



Farklı Gelir Gruplarının Konut Sahibi Olabilme Olasılıklarının Ankara Örneği Kapsamında İncelenmesi¹

*

The Analysis of House Owning Probabilities of Different Income Groups in Ankara

Leyla Alkan

Özet

Konut ekonomisi üzerine yapılan çalışmalar, konut sahibi olabilme olasılığında, hane halkı gelirinin ve konut kredi piyasasının doğrudan etkili olduğunu göstermektedir. Bu çalışmada, gelirin ve konut kredi piyasasının, hane halklarının 3+1 konut satın alabilme olasılıkları üzerindeki etkisi, Ankara kenti kapsamında incelenmektedir. Olasılık hesapları, TÜİK 2003 Hanehalkı Bütçe Anketi verilerinden faydalanılarak yapılmıştır. Çalışmanın sonuçları, gelir kısıtının özellikle dar-orta gelir grupları için önemli bir sorun olduğunu ve uzun dönemli konut kredilerinin, kendi birikimleri ile konut sahibi olamayanlar için yeni fırsatlar sunmadığını göstermektedir. Ayrıca, yüksek faiz oranları nedeni ile, bir çok gelir grubu için yeterli birikimi yapıp sonrasında konut satın alınmasını, konut kredisi kullanarak konut sahibi olmaktan ekonomik anlamda daha karlı olduğu da çalışma sonucunda vurgulanan diğer önemli bulgudur.

Anahtar kelimeler: Konut kullanım biçimi, konut satın alma olasılığı, konut kredisi, hane halkı bütçe anketi, Ankara.

Abstract

Literature review has shown the importance of household's income and mortgage market characteristics in the probability of becoming homeowner. This study seeks to investigate the effects of income and mortgage credits on the probability of purchasing a 3+1 room dwelling units in urban Ankara. The probability is examined by using the data of Household Budget Survey (2003) from Turkish Statistical Institute. Results of calculations show that income constraints are important especially for low-moderate income groups, and housing credits do not offer new homeownership opportunity for households who cannot afford to purchase a dwelling by saving their incomes. Because of high interest rates in mortgage credits, home purchase by saving is economically more profitable than using housing credits for most income groups.

Keywords: Housing tenure, home purchase probability, housing credits, household budget survey, Ankara.

¹ Bu çalışma, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında, 2011 yılında tamamlanmış olduğum "Ankara'da Konut Kullanım Biçimi ve Mülk Konut Talebi" başlıklı doktora tezi çalışmasının ilk bölümünden yararlanılarak hazırlanmıştır. Doktora tezi çalışması boyunca desteğini ve değerli katkılarını esirgemeyen Prof. Dr. Ali Türel'e teşekkürlerimi sunarım.

1. Giriş

Konut piyasası üzerine yapılmış olan çalışmalar, Türkiye konut piyasasının, gelişmiş konut finansman sistemine sahip ülkelere daha farklı dinamikler içerdiğini göstermektedir. Gelişmiş konut finansman sistemine sahip ülkelerde, gelirin hanehalklarının konut kullanım biçimini belirlemede ana etken olduğu gözlenmektedir. Gelişmiş ve köklü konut kredisi sisteminin yardımı ile, dar-orta gelir gruplarının konut sahibi olma olasılıkları arttırılabilmekte, hanehalkının geliri ile konut sahibi olma olasılığı arasında doğrudan bir ilişki kurulabilmektedir. Türkiye’de ise, gelişmiş ve köklü bir konut finansman sisteminden bahsetmek mümkün değildir. Mortgage Yasası, 2007 yılında kabul edilmiş ve konut kredilerine yeni düzenlemeler getirilmiş olmasına rağmen, konut kredisi faiz oranları yüksek oranlarda seyretmeye devam etmektedir. Bu yüksek faiz oranları nedeni ile, dar-orta gelir gruplarının konut kredilerine erişebilirliği hala güçtür.

Bu çalışmanın temel amacı, TUİK 2003 Hanehalkı Bütçe Anketlerinden faydalanarak, hanehalklarının harcama ve tasarruf davranışlarının incelenmesi ve Ankara’nın 8 merkez ilçesinde konut sahibi olabilme olasılıklarının farklı gelir grupları çerçevesinde irdelenmesidir. Çalışma kapsamında, hanehalklarının konut satın alabilme olasılıkları gelirle ilişkili olarak inceleneceğinden, hanehalklarının önceden oluşturmuş oldukları malvarlıkları, arsa, gecekondular, vb. taşınmaz değerleri çalışma dışında bırakılmıştır.

Bu çalışma iki farklı seçenektir oluşmaktadır. İlk seçenekte, hanehalklarının konut kredisine başvurmadığı, kimseden borç almadığı yani sadece gelirleri üzerinden birikim yaparak konut satın aldıkları varsayımı söz konusudur. İkinci seçenekte ise, konut kredisine başvurabildikleri varsayımı incelenmektedir.

Çalışmanın organizasyonu şu şekildedir. Takip eden bölümde, konut sahipliğine ilişkin geniş literatürden kısa bir özet sunulmaktadır. Bir sonraki bölümde, yüzde beşlik gelir dilimlerine göre hanehalkı bütçe verileri incelenmektedir. Dördüncü bölümde farklı gelir gruplarının konut satın

alabilme olasılıkları iki farklı seçenek kapsamında araştırılmaktadır. Son kısım da ise genel bir değerlendirme ile birlikte çalışma sonlandırılmaktadır.

2. Literatür Taraması

Konut sahipliliği ve farklı konut kullanım biçimleri üzerindeki geniş literatürde, ekonomik faktörlere ilişkin çalışmalar öne çıkmaktadır. Çalışmalar konut sahipliliğinin, gelir, tasarruf ve mal varlığı gibi ekonomik faktörlerden etkilendiğini vurgulamaktadır. Bu kapsamdaki erken bir çalışma Henderson ve Ioannides (1983) tarafından yapılmıştır. Çalışmanın amacı, konut kullanım biçiminin, kişinin hayat evresi sürecinde nasıl değiştiğinin mal varlığı ile ilişki içerisinde incelenmesidir. Yine aynı yazarlar, 1986 yılında daha kapsamlı bir çalışmaya imza atmışlardır. Bu çalışmada, konut kullanım biçimi ile konut harcamaları ilişkili bir biçimde ele alınmış, ev sahipliliğine geçişin hem gelire hem de konut fiyatlarıyla ilişkili olduğu vurgulanmıştır. Robst ve McGoldrick (1999) sürekli gelire ev sahipliliği arasında pozitif ilişki bulmuştur. Hsueh, 2000 yılında konut kullanım biçimi kararlarını, hanehalklarının tasarrufları çerçevesinde irdelenmiştir. Barakova, Bostic, Calem, ve Wachter (2003) finansal kısıtların konut kullanım kararı üzerinde önemli bir etken olduğunu vurgulamıştır. Yazarlara göre yüksek gelirli hanehalklarının konut sahibi olma olasılığı daha yüksektir. Moriizumi (2003) konut sahipliliğini hanehalkı tasarrufları ve mal varlığıyla ilişkide inceleyen diğer bir yazardır.

Konut üzerinde yapılan çalışmalarda ekonomik faktörler araştırılırken, konut kredi piyasası da önemli bir inceleme konusu olarak ortaya çıkmaktadır. Chiuri ve Jappelli (2003) kredi piyasası üzerine odaklanmış, konut finansman piyasasının işlevliliğinin ve peşinat kısıtının konut sahipliliğini etkilediğini vurgulamıştır. Erol ve Patel (2004) Türkiye’de konut politikaları ve konut kredi piyasası üzerine kapsamlı bir çalışma sunmuştur. Yazarlara göre, Türkiye’deki çalkantılı ekonomik koşullar, hem değişken hem de sabit faizli konut kredileri için riskli bir çevre oluşturmaktadır. Aynı yazarların 2005’teki çalışmalarında ise, Türkiye konut kredi piyasası ile ilgili yeni öne-

rilere yer verilmiştir. Diaz-Serrano (2005) yaptıkları çalışmada, hanehalklarının gelirlerindeki belirsizlikle konut sahibi olabilme olasılıkları arasındaki negatif ilişkiyi vurgulamışlardır. Yine aynı çalışmada, konut kredisine erişmekte zorluk çeken hanehalkları için konut sahipliğine geçişinin zor olduğundan bahsedilmektedir.

Konut sahipliği ile ilgili ekonomik faktörleri inceleyen literatür taramasını kısaca özetlemek gerekirse, gelirle konut sahipliği arasında pozitif bir ilişkinin varlığından bahsetmek mümkündür. Diğer bir genel sonuç ise, konut kredi piyasasının ve faiz oranlarının konut sahibi olma sürecini etkilediğidir. Bu çalışmada da, gelirle konut sahibi olabilme olasılığı arasındaki ilişki Ankara kapsamında incelenmeye çalışılmaktadır.

3. Yüzde Beşlik Gelir Dilimlerine Göre Hanehalkı Bütçe Verilerinin İncelenmesi

Bu bölümde, farklı konut kullanım biçimlerine göre hanehalklarının gelir ve gider davranışları genel bir çerçeve altında incelenmektedir. Belirli bir sınıflandırma yapabilmek için, veri yüzde beşlik gelir dilimlerine ayrılmış ve çalışma bu bölünme üzerinden gerçekleştirilmiştir.

2003 Hanehalkı Bütçe Anketi NUTS bölgelerine göre kodlanmıştır. NUTS 2 düzeyindeki kodlamada Ankara tek başına ayrı bir bölge olarak TR51 kodu altında ayrıştırılabilmektedir. Çalışmanın temel amacı, Ankara kenti için, konut kullanım biçiminin incelenmesi olduğundan, ilgili veriden kırsal alana ait bilgiler çalışmaya dahil edilmemiştir.

Tablo 1’de, 2003 Hanehalkı Bütçe Anketi kullanılarak, Ankara ve Türkiye kentlerinin genelinde farklı konut kullanım biçimlerine göre gelir dağılımları verilmektedir. 2003 Hanehalkı Bütçe Anketinin hane veri seti değişken tanımlarını veren raporda, “Ev sahibi”, hanehalkı reisinin ya da hanehalkı fertlerinden birinin mülkiyetinde olduğu konutta oturan hanehalkları olarak tanımlanırken, “Kiracı”, mülkiyeti kendilerine ait olmayan bir konutta aynı veya nakdi bir bedel ödeyerek oturan hanehalkları olarak sınıflandırılmaktadır. “Lojman”, mülkiyeti devlete veya çalıştığı işye-

rine ait olan bir konutta oturan hanehalkları olarak tanımlanmakta, “Diğer” diye adlandırılan başlık ise, hanehalkının hiç bir bedel ödemedi ya da piyasa fiyatının altında çok az değerinde bedel ödeyerek baba evi, akraba evi vb. şekilde oturduğu durum olarak nitelendirilmektedir.

Tablo 1, hanehalklarının aylık kullanılabilir gelirlerinin farklı girdilerini de sunmaktadır. Bu veriler içinde bahsedildiği üzere kırsal alanlar kapsamamaktadır. 2003 Hanehalkı Bütçe Anketi fert veri seti değişken tanımlarını veren raporda ücret gelirleri, maaş ücret veya yevmiye adı altında kişilere ödenen, emeklilik, sosyal sigortalar keseneği ve vergiler hariç, eline geçen net gelir olarak kapsamıştır. Müteşebbis Gelirleri, müteşebbis olarak çalışan ferdin, anket ayı içerisinde, yaptığı iş karşılığında nakdi olarak elde ettiği net aylık gelir olarak nitelendirilmiştir. Gayrimenkul gelirleri, hanehalkı fertlerinin ev, dükkan veya depo gibi gayrimenkullerinin kiraya verilmesi karşılığında aldıkları geliri kapsamaktadır. Menkul gelirleri başlığı altında ise, hazine, finansman ve banka bonusu, özel sektör ve devlet tahvili vb. menkul değerlerden elde edilen faiz gelirleri ve nema gelirleri olarak sınıflandırılmıştır. Transfer gelirleri içinde de, hanehalkı fertlerinin anket ayı içinde devletten, yurt dışından veya diğer özel kişi veya teşebbüslerden karşılıksız olarak elde ettiği emekli maaşı, vergi iadesi, öğrenci bursu, yaşlılık maaşı, sosyal yardım fonlarından elde edilen gelirler, işsizlik maaşı, dul, yetim öksüz maaşı, gazilik ve malüllük maaşı vb. şeklindeki dönemsel gelirlerden aya düşen ortalama değerleri verilmiştir.

Tablo 1. Konut Kullanım Biçimlerine Göre Hanehalklarının Aylık Ortalama Gelirleri

	ANKARA (KENT)					TÜRKİYE (KENT)				
	Ev Sahibi	Kiracı	Lojman	Diğer	Toplam*	Ev Sahibi	Kiracı	Lojman	Diğer	Toplam*
Hanehalkı Sayısı	804	349	23	120	1296	11859	5089	259	1071	18278
Ücret Gelirleri	816	639	941	537	745	508	521	968	389	511
%	54,7	60,6	82,3	69,0	57,3	50,0	64,0	88,8	60,4	54,4
Müteşebbis Gelirleri	160	220	0	85	166	206	155	4	130	184

%	10,7	21,2	0,0	11,0	12,8	20,2	19,0	0,4	20,3	19,6
Gayrimenkul Gelirleri	114	21	129	20	80	60	24	54	17	47
%	7,7	2,1	11,3	2,6	6,2	5,9	3,0	5,0	2,8	5,0
Menkul Gelirleri	38	6	42	8	27	23	14	29	9	19
%	2,5	0,6	3,7	1,0	2,1	2,3	1,7	2,7	1,4	2,0
Transferler (TL)	364	161	32	127	281	221	100	34	98	178
%	24,4	15,5	2,7	16,4	21,6	21,6	12,3	3,1	15,2	19,0
Ortalama Toplam	1492	1045	1144	778	1300	1017	814	1090	644	939
%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Konut kullanım biçimine göre ayrıştırılmadan elde edilen ortalama hanehalkı geliri
Kaynak.TÜİK 2003 Hanehalkı Bütçe Verilerinden yorumlanarak elde edilmiştir.

Tablo 1'deki veriler incelendiğinde, hem Ankara kentinde, hem Türkiye kent verilerinde konut sahipliliğinin diğer konut kullanım biçimlerine oranla daha yaygın olduğu görülmektedir. Ankette yer alan Ankara'daki 1296 katılımcıdan, 804 (ortalama % 62) hanehalkının evsahibi olduğu, 349 (ortalama % 27) hanehalkının kiracı olduğu, 23 (ortalama % 2) hanehalkının da lojmanda kaldığı görülmektedir. 120 (ortalama % 9) hanehalkının da diğer diye adlandırılan konut kullanım biçimini oluşturduğu görülmektedir. Türkiye bütünündeki kentlerde yaşayan hanehalkları incelendiğinde ise, 18278 katılımcıdan ortalama % 65'inin (11859 hanehalkı) ev sahibi olduğu ortaya çıkmıştır. 5089 hanehalkının (ortalama % 28) kiracı olduğu ve 259 (ortalama % 1) hanehalkının da lojmanda yaşadığı görülmektedir. Türkiye genelinde, diğer diye adlandırılan konut kullanım biçiminin de ortalama % 6'lık (1071 kişi) bir paya sahip olduğu gözlenmiştir.

Yüzdeler karşılaştırıldığında Ankara ve Türkiye arasında konut kullanım biçimi desenin çok farklılaşmadığı anlaşılmaktadır. Yine Tablo 1 incelendiğinde, hem Ankara hem de Türkiye örneğinde ücret gelirlerinin ortalama toplam gelir içinde ana paya sahip olduğu görülmektedir. Farklı konut kullanım biçimlerinin hepsi için ücret gelirleri ortalama toplam gelirin yüzde ellisinden fazlasını oluşturmaktadır. Fakat tahmin edilebileceği gibi ücret

gelirlerinin en büyük paya sahip olduğu konut kullanım biçimi lojman tipidir. Bu hanehalkları için iki durumda da ücret gelirleri toplam hanehalkı gelirinin yüzde sekseninden fazlasını oluşturmaktadır. Tablo 1’den elde edilen bir başka sonuç da, Ankara ve Türkiye örnekleri karşılaştırıldığında, Ankara’da ücret gelirlerinin Türkiye ortalamasından daha yüksek olmasıdır. Bunun bir nedeni Ankara’nın Türkiye’nin başkenti olması ve bir çok kamu hizmetinin de merkezi olması gerçeğidir. Yine benzer nedenlerden dolayı, müteşebbis gelirleri Ankara için Türkiye ortalamasının altındadır.

Tablo 2. Yüzde Beşlik Gelir Dilimlerine Göre Aylık Ortalama Gelir Dağılımı (Yıl: 2003)

	Ev Sahibi	Kiracı	Lojman	Diğer	Toplam*
Hanehalkı	804	349	23	120	1296
1. Dilim	155,77	174,92	-	177,29	168,88
2. Dilim	282,00	281,96	275,00	275,98	280,49
3. Dilim	359,07	370,96	360,00	354,67	362,68
4. Dilim	437,79	450,10	439,67	425,63	440,45
5. Dilim	524,83	518,16	536,67	530,04	522,83
6. Dilim	609,13	604,42	616,54	603,36	607,08
7. Dilim	676,32	680,18	-	680,10	678,04
8. Dilim	738,08	743,73	-	742,50	739,79
9. Dilim	804,96	805,01	812,70	809,58	805,24
10. Dilim	885,03	888,39	-	-	885,60
11. Dilim	986,19	982,99	-	1001,87	985,93
12. Dilim	1088,99	1096,18	1060,00	1076,17	1088,60
13. Dilim	1204,64	1213,45	1195,29	1223,86	1207,91
14. Dilim	1330,41	1328,56	-	1327,67	1329,97
15. Dilim	1514,36	1490,68	-	1504,01	1510,13
16. Dilim	1721,85	1722,51	-	1666,20	1718,58
17. Dilim	2018,57	2006,48	-	1912,58	2011,03
18. Dilim	2357,44	2398,92	2376,67	2181,08	2364,89
19. Dilim	2949,17	3079,24	2890,00	2948,79	2961,33
20. Dilim	5256,25	8632,48	5043,33	-	5584,85
Hanehalkı Ortalama	1491,51	1046,92	1144,18	777,71	1299,53

* Konut kullanım biçimine göre ayrıştırılmadan elde edilen ortalama hanehalkı geliri

Kaynak: TÜİK 2003 Hanehalkı Bütçe Verilerinden yorumlanarak elde edilmiştir.

Tablo 2, aylık ortalama hanehalkı gelirini yüzde beşlik gelir gruplarına göre ayrıştırmaktadır. Tablo 2’de ortaya çıkan ilginç bir sonuç, alt dilimler-

den üst dilimlere doğru hareket edildikçe, kiracıların ev sahiplerinden daha yüksek aylık ortalama gelire sahip olduklarının gözlenmesidir. Özellikle, 20. gelir diliminde kiracıların aylık ortalama geliri ev sahiplerinin 1,5 katı civarındadır. Bunun bir nedeni, yüksek gelir grubuna dahil bazı hanehalklarının konuta yapılan yatırımı ölü yatırım olarak görmeleri ve bu nedenle konut satın almayı tercih etmemeleridir. Diğer bir nedeni de, Ankara'nın başkent olmasıyla ilişkili olarak, geçici görevle gelen yüksek ücretli kamu çalışanlarının, konut satın almak yerine kiracı olarak kalmayı tercih etmeleri durumudur.

Tablo 3. Yüzde Beşlik Gelir Dilimlerine Göre Aylık Ortalama Harcama Değerleri (Yıl: 2003)

Aylık Ortalama Harcama Değerleri					
Yüzde Beşlik Gelir Dilimleri	Ev sahibi	Kiracı	Loj-man	Diğer	Toplam*
1. Dilim	346,4	266,6	-	267,0	293,7
2. Dilim	307,9	373,9	309,8	280,0	329,9
3. Dilim	365,7	423,5	984,9	403,0	412,9
4. Dilim	425,7	477,6	360,9	496,0	447,0
5. Dilim	496,1	559,2	474,3	420,0	515,8
6. Dilim	461,1	585,9	503,0	658,0	530,4
7. Dilim	558,0	656,5	-	565,0	590,6
8. Dilim	630,5	730,4	-	622,0	652,8
9. Dilim	524,6	850,9	668,4	615,0	620,0
10. Dilim	591,0	779,7	-	-	623,0
11. Dilim	701,5	836,7	-	850,0	750,0
12. Dilim	757,9	1017,6	479,8	735,0	803,0
13. Dilim	821,5	953,7	1601,2	1220,0	910,9
14. Dilim	898,2	1116,5	-	420,0	913,0
15. Dilim	1083,	1064,5	-	1390,0	1109,8
16. Dilim	1158,	1729,9	-	995,0	1280,2
17. Dilim	1199,	1450,5	-	1150,0	1286,7
18. Dilim	1274,	1447,2	1604,9	723,0	1315,7
19. Dilim	1339,	1546,3	2994,1	1340,0	1413,0
20. Dilim	2573,	2524,6	3597,5	-	2585,1

* Konut kullanım biçimine göre ayrıştırılmadan elde edilen ortalama hanehalkı geliri
Kaynak.TUİK 2003 Hanehalkı Bütçe Verilerinden yorumlanarak elde edilmiştir

Tablo 3'te ise, hanehalklarının aylık ortalama harcama değerleri yüzde beşlik gelir dilimleri çerçevesinde verilmektedir. Ev sahipleri ve kiracılar

göz önüne alındığında, bir çok gelir dilimi için kiracıların aylık harcamalarının ev sahiplerine oranla daha yüksek olduğu gözlenmektedir. Çünkü kiracıların harcama değerleri içerisinde aylık kira ödemeleri de önemli yer tutmaktadır. Ayrıca, yüksek gelir dilimleri için en yüksek harcama değerlerine sahip olanların lojmanlarda oturan hanehalkları olduğu gözlenmektedir.

4. Farklı Gelir Gruplarının Konut Sahibi Olabilme Olasılıklarının İncelenmesi

Çalışmanın temel araştırma bulgularını içeren bu kısımda hanehalklarının konut sahibi olabilme olasılıkları gelirleriyle ilişkili olarak incelenmektedir. Bu çalışma, daha kapsamlı bir çalışmanın sadece belirli bir kısmını sunmaktadır. Bu nedenle lojman ve diğer olarak adlandırılan gruplar, daha özel durumları nitelendirdikleri için buradaki çalışmadan çıkarılmışlardır. Yine aynı nedenle, altı seçenek ile incelenmiş olan olasılık çalışmaları, bu yazı kapsamında sadece iki farklı seçenek ile özetlenmeye çalışılmıştır. Hanehalkı Bütçe Anketi, hanehalklarının gelir ve harcamaları ile ilgili verileri içerirken tasarruf değerlerine ilişkin veriye sahip değildir. Bu nedenle, farklı gelir dilimleri için aylık ortalama tasarruf değerlerini hesaplamak amacıyla bir önceki bölümdeki gelir ve harcama değerlerinden faydalanılmıştır. Tablo 4, yüzde beşlik gelir dilimlerine göre aylık ortalama tasarruf değerlerini sunmaktadır. Tabloda, alt gelir grupları için negatif tasarruf değerleri göze çarpmaktadır. Alt gelir dilimlerinden üst dilimlere çıkıldıkça, tasarruf değerlerinde artış gözlenmektedir.

Tablo 4. Yüzde Beşlik Gelir Dilimlerine Göre Aylık Ortalama Tasarruf Değerleri (Yıl: 2003)

Yüzde Beşlik Gelir Dilimleri	Aylık Ortalama Tasarruf (TL)		
	Ev sahibi	Kiracı	Toplam*
1. Dilim	-190,6	-91,7	-124,82
2. Dilim	-25,9	-91,9	-49,41
3. Dilim	-6,6	-52,5	-50,22
4. Dilim	12,1	-27,5	-6,55

5. Dilim	28,7	-41,0	7,03
6. Dilim	148,0	18,5	76,68
7. Dilim	118,3	23,7	87,44
8. Dilim	107,6	13,3	86,99
9. Dilim	280,4	-45,9	185,24
10. Dilim	294,0	108,7	262,6
11. Dilim	284,7	146,3	235,93
12. Dilim	331,1	78,6	285,6
13. Dilim	383,1	259,8	297,01
14. Dilim	432,2	212,1	416,97
15. Dilim	430,5	426,2	400,33
16. Dilim	563,6	-7,4	438,38
17. Dilim	819,0	556,0	724,33
18. Dilim	1083,3	951,7	1049,19
19. Dilim	1609,3	1532,9	1548,33
20. Dilim	2683,3	6107,9	2999,75

* Konut kullanım biçimine göre ayrıştırılmadan elde edilen ortalama hanehalkı geliri

Tablodaki tasarruf değerleri incelendiğinde, ev sahipleri için sadece ilk üç dilimde negatif değerler söz konusu iken, kiracılar için 1., 2., 3., 4., 5., 9. ve 16. yüzde beşlik gelir dilimlerinde negatif tasarruf değerleri bulunmuştur. Genellikle negatif tasarruf değerlerine düşük gelir ve yüksek harcama değerleri neden olurken, gelirin bazı hanehalkları tarafından eksik rapor edilmesi de bir neden olarak ortaya çıkabilmektedir. Yüksek gelir dilimlerindeki negatif değerlerinin bir başka nedeni de genç hanehalklarının ebeveynlerinden maddi destek alması ve bu desteğin burada ölçülememesi olabilmektedir.

Hanehalklarının konut satın alabilme olasılıklarını bulabilmek için Ankara'daki konut fiyatları verisine ihtiyaç vardır. Bu nedenle, hanehalklarının yıllık birikim hesaplarına ve konut satın alabilme olasılıklarına geçmeden önce, Ankara kenti için konut fiyatları araştırılmıştır. Konut fiyatları arasında bir karşılaştırma yapabilmek ve standartlaştırmaya gidebilmek amacıyla 3+1 apartman dairelerinin "<http://www.emlak.net>" adresinde satışa sunulan fiyatları inceleme altına alınmıştır. Bu konut fiyatları 2009 yılı değerlerini göstermektedir.

Tablo 5. Çankaya’da 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	ÇANKAYA	TL
400+	Angora Evleri	420 000
	Yıldız	415 000
350-399	Bilkent	360 000
300-349	Mebus Evleri	305 000
	Çukurambar	300 000
250-299	100. Yıl	260 000
	Dikimevi	245 000
200-249	Gaziosmanpaşa	240 000
	Çiğdem Mahallesi	225 000
	Bahçelievler	210 000
	Birlik Mahallesi	210 000
	Kavaklıdere	210 000
	Oran Sitesi	210 000
	Yeni Oran	210 000
	Beştepe Mahallesi	200 000
	Ayrancı	185 000
	Karakusunlar	180 000
150-199	Maltepe	175 000
	Cinnah	170 000
	Demirtepe	170 000
	Emek	170 000
	Mustafa Kemal Mahallesi	170 000
	Sıhınye	170 000
	Aşağı Ayrancı	165 000
	Turan Güneş Bulvarı	165 000
	İlker	160 000
	Kızılay	160 000
	Hoşdere	155 000
	Balgat	150 000
	Keklikpınarı	150 000
	Kırkkonaklar	150 000
	Küçükesat	150 000
	Öveçler	150 000
Sancak	145 000	
100-149	Cebeci	135 000
	Yukarı Ayrancı	135 000
	Dikmen	130 000
	Kolej	130 000
	Hilal	120 000
	Kurtuluş	120 000
	Büyükesat	115 000
	Seyranbağları	110 000
	Esat	100 000
Sokulu	100 000	
50-99	-	-
-49	-	-

Tablo 6. Mamak'ta 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	MAMAK	TL
400+	-	-
350-399	-	-
300-349	-	-
250-299	-	-
200-249	-	-
150-199	-	-
100-149	Demirlibağçe Türközü	110 000 100 000
50-99	Adınpaşa	90 000
	Gülveren	90 000
	Saimekadın	90 000
	Tuzluçayır	90 000
	Akdere	85 000
	Mamak Merkez	85 000
	Şahintepe	85 000
	Kayaş	80 000
	Bayındır	70 000
	Kıbrısköy	70 000
Boğaziçi	65 000	
Hüseyingazi	65 000	
-49	-	-

Tablo 7. Altındağ'da 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	ALTINDAĞ	TL
400+	-	-
350-399	-	-
300-349	-	-
250-299	-	-
200-249	-	-
150-199	-	-
100-149	Karacaören	135 000
	Aydınlıkevler	130 000
	Hasköy	125 000
	Güneşevler	120 000
	Telsizler	100 000
	Yeni Ziraat Mahallesi	100 000
50-99	Örnek	90 000
	Altındağ Merkez	85 000
	Dışkapı	80 000
	İskitler	80 000
	Altnova	75 000
	Yenidoğan	75 000
	Hüseyin Gazi	70 000
	Karapürçek	70 000
	Siteler	65 000
Ulubey	65 000	
-49	-	-

Tablo 8. Gölbaşı'nda 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	GÖLBAŞI	TL
400+	-	-
350-399	-	-
300-349	-	-
250-299	-	-
200-249	-	-
150-199	-	-
	Bahçelievler	120 000
100-149	Karşıyaka	115 000
	Gölbaşı Merkez	105 000
	Seğmenler	105 000
50-99	-	-
-49	-	-

Tablo 9. Etimesgut'ta 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	ETİMESGUT	TL
400+	-	-
350-399	-	-
300-349	-	-
250-299	-	-
200-249	-	-
150-199	Bağlıca	165 000
100-149	Eryaman	125 000
	Etimesgut Merkez	80 000
	İstasyon	80 000
	Alsancak	75 000
	Elvankent	75 000
50-99	Kazım Karabekir	75 000
	Piyade Mahallesi	75 000
	Topçu Mahallesi	75 000
	Süvari Mahallesi	70 000
	30 Ağustos	60 000
-49	-	-

Tablo 10. Sincan'da 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	SİNCAN	TL
400+	-	-
350-399	-	-
300-349	-	-
250-299	-	-
200-249	-	-
150-199	-	-
100-149	-	-
	Fatih	85 000
	Organize Sanayi Bölgesi	85 000
50-99	Saraycık	70 000
	Sincan Merkez	70 000
	Yeniçimşit	60 000
	Yenikent	55 000
-49	-	-

Tablo 11. Keçiören’de 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	KEÇİÖREN	TL
400+	-	-
350-399	-	-
300-349	-	-
250-299	-	-
200-249	-	-
150-199	Subay Evleri	190 000
	Aşağı Eğlence	130 000
	Etlik	130 000
	Keçiören Merkez	120 000
	İncirli	115 000
	Gazino	110 000
	Sanatoryum	110 000
100-149	Basnevleri	110 000
	Uyanış	110 000
	Bademlik	105 000
	Esertepe	105 000
	Ovacık	105 000
	Güzelyurt	100 000
	Ufuktepe	100 000
	Şenlik	100 000
	19 Mayıs	95 000
	Aktepe	95 000
	Danişment	95 000
50-99	Kalaba	90 000
	Pursaklar	85 000
	Bağlum	80 000
	Hacıkadın	80 000
	Tepebaşı	80 000
	Kalaba	70 000
	Sarayköy	70 000
-49	-	-

Tablo 12. Yenimahalle’de 3+1 Konutların Satışa Sunum Fiyatları

,000 TL	YENİMAHALLE	TL
400+	-	-
350-399	-	-
300-349	-	-
250-299	Mesakoru	275 000
	Konutkent	270 000
200-249	Ümitköy	240 000
	Yaşamkent	230 000
	Çayyolu	200 000
150-199	-	-
	İvedik	135 000
	Yenimahalle Merkez	135 000
100-149	Ostim	120 000
	Batıkent	115 000
	Ergazi	100 000
50-99	Demetevler	90 000

Şentepe	90 000
Yakacık	85 000
Karşıyaka	65 000
-49	-

Tablo 5 - Tablo 12 Ankara'nın merkez ilçelerinde 3+1 apartman dairelerinin satışa sunum fiyatlarını mahalleler bazında göstermektedir. Konut fiyatları açısından bakıldığında, Ankara kent bütününde oldukça farklı desenlerin ortaya çıktığı açıktır. 3+1 apartman daireleri göz önüne alındığında, fiyatlarının en yüksek olduğu kesimin Çankaya'da Angora Evleri, Yıldız ve Bilkent olduğu gözlenmektedir. Ayrıca Çankaya'da Mebus Evleri, Çukurambar ve 100. Yıl, Yenimahalle'de Mesakoru ve Konutkent yüksek fiyatlara sahip konut bölgeleridir. Bunun karşısı olarak, Sincan'da konut fiyatları diğer kesimlerden daha düşük değerlerde seyretmektedir.

Çankaya'da konut fiyatları daha çok ortalama 150 000 TL seviyesinde olup, orta gelir grubu için tercih edilebilir seviyede görülmektedir. 3+1 apartman dairelerinin fiyatları Mamak, Altındağ, Etimesgut, Keçiören ve Gölbaşı bölgelerinde daha benzer bir desen sunmaktadır. Yalnız, Etimesgut'a bağlı Bağlıca ve Keçiören'e bağlı Subay Evleri daha yüksek fiyatlarla bu kesimlerden ayrılmaktadır.

Burada üzerinde durulması gereken ilginç bir nokta, standart 3+1 apartman dairelerinin fiyatlarının 55 000 TL'den 420 000 TL'ye kadar farklılaşabilmesidir. Eldeki veride konutların özellikleri hakkında detaylı bilgi mevcut değildir, ancak bir 3+1 apartman dairesinin fiyatının yine de Ankara'nın çeşitli bölgelerinde bu derece farklılaşması ilginç bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. Bu fiyat farklılaşmasına neden olan değişkenlerin konutun kendi özelliklerinden daha çok bulunduğu lokasyonun özelliklerinin olduğu açıktır. Özellikle, farklı gelir gruplarının prestij alanları olarak benimseydiği bölgelerde konut fiyatlarının oldukça yüksek olduğu görülmüştür. Diğer yandan, bu prestij alanları içinde yer almayı başaramayan alanlarda konutlar düşük fiyatlarda seyretmeye devam etmektedir. Bu durumun konutun özelliklerinden bir nevi bağımsız olduğu açıktır.

Bu bölümde farklı yüzde beşlik gelir gruplarına ait aylık ortalama tasarruf değerleri ile Ankara'nın çeşitli bölgelerinde konut fiyatları araştırılmıştır.

Bu veriler yardımıyla hanehalklarının konut sahibi olabilme olasılıkları iki seçenekte incelenecektir.

4.1. Seçenek 1: Hanehalklarının Kendi Birikimleriyle Konut Sahibi Olabilme Olasılıkları

Çalışmada birinci seçenek olarak hanehalklarının konut kredisi kullanmadan ve başka kişilerden borç almadan kendi kaynaklarıyla konut satın alabilme olasılıkları incelenmektedir.

Tablo 13. Yüzde Beşlik Gelir Dilimlerine Göre Aylık Tasarruf Değerleri (Yıl: 2009)

	Ev Sahibi		Kıracı	
	2003	2009	2003	2009
1. Dilim	-190,6	-314,4	-91,7	-151,2
2. Dilim	-25,9	-42,7	-91,9	-151,6
3. Dilim	-6,6	-10,9	-52,5	-86,6
4. Dilim	12,1	20,0	-27,5	-45,4
5. Dilim	28,7	47,3	-41,0	-67,6
6. Dilim	148,0	244,1	18,5	30,5
7. Dilim	118,3	195,1	23,7	39,1
8. Dilim	107,6	177,5	13,3	21,9
9. Dilim	280,4	462,5	-45,9	-75,7
10. Dilim	294,0	484,9	108,7	179,3
11. Dilim	284,7	469,6	146,3	241,3
12. Dilim	331,1	546,1	78,6	129,6
13. Dilim	383,1	631,9	259,8	428,5
14. Dilim	432,2	712,9	212,1	349,8
15. Dilim	430,5	710,0	426,2	703,0
16. Dilim	563,6	929,6	-7,4	-12,2
17. Dilim	819,0	1350,8	556,0	917,0
18. Dilim	1083,3	1786,7	951,7	1569,7
19. Dilim	1609,3	2654,3	1532,9	2528,3
20. Dilim	2683,3	4425,7	6107,9	10074,1

Daha önce de bahsedildiği gibi gelir ve harcama değerleri 2003 Hanehalkı Bütçe Anketinden elde edilmiştir. Dolayısıyla, tasarruf değerleri de 2003 yılını yansıtmaktadır. Fakat konut fiyatları 2009 yılına aittir. Bu nedenle konut fiyatları ve tasarruf değerleri arasında ilişki kurabilme amacıyla

2003 yılı tasarruf değerli TÜİK'ten elde edilen Tüketici Fiyat İndeksi yardımıyla 2009 yılı değerlerine taşınmıştır. Tablo 13, tasarruf miktarlarının 2009 yılına taşınmış değerlerini göstermektedir.

Tasarruf değerleri 2009 yılı değerlerine dönüştürüldükten sonra, bir sonraki basamak hanehalklarının 5, 10, 15, 20, 25 ve 30 yıl sonunda yapabilecek oldukları toplam tasarruf değerlerinin hesaplanmasıdır. Bunun için yıllık nominal faiz değeri % 7,75 olarak elde edilmiştir. Daha sonra bu değer, aylık reel faize dönüştürülerek, % 0,11 (0,0011) değeri hesaplanmıştır. Bu değer yardımıyla da her bir tasarruf yılı sonunda hanehalklarının ulaşabileceği toplam tasarruf değerleri Tablo 14'te kiracılar için, Tablo 15'te ev sahipleri için gösterilmiştir.

Tablo 14. Kiracılar İçin Toplam Tasarruf Değerleri (TL)

	Aylık Tasarruf Değerleri	t=5 (N=60)	t=10 (N=120)	t=15 (N=180)	t=20 (N= 240)	t=25 (N=300)	t=30 (N= 360)
1. Dilim	-151	-8779	-16994	-24662	-31935	-38649	-44926
2. Dilim	-152	-8798	-17031	-24716	-32005	-38733	-45024
3. Dilim	-87	-5026	-9730	-14120	-18283	-22127	-25721
4. Dilim	-45	-2633	-5096	-7396	-9577	-11590	-13473
5. Dilim	-68	-3925	-7598	-11027	-14278	-17280	-20087
6. Dilim	31	1771	3429	4976	6443	7797	9064
7. Dilim	39	2269	4392	6374	8254	9989	11611
8. Dilim	22	1273	2465	3577	4632	5606	6516
9. Dilim	-76	-4394	-8506	-12345	-15985	-19346	-22488
10. Dilim	179	10406	20145	29235	37855	45814	53255
11. Dilim	241	14006	27113	39347	50950	61661	71676
12. Dilim	130	7525	14567	21139	27373	33128	38508
13. Dilim	429	24871	48147	69873	90477	109498	127282
14. Dilim	350	20305	39307	57044	73865	89394	103913
15. Dilim	703	40801	78985	114625	148426	179631	208806
16. Dilim	-12	-708	-1371	-1990	-2577	-3119	-3625
17. Dilim	917	53227	103041	149535	193630	234338	272398
18. Dilim	1570	91108	176374	255957	331434	401114	466261
19. Dilim	2528	146747	284085	412269	533840	646074	751006
20. Dilim	10074	584721	1131946	1642703	2127106	2574306	2992411

Tablo 15. Ev Sahipleri İçin Toplam Tasarruf Değerleri (TL)

Aylık Tasarruf Değerleri	t=5 (N=60)	t=10 (N=120)	t=15 (N=180)	t=20 (N= 240)	t=25 (N=300)	t=30 (N= 360)	
1. Dilim	-314	-18247	-35323	-51261	-66377	-80332	-93380
2. Dilim	-43	-2479	-4800	-6966	-9020	-10916	-12689
3. Dilim	-11	-632	-1223	-1775	-2298	-2782	-3234
4. Dilim	20	1158	2242	3254	4214	5100	5928
5. Dilim	47	2748	5319	7719	9995	12096	14061
6. Dilim	244	14168	27428	39804	51542	62378	72509
7. Dilim	195	11325	21924	31816	41199	49860	57958
8. Dilim	177	10301	19941	28939	37472	45350	52716
9. Dilim	462	26843	51965	75413	97651	118181	137375
10. Dilim	485	28145	54486	79071	102387	123913	144038
11. Dilim	470	27255	52762	76569	99148	119993	139482
12. Dilim	546	31697	61361	89048	115307	139549	162214
13. Dilim	632	36675	70998	103034	133416	161466	187690
14. Dilim	713	41375	80097	116239	150516	182160	211745
15. Dilim	710	41213	79782	115782	149924	181443	210913
16. Dilim	930	53955	104449	151579	196276	237541	276122
17. Dilim	1351	78404	151781	220268	285221	345185	401248
18. Dilim	1787	103706	200762	291351	377265	456580	530735
19. Dilim	2654	154061	298243	432817	560447	678274	788436
20. Dilim	4426	256877	497282	721666	934472	1130934	1314615

Hanehalklarının, konut satın alma tercihlerinde ekonomik faktörlerin yanında, hanehalklarının yaşam evreleri ile sosyal süreçlerinin, konut alanlarının sosyal aktiviteleri ile komşuluk karakterlerinin de etkisi olmaktadır. Ama bu çalışmanın temel amacı ekonomik faktörlerin konut kullanım biçimi üzerindeki etkilerinin araştırılması olduğu için, psikolojik ve sosyal faktörler tüm hanehalkları için aynı kabul edilmiştir. Bir diğer önemli varsayım ise, hanehalklarının birikim yaptıkları bu süreç içerisinde ekonomik şartlarında bir değişiklik olmadığı varsayımdır. Yani bu süreç boyunca, işlerini kaybetmedikleri, çalışamayacak derecede bir sağlık sorunu yaşamadıkları ya da konut harici önemli bir yatırım yapmadıkları gibi varsayımlar söz konusudur.

Tablo 14'te 1., 2., 3., 4., 5., 9. ve 16. yüzde beşlik gelir dilimlerinde yer alan kiracıların negatif tasarruf değerlerine sahip olduğu gösterilmektedir. 6., 7.

8. ve 12. yüzde beşlik gelir dilimlerinde yer alan hanehalkları pozitif tasarruf değerlerine sahip olmalarına rağmen, 30 yılın sonunda dahi Ankara'nın en düşük konut fiyatlarına sahip bölgelerinde konut satın alabilecekleri miktarlara ulaşamamaktadırlar.

20. yüzde beşlik gelir dilimlerinde yer alan kiracılar, 5 yılın sonunda Yıldız ve Angora Evlerinin de dahil olduğu Ankara'nın herhangi bir yerinde 3+1 apartman dairesi alabilecek parayı biriktirebilmektedir. 5 yılın sonunda 19. gelir grubunda yer alan hanehalklarının 145 000 TL civarında biriktirdiği gözlenmektedir. Bu birikimle, Çankaya Sancak'ta konut sahibi olabilmektedirler. 10 yılın sonunda ise, 285 000 TL'ye ulaşmaktadırlar. Bu durumda, Çankaya'da 100. Yıl'da veya Yenimahalle'de Konutkent veya Mesakoru'da konut almayı tercih edebilecekleri düşünülmektedir. Bu gelir grubu 15-20 yıllık bir zaman diliminde, Ankara'nın herhangi bir yerinde konut alabilecekleri birikime sahip olabileceklerdir. 18. yüzde beşlik gelir dilimindeki durum incelendiğinde, 5 yılın sonunda 90 000 TL civarında birikime ulaştıkları gözlenmektedir. 25-30 yıllık bir birikim sonunda ise, ilgili alanların herhangi birinde 3+1 apartman dairesi alabilecekleri tasarruf değerlerine ulaşabileceklerdir. 17. gelir grubuna dahil hanehalkları 5 yılın sonunda sadece Yenikent'ten konut satın alabilecek durumdayken, 30 yıl biriktirdikten sonra 270 000 TL'ye ulaşabilmektedirler. 15. gelir diliminde yer alan kiracılar 10 yılın sonunda 80 000 TL biriktirerek konut satın alabilecek duruma gelmektedirler. 14. gelir diliminde yer alan kiracılar 15 yıl sonunda birikimleriyle kıstıtlı bölgelerde konut alabilmektedirler. Yine, 13. yüzde beşlik gelir dilimi incelendiğinde ise, ancak 15 yıl sonunda 3+1 konut satın alabilecek duruma gelmiş oldukları gözlenmektedir. 30 yıl sonunda ise 130 000 TL'ye ulaşabilmekte, Çankaya'da Kolej, Dikmen, Altındağ'da Aydınlıkevler, Keçiören'de Aşağı Eğlence, Etlik, bu birikimle 3+1 konut alınabilecek alternatif alanlar olarak ortaya çıkmaktadır. 11. gelir diliminde yer alan kiracılar ise ancak 25 yıl biriktirerek ilgili özelliklerde konut satın alabilecek duruma gelmektedirler. 10. gelir dilimlerindekiler ise ancak 30 yıl sonunda konut satın alabilecek birikimlere sahip olabileceklerdir.

Ev sahipleri için durum biraz daha farklıdır. Buradaki amaç ikinci konutlarını almak isteyen hanehalkları için ekonomik şartların incelenmesidir. Ev sahiplerinin ikinci konutlarını satın almalarındaki nedenler içerisinde, yatırım boyutunun kullanım boyutunu bastırduğu açıktır. Tablo 14 ve 15 karşılaştırıldığında, ev sahiplerinin kiracılardan daha fazla birikim yapabileme imkanlarının olduğu gözlenmektedir. 1., 2. ve 3. yüzde beşlik gelir dilimlerinde yer alan hanehalkları negatif tasarruf değerlerine sahip olmaktadır. 4. ve 5. gelir dilimleri ise pozitif tasarruf değerlere sahip olmakla birlikte, 30 yıl biriktirseler dahi ilgili bölgelerde konut satın alacak tasarruf değerlerine ulaşamamaktadırlar.

20. gelir diliminde yer alan hanehalkları 5 yıl sonunda 255 000 TL'lik birikim yapabilmekte, 10 yıl sonunda ise, Ankara'da istedikleri bölgede 3+1 apartman dairesi alabilecek tasarruf miktarına ulaşabilmektedirler. 19. dilimdeki hanehalkları, 10 yıl sonunda 300 000 TL'lik birikime erişip bu gelir grubu için tercih edilebilecek alanlar olan Mebus Evleri ve Çukurambar gibi mahallelerden ikinci konutlarını satın alabileceklerdir. 18. Gelir diliminde yer alan ev sahipleri 5 yıl sonunda konut satın alabilecekleri birikime ulaşabilmekte, 25 yıl birikim yaparlarsa Ankara'nın her hangi bir yerinde 3+1'lik apartman dairesi alabilecekleri miktara erişebilmektedirler. 17. gelir dilimindeki ev sahipleri ise, 5 yılın sonunda 80 000 TL civarında bir birikim yapabilmekte, 30 yılın sonunda ise, Angora Evleri veya Yıldız'dan konut alabilecekleri tasarruf değerlerine yaklaşabilmektedirler. 16. yüzde beşlik gelir dilimindeki hanehalkları 5 yılın sonunda ikinci konutlarını alabilecekleri 55 000 TL'yi ancak biriktirebileceklerdir. 30 yıl sonunda ise, 275 000 TL birikime ulaşıp 100. Yıl, Mesakoru, Konutkent gibi alanlarda ilgili tipte konut satın alabileceklerdir. 14. ve 15. gelir dilimlerinde yer alan ev sahiplerinin tasarruf değerleri birbirine benzemektedir. 10 yılın sonunda 80 000 TL civarında bir birikime ulaşabilmektedirler. 30 yılın sonunda ise 210 000 TL biriktirebilmekte ve konut satın alabilecekleri alanların seçeneklerini artırmaktadırlar. Yine, 10. 12. ve 13. beşlik dilimlerindeki hanehalkları 10 yıl sonunda konut satın alabilecekleri tasarrufa ulaşabilmektedirler. 9. ve 11. yüzde beşlik gelir dilimlerinin ise konut satın alabilmek için en az 10 yıl

beklemeleri gerekmektedir ve Yenikent tek seçenek olarak ortaya çıkmaktadır. 7. ve 8. gelir dilimlerinin ise, ilgili tipte konut almaları için en az 30 yıl birikim yapmaları gerekmektedir. 6. yüzde beşlik gelir dilimindeki hanehalkları ise bu miktara 25 yıl sonunda ulaşabilmekte ve konut satın alabilmektedirler.

Bu iki değerlendirmeden de anlaşılacağı üzere, her iki konut kullanım biçimi için yüzde beşlik gelir gruplarından ilk beşte yer alan hanehalkları kendi tasarruflarını biriktirerek konut alma şansına sahip değillerdir. Bunun yanında birçok gelir grubu için de konut satın alma olasılığı uzun yıllar birikim yapmaya bağlıdır. Bu uzun yıllar içerisinde, hanehalklarının olumlu ekonomik koşullarının değişmeyeceği varsayımı da bu olasılığı iyice güçleştirmektedir.

4.2. Seçenek 2: Hanehalklarının Konut Kredisi Yardımıyla Konut Sahibi Olabilme Olasılıkları

Seçenek 2'de hanehalklarının konut kredisine başvurabilecekleri varsayımı söz konusudur. Buradaki amaç, Seçenek 1'de kendi birikimleri ile konut sahibi olamayan hanehalklarına konut kredilerinin yeni seçenekler sunup sunmadığının irdelenmesidir.

İlk seçenekte hem kiracılar hem de ev sahipleri için hesaplanan tasarruf değerleri, ikinci seçenekte aylık kredi geri ödeme potansiyelleriyle ilişkilendirilebilir. Ev sahipleri için aylık tasarruf değerleri aylık ödeyebilecekleri kredi miktarına denk gelirken, kiracılar için tasarruf değerleri tekrar hesaplanmıştır. Artık kira ödemeyecekleri için aylık tasarruf değerleri üzerine aylık kira değerleri eklenerek, ne kadar kredi taksidi ödeyebilecekleri bulunmuştur. Daha sonra, 2003 yılını temsil eden bu fiyatlar yine 2009 yılına denk gelecek değerlere taşınmıştır.

Konut kredisi başvuru sürecinde, gelir, aylık geri ödeme miktarı, konut kredi faiz oranları ve kredi-değer oranı (LTV) gibi ana ekonomik faktörlerin etkisi yanında, hanehalkının kredi kartı kullanımı, bankalarla olan ilişkileri gibi kişisel konular da başvurunun olumlu veya olumsuz sonuçlanmasında

etkilidir. Yine bu aşamada, kişisel faktörler konu dışı bırakılmakta herkesin konut kredisine başvurabileceği varsayımı yapılmaktadır. Hanehalklarının ne kadar konut kredisi kullanabilecekleri, dönem konut kredisi faiz oranı olan % 1,05 üzerinden hesaplanmıştır. Ayrıca kredi-değer oranı % 80 olarak alınmış ve hanehalklarının % 20 oranında peşinatı ödeyebilecekleri değerde birikime önceden sahip oldukları varsayımı yapılmıştır. Tablo 16, kiracıların aylık ödeme potansiyeli göz önüne alınarak, kullanabilecekleri 5, 10, 15 ve 20 yıllık toplam kredi miktarlarını; Tablo 17 ise, peşinatı ödeyebilecekleri varsayımı altında, alabilecekleri konutun toplam değerini sunmaktadır. Tablo 18 ve 19 ilgili değerleri ev sahipleri için göstermektedir.

Tablo 16. Kiracıların Farklı Dönemlere Göre Kullanabilecekleri Kredi Miktarları (TL)

	Aylık Peşinat	t=5 (N=60)	t=10 (N=120)	t=15 (N=180)	t=20 (N= 240)
1. Dilim	-45,7	-	-	-	-
2. Dilim	14,3	634	973	1154	1251
3. Dilim	80,0	3546	5444	6459	6998
4. Dilim	134,3	5953	9140	10843	11747
5. Dilim	138,9	6157	9453	11214	12150
6. Dilim	226,6	10044	15421	18294	19821
7. Dilim	254,3	11272	17306	20531	22244
8. Dilim	275,4	12207	18742	22234	24090
9. Dilim	229,4	10168	15612	18520	20066
10. Dilim	518,9	23001	35313	41893	45389
11. Dilim	515,8	22863	35102	41642	45118
12. Dilim	419,6	18599	28555	33876	36703
13. Dilim	741,9	32885	50489	59896	64895
14. Dilim	732,1	32451	49822	59105	64038
15. Dilim	1044,7	46307	71096	84342	91382
16. Dilim	346,9	15377	23608	28006	30344
17. Dilim	1275,3	56529	86789	102959	111553
18. Dilim	2015,0	89316	137129	162678	176256
19. Dilim	3021,9	133948	205652	243969	264332
20. Dilim	10644,4	471820	724394	859360	931087

Tablo 17. Kiracıların Kredi Kullanarak Alacakları Konutun LTV=% 80 Varsayımı Altındaki Toplam Değeri

	Aylık Peşinat	t=5 (N=60)	t=10 (N=120)	t=15 (N=180)	t=20 (N= 240)
1. Dilim	-45,7	-	-	-	-
2. Dilim	14,3	792	1216	1443	1564
3. Dilim	80	4433	6805	8073	8747
4. Dilim	134,3	7441	11425	13553	14684
5. Dilim	138,9	7696	11816	14017	15187
6. Dilim	226,6	12555	19276	22868	24776
7. Dilim	254,3	14090	21633	25663	27805
8. Dilim	275,4	15259	23428	27793	30112
9. Dilim	229,4	12710	19514	23150	25083
10. Dilim	518,9	28751	44142	52366	56737
11. Dilim	515,8	28579	43878	52053	56398
12. Dilim	419,6	23249	35694	42345	45879
13. Dilim	741,9	41107	63112	74870	81119
14. Dilim	732,1	40564	62278	73881	80048
15. Dilim	1044,7	57884	88870	105428	114227
16. Dilim	346,9	19221	29510	35008	37930
17. Dilim	1275,3	70661	108487	128699	139441
18. Dilim	2015	111645	171411	203348	220320
19. Dilim	3021,9	167435	257065	304961	330415
20. Dilim	10644,4	589776	905492	1074200	1163859

Tablo 18. Ev Sahiplerinin Farklı Dönemlere Göre Kullanabilecekleri Kredi Miktarları (TL)

	Aylık Peşinat	t=5 (N=60)	t=10 (N=120)	t=15 (N=180)	t=20 (N= 240)
1. Dilim	-314,4	-	-	-	-
2. Dilim	-42,7	-	-	-	-
3. Dilim	-10,9	-	-	-	-
4. Dilim	20,0	887	1361	1615	1749
5. Dilim	47,3	2097	3219	3819	4137
6. Dilim	244,1	10820	16612	19707	21352
7. Dilim	195,1	8648	13277	15751	17066
8. Dilim	177,5	7868	12080	14330	15526
9. Dilim	462,5	20501	31475	37339	40456
10. Dilim	484,9	21494	32999	39148	42415
11. Dilim	469,6	20815	31958	37912	41077
12. Dilim	546,1	24206	37164	44089	47768
13. Dilim	631,9	28009	43003	51015	55274
14. Dilim	712,9	31600	48516	57555	62359
15. Dilim	710,0	31471	48318	57321	62105

16. Dilim	929,6	41205	63263	75050	81314
17. Dilim	1350,8	59875	91927	109055	118157
18. Dilim	1786,7	79197	121592	144247	156286
19. Dilim	2654,3	117654	180636	214291	232177
20. Dilim	4425,7	196172	301187	357302	387125

Table 19. Ev Sahiplerinin Kredi Kullanarak Alacakları Konutun LTV=% 80 Varsayımı Altındaki Toplam Değeri

	Aylık Peşinat	t=5 (N=60)	t=10 (N=120)	t=15 (N=180)	t=20 (N= 240)
1. Dilim	-314,4	-	-	-	-
2. Dilim	-42,7	-	-	-	-
3. Dilim	-10,9	-	-	-	-
4. Dilim	20	1108	1701	2018	2187
5. Dilim	47,3	2621	4024	4773	5172
6. Dilim	244,1	13525	20765	24634	26690
7. Dilim	195,1	10810	16597	19689	21332
8. Dilim	177,5	9835	15099	17913	19408
9. Dilim	462,5	25626	39344	46674	50570
10. Dilim	484,9	26867	41249	48935	53019
11. Dilim	469,6	26019	39948	47391	51346
12. Dilim	546,1	30258	46455	55111	59711
13. Dilim	631,9	35012	53754	63769	69092
14. Dilim	712,9	39500	60645	71944	77948
15. Dilim	710	39339	60398	71651	77631
16. Dilim	929,6	51506	79079	93812	101642
17. Dilim	1350,8	74844	114909	136319	147696
18. Dilim	1786,7	98996	151990	180308	195358
19. Dilim	2654,3	147067	225795	267864	290221
20. Dilim	4425,7	245215	376483	446628	483906

Tablolar kiracılar için incelendiğinde, 1. ve 9. yüzde beşlik gelir dilimi arasında yer alan hanehalklarının ve ayrıca 12. ve 16. gelir dilimlerinde bulunan hanehalklarının Ankara'nın ilgili bölgelerinde 3+1 apartman dairesi satın alacak miktarda konut kredisine erişemediği gözlenmektedir. Bu hanehalklarının ilk seçenekte de kendi birikimleri ile konut alamadığı belirtilmiştir. Yani, bu hanehalkları için uzun dönemli konut kredileri de yeni bir seçenek sunmamaktadır.

10. yüzde beşlik gelir dilimindeki bir hanehalkının, 20 yıllık uzun dönemli kredi kullandığı düşünülürse, 45 000 TL'lik kredi alabileceği 11 000 TL'lik de peşinat vermesi gerektiği görülecektir. Yani bu hanehalkı, konut satın almak için peşinata sahip olduğu varsayımı altında, 20 yıllık kredi çekerek 56 000 TL değerinde konuta sahip olabilecektir. Fakat bu hanehalkı kredi kullanmayıp 20 yıl birikim yapmış olsaydı ancak ortalama 38 000 TL biriktirebilecek (Tablo 14) ve Ankara'nın ilgili bölgelerinde bu süre içerisinde konut sahibi olamayacaktı. Yani, bu hanehalkı için konut kredisine başvurmak karlı sonuçlar doğurabilecektir.

İlginç bir nokta ise, benzer hesaplar 13. gelir dilimi için tekrarlanınca ortaya çıkmıştır. Bu dilimdeki hanehalkları 20 yıllık uzun dönemli krediye başvuru yaparlarsa, 15 000 TL peşinat ile, ortalama 80 000 TL'lik konutun sahibi olabileceklerdir. Bu hanehalkları kredi çekmeyip kira öderken para biriktirirlerse eğer (Table 14), 20 yılın sonunda 90 000 TL'ye ulaşabilecek ve daha yüksek değerde bir konuta sahip olabileceklerdir. Yani bu hanehalkları için konut kredisi ekonomik anlamda zarara yol açmaktadır. Benzer sonuçlar, 15., 17., 18., 19. ve 20. yüzde beşlik gelir grupları için de söz konusudur. Hatta, tablolarda yüksek gelir gruplarına doğru çıkıldıkça, konut kredisi kullanmanın ekonomik zararının daha da yüksek boyutlara ulaştığı gözlenecektir. Örneğin, 20. gelir dilimindeki hanehalkları için 20 yıllık kredi kullanımında bu zarar 965 000 TL gibi çok yüksek oranlara denk gelmektedir. 11. ve 14. gelir dilimleri için ise konut kredisi kullanarak ya da birikim yaparak ev sahibi olmak arasında önemli farklılıklar gözlenmemektedir.

Ev sahipleri için duruma bakıldığında, 1., 2. ve 3. yüzde beşlik gelir dilimleri için negatif tasarruf değerleri söz konusu olduğundan, bu hanehalkları kredi için başvuramamaktadır. 4. ve 5. gelir dilimleri, ilk seçenekte kendi birikimleri ile konut sahibi olamamıştır. Tablolar incelendiğinde de uzun dönemli konut kredisinin yine bu hanehalklarına konut satın alabilecekleri yeni fırsatları sunmadığı gözlenmiştir. 7. ve 8. gelir dilimleri kendi birikimleri ile ancak 30 yılın sonunda ev sahibi olurken, 20 yıllık uzun dönemli konut kredilerinin de bu hanehalkları için yeni avan-

tajlar sunmadığı gözlenmiştir. 11. yüzde beşlik gelir dilimi, 20 yıl sonunda 100 000 TL biriktirip ev alabilirken, birikim yapmak yerine kredi kullanma seçeneğini değerlendirirlerse, ev satın alamayacakları görülmüştür. Bu hanhalkları için konut kredisi ekonomik anlamda zarar etmelerine neden olacaktır. Benzer şekilde, 6. gelir diliminde yer alan hanhalkları ile, 9. ve 20. gelir dilimleri arasında yer alanlar için yine kendi birikimleri ile konut sahibi olmak konut kredisi kullanmaktan ekonomik anlamda daha anlamlı görülmektedir. Bu hanhalkları kendi birikimleri ile konut sahibi olursa, daha yüksek değerlerde konutları satın alabileceklerdir.

5. Değerlendirme ve Sonuç

Bu çalışmada, yüzde beşlik gelir dilimlerine göre hanhalklarının konut satın alabilme olasılıkları 2003 Hanhalkı Bütçe Anketi verilerinden faydalanılarak incelenmiştir. Ankara'nın merkez ilçelerinde 3+1 apartman dairelerin fiyatları araştırılarak, hanhalklarının konut satın alabilme olasılıkları farklı mahallelere göre irdelenmiştir.

Çalışma, iki farklı seçenek üzerinden özetlenmeye çalışılmıştır. İlk seçenekte, hanhalklarının yalnız kendi birikimleri ile konut sahibi olabilme olasılıkları, ikinci seçenekte ise konut kredisine başvurabilecekleri varsayımı altındaki olasılıklar göz önüne alınmıştır. Çalışmanın sonucunda, kendi birikimleri ile konut satın alamayan hanhalkları için, uzun dönemli konut kredilerinin de yeni seçenekler ve avantajlar sunmadığı gözlenmiştir. Bunun temel nedeni, konut kredisi faiz oranlarının hala piyasa faiz oranlarının üstünde seyretmesidir. Dolayısıyla, konut kredilerine erişilebilirlik, bir çok hanhalkı için günümüz şartlarında mümkün değildir.

Bir başka önemli sonuç da, konut kredisi kullanma seçeneği ile konut satın alabilecek paranın tamamını biriktirene kadar bekleme seçeneğinin ekonomik karları karşılaştırıldığında ortaya çıkmaktadır. Kiracılar için konut kredisine başvurup, kira ödemek yerine taksitle ev sahibi olma seçeneği ilk bakışta anlamlı gelmektedir. Ama çalışma kapsamında yapılan analizler bir çok gelir dilimleri için bu durumun tersini göstermektedir.

Yani, birikim yapıp konut sahibi olmak, kredi kullanmaktan ekonomik anlamda daha karlı olabilmektedir. Bu nedenle, konut satın alma fikri olan hanehalklarının mevcutta ödemekte oldukları kira miktarları ile aylık yapabilecekleri tasarruf değerleri arasında bir karşılaştırma yapmaları gerekmektedir. Bu karşılaştırma dönemin konut kredisi faiz değerleri ile dönemin piyasa faiz değerleri arasındaki oran yardımıyla yapılmalıdır. Eğer kiracının ödemekte olduğu kira tutarı, aylık tasarruf değerinin bahsedilen oranda üzerinde ise, konut kredisinin getirdiği borç yükü, kiranın getirdiği borç yükünden az olmaktadır. Bu hanehalkları için konut kredisine başvurmak, ekonomik anlamda daha karlıdır. Fakat, genellikle yüksek gelir dilimleri için aylık tasarruf değerleri aylık kiranın oldukça üstündür. Bu nedenle, bu hanehalkları için birikim yaparak konut sahibi olma seçeneği, konut kredisi kullanmaktan ekonomik anlamda çok daha karlıdır. Tabii, bu çalışma kapsamında değerlendirilen sadece ekonomik kardan. Ev sahibi olmanın sosyal ve psikolojik faydaları değerlendirme kapsamında değildir.

Bu teorik çalışma kapsamında yapılan varsayımlar altında, sürekli gelirleri yardımıyla konut sahibi olma olasılığının bir çok hanehalkı için çok düşük olduğu vurgulanmıştır. Konut satın almada, kullanım boyutu kadar yatırım boyutunun da önemli yer tuttuğu, ayrıca arsa, gecekondular gibi diğer taşınmaz varlık sahipliğinin de bu süreci sürekli gelirden daha çok etkilediği ülkemiz koşullarında, çıkan araştırma sonuçlarının şaşırtıcı olmadığını vurgulamak gerekir.

Kaynakça

- Barakova, I., Bostic, R. W., Calem, P. S. ve Wachter, S. M. (2003). Does credit quality matter for homeownership. *Journal of Housing Economics*, 12, 318-336.
- Chiuri, M. C. ve Jappelli, T. (2003). Financial market imperfections and homeownership: A comparative study. *European Economic Review*, 47 (5), 857-875.

- Diaz-Serrano, L. (2005). On the negative relationship between labor income uncertainty and homeownership: Risk-aversion vs. credit constraints. *Journal of Housing Economics*, 14, 109-126.
- Erol, I. ve Patel, K. (2004). Housing policy and mortgage finance in Turkey during the late 1990s inflationary period. *International Real Estate Review*, 7 (1), 98-120.
- Erol, I. ve Patel, K. (2005). Default risk of wage-indexed payment mortgage in Turkey. *Journal of Housing Economics*, 14, 271-293.
- Hsueh, L. (2000). The relationship between housing price, tenure choice and saving behavior in Taiwan. *International Real Estate Review*, 3 (1). 11-33.
- Henderson, J. V. ve Ioannides, Y. M. (1983). A model of housing tenure choice. *The American Economic Review*, 73 (1), 98-113.
- Henderson, J. V. ve Ioannides, Y. M. (1986). Tenure choice and the demand for housing. *Economica. New Series*. 53 (210), 231-246.
- Moriizumi, Y. (2003). Targeted saving by renters for housing purchase in Japan. *Journal of Urban Economics*. 53, 494-509.
- Robst, J., Deitz, R. ve McGoldrick, K. (1999). Income variability, uncertainty and housing tenure choice. *Regional Science and Urban Economics*, 29, 219-229.
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2003). *Hanehalkı bütçe anketi*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu.
- <http://www.emlak.net/konut/satilik-daire/turkiye/ankara.html>, Son Erişim Tarihi: 13/09/2010.

Leyla Alkan: 2004’de Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden lisans, 2006’da aynı üniversitenin İktisat Bölümünden yüksek lisans dereceleri aldı. 2011 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında “Ankara’da Konut Kullanım Biçimi ve Mülk Konut Talebi” başlıklı tezini başarıyla savunarak doktorasını tamamladı. Dr. Alkan, 2005 yılından bu yana Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde öğretim elemanı olarak çalışmaktadır.