

**T.C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İKTİSAT**  
**ANABİLİM DALI**

**KÜRESEL EKONOMİK KRİZ VE KONUT FİYATLARI ARASINDAKİ**  
**İLİŞKİ -ANKARA UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**DENİZ KAYNAK**

**ANKARA 2017**

**T.C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İKTİSAT**  
**ANABİLİM DALI**

**KÜRESEL EKONOMİK KRİZ VE KONUT FİYATLARI ARASINDAKİ**  
**İLİŞKİ -ANKARA UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

Deniz Kaynak

Tez Danışmanı

Yrd. Doç. Dr. Mustafa Öziş

ANKARA 2017

**T.C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İKTİSAT**  
**ANABİLİM DALI**

**KÜRESEL EKONOMİK KRİZ VE KONUT FİYATLARI ARASINDAKİ**  
**İLİŞKİ -ANKARA UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Mustafa Öziş

Tez Jürisi Üyeleri

**Adı ve Soyadı**

**İmzası**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Tez Sınavı Tarihi :

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Bu belge ile bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim. (...../...../20...)

Tezi Hazırlayan Öğrencinin

Adı ve Soyadı

Deniz KAYNAK

İmzası

.....

## TEŞEKKÜRLER

Öncelikle, öğrenim hayatım üzerinde ve tez çalışmamda önemli bir yeri olan değerli hocam Prof. Dr. Ahmet Haşim Köse'ye sonsuz teşekkür ederim.

Tez çalışmam ile ilgili düzeltme önerileri ve katkılarından dolayı Yrd. Doç. Dr Elif Karaçimen'e ve çalışmam süresince yardımlarını esirgemeyen, fikir ve önerilerini benimle paylaşan Arş.Gör. Ekin Değirmenci'ye çok teşekkür ederim.

Çalışmamda önemli bir yer tutan “Konut Fiyat” verini bana sağlayarak çalışmama derinlik sağlayan Sn. Özge Günay Murat özelinde REIDIN firmasına, bana olan güvenlerinden ve yardımlarından dolayı sonsuz teşekkür ederim.

Tez çalışmamın sonuçlanmasında katkılarından dolayı Yrd. Doç. Dr. Mustafa Öziş'e teşekkür ederim.

Son olarak, uzun süren öğrenim hayatımın her anında yanımda olup, beni sabırla destekleyen eşime, anneme ve babama teşekkürü bir borç bilirim. Siz olmasaydınız başaramazdım.

## İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜRLER .....	i
İÇİNDEKİLER .....	ii
KISALTMALAR .....	iv
TABLO LİSTESİ .....	v
GRAFİK LİSTESİ .....	vi
GİRİŞ .....	1
1. KRİZ VE KÂR ORANLARI .....	3
2. KONUT FİYATLARININ MERKEZ EKONOMİLERİNDEKİ SEYRİ .....	9
3. 2009-2011 KÜRESEL EKONOMİK KRİZİNİN NEDENLERİ VE KONUT FİYATLARININ SEYRİ.....	13
4. KÜRESEL KRİZ SONRASI ÇEVRE EKONOMİLERİNDE KONUT FİYATLARININ SEYRİ.....	19
5. TÜRKİYE KONUT FİYATLARI İNCELEMESİ .....	26
5.1 Gelir Seviyesinin, Enflasyonun ve Nüfusun Konut Fiyatlarına Etkisi .....	29
5.2 Bankacılık Sektörü ve Konut Fiyatları .....	32
5.3 İnşaat Sektörü ve Konut Fiyatları Arasındaki İlişki .....	36
5.3.1 İnşaat Maliyetlerinin Konut Fiyatlarına Etkisi .....	37
5.3.2 İnşaat Sektörü ve Ekonomik Gelişim .....	38
5.3.3 Küresel Krize Karşı Müdahaleler ve İnşaat Sektörü .....	40
5.3.4 Girdi Çıktı Tablosu .....	41

5.4 Konut Fiyatlarının Kentlerdeki Seyri .....	43
<b>6. ANKARA İLİ KONUT FİYATLARI İNCELEMESİ.....</b>	<b>46</b>
6.1 İlçe ve Mahalle Bazında Ankara İli Konut Fiyatları.....	48
6.2. Kira Oranları .....	55
6.3 Konut Arzı .....	66
<b>SONUÇ.....</b>	<b>77</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>83</b>
<b>ÖZET.....</b>	<b>91</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>92</b>

## KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BIST	: Borsa İstanbul A.Ş.
DOLAR	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TKFE	: Türkiye Konut Fiyatı Endeksi
TOKİ	: Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
REIDIN	: Emlak Bilgi Şirketi
STERLİN	: İngiliz Sterlini
YYBM	: Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

## TABLO LİSTESİ

Tablo:4.1 Çevre Ekonomiler Rezerv ve Dış Borç Verileri 1996-2015.....	21
Tablo:4.2 Küresel Konut Fiyat Endeksi.....	25
Tablo:5.1.1 Türkiye Hanehalkı Sayısı .....	31
Tablo:5.3.4.1 İnşaat Sektörünün Diğer Sektörlere Talep Yaratma Oranları.....	43
Tablo:6.1.1 Ankara Mahalle Bazında Konut Fiyat Artışları.....	50
Tablo:6.2.1 Ankara Mahalle Bazında Kira ve Getiri Oranı Değişimleri .....	57
Tablo:6.2.2 2004 Yılı ve Sonrası Ankara Konut İnşaatı Tablosu .....	65
Tablo:6.3.1 Yıllara Göre Ankara Nüfus Artışları, Hanehalkı Büyüklüğü ve Konut Sayısı.....	68
Tablo:6.3.2 Türkiye ve Ankara İnşaat - Konut Yapı İzin İstatistikleri .....	71

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik:1.1 ABD Kâr Oranları .....	4
Grafik:1.2 ABD Şirketlerin Finansal ve Finansal Olmayan Kârları .....	6
Grafik:2.1 ABD Konut Fiyat Endeksi (2000 Ocak=100) .....	10
Grafik:2.2 Birleşik Krallık Konut Fiyat Endeksi (1952 Q4=100) .....	10
Grafik:2.3 Birleşik Krallık Hanehalkı Borçluluk Oranı.....	12
Grafik:2.4 ABD Hanehalkı Borçluluk Oranı .....	12
Grafik:3.1 ABD Nominal Faiz Oranları 1980-2016 .....	13
Grafik:3.2 Birleşik Krallık Nominal Faiz Oranları 1980-2016.....	14
Grafik:3.3 Birleşik Krallık ve ABD M2 Para Arzı .....	14
Grafik:3.4 Konut Fiyat Endeksi .....	15
Grafik:4.1 Çevre Ekonomilere Yapılan Portföy Yatırımları 1990-2015 .....	20
Grafik:4.2 Çevre Ekonomiler Nominal Faiz Oranları 2002-2015 .....	22
Grafik:4.3 Konut Fiyat Endeksi .....	23
Grafik:5.1 Türkiye Birim m2 Konut Fiyat Endeksi (2010=100).....	27
Grafik:5.2 Yatırımların Dönemsel Ortalama Getirileri 2010-2015 .....	28
Grafik:5.1.1 Türkiye GSYH Endeksi (2009=100).....	29
Grafik:5.1.2 TÜFE 2003-2015 (2009=100) (Aylık) .....	30
Grafik:5.1.3 Türkiye Nüfus Endeksi (2009=100).....	31
Grafik:5.2.1 Tüketici Kredisi (TL Uzerinden Açılan) Nominal Faiz Oranları .....	33

Grafik:5.2.2 Toplam Tüketici Kredisi ve Konut Kredisi Karşılaştırması.....	33
Grafik:5.2.3 Konut Kredisi ve Takipteki Konut Kredisi Endekslerinin Karşılaştırması (Ocak 2009:100) .....	34
Grafik:5.2.4 Yurtdışından Gelen Portföy Yatırımları (Milyon Dolar) .....	36
Grafik:5.3.1.1 YYBM Endeksi Apartman Tipi Konutlar (2009=100) .....	38
Grafik:5.3.1.2 TKFE Ve YYBM Endeksleri Karşılaştırması .....	38
Grafik: 5.3.2.1 İnşaat Sektörü Toplam TL Krediler (Bin TL) .....	40
Grafik:5.4.1 Türkiye,Ankara,İstanbul,İzmir Konut Fiyat Endeksi M2 Karşılaştırması (2009=100).....	44
Grafik:5.4.2 Ankara,İstanbul, İzmir Nüfus Endeksi Karşılaştırması .....	44
Grafik:6.1 Ankara Konut Fiyat Endeksi M2 (2010=100).....	46
Grafik:6.2 Türkiye-Ankara Konut Fiyat Endeksi M2 (2010 : 100).....	47
Grafik:6.3 Ankara Nüfus Endeksi (2009=100).....	48
Grafik:6.4 Türkiye-Ankara Nüfus Artış Endeksi Karşılaştırması (2009=100).....	48
Grafik:6.1.1 Ankara M2 Satış Fiyat Endeksi (Aylık) .....	49
Grafik:6.1.2 Ankara Satış Fiyat Artışları Haritası .....	51
Grafik:6.1.3 Ankara İli Mahalle Bazında Konut M <sup>2</sup> Satış Fiyatları Artış Endeksi....	52
Grafik:6.2.1 Ankara M <sup>2</sup> Kira Oranı Endeksi (Aylık).....	56
Grafik:6.2.2 Ankara Kira Oranı Artışları Haritası .....	59
Grafik:6.2.3 Ankara İli Mahalle Bazında Konut M <sup>2</sup> Kira Oranı Artış Endeksi.....	60

Grafik: 6.3.1 Ankara Konut Arzı ve Hanehalkı Sayısı .....	69
Grafik: 6.3.2 Toplam Konut Satış Miktarı Endeksi-Ankara Türkiye Karşılaştırması.....	72
Grafik: 6.3.3 Yeni Konut Satış Miktarı Endeksi-Ankara Türkiye Karşılaştırması....	72
Grafik: 6.3.4 İkinci El Konut Satış Miktarı Endeksi-Ankara Türkiye Karşılaştırması.....	72
Grafik: 6.3.5 2015-2016 Türkiye Konut Satış Verileri .....	73
Grafik: 6.3.6 Türkiye Konut Sahiplik Oranı (%).....	74
Grafik 6.3.7 Türkiye İnşaat Sektörü Toplam Krediler Endeksi ile Takipteki Krediler Endeksinin Karşılaştırılması (2009:100).....	75

## GİRİŞ

Ortaya çıkan bir durumun, iyi veya kötü yönde değiştiği dönüm noktası olan kriz, farklı alanlara daima konu olmaktadır. Bu alanlardan günümüzde en çok söz edileni ise ekonomik anlamda krizdir. Ekonomik krizler, tesir alanlarının genişliği ve etkilerinin boyutu anlamında ülkeler için hayati bir olgudur. Dolayısıyla, krizlerin ilişkili olduğu parametreleri incelemek de son derece önemli hale gelmiştir. Kriz dönemlerinde en çok hareketlilik gözlenen değişkenlerin başında varlık fiyatları gelmektedir. Yatırımcıların portföylerinde, döviz, hisse senedi, tahvil ve bono gibi kolayca likide çevrilebilen varlıkların yanında, gayrimenkullerde önemli bir yer tutmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarının başında da konut sektörü gelmektedir. Çalışmamızda ekonomik kriz ile konut fiyatları arasındaki ilişki incelenip, bu durumun çevre ve merkez ekonomilerdeki seyri araştırılmaya çalışılacaktır.

İlk olarak ekonomik krizlerin oluşumu bağlamında, kâr oranlarının yıllar içindeki seyrine odaklanılacaktır. Kâr oranları kişilerin, firmaların, hatta ülkelerin yatırım kararlarında son derece önemli bir değişkendir. Bu anlamda, kâr oranlarının düşüşte olduğu dönemlerde ülkelerin, gerek siyasi gerekse ekonomik anlamdaki politikaları da değişmektedir. Çalışmada, kâr oranlarının seyri çerçevesinde, 1980'lerdeki ekonomik dönüşüm ve bunun merkez ekonomilerine olan etkisi incelenmeye çalışılacaktır. Daha sonra ise hanehalklarının borçluluğu, finansallaşma ve konut fiyatlarındaki hareketlilik için çıkarsamalar yapılacaktır.

Söz konusu tarihsel perspektif kapsamında, günümüzde de etkileri çevre ve merkez ekonomilerde devam eden Küresel Krizin sebepleri incelenmeye çalışılacak ve bu dönemdeki konut fiyatları merceğ altına alınacaktır. İlgili dönem ve sonrasında

Ülkelerin uyguladıkları, krizin etkilerinin azaltılması amaçlı, politikaların nelere sebep olduğu ve evre ekonomilerde nasıl karşılandığı konut fiyatları ve krizler çerçevesinde anlatılıp, çalışmanın teorik kısmı sonuçlandırılacaktır.

Diğer bir bölümde, konut fiyatları çerçevesinde, evre ekonomilerden Türkiye ele alınacaktır. Türkiye'deki konut fiyatlarının artış değerleri, diğer yatırım araçları ile karşılaştırılacak olup, bu artışın arkasındaki sebeplere göz atılacaktır. Konut sektörünün diğer bir yüzü de arz tarafı olan inşaat sektörüdür. Konut arzı; inşaat sektörüne verilen krediler, konut satışı ve kamu destekleri kapsamında şekillenir. Dolayısıyla konut fiyatlarında, arzın etkisi yadsınamayacak kadar fazladır. Çalışmanın bu bölümünde konut sektörünün arz tarafı yani inşaat sektörü de incelenmeye çalışılacaktır. Bu bağlamda Türkiye'nin metropol şehirlerinden İstanbul, İzmir ve Ankara'nın nüfus ve konut fiyat hareketliliklerine odaklanılacaktır.

Son bölümde, araştırmanın derinleşmesi amacıyla alışma, Ankara ili özelinde devam edecektir. Ankara ilinin konut fiyatları semtler bazında incelenip, kira oranlarına bakılacak ayrıca konut arzı ile ilgili çıkarsamalar yapılmaya çalışılacaktır. Bu sayede, konut sektörünün her iki yönü de çalışmaya dahil edilecek, konut arzı ve talebi arasındaki farklılıklar ve inşaat sektörünün bunlarla olan ilişkisi ortaya çıkartılarak çalışma sonuçlandırılacaktır.

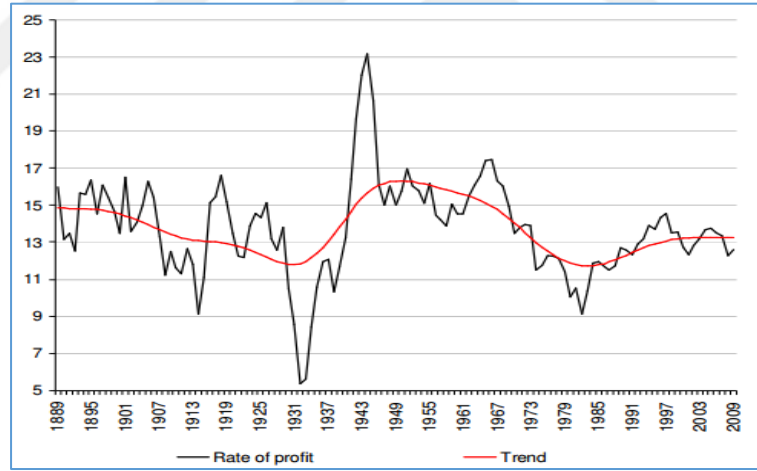
## 1. KRİZ VE KÂR ORANLARI

Genel anlamda kriz kelimesi, “karar vermek”, “ani bir şekilde ortaya çıkan bunalım”, “buhran” gibi anlamlara gelmektedir. Kriz kelimesinin kökeni, Yunanca 'krino' kökünden gelir; ayırmak, kararlaştırmak anlamındadır. Aslında tıpla ilgili kullanımı yaygınlaşmıştır. Genel kullanıma geçmesi daha sonradır. Orijinal tıp anlamı şöyledir: hastalığın seyrinde ölüme veya iyileşmeye işaret olabilecek kritik değişme. Buradan daha genel kullanıma, benzer bir anlamla geçmiştir: Bir olayın en üst noktasına eriştiği ve bu andan sonra ya yok olacağı ya da maddi bir değişime uğrayacağı dönüm noktası; dönüm noktası (Akman, 2010:15). Günlük yaşamın her alanında karşılaşılan bir olgu olan krizin, bu çalışmada ekonomik tarafı incelenecektir.

Ekonomik krizler, ekonomide aniden ortaya çıkan olayların, ülke ekonomisini ciddi anlamda sarsacak sonuçlar ortaya çıkarması olarak tanımlanabilir ve tüketici talebi ile yatırımlarda büyük düşümlere, işsizlik oranlarının yükselmesine ve yaşam standartlarının bozulmasına neden olur (Aktan ve Şen,2001:5). Kriz, kredi borçlarının tahsili imkânsız kabul edilerek silinmesinden, hisse senetlerinin değer kaybetmesinden enflasyonun tırmanmasına (paranın devalüasyonuna), işletmelerin kapanmasına, ücretlerin düşmesine ve sonunda işsizliğin artışına kadar çok çeşitli biçimlerde sermayenin değersizleşmesine sebep olur (Brenner ve Pröbsting, 2011:11) Dolayısıyla, ülkelerin ekonomilerini etkilemesine neden olan krizlerin sebeplerini araştırmak son derece önemli hale gelmektedir. Kâr oranlarının tarihsel anlamda seyri bize bu konuda yardımcı olacaktır.

Grafik 1.1’de, ABD’de 1889 yılından itibaren kâr oranlarının aldığı değerler yer almaktadır. Görüleceği üzere; 1929 Büyük Buhran döneminde, kâr oranlarında sürekli olarak bir düşüş gerçekleşmiştir. II. Dünya Savaşı ile toparlanan kâr oranları, daha sonra 1980’li yıllara kadar süren bir düşüş trendi içinde olduğu gözükmemektedir. Robert Brenner savaş dönemlerinde ABD’de ortaya çıkan kâr oranlarındaki artışa, iktisadi çöküntü sürecinde sağlanan üretim maliyetlerindeki devasa düşüşlerin sebep olduğunu belirtmektedir (Brenner, 2007:24). Bununla beraber artan yatırım ve harcamalar sebebiyle yükselen kâr oranları, savaş sonrası dönemde aşırı birikimlerin oluşmasına sebep olmuştur. Bu durum, mevcut talebin üzerinde mal ve hizmet arzını meydana getirmiştir.

**Grafik:1.1 ABD Kâr Oranları**



*Kaynak: Simon Mohun, The Present Crisis in Historical Perspective 2010*

Firmaların ürettikleri ürünleri, istedikleri kârlarla satamamaları ve talebin görece azalışı, firmaları aşırı üretimden kaçınmaya zorlamış ve talebi etkilemek adına fiyat indirimleri yapmaya yönlendirmiştir. Sonuç olarak ortaya çıkan fiyat indirimleri ve atıl kapasite firmaların yeni yatırım yapmasının önüne geçmiştir. Firmalar da bu çıkmazdan kurtulmanın yolunu sermaye piyasalarında aramıştır. Şirketler,

ellerindeki devasa artıkları, yani para sermayelerini korumanın ve genişletmenin yolu olarak sermaye ve para piyasalarındaki mali ürünlere yönelmiştir. Bu eğilim karşısında mali kurumlar da; vadeli işlemler, opsiyonlar, türevler, yüksek riskli fonlar vb. yeni mali araçlar geliştirmişlerdir. Sonuçta çok hızlı bir mali spekülasyon ortaya çıkmıştır (Foster, 2008:49).

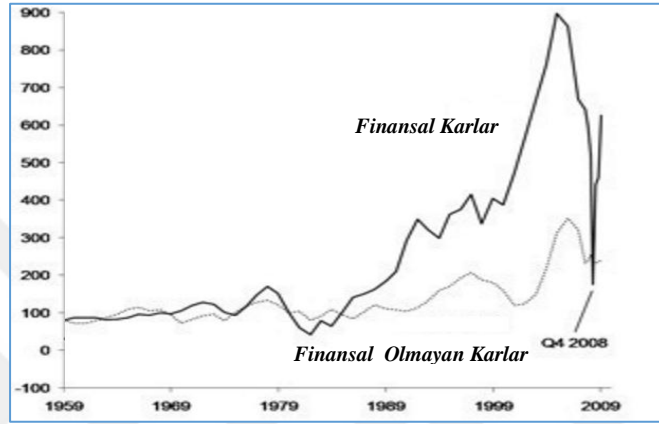
70’li yılların sonu itibari ile Bretton Woods sisteminin çökmesi ve ülkelerin dalgalı kur sistemine geçmesi, ayrıca uluslararası sermaye dolaşımının serbestleşmesi finansallaşmanın yolunu açmıştır. Ayrıca, 1980’li “liberal” yıllar, kamu politikaları aracılığıyla sınıf dengelerinin emek aleyhine, sermaye lehine döndüğü ve bu nedenle sermaye için “yüksek kârlı” olan yıllar haline gelmiştir (Boratav, 1991:26).

Reel birikim yerine finansal araçlar vasıtasıyla ortaya çıkan mali birikim, 1970’ler ile yükselişe geçmiştir. Bretton Woods sonrası ortaya çıkan deregülasyonlar ve sermayenin sınırsız hareketliliği, finans sisteminin olağanüstü bir şekilde genişlemesine yol açmıştır. Bu genişleme, günümüzde de aralıksız olarak devam etmektedir. Günümüzde gelişmiş ülkelerde toplumu tüm yönleriyle etkisi altına alan finans, gelişmekte olan dünyada da varlığını giderek daha güçlü bir şekilde hissettirmektedir. Reel birikim vasat bir performans sergilerken kapitalist sınıf, finansın düzeltilerek yenilenen mekanizmaları aracılığıyla yeni kâr olanakları bulmuştur (Lapavitsas, 2009:41).

Grafik 1.1’den görüleceği üzere, savaş dönemlerinde ortaya çıkan kâr oranlarındaki artış, 1980’lere kadar bir düşme trendine girmiştir. Daha sonra ortaya çıkan finansallaşmanın ve liberal politikaların sayesinde kâr oranlarındaki artış, % 15

seviyelerine kadar yükselmiştir. Bu dönemdeki kâr oranlarının artışında, şirketlerin finansal yöntemlerle kazandıkları kârlar önemli bir yer tutmaktadır. Grafik 1.2'den görüleceği üzere 70'li yıllardan itibaren şirketlerin finansal yollarla kazandıkları kârlar, reel üretime dayalı kârların oldukça üzerinde çıkmıştır.

**Grafik:1.2 ABD Şirketlerin Finansal ve Finansal Olmayan Kârları**



Kaynak : James Kwak, '13 Bankers' In 4 Pictures: Why Wall Street Profits Are Out Of Whack,2011

Giovanni Arrighi de bu dönemi şöyle açıklamıştır; maddi genişleme döneminde yatırımlar büyük ölçüde meta üretimi ve ticarete yönelirken genişleyen yeniden üretim sağlanır. Küresel sermayenin kâr oranları yükselir, görece olarak refah ve kalkınma düzeyi artar. Ancak artan uluslararası rekabet nedeniyle, üretim ve ticarete yönelen yatırımlar, zaman içinde kâr oranlarının düşmesi nedeniyle sermaye birikiminde sıkıntılar oluşur. Dolayısıyla maddi ekonomiye yatırım yapmak giderek riskli hale gelir ve böylece kapitalistler likit tercihlere ağırlık verirler ki bu da finansal genişlemenin koşullarını yaratır. Sermaye, düşen kâr oranlarını aşmak için finansallaşma sürecinde yeniden yapılanarak, üretim ve ticaretten daha fazla kârlılığa sahip olan spekülasyon yatırımlarına ve finansal manipülasyonlara yönelir (Arrighi, 2009:71-72).

70'li yıllar ile ortaya çıkan dönüşüm bankacılık sektöründe de kendisini göstermiştir. Firmaların borçlanmalarını bankalardan aldıkları krediler yerine, açık piyasa işlemleri ile gerçekleştirmeleri (hisse senedi veya bono ihracı gibi), firmaların bankalara daha az ihtiyaç duymalarına sebep olmuştur. Bu durum bankaların kâr kaynaklarının azalmasının nedenlerinden biri olmuştur. Bankalarda azalan kârlarının telafisi için farklı yöntemlere başvurmuşlardır. Genel anlamda bu yöntemler iki şekilde açıklanabilir. Birincisi, bankalar finans piyasası aracılığına odaklanmışlardır (yani giderek yatırım bankacılığı işlevlerini üstlenmeye başladılar). İkincisi ise bankalar kâr kaynağı olarak işçilerin ve halkın diğer kesimlerinin kişisel gelirlerine yönelmişlerdir. Bu temel eğilim mantıken işçilerin, konut, eğitim, sağlık ve emeklilik gibi temel ihtiyaçlarını karşılamak için finans mekanizmalarına giderek daha fazla dahil olmalarını gerektirmiştir (Lapavitsas, 2009:42).

Ekonomik krizler, kapitalizmin tarihi boyunca zaman zaman ortaya çıkıp ülkelerin ekonomilerini önemli derece etkilemiştir. Tarihsel olarak kâr oranlarının seyrini incelediğimizde bu krizlerin, kâr oranlarının dip yaptığı dönemlerde ortaya çıktığı göze çarpmaktadır. İkinci dünya savaşından itibaren azalan kâr oranları, 1980 yılında sermaye lehine olan ekonomik dönüşüm sonrası artışa geçmiştir. Sabit kur sisteminden vazgeçilmesi ve uluslararası sermayenin finansal anlamda dünya piyasalarında hareketliliğinin serbestleştirilmesi, düşen kâr oranlarının telafisi için şirketlere yeni yatırım fırsatlarını ortaya çıkarmıştır. Söz konusu finansallaşma ve bankaların yatırım bankacılığı uygulamaları, krizlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu noktada, finansal varlıkların aldığı değerleri incelemek, finansallaşmayı anlamamız açısından bize yardımcı olacaktır.

Çalışmanın genelini kapsayıcı bir finansallaşma tanımı yapacak olursak; kârların öncelikli olarak mal ticareti veya üretimden ziyade, finansal kanallarla arttığı bir birikim modelini işaret ettiğini söyleyebiliriz (Krippner, 2005:174). Dolayısıyla finansallaşma kapsamında, finansal varlıkların aldığı değerler de önemli hale gelmektedir. Bankaların verdikleri konut kredileri sebebiyle oluşan alacaklarını menkul kıymetleştirmeleri ve türev ürünler yaratarak riski dağıtmaları, konut sektöründe de finansallaşmanın önünü açmıştır. Ayrıca konutun, yıllar itibariyle yatırım amaçlı talebinin giderek artması ve hem arz hem de talep yönünün kredi mekanizmalarıyla desteklenmesi, konutun finansal bir varlık olma yolunda ilerlediğini göstermektedir. Bu çalışmada, konutun finansallaşması kapsamında, talep ve arz yönünde ortaya çıkan kredi mekanizmaları ve fiyat artışları incelenmeye çalışılacak olup, bir sonraki bölümde 1980'lerden itibaren ortaya çıkan ekonomik dönüşümün, konut fiyatları üzerindeki etkisine odaklanılacaktır.

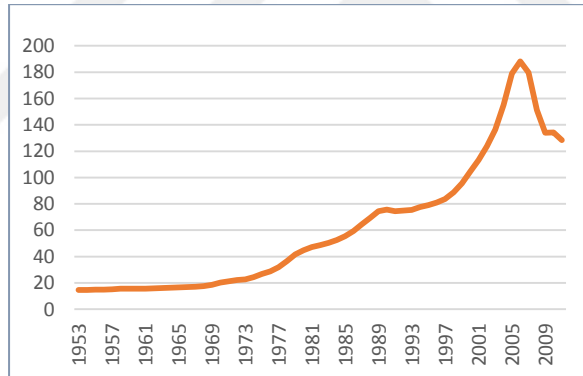
## 2. KONUT FİYATLARININ MERKEZ EKONOMİLERİNDEKİ SEYRİ

ABD’de 1980’ler ile kâr oranları yükselmeye başlamıştır. Fakat bu yükselişin sebebi, reel üretim artışlarından kaynaklanmamaktadır. Artışın altında yatan neden reel sektör firmalarının daha çok finansla içli dışlı olmalarıdır. Firmalar, artık açık piyasa işlemleri ile borçlanmaya ve sermayelerini reel yatırımlar yerine finansal yatırımlara yönlendirmeye başlamışlardır. Bu durum sanayi sektöründe azalan talep ve oluşan aşırı birikimin finansallaşma yoluyla telafi edilmesini sağlamıştır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde 1970’lerin başından itibaren finansal serbestleşme başlamıştır. Spekülatif finansal genişleme ile tanımlanan bu dönem, bankacılık sektörü için yeni fırsatlar yaratmıştır. Bankacılık sektörünün reel üretim yapan firmalarla olan kredi işlemlerinin azalması, başka kâr kaynaklarına yönelmeleri durumunu ortaya çıkarmıştır. Bu noktada, bankaların yeni kâr kaynakları olarak, hanehalklarına verdikleri konut, taşıt ve tüketici kredileri önemli bir yer oluşturmaktadır. Bu noktada kârların daha çok reel üretim yerine mali piyasalarda kazanıldığı finansallaşma durumu ortaya çıkmıştır.

Finansallaşmanın gözlemlenebileceği sektörlerin başında konut sektörü gelmektedir. Konut piyasası hem arz hem de talep yönüyle ekonomi için önemli bir sektör olmakla birlikte, hanehalklarının yatırım ve tüketim aracı olması sebebiyle finansal ve sosyal bir yanı bulunmaktadır. Grafik 2.1 ve 2.2’de merkez ekonomilerden ABD ve Birleşik Krallığın konut fiyat endeksleri yer almaktadır. Görüleceği üzere; sabit kur sisteminin ve finansal regülasyonların geçerli olduğu 1950-1975 döneminde, konut fiyatlarındaki artış sınırlı kalmaktadır. Varlık fiyatlarındaki hareketliliğin düşük olmasının, bu dönemdeki spekülatif sermaye

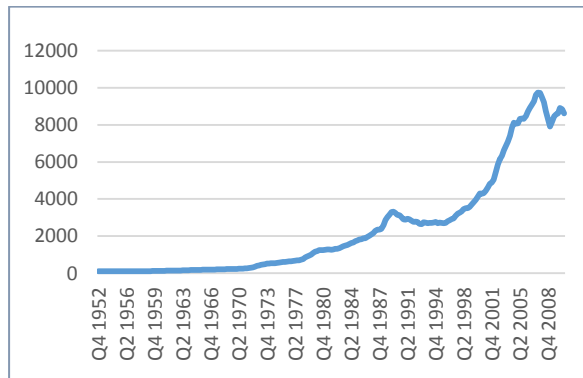
hareketlerinin sınırlı kalmasından kaynaklandığını söyleyebiliriz. 1970’li yılların ikinci yarısı ile birlikte, Bretton Woods sistemi çökmüş ve ülkeler dalgalı kur sistemi ile finansal serbestleştirmeleri benimsemiştir. Bu dönemden itibaren de konut fiyatlarında, finansallaşmanın etkisi gözlenmektedir. Küresel sermayenin, yatırım araçları olarak hisse senedi ve konut piyasası gibi spekülative yatırımları tercih etmeleri, bankacılık sektörünün ise bir yandan yatırım bankacılığı uygulamaları bir yandan da hanehalklarının temel ihtiyaçlarından olan konut piyasasına daha fazla dahil olmaları, varlık fiyatlarında balon etkisi oluşturmaya başlamıştır. 1970’li yıllar ile başlayan fiyat artışları kesintisiz olarak 2000’li yılların başlarına kadar sürmüştür. İlgili yükselişler eş zamanlı olarak dönemin merkez ekonomilerinde izlenmektedir.

**Grafik:2.1 ABD Konut Fiyat Endeksi (2000 Ocak=100)**



Kaynak:Robert J. Shiller, *Irrational Exuberance*, 2nd. Edition 2005

**Grafik:2.2 Birleşik Krallık Konut Fiyat Endeksi (1952 Q4=100)**

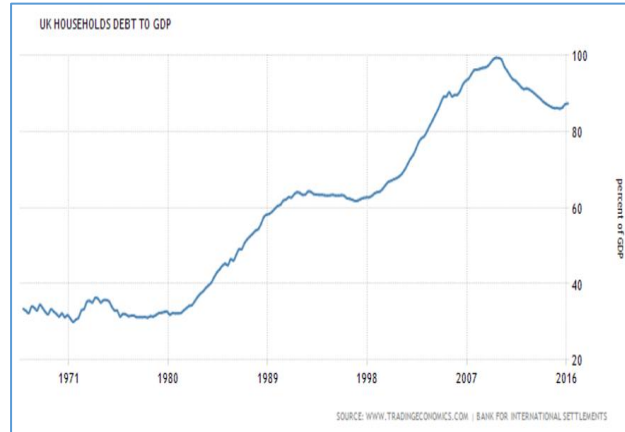


Kaynak:Nationwide Building Society,2016

ABD’de ücretli emeğin reel gelirleri yaklaşık iki yüzyıllık tarihi boyunca ilk kez 1980 sonrası dönemde gerileme göstermiştir. Büyük bunalım olarak nitelendirilen 1929/30 dönemi ve savaş yılları dahil olmak üzere ABD tarihinde hiçbir zaman emekçilerin gelirlerinde bir gerileme yaşanmamıştır (Bağımsız Sosyal Bilimciler, 2009:64). Ortaya çıkan bu gerileme, hanhalklarının taleplerine yansımıştır. Sonuç itibariyle ücretler firmalar için bir maliyet olsa da hanhalklarının taleplerini etkileyen en önemli unsurların başında gelmektedir. Dolayısıyla, ücretlerin azalması üretilen ürünlere olan talebin azalmasına yani firmaların gelirlerinin düşmesine sebep olmuştur. Ortaya çıkan bu ikilem, hem ekonominin hem arz, hem de talep yönünü olumsuz bir şekilde etkilemiştir. Firmalar ve hanhalkları bu duruma finansallaşma ile çözüm bulmuşlardır. Kredi kartları, tüketici fonları, türev ürünler gibi yeni finansal ürünler yaygınlaştırılmıştır. Varlık (hisse, borç senetleri ve gayrimenkul) fiyatlarının aşırı şekilde yükselmesi bu nedenle gerçekleşmiştir. Borç çılgınlığı sayesinde cari gelirleri düşen emekçi sınıflar, tüketim düzeylerini arttırabilme olanağı bulmuşlardır (Bağımsız Sosyal Bilimciler, 2009:65).

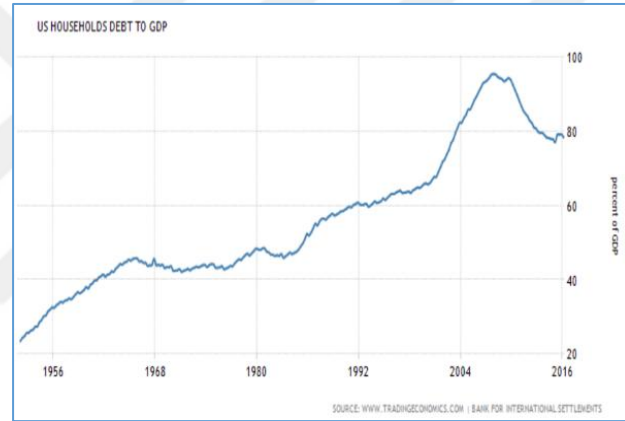
Grafik 2.3 ve 2.4’te Birleşik Krallık ve ABD’deki hanhalkı borçlarının milli gelire oranları yer almaktadır. 1970’li yılların sonundan itibaren, borçluluk oranları artmaya başlamıştır. Finansallaşma sebebiyle hanhalkları, azalan gelirlerini borçlanma yoluyla telafi etme yoluna gitmişlerdir. 2009 krizi ile birlikte devletlerin yapılandırma politikaları sayesinde borçluluk oranlarında azalmalar meydana gelse de ilerleyen yıllara artışın tekrar yükselmesi öngörülebilir.

**Grafik:2.3 Birleşik Krallık Hanehalkı Borçluluk Oranı**



*Kaynak:Trading Economics,2016*

**Grafik:2.4 ABD Hanehalkı Borçluluk Oranı**



*Kaynak:Trading Economics,2016*

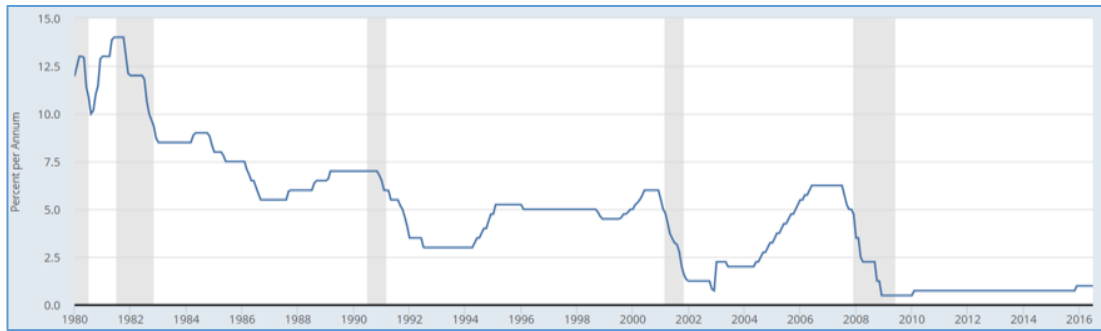
70'li yılların sonu itibari ile sabit kur sisteminden ve finansal regülasyonlardan vazgeçilmesi sonucu, gerek şirketler gerekse bankalar, düşen kârlarını finansallaşma ile telafi etmişlerdir. Sermaye lehine olan bu dönüşüm hanehalklarının gelirlerine de yansımış ve hanehalkları azalan gelirlerini borçlanma yoluyla karşılamışlardır. Artan borçlanma sebebiyle varlık fiyatlarında oluşan talep artışı, finansal varlık fiyatlarında muazzam artışlara sebep olmuştur. Bu artışlar, 2009 yılında ABD'de ortaya çıkıp bütün dünyayı etkileyen Küresel Krize kadar sürmüştür. Bir sonraki bölümde 2009 Küresel Kriz'indeki konut fiyatları incelenecektir.

### 3. 2009-2011 KÜRESEL EKONOMİK KRİZİNİN NEDENLERİ VE KONUT FİYATLARININ SEYRİ

1970’li yılların ikinci yarısı ile ortaya çıkan sermaye yanlısı dönüşüm, kâr oranlarında artışa sebep olmuştur. Fakat bu artışın temel kaynağı, reel üretim veya tüketim artışlarından değil, emek üzerinde artan baskı ve finansallaşmadan meydana gelmiştir. Bankacılık sektörünün, ilgili dönüşüm sonrası kâr maksimizasyonu için yatırım bankacılığı uygulamalarına yönelmesi ve artan oranlarda verdikleri tüketici kredileri, aynı zamanda hanehalklarının, azalan gelirlerini telafi etme düşüncesi ile borçlanmaları arttırması, finansal sermayenin sınırsız hareketliliği ile bir araya geldiğinde, varlık fiyatlarında önemli yükselmeler meydana gelmiştir. Bu artış 2008 yılı itibarı ile en üst seviyelere ulaşmıştır. Bu bölümde; ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkileyen Küresel Ekonomik Kriz dönemindeki konut fiyatlarının seyri incelenmeye çalışılacaktır.

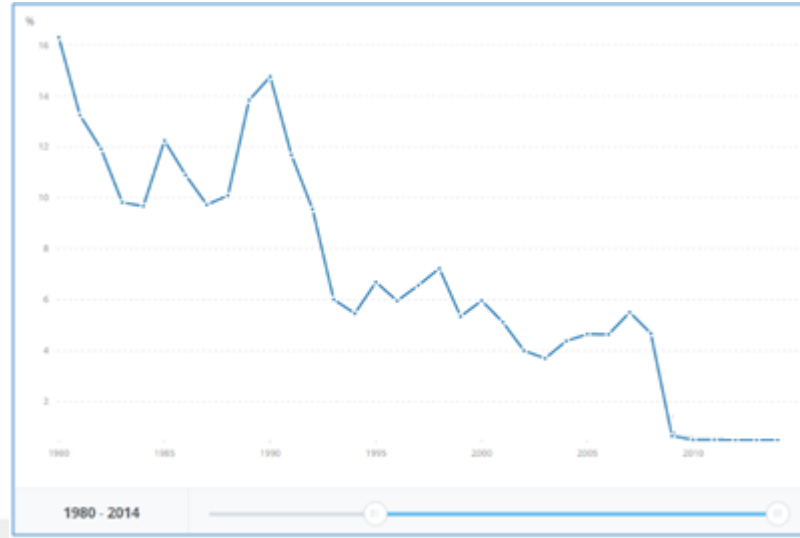
1980’lerden itibaren, sermaye hareketliliğinin serbestleştirilmesi sebebiyle rezerv para olarak kullanılan Dolar ve Sterlin’in borçlanma maliyetleri rahatça aşağı çekilebilmiştir. Grafik 3.1 ve 3.2’den görüleceği üzere ABD’de faiz oranları % 13 seviyelerinden % 1 seviyelerine, Birleşik Krallıkta ise % 16 seviyelerinden % 1 seviyelerine kadar düşmüştür.

**Grafik:3.1 ABD Nominal Faiz Oranları 1980-2016**



Kaynak: Federal Reserve Bank of St. Louis, 2016

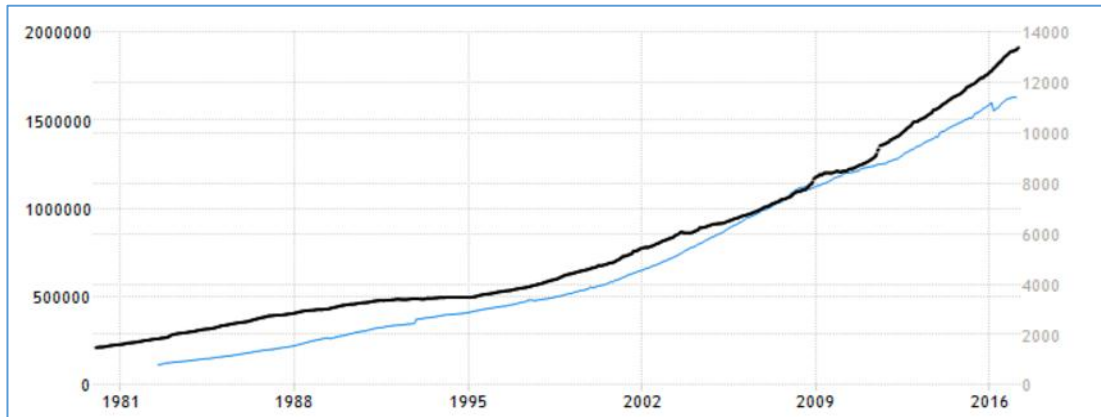
**Grafik:3.2 Birleşik Krallık Nominal Faiz Oranları 1980-2016**



Kaynak: The World Bank, 2016

Çevre ülkelerin, finansal serbestlik sonrası döviz riskinden kendilerini korumak amacıyla döviz rezervlerini arttırmaları, merkez ekonomilerinin enflasyon riskinden korkmadan, ekonomik durgunluğa karşı hamleler yapmalarına olanak vermiştir. Bu yapı, Merkez ekonomilerinin rahatça likidite miktarlarını arttırmalarının yolunu açmıştır. Grafik 3.3.'ten görüleceği üzere 2016 yılının sonu itibariyle Birleşik Krallık'taki nominal para arzı 1.600.000 milyon GBP seviyelerine kadar çıkarken, ABD'de 13.000 milyar USD değerlerine kadar yükselmiştir.

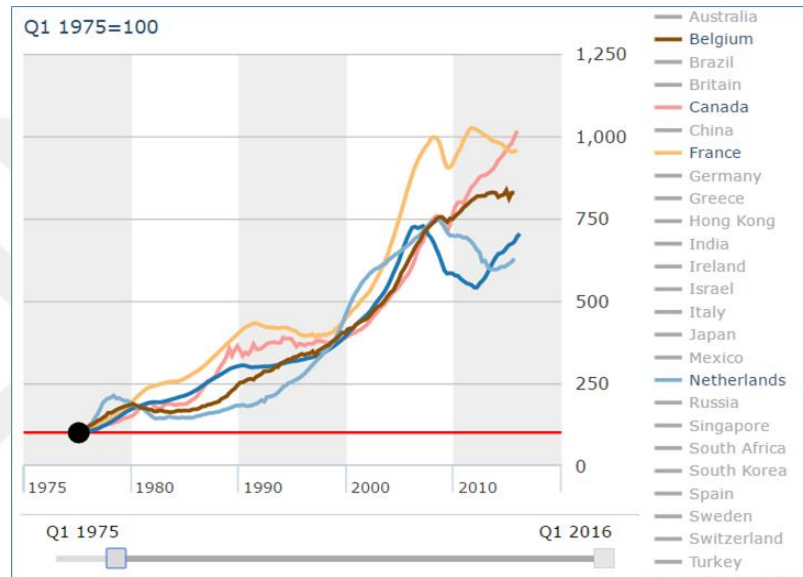
**Grafik:3.3 Birleşik Krallık ve ABD M2 Para Arzı**



Kaynak: Trading Economics, 2017 — Birleşik Krallık — ABD

Para arzındaki bu artış konut fiyatları özelinde, varlık fiyatlarının olması gerekenden fazla değerlenmesine sebep olmuştur. Grafik 3,4'de 1975 yılından itibaren çeşitli ülkelerin konut fiyat endeksleri yer almaktadır. Görüleceği üzere, gerek Avrupa'da gerekse ABD'de fiyatlardaki artış, 2000'li yıllara kadar % 300'ün üzerinde gerçekleşmiştir.

**Grafik:3.4 Konut Fiyat Endeksi**



Kaynak: The Economist, 2016

Grafik 3.4'den de görüleceği üzere, 2000'li yıllar ile birlikte konut fiyatlarındaki yükselme önceki dönemlere göre aşırı seviyelere ulaşmıştır. Bu durumun en önemli sebeplerinden biri olarak, konutun barınma amacından çok, bir yatırım aracı olarak görülmesine olanak veren finansal dönüşüm söylenebilir. Özellikle, Büyük Buhran sonrasında çıkartılan ve bankaların ana faaliyet konularına göre ayrılması zorunluluğunu getiren Glass-Steagall yasasının, 1999 yılında kaldırılması ile yatırım bankacılığı ve ticari bankacılık sistemlerinin beraber kullanılabilmesinin önü açılmıştır. Bu sayede menkul kıymetleştirilen konut kredileri, türev ürünler vasıtasıyla yatırımcıların portföylerinde yer almaya

başlamıştır. Dolayısıyla, dünya ekonomisinde ortaya çıkan bu dönüşüm, konut sektörünün toplumsal olarak taşıdığı önemin yanında mali olarak da oldukça önemli bir yanı olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Bu durumu Murat Karayalçın şöyle açıklamıştır; “konut sektörü, sermaye piyasalarında yeni mali türevler yaratan, doğrudan öteki yatırım araçları ile yarışan, yatırımcılarına uzun vadede yüksek kazanç sağlayan bir getiri aracı konumuna gelmiştir. Sektörde mimarların, mühendislerin, plancıların ve eskiden beri bulunan öteki mesleklerin yanı sıra, artık finansmanlılar da yer almaktadır. Hatta finansmanlıların gittikçe ağırlıklı bir konuma gelmeye başladıkları görülmektedir” (Karayalçın, 2015:11). Bu sayede, konut sektöründe ortaya çıkan menkul kıymetleştirme ve değeri bir dayanak varlığın değerindeki değişimlere göre değişen ürünler olan türev ürünler, kriz ortamını yaratmış ve krizin yayılmasını sağlamıştır.

2007 yılında ABD’de ortaya çıkan ve etkileri hala süren küresel krizin başlangıç noktası, 1990’lardan itibaren sürekli olarak yükselen konut fiyatlarının düşmeye başlaması olmuştur. Bu yıllara kadar konut fiyatlarının yükselmesinde, ABD toplumunun her kesiminin kolaylıkla konut kredisine ulaşmasını sağlayan merkez bankası politikalarının etkisi büyüktür. Kredi faizlerinin düşük tutulması ve verilen kredilerin menkul kıymetleştirilerek riskin dağıtılması, konuta erişimin kolaylaşmasını sağlamıştır. Artan talep sebebiyle yükselen konut fiyatları, konut yatırımını daha da kazançlı hale getirmiştir. Fakat durum, reel değerlerden son derece kopuk olan fiyatların düşmesiyle tersine dönmüştür. Krizi, ABD’li işçilerin en yoksul kesimlerinin konut borçlarının kapitalizmin tarihinde daha önce eş görülmemiş bir şekilde artması hızlandırmıştır. Dolayısıyla kriz, başta konut olmak üzere eğitim, sağlık, emeklilik ve sigortayla ilgili, harcamalara sarf edilen kişisel

gelirin finansallaşmasıyla doğrudan ilgilidir (Lapavitsas, 2010:25). Bu dönemi, David Harvey şöyle açıklamaktadır;

“2007’de, finans piyasası her bakımdan felaketlerle dolu bir yıldır. 2007 yazının ortasında ABD ve Avrupa merkez bankaları finans sisteminde istikrarı sağlamak için milyarlarca dolar kısa vadeli kredi pompalamıştır. Bu esnada 2 veya 3 milyon kişi –çoğu hanehalkına kadının tek başına baktığı aileler, şehir merkezlerindeki siyahiler, şehir çeperindeki marjinalleşmiş beyaz Amerikalılar olmak üzere- bankaların ipotek borçlarını iptal etmesi nedeniyle evlerini kaybetmişlerdir” (Harvey, 2013:67).

70’li yıllar ile sermaye yanlısı politikalar ve finansal serbestlik merkez ekonomilerinin kademeli olarak faiz oranlarını düşürmelerine olanak vermiştir. Bu sayede artan küresel likidite, kârlılığı daha fazla olan spekülâtif yatırımlara kaymıştır. Aynı dönemde, bankacılık sektörünün azalan kârlarını telâfi etmek amacıyla uyguladığı, yatırım bankacılığı uygulamaları ve hanehalklarına verilen kredilerdeki muazzam artış, varlık fiyatlarında yükselmelere yol açmıştır. İlgili piyasa için fiyat artışlarını, 1980’lerden itibaren merkez ekonomilerinde görmek mümkündür. Arkasında reel bir yatırımın bulunmadığı söz konusu artışlar, hanehalklarının borçlarını ödeyememeye başlaması ile durma noktasına gelmiş, daha sonra da bir çöküntüye sebep olmuştur. Bu noktada, bankacılık sektörünün eşikaltı denilen, yani kredi geri ödeme gücü kısıtlı olan, kesimlere verdikleri kredi miktarının, önemli düzeye çıkmasının sebep olduğu söylenebilir.

ABD’de ortaya çıkan ve daha sonra tüm dünyayı etkileyen kriz, ülkelerin milli gelirlerinde azalmalara, işsizlik oranlarında ise yükselmelere yol açmıştır. ABD

2009 yılı genelinde % 2,4 oranında küçülürken işsizlik % 10,2 değerini almıştır. İngiltere de ise 2009 yılında % 4,9 oranında küçülürken işsizlik % 7,9 değerini almıştır. Günümüzde de etkileri halen devam eden krizi aşmak için ülkeler çeşitli ekonomi politikaları uygulamışlardır. Bu politikalar sayesinde toparlanma mümkün olmuşsa da, konut fiyatlarındaki yükselme tekrar gündeme gelmiştir. Bu dönemde çevre ekonomilerinde ortaya çıkan yükseliş de dikkat çekicidir. Bir sonraki bölümde küresel kriz sonrası çevre ekonomilerdeki konut fiyatları incelenmeye çalışılacaktır.



#### 4. KÜRESEL KRİZ SONRASI ÇEVRE EKONOMİLERİNDE KONUT FİYATLARININ SEYRİ

Küresel kriz her ne kadar ABD’de başlasa da tüm dünyayı derinden etkilemiştir. Varlık fiyatlarındaki dalgalanmalar, yatırımlardaki azalma ve artan işsizlik oranları sebebiyle 1929 Büyük Buhranı ile karşılaştırılan 2008 Küresel Kriz’inden, çevre ekonomiler de son derece etkilenmişlerdir. Bu bölümde konut fiyatları özelinde, çevre ekonomilerinin kriz dönemi konut fiyatları incelenmeye çalışılacaktır.

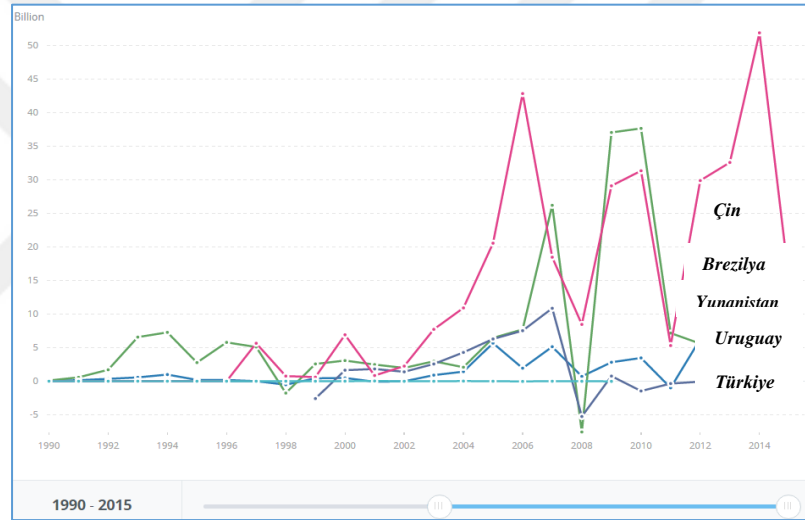
“1980 yılından itibaren küresel sermayenin uluslararası piyasalarda serbestçe dolaşımı istikrarsız ve güvensiz bir ortam yaratmıştır. Bu durumdan en çok etkilenenler ise çevre ekonomilerdir. Dış ticarete bağımlılık ülkelerin krizden etkilenmesinde önemli bir faktör olmuştur. Buna göre dış ticaret bağları çok kuvvetli olan çevre ekonomiler ve ekonomik büyümesi büyük oranda ihracata bağlı olan ekonomiler, uluslararası ticaretin gerilemesi ya da uluslararası ticaretin finansmanının zorlaşması nedeniyle olumsuz etkilenmişlerdir” (Akçay ve Güngen, 2014:109).

1990’lar ile sermaye hareketlerinin ve uluslararası ticaretin serbestleşmesi, çevre ekonomilerde önemli etkilere neden olmuştur. Görece yüksek faizden yararlanmak amacıyla çevre ülkelere gelen yabancı yatırımlar, döviz kurlarının ucuzlamasına sebep olmuş, ucuz döviz kurları ise ithalatı özendirmiş ve yerli üreticinin rekabet koşullarının bozulmasını sonucunu ortaya çıkarmıştır. Bu durum, çevre ülkelerin cari işlemler açığının hızla büyümesine neden olmuştur. Düşük kur, yüksek faiz, ve yüksek cari işlemler açığı, 2000’li yılların başından itibaren çevre

ekonomilerde ağır finansal krizlerin yaşanmasına yol açmıştır. İşsizlik oranları artarken büyüme oranları düşmüş, tüketim ve yatırımlar daralmıştır.

Grafik 4.1 de çevre ekonomilerinden Çin, Brezilya, Türkiye, Yunanistan ve Uruguay'a yapılan portföy yatırımları yer almaktadır. Görüldüğü üzere 1990'lardan itibaren yoğun bir şekilde, söz konusu ülkelere sermaye akımları gerçekleşmiştir. İlgili grafikte, muazzam şekilde artan sermaye yatırımlarının kriz dönemlerinde aniden düştüğü net olarak gözlenmektedir.

**Grafik:4.1 Çevre Ekonomilere Yapılan Portföy Yatırımları 1990-2015**



Kaynak: The World Bank, 2016

Sermaye hareketlerinde ortaya çıkan son derece dalgalı hareketlilik, çevre ekonomileri, krizlerden ve dolaylı sonuçlarından korunmak için kimi önlemler almak zorunda bırakmıştır. Bunlardan bir tanesi de merkez bankalarında biriktirilen döviz rezervleridir.

Çevre ekonomilerine 90'lı yıllar ile başlayan sermaye girişleri ülkelerin dış borçluluğunun ve rezerv birikiminin aynı zamanda artmasına sebep olmuştur. Ülkelerin sermaye girişlerine önlem olarak arttırdıkları rezervler 1996 yılında 312

milyar dolar seviyelerindeyken, 2014 yılında yaklaşık 7,1 trilyon dolara kadar yükselmiştir. 2003 yılında 2,2 trilyon dolar olan toplam dış borç stoku ise 2013 yılı itibariyle yaklaşık olarak 6,2 trilyon dolar seviyelerine çıkmıştır.

**Tablo:4.1 Çevre Ekonomiler Rezerv ve Dış Borç Verileri 1996-2015 (Milyar Dolar)**

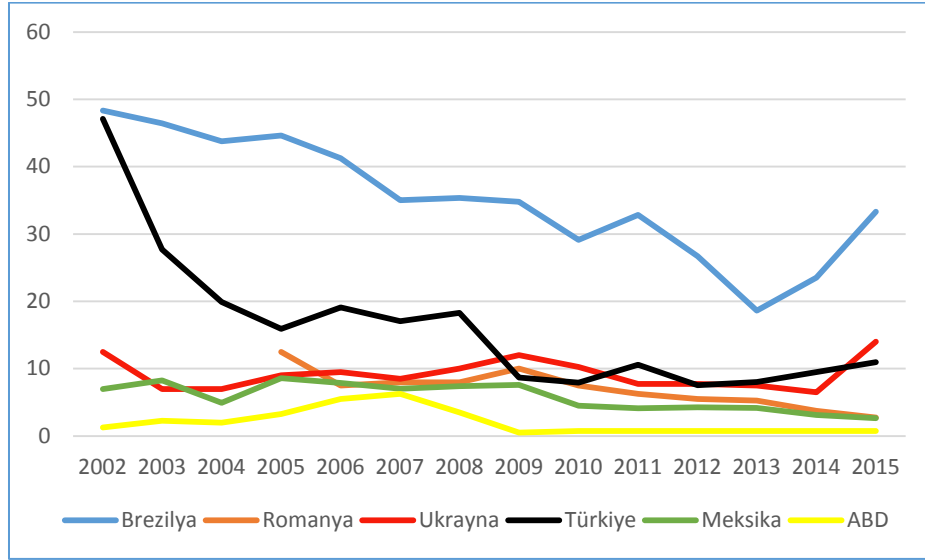
	1996	2003	2007	2008	2009	2011	2013	2014
Toplam Uluslararası Rezervler	311,8	1.250,9	3.705,3	4.094,6	4.446,6	6.162,6	7.086,9	7.165,8
Toplam Dış Borç		2.230,2	3.662,5	3.884,0	3.989,2	5.900,0*	6.200,0*	

Aktarılan Kaynak: Bağımsız Sosyal Bilimciler, 2010, İMF, 2015

\*Dünya Bankası Grafiklerinden Alınan Tahmini Verilerdir.

Tablo 4.1'den görüleceği üzere çevre ekonomiler, ülkelerine gelen yabancı sermayeyi üretken yatırımlarda kullanmak yerine büyük miktarda uluslararası rezervler oluşturmak için kullanmışlardır. Bu rezervler, ani sermaye çıkışlarında döviz kurlarındaki istikrarı sağlamak adına biriktirilmektedir. Ülkelerin döviz rezervlerini arttırması, ilgili sermayeyi kendi ülkelerinde yatırım yapmaktan alıkoyarken, diğer tarafta yüksek faiz oranları ile yabancı yatırımcıya da fırsat sağlamaktadır. Yıllar itibari ile yüksek faiz, düşük kur ve dolayısıyla düşük enflasyon ile çevre ülkeler, istikrar için yabancı sermayeye muhtaç bir şekilde ekonomi politikalarını sürdürmeye çalışmaktadırlar. Aynı zamanda düşük kur ve yüksek faiz oranları yerli üreticiyi zora sokan ve ithalatı özendirici bir ortam yaratmıştır.

**Grafik:4.2 Çevre Ekonomiler Nominal Faiz Oranları 2002-2015**



Kaynak: The World Bank ve TCMB, 2016

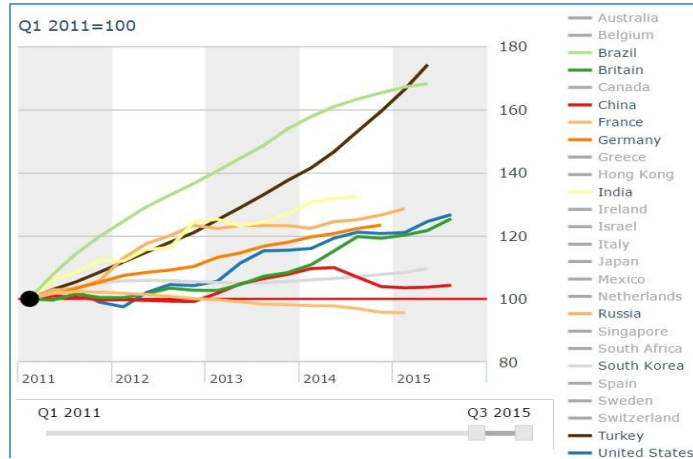
Küresel krizin etkilerinden kurtulmak için merkez ekonomiler, önemli miktarda likidite artışlarına gitmişlerdir. ABD’de ekonomik toparlanma adına 2008 yılı Ekim ayında 850 milyar dolarlık kurtarma paketi senato tarafından onaylanmıştır. Avrupa ise 2008 yılı Aralık ayı içinde 200 milyar avroluk kurtarma paketini onaylamıştır (Cumhuriyet, 2008). Daha sonra da bu tutarlar artarak devam etmiştir. Merkez ekonomilerin uyguladıkları likidite arttırıcı politikalar, görece yüksek faiz oranları sebebiyle, finansal sermaye olarak çevre ekonomilere gitmiştir. Artan yabancı sermaye yatırımları çevre ülkelerde spekülasyon yatırımların ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Çevre ülkelere gelen yabancı sermaye miktarı arttığında piyasada kaynak bolluğu nedeniyle aşırı iyimserlik havası oluşmaktadır. Sermaye girişlerinin yarattığı iyimser hava, hisse senedi fiyatları ve gayrimenkul fiyatları gibi iki kanaldan varlık fiyatlarını etkileyebilmektedir (Göver, 2014:27). İlk olarak yatırımlar, sermaye piyasalarına yönelirken hisse senedi fiyatlarında yükselmeler yaşanır. Öte yandan,

gayrimenkul sektörüne yapılan portföy yatırımları sayesinde konut fiyatlarında artışlar meydana gelir. Bu hareketlilik, ekonomide olumlu bir hava yaratır. Düşük döviz kuru sayesinde ucuz ithalat görelî bir refah ortamı yaratırken, varlık fiyatlarındaki yükselme de yatırımcıların gelirlerini yükseltir. Fakat bu durum, uluslararası piyasalarda yaşanacak herhangi bir olumsuzlukta, ani bir şekilde tersine döner. Döviz kurlarındaki yükselme ve varlık fiyatlarındaki çöküntü ekonomiyi içinden çıkılması zor bir duruma düşürür.

Grafik 4.3’de, Küresel krizin etkilerinin azalmaya başladığı 2011 ila 2016 yılları arasındaki konut fiyatları eğrileri yer almaktadır. Görüldüğü üzere konut fiyatları, Küresel Krizin ilk etkilerinin atlatılmasıyla tekrar yükselmeye başlamıştır. Fakat dikkat edilmesi gereken başka bir nokta vardır. Fransa, Almanya, Birleşik Krallık, ABD ve Güney Kore’de konut fiyatları artışı sınırlı olarak kalmışken, Brezilya, Türkiye, Hindistan ve Rusya’da artış yüksek seviyelerde gerçekleşmiştir. Merkez ekonomilerinin uyguladıkları likidite artışları, yüksek faizden yararlanmak amacıyla çevre ekonomilerde yatırımlara dönüşmüştür. Konut fiyatlarındaki artışı bu şekilde açıklamak yerinde olacaktır.

**Grafik:4.3 Konut Fiyat Endeksi**



Kaynak : The Economist,2016

Küresel Kriz sonrası konut fiyatlarının, Çevre ve Merkez ekonomilerindeki artışlarında ortaya çıkan farklılık, grafik 4.3'te açıkça görülmektedir. Çevre ekonomilerinde en yüksek artış Türkiye'de meydana gelmiştir. Türkiye'yi Brezilya, Hindistan ve Rusya takip etmektedir. 2011 baz kabul edilerek düzenlenen grafiğe göre, artış Türkiye'de % 75 seviyelerine kadar çıkmıştır.

Kriz dönemi sonrasında, konut fiyatlarının en çok arttığı ülke Türkiye olmuştur. 1896 yılından itibaren ticari ve barınma amaçlı konut verilerini inceleyen Londra merkezli araştırma ve danışmanlık şirketi Knight Frank'in yaptığı araştırmada da aynı tabloyu görmek mümkündür (Allen, 2016). Tablo 4.2'den görüleceği üzere, Türkiye 2015 yılının son çeyreği itibariyle, 55 ülke içinde son bir yılda konut fiyatları en çok artan ülke olmuştur. Dolayısıyla, Türkiye'nin konut fiyat hareketlerini incelemek çevre ekonomilerindeki fiyat değişimlerini anlamamız açısından son derece faydalı olacaktır. Bu sebeple, çalışmanın devamında Türkiye'nin konut fiyat hareketlerinin seyrine odaklanılacaktır.

Tablo:4.2 Küresel Konut Fiyat Endeksi

Ülkeler	12 Aylık % Değişim Q4 2014 -Q4 2015	3 Aylık % Değişim Q3 2015 -Q4 2015
1 Turkey	18.4%	3.6%
2 New Zealand	14.2%	1.9%
3 Sweden	12.3%	2.4%
4 Australia	10.7%	2.0%
5 Luxembourg	9.2%	0.8%
6 Iceland	9.0%	2.5%
7 Estonia	8.0%	3.4%
8 Colombia	7.3%	1.5%
9 Hong Kong	7.1%	-3.7%
10 Mexico	6.7%	-0.4%
11 Israel	6.7%	0.8%
12 Ireland	6.6%	1.6%
13 Canada	6.2%	0.2%
14 Denmark	5.9%	-0.3%
15 Germany	5.6%	1.0%
16 Malaysia	5.4%	0.8%
17 United States	5.4%	0.2%
18 South Africa	5.1%	1.5%
19 Lithuania	5.0%	1.4%
20 Malta <sup>2</sup>	4.9%	1.5%
21 Indonesia	4.6%	0.7%
22 Norway	4.6%	-2.0%
23 Portugal	4.5%	1.1%
24 South Korea	4.4%	0.9%
25 Hungary	4.3%	-8.0%
26 United Kingdom	4.2%	1.5%
27 Austria	4.0%	1.3%
28 Czech Republic	3.9%	1.1%
29 India	3.9%	0.6%
30 Chile	3.7%	-0.9%
31 Romania	3.6%	-1.2%
32 Netherlands	3.2%	0.0%
33 Croatia	3.0%	2.4%
34 Latvia	2.8%	0.8%
35 Jersey	2.4%	0.7%
36 Switzerland	2.3%	0.7%
37 Bulgaria	2.1%	-0.5%
38 Spain	1.8%	1.0%
39 Slovakia	1.2%	0.2%
40 Brazil	0.9%	-0.3%
41 Belgium	0.8%	1.2%
42 Slovenia	0.7%	-2.8%
43 China	0.4%	0.6%
44 France	-0.1%	-0.6%
45 Finland	-0.3%	-2.9%
46 Russia	-0.4%	-0.4%
47 Japan	-0.5%	0.0%
48 Morocco	-1.1%	-1.2%
49 Poland	-1.5%	-0.9%
50 Italy	-2.3%	0.2%
51 Singapore	-3.6%	-0.2%
52 Cyprus	-3.8%	-0.4%
53 Taiwan	-4.1%	-1.7%
54 Greece	-5.4%	-1.0%
55 Ukraine	-12.0%	-2.8%

Kaynak :Knight Frank,2016

## 5. TÜRKİYE KONUT FİYATLARI İNCELEMESİ

2008 yılında, ABD’de başlayıp tüm dünyayı saran küresel kriz, birçok ülkeyi derinden etkilemiştir. Büyüme oranları düşmüş hatta negatif hale gelmiş, işsizlik oranları yüksek seviyelere çıkmıştır. Günümüzde etkileri hala devam eden bu kriz, ortaya çıkmadan önce, pek çok değişken vasıtasıyla uyarılarını vermiştir. Bu değişkenlerden önemli bir tanesi de konut sektörüdür.

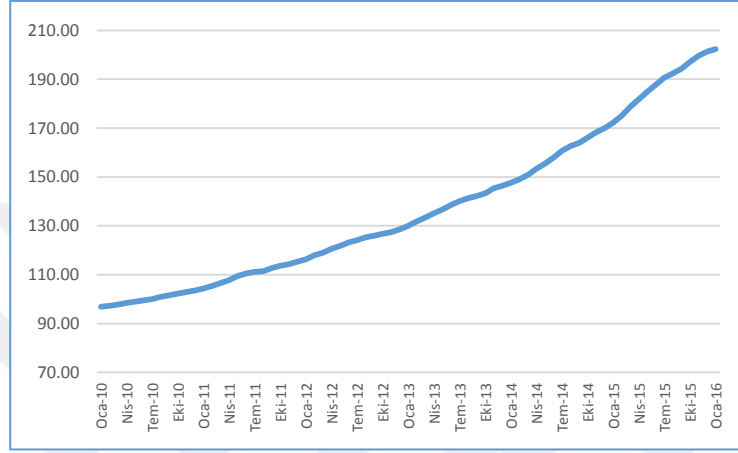
“Konut, insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınmayı sağlaması, bireylerin sosyalleşme evresinin ve aile ilişkilerinin geçtiği bir yer olması, mahremiyet, ait olma ve yerleşiklik hissini vermesi gibi özellikleri bakımından sosyal bir nitelik taşımaktadır. Aynı zamanda konut, bireyler ya da hanehalklarının yaşamını sürdürmesi açısından karşılanması zorunlu bir üretim parçası olması, uzun ve dayanıklı bir tüketim malı olarak bir yatırım aracı olması, ekonomik olarak gelecekte güven hissi veren bir mekân parçası olması gibi faktörlere bağlı olarak da ekonomik bir nitelik taşımaktadır” (Uğurlar ve Eceral, 2014:132).

Konut sektörü, kullanılan üretim malları ve ortaya çıkan nihai mal açısından bütün ekonomiyi etkileyen, ayrıca finansallaşma ve rant konularını ortaya koyabileceğimiz bir iş koludur. Nitekim meydana gelen krizlerin süreçleri de konut sektöründe görülmektedir. Bu sebeple, çalışmanın bu bölümünde, 2007 küresel kriz sonrası toparlanmaya çalışan çevre ekonomilerinden Türkiye’nin ve bölgesel bazda Ankara’nın, konut fiyatları seyrine odaklanılacaktır.

İlk etapta, metrekare (m<sup>2</sup>) olarak Türkiye konut fiyatı ortalamasını gösteren, TCMB’nin 2010 yılından itibaren yayınlamaya başladığı fiyat endeksini incelememiz faydalı olacaktır. 2016 yılı Ocak ayına kadar düzenlediğimiz konut

fiyatları endeksi, Grafik:5.1’de yer almaktadır. Görüleceği üzere, Türkiye genelinde, metrekare (m<sup>2</sup>) konutun satış fiyatı 2010 yılı Ocak ayında 96,92 endeks değerini alırken 2016 Ocak ayında 202,32 seviyesine çıkmıştır. Geçen altı yılda, fiyat seviyesinde yaklaşık olarak % 109 kadar bir artış olmuştur.

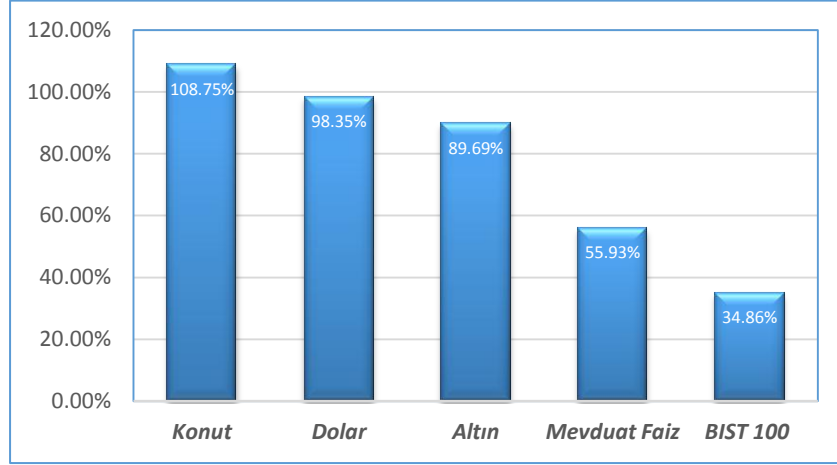
**Grafik:5.1 Türkiye Birim m2 Konut Fiyat Endeksi (2010=100)**



Kaynak : TCMB,2016

Söz konusu artışı ekonomideki diğer endekslerle karşılaştırmak, kıyaslama yapabilmek açısından önemlidir. Bu sebeple, ekonomideki önemli göstergelerden olan mevduat faiz oranlarının, döviz kurunun (dolar), altın fiyatının ve borsa endeksinin, 2010 ile 2015 yılları arasındaki değişimi hesaplanmıştır. Grafik 5.2’den görüleceği üzere ilgili yıllar arasında dolar kurundaki artış % 98,35, altın fiyatlarındaki artış % 89,69, Borsa İstanbul endeksindeki artış % 34,86 ve mevduat faizindeki getiri de % 55,93 olarak gerçekleşmiştir. Metrekare (m<sup>2</sup>) bazında konut fiyatlarındaki artış ise % 108,75 olup, diğer ekonomik göstergelerin çok üzerinde bir değer almıştır. Böylece konut yatırımı, en çok tercih edilen yatırım araçlarından olan borsa, döviz, altın ve mevduat faizden daha yüksek getiri sağlamıştır.

**Grafik:5.2 Yatırımların Dönemsel Ortalama Getirileri 2010-2015**



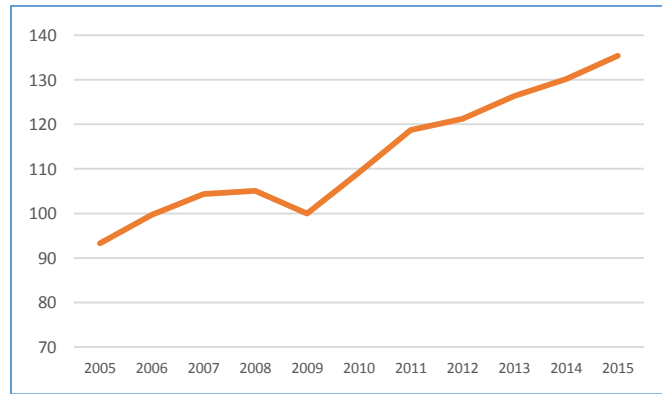
*Kaynak : TCMB,2016*

Konut, birçok farklı sebeplerle talep edilmektedir. Fakat bunlardan iki tanesi diğerlerine göre daha ağır basmaktadır. İlki, barınma amaçlı konut talebidir. Barınma saiki ile konut talebi, hanehalklarının gelirlerinden, nüfus değişimlerinden, diğer mal ve hizmetlerin fiyatlarından, faiz oranlarından, alt yapı yatırımlarından ve kira fiyatlarından doğrudan etkilenmektedir. Bir diğer talep unsuru ise yatırım amaçlı olarak konutun talep edilmesidir. Konut bu amaçla talep edildiğinde, diğer yatırım araçlarının getirileri, bireylerin servetleri ve nüfus hareketlilikleri talebi etkileyen birincil değişkenler olarak ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, konut fiyatlarındaki yükselişin, inşaat maliyetlerindeki artıştan mı, konutun bir yatırım aracı olarak değerlendirilmesinden mi, yoksa insanın en doğal ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacı sebebiyle oluşan talep artışlarından mı gerçekleştiğini incelemek, bizim açımızdan önem teşkil etmektedir. Bu sebeple, konut talebinde ve arzında artışa sebep olabilecek, Türkiye'nin nüfus ve GSYH artışlarını, maliyet artışı olarak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerini ve enflasyonu ayrıca konut piyasası özelinde inşaat sektörü ve banka kredi verilerini inceleyeceğiz.

### 5.1 Gelir Seviyesinin, Enflasyonun ve Nüfusun Konut Fiyatlarına Etkisi

Kişilerin gelirlerindeki değişimler, tüketim ve yatırım harcamalarında etkili olmaktadır. Dolayısıyla ulusal gelir düzeyindeki artışlar, kişilerin talep ve yatırım değişkenlerinin aldığı değerleri pozitif yönlü olarak değiştirecek ve konut talebinde artışa sebep olacaktır. Bu sebeple, ilk olarak baktığımız değişken GSYH olmuştur. Sabit fiyatlarla, 1998 yılı baz alınan eski seri milli gelir verileri ile düzenlenen Grafik 5.1.1’de, Küresel Krizin etkilerinin hissedildiği yıl olan 2009 baz olmak üzere, 2005 yılından itibaren GSYH endeksi yer almaktadır. Görüleceği üzere, 2009 yılından 2016 yılına kadar GSYH’da % 35’lik bir artış olmuştur. 2010 yılından itibaren açıklanan konut fiyatı endeks verilerinin % 109 arttığı göz önünde bulundurulursa, GSYH artışının, konut fiyatlarındaki artıştan önemli derecede aşağıda kaldığı anlaşılmaktadır. Elbette ki, GSYH artışları talep artışında, dolayısıyla konut fiyatlarında, bir hareketlenmeye sebep olmuşsa da, oranlar arasındaki farka bakıldığında GSYH artışları, konut fiyatlarındaki artışı açıklamaktan uzaktır.

**Grafik:5.1.1 Türkiye GSYH Endeksi (2009=100)**

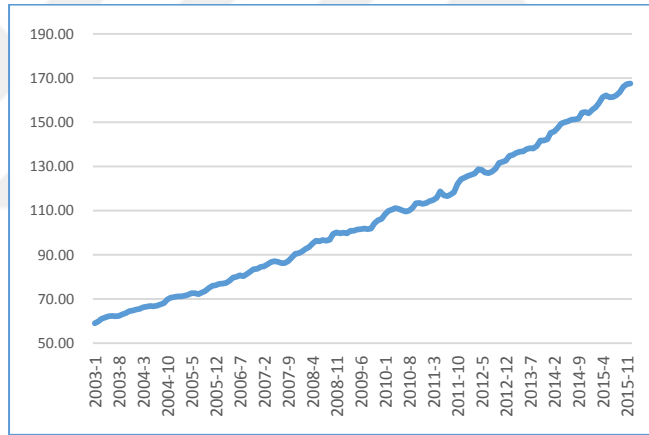


Kaynak : TÜİK, Üretim Yöntemiyle Sabit Fiyatlarla Baz(1998), 2016

Enflasyon, TÜİK tarafından belirlenen mal ve hizmet sepetindeki artışları gösteren ve ekonominin tamamını etkileyen bir veridir. Genel fiyatlar seviyesinde ortaya çıkan artış, tüm sektörleri ilgilendirdiği gibi konut sektörünü de yakından

ilgilendirmektedir. Dolayısıyla, konut fiyatlarındaki değişimin olası sebeplerinden bir diğeri de, genel fiyatlar düzeyinde ortaya çıkan artışlar olabilir. Bu sebeple, 2009 yılı Ocak ayı verisini 100 kabul ederek düzenlediğimiz, 2003 yılı ila 2015 yılları arasını kapsayan Tüketici Fiyat Endeksi verileri grafik 5.1.2’de yer almaktadır. Görüleceği üzere, 2009 yılı Ocak ayından 2015 yılı Aralık ayına kadar ortaya çıkan artış yaklaşık % 67’dir. Yani, TÜİK’in belirlediği ve ekonominin genel fiyatlar seviyesini temsil eden mal ve hizmet sepetinin fiyatı, 2009 yılından 2015 yılı sonuna kadar % 67 pahalılaşmıştır. Bu seviye GSYH artışının çok üzerinde olsa da Türkiye konut fiyatı artış değerlerinin altında kalmıştır.

**Grafik:5.1.2 TÜFE 2003-2015 (2009=100) (Aylık)**



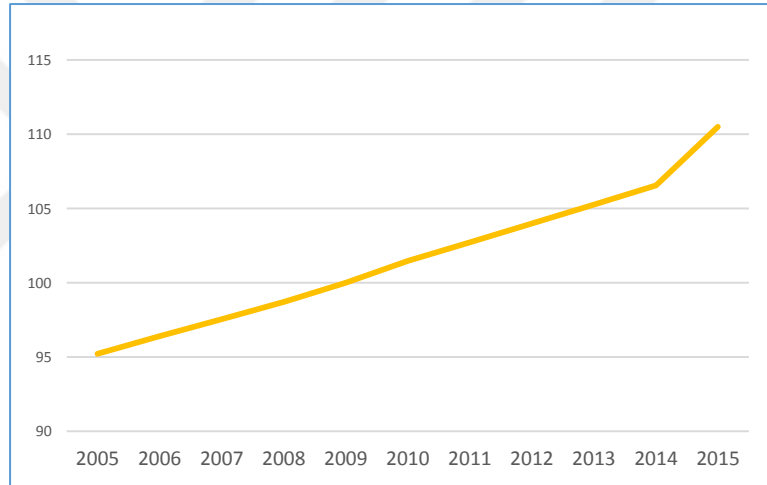
Kaynak : TÜİK,2016

Konut talebini etkileyen önemli etkenlerden bir diğeri de, nüfus olduğunu söyleyebiliriz. Kişilerin yaşamsal ihtiyaçlarının başında gelen barınmanın, nüfus arttıkça artması beklenmektedir. Bu sebeple, metrekare (m<sup>2</sup>) konut fiyatındaki değişimlerin olası sebeplerinden biri olarak nüfus verilerini incelememiz yerinde olacaktır. 2009 yılını baz kabul ederek düzenlenen, 2005 ile 2016 yılları arasındaki nüfus artış verileri grafik 5.1.3’de yer almaktadır. Görüleceği üzere, Türkiye nüfusunda 2009 yılından itibaren yaklaşık % 10’luk bir artış gerçekleşmiştir. Aynı

dönemler arasında hanehalkı sayısında ise % 23'lük bir artış gerçekleşmiştir. Söz konusu nüfus ve hanehalkı sayındaki artış sebebiyle oluşabilecek talep fazlası, % 109 olan konut fiyat artışının oldukça altında kalmaktadır.

Buraya kadar olan bölümde, konut fiyatlarına etki etmesi muhtemel olan GSYH, enflasyon ve nüfus artış verileri incelenmiştir. Görüldüğü üzere, ilgili değişkenlerin yıllar itibari ile aldığı değerler, konut fiyatlarındaki değişimleri açıklayamamaktadır.

**Grafik:5.1.3 Türkiye Nüfus Endeksi (2009=100)**



Kaynak : TÜİK,2016

**Tablo:5.1.1 Türkiye Hanehalkı Sayısı**

Yıllar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nüfus	18.140.328	19.216.952	19.866.760	20.480.615	21.127.674	21.742.925	22.352.461

Kaynak : TÜİK,2016

Yukarıda grafikler yardımı ile incelediğimiz değişkenlerin, konut fiyat değişimlerini açıklamakta yetersiz kaldığı görülmüştür. Yıllar itibari ile, enflasyon değerlerinde, nüfus artış oranlarında ve gelir değişikliklerinde önemli bir artış

olmazken, konut fiyatlarında % 109'luk bir artış gerçekleşmiştir. Söz konusu farkın nasıl gerçekleştiğini araştırmak üzere bankacılık sektörüne bakmakta fayda vardır.

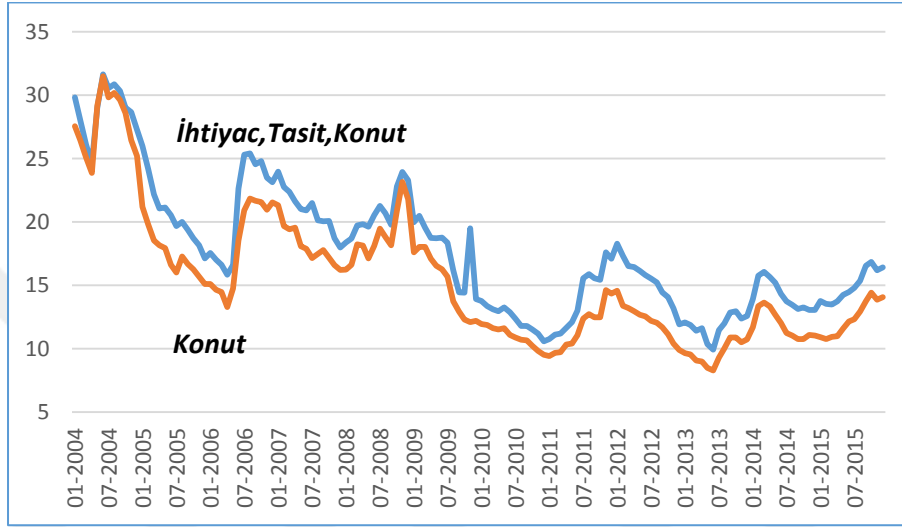
## **5.2 Bankacılık Sektörü ve Konut Fiyatları**

2009 yılından itibaren ulusal gelir düzeyinde, yıllık yaklaşık % 5'lik bir artışın yaşandığı ülkemizde, kişiler yatırımlarını ancak borçlanarak gerçekleştirebilmektedir. Grafik 5.2.1 ve 5.2.2'de tüketici kredisi faiz oranları ve tüketici kredisi miktarları yer almaktadır. 2004 yılından itibaren faiz oranları, % 30 seviyelerinden % 16 seviyelerine kadar düşmüştür. Görüleceği üzere, faiz oranlarının aşağı yönlü seyrini, tüketici kredilerinin yükselmesi izlemektedir. 2009 yılı Ocak ayından 2015 yılı Aralık ayına kadar olan dönemde, Tüketici kredilerindeki artış % 334, konut kredilerindeki artış ise % 407 olarak gerçekleşmiştir. Tüketici kredilerinin önemli bir bölümünü oluşturan konut kredilerinin bu dönemde, tüketici kredileri içindeki payının % 26'dan % 37 seviyelerine kadar yükseldiğini görmekteyiz. 2004 yılından itibaren düşen faiz oranları ile birlikte, bankaların tüketicilere verdiği kredi miktarı artmıştır. Faizlerin görece düşüşü, uzun vadeli konut kredileri için uygun bir ortam yaratmış ve böylece 2000'lerle birlikte bireysel borçlanmanın hızla artması için gerekli ekonomik yapı kurulmuştur. Bireysel borçlanmanın önemli bir kısmı ise konut kredilerinden oluşmaktadır (Akçay, 2016).

Kişiler, gelir artışları ile orantısız olarak edindikleri kredilerin önemli bir bölümünü konut alımında kullanmışlardır. Bu durum bize faiz oranlarının düşmesi ile birlikte, artan tüketici ve konut kredilerinin, konut fiyatlarındaki artışa sebep olduğu ile ilgili bilgi vermektedir. Hanhalkları veya yatırımcılar gelir artışlarının çok üzerinde borçlanarak konut alımında bulunmuştur. Bankacılık sektörü de konut kredilerini, kişilerin gelir seviyelerindeki artışları göz önünde bulundurmadan

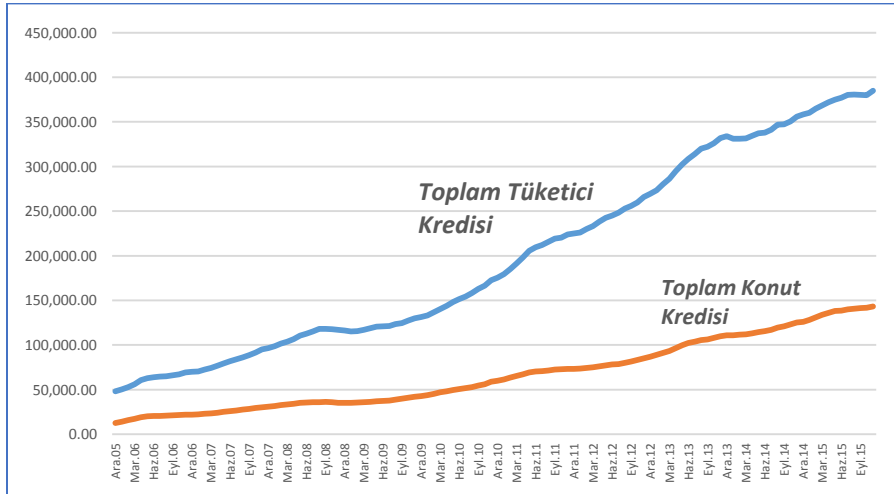
kullandırmıştır. 2008 yılında Amerika’da ortaya çıkan krizde de, aynı bankacılık uygulamalarının yapıldığını bilinmektedir. Herhangi bir reel desteği olmadan ortaya çıkan bu artış, spekülâtif bir nitelik taşımakla beraber sürdürülemez olduğu da ortadadır.

**Grafik:5.2.1 Tüketici Kredisi (TL Uzerinden Açılan) Nominal Faiz Oranları**



Kaynak : TCMB,2016

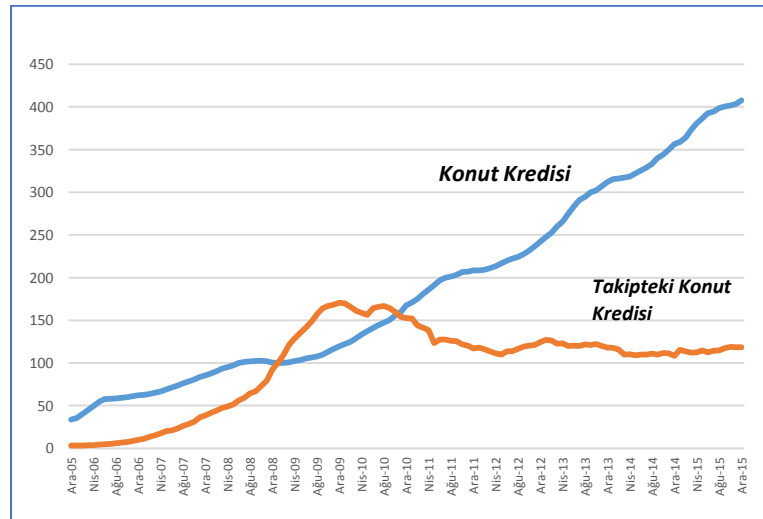
**Grafik:5.2.2 Toplam Tüketici Kredisi ve Konut Kredisi Karşılaştırması, 2005-2015, TL**



Kaynak : BDDK,2016

2010 yılından itibaren, aralıksız olarak artan ve % 109 seviyelerine çıkan konut fiyatı artışlarının sebeplerinden birini bu şekilde açıklamak yerinde olacaktır. Konut fiyatlarındaki yükseliş devam ettiği sürece, bankalardan kredi çekerek ev sahibi olanlar, borçlarını ödeyemeseler bile, evlerini daha yüksek bedelden satarak kazanç elde edebilmektedir. Diğer taraftan bankalar, kredi borçlarının ödenememesi karşılığında, ipotekli evi daha yüksek bedelden satarak herhangi bir zarara uğramamaktadır. Grafik 5.2.3’de konut kredisi artışlarına karşılık, takipteki konut kredisi artışları gösterilmektedir. Grafiklerden de görüleceği üzere konut fiyatlarındaki artış devam ettiği sürece takipteki kredi miktarının oranı düşük seviyelerde seyretmektedir. Grafikteki istisna, 2008 ila 2010 yılları arasında gerçekleşmiştir. İlgili kriz dönemlerinde, takipteki konut kredisi miktarı verilen konut kredisinin üzerine çıkmıştır. Bu durum, küresel krizin konut piyasasına olan etkilerini açıkça göstermektedir.

**Grafik:5.2.3 Konut Kredisi ve Takipteki Konut Kredisi Endekslerinin Karşılaştırması (Ocak 2009:100)**

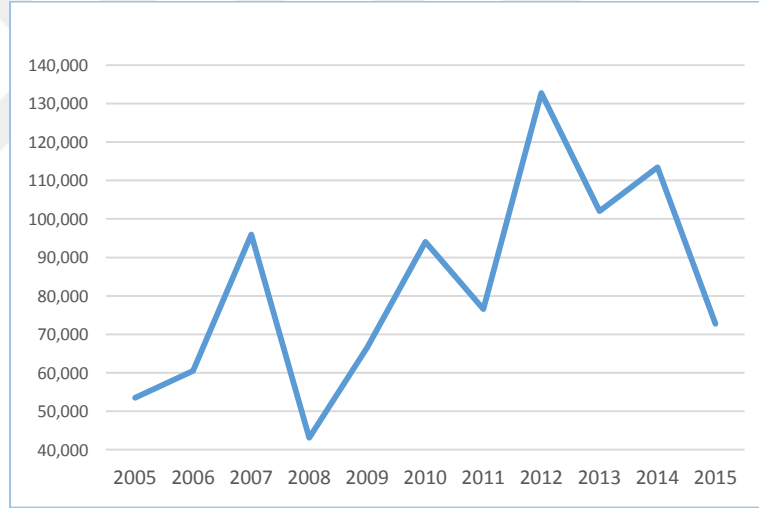


Kaynak:BDDK,2016

Grafik 5.2.1 ve 5.2.2'den görüleceği üzere; 2004 yılından itibaren faiz oranları düşme eğilimi içindedir. Bu durumun farklı sebepleri olabilir. Ulusal verilere baktığımızda, faiz oranlarındaki düşmenin, kişilerin gelirlerindeki artıştan kaynaklanmadığı ortadadır. Eğer GSYH artışları yüksek seviyelerde gerçekleşse idi, kişilerin tasarruf miktarlarının da buna uygun şekilde değişebileceğini düşünüp, faiz oranlarında düşme yaşanabileceğini söyleyebilirdik. Oysaki, GSYH artışı yıllık ortalama % 5 civarında gerçekleşmiştir. Aynı zamanda, 2004 ile 2012 yılları arasında özel tasarrufların GSYH'ya oranı da, 17,5 seviyesinden 11,6 seviyelerine kadar düşmüştür (Eğilmez, 2013). Dolayısıyla, faiz oranlarındaki düşüşü gelir artışları ile açıklamak mümkün değildir. Faiz oranlarındaki düşüşün olası sebeplerinden bir diğeri olarak, yabancıların ülkemizde yaptığı yatırımları örnek verebiliriz. Doğrudan ve portföy (dolaylı) olmak üzere iki çeşit olan bu yatırımlar, döviz kurundaki değişimler vasıtasıyla faiz oranlarını etkileyebilir. Doğrudan yatırımların ekonomiyi uzun vadede etkilemesi ve giriş çıkışların aniden gerçekleşmemesi sebebiyle, faiz oranlarını etkilemeleri uzun vadede olacaktır. Fakat, gerek uzun yatırım süreçleri gerektirmemesi, gerekse yatırımın giriş ve çıkışlarının daha kolay olması sebebi ile portföy yatırımlarının, faiz oranları üzerindeki etkisi daha fazladır. Dolayısıyla, Türkiye'ye giren yabancı portföy yatırımlarını incelememiz faydalı olacaktır. Portföy yatırımları, Grafik 5.2.4'den görüleceği üzere, kriz dönemi olan 2008 yılı hariç, bir artış trendi içindedir. Bu artış 2012 yılında % 250'lere kadar çıkmıştır. 2005 yılından itibaren ülkemizde yabancı portföy yatırımları, yüksek seviyede gerçekleşmiş ve bu tutarlar da inşaat ve konut kredisi olarak kullanılmıştır.

“İnşaatta hızlı büyüme için ortaya çıkan potansiyel talep, 2002 öncesi içinde söz konusu değil miydi diye sorulabilir. Doğrudur, ama fark, bütün bu yatırımlara girişmek için gerekli kredi kaynağında, tasarruf meselesinde düğümlenmektedir. İç tasarruf oranları yüzde 12-15 bandında bir Türkiye’de, bu yatırımlar istense de o dönemde yapılamamaktadır. Kısıtlı yerli tasarruflar, faize yatırılarak, yüksek faizden fayda sağlanmaktadır. 2002 sonrası Türkiye’ye akmaya başlayan dış kredi ve yabancıların portföy yatırımları inşaat için gerekli fonları olağanüstü yaratacaktır. Bu para akışı, inşaata yatırım ve konut satın alma şartlarını da genişletecektir” (Sönmez, 2015:30).

**Grafik:5.2.4 Yurtdışından Gelen Portföy Yatırımları (Milyon Dolar)**



Kaynak:TCMB,2016

### 5.3 İnşaat Sektörü ve Konut Fiyatları Arasındaki İlişki

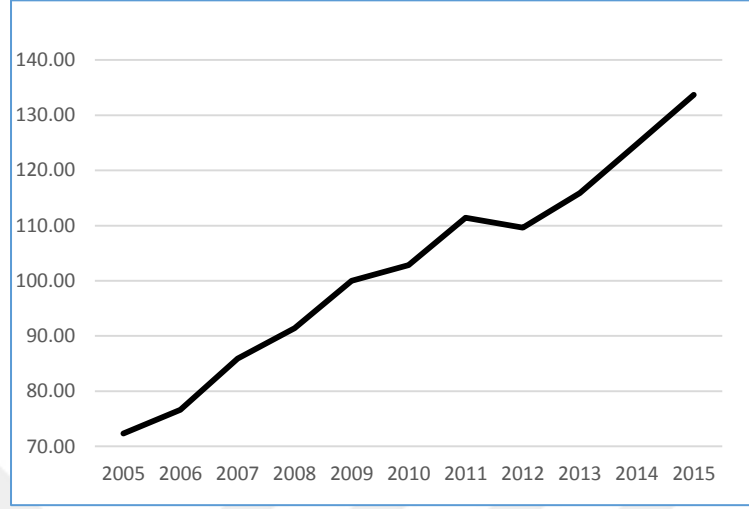
Çalışmanın buraya kadar olan bölümlerinde, konut piyasasını etkileyebilecek olan gelir, enflasyon ve nüfus değişkenlerinin yıllar içindeki hareketliliği ile bankacılık sektörünün verdiği krediler özelinde bir araştırma yapılmıştır. Konut piyasasını etkilemesi muhtemel bir diğer değişken ise inşaat sektörüdür.

Yurtdışından gelen portföy yatırımları sayesinde, bankalar tarafından kullanılan önemli miktardaki inşaat kredileri, konut arzında ihtiyacın üzerindeki artışa sebep olmaktadır. Bu durumun da konut fiyatları üzerinde etkili olması kaçınılmazdır. Dolayısıyla, konut fiyatlarındaki hareketliliğin nedenlerini incelemek için inşaat sektöründeki gelişmelere bakmakta fayda vardır. Bu bölümde, konut piyasası özelinde inşaat sektörü incelenmeye çalışılacak olup yapı yaklaşık birim maliyetlerine, inşaat sektörü ile ekonomik gelişim ve küresel kriz sonrası yapılan müdahaleler arasındaki bağlantıya ve son olarak girdi çıktı tablosuna odaklanılacaktır.

### **5.3.1 İnşaat Maliyetlerinin Konut Fiyatlarına Etkisi**

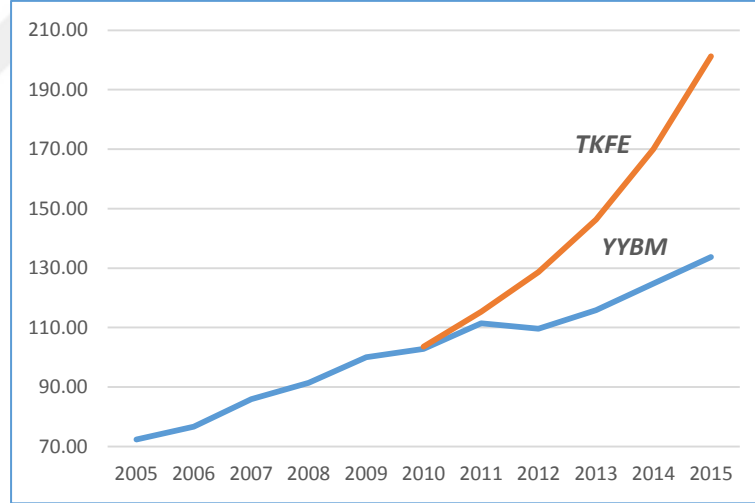
Konut fiyatları artışının sebeplerinden bir diğeri de maliyetlerdeki artış olabilir. Bu sebeple Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, yıllık olarak yayınladığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine bakmak yerinde olacaktır. 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyet değerini 100 kabul ederek düzenlediğimiz endeks, grafik 5.3.1.1’de yer almaktadır. Görüleceği üzere Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerindeki artış, 2009 ile 2015 yılları arasında yaklaşık % 33 olarak gerçekleşmiştir. Grafik 5.3.1.2’te ise Türkiye Konut Fiyatı Endeksi (TKFE) ile Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri (YYBM) karşılaştırılmıştır. Metrekare (m<sup>2</sup>) bazında maliyetlerde ortaya çıkan % 33’lük artış, 2009 yılından itibaren gerçekleşen % 109’luk konut fiyat artışlarını açıklamakta yetersiz kalmaktadır. İnşaat maliyetlerinde ortaya çıkan söz konusu artış, elbette konut fiyatlarında bir artışa sebep olmuşsa da % 109’luk artışı açıklamakta yetersiz kalmaktadır.

**Grafik:5.3.1.1 YYBM Endeksi Apartman Tipi Konutlar (2009=100)  
(Yapı yüksekliği 21.50 m. 'yi aşan) TL/m<sup>2</sup>**



Kaynak : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,2016

**Grafik:5.3.1.2 TKFE Ve YYBM Endeksleri Karşılaştırması**



Kaynak : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TCMB,2016

### 5.3.2 İnşaat Sektörü ve Ekonomik Gelişim

İnşaat sektörü, ekonomideki diğer sektörler ile yakın ilişkide olan bir iş koludur. Dolayısıyla, inşaat sektöründeki yatırımlar bütün ekonomiyi etkileyecek bir çevrim yaratır. Bu çerçevede, konut piyasası kapsamında inşaat sektörü ve finansın,

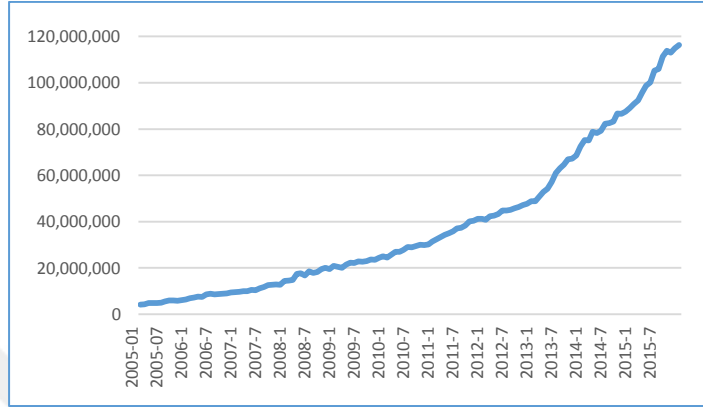
arz ve talep yaratma bağlamında iç içe geçmesi de fiyatlarda hareketlenmeye sebep olacaktır.

“İnşaat, beraberinde sektöre girdi üreten çimento, tuğla seramik, plastik, cam, ağaç, demir-çelik, metal, ısıtma, aydınlatma ve daha birçok sanayi sektörünün çarklarını çeviren sektör demektir. Ulaştırma, depolama, bankacılık, sigortacılık, emlakçılık için de öncü sektördür inşaat. Tamamlanan konutların donanımı, ev tekstili, dayanıklı tüketim eşyaları, beyaz eşya ve elektroniği, kapının önüne koyulan otomobili ile ilgili harcamayı da yaptıran ağırlıkla inşaattır” (Sönmez, 2015:116). Dolayısıyla, inşaat sektörü geri ve ileri bağlantıları ile birçok sektörü etkileyen bir iş koludur.

2000’li yılların başından itibaren, inşaat ile finans daha fazla iç içe girmiştir. Bu duruma olanak veren sebeplerin başında da inşaat sektörünün ekonominin büyük bir bölümünü etkileyen talep yaratma özelliği ve portföy yatırımlarının artışı olduğu söylenebilir. İnşaat sektörünün önemli bir kolu da konut inşaatlarıdır. Ülkemizde bu yıllarda hanehalklarının konut ihtiyaçları da önemli bir değişim göstermiştir. Türkiye’de 2000’li yıllarda ortaya çıkan en önemli dönüşüm, gecekondular, lojman ve kooperatif gibi alternatif yollarla konuta erişim hakkının giderek kısıtlanmasıdır. Dolayısıyla, bireysel konut sahipliği, barınma ihtiyacının tek yolu olarak öne çıkmıştır. Konut ihtiyacının nasıl karşılanacağına dair alternatiflerde görülen bu daralma sayesinde inşaat, Türkiye’de büyümenin devam ettirilmesi adına önemli bir araç olmuştur (Karaçimen ve Çelik, 2015). Bu dönemde, Türkiye’deki bankaların inşaat sektörüne verdikleri kredilerde hızlı bir artış yaşanmıştır. Grafik 5.3.2.1’de inşaat sektörüne verilen krediler yer almaktadır. Görüleceği üzere krediler, 4 milyar

TL seviyesinden 116 milyar TL'ye kadar çıkmıştır. İlgili artış 120 milyar dolara yaklaşan yabancıların Türkiye'de yaptığı portföy yatırımları ile doğru orantılıdır.

**Grafik: 5.3.2.1 İnşaat Sektörü Toplam TL Krediler (Bin TL)**



Kaynak: BDDK, 2016

2005 yılından itibaren inşaat sektörüne kullanılan krediler aralıksız bir şekilde artmıştır. Bu artışın, 2009 krizinden sonra daha da fazlalaştığı ortaya çıkmaktadır. Ekonomiyi etkilemesi anlamında oldukça öneme sahip bu sektöre, kriz dönemlerinde daha fazla önem verildiği ve durumunda konut fiyatlarını pozitif yönde etkilediği anlaşılmaktadır.

### 5.3.3 Küresel Krize Karşı Müdahaleler ve İnşaat Sektörü

2008 yılında Amerika'da ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkileyen Küresel Ekonomik Kriz, Türkiye'yi de derinden etkilemiştir. İşsizlik % 14 oranına kadar çıkmış, büyüme % -4,7 değerini almıştır. Kriz ortamından uzaklaşmak için, ülke içinde bazı ekonomik müdahaleler yapılmıştır. Bunlardan bir tanesi de inşaat sektörüne yapılan yatırımlardır.

Kamu, inşaat finans kompleksini farklı nedenlerle desteklemektedir. Bunlardan birincisi inşaat sektörünün diğer sektörlerde yarattığı taleptir. Bu sayede kamu, inşaat sektörüne yaptığı yatırımla, ekonominin tamamını hızlı bir şekilde etkilemeyi başarmaktadır. İkinci olarak, bu sektörler nitelik bakımından görece daha düşük nitelikli emeğin istihdam edilmesini sağlar (Akçay, 2016).

İnşaat sektörü, kamunun ekonomik krizin etkilerine karşı müdahale araçları arasında en önemlilerindedir. Gerek ekonominin büyük bir bölümüne doğrudan etki etmesi gerekse sağladığı istihdam olanakları, ekonomik bunalım dönemlerinde inşaat sektörüne yapılan yatırımların artmasına sebep olmaktadır. Fakat inşaat sektörünün, kamu tarafından etkin bir şekilde kullanılmasının şartı, uygun para politikalarının devrede olmasıdır. Faiz oranlarının oldukça düşük seyretmesi bu ortamı yaratacaktır. Görece düşük faiz oranları, hem yatırımcıların servetlerini bankalarda değerlendirmemesini sağlayacak, hem de hanehalklarının konut talepleri için uygun borçlanma ortamını yaratacaktır. Bu durum, kamunun konut piyasasının hem arz hem de talep tarafına etkin bir şekilde müdahale etmesine dolayısıyla konut fiyatlarının da yükselmesine neden olacaktır.

#### **5.3.4 Girdi Çıktı Tablosu**

Kamunun, ekonomiye müdahale anlamında, etkin olarak kullandığı yatırım araçlarından biri olan inşaat sektörünün, farklı sektörlerle yarattığı talep bağlamında birçok geri bağlantısı mevcuttur. İnşaat sektörünün farklı sektörlerde yarattığı talebi anlamak için, 1998 yılında TÜİK'in hazırladığı "Girdi-Çıktı" tablosunu incelememiz faydalı olacaktır. Tablo:5.3.4.1'den görüleceği üzere inşaat sektörünün 53 sektör ile doğrudan geri bağlantısı bulunmaktadır. Tablonun en üst sıralarında yer alan 10

sektörün, inşaat sektörüne girdisi yaklaşık olarak yüzde % 37'dir. Dolayısıyla, inşaat sektörüne yapılan yatırım ekonomi genelinde bir etkiye sahip olup, demir çelik sanayii ve çimento imalatı vb. gibi sektörlerde talep yaratmaktadır. Türkiye'de inşaat sektörünün önemli bir ayağı da konut sektörüdür. Dolayısıyla bir politika aracı olarak inşaat sektörüne yapılan yatırımlar konut piyasasını da yakından etkilemektedir.

Buraya kadar olan bölümlerde, Türkiye genelindeki konut fiyat hareketlerinin seyrini etkileyen faktörler incelenmiştir. Fakat Türkiye genelindeki konut fiyatlarını anlatan veriler, Türkiye'de yer alan 81 ilin ortalamasını yansıtmaktadır. Dolayısıyla Ankara, İstanbul, İzmir gibi metropollerde, hatta ilgili şehirlerde yer alan ilçelerde, konut fiyat artışlarının Türkiye ortalamasına yakın değerler almasını beklemek yanlış olacaktır. Bu sebeple, çalışmanın devamında, konut fiyat artışları, metropoller özelinde incelenecektir.

**Tablo:5.3.4.1 İnşaat Sektörünün Diğer Sektörlere Talep Yaratma Oranları, 1998**

Üründen Ürüne Girdi-Çıktı Tablosu	İnşaat Sektörü Girdi Yüzdesi
<b>Demir-çelik ana sanayii</b>	<b>% 9,0577</b>
<b>Çimento, kireç ve alçı imalatı; bunlarla sert.maddelerin imalatı</b>	<b>% 8,1463</b>
<b>Karayolu taşımacılığı ve boru hattıyla taşımacılık</b>	<b>% 3,6482</b>
<b>Metal yapı malzemeleri, tank, sarniç ve buhar kazanı imalatı</b>	<b>% 3,1133</b>
<b>Seramik ürünleri imalatı</b>	<b>% 2,8399</b>
<b>Mali aracı kuruluşlar ve bunlara yardımcı faaliyetler</b>	<b>% 2,5953</b>
<b>Toptan ticaret ve tic. komisyonculuğu (motorlu taşıtlar hariç)</b>	<b>% 2,2737</b>
<b>Kum, kil ve taşocakçılığı</b>	<b>% 1,7204</b>
<b>Perakende ticaret, kişisel ve ev eşyalarının tamiri (motorlu taşıt. hariç)</b>	<b>% 1,5640</b>
<b>Kok fırını ve rafine edilmiş petrol ürünleri imalatı</b>	<b>% 1,4787</b>
<b>Özel amaçlı makinelerin imalatı</b>	% 1,4698
<b>Taşın işlenmesi ve b.y.s. metalik olmayan ürünlerin imalatı</b>	% 1,3820
<b>Genel amaçlı makine imalatı</b>	% 1,0193
<b>Kereste ve parke sanayii</b>	% 1,0083
<b>Zirai-kimyasal ürünler ile boya vernik vb. maddelerin imalatı</b>	% 0,9030
<b>Demir-çelik dışındaki ana metal sanayii</b>	% 0,6970
<b>Operatörsüz makine ve teç. ile kişisel eşya ve ev eşyalarının kiralanması</b>	% 0,6180
<b>Diğer metal eşyaların imalatı, metal işleri ile ilgili hizmet faaliyeti</b>	% 0,5926
<b>Elektrik üretimi, iletimi ve dağıtımı</b>	% 0,5561
<b>Denizyolu taşımacılığı</b>	% 0,5559
<b>Motorlu taşıtların satışı, bakımı ve onarımı; yakıtının perakende satışı</b>	% 0,5538
<b>B.y.s. elektrikli makine ve cihazların imalatı</b>	% 0,5326
<b>Plastik ürünleri imalatı</b>	% 0,5064
<b>Ağaç ve mantar ürünleri sanayii</b>	% 0,4889
<b>Diğer iş faaliyetleri</b>	% 0,4862
<b>Cam ve cam ürünleri imalatı</b>	% 0,4766
<b>Posta ve telekomünikasyon</b>	% 0,3064
<b>Suyun toplanması, arıtılması ve dağıtılması</b>	% 0,2864
<b>Ormancılık, tomrukçuluk ve ilgili hizmet faaliyetleri</b>	% 0,2329
<b>Temizlik, kozmetik, b.y.s. kim.ürünler ve suni ve sentetik elyaf imalatı</b>	% 0,1963
<b>Motorlu kara taşıtı, römork ve yarı-römork imalatı</b>	% 0,1543
<b>Sigorta ve emeklilik fonları ile ilgili faaliyetler</b>	% 0,1383
<b>Tıbbi aletler; hassas ve optik aletler ve saat imalatı</b>	% 0,1338
<b>Kauçuk ürünleri imalatı</b>	% 0,0890
<b>Gayri menkul faaliyetleri</b>	% 0,0755
<b>B.y.s. diğer imalatlar</b>	% 0,0668
<b>Büro, muhasebe ve bilgi işlem makineleri imalatı</b>	% 0,0549
<b>Gaz üretimi ve dağıtımı</b>	% 0,0534
<b>Araştırma ve geliştirme hizmetleri</b>	% 0,0423
<b>İnşaat</b>	% 0,0411
<b>Ana kimyasal maddeler, sentetik kauçuk ve plastik hammadde imalatı</b>	% 0,0393
<b>Kağıt ve kağıt ürünleri imalatı</b>	% 0,0241
<b>Basım ve hizmet faaliyetleri, plak, kaset vb. çoğaltılması</b>	% 0,0165
<b>Lokanta, kahvehane, bar ve yeme içme yerleri</b>	% 0,0158
<b>Demiryolu taşımacılığı</b>	% 0,0095
<b>Kürk hariç, giyim eşyası imalatı</b>	% 0,0075
<b>Bilgisayar ve ilgili faaliyetler</b>	% 0,0048
<b>Döküm sanayii</b>	% 0,0025
<b>Eczacılıkta ve tıpta kullanılan ürünlerin imalatı</b>	% 0,0024
<b>Maden kömürü ve linyit çıkarımı</b>	% 0,0012
<b>Ayakkabı imalatı</b>	% 0,0010
<b>Kimyasal gübre ve azotlu bileşiklerin imalatı</b>	% 0,0002
<b>Ham petB12:B59rol ve doğalgaz çıkarımı</b>	% 0,0002
<b>Toplam 53 Sektör</b>	<b>% 50,2808</b>

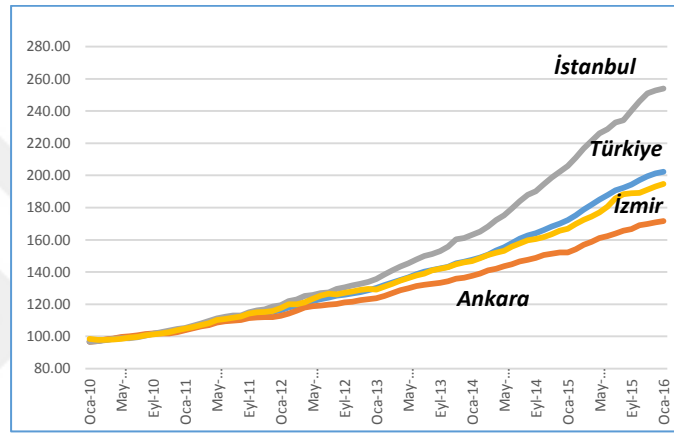
Kaynak:TÜİK Girdi-Çıktı Tablolarından Hazırlanmıştır,2016

## 5.4 Konut Fiyatlarının Kentlerdeki Seyri

Konut fiyatlarını dolaylı yollarla etkileyen, nüfus değişiklikleri, gerek kamunun gerekse özel teşebbüsün üstlendiği yatırımların yoğunluğu il ve ilçe bazında

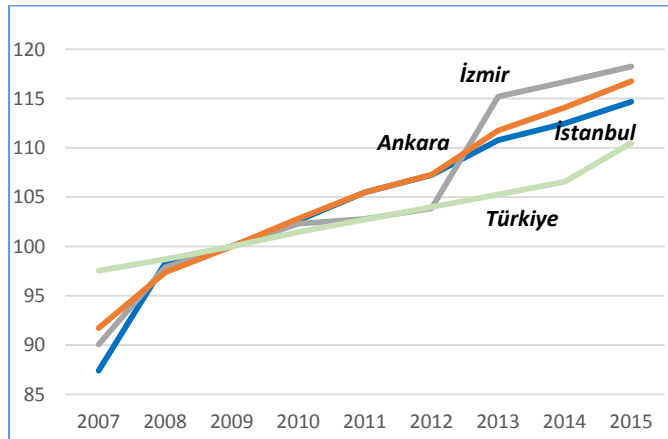
değişkenlik göstermektedir. Bu bağlamda, Ankara, İstanbul ve İzmir illerini kendi aralarında karşılaştırmak ve farklılıkları incelemek, bize konut fiyatlarındaki artışları anlamamız açısından yardımcı olacaktır. Bu sebeple, metropol illerimizden olan İstanbul, İzmir ve Ankara'nın konut fiyat ve nüfus artışlarını incelemek üzere Grafik 5.4.1 ve 5.4.2 düzenlenmiştir.

**Grafik:5.4.1 Türkiye, Ankara, İstanbul, İzmir Konut Fiyat Endeksi M2 Karşılaştırması (2009=100)**



Kaynak : TCMB,2016

**Grafik:5.4.2 Ankara, İstanbul, İzmir Nüfus Endeksi Karşılaştırması**



Kaynak : TÜİK,2016

Metropol illerinin konut fiyatları ve nüfus artış verileri grafik 5.4.1 ve 5.4.2'de yer almaktadır. 2010 yılından itibaren konut fiyat artışlarına baktığımızda % 154'e yaklaşan bir artış ile metropol şehirlerimiz içinde en yüksek konut fiyatı

artışına sahip olan il İstanbul olmuştur. Aynı zamanda, İstanbul oransal olarak göç alması bakımından, diğer illere göre daha alt sıralarda yer almaktadır. Ankara ilini incelediğimizde ise konut fiyat artışı bakımından Türkiye ortalamasının altında yer alırken göç alması bakımından, oransal anlamda İstanbul ilinin üstünde yer alıp İzmir ilinden daha aşağıda değerler almıştır.

Görüleceği üzere, % 109'lık Türkiye geneli Konut fiyat artışı, il bazında farklı değerler almaktadır. Görece yüksek göç alan Ankara ili, konut fiyatı artışlarında en alt sırada yer almıştır. Dolayısıyla, fiyat artışlarının salt nüfus değişikliklerinden kaynaklanmadığını bir kere daha anlamış bulunmaktayız.

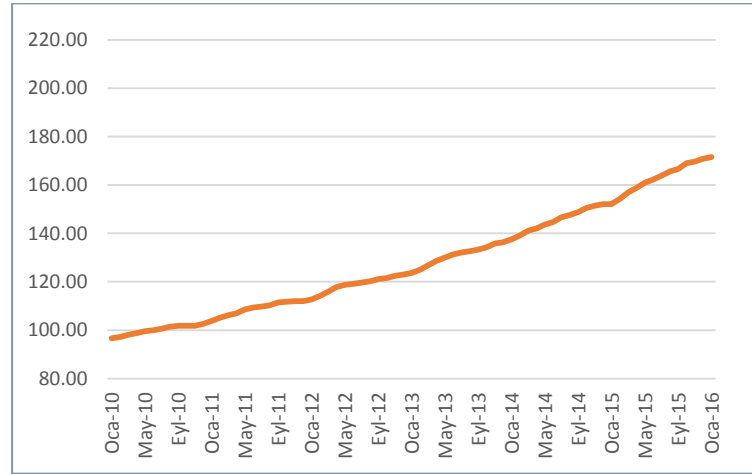
Konut fiyatı artışlarını gelir, nüfus, enflasyon veya maliyet artışları bağlamında açıklamak mümkün gözükmemektedir. Dolayısıyla, bankacılık sistemi ile entegre bir inşaat finans birlikteliği ve kamu müdahaleleri desteğiyle ortaya çıkan bu denli bir yükseliş, fiyatlarda balon olabileceğinin göstergesi olarak yorumlanabilir. Tabi bu değerler ilçe ve mahalle bazında da farklılıklar gösterecektir. Asıl olarak konut fiyatlarındaki artışı bu şekilde izlemek daha doğru olacaktır. Çünkü halk, kentlerde gelir durumuna göre homojen olarak ikamet etmemekte ve konut yatırımları da kentin her tarafına eşit olarak dağılmamaktadır. Dolayısıyla kişilerin ikamet alanlarını, gelir durumlarına göre ayrı ayrı düşünerek, ilçe ve mahalle bazında değerlendirmek daha mantıklı olacaktır. Bu sayede, fiyatlardaki değişim daha net görülecektir. Bu sebeple, Türkiye'nin metropol kentlerinden, konut fiyat artışı en az gerçekleşmiş il olan Ankara'yı, ilçe ve mahalle bazında inceleyerek araştırmamıza devam edeceğiz.

## 6. ANKARA İLİ KONUT FİYATLARI İNCELEMESİ

“Cumhuriyetin, ilanından sonra Ankara’nın başkent olarak seçilmesi ile ülkenin merkezi konumuna gelmesi ve II. Dünya Savaşı sonrası gelişen sanayi ile kırdan gelen nüfus akımı, kentin büyümesine ve nüfusunun hızla artmasına sebep olmuştur. Bu süreçlere bağlı olarak kent, Türkiye’nin ilk konut politikalarına ve ilk konut sunum biçimlerine öncülük etmiş ve bireysel üretim biçiminden, kooperatif, yap-sat, toplu konut ve enformel gecekondü konut üretim biçimleri öncelikli olarak Ankara’da görülmüştür” (Uğurlar ve Eceral, 2014:155).

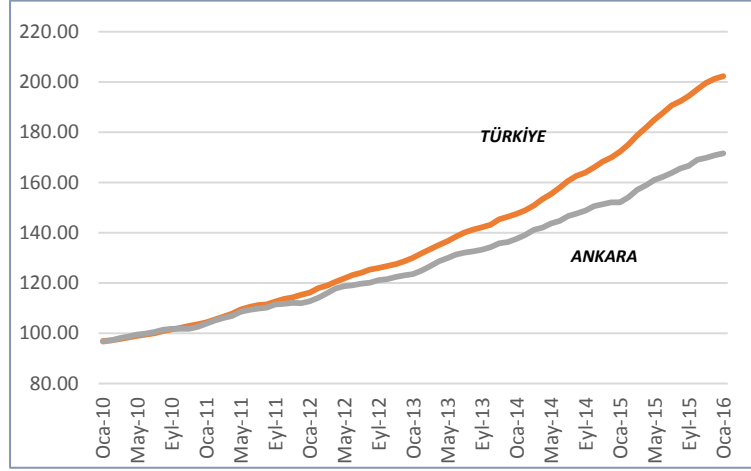
Günümüzde de kentsel dönüşüm ve toplu konut projelerinin artarak devam ettiği Ankara ilinin ilçe ve mahalle bazında konut fiyatlarını incelemek, konut fiyatlarındaki yükselmeyi anlamamız açısından faydalı olacaktır. Grafik 6.1’de 2010 yılından itibaren Ankara ilinin konut fiyat artışları yer almaktadır. 2010 yılından itibaren Ankara ilinin konut fiyatları yaklaşık olarak % 72 seviyesinde artmıştır.

**Grafik:6.1 Ankara Konut Fiyat Endeksi M2 (2010=100)**



Kaynak : TCMB,2016

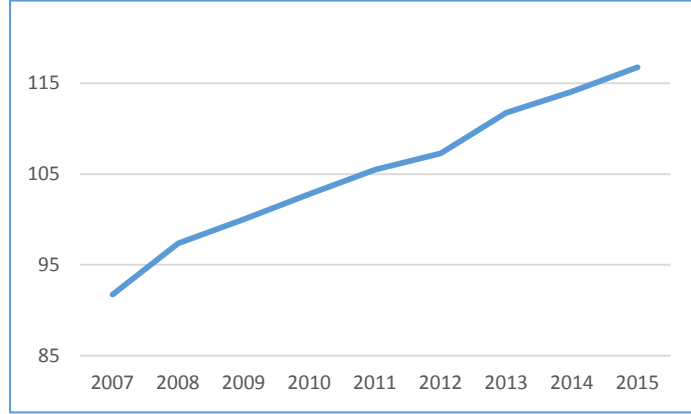
**Grafik:6.2 Türkiye-Ankara Konut Fiyat Endeksi M2 (2010: 100)**



Kaynak : TCMB,2016

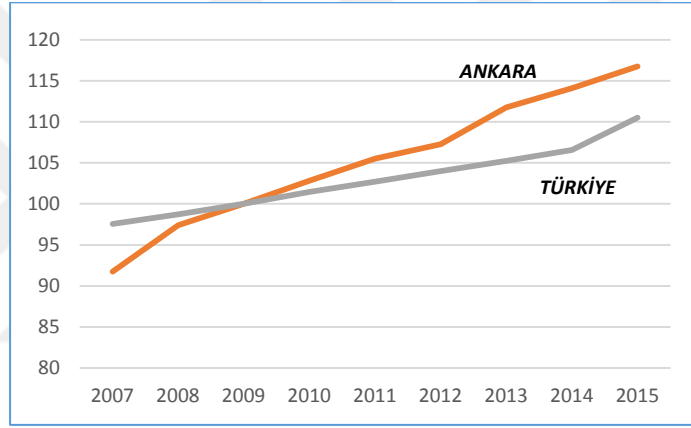
Göç alan bir kent olmasına rağmen, Ankara'nın konut fiyatları artışı, Türkiye ortalamasının altında kalmıştır. Bu durumun muhtemel sebepleri olarak; diğer illere göre kamu çalışanı sayısının özel sektöre oranla daha fazla olması ve bankacılık gibi hizmet sektörlerinde çalışanların Türkiye ortalamasına oranla daha fazla olmasını söyleyebiliriz. Sabit gelire sahip bu kesimin, Ankara'daki ikameti, fiyat artışlarının önündeki bir engel olarak düşünülebilir. Bu sebeple, konut fiyat artışlarının Türkiye ortalamasının altında kalması beklenir bir durumdur. Fakat ortalama bir değer olan % 72, sermaye yatırımlarının konut üzerindeki yansımaları olan konut yatırımlarının, Ankara'da olmadığını ve konut fiyatlarında reel fiyatların üzerinde bir artış yaşanmadığını göstermez. Çünkü diğer illere kıyaslandığında sabit kazançta sahip orta gelirli vatandaşların daha çok yaşadığı Ankara'da da, lüks tüketim yapan ve gayrimenkul yatırımlarıyla sermayesine yön veren bir kesim bulunmaktadır. Ayrıca kamunun da ekonomi politikası olarak gerçekleştirdiği konut projeleri, suni fiyat artışlarını desteklemektedir. Bu sebeple, ilçe ve mahalle bazında fiyatları incelememiz, daha ayrıntılı bir analiz yapmamıza olanak sağlayacaktır.

**Grafik:6.3 Ankara Nüfus Endeksi (2009=100)**



Kaynak : TÜİK,2016

**Grafik:6.4 Türkiye-Ankara Nüfus Artış Endeksi Karşılaştırması (2009=100)**



Kaynak : TÜİK,2016

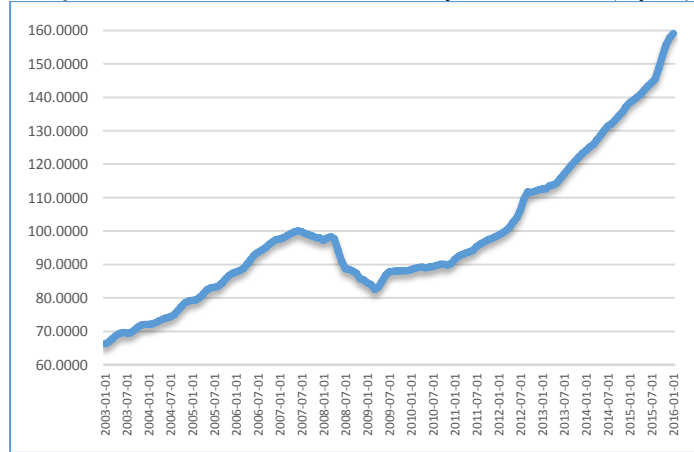
### 6.1 İlçe ve Mahalle Bazında Ankara İli Konut Fiyatları

Göç alan bir şehir olan Ankara'nın konut fiyat artışları incelendiğinde Türkiye ortalamasının altında kaldığını görülmüştür. Kentsel nüfus yapısı ve genel olarak sabit gelirli kamu ve bankacılık sektörü çalışanın yoğun olması sebebiyle, konut fiyat artışlarının görece düşük seviyede olması, beklenir bir durum olsa da, daha ayrıntılı araştırma yapmak için mahalle bazında da konut fiyat verilerine ihtiyacımız olacaktır. Şimdiye kadarki konut fiyat tabloları TCMB verileri kullanılarak düzenlenmiştir. İlgili tablolardan da görüleceği üzere, konut fiyatı verileri TCMB'de 2010 yılından itibaren il bazında tutulmaktadır. Geçmiş yıllara ait

mahalle alt kırılımlarına sahip konut fiyat tablolarını oluşturmak için, REIDIN firmasının verileri kullanılmıştır. REIDIN firması ilgili verileri, tabakalı örnekleme dayalı medyan endeks metodu kullanarak aylık olarak oluşturmaktadır. REIDIN firmasından temin edilen veriler ile TCMB verileri karşılaştırıldığında değerler birbirleri ile uyumlu çıktığından araştırmanın geri kalanında REIDIN firmasının verileri kullanılacaktır.

2003 yılından itibaren Ankara ilinin konut fiyat endeksini incelediğimizde, 2007 ile 2009 yılları arasında düşüş olduğunu görmekteyiz. Bu dönem bize, Amerika'da 2008 yılında başlayıp bütün dünyayı etkisi altına alan küresel krizin etkilerinin konut fiyatlarına da yansıdığını göstermektedir. Ekonomik anlamda toparlanmanın başlaması sebebiyle, konut fiyatlarının 2007 yılındaki seviyelere gelmesi ancak 2012 yılını bulmuştur. 2009 yılı Ocak ayından 2016 yılı Ocak ayına kadar ki artış yaklaşık olarak % 88'dir.

**Grafik:6.1.1 Ankara M2 Satış Fiyat Endeksi (Aylık)**



Kaynak : REIDIN,2016

2009 yılından itibaren ortaya çıkan artış yüksek değerler almıştır ve bu artışın mahalle bazında bakıldığında daha da yükselmesi olasıdır. Bu sebeple Ankara ilinin 9 merkez ilçesi ve 33 mahallesi incelenmiştir.

**Tablo:6.1.1 Ankara Mahalle Bazında Konut Fiyat Artışları**

<i>Mahalle Adı</i>	<i>2009-2016 Satış Fiyatı Artış Miktarı</i>
<i>Ankara Genel</i>	<i>% 88</i>
Gölbaşı Karşıyaka	% 106
Sincan Atatürk	% 102
Sincan Fatih	% 88
Çankaya Emek	% 86
Altındağ Aydınlikevler	% 85
Altındağ Karapürçek	% 85
Pursaklar Yunusemre	% 83
Yenimahalle Ümit	% 70
Etimesgut Yapracık	% 73*
Çankaya Sokullu	% 71
Mamak Abidibpaşa	% 69
Keçiören Uyanış	% 64
Çankaya Oran	% 63
Etimesgut Elvan	% 63
Keçiören Şenlik	% 62
Etimesgut Göksu	% 60*
Gölbaşı Eymir	% 58*
Etimesgut Bağlıca	% 57*
Yenimahalle Batı Sitesi	% 50*
Sincan Akşemsettin	% 49
Yenimahalle Yunusemre	% 46
Çankaya Yukarı Dikmen	% 44
Çankaya Yıldızevler	% 44
Keçiören Kalaba	% 43
Sincan Selçuklu	% 41*
Yenimahalle Ragıp Tüzün	% 41*
Pursaklar Merkez	% 31*
Keçiören 23 Nisan	% 24*
Mamak Peyami Safa	% 22*
Mamak Mutlu	% 21*
Yenimahalle A. Taner Kışlalı	% 8*
Keçiören Aşağı Eğlence	% 5*

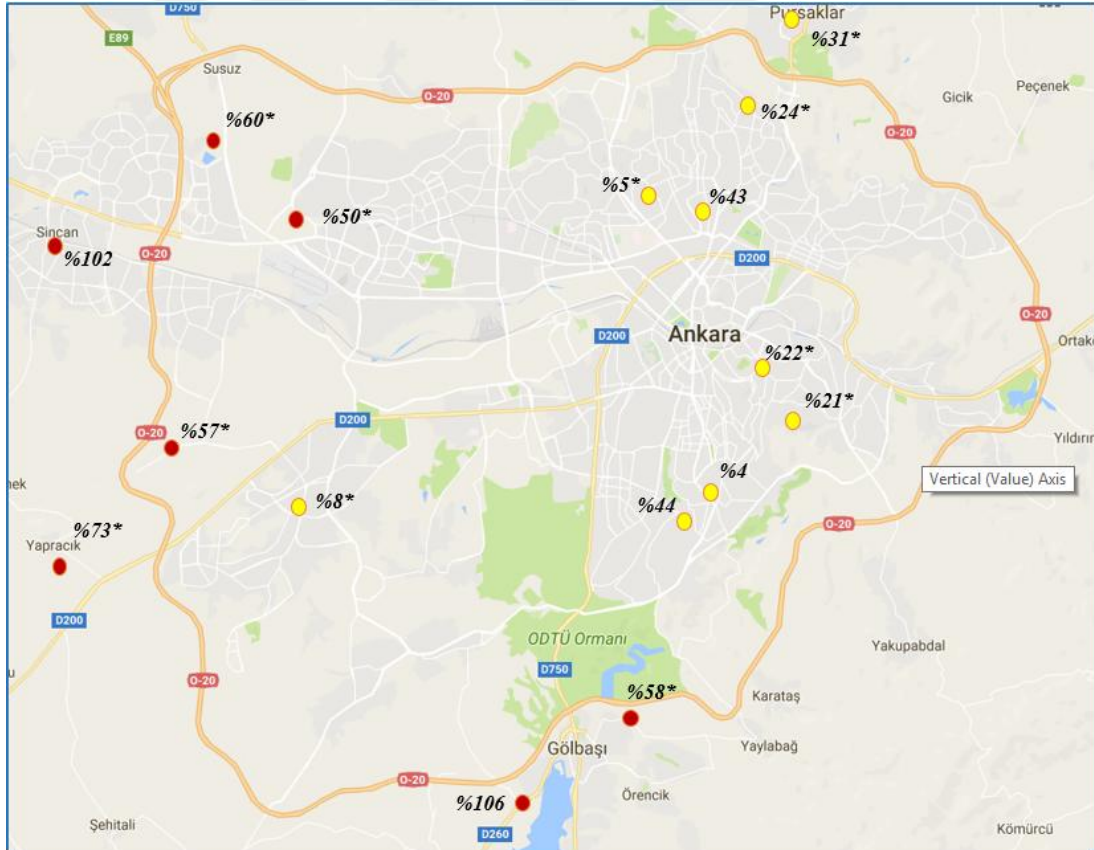
*Kaynak : REIDIN Verilerinden Hesaplanmıştır,2016*

*\*2012-2016 Satış Fiyatı Artış Miktarı*

2009 yılı Ocak ayı ile 2016 yılı Ocak ayı arasındaki artışlar 6.1.1 numaralı tabloda yer almaktadır. Gölbaşı ilçesi Karşıyaka Mahallesi ile Sincan ilçesi Atatürk Mahallesinde yer alan konutların metrekare (m<sup>2</sup>) fiyat artışları Ankara ortalamasının çok üzerinde olarak % 106 ve % 102' dir. Etimesgut ilçesinin Yapracık, Göksu ve Bağlıca mahalleleri ile Yenimahalle ilçesi Batı Sitesi Mahallesi ve Gölbaşı İlçesi Eymir Mahallelerinde yer alan konutların metrekare (m<sup>2</sup>) birim fiyatları 2012 yılından itibaren hesaplanmaya başlanmıştır. Oransal anlamda baktığımızda, artışlar Ankara fiyat ortalamasının üzerinde yer almaktadır. Çankaya ilçesi Yukarı Dikmen

ve Yıldızevler mahalleleri, Keçiören İlçesi Kalaba ve 23 Nisan ve Aşağı Eğlence mahalleleri, Pursaklar İlçesi Merkez mahallesi, Mamak İlçesi Peyami Safa ve Mutlu mahalleleri ile Yenimahalle ilçesi A.Taner Kışlalı mahallesi konut fiyat artışları Ankara ortalamasının altında kalmıştır. Fiyat artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu bölgeler, harita üzerinden belirlendiğinde; ana yollara yakın, şehrin merkezinden uzak ve konutların toplu yaşamdan izole bir şekilde siteler halinde kurulu olduğu bölgeler, fiyat artışlarının en yüksek olduğu alanlar olurken, şehrin görece merkezinde yer alan ve konut yerleşimlerinin bir arada olduğu mahalle yapılarında fiyat artışlarının daha alt seviyelerde kaldığı görülmektedir.

**Grafik:6.1.2 Ankara Satış Fiyat Artışları Haritası**

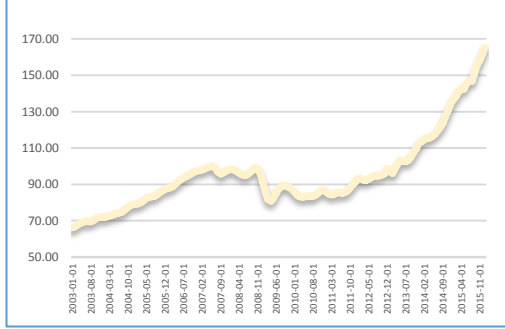


Kaynak : REIDIN Verilerinden Hazırlanmıştır,2016

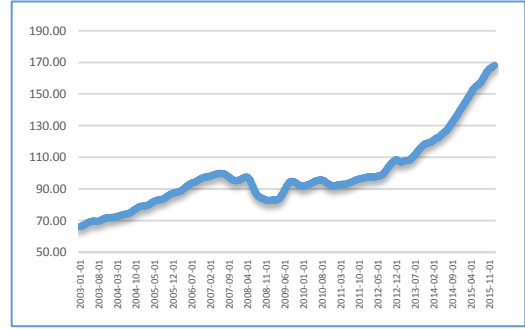
\*2012-2016 Satış Fiyatı Artış Miktarı

## Grafik:6.1.3 Ankara İli Mahalle Bazında Konut M<sup>2</sup> Satış Fiyatları Artış Endeksi

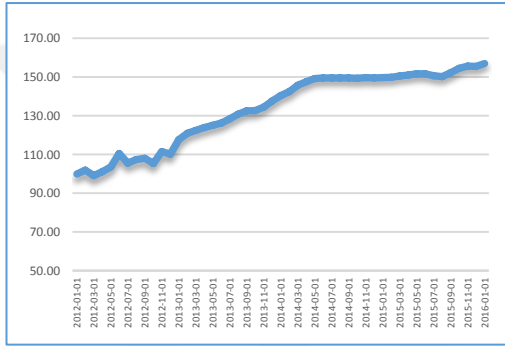
**Gölbası Karşıyaka, 2003-2016**



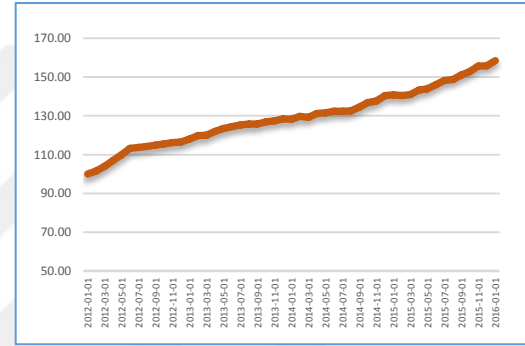
**Sincan Atatürk, 2003-2016**



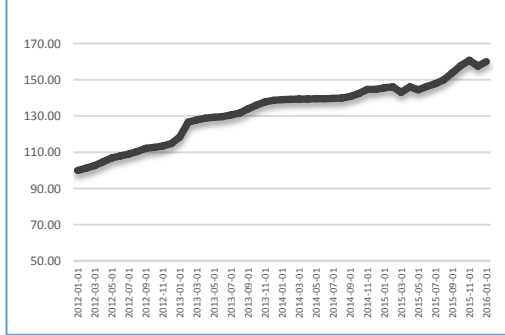
**Bağlıca, 2012- Etimesgut 2016**



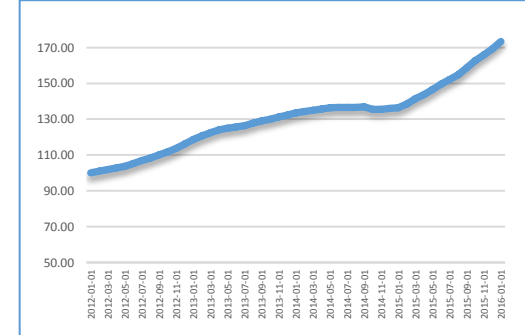
**Gölbası Eymir, 2012-2016**



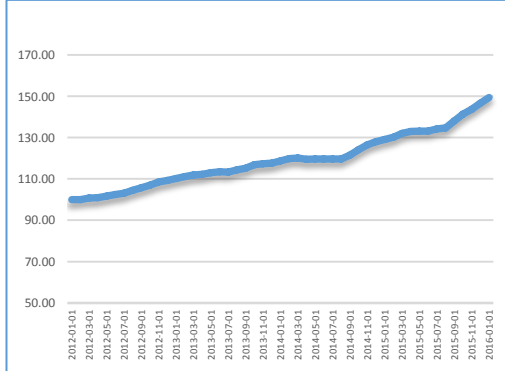
**Etimesgut Göksu, , 2012-2016**



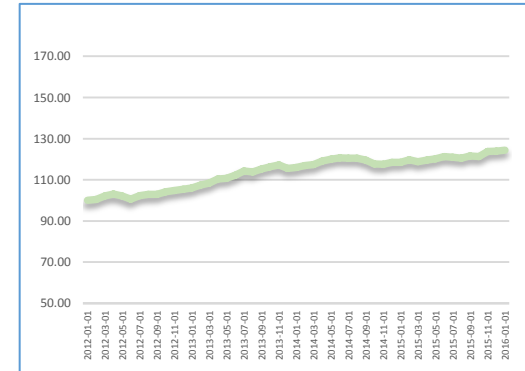
**Etimesgut Yapraklı, 2012-2016**



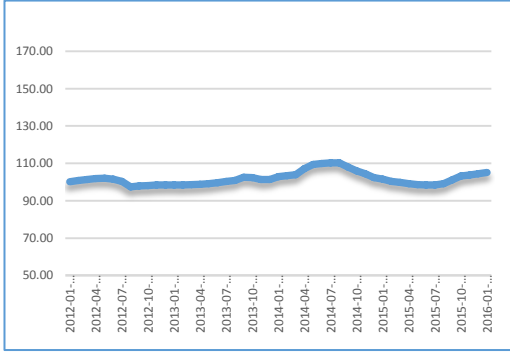
**Yenimahalle Batı Sitesi, 2012-2016**



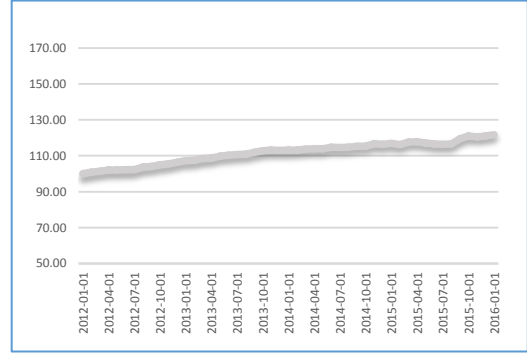
**Keçiören 23 Nisan, 2012-2016**



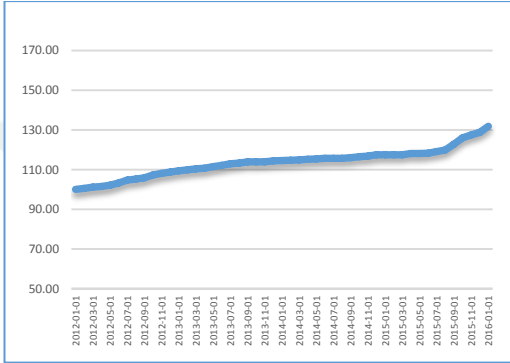
**Keçiören Aşağı Eğlence, 2012-2016**



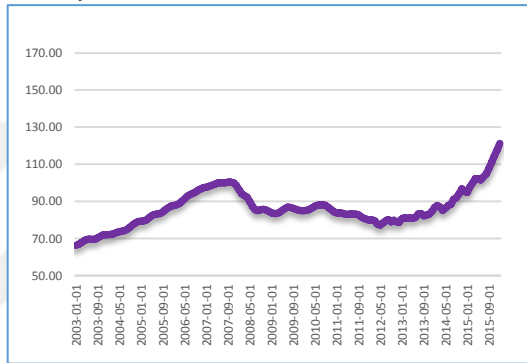
**Mamak Mutlu, 2012-2016**



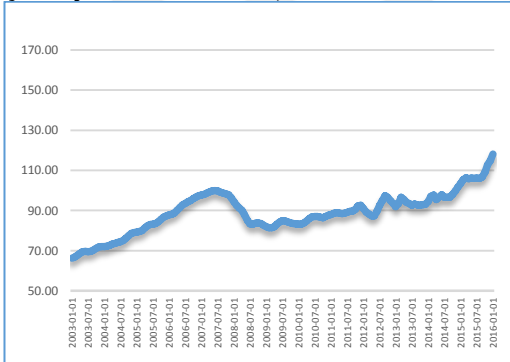
**Pursaklar Merkez, 2012-2016**



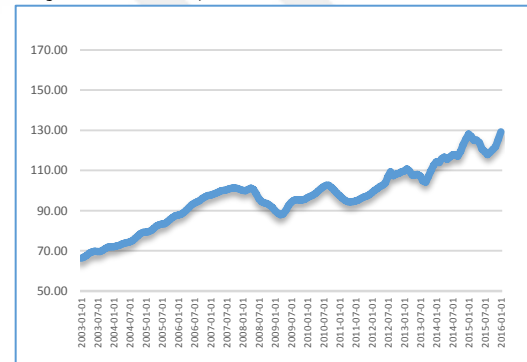
**Çankaya Yıldızevler, 2012-2016**



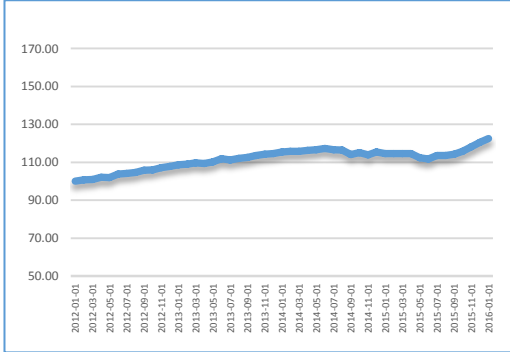
**Çankaya Yukarı Dikmen, 2003-2016**



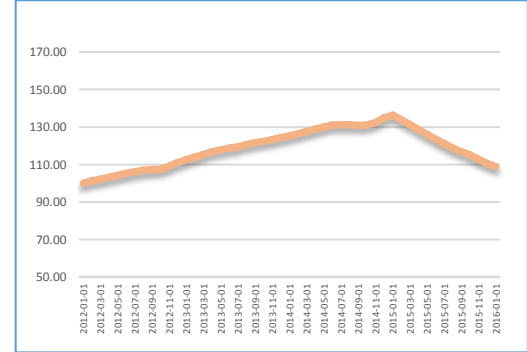
**Keçiören Kalaba, 2003-2016**



**Mamak Peyami Safa, 2012-2016**



**Yenimahalle Prof. Dr Ahmet Taner Kışlalı, 2012-2016**



Kaynak : REIDIN,2016

Tablolardan da görüleceği üzere 2009 yılında genel olarak konut fiyatlarında bir azalma meydana gelmiş olup, 2010 yılından itibaren fiyatların tekrar yükselme trendine girdiği anlaşılmaktadır. Satılık ve kiralık konutun değeri, o bölgedeki hanehalklarının gelirleri hakkında vermektedir. Çünkü hanehalkları, gelirlerine uygun olarak konut kiralamakta veya satın almaktadır. Bu sebeple çalışmada, kiralık ve satılık konut bedellerinin yüksek olduğu alanlar, orta ve üst gelir grubunun yaşadığı, daha düşük bedellerin olduğu alanlar ise, alt gelir grubunun yaşadığı alanlar olarak kabul edilmektedir.

Grafik 6.1.3'teki artış oranlarını incelediğimizde, üst gelir gruplarının ikamet ettiği ve yapılaşmanın görece yakın zamanda tamamlandığı Gölbaşı ilçesinin Karşıyaka ve Eymir mahalleleri, Etimesgut ilçesinin Göksu, Bağlıca ve Yenimahalle ilçesinin Yenibatu Mahallesi ile orta gelir düzeyine sahip grupların ikamet ettiği Sincan Atatürk ve Etimesgut Yapracık mahallelerindeki artışların Ankara ortalamasının üstünde kaldığını görüyoruz. Diğer tarafta, orta ve alt gelir düzeyine sahip grupların ikamet ettiği Çankaya İlçesi Yukarı Dikmen mahallesi, Keçiören İlçesi Kalaba, 23 Nisan ve Aşağı Eğlence mahalleleri, Mamak ilçesi Mutlu ve Peyami Safa mahalleleri ile Pursaklar İlçesinin Merkez mahallesindeki konut fiyatlarının Ankara ortalamasının oldukça altında kaldığını görüyoruz.

Bu tabloda ilgi çeken nokta ise, üst gelir gruplarının ikamet ettiği Çankaya ve Yenimahalle ilçelerinde yer alan Yıldızevler ve A. Taner Kışlalı mahallelerindeki fiyat artışlarının Ankara ortalamasının altında kalmış olduğudur. Görüldüğü üzere yapılaşmanın yakın dönemde tamamlandığı bölgelerdeki fiyat artışları hızla yükselirken, yapılaşmanın kemikleşmiş olup zaten fiyatların yüksek olduğu mahallerde artış, ortalamanın altında kalmıştır.

Ankara ortalamasının üzerinde seyreden konut fiyatı artışlarının, reel göstergelerden ne kadar uzak olduğunun belirlenmesi önem arz etmektedir. Çünkü, ilgili yükselişler konut fiyatlarında olması gerekenden daha fazla artış olduğunu, yani konut alım satımının artık barınma ihtiyacından kaynaklanmayıp spekülatif yatırım aracına dönüştüğünü göstermeye yardımcı olacaktır. Bu analizi yapabilmemiz de bize yardımcı olacak, birbirini tamamlayan iki adet göstergemiz vardır. Bunlar, metrekare (m<sup>2</sup>) satış fiyatı endeksinin kira fiyatı endeksinin bölünmesiyle oluşan “Kira Oranı” ve metrekare (m<sup>2</sup>) kira fiyatı endeksinin, satış fiyatı endeksinin bölünmesiyle ortaya çıkan “Getiri Oranı” göstergeleridir.

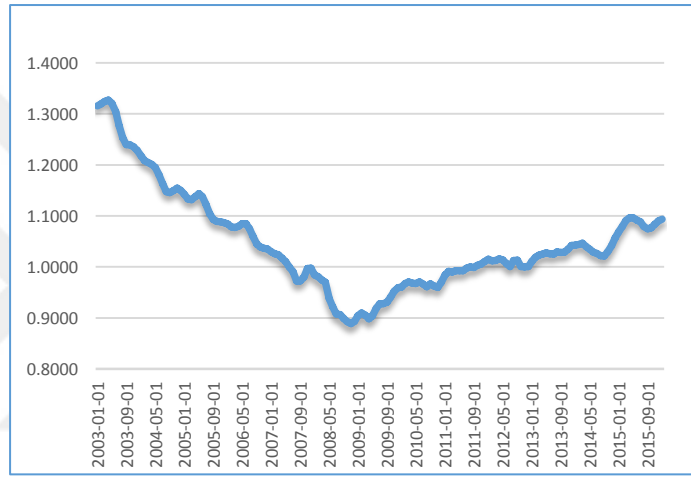
## **6.2. Kira Oranları**

Konut sahipliği ve kiracılık, kentin tümünde bir arada kullanılan konut kullanım biçimleridir. Fakat kiralık konutunu satılık konuttan ayıran, farklı gelir gruplarınca farklı nedenlerle tercih edilebilmesinin yanında, özellikle konut edinme olanağı olmayan hanehalklarının barınma gereksinimlerini karşılamasıdır (Uğurlar ve Eceral, 2014:156). Dolayısıyla, bir şehirdeki veya ilçedeki konut fiyatlarının, reel değişkenlerden bağımsız olarak hareket edip etmediğini anlamak açısından kira fiyatlarını izlemek önemli olacaktır. Zira, barınma amacının esas olduğu kiracılık ile konut sahipliği arasındaki birim fiyat artış farkı, spekülatif fiyat hareketlerini anlamamıza yardımcı olacaktır. Çalışmamızda bu konu ile ilgili olarak birbirlerinin tersi olan kira ve getiri oranlarından, kira oranı verilerine bakılacaktır.

Kira oranı, ilgili mekândaki metrekare (m<sup>2</sup>) satış fiyatı artışını, kira fiyatı artışına oranlayarak, Getiri oranı ise, metrekare (m<sup>2</sup>) kira fiyatı artışını, satış fiyatı artışına oranlayarak bulunmaktadır. Kira oranının artması veya getiri oranının azalması, satış fiyatlarının, kira fiyatlarının üzerinde bir artış gösterdiğini

anlatmaktadır. Dolayısıyla, kira oranındaki artış, barınma saiki dışında oluşan talep artışlarını gösterdiği için, fiyatlarda balon olabileceğinin bir göstergesidir. Kira oranının azalması, kira fiyatlarının, satış fiyatlarının üzerinde bir artış gösterdiğini anlatmaktadır. Bu durumda, barınma amaçlı konut talebinin, konut sahipliğinden fazla olduğunu anlatmaktadır. Bu sebeple, Ankara ilinin ve ilgili mahallelerinin kira oranlarını incelemek, bize konut fiyatlarındaki yükselme ile ilgili bilgi verecektir.

### 6.2.1 Ankara M<sup>2</sup> Kira Oranı Endeksi (Aylık)



Kaynak : REIDIN,2016

Kira oranının Ankara ili için aldığı değerler Grafik 6.2.1’de yer almaktadır. Görüldüğü üzere, 2008 yılı sonrasında Amerika’da başlayarak tüm dünyayı etkisi altına alan küresel ekonomik krizin etkileri, kira oranlarında da kendisini belli etmiştir. Fakat 2010 yılından itibaren kira oranları tekrar yükselmeye başlamıştır. Bu durum bize, kiralık konut talebinin, satılık konut talebinden daha az olduğunu, diğer bir bakış açısı ile konutun birim satış fiyatı artarken kira fiyatının ona eşlik edemeyip daha alçak seviyelerde kaldığını göstermektedir. Kiralık konut talebinin, satılık konut talebinden daha aşağıda seyretmesi, kriz dönemi sonrasında artan kamu teşvikleri sayesinde ucuzlayan konut kredisi maliyetleri sebebiyle gerçekleşmiş olabilir. Bilindiği üzere kiralık konut, kişilerin barınma ihtiyacı ile doğru

orantılıyken satılık konut aynı zamanda yatırım amacını da yansıtmaktadır. Bu durum, Getiri oranlarında da görülmektedir. Kira fiyatı ile satış fiyatı arasındaki makasın açılması, ilgili konut yatırımının getiri oranının düşmesi demektir. Dolayısıyla, söz konusu durumda, konut fiyatlarının hala artması, satın alınan konutun kira gelirleri vasıtasıyla bir gelir elde etmek amacı taşınmayarak, spekülatif bir yatırım aracı haline dönüştüğünün bir göstergesidir. Bu değişimleri ilçe ve mahalle bazında incelemek, ortalama değerlerden uzaklaşmamızı sağlayarak daha fazla bilgi sahibi olmamıza yarayacaktır. Bu sebeple, Ankara ilinin dokuz merkez ilçesinde yer alan mahalleler içerisinde otuz iki tanesi seçilmiş ve incelenmiştir.

**Tablo:6.2.1 Ankara Mahalle Bazında Kira Oranı Değişimleri**

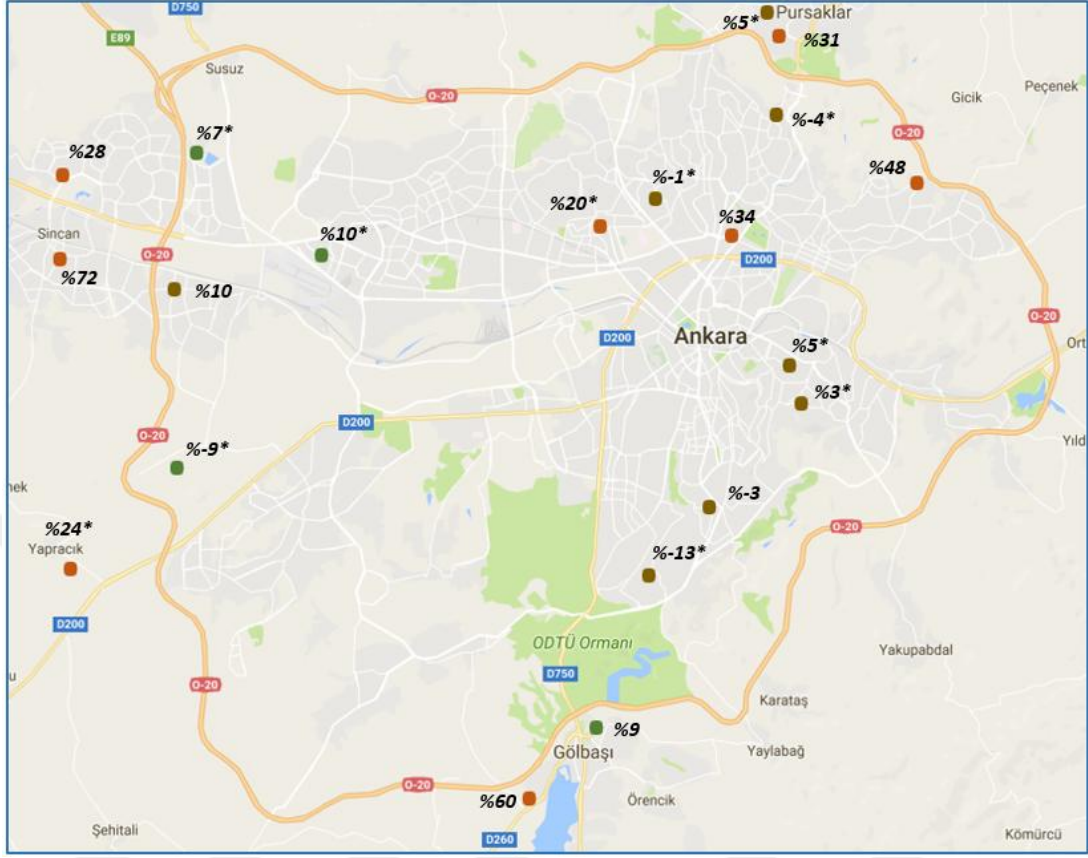
<i>Mahalle Adı</i>	<i>2009-2015 Kira Oranı Değeri</i>
<b>Ankara Genel</b>	<b>% 21</b>
Sincan Atatürk	% 72
Gölbaşı Karşıyaka	% 60
Altındağ Karapürçek	% 48
Altındağ Aydınlıkevler	% 34
Pursaklar Yunusemre	% 31
Sincan Fatih	% 28
Etimesgut Yaprak	% 24*
Keçiören Kalaba	% 24
Yenimahalle Ümit	% 22
Çankaya Emek	% 21
Keçiören Şenlik	% 21
Çankaya Yukarı Dikmen	% 20
<b>Yenimahalle Yunusemre</b>	<b>% 20*</b>
Keçiören Uyanış	% 20
Çankaya Sokullu Mehmetpaşa	% 15
Sincan Akşemseddin	% 14
Mamak Abidîbpaşa	% 14
Yenimahalle Ragıp Tüzün	% 13
Sincan Selcuklu	% 10
Yenimahalle Batı Sitesi	% 10*
Etimesgut Elvan	% 10
Gölbaşı Eymir	% 9*
Yenimahalle A. Taner Kışlalı	% 8
Etimesgut Göksu	% 7*
Mamak Peyami Safa	% 5*
Pursaklar Merkez	% 5*
Mamak Mutlu	% 3*
Keçiören Aşağı Eğlence	% -1*
Çankaya Yıldızevler	% -3
Keçiören 23 Nisan	% -4*
Etimesgut Bağlıca	% -9*
Çankaya Oran	% -13

Kaynak : REIDIN Verilerinden Hesaplanmıştır,2016

\*2012-2016 Satış Fiyatı Artış Miktarı

Tablo 6.2.1'den görüleceği üzere, Sincan ilçesi Atatürk ve Fatih mahalleleri, Gölbaşı ilçesi Karşıyaka mahallesi, Altındağ ilçesi Karapürçek ve Aydınlikevler mahalleleri, Pursaklar ilçesinin Yunusemre mahallesi, Etimesgut ilçesinin Yapracık mahallesi ve Yenimahalle ilçesinin Yunusemre mahallesi Ankara ortalamasının üzerinde kira oranı değerleri almaktadır. Getiri oranları bağlamında düşünürsek, ilgili mahallelerdeki getiri oranları 2009 yılından itibaren en düşük olan ilçelerdir. Mamak ilçesi Peyami Safa ve Mutlu mahalleleri, Pursaklar ilçesi Merkez mahallesi, Keçiören ilçesi Aşağı Eğlence ve 23 Nisan mahalleleri, Çankaya İlçesi Yıldızevler ve Oran mahalleleri ile Etimesgut ilçesi Elvan ve Bağlıca mahalleleri kira oranı tablosunun altında yer almakla birlikte getiri oranları 2009 yılından itibaren en az düşüş yaşamış mahallelerdir. Kira oranı değerlerinin en yüksek ve en düşük olduğu mahalleler, grafik 6.2.2'de harita üzerinde gösterilmiştir. Konut fiyatlarının artış değerlerindeki dağılım kadar belirli olmasa da, kira oranı değerinin yüksek olduğu alanlar, daha çok şehrin çeperlerinde ve görece site yaşantısının daha çok yaşandığı bölgelerde olduğu görülmüştür.

**Grafik:6.2.2 Ankara Kira Oranı Artışları Haritası**

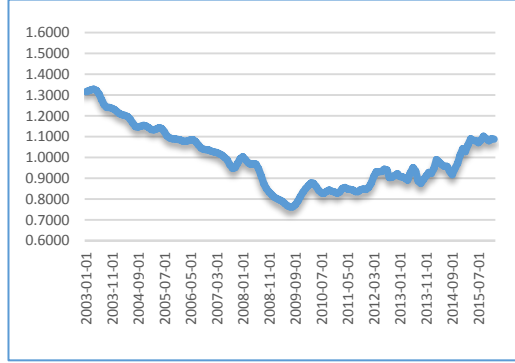


Kaynak : REIDIN Verilerinden Hazırlanmıştır,2016

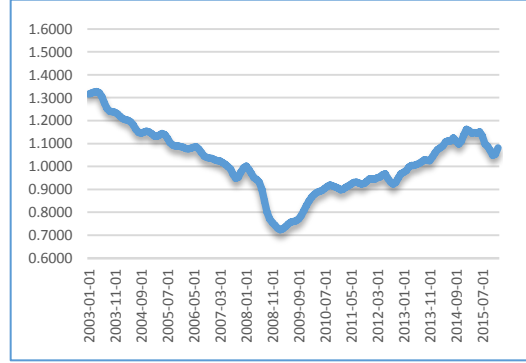
\*2012-2016 Kira Oranı

## Grafik:6.2.3 Ankara İli Mahalle Bazında Konut M<sup>2</sup> Kira Oranı Artış Endeksi

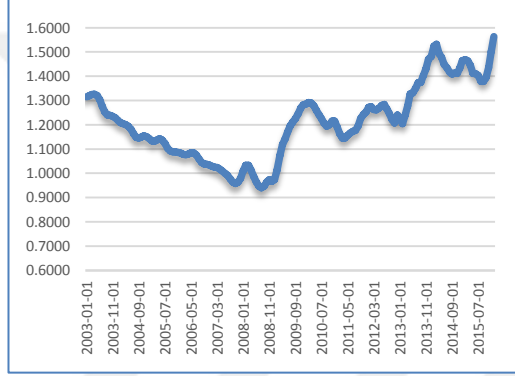
**Altındağ Aydınlikeler, 2003-2016**



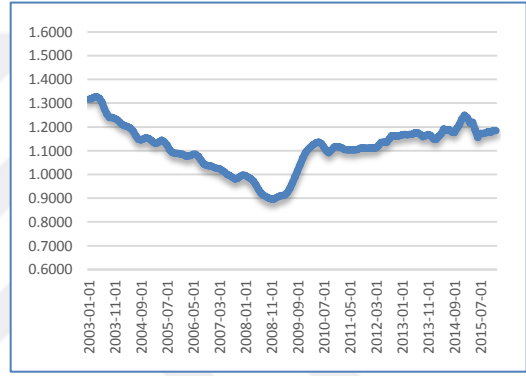
**Altındağ Karapürçek, 2003-2016**



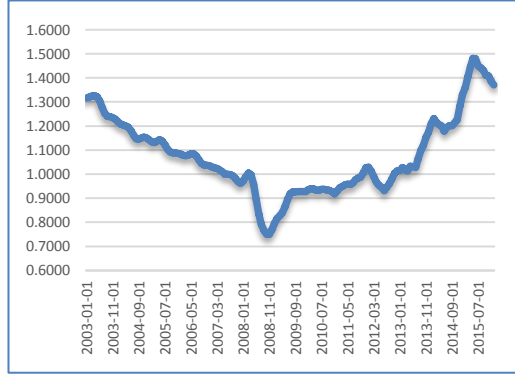
**Gölbasi Karşıyaka, 2003-2016**



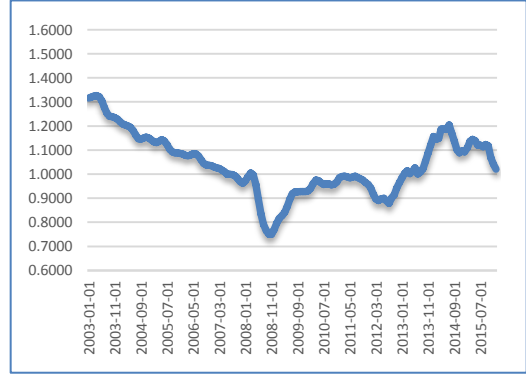
**Pursaklar Yunusemre, 2003-2016**



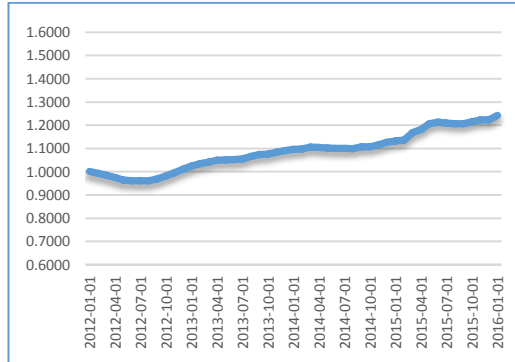
**Sincan Atatürk, 2003-2016**



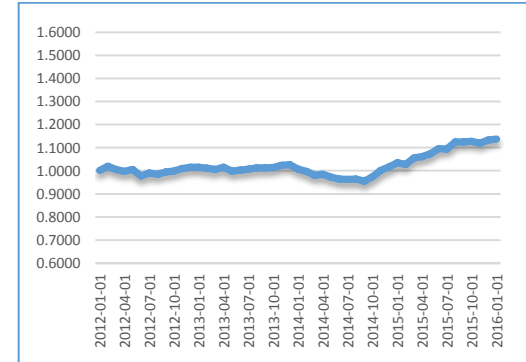
**Sincan Fatih, 2003-2016**



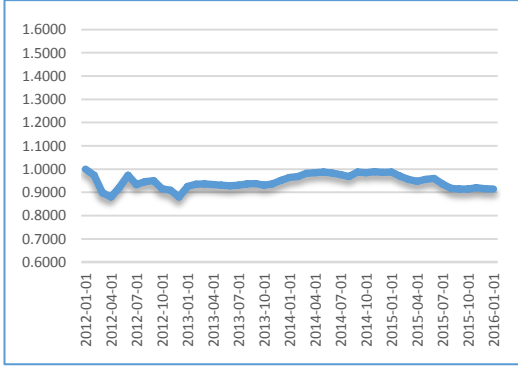
**Etimesgut Yapraklı, 2012-2016**



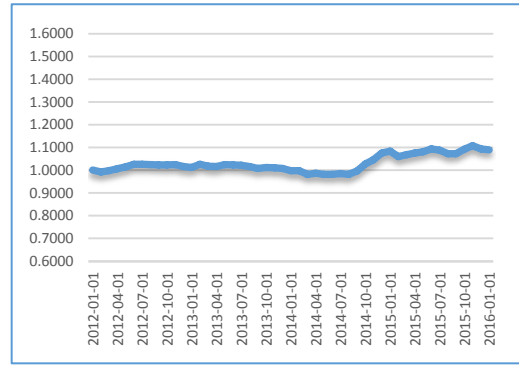
**Sincan Akşemsettin, 2012-2016**



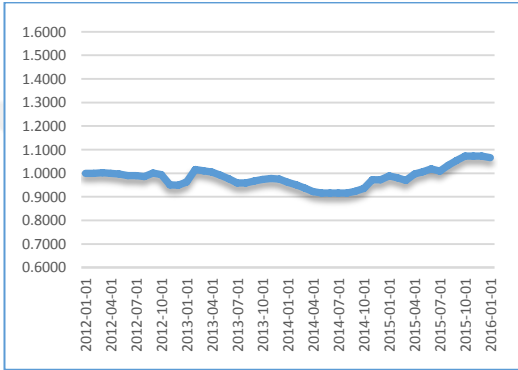
**Etimesgut Bağlıca, 2003-2016**



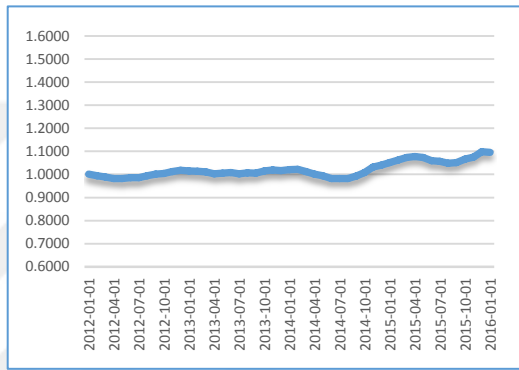
**Gölbası Eymir, 2012-2016**



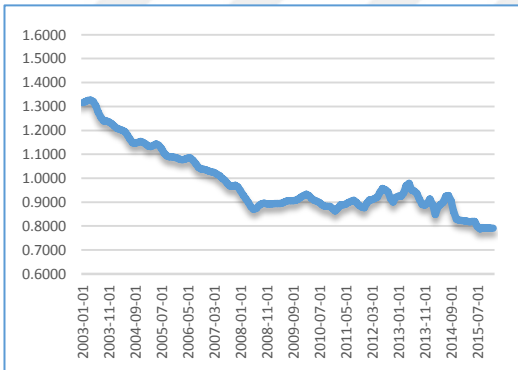
**Etimesgut Göksu, 2012-2016**



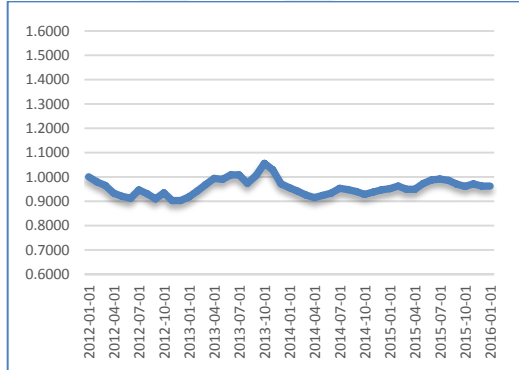
**Yenimahalle Batı Sitesi, 2012-2016**



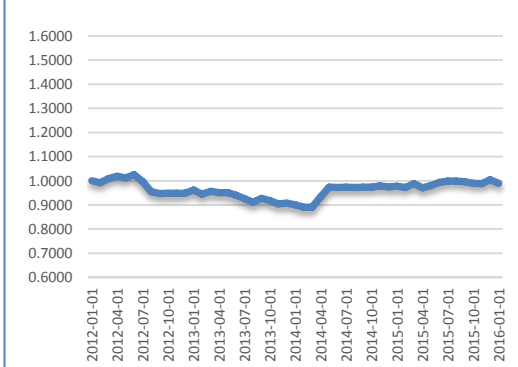
**Çankaya Oran, 2003-2016**



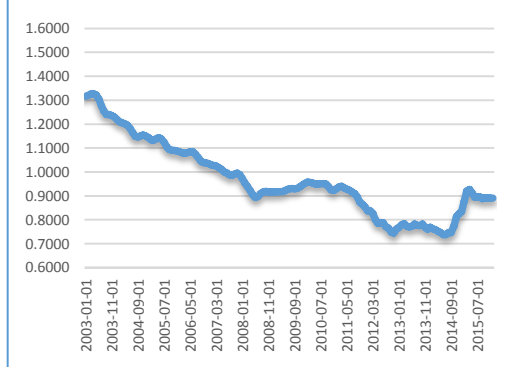
**Keçiören 23 Nisan, 2012-2016**



**Keçiören Aşağı Eğlence, 2012-2016**



**Çankaya Yıldızteveler, 2003-2016**



Kaynak : REIDIN,2016

Ankara'nın merkez ilçelerinde yer alan mahallelerin, 2003 yılı ve sonrası kira ve getiri oranları bu bölümde incelenmiştir. Grafiklerden görüleceği üzere, küresel ekonomik kriz Türkiye'deki konut fiyatlarını son derece etkilemiş bulunmaktadır. Küresel kriz ile dip noktaya ulaşan fiyatlar, tekrar eski seviyelere doğru tırmanmaya başlamıştır. Bu yükselmenin konut satış fiyatlarında bir balon yaratıp yaratmadığını anlamak için kira oranı grafiklerini konut satış fiyatı grafikleri ile karşılaştırmakta fayda vardır.

2009 ile 2016 yılları arasındaki konut fiyat artışlarını gösteren tablonun en üst sıralarında yer alan Sincan ilçesi Atatürk, Gölbaşı İlçesi Karşıyaka ve Etimesgut ilçesi Yapracık Mahalleleri, 2009 ile 2016 yılları arasındaki kira oranı artışını gösteren tabloda da en üst sırada yer almaktadır. Karşıyaka mahallesinde 2009 yılından itibaren kira oranı % 60, Atatürk mahallesinde % 72 ve Yapracık mahallesinde % 24 (2012'den itibaren) seviyelerine kadar çıkmıştır. Bu durum bize ilgili mahallelerdeki konut fiyatı artışlarının aynı şekilde kira fiyatı artışları ile desteklenmediğini göstermektedir. Yani, yatırımcılar artan fiyatlarla satın aldıkları konutları aynı düzeyde artan fiyatlarla kiralayamamaktadır. Bu sebeple getiri oranları da düşmektedir. Bu durum, ilgili mahallelerde ki konut yatırımlarının barınma amacı taşımayan spekülasyon yatırımları olduğu göstermektedir. Diğer taraftan, tablonun üst sıralarında yer alan Altındağ ilçesi Karapürçek ve Aydınlıkevler mahalleleri, Pursaklar İlçesi Yunusemre mahallesi, Sincan ilçesi Fatih mahallesi ve Yenimahalle ilçesi Yunusemre mahallesinin konut fiyatları Ankara ortalamasına paralel iken kira oranı değerleri yüksek seyretmektedir. Bu durum, uzun vadede ilgili mahallelerdeki konut fiyatlarının aşağıya yönlü olabileceği hakkında bilgi vermektedir.

Kira oranı tablosunun alt kısımlarında yer alan Etimesgut ilçesi Elvan mahallesi, Mamak İlçesi Peyami Safa ve Mutlu mahalleleri, Keçiören ilçesi Aşağı Eğlence ve 23 Nisan mahalleleri, Pursaklar ilçesi Merkez mahallesi ile Çankaya İlçesi Yıldızevler ve Oran mahalleleri, konut satış fiyatı artışlarının gösterildiği tabloda da alt kısımlarda yer almaktadır. Bu durum bize, ilgili mahallede yer alan konutların fiyat artışlarının Ankara ortalamasının altında kaldığını ve kira fiyatlarının da buna paralel olarak seyrederek getiri oranlarının yüksek olduğunu göstermektedir.

Konut satış fiyatı ve kira oranı tabloları incelendiğinde ilgi çeken nokta, Etimesgut ilçesi Göksu ve Bağlıca mahalleleri, Gölbaşı ilçesi Eymir ile Yenimahalle ilçesi Batı Sitesi mahalleleridir. İlgili mahalleler, konut satış fiyatları artış tablosunun üst kısımlarında yer almasına rağmen kira oranı tablosunda en düşük değerleri almıştır. Dolayısıyla satış fiyatı artışını destekleyen bir kira artış oranı gözükmemektedir. Dolayısıyla, getiri oranları da yüksek seviyelerde seyretmektedir. İlgili mahalleler, orta ve üst gelir düzeyine sahip grupların ikamet etmesi, tamamlanmış konut miktarının çok olması, ulaşım imkânları ve mevki olarak gelişime açık olması anlamında dikkat çekmektedir. Bu semtlerde konut satış fiyatı artışlarının yükselmesinin önümüzdeki zamanda mümkün olabileceğini söyleyebiliriz.

Genel bir değerlendirme yapacak olursak; orta ve üst gelir düzeyine sahip grupların ikamet ettiği, tamamlanmış konut inşaatı sayısının görece yüksek olduğu ve ulaşım olarak ana arterlere yakın olan Etimesgut ilçesi Yapracık ve Gölbaşı ilçesi Karşıyaka semtlerinde, konut fiyat artışları Ankara ortalamasının üzerinde yer almıştır.

Kira ve getiri oranlarını incelediğimizde ise ilgili mahalleler tablonun üst sıralarında yer almaktadırlar. Hem satış fiyatı artışının yüksekliği, hem de kira artışlarının ilgili yükselişi desteklememesi, söz konusu mahallelerde konut balonunun ortaya çıkabileceği ile ilgili bilgileri göstermektedir. Tabloların üst sıralarında yer alan Sincan ilçesi Atatürk mahallesinde ki konut fiyat artışları da aynı özellikleri taşımaktadır. Burada ki artışın sebebi olarak da Ulaştırma Bakanlığının Yüksek Hızlı Tren yatırımlarını söyleyebiliriz.

Konut fiyat artışlarının, Ankara ortalamasına yakın değerler aldığı ve daha çok alt gelire sahip grupların ikamet ettiği Altındağ ilçesi Karapürçek ve Aydınlikevler, Pursaklar ilçesi Yunusemre ve Sincan ilçesi Fatih semtleri, kira oranı tablosunun üst kısımlarında yer almıştır. İlgili ilçelerdeki TOKİ yatırımları % 84 - % 94 arasında değerler almış olup görece devam eden inşaat sayısı azdır. Yani, ilgili mahallelerdeki konut fiyatları, TOKİ yatırımları sayesinde Ankara ortalamasına kadar yükselmiş olmasına rağmen, kira fiyatlarındaki artış onu takip edememiş ve bu şekilde de aradaki makas açılmıştır. Diğer tarafta, alt gelire sahip grupların ikamet ettiği Etimesgut ilçesi Elvan, Mamak ilçesi Peyami Safa ve Mutlu, Keçiören ilçesi Aşağı Eğlence ve 23 Nisan semtlerinde, görüldüğü üzere konut fiyatları düşük seviyelerde kalmış olup, kira oranı tablosunda alt sıralarda yer almışlardır. Devam etmekte olan konut inşaatı sayısının ve TOKİ yatırımlarının yüksek olması, ileriki yıllarda ilgili mahallelerdeki konut fiyatlarının bir miktar artabileceğinin göstergesi olabilir. Metrekare (m<sup>2</sup>) fiyatları görece daha yüksek olan Çankaya ilçesi Yıldızevler ve Oran semtlerinde konut satış fiyatı artışları da oransal anlamda düşük kalmasına rağmen getiri oranları yüksek seyretmektedir.

**Tablo:6.2.2 2004 Yılı ve Sonrası Ankara Konut İnşaatı Tablosu**

<b>İLÇELER</b>	<b>KONUT SAYILARI (ADET)</b>	<b>TOKİ KONUT SAYILARI (ADET)</b>	<b>TOKİ % ORANLAR</b>	<b>YAPI DURUMU</b>
<b>YENİMAHALLE</b>	21906	3425	% 15,63	% 42 İnşaat Devam Ediyor
<b>ÇANKAYA</b>	13363	2632	% 19,70	% 64 İnşaat Devam Ediyor
<b>ETİMESGUT</b>	18699	7323	% 39,16	% 45 İnşaat Devam Ediyor
<b>GÖLBAŞI</b>	11118	7910	% 71,15	% 53 İnşaat Devam Ediyor
<b>ALTINDAĞ</b>	5179	4334	% 83,68	% 41 İnşaat Devam Ediyor
<b>SİNCAN</b>	5437	4735	% 87,09	% 26 İnşaat Devam Ediyor
<b>KEÇİÖREN</b>	16063	14880	% 92,64	% 64 İnşaat Devam Ediyor
<b>PURSAKLAR</b>	2118	1984	% 93,67	% 6 İnşaat Devam Ediyor
<b>MAMAK</b>	10260	9883	% 96,33	% 73 İnşaat Devam Ediyor
<b>TOPLAM</b>	<b>104143</b>	<b>57106</b>	<b>% 54,83</b>	<b>% 51 İnşaat Devam Ediyor</b>

*Not1: 100 Adet ve Üzeri Konut İnşaatı Olan Projeler Dikkate Alınmıştır*

*Not2: Tablo, 2016 Yılı Eylül Ayında, TOKİ ve Konut Projelerini Anlatan İnternet Sitelerindeki Verilerle Düzenlenmiştir.*

İlçe ve semt bazında incelediğimiz, Ankara ilinin konut fiyat hareketlerinin, Türkiye ortalamasından ne kadar farklı olduğunu görmüş bulunmaktayız. Bu bölümde, altyapı hizmetlerinin, TOKİ yatırımlarının, devam eden inşaatların, ikamet eden kişilerin gelirlerinin ve ulaşım imkânlarının konut fiyatlarında nasıl bir etki yarattığı gözlemlenmiştir. Yeni konut arzının yüksek, alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış, daha çok orta ve üst gelir gruplarına hitap eden lokasyonlarda yer alan konutların fiyat artışları, Türkiye ortalamasına göre daha yüksek seviyelere ulaşmıştır. Yeni konut arzının ve altyapı yatırımlarının görece daha az olduğu, alt gelir gruplarının ikamet ettiği mahallelerde ise, fiyat artışları ortalamanın altında kalmıştır. Dolayısıyla, konut fiyatlarında olması gerekenin üzerinde bir artışın olup olmadığını araştırmak için sadece Türkiye ortalamasına bakmak yanıltıcı olacaktır. Görüldüğü üzere, konut fiyatları il ve ilçe hatta mahalle bazında önemli farklılıklar göstermektedir. Ankara ilindeki konut fiyat artışlarının, Türkiye ortalamasının altında kalmasına karşın, mahalle bazında baktığımızda durumun bu şekilde olmadığını görmekteyiz.

Buraya kadar olan bölümde, Türkiye ve metropol şehirlerinin, yıllar itibari ile konut fiyatlarındaki hareketlilikleri incelenmiştir. Çalışmanın bundan sonraki bölümünde konut piyasasındaki arza odaklanılacaktır.

### **6.3 Konut Arzı**

Konut fiyatlarının, Ankara ilindeki seyrine ve Türkiye ile karşılaştırmasına ilişkin olarak daha önceki bölümde değerlendirmeler yapılmıştır. Ankara ili konut satış fiyatları, Türkiye ortalamasının altında kalsa da, ilçe bazında baktığımızda durum değişmektedir. Kimi ilçelerde konut fiyatları Türkiye ortalamasına yakın değerler alırken, kimi ilçeler de ise çok altında kalmaktadır. Kira ve getiri oranı tabloları ile mevcut verileri değerlendirdiğimizde de, gelir dağılımının, ulaşım imkânlarının ve yeni konut arzının ilgili fiyatlara etkisinin hangi yönde olduğu incelenmiştir. Bu bölümde, konut fiyatlarının değişiminde önemli etkisi olabilecek konut arzına bakılacaktır.

Ülkemizde uygulanan düşük kur yüksek faiz politikaları sayesinde, geçtiğimiz on beş yıllık süreçte, imalat sanayinin kazançlarında olumsuz gelişmelerin yaşandığı söylenebilir. Bu durumun ortaya çıkmasında en önemli etken de uygulanan politikalarının ithalatı cazip hale getirmesidir. İmalat sanayi getirilerinde yaşanan bu düşüş karşısında yatırımcıların tepkisi ise, rantı yüksek olan inşaat ve emlak sektörlerine yönelmesi şeklinde olmuştur (Sönmez, 2015:111). Diğer tarafta, artan yabancı portföy yatırımlarının sağladığı ucuz kredi olanakları sayesinde, kişilerin konut sahibi olma imkânı da artmıştır. Bu dönüşümde kamunun, bireysel konut sahipliğini destekleyici politikalarının da büyük öneme sahip olduğunu söyleyebiliriz.

Konut piyasasında arz ve talebin biçimlendirilmesi bağlamında kamu, TOKİ, Özelleştirme İdaresi ve belediyeler önemli roller almaktadır. Kamu, öncelikli olarak hanehalklarının tüketim taleplerinin biçimlendirilmesi adına piyasa reformları ve para politikalarını devreye sokar. Bu anlamda gayrimenkul piyasasının canlandırılması, konut kredisi ve konut sahipliliğinin artırılması yoluyla talebi etkilemek önemlidir. Diğer tarafta kamu, gerekli olan sermaye dolaşımı için siyasal ve yasal zemini hazırlamaktadır (Güzey, 2012:80). Bu bölümde, artan konut fiyatları konjonktüründe, konut arzı ile talebi arasındaki ilişkiyi inceleyeceğiz.

Geri bağlantıları ile çok sayıda sektörü etkileme özelliği olan inşaat sektörünün önemli bir alt sektörü de konut inşaatlarıdır. Ayrıca konut inşaatları, atıl sermaye ve emeğin emilmesi açısından son derece önemli bir iş koludur. Dolayısıyla, kamu tarafından özellikle 2002 yılı sonrasında artan işsizlik ve düşen büyüme ile mücadele anlamında artan oranlarda desteklenmiştir. Konut sektörü, Türkiye genelinde, kentsel dönüşüm veya bireysel konut politikaları sayesinde canlı tutulmaya çalışılmaktadır. Ankara ili özelinde de söz konusu durum geçerliliğini korumaktadır. Ankara ilinin nüfus, hanehalkı ve konut sayısı ile ilgili bilgilerinin yer aldığı Tablo 6.3.1’de durum açıkça ortaya çıkmaktadır. Ekonomik krizin etkilerinin hissedilmeye başlandığı yıl olan 2008’i 100 kabul ederek konut miktarı ve nüfus endeksini incelediğimizde, nüfusun yaklaşık % 27 artış gösterdiği görülmektedir. TÜİK’in düzenlediği hanehalkı verilerinden türetilen hanehalkı sayısı, ilgili yıllar arasında % 37 artış göstermiştir. Aynı dönemde, yeni yapı ruhsatı verisinin, daire sayısı alt kırılımını incelediğimizde artışın % 57 seviyelerine çıktığını görmekteyiz. Ankara ili yaklaşık konut sayısına baktığımızda ise % 41’lik artış ortaya çıkmaktadır.

TÜİK tarafından hesaplanan bu verilere göre, yaklaşık olarak Ankara'daki konut sayısı bulunmaya çalışılmıştır. Öncelikle, Yapı ruhsatı sayısının alt kırılımı olan daire sayısı yıllar itibari ile bulunmuştur. Daha sonra, hanehalkı büyüklüğü verilerinden türetilen hanehalkı sayısı elde edilmiştir. Her yıl başlanan konut inşaatının aynı yıl içerisinde bitirileceği varsayımıyla ve 2007 yılında Ankara ilinde hanehalkı sayısı kadar daire olduğunu kabul ederek ilgili analiz yapılmıştır. Bu veriler ışığında Ankara ilindeki konut arzı ve talebi hakkında bilgi sahibi olunacaktır.

**Tablo:6.3.1 Yıllara Göre Ankara Nüfus Artışları, Hanehalkı Büyüklüğü ve Konut Sayısı**

Yıllar	Nüfus/Kişi	Hanehalkı Büyüklüğü (Kişi)	Hanehalkı Sayısı (Yaklaşık)	Yapı Ruhsatı Daire sayısı	Konut Sayısı (Yaklaşık)
2007	4.140.890				
2008	4.395.888	3,60	1.221.080	47.846	1.268.926
2009	4.513.921	3,50	1.289.692	54.024	1.322.950
2010	4.641.256	3,37	1.377.853	70.320	1.393.270
2011	4.762.116	3,30	1.441.773	81.512	1.474.782
2012	4.842.136	3,25	1.490.201	75913	1.550.695
2013	5.045.083	3,21	1.570.205	79128	1.629.823
2014	5.150.072	3,19	1.616.539	96509	1.726.332
2015	5.270.575	3,16	1.670.652	63191	1.789.523

*Kaynak:TÜİK Verileri Kullanılarak Hesaplanmıştır, 2016.*

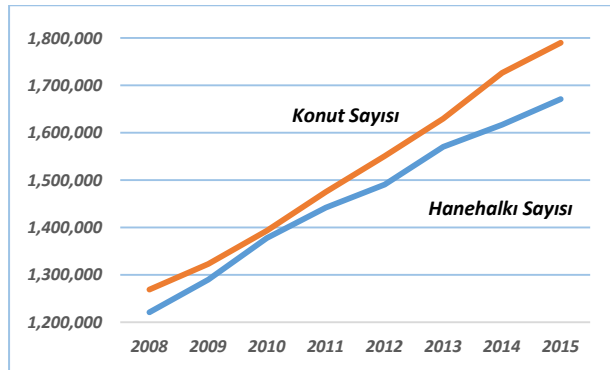
*Not : Ankara İli Hanehalkı Sayısından Türetilmiş Verilerdir.*

Bu bilgiler ışığında, oluşturduğumuz grafik 6.3.1'de yer almaktadır. Görüleceği üzere, yıllar itibari ile konut sayısı ile hanehalkı sayısı arasındaki fark açılmaktadır. Küresel krizin etkili olduğu 2009 yılında konut arzı ile konut talebi arasındaki fark kapansa da daha sonra fark giderek açılmıştır. 2015 yılında konut sayısı ile hanehalkı sayısı arasındaki fark % 7'ye kadar çıkmıştır. Yani, eğer 2008 yılında Ankara ilindeki hanehalkı sayısı, konut miktarına eşit olsaydı, 2015 yılına

gelindiğinde, hanehalkı sayısından % 7 daha fazla konut inşa edilmiş olacaktır. Bu da demek oluyor ki Ankara ilinde konut arzı, konut talebinden daha fazla gerçekleşmektedir.

Ankara ilindeki konut arzı ve talebini gösteren grafik olan 6.3.1’de, farkın konut sayısı lehine açıldığını görmekteyiz. Konut arzının, talebin üzerinde artması sonucu, piyasa fiyatlarının düşmesi beklenebilir. Fakat 6.1.1 numaralı grafikten görüleceği üzere, Ankara ilinin konut fiyatlarında 2009 yılından itibaren % 88’lik bir artış gerçekleşmiştir. Bu durum, konut fiyatlarında olması gerekenden daha yüksek bir artışın gerçekleştiğini bir kere daha ortaya çıkarmıştır. Bu durumun sebepleri olarak; kamunun bireysel konut sahipliğini desteklemesini, yabancı yatırımcıların portföy yatırımları sayesinde düşen faiz oranlarının, ucuz borçlanmaya meydan vermesini ve kişilerin birden fazla konut sahibi olmasını örnek gösterebiliriz. Diğer yatırım araçlarına göre konut yatırımının, daha fazla kazanç sağlaması sebebiyle de bu döngünün devam ettiğini ayrıca geri bağlantı sayısının fazlalığı sebebiyle, kamunun ekonomik anlamda bir politika aracı olarak inşaat sektörünü kullandığını eklemeliyiz.

**Grafik: 6.3.1 Ankara Konut Arzı ve Hanehalkı Sayısı**



Kaynak : TÜİK,2016

Ankara ili özelinde yaptığımız araştırmanın, Türkiye geneli içinde geçerli olup olmadığı, konut fiyatlarını anlamamız açısından önemlidir. Dolayısıyla, Ankara ilindeki arz fazlasını, yapı ruhsat izinleri bağlamında Türkiye geneli ile karşılaştırmak, Türkiye geneli için bize bir bakış açısı verecektir.

TÜİK'in yayınladığı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin metrekare (m<sup>2</sup>) bazında aldığı değerler, bu kıyaslamayı yapmamıza olanak sağlamaktadır. Tablo 6.3.2'de Türkiye ve Ankara ilinde alınan yapı ruhsatı ve kullanma izinlerinin m<sup>2</sup> olarak değerleri yer almaktadır. İki tabloyu karşılaştırmak için küresel ekonomik krizin ülkemizde yoğun olarak hissedildiği yıl olan 2009 yılını baz almak faydalı olacaktır.

Türkiye'de alınan yapı ruhsatı izinleri 2009 yılından 2015 yılına kadar % 83'lük bir artış göstermiştir. Aynı şekilde Ankara ilindeki değerlere baktığımızda ilgili artışın % 60 seviyelerinde kaldığı görülmektedir. Konut inşaatı tamamlandıktan sonra ikamet edilebilmesi için gerekli olan yapı kullanım izin belgelerine bakarsak, baz yılı olan 2009 yılından 2015 yılına kadar Türkiye'deki artış % 50 dolaylarında gerçekleşmişken ilgili değerler Ankara ilinde % 39 seviyelerinde kalmıştır.

**Tablo:6.3.2 Türkiye ve Ankara İnşaat - Konut Yapı İzin İstatistikleri**

Yıllar	Türkiye		Ankara	
	Yapı Ruhsatı*	Yapı Kullanma İzin Belgesi**	Yapı Ruhsatı*	Yapı Kullanma İzin Belgesi**
	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
2002	36 187 021	31 676 425	5 579 747	6 335 941
2003	45 516 030	30 936 681	7 699 204	5 535 736
2004	69 719 611	31 028 172	9 661 501	5 032 633
2005	106 424 587	50 324 600	15 926 978	9 960 816
2006	122 909 886	57 207 320	17 137 295	10 395 160
2007	125 067 023	63 403 212	16 348 845	10 758 774
2008	103 846 233	70 957 036	10 664 341	9 529 950
2009	100 726 544	94 567 729	10 648 631	11 252 814
2010	176 429 366	85 281 468	14 019 865	11 996 013
2011	123 621 864	105 650 512	16 456 569	12 678 537
2012	158 749 723	106 950 602	18 503 856	12 862 403
2013	175 807 606	138 495 060	18 910 886	16 781 009
2014	220 264 118	151 465 262	23 486 816	17 343 957
2015	184 050 956	141 441 757	17 054 584	15 607 014

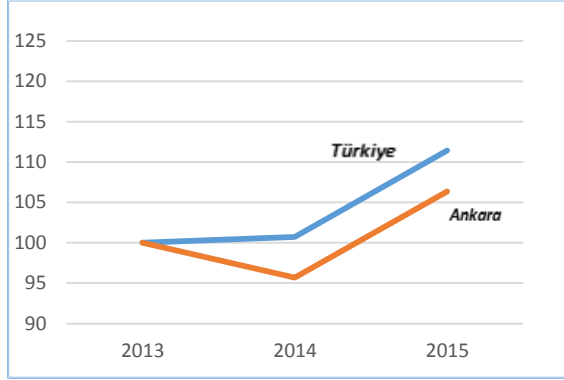
\*Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar.

\*\*Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar.

Kaynak:TÜİK,2016

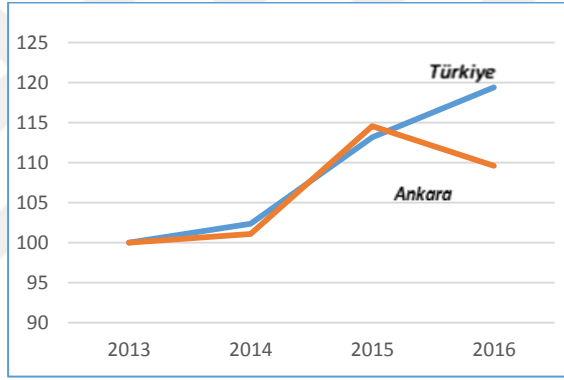
Görüldüğü üzere; Ankara ilinde metrekare (m<sup>2</sup>) bazında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi artışları, Türkiye genelinin altında kalmaktadır. Bunun sebebi olarak Ankara ilinde ikamet edenlerin yeni konut alma isteklerinin veya imkânlarının Türkiye genelinin altında kalmış olduğu düşünülebilir. Fakat Grafik 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4'e baktığımızda durumun hiçte öyle olmadığı gözükmektedir. Ankara konut satış miktarlarına ait endeks değerlerini gösteren verilere baktığımızda; Ankara ili konut satış miktarlarının artışlarına ait değerler, Türkiye ortalamasının altında kalsa da, yeni konut satış miktarları Türkiye geneli ile aynı seviyelerde yer almaktadır. Bu göstergelere göre; Ankara ilindeki yeni konut satışı, Türkiye geneliyle aynı oranda artmasına rağmen, yapı ruhsatı izni Türkiye geneli artışının altında kalmaktadır. Bu durum bize, Ankara ilinde altyapı hizmetlerinin artması şartıyla, gelecek yıllarda alınacak yapı izinlerinin konut arzının da artacağını göstermektedir.

**Grafik: 6.3.2 Toplam Konut Satış Miktarı Endeksi-Ankara Türkiye Karşılaştırması**



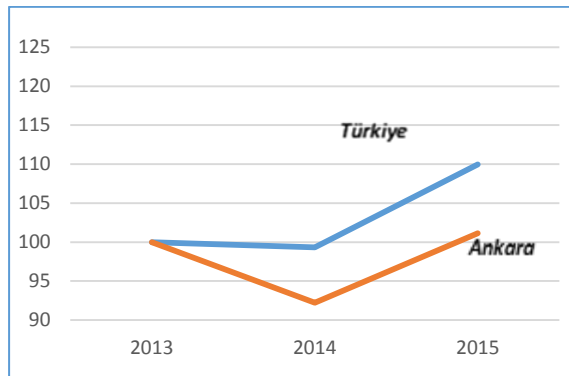
Kaynak:TÜİK,2016

**Grafik: 6.3.3 Yeni Konut Satış Miktarı Endeksi-Ankara Türkiye Karşılaştırması**



Kaynak:TÜİK,2016

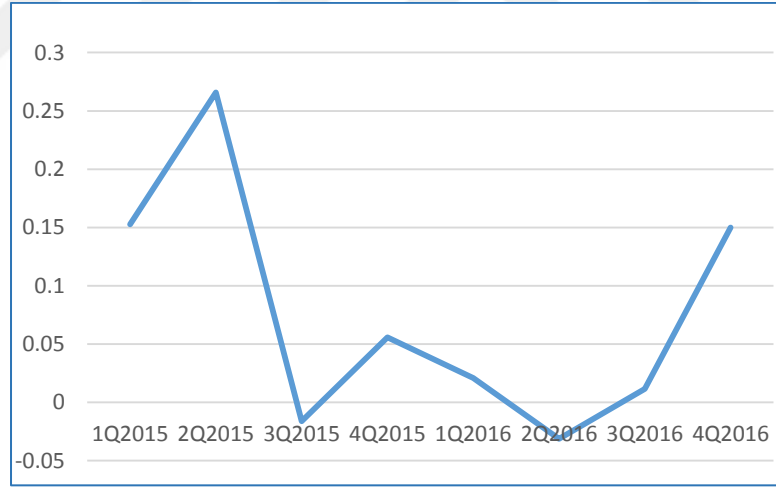
**Grafik: 6.3.4 İkinci El Konut Satış Miktarı Endeksi-Ankara Türkiye Karşılaştırması**



Kaynak:TÜİK,2016

Ankara ili özelinde incelediğimiz konut arzı ve talebi, Türkiye genelinde de benzer özellikler taşımaktadır. Yapı ruhsatı metrekare (m<sup>2</sup>) bazında 2009 yılından itibaren yaklaşık % 84 oranında artmıştır. Fakat nüfus artışlarına baktığımızda ise göç almasından dolayı Ankara ilindeki nüfus artışı Türkiye ortalamasının üstünde yer almaktadır. Toplam konut satış miktarlarına baktığımızda ise Türkiye toplam konut satışı artışında, Ankara ilinden daha yüksekte yer alsada, artış iki gösterge için de düşük seyretmektedir. Bir önceki yılın aynı ayına göre, Türkiye'deki toplam konut satışındaki değişimleri gösteren grafik 6.3.5'de de durum anlaşılmaktadır. Özellikle 2015 yılının ikinci çeyreğinden itibaren konut satışlarında düşmeler meydana gelmiş ve bu süreç 2016 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir.

**Grafik: 6.3.5 2015-2016 Türkiye Konut Satış Verileri**

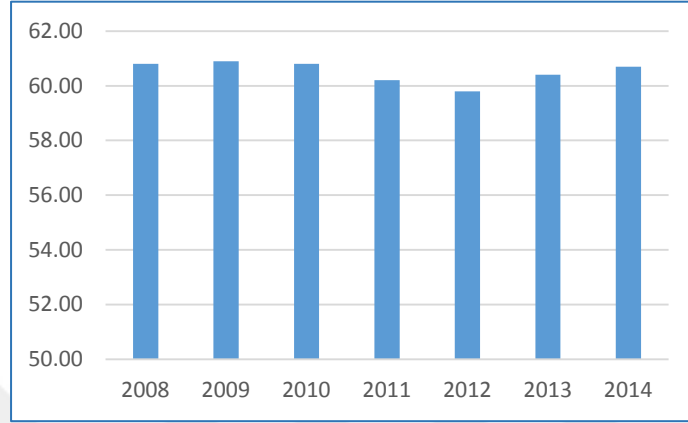


*Kaynak: TÜİK, 2016*

Yani; konut arzı Türkiye genelinde de yüksek seviyelere çıkmış fakat talebin bu yükselmeyi karşılayamadığı görülmüştür. Zira konut sahiplik oranlarına baktığımızda da aynı sonuca ulaşılmaktadır. Grafik 6.3.6'da yer alan verilere göre

konut sahipliği Türkiye’de yıllar içerisinde fazla bir değişikliğe uğramamış, % 60 seviyelerinde değerler almıştır.

**Grafik: 6.3.6 Türkiye Konut Sahiplik Oranı (%)**



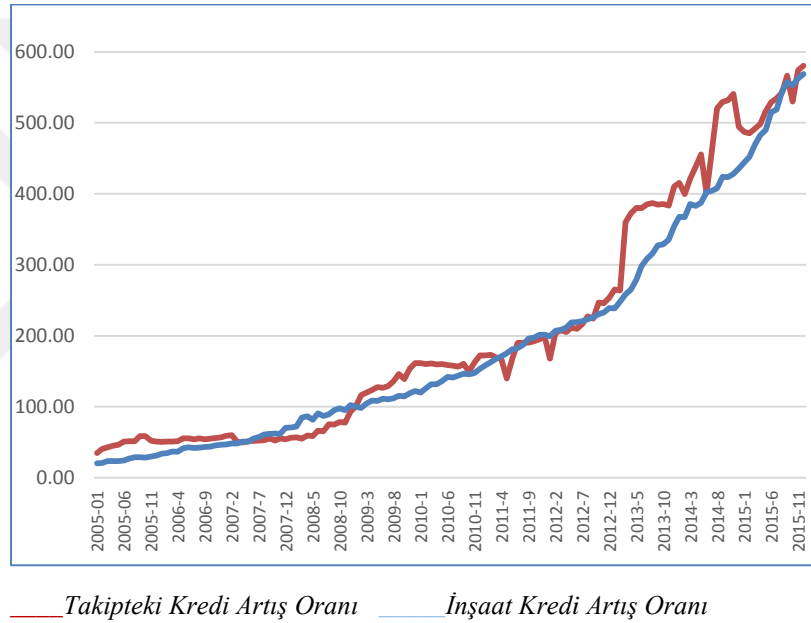
*Kaynak: Trading Economics, 2017*

Fakat konut fiyatlarına bakıldığında düşmek bir yana, yıllar itibari ile daha yüksek seviyelere geldiği görülmektedir. Bu durumun uzun dönemde inşaat sektörünün gelirlerini aşağı çekmesi beklenebilir. Nitekim Grafik 6.3.7’de görüleceği üzere, inşaat sektörü takipteki kredi artış oranı toplam kullanılan kredi artış oranının üzerine çıkmıştır. Özellikle, 2013 ve 2014 yıllarında aradaki fark % 28’lere kadar çıkmaktadır. Konut arzı ve talebi arasındaki makasın açılması, uzun vadede inşaat sektörünün gelirlerini etkilemesi beklenebilir. Makasın açılmasına rağmen konut fiyatlarının artmasının sebeplerini de, yatırımcıların konut sektörünü bir yatırım aracı olarak görmesini, kamunun da ekonomik saiklerle bu sektörü desteklemesini ve tüm bunlara olanak veren portföy yatırımlarının ülkemize yüksek miktarlarda giriş yapmasını söyleyebiliriz.

“Finans sermayesinin devreye girmesi, imar faaliyetini mümkün kılmanın yanı sıra, önemli bir yan etkiye de beraberinde getirir: Konut arzının talepten

bağımsızlaşması. Başlangıçta konut yatırımlarının önünü açan bu durum, üretim döngüsünün son etabında, üretilen konut birimlerinin piyasada değere dönüşmesi bir belirsizliğe, hatta açmaza neden olabilmektedir. Bu tıkanıklığı aşmak için finans sermayesi, konut üretiminin bu kez talep yönünü de manipüle etmeye girişir; nihayet hem arz hem de talepten azade kendi deviniminde çoğalan, aşkın bir sermaye döngüsü ortaya çıkar” (Temiz, 2013:13).

**Grafik 6.3.7 Türkiye İnşaat Sektörü Toplam Krediler Endeksi ile Takipteki Krediler Endeksinin Karşılaştırılması (2009:100)**



Kaynak: BDDK, 2016

Bu bölümde ilk olarak, Türkiye konut fiyatları incelenmiştir. Türkiye genelini yansıtan ilgili fiyatların önemli yatırım araçlarından daha fazla getiri sağladığı görülmüştür. Fiyatlardaki bu artışın sebepleri olarak gelir artışları, YYBM'leri, enflasyon ve nüfus verileri ayrıca bankacılık kredileri ve inşaat sektörü incelenmiştir. Söz konusu değişkenlerden gelirin, YYBM'lerinin ve enflasyonun konut fiyatlarındaki artışı anlamlı bir şekilde açıklayamadığı ortaya konulmuştur. İlgili dönemde, faiz oranlarının % 30 seviyelerinden % 16'lara kadar düştüğünü ve

faizlerdeki bu düşmenin yardımı ile konut kredilerinde önemli artışlar kaydedildiği anlaşılmıştır. Özellikle 2000’li yılların başlarından itibaren yaşanan bu kredi artışının sebepleri olarak da, yabancı portföy yatırımlarındaki artış gösterilebilmektedir. Faiz oranlarındaki düşmeler ayrıca kamunun da inşaat finans ilişkisini desteklemesi konut fiyatlarında suni yükselmelerin önünü açtığı anlaşılmaktadır.

Çalışmanın devamında, Türkiye genelindeki % 109’luk artışın il, ilçe ve mahalle bazında daha uç değerler alabileceği öngörülmüş olup, Ankara ili incelenmiştir. Konut fiyatlarının, Türkiye ortalamasından daha yüksek değerler aldığı mahalleler ortaya çıkmıştır. Bu mahallelere baktığımızda ise orta ve üst gelir gruplarının ikamet ettiği, tamamlanmış konut sayısının fazla ve altyapı hizmetlerinin görece daha hazır olan semtler olduğu anlaşılmıştır. Bu durumun aksine konut fiyatlarının Türkiye ortalamasından çok daha düşük olan yerlerin de olduğu görülmektedir. Alt gelir gruplarının ikamet ettiği semtlerde, konut fiyat artışları Türkiye ortalamasının altında kalmıştır.

Çalışmanın son bölümünde ise Ankara ilindeki konut arzı incelenmeye çalışılmıştır. Ankara ilindeki konut arzının, talebinden daha yüksek seviyelere çıktığı görülmüştür. Konut arzının Türkiye genelindeki durumu için çıkarsama yapmak amacıyla da yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi istatistikleri karşılaştırılmıştır. Türkiye konut arzının da, Ankara ilindeki gibi talebin üstünde bir değer aldığı öngörülmüştür.

## SONUÇ

Dönüm noktası olarak nitelendirilen kriz, ekonomik anlamda ülkeleri derinden etkilemesi sebebiyle üzerinde çok durulan bir olgu olmuştur. Kriz, işsizlik ve gelir gibi hanehalklarını, faiz oranları ve döviz kurları gibi yatırımcıları doğrudan ilgilendiren parametreler üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Dolayısıyla, krizlerin ilişkili olduğu değişkenleri incelemek ve öngörüler yapmak, ekonominin gidişatını anlamak bakımından mühim hale gelmiştir. Bu doğrultuda çalışmamızda, kâr oranlarının zaman içindeki seyri ile krizler arasında bir ilişki kurulmaya çalışılmış olup, 2008 yılında ortaya çıkan, ABD kaynaklı krizin sebepleri ve Türkiye özelinde çevre ekonomilerdeki sonuçları, konut piyasası çerçevesinde incelenmiştir.

Kâr oranları, yatırımcıların kararlarında oldukça önemli bir veridir. Tarihsel anlamda da kâr oranlarının düştüğü zamanlar, ülkelerin siyasi ve ekonomik anlamda politikalarının dönüşüme uğradığı dönemler olmuştur. 1929 Büyük Buhranı sonrasında artmaya başlayan kâr oranları, savaş sonrasında oluşan aşırı birikim ile düşme trendine girmiştir. Bu düşüş, Bretton Woods sisteminin terkedildiği ve sermaye hareketliliğinin serbestleştiği, ayrıca emekçi sınıfı üzerindeki baskıların arttığı dönem olan 1980'li yıllar ile tersine dönmüştür. Uygulanan liberal politikalar ve finansallaşma, düşen kâr oranlarının telafi edilmesini sağlamıştır. Bu değişim bankaların gelirlerini de etkilemiştir. Firmalar, finansallaşma sayesinde, borçlanmalarını, sermaye piyasalarından gerçekleştirmeye başlamış, bu durum da bankaların kâr kaynağı olarak, yatırım bankacılığı uygulamalarına ve hanehalklarının gelirlerine yönelmelerine sebep olmuştur. Diğer tarafta hanehalkları ise, azalan

gelirlerini borçlanarak telafi etme yoluna gitmişlerdir. Varlık fiyatlarında balonların oluşmasına sebep de, bu dönüşüm ile ortaya çıkmıştır.

Ekonomik varlıklar; hisse senedi, tahvil, bono vb gibi menkul kıymetlerin yanında konut ve arsa gibi gayrimenkullerde olabilmektedir. Konut, insanlığın en temel ihtiyaçlarından olan barınmayı sağlaması ve hanehalklarının sosyal bir çevre kurduğu, aile ilişkilerini sürdürdüğü mekân olmasının yanında, uzun zaman boyunca değerini koruması sebebiyle bir yatırım aracı olarak kullanılması anlamında da diğer varlıklardan ayrılır. Dolayısıyla, konut piyasasının bu anlamda seyrini incelemek, ekonominin hem sosyal hem de yatırım tarafını anlamamıza yardımcı olacaktır. Bu çerçevede konut fiyat hareketliliği incelendiğinde, Bretton Woods sisteminin uygulandığı ve sermaye hareketlerinin kısıtlandığı yıllarda, konut fiyatlarındaki değişim sabit bir şekilde kalmışken, 80'li yıllar ile terkedilen ilgili düzenlemelerin, konut fiyatlarında muazzam artışlara meydan verdiği görülmüştür. Merkez ve çevre ekonomilerindeki bu dönüşüm, 2009 küresel krizine kadar artan oranlarda yükselen konut fiyatlarını ortaya çıkarmıştır.

Finansal serbestleşme sonrası dönemde, çevre ekonomilerinin kendilerini koruma amaçlı döviz rezervlerini arttırmaları, merkez ekonomilerinin rahatça faiz oranlarını indirmelerini sağlamış, dolayısıyla artan küresel likidite, ülkelerdeki varlık fiyatlarında spekülasyon yükselmelere neden olmuştur. ABD özelinde 1999 yılında Glass-Steagall yasasının kaldırılması ile de, yatırım bankalarının geleneksel bankacılık uygulamaları yapabilmesinin önünün açılması, konut krizinin ortaya çıkmasında önemli rol oynamıştır. Bu çerçevede, Amerikan krizinin, küresel krize dönüşmesinde menkul kıymetleştirme mekanizması ve finansal sistemin uluslararası entegrasyonunun önemi büyüktür (Akçay ve Güngen, 2014:110). ABD'de 2004

yılında artan faiz oranları ve verilen eşikaltı kredilerin yüksek seviyelere çıkması, konut piyasasındaki bunalımın çıkış noktası olmuştur. Bu durum varlık fiyatlarında ani düşmelere, bankacılık sisteminin çökmesine, hanehalklarının evlerini kaybetmelerine, işsizlik oranlarının artmasına, eğitim, sağlık ve emeklilik fonlarının değer kaybetmelerine sebep olmuştur. ABD merkezli olarak ortaya çıkan bu kriz, ticari ve finansal bağlarla merkez ve çevre ekonomileri derinden etkilemiştir.

Merkez ekonomileri, krizin etkilerinden çıkabilmek için kurtarma paketlerini devreye sokmuş ve yüklü miktarda likidite artışına gitmişlerdir. Bu tutarların önemli bir bölümü görece yüksek faiz oranlarına sahip çevre ekonomilere spekülasyon sermaye yatırımı olarak girmiştir. Çevre ekonomilerinde artan yabancı para girişleri, hisse senedi ve konut piyasası gibi varlıkların fiyatlarındaki artışı tetiklemiştir.

Konut piyasasındaki fiyat artışları sebebiyle yükselen gayrimenkul yatırımları, inşaat sektöründeki yatırımların da hızlanmasına ve yurtiçi kredi hacminin genişlemesine sebep olmaktadır. Yapılan araştırmalar da, çevre ekonomilerinde 2010 yılı sonrası fiyat artışlarının, merkez ekonomilerinin çok üstünde gerçekleştiğini göstermektedir. Artışların en belirgin olduğu ülke ise Türkiye'dir. Dolayısıyla olası dış kaynak girişlerinde meydana gelebilecek dalgalanmalardan en çok etkilenecek ülke de Türkiye olmaktadır.

Türkiye'de konut yatırımları, dolar, altın, borsa ve mevduat faizinden daha yüksek getiri sağlayan bir yatırım haline gelmiştir. Ayrıca, Türkiye gibi enflasyonist bir ekonomiye sahip ülkelerde, konut bu çalkantılı ekonomik şartlara bir güvence aracı olarak da anlam kazanmaktadır. Bu da Türkiye'de barınma ihtiyacının yanı sıra, konutun yatırım amacıyla üretilmesi ve satın alınması sonucunu doğurmaktadır.

Dolayısıyla konut bir rant elde etme aracına da dönüşmektedir (Alkan, 2014:105). Diğer taraftan Türkiye'deki konut fiyat artışlarının, reel değişkenlerden kaynaklanmadığı, GSYİH, YYBM, nüfus ve enflasyon verilerinden açıkça görülmekte, artışın, artan konut kredisi ve kişisel borçlanma ayrıca kamunun desteklediği inşaat finans kompleksi sayesinde gerçekleştiği anlaşılmaktadır.

Konut fiyat artışları Türkiye genelinde yüksek seviyelere çıksa da, şehir hatta mahalle bazında bu değerler değişkenlik göstermektedir. Örnek olarak Ankara ilini aldığımız çalışmamızda, aslında Türkiye ortalamasının altında kalan fiyat artışlarını görsek de, mahalle bazında incelendiğinde, Türkiye ortalamasını geçen semtlerin varlığını görülmektedir. Bu durum, konut piyasasındaki aşırı fiyat artışlarının ilçe ve mahalle bazında incelenecek olan fiyatlarla daha iyi anlaşılacağını göstermektedir.

Bu bağlamda, Ankara ilinin mahalle temelindeki fiyat artışları, kira ve getiri oranı grafikleri yardımıyla incelenmiştir. Gelir farklılıklarının, yapılaşmanın, alt yapı yatırımlarının ve TOKİ yatırımlarının konut fiyat artışlarında son derece etkili olduğu görülmüştür.

Konut sahipliğinin bir servet göstergesi haline gelmesi ve hanhalklarının geleceğe olan güvensizliklerinin artması sebebiyle barınma ihtiyacının oluşması, kentin farklı gelir gruplarının yaşadığı alanların mutlak bir şekilde birbirinden ayrılması durumunu ortaya çıkarmıştır. Bu durum, üst gelir gruplarının kentin çeperlerindeki güvenli, sosyal ve kültürel altyapı olanakları olan lüks siteleri tercih etmeye başlamasını sağlamış, dolayısıyla konut üretimi de buna uygun olarak şekillenmiştir (Tosun ve Fırat, 2012:5). Diğer tarafta, alt ve orta gelir grubuna dahil

hanehalkları, kent merkezinde görece toplu yaşam alanlarının bulunduğu alanlarda konut sahipliğini gerçekleştirmektedir.

Çalışmada konut sektörünün diğer bir yüzü olarak inşaat sektörü de incelenmiştir. “İnşaat sektörü, ekonomideki doğrudan geri bağlantı sayısının çokluğu ile tüm ekonomiyi etkilemesi bakımından, devlet tarafından sürekli olarak desteklenmektedir. Fakat inşaat sektörü üzerinden büyümek, sermaye birikimindeki artıştan ziyade varlık değerlerindeki artışla büyümek demektir. Bu büyüme kapitalizme içkin değer üretimiyle doğrudan bağlantılı olmadığından daha kırılğan ve istikrarsızdır. Türkiye’de bu anlamda istikrarsızlığın giderek yoğunlaştığı bir salınımın eşiğindedir” (Karaçimen ve Çelik, 2015).

Ülkemize giriş yapan yabancı sermaye ile doğru orantılı olarak, artan inşaat sektörü kredileri sayesinde, konut talebinin üzerinde bir arz meydana gelmiştir. Yıllar içindeki konut satış grafikleri de artışın beklenen düzeyde olmadığını göstermektedir. Artan inşaat kredileri ve kamu yardımları sayesinde ortaya çıkan konut arzını, talebin yeteri kadar desteklememesi ve takibe düşmüş inşaat kredisi artışlarının yüksek seviyelere çıkması, durumun sürdürülemez olduğunun kanıtıdır. Dolayısıyla, portföy yatırımlarının seyrinin değişmesi ile ekonominin büyük bölümünü etkileyebilecek sorunların ortaya çıkması öngörülebilir.

Kâr oranları, finansallaşma ve kriz çerçevesinde başlayan çalışmanın devamında, merkez ve çevre ekonomilerinin konut piyasası özelinde varlık fiyatlarına odaklanılmıştır. Son bölümde ise çevre ekonomilerden Türkiye incelenmiş ve Ankara ilinin bölgesel bazda konut fiyatlarına bakılmıştır. Çalışmanın sağlam temellere dayandırılması adına her fırsatta istatistiki verilere başvurulmaya

alışılmışsa da, Türkiye ile ilgili olarak detaylı konut piyasası ve demografik verilere ulaşmak mümkün olmamıştır. Bu durum, çalışmanın Ankara ili ile sınırlandırılması sonucunu ortaya çıkarmıştır. Ulusal veri kaynaklarından sağlanabilecek, geçmiş yıllara dayanan (20-30 yıllık) il, ilçe ve mahalle bazındaki konut piyasası verileri ile gelişmiş hanehalkı ve gelir istatistikleri, bu konuda yapılacak çalışmaların daha doğru öngörüler yapmasını sağlayacaktır.



## KAYNAKÇA

Akçay, Ü. ve Güngen A.R (2014). **“Finansallaşma, Borç Krizi ve Çöküş”**

Notabene Yayınları, Ankara

Akçay, Ü. (2016). **“Yükselen İnşaat-Finans Kompleksi, Haussmann’ın Ruhu ve Şantiyeleşen Kentler”**, Kriz Notları Mayıs 2016

Akman, C (2010). **“Marksist Kriz Teorileri Işığında: Küresel Kriz”** Kalkedon Yayınları, İstanbul

Akman, C. (2010). **“2008 Küresel Ekonomik Krize Tarihsel Ve Teorik Açından Bir Yaklaşım”**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi

Aktan, C.C ve Şen H. (2001). **“Ekonomik Kriz: Nedenler ve Çözüm Önerileri”** Yeni Türkiye, Ekonomik Kriz Özel Sayısı, Sayı:42, Cilt:II, ss.1225 -1230

Alkan, L (2014). **“1980 Sonrası Konut Politikalarının Mekaansal Yansıması: Ankara Örneği”** İdealKent Kent Araştırmaları Dergisi Sayı:12 ss.103-131, Ankara

Allen, K.E (2016). **“Global House Prices Defy Economic Climate In 2015”** Knight Frank Global House Price Index

Arestis, P ve González, A.R.(2013). **“Modeling the Housing Market in OECD Countries”**, The Levy Economics Institute Working Paper No:764

Arrighi, G (2009). **“Sermayenin Dolambaçlı Yolları”** Agora Kitaplığı, İstanbul

Arrighi, G (2000). **“Uzun Yirminci Yüzyıl”** İmge Kitapevi Yayınları, Ankara

Bağımsız Sosyal Bilimciler (2009). **“Türkiye’de ve Dünya’da ekonomik Bunalım, 2008-2009”** Yordam Kitap, İstanbul

Balaban, O. (2011). **“İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi”** Birikim Dergisi, İnşaat Ya Resulullah, Brikim Yayınevi, İstanbul

Boratav, K (1991). **“1980’li Yıllarda Türkiye’de Sosyal Sınıflar ve Bölüşüm”** Gerçek Yayınevi, İstanbul

Boratav, K (2009). **“Bir Krizin Kısa Hikayesi”** Arkadaş Yayınevi, Ankara

Boratav, K (2009). **“Ekonomik Bunalım, Finansal Kriz”** Sol Haber, 26.04.2009

Boratav, K. Üşür, İ. Konukman, A., Ersoy A. (2009). **“Küresel Ekonomik Kriz Söyleşileri”**, Tmmob Makina Mühendisleri Odası Ankara Şubesi, Haziran 2009

Brenner, R (2002). **“Ekonomide Hızlı Büyüme ve Balon, Dünya Ekonomisinde ABD’nin yeri”**, İletişim Yayınları, İstanbul

Brenner, R ve Pröbsting, M (2011). **“Marksist Kriz Teorisi ve Kredi Krizi”** Yordam Kitap, İstanbul

Clarke, S (2007). **“Marx’ın Kriz Teorisi”** Otonom Yayıncılık, İstanbul

Cumhuriyet Gazetesi (2008). **“ABD’de Kurtarma Paketine Evet”** 03.10.2008

Çolak Ö.F (2014). **“Konut Sektöründe Kriz Tartışmaları”** İktisat ve Toplum Dergisi Sayı: 46 ss. 7, Ankara

Durmuş, M (2010). **“Aşırı Birikim, Finansallaşma İlişkisinin 2008 Krizi Bağlamında Analizi”**. Ekonomik Yaklaşım Dergisi, 77(1 – 49)

Eğilmez, M (2013). “**Gelir, Tüketim, Tasarruf ve Faiz**” Kendime Yazılar,  
03.02.2013

Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü (2008). “**Türkiye’de İnşaat Sektörü  
Üzerine Bir Değerlendirme**” Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş., Ankara

Engels, F (2013). “**Konut Sorunu**” Alter Yayıncılık, Ankara

Fitöz,E. ve Öztürk, N. (2009). “**Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri:  
Ampirik Bir Uygulama**”, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 10, 2009, ss.  
21–46, Zonguldak

Foster, J.B (2008). “**Kapitalizmin Malileşmesi ve Kriz**” Kalkedon Yayınları,  
İstanbul

Göver, Z.T. (2014). “**Gelişmekte Olan Ülkelerde Finansal Sermaye Hareketleri  
Üzerindeki Kontrollerin Analizi: Türkiye İçin Çıkarılabilecek Dersler**”, Gazi  
Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

Gülhan, S,T. (2011). “**Devlet Müteahhitlerinden Gayrimenkul Geliştiricilerine,  
Türkiye’de Kentsel Rant ve Bir Meta Olarak Konut Üreticiliği – Konuta  
Hücum**” Birikim Dergisi, İnşaat Ya Resulullah, Brikim Yayınevi, İstanbul

Güzey, Ö (2012). “**Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Neo-Liberal  
Kent Politikaları, Yeni Kentsel Aktörler ve Gecekondular Alanları**” İdealKent Kent  
Araştırmaları Dergisi Sayı:7 ss.64-83, Ankara

Harvey, D (2013). “**Asi Şehirler Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru**”  
Metis Yayınları, İstanbul

Harvey, D (2015). **“Sermayenin Mekânları Eleştirel Bir Coğrafyaya Doğru”** Sel Yayıncılık, İstanbul

Harvey, D (2013). **“Paris Modernitenin Başkenti”** Sel Yayıncılık, İstanbul

Harvey, D. (2013). **“Sosyal Adalet ve Şehir”** Metis Yayınları, İstanbul

Kansu, Aydan (2011). **“Konut Balonundan Finansal Krize ABD Mortgage Krizi”** Scala Yayıncılık, İstanbul

Karaçimen, E (2015). **“Türkiye’de Finansallaşma Borç Kıskaçında Emek”** Sav Sosyal Araştırmalar Vakfı, İstanbul

Karaçimen, E ve Çelik, Ö (2015). **“Sermayenin Üretiminde İnşaat Sektörü”** Birgün Gazetesi, 19.04.2015

Karahan, E.E. (2009), **“Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı”**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi Yıl:8 Sayı:15 Bahar 2009/1 s. 79-105

Karayalçın, M (2010). **“Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları”** İmge Kitapevi Yayınları, Ankara

Kingleberger, P. C (2008). **“Cinnet, Panik ve Çöküş”** İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul

Knoll, K.. Schularick, M. Steger, T. (2015). **“No Price Like Home: Global House Prices, 1870 – 2012”** American Economic Association

Köse, A.H ve Öncü, A (2006). **“Tahsildarlar ve Borçlular, Karşı İktisat Gözüyle Dünya Kapitalizmi ve Türkiye”** Evrensel Basım Yayın, İstanbul

Köse, A.H ve Öncü, A (2004). **“İktisadın Piyasası, Kapitalizmin Ekonomisi, İktisat Üzerine Yazılar 1, Küresel Düzen: Birikim, Devlet ve Sınıflar”** İletişim Yayınları, İstanbul

Köse, A.H, Şenses F., Yeldan E. (2004). **“ Küresel Düzen: Birikim, Devlet ve Sınıflar Korkut Boratav’a Armağan”** İletişim Yayınları, İstanbul

Krippner, Greta R (2005). **“ The Financialization of the American Economy ”** Socio Economic Review

Kwak, J (2011). **“13 Bankers’ In 4 Pictures: Why Wall Street Profits Are Out Of Whack”**, Huffpost, 25.05.2011

Lapavitsas, C (2009). **“Finansallaşma ve Kapitalizmin Krizi”** Yordam Kitapevi, İstanbul

Mohun, S (2010). **“The Present Crisis in Historical Perspective”** Queen Mary University of London

Painceria, J.P (2009). **“Finansallaşma Döneminde Gelişmekte Olan Ülkeler: Sürekli Açıktan, Döviz Rezervi Biriktirmeye”** Yordam Kitapevi, İstanbul

Savran, S (2013). **“Üçüncü Büyük Depresyon Kapitalizmin Alacakaranlığı”** Yordam Kitap, İstanbul

Savran, S. ve Satlıgan, N (2009). **“Dünya Kapitalizminin Krizi”** Belge Yayınları, İstanbul

Shiller, R (2016). **“Irrational Exuberance, 2nd. Edition”** Princeton University Press

Sönmez, M (2015). **“AK Faşizmin İnşaat İskelesi”** Notabene Yayınları, Ankara

Şahin, Ç. (2015). **“Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli Ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı Ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme”**, İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Konferansları No: 51 (2015-1) / 51-81

Şengül, H.T (2001). **“Sınıf Mücadelisi ve Kent Mekânı”** Praksis2 9-31,

Şengül, H.T (2009). **“Kentsel Çelişki ve Siyaset”** İmge Kitapevi Yayınları, Ankara

Temiz, A.D (2013). **“Asi Şehirler Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru (Sunuş)”** Metis Yayınları, İstanbul

Tosun E.K, ve Fırat Z. (2012). **“Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği”** Business and Economics Research Journal, s173-195, 2012

Turan, A (2008). **“Türkiye’de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci”** Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi (Kent Ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı

Turan, M (2009). **“Türkiye’de Kentsel Rant”** Tan Kitapevi Yayınları, Ankara

Uğurlar, A ve Eceral T.Ö (2014). **“Ankara’da Mevcut Konut (Mülk ve Kiralık) Piyasasına İlişkin Bir Değerlendirme”** İdealKent Kent Araştırmaları Dergisi Sayı:12 ss.132-159, Ankara

Williams, P. Ve Smith, N (2015). **“Kentin Mutenalaştırılması”** Yordam Kitap, İstanbul



## İnternet Kaynakları

[www.bddk.org.tr/](http://www.bddk.org.tr/)

[www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr)

[www.cumhuriyet.com.tr](http://www.cumhuriyet.com.tr)

[www.economist.com/](http://www.economist.com/)

[www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr)

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)

[www.hurriyetemlak.com](http://www.hurriyetemlak.com)

[www.knightfrank.com/](http://www.knightfrank.com/)

[www.huffingtonpost.com](http://www.huffingtonpost.com)

[www.kriznotlari.blogspot.com.tr/](http://www.kriznotlari.blogspot.com.tr/)

[www.mahfiertilmez.com/](http://www.mahfiertilmez.com/)

[www.nationwide.co.uk/](http://www.nationwide.co.uk/)

[www.projepedia.com](http://www.projepedia.com)

[www.reidin.com/](http://www.reidin.com/)

[www.stlouisfed.org/](http://www.stlouisfed.org/)

[www.tcmb.gov.tr/](http://www.tcmb.gov.tr/)

[www.tradingeconomics.com/](http://www.tradingeconomics.com/)

[www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

[www.yeniprojeler.com/](http://www.yeniprojeler.com/)

[www.worldbank.org/](http://www.worldbank.org/)

## ÖZET

Bu tez çalışmasında, küresel ekonomik kriz ile konut piyasası arasında, kâr oranlarının yıllar içindeki hareketliliği ve finansallaşma üzerinden bir ilişki kurulmaya çalışılmıştır.

Dünya Ekonomisi, 1980'ler ile bir dönüşüm sürecine girmiş, finansal serbestlik lehine ve emek aleyhine politikalar öne çıkmıştır. Bu doğrultuda, varlık fiyatlarında ve borçluluk oranlarında yükselmeler meydana gelmiştir. Bu durum, 2008 yılı itibarıyla tüm dünyayı etkileyen bir krize yol açmıştır.

Kriz sonrası, merkez ekonomilerinin likidite artışı ağırlıklı politikaları, çevre ekonomilerinin varlık fiyatlarında spekülasyon hareketlere sebep olmuştur. Türkiye'de bu hareketliliğin en çok yaşandığı ülkelerden biridir. Ülkemizin bu dönemdeki iktisadi büyüme politikalarında, inşaat ve finans kompleksinin son derece etkili olması, konut piyasasında ortaya çıkabilecek olumsuzlukların tüm ekonomiyi etkileyecek bir bunalıma dönüşmesi söz konusu olabilir.

**Anahtar Kelimeler :** Kriz, Finansallaşma, Konut, Ekonomi, Kâr Oranları

## ABSTRACT

In this thesis study, it is aimed to be establish the relationship between the global economic crisis and the housing market via fluctuations of the finances and profit ratios over the years.

The World Economy has entered a transformation process by the 1980s, policies favoring financial deregulations and against labor have come to the forefront. In this direction, asset price and indebtedness have risen. This led to a crisis that affected the whole world as of 2008.

After the crisis, priority policies of increasing liquidity of centre economies have caused speculative movements in the asset prices of periphery economies. Turkey is one of the countries where this activity is most experienced. The fact that the construction and finance complex is extremely effective in the economic growth policies of our country during this period, it may be the case that the negativities that may arise in the housing market will become a depression that will affect the entire economy.

**Key Words :** Crisis, Financialization, Housing, Economy, Profit Rate