyutlarda olduğunu yansıtan önemli bir sosyo-ekonomik göstergedir. De Soto (2000: 53) gecekonduların ülkemiz nüfusunun en az yarısının barınma gereksinimini karşıladığını belirtirken, Türk ve Altes (2010: 30) de kentsel nüfusun %29 unu oluşturan 12,5 milyon kişinin 2,5 milyon gecekonduya yaşadığını altını çizmektedir.

Ülkemizde modern konut finansman tekniklerine dayalı konut edinimi, ekonomik/sosyal/siyasal nedenlerle toplumun tüm kesimlerine yaygın değildir. Dolayısıyla, gecekondudaki konut edinme sistemi; üretim ve finansman biçimleri, hukuksal süreçler ve mülkiyet ilişkileri gibi konularda formel konut edinme sisteminin dışında kalmaktadır. Tekeli (1982: 209), gecekondu üretiminin konut miktarından bağımsız olduğunu, var olan konut sunum biçimlerinin gecekondularda oturan gruplara sunum yapamadığını ve ülkedeki konut gereksinmesinin tamamının karşılanması için yeterli yatırım yapılsa bile mevcut sunum sistemleri ve piyasa mekanizması içinde gecekondunun varlığının ortadan kaldırılamayacağını belirtmektedir.

Ülkemizde gecekondulaşmanın önüne geçilmesine yönelik olarak 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 181 ve 184 üncü maddelerinde engelleyici hükümler bulunmaktadır. TOKİ ise gecekondulaşmanın önüne geçilmesinde görev verilen kurumlar arasında başta gelmektedir (Bayraktar, 2007: 20-23). Ancak ülkemizdeki gecekondu sorunu bütün ağırlığı ile varlığını sürdürmektedir. Kanımızca gecekondu sorununa yönelik uzun vadeli ve kalıcı çözüm; sanayileşme, kırsal istihdamın artması gibi makro iyileşmeler ve arsa rantı değil; sosyal amaçları ön plana çıkaran arazi/yerleşim/konut politikaları ile ilişkilidir. Bu bağlamda söz konusu süreçte iyi tasarlanmış kentsel dönüşüm projelerinin ve modern taşınmaz finansı tekniklerinin ön plana çıkmasının; konut sorununun çözülmesine ve taşınmaz piyasasının etkin/kurallı/istikrarlı biçimde gelişmesine katkı sağlayabileceği düşünülmektedir.

İnceleme konumuz açısından değerlendirildiğinde ise; gecekondu olgusunda içselleşen hanehalkının gelir/servet yetersizliği, aynı zamanda formel konut piyasası ve söz konusu altyapı çerçevesinde gelişmesi beklenen İKFS için de dikkat çekici bir sınıra işaret etmektedir. Söz konusu sorunun önemli bir sonucu ise; merkezi yönetimin TOKİ kanalıyla konut piyasası ve bu piyasa ile ilişkili diğer piyasalara doğrudan ve dolaylı müdahaleleridir.

#### **4.2.2. Konut Finansmanında Gelir/Servet Yetersizliği ve TOKİ Sistemi**

Devlet konut piyasasına doğrudan/dolaylı biçimde üretici olarak veya diğer yollarla müdahale etmektedir. Bunun altında yatan ilk neden, özellikle alt/orta gelir grubundaki hanehalklarının konuta yönelik giderlerinin ve konut finansmanı maliyetlerinin yüksek olmasıdır. İkinci neden ise, konut piyasasının canlı olmasının toplum refahını artırmasıdır.<sup>15</sup> Bu kapsamda konut piyasasına yönelik kamu müdahalesinin başlıca amaçları; ortalama konut fiyatının düşürülmesi, piyasa mekanizması tarafından üretilen

---

<sup>15</sup> Kanımızca konut piyasasına yönelik kamu müdahalesinin bir diğer nedeni de; konut piyasasına sağlanan teşvik ve sübvansiyonların gelir adaletsizliği ve bölüşüm sorunlarının azalmasına katkı sağlamasıdır.

konutların yoksul hane halkı açısından fiyat erişilebilir olması ve (konut fiyatlarının düşürülmesi çerçevesinde) tüketimin artırılması olarak belirlenebilir (Whitehead, 2007: 30).

Ülkemizde 1980 sonrasında TOKİ'nin faaliyetleri çerçevesinde ivme kazanan alt/orta gelir grubuna yönelik fiyat erişilebilir konut arzı hala süregelmeyle birlikte, esas itibarı ile özel sektör konut üretiminin teşvik edilmesi düşüncesinin ön plana tutulduğunu belirtmek gereklidir. Temel amacı konut finansmanı bağlamında, başta sermaye piyasaları olmak üzere, finansal piyasaların düzenlenmesi olan, 5582 sayılı Kanun'un da konut finansmanında özel sektörü ön plana çıkaran bir yaklaşıma sahip olduğu söylenebilir. Bununla birlikte TOKİ'nin son yıllarda hızla gelişen faaliyetleri dikkat çekici görünmektedir.

TOKİ'nin kuruluş dönemi sonrasındaki faaliyetlerini inceleyen Fannie Mae; 1984 yılındaki kuruluşu sonrasında TOKİ'nin ülkemizdeki konut kredisi finansmanının en önemli kaynağı haline geldiğini belirtmektedir. 1984-1990 döneminde 258.588 adet ipotekli konut kredisi Emlak Bank, Vakıfbank ve Pamukbank aracılığıyla kullanılmıştır. Söz konusu dönemde önemli ölçüde sübvans edilen TOKİ kredilerindeki borç değer oranı %20 veya daha düşük bir seviyede bulunmaktaydı (Fannie Mae, 1992: 2, 11, 14). TOKİ; hem doğrudan konut üretmiş, hem de kooperatiflere, toplu konut yapımcılarına kredi açarak konut üretimine katkıda bulunmuştur (Kongar, 2003: 560). TOKİ, bir defaya mahsus olmak üzere konut kredisi kullanılmakta, ancak ferdi konut kredisi kullanılmamaktadır (TOKİ, 2010b: 65). Bayraktar (2008: 11; 2009: 26; 2010: 17) bir şemsiye kurum olarak nitelediği ve özel sektör (müteahhitler) aracılığı ile faaliyetlerini yürüten TOKİ'nin devlete daha fazla kaynak sağlamanın yanı sıra; piyasayı disipline etme ve fiyatları aşağıya çekmeyi de amaçladığını belirtmektedir. Kredilendirme, konut ve işyeri üretimi/satışı, arsa üretimi/satışı, sigorta ve kısmen imar planı yapabilme gibi geniş yetkilerle teçhiz edilen TOKİ ülkemizdeki konut üretiminde önemli bir yere sahiptir. Kamu kaynaklarını kullanmadığı ifade edilen<sup>16</sup> (bkz. Üçışık, 2006: 56) Kurum ayrıca faaliyetleri kapsamında çeşitli şirketlerin sermayelerine de iştirak etmektedir (bkz. TOKİ, 2010a: 152; Hazine Müsteşarlığı, 2010: 182).

---

<sup>16</sup> Varlık fiyatlarının yüksek olduğu ve dış kaynak finansmanına dayalı olsa da ekonomik büyümenin sürdürülebildiği bir konjunktürde TOKİ'nin finansman sistemi kısa vadede sürdürülebilir görünmektedir. Bununla birlikte, TOKİ'nin kamuya açıkladığı son derece kısıtlı finansal bilgilerden Kurum'un kamu kaynaklarını hangi biçimde ve verimlilikte kullandığı, geniş anlamda Kurum'un fayda-maliyet analizi bağımsız araştırmacılar tarafından objektif olarak yapılamamaktadır. Söz konusu analizin fayda kısmının salt üretilen konut sayısına indirgenmesi de yeterince açıklayıcı değildir. Kanımızca kamu kaynaklarının kullanımındaki etkinliğin taşınmaz varlıkları da içerecek şekilde ele alınması ve TOKİ'nin performansının kamu taşınmazlarını sosyal yararı da dikkate alarak ne ölçüde verimli kullanabildiğinin belirlenerek ölçülmesi gereklidir.

Aşağıda yer alan tablodan da anlaşılacağı üzere, TOKİ'nin alt/dar/orta gelir grubu ve yoksul olarak nitelediği kesimleri de içeren sosyal konut üretimi 2003-18.02.2014 dönemindeki toplam konut üretiminin %86'sını oluşturmaktadır. Dolayısıyla, TOKİ'nin konut üretimine yönelik faaliyetlerinin temel amaçlarının başında; gelir/servet kısıtı nedeniyle piyasa mekanizmasına dayalı olarak konut sahibi olması mümkün olmayan gelir gruplarına uygun koşullarda konut sağlanmasının geldiği söylenebilir.

**Tablo: 6**  
**TOKİ'nin Sosyal Konut Üretimi (2003-18.02.2014)**

Sosyal Konut Türü/Konut Üretim Biçimi	Üretim Adedi	Sosyal Konut Üretimindeki Payı (%)
Dar ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Konutlar	245.193	40,49
Alt Gelir Grubu ve Yoksullara Yönelik Konutlar	144.835	23,92
Gecekondu Dönüşüm	88.236	14,57
Afet Konutu Uygulaması	37.688	6,22
Tarımköy Uygulamaları	5.584	0,92
Toplam Sosyal Konut	521.536	86,12
Kaynak Geliştirme (TOKİ)	22.974	3,79
Kay. Gel. (EGYO+EPPY)	64.384	10,64
Toplam Kaynak Geliştirme	87.358	14,43
<b>TOPLAM</b>	<b>608.894</b>	<b>100,00</b>

Kaynak: TOKİ Konut Üretim Raporu.<sup>17</sup>

TOKİ'nin son yıllarda gerçekleştirdiği atılımın özellikle sosyal konut üretiminde önemli bir sıçramaya neden olduğu açıktır. Bu kapsamda, TOKİ faaliyetlerinin konut sorununda sosyal devlet ilkesinin hayata geçirilmesi açısından önem taşıdığı görülmektedir. Bununla birlikte TOKİ'nin uyguladığı finansman sisteminin çeşitli açılardan eleştiriye açık olduğunu da belirtmek gereklidir. İlk olarak, TOKİ'nin finansal bilgilerinin kamuya açıklanmaması kurum faaliyetlerini şeffaflıktan uzaklaştırmaktadır. Bu bağlamda sübvansiyon tutarına, proje bazında gelir/gider/karlılık verilerine ve bilanço kalemlerine ilişkin ayrıntılı verilere ulaşılamamaktadır. TOKİ faaliyetlerinin önemli ölçüde kamu denetiminin dışında kaldığı<sup>18</sup> dikkate alındığında, şeffaflıktan uzak yapının hesap

<sup>17</sup> Internet: <<https://www.toki.gov.tr>>, (Faaliyet Özeti İkonu, Erişim Tarihi: 18.02.2014).

<sup>18</sup> TOKİ'nin hesapları Sayıştay tarafından denetlenmektedir (bkz. Sayıştay Başkanlığı, 2013). **1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un 6 ncı maddesinde; TOKİ'nin arsa alımı ve satımı, harita, planlama, kamu tesis ve hizmetlerinin yapılması ve diğer döner sermaye işlemlerinin 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanunu (5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu) ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi olmadığı belirlenmiştir.** TOKİ (2010a: 158) da, Kurum ile iş yapan yüklenici firmaların seçilmesinin Kamu İhale Kanunu'na tabi olduğu ve konut üretimi sürecindeki risklere karşı Kurum'un korunduğu belirtilmektedir. Konuya ilişkin yazında TOKİ'ye yönelik denetim sisteminin etkin olmayabileceğine ilişkin görüşler bulunmaktadır. Bu bağlamda Keleş (2010: 6) TOKİ'nin denetimden kaçınması için Kamu İhale Kanunu'nun dışına çıkarıldığını belirtirken, Geray (2010: 9) da denetimsiz olan Kurum'un serbest hareket ettiğini belirtmektedir.

verebilirlik açısından sorunlara neden olabileceği düşünülmektedir. İkinci olarak TOKİ'nin doğrudan/dolaylı olarak üretici bir kurum olması, kamu ekonomisinin büyümesine neden olmakta ve özel sektöre dayalı girişimciliği olumsuz yönde etkileyebilmektedir (Coşkun, 2011c: 24).

Üçüncü olarak, TOKİ'nin temel finansman kaynağının proje gelirlerine ve krediye (doğrudan finansmana) dayalı olmasının ve menkulleştirme aracının çeşitli nedenlerle aktif olarak kullanılamamasının finansman yapısı açısından olumsuzluğa neden olabileceği değerlendirilebilir. Ayan (2011: 140, 148, 152) TOKİ'nin yüklenicilere olan ödemelerinin 2 yıla, konut satışı gelirlerinin ise 8-12 yıla yayılmasının Kurum'da ve birçok küçük/orta ölçekli yüklenici inşaat şirketinde finansal sorunlara neden olduğunu belirtmektedir. Söz konusu çalışmada ayrıca, TOKİ'nin likidite sorunları karşısında Hazine arazisi satması kaynak israfı olarak nitelendirilmekte ve yasal açıdan menkul kıymet ihracı konusunda bir engeli bulunmayan Kurum'un kamu kaynaklarına dayalı finansman yaklaşımını sürdürmesinin ülkemizdeki modern konut finansmanının işlerlik kazanmasına engel olduğu vurgulanmaktadır.

TOKİ'nin atılım yaptığı 1990 sonrası dönemde toplu konut fonu uygulamasının sürdürülememesinin altında kaynakların giderek yetersiz hale gelmesinin önemli bir payı bulunmaktadır. Günümüzde TOKİ'nin kaynaklarının önemli bir kısmını girişimci gibi bulmaya zorlanmasının, kentsel alandaki kamu taşınmazlarına yönelik uzun vadeli bir stratejinin olmamasının ve söz konusu varlıkların satılmasının, menkul kıymet ihracı gibi modern konut finansman teknikleri kullanılmaksızın kaynak yaratılmaya çalışılmasının; konut sorunu gibi devasa ve sürekliliği bulunan bir sorunun sürdürülebilir koşullarda çözülmesi için yetersiz bir çerçeve sunduğu düşünülmektedir.<sup>19</sup>

TOKİ sisteminin son yıllarda hızla büyümesinin nedenleri arasında, konut talep eden hanehalklarının gelir/servet yetersizliği sorununun kamusal girişimler yoluyla çözümlenmek istenmesi de bulunmaktadır. Bununla birlikte, yukarıda yer verilen -ve daha da genişletilebilecek- eleştiriler, TOKİ sisteminin önemli riskler içerebileceğinin ve uzun vadede sürdürülebilirliğinin tartışma konusu edilebileceğinin altını çizmektedir. Bu bağlamda, TOKİ ve sosyal politikalar ekseninde geliştirilecek optimal bir teşvik sisteminin; konut finansmanında gelir/servet yetersizliğine dayalı (gecekondu olgusundan/TOKİ'den kaynaklanan) sorunların asgariye indirilmesinde etkili olabileceği, dolayısıyla TOKİ sisteminden kaynaklanabilecek risklerin de azalmasına katkı sağlayabileceği düşünülmektedir.

---

<sup>19</sup> TOKİ'nin menkulleştirmeye dayalı kaynak sağlayamamasının nedenleri farklı bir incelemenin konusu olmakla birlikte, yeterli düzenleme altyapısına karşın, menkulleştirmenin yapılmasını kolaylaştıracak piyasa dinamiklerinin ve kurumsal yapının ülkemizde yeterince gelişmediğini de belirtmekte fayda vardır.

## 5. Konut Finansmanında Gelir/Servet Yetersizliği İçin Bir Çözüm Önerisi: Optimal Teşvik Sistemi Tasarımı

### 5.1. İKFS'ne Yönelik Teşvik Önerileri

İKFS'nin etkinlik kazanamamasının temel nedenlerinin başında gelen gelir/servet yetersizliği sorununun çözümüne yönelik olarak 5582 sayılı Kanun'da hiç bir düzenlemeye yer verilmemesi dikkat çekicidir. Sözkonusu yaklaşım, 5582 sayılı Kanun'un ve İKFS'nin uzun dönemde etkin bir başarı elde edemeyecek olmasının temel nedenlerinden birini oluşturmaktadır.<sup>20</sup> Konut sorununun asgariye indirilmesi sürecinde İKFS'nin katkısının artırılması çok sayıda ön koşulun varlığını gerektirmektedir. Bu süreçte, diğer ön koşullar veri iken, optimal teşvik sistemlerinin uygulamaya konulması çerçevesinde gelir/servet yetersizliğinin olumsuz etkilerinin asgariye indirilmesinin İKFS'yi geliştirilebileceği (ve dolayısıyla konut sorununun kısmen çözülmesine katkı sağlayabileceği) düşünülmektedir.

Konut finansmanında diğer şartların önemi veri olmakla birlikte, özellikle GOÜ'deki koşulların devletin konut finansmanındaki rolünü daha da artırdığını belirtmek gereklidir. Bu kapsamda Konut Müsteşarlığı (2003: 19), konut sahibi olmayan kesimin konut edinebilmesi için piyasa mekanizmasının dışında devlet müdahalesi gerektiren politikaların takip edilmesi gerektiğinin altını çizmektedir. DPT (2001: 60), sekizinci beş yıllık kalkınma planı konut özel ihtisas komisyonu raporunda; gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri kapsamında dar gelirlinin konut edinmesinin, büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleştirilebileceğini belirterek, dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanmasının ayrı bir programla ve çok sübvansiyonlu bir yapı içinde olması gerektiğini belirtmektedir.

Alt/orta gelir grubunun İKFS kapsamında fiyata erişebilirliğini geliştirebilecek başlıca teşvik türleri; ipotek kredisi faiz giderlerinin vergiden indirilmesi, düşük gelirli hane halkının ipotek kredilerinin sübvansiyon edilmesi, ilk defa konut alacakların ön ödeme tutarına yönelik sübvansiyon sağlanması, ilk defa konut alacaklara yönelik hibe sağlanması ve diğer yardımlarda bulunulması, düşük faizli ipotek kredilerine dayalı veya alt/orta gelir gruplarının finansmanına yönelik ipoteye dayalı menkul kıymetlerin faiz gelirlerine vergi indirimi sağlanması ve düşük gelirli hane halklarının kira veya ipotek kredisi ödemelerine

---

<sup>20</sup> Son yıllarda ülkemizdeki konut kredileri hacmindeki artış oransal olarak dikkat çekici olmakla birlikte, büyümenin azalarak artan ve durağanlaşma eğilimi gösteren bir yapısı bulunmaktadır. İKFS'nin gelişme koşullarını da olumlu yönde etkileyen son dönemdeki makroekonomik performansa karşın, konut kredileri hacmi/GSYİH oranı %5-6 seviyelerinde istikrar kazanmış gibi görünmektedir. Bu durum İKFS'deki gelişmenin anahtarının, hane halklarının önemli bir bölümünün konut gereksinimini efektif bir talep olmaktan çıkaran, gelir/servet kısıtının giderilmesine yönelik politikalar olabileceğini düşündürmektedir (Yalçınar ve Coşkun, 2014).

devlet garantisi sağlanması olarak belirlenebilir. Öte yandan, İKFS dışındaki konut finansman sistemlerinin desteklenmesinin konut (finansman) sorununun çözümünü olumlu yönde etkileyebileceğini de belirtmek gereklidir.

Bu kapsamda, konut sorununa çok yönlü çözümler üretilmesi amacıyla hayata geçirilmesini önerdiğimiz TOKİBANK'ın<sup>21</sup> destekleyebileceği tamamlayıcı konut finansman sistemleri arasında; konut sandığı/konut yapı kooperatifi/mikro kredi/sözleşmeye dayalı tasarruf sistemi uygulamalarının ve yerel yönetimlerin fiyat erişilebilir konut üretimi faaliyetlerinin de bulunabileceği düşünülmektedir. Söz konusu tamamlayıcı konut finansmanı sistemleri arasında sözleşmeye dayalı tasarruf sisteminin konumu dikkat çekici görünmektedir. Bu çerçevede, İKFS'ye yönelik dolaylı bir teşvik sistemi olarak da görülebilecek, konut tasarruf planlarına vergisel avantajlar sağlanması, konut alımı amaçlı tasarruflara sübvansiyon sağlanması ve konut sandıklarından konut alımı amaçlı erken nakit çekişlerine olanak sağlanması önerilerini de dikkate alarak sözleşme sistemine dayalı konut finansmanının desteklenmesi mümkündür (bkz. Whitehead ve Scanlon 2002).

Genel olarak yukarıda yer verilen politikaların, alt/orta gelir gruplarının konut sorununu çözmeye yönelmesinin; ülkemizdeki konut (finansmanı) sorununun sürdürülebilir bir finansman çerçevesi içinde asgariye indirilmesinde etkili olabileceği düşünülmektedir. Söz konusu teşviklerin uygulanmasında konut politikaları ve sosyal politikalar çerçevesinde belli sosyal grupların öncelikli olarak hedeflenmesinin teşvik sisteminin özgül bir amaca ulaşmasını da sağlayabileceği düşünülmektedir. Bu bağlamda, ilk defa konut alacak düşük gelir grubuna mensup ailelerin ve muhtaç sosyal kesimlerin İKFS'ye ilişkin (ve diğer) teşvik sistemleri çerçevesinde desteklenmesine öncelik verilmesi mümkündür.

## 5.2. Teşviklerin Finansmanı

İKFS'de alt/orta gelir gruplarına yönelik fiyat erişilebilir konut finansmanı ürünlerinin sunulabilmesi için İKFS'nin teşvik sistemleri ile desteklenmesi bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır. Ancak bu süreçteki en önemli sorun teşviklerin önemli bir kamusal finansman gerektirmesidir. Aşağıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, 2004 yılı itibarı ile konuta yönelik kamusal harcamaların ulusal bütçe ve GSYİH içindeki payı sırasıyla Polonya'da %1,2 ve %0,2; Macaristan'da %1,9 ve %0,9; Romanya'da ise %7,2 ve %2,3 olarak gerçekleşmiştir.

---

<sup>21</sup> Söz konusu çözüm önerilerine yönelik kapsamlı bir tartışma için bkz. Coşkun (2013a).

**Tablo: 7**  
**Çeşitli Ülkelerde Konuta Yönelik Kamusal Harcamalar (2004)**

Ülke*	PL	HU	CZ	SK	EE	RO	UA
UBP (%)	1,2	1,9	2,3	2,8	0,1	7,2	1,3
GSYİHP(%)	0,2	0,9	0,7	v/y	v/y	2,3	0,3

Kısaltmalar: UBP; konuta yönelik kamusal harcamaların ulusal bütçedeki payı. GSYİHP; konuta yönelik kamusal harcamaların GSYİH'daki payı. v/y; veri yok \*Çek Cumhuriyeti ve Litvanya'nın verileri 2003 yılına diğerleri ise 2004 yılına aittir. Ülke adı kısaltmaları; PL: Polonya, HU: Macaristan, CZ: Çek Cumhuriyeti, SK: Slovakya, EE: Estonya, RO: Romanya, UA: Ukrayna.

*Kaynak: Shinozaki (2005: 43).*

McKinsey Global Institute (2003: 312); ülkemiz İKFS'nde uygulanabilecek teşviklerin büyüklüğünün ipotekli konut kredileri hacminin %4 ü kadar olabileceğini belirtmekle birlikte; konut sorununun çözülmesine ve bunun özelinde İKFS'nin geliştirilmesine yönelik teşvik sistemlerinin olası maliyetlerine ilişkin olarak ilgili yazında kapsamlı bir çalışmanın bulunmadığı görülmektedir. İKFS kapsamında geliştirilmesini önerdiğimiz teşvik sistemlerinin olumlu/olumsuz yönlerinin ve maliyetlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TÜİK'in önderlik edebileceği bir çalışma sonucunda belirlenebileceği ve bu kapsamda optimal teşvik sistemi önerisinin kapsamlı bir tartışmanın konusu olabileceği düşünülmektedir.

## 6. Sonuç

Konut sorunu, ülkemizin karmaşık sosyo-ekonomik/politik sorunlarının başında gelmektedir. Konut sorununun asgariye indirilmesi birçok ön koşulun varlığını gerektirmektedir. Bu kapsamda son yıllarda ülkemizde ipotekli konut finansman sisteminin (İKFS) konut sorununun çözülmesinde seçenek oluşturabileceği gündeme getirilmiştir. Alt/orta gelir grubunun konut sahipliğinin geliştirilmesini öngören sosyal politikalar bağlamında yeniden tasarlanması durumunda, İKFS konut sorununun asgariye indirilmesine katkı sağlayabilir. İKFS'nin gelişmesi ayrıca taşınmaz-finans piyasaları arasındaki bağı güçlendirerek konut ve finans piyasalarının gelişmesini olumlu yönde etkileyebilmektedir. Söz konusu olgu 1970'ler sonrasında ABD sermaye piyasalarında gözlenen olumlu gelişmelerin nedenleri arasında yer almaktadır. Konut politikası bağlamında; İKFS'nin temel amacı özellikle alt/orta gelir grubunun konut (finansmanı) sorununun çözülmesinin kolaylaştırılması olarak belirlenebilir. Bu kapsamda İKFS'nin başarımlı düzeyi üzerinde, birbiri ile ilişkili olduğu görünen, sistemin tamamlanmışlık derecesi ve fiyat erişilebilir ürünler sunabilme kapasitesinin geliştirilmesi etkili olmaktadır.

Diğer sorunların yanı sıra, istihdam/bölüşüm sorunları nedeniyle ülkemizdeki alt/orta gelir gruplarının gelir seviyesinin/servet birikiminin yetersiz olması, söz konusu grupların konut finansmanında kredi mekanizmasına yaygın olarak yönelememesine neden olmaktadır. Söz konusu olgu; konutta fiyata erişebilirliğin (dolayısıyla İKFS'nin



tamamlanmışlık derecesinin) azalmasına ve İKFS'nin kitlesel ölçekte etkin bir uygulamaya dönüşmemesine neden olmaktadır. Konut finansmanında gelir/servet yetersizliği sorunu gecekondu olgusunun zaman içinde kronik bir hal almasına neden olmuştur. Konut sorununa çözüm üretilmesi amacıyla TOKİ sisteminin şeffaf performans ölçütleri dışında büyümesi de diğer önemli bir sorun olarak göze çarpmaktadır.

Literatür taraması ve karşılaştırmalı veri analizi çerçevesinde yapılan çalışmamızın kapsamını; İKFS'nin gelişmesinin ve konut sorununun asgariye indirilmesinin önündeki kısıtların başında gelen gelir/servet yetersizliği sorununun kapsamı ve bu sorundan kaynaklanan başlıca olumsuzlukların İKFS'nin gelişimi üzerindeki etkisi oluşturmaktadır. İnceleme kapsamında özellikle gelir dağılımı, yoksulluk ve gecekondu olgusu bağlamında informel konut finansmanı ile İKFS'nin gelişme koşulları arasındaki ilişki de incelenmiştir. Araştırma sonucunda, ilk olarak, konut talep edenlerin karşılaştığı gelir/servet yetersizliği sorununun ve bunun da etkisiyle gelişen gecekondu sorununun İKFS'nin gelişmesi önündeki önemli sosyo-ekonomik sınırların başında geldiği belirlenmiştir. Dolayısıyla gecekondu ekonomisinin ve yoksulluğun egemen olduğu bir sosyo-ekonomik yapıda; kredi alma/geri ödeme kapasitesi olan gelir grubuna yönelik olduğu gözlenen İKFS'nin, alt/orta gelir grubunu da kapsayacak şekilde, gelişme göstererek ölçek ekonomisi yaratmasının güç olduğu söylenebilir. İkinci olarak, son yıllarda hızla büyüyen TOKİ sisteminin, konut finansmanında gelir/servet yetersizliğinin konut sorunu üzerindeki olumsuz etkisinin azaltılması amacıyla ivme kazandığı, ancak önemli riskleri de içerebileceği belirlenmiştir.

Bu kapsamda, gelir/servet yetersizliği ve bundan kaynaklanan gecekondu olgusu ve TOKİ risklerine yönelik bir çözüm önerisi olarak, konut finansmanına yönelik optimal bir teşvik sistemi tasarısının gündeme gelebileceği düşünülmektedir. Konut sahipliğinin artırılmasını amaçlayan İKFS'nin gelişimi için, gerekli ön koşulların oluşturulması sürecinde teşvik mekanizmalarının kullanılabilmesi ve alt/orta gelir gruplarının İKFS yoluyla konut sahipliğini destekleyecek konut politikalarının konut sorununun çözülmesinde etkili olabileceği düşünülmektedir.

Bu noktada çalışmamızın kapsamı dışında kalmakla birlikte gelecekte yapılacak araştırmalara katkı sağlayabileceğini düşündüğümüz iki önerinin daha altını çizmek isteriz. İlk olarak, İKFS kapsamında geliştirilmesi önerilen teşvik sistemlerinin olumlu/olumsuz yönlerinin ve maliyetlerinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TÜİK'in önderlik edebileceği bir çalışmanın sonucunda, belirlenerek optimal teşvik sistemi önerisinin kapsamlı bir tartışmanın konusu olabileceği düşünülmektedir. İkinci olarak, TOKİ'nin konut finansmanını destekleyen finansal bir kuruma dönüştürülmesinin sağlayabileceği konut sahipliğinin artması ve İKFS'nin gelişmesi gibi faydaların daha ayrıntılı olarak inceleme konusu edilebileceği düşünülmektedir.

## Kaynakça

- Ayan, E. (2011), “Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi”, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 13 (51), 139-156.
- Aydın, K. (2011), “Gelir, Konut, Sağlık ve Sosyal Güvenlik Açısından Türkiye’de Nispi Yoksulluk ve Hayat Standartları”, *Business and Economics Research Journal*, 2 (3), 189-206.
- Aydın, S. (2003), “Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları”, *Yayınlanmamış Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Bilimleri) A.B.D.
- Balamir, M. (2010), “Türkiye Kentlerinde Toplu Yenileme: Dönüşüm-Mönüşüm”, *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi*, Eylül, Dosya, 13-25.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (2009), “Kentleşme Şurası 2009”, *Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu*, Nisan, Ankara, <<http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/kentlesme/kitap3.pdf>>, 13.01.2012.
- Bayraktar, E. (2007), *Bir İnsanlık Hakkı Konut: TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği*, 1. Baskı, Boyut Yayıncılık, İstanbul.
- Bayraktar, E. (2008), “Gayrimenkul Zirvesi 8’da Konuşma”, GYODER, 04-05.06.2010, *Panel Kitabı*, s. 7-11.
- Bayraktar, E. (2009), “Gayrimenkul Zirvesi 9’da Konuşma”, GYODER, 03-04.06.2010, *Panel Kitabı*, s. 20-27.
- Bayraktar, E. (2010), “Gayrimenkul Zirvesi 10’da Konuşma”, GYODER, 15-17.06.2010, *Panel Kitabı*, s. 15-17.
- Bilgin, İ. (2002), *Türkiye’nin Modernleşme Süreci İçinde Konut Üretimi*, <<http://www.arkitera.com.tr/platform/konut/ihsanbilgin1.htm>>, 13.05.2012.
- Birleşmiş Milletler (2008), *Housing Finance Mechanisms in India* (United Nations Human Settlements Program, UN-HABITAT), Nairobi, Kenya.
- Birleşmiş Milletler (2010), *Report 2010*, (United Nations Economic Commission for Europe, UNECE), Geneva, İsviçre.
- Coşkun, Y. (2010), “Küresel Finansal Kriz ve Kredilendirme ve Değerleme Sorunları: ABD ve Türk İpotekli Konut Finansman Sistemleri Hakkında Bir Değerlendirme”, *Taşınmaz Değerleme Günleri 2009*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 21Kasım 2009, 223-249.
- Coşkun, Yener (2011a), “The Global Financial Crisis and the Turkish Housing Market: Is There a Success Story?”, *Housing Finance International*, 25 (3): 6-14.
- Coşkun, Y. (2011b), “The Establishment of the Real Estate Regulation and Supervision Agency of Turkey (RERSAT)”, *Housing Finance International*, 25 (4): 42-51.

- Coşkun, Y. (2011c), “Does Re-design of the Policies on Housing Finance and Supply Help to Solve Housing Question of Turkey”, *18 th Annual ERES Conference*, 15-18.06.2011, Eindhoven, Hollanda, <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1868758](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1868758)>, 11.10.2012.
- Coşkun, Y. (2013a), “Türkiye’deki Kurumsal Konut Finansman Sisteminin Analizi”, *Yayımlanmamış Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme A.B.D.
- Coşkun, Y. (2013b), Housing finance in Turkey in last 25 Years: good, bad or ugly?, *Working Paper*, EMF-ENHR (Housing Finance Working Group) Seminar, September 17 th. Brussel, Belgium.
- Çiloğlu, İ. (1998), “Kayıt dışı ekonominin işleyişi ve kamu bütçesine etkisi”, *Hazine Dergisi*, No. 11 (Temmuz), 67-91.
- De Soto, H. (2000), *The mystery of capital*, (Çev. Aygen, M. 2005. Sermayenin Sırrı), Ankara: Liman Kitapları.
- Demir, H. & V.K. Palabıyık (2005), “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, *HKM Jeodezi Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, No. 2005/92, <[www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/9cb3ea317a\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/9cb3ea317a_ek.pdf)>, 14.02.2011.
- D.P.T. (2001), *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, No. 2594-ÖİK: 606, <[www.dpt.gov.tr](http://www.dpt.gov.tr)>, 20.10.2012.
- D.P.T. (2006), *Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013)*, <<http://esk.dpt.gov.tr/>>, 18.02.2014.
- D.P.T. (2013), *Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018)*, <<http://esk.dpt.gov.tr/>>, 18.02.2014.
- Dünya Bankası (1993), “Housing: Enabling Markets to Work”, *Policy Paper*, Washington, D.C.
- Dünya Bankası ve Devlet İstatistik Kurumu (DİE) (2005), *Turkey joint poverty assessment report*, Volume I. August 8, <[www.worldbank.org.tr](http://www.worldbank.org.tr)>, 25.10.2012.
- Erbaş, S.N. & E.N. Frank (2002), “The Role of Affordable Mortgages in Improving Living Standards and Stimulating Growth: A Survey of Selected MENA Countries”, *Working Paper*, WP/02/17, IMF.
- Erder, S. (2007), “Kentsel Arsa ve Konut Üretim Sürecinde ‘Kırsal Alışkanlıklar ve Kural’ların Etkisi”, *Ruşen Keleş’e Armağan – 2, Kent ve Planlama – Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak*, (der. Ayşegül Mengi), Ankara: İmge, 267-283.
- Erman, T. (2001), “The Politics of Squatter (Gecekondu) Studies in Turkey: The Changing Representations of Rural Migrants in the Academic Discourse”, *Urban Studies*, Vol. 38, No: 7, 983–1002.
- European Mortgage Federation (2007), *Hypostat 2006: A Review of Europe’s Mortgage and Housing Markets*, November.
- Fannie Mae (1992), “Creating a market oriented housing finance system in Türkiye”, *Volume I: Final Report and Appendices*, A1-A4, March.

- Geray, C. (2010), *TOKİ Gerçeği Paneli*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 6 Mart 2009: 8-9, <[http://www.hkmo.org.tr/yayinlar/kitap\\_listele.php?sube=6](http://www.hkmo.org.tr/yayinlar/kitap_listele.php?sube=6)>, 18.06.2012.
- Gilbert, A. (1994), “Third World Cities: Poverty, Employment, Gender Roles and the Environment During a Time of Restructuring”, *Urban Studies*, Vol. 31, 605–633.
- Gürbüz, A. (2002), “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması”, *Uzmanlık Tezi*, TCMB, <[www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr)>, 20.01.2012.
- Hazine Müsteşarlığı (2010), *Kamu İşletmeleri Raporu 2009*, Ekim.
- Hoek-Smit, M. C. (2009), “Housing Finance Subsidies”, Eds.: Chiquier, L. & M. Lea, *Housing Finance Policy in Emerging Markets*, The World Bank, Washington D.C, 417-459.
- Karpat, K.H. (2004), “The Genesis of the Gecekondu: Rural Migration and Urbanization (1976)”, *European Journal of Turkish Studies*, Thematic Issue N°1 - Gecekondu, <<http://www.ejts.org/document54.html>>, 20.05.2012.
- Keleş, R. (2006), *Kentleşme Politikası*, 10. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R. (2010), *TOKİ Gerçeği Paneli*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 6 Mart 2009, 5-8, <[http://www.hkmo.org.tr/yayinlar/kitap\\_listele.php?sube=6](http://www.hkmo.org.tr/yayinlar/kitap_listele.php?sube=6)>, 18.02.2012.
- Kongar, E. (2003), *21. Yüzyılda Türkiye: 2000’li Yıllarda Türkiye’nin Toplumsal Yapısı*, 32. Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- Konut Müsteşarlığı (2003), *Türkiye Konut Sahipliği Çalışması*, Şubat, APK Daire Başkanlığı, <<http://www.konut.gov.tr/html/raporveekleri/tksa.doc>>, 14.05.2012.
- Lea, M.J. (2009), “Structure and Evolution of Housing Finance System”, Eds.: Chiquier, Loïc & Michael J. Lea, *Housing Finance Policy in Emerging Markets*, The World Bank, Washington D.C., 29-47.
- McKinsey Global Institute (2003), *Turkey: Making the Productivity and Growth Breakthrough*, February, <[www.mckinsey.com/mgi/reports/pdfs/turkey/turkey.pdf](http://www.mckinsey.com/mgi/reports/pdfs/turkey/turkey.pdf)>, 30.11.2011.
- Mengi, A. & R. Keleş (2003), *İmar Hukukuna Giriş*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Painter, G. & C.L. Redfearn (2001), *The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates*, <[http://www.usc.edu/schools/sppd/lusk/research/pdf/wp\\_2001-1011.pdf](http://www.usc.edu/schools/sppd/lusk/research/pdf/wp_2001-1011.pdf)>, 30.12.2011.
- Sayıştay Başkanlığı (2013), *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2012 Yılı Raporu*, <<http://www.sayistay.gov.tr/rapor/kit/2012/47toki.pdf>>, 17.02.2014.
- Sarı, Ö.B.Ö. (2007), “Mevcut Konut Stokunda Yeniden Yatırım: Hanehalkı Davranışının Üst Ölçekli Etkileri”, *Planlama Dergisi*, Sayı 2, 35-42.
- Schmidt, S. & V. Budinich (2006), “Housing the Poor by Engaging the Private and Citizen Sectors: Social Innovations and Hybrid Value Chains”, *World Urban Forum*, Vancouver, Canada, <<http://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/SchmidtBudinich.htm>>, 22.02.2012.

- Schmitz, A. & D.L. Brett (2007), *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*, Fifth Edition, Urban Land Institute.
- Shinozaki, S. (2005), “A Comparative Assessment of Housing Finance Markets in Transition Economies”, içinde: *Housing Finance Markets in Transition Economies: Trends and Challenges*, OECD, 7-82.
- Shuid, S. (2010), “Low Income Housing Allocation System in Malaysia: Managing Housing Need for the Poor”, *ENHR 22nd International Housing Research Conference*, 4-7 July, İstanbul.
- Tekeli, İ. (1982), “Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım”, *Kent –Koop: Konut 81*, Ankara: 57-101; içinde: Tekeli, İ. (2010), *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İlhan Tekeli Toplu Eserler 13, Birinci Basım, İstanbul, 174-220.
- Tekeli, İ. (1994), “Bir Ülkede Konut Sorununun Yanlış Tanımlandığı Konusunda Kuşkular Belirdi Mi Konut Sorunu Çözüme Yaklaşmış Demektir”, *Mimarlık Dergisi*, Yıl: 32, Sayı: 260, Kasım, 27-28; içinde: Tekeli, İ. (2010), *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İlhan Tekeli Toplu Eserler 13, Birinci Basım, İstanbul, 121-123.
- TOKİ (2010a), *TOKİ Kurum Profili 2009-2010*, <www.toki.gov.tr>.
- TOKİ (2010b), *Konut Edinme Rehberi 2010*, <www.toki.gov.tr>.
- Tübitak (2003), *Vizyon 2023 Teknoloji Öngörüsü Projesi İnşaat ve Alt Yapı Paneli Raporu*, <http://www.tubitak.gov.tr/tubitak\_content\_files/vizyon2023/ia/insaat\_son\_surum.pdf>, 03.07.2012.
- TÜİK (2001), *Bina Sayımı 2000*, <http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT\_ID=9&KITAP\_ID=64>, 29.11.2012.
- TÜİK (2011), *Türkiye İstatistik Yılığ*, Nisan.
- TÜİK (2013), “Nüfus ve konut araştırması 2011”, *Haber Bülteni*, No: 15843, 31 Ocak 2013, TÜİK.
- Türel, Ali (2012), “High Housing Production Under Less Regulated Market Conditions in Turkey”, *ERES 19 th Annual Conference*, Working Paper, 13-16 Haziran 2012, İskoçya, <http://eres2012.com/>, 12.07.2012.
- Türk, Ş.Ş. & W.K.K. Altes (2010), “The Planning System and Land Provision for Social Housing in Turkey”, *Housing Finance International*, (Autumn), 26-32.
- Üçışık, H.F. (2006), *Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri*, Ötügen Neşriyat, İstanbul.
- Ülger, E. (2004), “İmara Aykırı ve Kaçak Yapılmış Alanlarda Taşınmaz Geliştirme Seçeneği”, *İstanbul Üniv. Müh. Fak. Yerbilimleri Dergisi*, Cilt 17, Sayı 1, 57-67.
- Warnock, V.C. & F.E. Warnock (2008), “Markets and Housing Finance”, *Journal of Housing Economics*, Vol. 17, 239-251.

- Whitehead, C. M.E. (2007), “Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study”, *Housing Studies*, 22 (1): 25-44.
- Whitehead, C. M.E. & K. Scanlon (2002), “Fiscal instruments for the provision of affordable housing”, *ENHR Conference*, Vienna. 1–5 July, <<http://eprints.lse.ac.uk/30053/>>, 12.07.2011.