

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ \* SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İKTİSAT ANABİLİM DALI

İKTİSAT PROGRAMI

123145

TÜRKİYE'DE KONUT PİYASASININ TALEP YÖNLÜ ANALİZİ

123145

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU  
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

DOKTORA TEZİ

Mehmet DURKAYA

MAYIS- 2002

TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ \* SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İKTİSAT ANABİLİM DALI  
İKTİSAT PROGRAMI

TÜRKİYE'DE KONUT PİYASASININ TALEP YÖNLÜ ANALİZİ

Mehmet DURKAYA

Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nce  
Doktor (İktisat)

Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU  
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 31.05.2002  
Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 01.07.2002

Tezin Danışmanı : Doç. Dr. Rahmi YAMAK

Jüri Üyesi : Prof. Dr. Nazım EKREN

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Harun TERZİ

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Mustafa KÖSEOĞLU

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Nebiye YAMAK

Enstitü Müdürü : Prof. Dr. M. Alaaddin YALÇINKAYA

MAYIS-2002

TRABZON

## 0. SUNUŞ

### 00. ÖNSÖZ

Konut talebi, ailelerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması yanında, yatırım yapma ve servet oluşturma gibi amaçları da kapsamaktadır. Bireylerin kendileri veya çocukları için gelecekte bir güvence aracı gibi değerlendirilen konut, özellikle gelişmekte olan ülkelerin gündeminde bir sorun olarak yer almaktadır.

Hızlı kentleşme ve göç süreciyle birlikte, sürekli artan konut talebi, gelir ve gelir dağılımı, fiyatlar, konut maliyetleri, nüfus, ücretler, sanayileşme etkileri, zevk ve tercihler gibi çeşitli ekonomik ve sosyal göstergelerin etkisi altındadır. Çoğu zaman, ülkedeki refah seviyesinin bir ölçüsü olarak dikkate alınan konut, merkezi ve yerel yönetimlerin oluşturduğu politikalarla da yakından ilgilidir.

Bu çalışmada, Türkiye’de konut talebinin analizi yapılmıştır. 1964-1997 dönemine ilişkin, konut talebinin belirleyicileri ortaya koyulmakta, planlı dönemden bu yana uygulanan konut politikaları değerlendirilmekte, konutla ilgili politikaların oluşumunda yer alabilecek etkenler üzerinde durulmaktadır.

Çalışma konusunun belirlenmesinde ve çalışma sürecinin gelişiminde her türlü destek ve ilgiyi gösteren, yol gösterici kişiliği ile hiçbir fedakarlıktan kaçınmayan sayın Doç. Dr. Rahmi YAMAK’a şükranlarımı sunmayı bir borç bilirim.

Trabzon, Mayıs 2002

Mehmet DURKAYA

## 01. İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa Nr.</u>
0. SUNUŞ.....	III
00. Önsöz.....	III
01. İçindekiler.....	IV
02. Özet.....	VII
03. Summary.....	VIII
04. Tablolar Listesi.....	IX
05. Şekiller Listesi.....	X
06. Kısaltmalar Listesi.....	XI
<b>GİRİŞ.....</b>	<b>1-3</b>

### BİRİNCİ BÖLÜM

<b>1. KONUT VE KONUT PİYASASININ ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>4-9</b>
1.0. Konut Kavramı.....	4
1.1. Konutun İşlevleri.....	5
1.2. Konut Açığı.....	7

### İKİNCİ BÖLÜM

<b>2. KONUT TALEBİ VE BELİRLEYİCİLERİ.....</b>	<b>10-44</b>
2.0. Konut Talebi.....	10
2.1. Konut Talebini Belirleyen Faktörler.....	12
2.1.0. Gelir.....	12
2.1.1. Gelir Dağılımı.....	13
2.1.2. Fiyatlar.....	14
2.1.3. Demografik Faktörler.....	16
2.1.3.0. Yaş Dağılımı.....	18
2.1.3.1. Cinsiyet ve Medeni Durum.....	19
2.1.3.2. Aile Yapısı.....	20
2.1.3.3. Eğitim Düzeyi.....	21

2.1.4. Göç ve Kentleşme.....	22
2.1.5. Gecekondulaşma.....	24
2.1.6. Kira Denetimi ve Konut Talebi.....	26
2.1.7. Faiz Oranı ve Alternatif Yatırım Araçları Getirisi.....	29
2.1.8. Deprem ve Konut Talebi.....	30
2.1.9. Altyapı ve Konut Talebi.....	33
2.2.0. Konut Kooperatifleri.....	36
2.2.1. Arsa Politikaları.....	39

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

<b>3. KONUT TALEBİNE İLİŞKİN LİTERATÜR.....</b>	<b>45-74</b>
---	--------------

### DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

<b>4. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI.....</b>	<b>75-89</b>
4.0. Anayasal Düzenlemeler ve Konut.....	75
4.1. Türkiye’de Konut ve Konut Politikaları.....	76
4.2. I. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967).....	77
4.3. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972).....	80
4.4. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977).....	82
4.5. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983).....	82
4.6. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989).....	86
4.7. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994).....	88
4.8. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000).....	89

### BEŞİNCİ BÖLÜM

<b>5. EKONOMETRİK YÖNTEM VE VERİ SETİ.....</b>	<b>90-97</b>
5.0. Ekonometrik Yöntem.....	90
5.1. Zaman Serilerinde Durağanlık.....	90
5.1.0. Genişletilmiş Dickey-Fuller Birim Kök Testi.....	92

5.1.1. Phillips-Perron Birim Kök Testi Analizi.....	93
5.2. Ko-Entegrasyon İlişkisi.....	94
İki Aşamalı Engle-Granger Ko-Entegrasyon Yöntemi.....	95
5.3. Veri Seti.....	95
5.4. Veri Setine İlişkin Tanıtıcı İstatistikler.....	96

## ALTINCI BÖLÜM

6. BULGULAR.....	98-118
7. SONUÇ, DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER.....	119-123
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	124-131
ÖZGEÇMİŞ.....	132



## 02. ÖZET

Bu çalışmada, Türkiye’de konut piyasasının talep yönü araştırılmıştır. 1964-1997 dönemine ilişkin zaman serileri verileri kullanılarak ekonometrik analiz yapılmıştır. Makro boyutlu bu çalışmada kullanılan veriler, kişi başına düşen gelir, fiyatlar genel düzeyi, reel ücretler, reel konut maliyetleri, tarım, sanayi ve hizmetler sektöründe istihdam edilenler, toplam nüfus, evlenme ve boşanma sayıları ile, tamamlanmış ve tamamlanacak olan konut sayılarıdır.

Çalışmada konut piyasasının özellikleri, konut talebinin belirleyicileri ve Türkiye’de konut politikaları da önemle belirtilmiştir. Konut talebini etkileyen faktörler kapsamında gelir, gelir dağılımı, fiyatlar, demografik unsurlar, göç, kentleşme, gecekondulaşma, kira denetimi, deprem, altyapı, konut kooperatifleri, arsa politikaları, faiz oranı ve alternatif yatırım araçlarının getirisi üzerinde durulmuştur. Çeşitli ülkeleri kapsayan literatürden geniş örnekler sunulmuş, yapılan çalışmalarda genellikle fiyat ve gelir değişkenleri ile hedonic unsurlara yer verildiği görülmüştür. Ayrıca, konut ve hane halkı niteliklerinin de birçok analize katıldığı belirlenmiştir.

Ekonometrik yöntem olarak durağanlık testi ve Engle-Granger ko-entegrasyon analizi uygulanmıştır. Farklı modeller kullanılarak konut talep denklemleri tahmin edilmiştir. Özellikle gelir, fiyatlar genel düzeyi, reel konut maliyetleri, toplam nüfus ve sanayileşmenin konut talebi üzerindeki etkileri belirlenmiştir. Buna ilave olarak, konut talebinin fiyat, gelir ve maliyet elastikiyetleri hesaplanmıştır. Tahmin edilen 14 farklı regresyon denklemlerinden elde edilen sonuçlara göre, öncelikle, konut talebi ile kişi başına düşen gelir arasında pozitif ve güçlü ilişkiler ortaya çıkmıştır. Gelir elastikiyeti, 1.9 ile 3.8 arasında çeşitli değerlerde bulunmuştur. Konut maliyetleri ve fiyat değişkenleri ile konut talebi arasında ise, negatif ilişkilere ulaşılmıştır. Buna göre, konut talebinin maliyet elastikiyetleri -0.1 ile -0.5 arasında, öte yandan fiyat elastikiyeti -0.03 ile -0.10 arasında değerler almaktadır. Bütün regresyon denklemleri içinde, kişi başına düşen gelir, reel konut maliyetleri, fiyatlar ve toplam nüfus değişkenlerini içeren denklem, en yüksek açıklayıcılık gücüne sahiptir.

### 03. SUMMARY

In this study, the side of demand for housing market is investigated in Turkey. Econometric analysis is made by using time series data in the period of 1964-1997. This study which covers macro dimension is included income per capita, level of prices real wages, costs of real housing, persons whose employed in agriculture, industry and service sector, total population, numbers of marriage and divorce, number of completed and to be completed housing.

Characteristics of housing market, determinants of housing demand and policies of housing in Turkey are also touched in this study. It is considered on factors which affects of housing demand, such as income, distribution of income, prices, elements of demographic, immigration, urbanization, squatter's house, rent control, earthquake, infrastructure, cooperatives of housing, building land policies, interest rate and yield of alternative investment instruments. The wide instances have been presented covers different countries and have been looked into variables of price and income along with hedonic elements in studies as well. Besides, qualities of housing and household are also included in any number of analysis.

Stationary test and analysis of Engle-Granger co-integration test are employed as econometric methods. Equations of housing demand are estimated by using different models. Especially the effects of income, level of prices, costs of real housing, total population and industrialization on housing demand are determined. In addition, price, income and cost elasticities of housing demand are calculated. To the provided results of estimated 14 different regression equations, first, there is a positive and strong relation between housing demand and income per capita. Elasticity of income is found in different values which have varied between 1.9 and 3.8. It is reached that negative relation between housing demand for costs of housing and price exists. To that, cost elasticities of housing demand get values between -0.1 and -0.5, on the other hand, elasticities of price get values between -0.03 and -0.10. Regression equation which contains of income per capita, costs of real housing, prices and total population has the best explanatory power in the all regression equations.



#### 04. Tablolar Listesi

<u>Tablo Nr.</u>	<u>Tablo Adı</u>	<u>Sayfa Nr.</u>
1	ADF Durağanlık Test Sonuçları (Sadece Sabit)	99
2	ADF Durağanlık Test Sonuçları (Sabit ve Trend)	100
3	PP Durağanlık Test Sonuçları (Sadece Sabit)	101
4	PP Durağanlık Test Sonuçları (Sabit ve Trend)	102



## 05. Şekiller Listesi

<u>Sekil Nr.</u>	<u>Sekil Adı</u>	<u>Sayfa Nr.</u>
1	Kira Denetiminin Kısa ve Uzun Dönemde Etkileri	27
2	Artan Talep Karşısında Kira Denetimleri	28
3	Artan Konut Açığı	29
4	Model 1a	104
5	Model 1b	105
6	Model 2a	106
7	Model 2b	107
8	Model 3a	108
9	Model 3b	109
10	Model 4a	110
11	Model 4b	111
12	Model 5a	112
13	Model 5b	113
14	Model 6a	114
15	Model 6b	115
16	Model 7a	116
17	Model 7b	117

## 06. Kısaltmalar Listesi

ABD	: Amerika Birleşik Devleti
ADF	: Genişletilmiş Dickey –Fuller ( Augmented Dickey-Fuller)
AIC	: Akaike Bilgi Kriteri
BYKP	: Beş Yıllık Kalkınma Planı
DF	: Dickey-Fuller
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
İO	: İşsizlik Oranı
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
PP	: Phillips-Perron

## GİRİŞ

Konut, insanların barınma gibi en temel ihtiyaçlarından birisini karşılayan ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlu, fiziksel büyüklüğe sahip bir ortamdır. Hane halkı tarafından bazen bir tüketim malı, bazen de bir yatırım malı olarak görülen konut, doğa şartları, kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, gelir dağılımı, nüfus artışı ve yoğunluğu, kentleşme ve göç hareketleri, hane halkı nitelikleri gibi çeşitli etkenlere bağlı olarak zamanla değişme ve gelişme göstermektedir.

Nüfus artışıyla birlikte, kentlere ve özellikle metropol alanlara göçün, sürekli beslediği talep ve bu talebin konut arzından çok yüksek olması, konutla ilgili en önemli sorun olarak görülmektedir. Bu durumda, arsa ve konut fiyatlarıyla, kiralarda yükselmeler yaşanmaktadır. Gelir yetersizliği de önemli bir sorun olarak ele alınmaktadır. Bu çerçevede merkezi yönetimlerin dar gelirli ailelerin konut sahibi olabilmesi için uyguladığı politikaların önemi ortaya çıkmaktadır. Kredi mekanizması ve konut finansmanından kaynaklanan sorunlar olduğu gibi, konut talebinin örgütlenememesine bağlı sorunlar da konutla ilgili olarak ele alınmaktadır. Konut harcamalarının aile geliri içindeki oranında giderek görülen artışlar da konut için bir sorun olarak algılanmaktadır. Hem konut fiyatının, hem de konut kirasının gelire oranının yüksek olması, mülk ve kiralık konut arzındaki yetersizlikle açıklanmaktadır.

Bu çalışmada amaç, Türkiye’de konut talep denklemini makro verilerle tahmin etmek ve konut politikalarına yön verebilecek bulguları üretmek ve değerlendirmektir. Bunun için 1964-1997 dönemine ilişkin, zaman serileri kullanılarak ekonometrik analiz yapılmaktadır. Kullanılan veriler demografik, bina inşaatı, fiyat ve endeksler, milli hesaplar ile ilgili istatistikleri içermektedir. Bu çerçevede kullanılan değişkenler, kişi başına düşen gelir, fiyat değişimleri, reel ücretler, reel konut maliyetleri, nüfus, evlenme ve boşanma sayıları, tamamlanmış ve yapılacak olan konut sayılarından oluşmaktadır. Bunun yanında göç ve kentleşme etkilerinin analizi için tarım, sanayi ve hizmetler kesimindeki istihdam yapısından yararlanılmaktadır.

Konutun, sabit sermaye yatırımları içindeki nisbi önemi, kullanılan emek-yoğun teknolojinin boyutları, ulusal ve yerel ekonomilere katkıları dikkate alındığında, konut talebinin tahmin edilmesi sonucunda, yatırım, üretim ve istihdam politikalarına da aracılık yapılmaktadır. Sektörde konut destekleme politikalarının işlerliği, etkin kaynak kullanımı ve verimlilik açısından değerlendirmelerin de analizini gerektirmektedir.

Çalışmanın birinci bölümünde, konut ve konutun fonksiyonel özellikleri ortaya koyulmakta, konut açısından kaynaklanan konut sorunlarının boyutlarına işaret edilmektedir. Gereksinme ve konut talebi arasındaki farklılıklar belirlenmekte, konut talebinin bireylerin ödeme güçlerine bağlılığı üzerinde durulmaktadır.

Konut talebinin belirleyicilerinin açıklandığı ikinci bölümde, analiz için kullanılacak değişkenlerin tanımlaması da yapılmaktadır. Gelir, gelir dağılımı, fiyatlar, göç, kentleşme, nüfus, konut kooperatifleri, gecekondulaşma, altyapı ve arsa politikaları deprem, kira denetimi, faiz oranları ve alternatif yatırım araçlarının getirisi gibi birçok faktörün konut talebi ile ilişkileri ele alınmaktadır. Aynı zamanda bu etkenler konut talebinin politika değişkenleri olarak da gösterilmektedir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, konut talebiyle ilgili literatürden örnekler sunulmakta, çeşitli ülkelere ilişkin konut talep yapıları karşılaştırılmaktadır. Yapılan çalışmaların genellikle fiyatlar, gelir, konut ve hane halkı nitelikleri, işsizlik, enflasyon, konut kredileri, göç ve kentleşme, mekan seçimi, komşuluk, zevk ve tercihler gibi çeşitli değişkenlerin temeline dayandığı görülmektedir. Özellikle, fiyat ve gelir elastikiyetleri yönünden karşılaştırmaların yer aldığı bu bölümde, hem mikro hem de makro boyutlu çalışmalardan örnekler sunulmaktadır.

Türkiye’de konut politikalarının değerlendirildiği dördüncü bölümde, konut sektörünün 1964-1997 dönemini içeren genel yapısı üzerinde durulmaktadır. Konunun daha açık ortaya koyulabilmesi için bu süreç, kalkınma planları çerçevesinde ele alınmaktadır. Konut politikalarının anayasal dayanağının, konut talebine nasıl yansıtılabileceğine ilişkin açıklamalara yer verilmektedir. Gelir dağılımının dengesiz olduğu bir yapılanmada düşük gelir gruplarının konut sorununun çözümünde sosyal konutların önemine işaret edilmektedir.

Beşinci bölümde, çalışmanın ekonometrik yöntemi ve veri seti tanımlanmakta kullanılan bağımlı ve bağımsız değişkenler açıklanmaktadır. Zaman serileri durağanlık

analizinde, genişletilmiş Dickey-Fuller ve Phillips-Perron birim kök testlerine yer verilmektedir. Ayrıca, Engle-Granger ko-entegrasyon analizinin uygulanmasına yer verilmektedir. Çalışmada kullanılan verilere ilişkin ortalama, medyan, standart sapma, olasılık değerleri ve gözlem sayıları gibi tanıtıcı istatistikler de bu bölümde sunulmaktadır.

Altıncı bölüm, kullanılan modeller ve değişkenlere bağlı olarak, çalışmadan elde edilen bulguları ortaya koymaktadır. Kişi başına düşen gelir, fiyatlar genel düzeyi, reel konut maliyetleri, toplam nüfus, evlenme sayısı, tarım ve sanayide çalışanların sayısı ile konut talebi arasındaki ilişkiler bu bölümde açıklanmaktadır. Söz konusu sonuçlar, konut için oluşturulacak politikaların yönünü göstermektedir. Değişkenler arasında uzun dönem ilişkilerinin bulunup bulunmadığı, 14 ayrı regresyon denklemi koşularak belirlenmiştir. Özellikle gelir, maliyetler ve fiyatlar bakımından ulaşılan konut talebinin elastikiyet değerlerinin yorumuna geniş yer verilmektedir.

Sonuç, değerlendirme ve öneriler bölümünde ise, çalışmadan çıkan sonuçlar sunulmakta, Türkiye’de konut talebinin makro boyutlarına işaret edilmektedir. Konut politikalarının şekillenmesinde hangi faktörlerin dikkate alınabileceği, Türkiye’de konut talebinin hangi değişkenlere karşı hassas olduğu ortaya konmuştur. Özellikle gelir elastikiyetinin 1.9 ile 3.8 arasında bulunması, talep açısından gelir değişkeninin ne kadar önemli olduğunu göstermektedir. Bu çerçevede konut talebi ile ilgili önerilere yer verilmektedir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KONUT VE KONUT PIYASASININ ÖZELLİKLERİ

#### 1.0. Konut Kavramı

Konut, insanların barınma ihtiyacını güvenli ve sağlıklı olarak karşılayabilecek özellikleri taşıyan ve fiziksel büyüklükler içeren bir ortam olarak tanımlanmaktadır. Konut insanlar için sadece barınmak amaçlı bir yer değil, yaşamı süresince dünyayı izlediği bir pencere, sahiplendiği, kendini yansıttığı bir mekandır. Yaşama ilişkin ekonomik, sosyal, psikolojik ve kültürel boyutların temellerinin atıldığı, güven, korku, sevgi, sevgisizlik, samimiyet ve dayanışma duygularının oluşumunu ve gelişimini sağlayan yerlerdir. İnsanlar konut yapmakla yalnız fiziki bir çevre değil, anlamlarla dolu psikolojik bir çevre, belli zevk ve değerleri bütünleştiren bir dünya da oluştururlar.

Konut aynı zamanda, bireysel ve sosyal yönleri olan, toplumdan kaçıp sığınacak bir yeri, bireyin toplum içindeki konum ve saygınlığını da göstermektedir. İnsan hayatının büyük bir bölümünün yaşandığı konutlar, insanların dış dünyaya karşı kendini güvende hissettiği bir ortamdır. İnsanların zevk ve ilgilerinin açıklandığı bir mekan olarak, estetik seçeneklerini de ortaya çıkarmaktadır. Konutun içi, dışı ve bahçesi kişiliklerin dışı vurumunda bir araç olarak kullanılmaktadır. Çok sayıda hane halkının oturduğu apartman tipi konutların beğenilmeme nedenlerinin başında çoğunlukla bireylerin kendilerini tanımlama ve dışı vurma imkanlarının olmaması gelmektedir (İMAMOĞLU- İMAMOĞLU, 1996, s.2-4).

Sadece bir stok olarak ele alındığında herhangi bir mal gibi değerlendirilebilen konut, sosyal, kültürel ve ekonomik özelliklerle bütünleşmektedir. Bu çerçevede, çoğu ülkeler için gelişmişlik düzeyleri, kaynakların etkin kullanımı, gelir dağılımı, demografik özellikler, eğitim durumu, göç ve kentleşme süreci, aile karar alıcılarının iş ve meslek yapıları, komşuluk etkileşimleri gibi birçok faktör konut talebi analizi açısından önemli görülmektedir. Buna göre konut, birçok kişi ve organizasyonu birleştiren bir olgu olarak ele alınabilir.

### 1.1. Konutun İşlevleri

Konutun farklı işlevleri birlikte değerlendirildiğinde, niteliksel ve niceliksel birçok unsurla karşılaşılabılır. Konutların niteliğinin belirlenmesinde toplumun kültürel ve psiko-sosyal yapısı kadar, konutların ve kentlerin özellikleri, ülkenin gelişmişlik çizgisinde bulunduğu konum da önemle değerlendirilmektedir. Konutun dayanıklılığı, içerdiği teknik donanımlar, oda sayıları, hane halkı özellikleri, konutun büyüklüğü ve oda başına düşen nüfus (barınma yoğunluğu) bu sürecin gelişiminde belirleyici olmaktadır. Ayrıca buna, konutun fiziksel çevre ortamında, yol, elektrik, su, ısınma, kanalizasyon gibi altyapı olanakları da ilave edilebilir.

Bu özelliklerden bazılarının eksikliği konut talebinin yeniden belirlenmesini gerektirebilir. Konut sadece bir barınak olarak ele alınıp değerlendirildiğinde yetersiz kalabilir. Oysa konut, bir barınak olması yanında, üretilen veya tüketilen bir mal olması, kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlaması, kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir araç olması gibi çok yönlü işlevleri bulunmaktadır.

Konuta bir barınak olarak bakıldığında, kişileri dış çevrenin etkilerinden koruyarak özel bir ortam sağlamaktadır. Toplumsal ve teknolojik gelişme paralelinde konutun işlevleri de çeşitlenerek bireylere eğitim, kültür, üretim, tüketim, eğlence gibi çeşitli seçenekler sunmaktadır. Konut üretiminde üretim faktörlerinin kullanılması (emek, sermaye, arsa, müteşebbis), ülkeler açısından kaynak kullanımının gözden geçirilmesini gerektirmektedir. Kaynakların yetersiz olduğu ve uygun faktör bileşimlerinin seçiminin önemli olduğu bir aşamada, konut politikalarının kapsam ve işlerliği çok boyutlu bir konut ekonomisi analizi ortaya çıkaracaktır. Burada konut piyasasında kullanılan arsanın, rant sağlayıcı spekülasyon değer içermesi, kentleşme etkisi, göç olgusu gibi ekonomik ve toplumsal dönüşümler, konut maliyetleri ile bütünleşerek, konut talebi üzerinde baskı oluşturabilmektedir. Konut piyasasının emek-yoğun üretim teknolojilerine bağlılığı, ülke ekonomisi içindeki nisbi önemi, emek verimliliğine etkileri ve diğer sektörlerle oluşan bağlantıları konut piyasasının ekonomik önemini artırmaktadır.

Konutlar, çeşitli amaçlara hizmet eden işlevleriyle farklı değerler taşıyabilir. Ekonomik değer, değişim değeri, estetik değer ve kullanım değeri yanında, konutların duygusal ve sembolik değerlerinden de bahsedilmektedir. Söz konusu bu değerler, bireyler



veya hane halkı üyeleri arasındaki etkileşmelerle ortaya konup öğrenilir ve geliştirilir. Ayrıca konutların bireyler, mimarlar ve konut yöneticileri gibi özel gruplarca amaçlanan anlamları yanında, çeşitli yaştaki insanlar, değişik sosyo-ekonomik yapı ve farklı kültürler tarafından yüklenen anlamları da bulunmaktadır. İnsanların konut tipi tercihleri, kent içi ve kent dışı yaşama arzuları bu çerçevede belirleyici olabilir (İMAMOĞLU, İMAMOĞLU, 1996, s.4-5).

Konut, kültürel bir simge olarak değerlendirildiğinde içinde bulunulan çevrenin mimari değerleri ve yaşam kalitesiyle bütünleşmektedir. Bu açıdan konut, sadece sahibinin ihtiyaçlarını karşılamakla kalmaz, dışsal fayda ve zararlarıyla kamusal bir mal niteliğine dönüşmektedir. Bu da konutun sayısal olarak yeterliliğinin yanında, sağlık, kültür ve mimari özellikler içermesi anlamına gelmektedir (TEKELİ, 1996, s.5). Konut, toplumsal ve ekonomik kalkınmanın bir ölçüsü olarak da değerlendirilmektedir. Yetersiz barınma şartları, konut yatırımlarının milli gelir içindeki payı, gecekondulaşma ve kentleşme etkileri kalkınma sürecinde yer verilen unsurlardan bazılarıdır.

Konutun bir yatırım veya tüketim malı olup olmaması yönündeki yaklaşımlar konut tercihlerini etkileyebilir. Konut, bir yatırım malı olarak değerlendirilirse, hızlı gelişmek isteyen ve sınırlı kaynakları bulunan bir ekonomi açısından konut yatırımlarının artırılması düşünülebilir. Konutun bir tüketim malı olarak ele alınması, sınırlı kaynakları başka alanlara, daha verimli yatırım alanlarına çekebilir. Konut yatırımlarının verimliliği ile ekonomik kalkınma arasındaki ilişkiler için farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Ekonomik açıdan, konut yatırımlarının az verimli, sermaye hasıla katsayısının yüksek olduğu, dış ödemeler dengesine katkısının olmadığı ve enflasyon etkilerini içerdiği yönünde görüşler yer almaktadır. Bunun yanında, huzur ve güven sağlayan bir konutun ve çevrenin içinde yaşayanların verimliliğini arttırdığı da ileri sürülmektedir. Buna göre, güvenli ve sağlıklı bir konutun ekonomiye katkısı, sadece içinde yaşayanların verimliliğini artırmakla kalmayıp, aynı zamanda, artan konut yatırımı, yapı araç ve gereçleri gibi konuta yakın kesimlerdeki talebi ve istihdam fırsatlarını da artırmaktadır. Konut yatırımları sadece ekonomik nedenlere bağlı olarak değil, toplumsal yönden de önemlidir. Çünkü devletler, dar gelirli büyük kitlelerin yetersiz barınma şartlarında yaşamalarına, sosyal ve siyasal nedenlerle ilgisiz kalamazlar. Konut yatırımlarının, özellikle gelişmekte olan ülkelerde, önemli derecede istihdam artırıcı etkileri bulunmaktadır. Yatırım, üretim, istihdam ve verimlilik alanlarındaki etkileri nedeniyle, kamunun konut piyasasına müdahalesi genişlemektedir. Bunun sonucunda hükümetler, konut ve kentleşme

sorunlarının çözümü açısından, dengeli bir ekonomik ve sosyal yapılanma aracı olarak kalkınma planlarında konuta geniş yer vermektedirler (KELEŞ, 1997, s.290 – 291).

## 1.2. Konut Açığı

Konut arzının konut talebini karşılayamaması durumunda oluşan konut açığı, bir sorun olarak ele alındığında farklı içerikler taşımaktadır. Piyasa ekonomisini savunanlara göre, konutun toplumda ne kadar üretilip dağıtılacağını en iyi piyasa mekanizması belirler. Bu yaklaşıma göre, konut sorunu ancak savaş ve doğal afetler gibi özel şartlarda ortaya çıkar. Herkes kendi imkanları içinde barınmak için bir yere sahiptir. Konut sorunu, gelecekte artan ve kentleşen nüfusun talebini karşılamak için gerekli önlemlerin alınmasıyla açıklanır. Oysa nüfus ve kentleşme hızının yüksek, gelir dağılımının adaletsiz olduğu ülkelerde piyasa dengesi yetersiz kalmakta, konut sorunu her zaman yaşanmaktadır. Bir yanda gecekonduların önlenmesi için getirilen uygulamalar ve yüksek kira harcamaları, diğer taraftan lüks konut satışları konut piyasasının farklılığını ortaya koymaktadır.

Konut sorununun varlığını ortaya koyabilmek için piyasa mekanizmasına ait olan talep kavramının yerine gereksinme kavramı koyulmaktadır. Tipik talep fonksiyonlarında olduğu biçimde konut talebi, konut fiyatı, gelir, zevk ve tercihler gibi faktörlerden etkilenirken, talebin karşılanmış olması konut sorununu tamamen çözememektedir. Bu doğrultuda gereksinme, gerekli olanı belirlemeyi hedeflemekte, aile yapısı, sağlık nedenleri ve barınma yoğunluğu gibi çeşitli olgulardan etkilenmektedir. Konut gereksinmesi, kişilerin minimum düzeyde barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gerekli konut sayısı ve kalitesi ile belli bir zamandaki mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki farkı ölçmektedir. Ödeme gücü olsun veya olmasın insanlar, belli bir konut ihtiyacı içindedirler.

Durağan ve dinamik olmak üzere iki yönlü konut gereksinmesinden söz edilmektedir. Bir yerdeki belli bir zamanda yeni yapılan konutların sayısı ile konut sahibi olmak isteyen hane halkı sayısı arasındaki fark, durağanlık boyutunu ortaya koymaktadır. Dinamik süreçte ise nüfusun gelecekteki barınma ihtiyaçlarının tahmini yer almaktadır.

Konut sorunu, gereksinme kavramıyla birlikte oluşan ve kendini konut açığı olarak gösteren bir olgudur. Mevcut hane halkı sayısı ile mevcut konut sayısı arasındaki dengesizliği gösteren konut açığı "açık konut açığı" ve "gizli konut açığı" olarak

ölçülmektedir. Açık konut açığı, gözle görülen sayısal özellikler içerirken, gizli konut açığı ile barınma şartlarının nitelikleri açıklanmaktadır. Bir konutu çok sayıda hane halkı tarafından paylaşılması veya hane halkı üyelerinin sayısının fazlalığı gibi özellikler, gizli konut açığını göstermektedir. Buna göre gizli konut açığı hane halkı özellikleri ve konut tipleri arasındaki dengesizliği ortaya koymaktadır (KELEŞ, 1997, s. 286-288).

Konut açığı karşısında farklı yöntemler izlenebilir. Konut üretiminin tamamen özel girişimin veya piyasa mekanizmasının dışında bırakılması, konut arzının bir sosyal hizmet arzı olarak devletçe sağlanması bunlardan birincisidir. İkincisi, serbest piyasa mekanizmasına bağlı olarak, doğrudan veya dolaylı müdahalelerle ortaya çıkan sorunların çözümünü kapsamaktadır. Birinci yaklaşım, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra gelişen refah devleti anlayışına paralel olarak bireylerin sağlıklı konut ve yaşam çevresine ulaşmasında devletin rolüyle açıklanmaktadır. İkinci yaklaşım ise, konutu arzında piyasa mekanizmasının yetersizliğinden ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan konut harcamasının piyasa mallarına göre bölünmezlik özelliği önem taşımaktadır. Konut harcamalarında bir kredilendirme ve yardım sistemi ile bölünmezliği giderici etkiler oluşabilir. Buna göre, piyasa mekanizmasının düşük gelirli bireyler için de konut sağlaması imkanı ortaya çıkabilecektir (TEKELİ, 1991, s.102).

Konut açığı kiracı, konut sahibi, konut yapanlar ve devlet açısından ele alınabilir. Kiracılar için sorun, gelirleri ve ödeme imkanları paralelinde piyasaya konut arz edilememesidir. Bir ülkede konut arzını artırıcı politikaların, kiralık veya mülk konut yönünde olup olmadığı önemlidir. Mekan değiştirmenin yoğun olduğu toplumlarda, mevcut konut stokunun etkin kullanımı ve toplumdaki düşük gelirli kesimlerin barınak sorununun çözümü için, kiralık konut arzının artırılması uygun olabilir. Genellikle kullanıcısının mülkü olması için konut yapılan Türkiye'de, kiralık konut arzı hem gecekondular hem de düzenli konut semtlerinde 0.50 düzeyindedir. Toplumsal hareketlilik ve yer değiştirme zorunluluğu ile hane halklarının yaşam evrelerindeki konumlarının konut talebinde getirdiği değişiklikler bu süreci etkilemektedir. Kiralık konut arzı yönünde özel çalışmalar yapılmadığı, aksine mülk konut edinmeyi teşvik edici uygulamaların bulunduğu ülkelerde, kiralık konut arzının az ve pahalı olma olasılığı yükselecektir. Örneğin Türkiye'de, hane halkı gelirine oranla kiraların çok yüksek olduğu ileri sürülür. Buna karşılık, konut sahibi açısından konutun sağladığı kiranın, konutun piyasa değerine göre düşük olduğu savunulur. Bu çelişki, konut üretiminin arsa spekülasyonu ve yüksek kar beklentilerine bağlı olarak,

pahalı gerçekleştirilmesi ile açıklanabilir. Bu nedenle kiracılar, yüksek kira ödeyip, az tasarruf yapmakta, her iki yönden de kiracılıktan konut sahipliğine geçiş zorlaşmaktadır.

Konut sahibi, konuttan bir tkretim malı olarak fayda sağlayabildiği gibi, sosyal statü de sağlayabilir. Şehir merkezine ve işyerine uzaklık gibi çeşitli etkenlere bağlı olarak konut seçimini yapabilir. Bunun yanında, yüksek fiyatlı konutları ucuza satın alarak ve özellikle gayrimenkul değerlerinin gelecekte en hızlı artabileceği yreler için konut tercihini kullanarak spekülatif arayışlar içine girebilir.

Konut üretenlerin ve piyasaya arz edenlerin küçük girişimciler veya büyük ölçekli işletmeler olması kentlerin yapısını etkiler. Küçük girişimciler, kent alanı içinde veya altyapı hizmetlerinin kolayca götürülebileceği yerlerde konut arzında bulunurlar. Bu nedenle arsa sahibine elde edeceği karın önemli bir bölümünü vermek durumunda kalırlar. Arsa üzerinde imar haklarını zorlayarak daha çok konut yapma arayışı içine girerler. Sermaye azlığı ve arsa sahibine verilen yüksek paylar konut maliyetini artırmaktadır. Bu da fiyatları artırarak konut edinmeyi güçleştirmektedir. Büyük girişimciler ise, genellikle kent dışındaki arazileri seçerek, büyük bir alanda altyapıyla birlikte kentsel bir bölüm oluşturarak rant sağlamaktadır (TEKELİ, 1991, s.108-111).

Bu çerçevede kamunun konut sorunu için ortaya koyabileceği politikalar, ülke kaynaklarının sektörlere arasındaki etkin dağılımı sonucunda Şekillenmektedir. Konut sorununun çözümünde alt gelir grubunun ihmal edilmemesi ve mevcut finans kaynaklarının öncelikle bunlara yönlendirilmesi gerekmektedir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KONUT TALEBİ VE BELİRLEYİCİLERİ

#### 2.0. Konut Talebi

Makro düzeyde konut talebi, diğer mal ve hizmetlere olan talep gibi bireylerin talep fonksiyonlarının toplanmasıyla belirlenmektedir. Konut ihtiyacından farklı bir kavram olarak konut talebi, hane halklarının, bir konutun mülkiyeti veya kirasını ödemek için istekli ve bunları gerçekleştirmek için yeterli mali güce sahip olmalarını açıklamaktadır. Buna göre, konut talebi ekonomik, konut ihtiyacı ise toplumsal boyutlar içermektedir. Ancak birbirleriyle etkileşim içinde olmaları, bu iki kavramı birbirine yakınlaştırmaktadır. Konut, kişilerin gelirleri ve fiyatlardan etkilenmektedir. Bu nedenle bireyler genellikle, konut için ödeme yapabileceklerine inanıyorlarsa, konutu bir ihtiyaç olarak algırlar. Ayrıca, demografik unsurlar da konut ihtiyacını ve konut talebini belirlemektedir.

Bir bireyin veya hane halkının konut talebi, konut fiyatları, tamamlayıcı ve ikame malının fiyatları, gelir, beklentiler, zevk ve tercihler açısından ele alınabilir. Makroekonomik açıdan, konut üretimi, teknoloji, finansman politikaları ve örgütlü konut piyasası gibi birçok faktörün etkileri ortaya çıkmaktadır. Konut talebi, gerekli konut sayısı ve konut birimi başına harcanabilecek para miktarına bağlı olarak analiz edilebilir. Gerekli konut sayısı nüfusa bağlı olmakla birlikte, sosyal, psikolojik ve ekonomik faktörlerin de etkisi altındadır. Konutun büyüklüğü, kalitesi, özellikleri, hane halkı geliri ve çeşitli finansman olanakları ise, konut için harcanabilecek para miktarını belirlemektedir. Hane halklarının ödeme güçleriyle orantılı olarak konut talebi farklılaşabilir. Az üyeli hane halkının konut talebi, aynı gelire sahip çok üyeli hane halkına göre daha fazladır. Çünkü az nüfuslu hane halkının konut için kişi başına ödeyebilecekleri para miktarı, çok nüfuslu hane halkına göre daha fazladır. Oysa kalabalık ailelerin konut gereksinimleri, konutun kullanılabilir alanının küçülmesi nedeniyle daha fazladır.

Konut talebinin belirlenmesinde hane halkının davranışları da önemlidir. Bu nedenle, tüketim veya yatırım amaçlı konut talebi farklı değişkenlerle ölçülmektedir. Tipik bir hane halkının kendi tüketimi için tipik bir konut talep fonksiyonu aşağıdaki gibi belirlenebilir;

$$Q_d = f ( Y, L, P_1, P_2, P_3, S )$$

Burada;

$Q_d$  : Hane halkı konut talebini,

$Y$  : Hane halkı gelirini,

$L$  : Hane halkının hayat çizgisindeki yerini,

$P_1$  : Birim konut fiyatını,

$P_2$  : Kiralık konut birim fiyatını,

$P_3$  : Konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatını,

$S$ : Hane halkının konut stoku talebini göstermektedir.

Yatırım amaçlı konut talebi fonksiyonu ise aşağıdaki gibidir;

$$Q_{d1} = g ( Q_d, r_1, r_2, W )$$

Burada;

$Q_{d1}$  : Yatırım amaçlı konut talebini,

$r_1$  : Sahip olunan konutun getiri oranını,

$r_2$  : Diğer yatırımların ortalama getiri oranını,

$W$ : Hane halkı servetini göstermektedir (ERAYDIN, TÜREL, GÜZEL, 1996, s.8-9)

Kuşkusuz konut talebi analizinde, yukarıdaki değişkenlere ilave olarak ekonomik, sosyal ve kültürel birçok değişken kullanılabilir. Zevk ve tercihler paralelinde, toplumsal gelişmişlik yapısı, gelenekler ve alışkanlıklar da bu sürece katılarak analizin boyutu genişletilebilir. Toplam konut talebi, diğer mal ve hizmetlere ilişkin talep gibi değerlendirilebilir. Hane halkı geliri, fiyatlar, sosyal ve demografik özellikler belirleyici olmakla birlikte, konut yeri, konut özellikleri, kredi faiz oranları ve konut kredileri gibi başka değişkenler de analizde yer alabilir.



## 2.1. Konut Talebini Belirleyen Faktörler

### 2.1.0. Gelir

Gelir, bireylerin yaşam düzeyini geniş ölçüde etkileyen bir unsur olarak ödeme gücünü ortaya koymaktadır. Üretim faktörlerinin üretime katılmaları karşılığı elde ettikleri değerleri göstermesi yanında, geniş anlamda, bireylerin yıl içinde yaptığı tüketim harcamalarına net varlıklarında oluşan değişimin ilave edilmesiyle belirlenmektedir.

Genel talep fonksiyonlarında gelir, bir mal veya hizmetin talebini etkileyen en önemli değişkenlerden birisi olarak yer almaktadır. Kiralık veya mülk konut edinme sürecinde, aile bütçelerinden konut harcamalarına ayrılan payın yüksek olması, gelire konut talebi arasındaki ilişkinin önemini ortaya koymaktadır. Gelir, hane halkının satın alma gücünün bir kriteri olarak servet paylaşımı, eğitim durumu, kişisel yeteneklerin ve ekonomide kullanılan finansal araçların etkisi altındadır. Üretim faktörlerinin ücret, kar, faiz ve rant olarak sağladığı gelirler, ailelerin tasarruf düzeylerini belirleyerek tüketim veya yatırım amaçlı konut talebini uyarılmaktadır.

Gelir, konut sahibi olabilmek için gerekli sermayenin, konut kredisi için yapılan anapara ve faiz ödemelerinin, kira, emlak vergisi ve sigorta ödemelerinin kaynağını oluşturmaktadır. Konut talebi analizlerinde, hangi gelir ölçüsünün dikkate alınması gerektiği önemli bir sorun olarak görülmektedir. Değer ölçüsü olarak, paranın veya malın kullanılabilir olması, gelirin nominal veya reel yönünü ortaya koymaktadır. Bu açıdan ampirik analizlerde, fiyat artışlarına bağlı etkilerin giderilmesi amacıyla, nominal gelirin fiyat endeksine bölünmesiyle elde edilen reel gelir değişkeni, önemli bir araç olarak kullanılmaktadır.

Genellikle beşeri, fiziki ve finansal servetlerin kişilere sağlayacağı uzun dönem ortalama gelir beklentisi, konut talebinde etkili olmaktadır. Bu nedenle, geçmiş ve gelecekteki gelirleri de içeren sürekli gelir ölçümleri analizde önem taşımaktadır. Buna göre, ailelerin konut tüketim ve yatırım kararları sadece cari gelir düzeyi ile değil, hayatları boyunca elde etmeyi bekledikleri gelire şekillenmektedir. Ailelerin servetini kapsayan bu ölçümler, konut talep denklemlerinde yer almaktadır. Fakat, sürekli gelirin belirlenmesindeki zorluklar nedeniyle, özellikle makroekonomik çalışmalarda gayri safi milli hasıla (GSMH) ve

kişi başına düşen milli gelir rakamları kullanılmaktadır. Konut talebi gelir etkileşimi içerisinde, hane halkı reisinin bireysel gelirine ilave olarak, gelir getiren hane halkı bireyleri de bulunabilir. Bu nedenle hane halkı toplam gelirin asıl belirleyici olarak dikkate alınması daha anlamlı olabilir.

### 2.1.1. Gelir Dağılımı

Konut talebi analizlerinde, üretim faktörlerinin milli gelirden aldıkları paylara da yer verilerek, sadece gelirin değil, gelir dağılımının da konutla ilgili kararlarda etkinliği değerlendirilebilir. Gelir dağılımı coğrafik, sektörel, fonksiyonel ve kişisel olarak farklılık gösterebilir. Bir ülkenin değişik bölgelerinde yaşayan insanların milli gelirden aldıkları paylar coğrafik gelir dağılımıyla açıklanabilir. Buna göre, ülkenin gelişmiş ve az gelişmiş bölgeleri arasındaki farklılıklar ortaya koyulabilir. Çeşitli sektörlerin üretime hangi oranda katıldığının belirlenmesi açısından tarım, sanayi ve hizmetler sektörünün milli gelirden aldıkları paylar önemlidir. Bu olgu sektörler göre gelir dağılımı çerçevesinde, kamusal politikaların etkinliği ile değerlendirilebilir. Bu paralelde, kamunun bazı sektörler için avantajlı bazı sektörler için olumsuzluk içeren kararlara dikkat çekilebilir. Fonksiyonel gelir dağılımı dikkate alındığında, üretim faktörlerinin milli gelirden aldıkları paylar ve gelirin çeşitli sosyal sınıflar arasındaki dağılımı ortaya koyulabilir. Tüketici birimlerinin veya kişilerin belirli bir dönem süresince sağladıkları geliri gösteren kişisel gelir dağılımı ise, gelir eşitsizliklerine dayalı olarak ekonomik faaliyetlerin yönünü belirlemektedir (TÜRK, 1992, s.292).

Bir bölgenin milli gelir açısından önemi, bölgedeki üretim, tüketim, yatırım ve tasarruf akımıyla değerlendirilebilir. Gelir artışına bağlı tüketim harcamaları ve tasarruflar bölgedeki kiralık ve mülk konut talebini değiştirici etkilerde bulunabilir. Konut fiyatlarındaki bölgesel farklılıkların bir nedeni de gelirin bölgeler arasında farklı dağılımıdır. Coğrafik gelir dağılımının temeli sektörel dinamiklere dayandırıldığında, ekonomik gelişmeyle birlikte tarımın milli gelirdeki payının azalışı, sanayi ve hizmetler sektörü lehine bir gelişme göstermektedir. Bu da sanayileşme sürecinin başlamasına, emek arz ve talebinin nitelik değiştirerek ücret gelirlerinin artmasına sebep olmaktadır. Gelişen bölgelerdeki üretim artışıyla, ihtiyaç duyulan girdilerin bir bölümü durağan bölgelerden talep edilerek, bu bölgelerdeki açık ve gizli işsizlerin istihdam edilmesini sağlamaktadır. Artan ücret gelirlerinin bu doğrultuda konut talebini de uyaracağı ifade edilebilir. Gelirin fonksiyonel dağılımının ortaya çıktığı bu



yapılanmada, gelir dağılımının genel özellikleriyle konut talebi sınırlandırılmaz. Gelirin, çalışanların eğitim ve nitelikleriyle ilişkisi, dağılımın yönünü değiştirebilir. Bu durumdan kaynaklanan ücretler arasındaki farklılıklar, hem mülk hem de kiralık konut talebine yansımakta, bu nedenle kişisel gelir dağılımı analiz açısından önem kazanmaktadır.

Bir sektörün bölgesel gelişiminin diğer sektörler ve ekonominin tümü üzerinde oluşturacağı etkilerin belirlenmesi açısından bölgesel etki çarpanı kullanılmaktadır. Ekonomik faaliyetlerin gelir, istihdam ve üretim üzerindeki uyarıcı yönünün ortaya koyulmasında ve yerel ekonomi üzerindeki gelişmelerin ölçülmesinde bu kavramdan yararlanılır. Bölgesel ekonomik hareketlilik, sektörler arasında doğrudan ve dolaylı etkileşimler meydana getirerek istihdam talebini ve işgücü gelirlerini etkilemektedir. Bunun sonucunda, tüketim malları talebi de değişmektedir (ERAYDIN, TÜREL, GÜZEL, 1996, s.25). Konut sektörünün çıktıları doğrudan kullanıcının tüketimine sunulurken, hane halklarının bu ürüne bir tüketim malı gibi yaklaşımı, kira ödemeleri ve uzun dönemde de mülk konut sahibi olabilme şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Ücret yapısındaki dengesizliklerle, yatırım araçlarının değerlerinde görülen beklenmedik artış ve azalışların gelir dağılımını etkileyerek, çok yüksek ve çok düşük gelir oluşumlarına neden olması, çarpık bir gelir dağılımı ortamında, konut taleplerini farklılaştırmaktadır. Bu durum, yüksek gelir gruplarıyla düşük gelir gruplarına yönelik konut arzını da etkilemektedir. Konut üreticilerinin hedef kitle olarak özellikle yüksek gelirli seçmesi durumunda, konut nitelikleri de değişime uğrayarak lüks konut arzı ortaya çıkmakta ve aşırı karlara ulaşılmaktadır. Gelir dağılımının, heterojen bir konut piyasasının ortaya çıkmasında etkili olduğu bu yapılanmada, ödeme gücü olup yatırım ve rant amaçlı mülk konut edinenlerle, ödeme gücü olmayıp kiracı olarak konut hizmetinden yararlananlar ve konut talebini gecekondularla aşmaya çalışanlar yer almaktadır.

### 2.1.2. Fiyatlar

Fiyat, bir mal veya hizmetin talep edilen miktarını etkileyen unsurlardan birisi olarak bütün talep fonksiyonlarında yer almaktadır. Konut talebi de diğer mal ve hizmetlere olan talep gibi konut fiyatlarında oluşan değişimin etkisi altındadır. Talep edilen miktar, fiyatın azalan bir fonksiyonu olduğu için fiyat artışı talep edilen konut miktarını azaltıcı, fiyat azalışı ise artırıcı etki yapmaktadır.

Talep fonksiyonunda sadece söz konusu mal ve hizmetin fiyatı değil, aynı zamanda ikame veya tamamlayıcı malların fiyatları da yer almaktadır. Konut piyasasında hane halkları kiralamak veya sahip olmak amaçlı konut seçimini, ikame olanaklarının düşüklüğü karşısında yapmaktadırlar. Oysa yatırım amaçlı konutların ikamesinin olması, alternatif yatırım araçlarının değerlendirilmesiyle açıklanabilir. Bu nedenle, diğer yatırım malları fiyatlarında meydana gelen bir artış, yatırım amaçlı konut talebini artırıcı etkide bulunmaktadır.

Konut talebi analizlerinde fiyat değişkeni niteliğinin belirtilmesi de önemli bir olgudur. Konutta kullanılan malzemenin miktarı, kalitesi, konutun büyüklüğü, bulunduğu mekan ve altyapı özellikleri gibi birçok etken konut fiyatlarının heterojen yapısını göstermektedir. Bu sürece işçilik ve arsa faktörlerinin fiyatları da katıldığında, konut fiyatlarının belirleyicilik özelliği hızlanmaktadır.

Ekonomik hayatta, üreticiler veya tüketiciler bazı avantajlara sahip olurken, bazı ekonomik faaliyetlerin maliyetlerine katlanmamaları yanında, diğer üretici veya tüketicileri de çeşitli maliyetlerle karşı karşıya bırakarak, ortaya çıkan zararları ödemeyebilirler. Oluşan bu dışsal yarar ve zararlar piyasa fiyatlarına yansımamaktadır (DİNLER, 1988, s.477). Konut fiyatları, bu açıdan bakıldığında dışsal ekonomiler içermektedir. Bir mahalleye birkaç güzel konut yapılması bu yerin değerini artırarak konut fiyatlarının yükselmesine neden olabilir. Altyapı hizmetlerinin yetersizliği, gürültü, çevre kirliliği ve işe gidiş gelişlerde kaybedilen zaman gibi olumsuz dışsal ekonomiler, söz konusu yöredeki konut fiyatlarını azaltıcı etkide bulunmaktadır. Ödenmeyen üretim faktörü olarak nitelendirilen dışsal ekonomiler, konut sektörünün yöreden sağladıkları avantajların bütününe kapsamaktadır. Diğer ekonomik birimlerin faaliyetleri sonucu dışsal ekonomiler oluşabileceği gibi, kamusal faaliyetler sonucu da ortaya çıkabilirler. Ulaşım, haberleşme, elektrik enerjisi, içme suyu ve kanalizasyon gibi altyapı faaliyetleri, hem kiralık hem de mülk konut fiyatları üzerinde baskı oluşturabilir.

Özellikle çok sayıda işçinin çalıştığı endüstriyel işletmelerde, konut kira bedelleri ücretlerin düzeyini etkilemektedir. Konut kiralının yüksek olduğu yerlerde faaliyette bulunan işletmelerin çalışanları, yüksek kiralaları ücretlere yansıtmak için toplu sözleşme dönemlerinde yoğun pazarlık içine girmektedirler. Bu nedenle, düşük kirali veya nisbi olarak

ucuz sosyal konutların bulunduğu yerlerde faaliyette bulunan işletmeler, işçilerin ücretle ilgili tepkilerini daha başlangıçta minimize ederek rakiplerine karşı avantaj sağlayabilirler (DİNLER, 1998, s.57-67). Buna göre, özellikle kiralık konut fiyatları, işletmelerin kuruluş yeri seçiminde de etkili olabilmektedir. Pozitif dışsal ekonomiler maliyetleri düşürerek, negatif dışsal ekonomiler ise yükselterek arsa ve konut fiyatlarını, sonuçta talep edilen konut miktarını etkilemektedir.

Fiyatlar ile talep edilen konut miktarı arasındaki etkileşimi ortaya koyan analizlerde, fiyattaki değişmelerin miktarda oluşturduğu değişmeleri göstermesi açısından, konut talebinin fiyat elastikiyeti tahmin edilmektedir. Talep edilen miktardaki değişim yüzdesinin, fiyattaki değişim yüzdesine oranını gösteren elastikiyet katsayısı, konut talebinin fiyata karşı duyarlılığını ölçmektedir.

Konutların niteliklerindeki farklılıkların konut fiyatlarına yansımalarıyla birlikte, hangi fiyatların analizde kullanılacağı önemli bir sorun olarak görülmektedir. Bu nedenle, makroekonomik açıdan, fiyatlar genel düzeyindeki değişmeler yaygın olarak kullanılmaktadır. Enflasyon olgusunu içeren bu değişken, talep edilen konut miktarını ve beklentilerin yönünü de belirlemektedir. Enflasyondaki artış, kiralık ve mülk konut açısından konut talebini iki şekilde etkilemektedir. Fiyatlarda oluşan artışların reel geliri düşürmesi, talep edilen kiralık konut miktarını azaltıcı, gelecekteki enflasyon beklentisinin ise mülk konut talep miktarını artırıcı etkilerinden söz edilebilir.

Yüksek oranlı enflasyon ve buna bağlı olarak gerçekleşen yüksek faiz oranları, orta ve uzun vadeli finansmana ihtiyaç duyan konut kesimini de olumsuz etkilemektedir. Enflasyon nedeniyle yükselen faiz oranları, fonları hem kısa vadeye sıkıştırmakta, hem de çok yüksek faizle borçlanılabilir fonlar oluşturmaktadır. Bu da borçlanma ve geri ödeme bakımından konut kesimini tehdit ederken, kredi veren kurumların riskini de artırmaktadır (ULUDAĞ, 1997, s.219).

### **2.1.3. Demografik Faktörler**

Nüfus hareketleri, mal ve hizmetlerin talebini etkilemesi ve emek arzını oluşturması açısından ekonomik faaliyetlerin temelinde yer almaktadır. Nüfus iktisat literatüründe önemli bir faktör olarak olumlu ve olumsuz bakış açıları içermektedir. Nüfus artışına iyimser

yaklaşanlara göre, büyümeyi uyarıcı etkilerine dikkat çekilmektedir. Buna göre, sınırlı nüfusun yapısal değişimleri engelleyici ve kalkınmayı geciktirici etkilerinden söz edilmektedir. Düşük nüfus artış hızının ekonomik durgunluğa ve sosyal dinamizmin kaybolmasına neden olacağı belirtilmektedir. Yeni ihtiyaçların ortaya çıkmaması ve daha çok üretimi teşvik için gerekli ortamın oluşmayacağına işaret edilmektedir. Az nüfuslu ülkelerde, yatırımların kişi başına düşen maliyetlerinin yükseleceği, nüfus artışıyla sadece tüketicilerin değil, üreticilerin de artacağı, uyarılan tüketimle beraber teknik yeniliklere de ulaşılacağı görüşlerine yer verilmektedir. Nüfusu kötümser yaklaşımda ise; gelişmemiş ülkelerin artan nüfusunun ekonomik kalkınmayı sınırladığı, sermaye malları sabit kalmak kaydıyla bireylerin hayat düzeylerini düşürdüğü, marjinal tüketim eğilimini artırarak tasarrufları azalttığı, sermaye birikiminin oluşmamasına ve işsizliğin artmasına neden olduğu ileri sürülmektedir (ÖZGÜVEN, 1998, s.57). Nüfus değişkeni ile konut talebi arasındaki etkileşimler, üretim, tüketim, tasarruf ve istihdam gibi makroekonomik büyüklüklerle değerlendirilebilir.

Çoğu zaman, nüfus faktörü, farklı doğurganlık seviyelerinde oluşan nüfus artışlarının ekonomik gelişmeye etkilerini ölçmektedir. Milli gelir artışı ile, yatırımlarla bağlı olarak zaman içinde değişebilen sermaye hasıla katsayısı arasındaki ilişkilerin analizinde yatırımlar, büyümeye yönelik bütün harcamalardan oluşmaktadır. Buna göre sermaye malları, beşeri sermayeye yapılan harcamalar ve sosyal refah harcamalarını kapsamaktadır. Sosyal refah harcamaları ve tasarruflar ise, nüfus artışıyla doğrudan etkileşim içindedir. Demografik unsurlara bağlı çalışmalarda optimum büyüme hızı belirlenirken, sürekli yüksek nüfus artışının kişi başına gelir ve tüketim üzerindeki olumsuz etkileri ortaya koyulmaktadır (TUNCER, 1976, s.42-44).

Buna göre, nüfustaki değişmeler tasarrufları, yatırım harcamalarını, toplam üretimi ve geliri etkilemektedir. Yüksek doğurganlığın kişiler ve hane halkı tasarrufları üzerindeki baskıları mülk konut talebine olumsuz yansımaktadır. Aynı etkileşim, kamu gelirleriyle kamu harcamaları arasındaki farkı gösteren kamu tasarrufları açısından da ele alınabilir. Toplumdaki yüksek doğurganlık, kişi başına geliri düşürerek vergileme mekanizmasını daraltırken, eğitim ve sağlık gibi hizmetlere talebin artmasıyla kamusal cari harcamalarda da artış beklenmektedir. Hem kamu gelirlerindeki azalış hem de cari harcamalardaki artış,

kamusal tasarrufları düşürmektedir. Bu nedenle, özellikle konut finansmanı açısından sağlanabilecek kamusal kaynakları kısıtlayıcı etkiler ortaya çıkmaktadır.

### 2.1.3.0. Yaş Dağılımı

Konut talebini etkileyen hane halkı tasarruflarının analizinde, nüfusun yaş dağılımı önemli bir faktördür. Çalışma çağındaki nüfus ile çalışma çağındaki nüfus arasındaki bağımlılık oranı, bu yapılanmada etkili olmaktadır. Bu oranın yüksekliği, çalışan nüfus üzerindeki yoğun baskıyla açıklanabilir. Az kişinin çalışmasıyla, kendisi dışında ekonomik verimlilikten yoksun büyük bir nüfusun ihtiyaçları da karşılanmaktadır. Doğurganlığın yüksek olması, çalışma çağındaki çocuk sayısını hızla artırarak, bağımlılık oranını yükseltmektedir. Buna göre, geniş bir tüketici topluluk oluşacak, az sayıda çalışanların geliri, çeşitli tüketim alanlarında paylaşılacaktır.

Yüksek doğurganlığın bağımlılık oranlarını artırması, tasarrufları azaltarak konut talebini daraltmaktadır. Gelir düzeyinin düşük olması durumunda bu etki daha da güçlenebilir. Konut talebini etkileyen nüfus hareketleri, nüfusun büyüklük ve artış hızına paralel olarak nitelik ve konumuna ait özellikler de içermektedir. Hızlı nüfus artışı, özellikle gelişmekte olan ülkelerde, kıt olan yatırım fırsatlarının, kişi başına geliri doğrudan artırmayan alanlara kaymasına neden olmaktadır. Bu açıdan nüfus artışı konut talebini artırarak yatırımların bileşimini etkilemektedir.

Nüfusun yaş dağılımı, konut arzı bakımından önemli olup, hane halkı tasarruflarının analizinde yer almaktadır. Hane halkı bireylerinin yaşlarının çalışma çağındaki olması, konut talebini artırıcı etkilerde bulunmaktadır. Sadece hane halkı reisi emek piyasasında yer alırken çalışma çağına gelen çocuklar, hem hane halkı gelirini artırarak, hem de hane halkı dışına çıkıp başka konutlara yönelerek konut talebini iki yönlü artırabilir. Hane halkı bireylerinin yaşlarının küçüklüğü ve yüksek doğurganlığın bağımlılık oranını artırması, yatırım amaçlı konut için ayrılacak tasarrufları azaltarak konut talebini daraltmaktadır. Bağımlılık oranının yükselmesiyle artan tüketim harcamaları, yiyecek, içecek, giyecek ve diğer günlük harcamalara yönelecektir.



### 2.1.3.1. Cinsiyet ve Medeni Durum

Her toplulukta aktif olarak gelir sağlayıcı bir işte çalışan kişilerin özelliklerinin farklılığı, kadın ve erkek işgücü açısından da ele alınabilir. İş piyasasına katılımlarda örf, âdet ve dini değerlere bağlılık da çoğu zaman etkili olmaktadır. Bazı topluluklarda kadın gelir getirici bir işte aktif olarak çalışabilirken, bazı topluluklarda ise ev dışında çalışması kısıtlı olabilmektedir. Kadının işgücü piyasasına katılması, aile gelirini etkilemesi açısından önemlidir. Kadının istihdam alanlarında yer almasıyla artan aile geliri, konut talebini pozitif yönde etkilemektedir.

Ailelerin çocuk sahibi olmaları, bir maliyet unsuru olarak değerlendirildiğinde, ailenin daha fazla gelir elde etme potansiyelini kullanmadığı sonucuna varılabilir. Özellikle kadının zaman ve enerjisinin büyük bir bölümünü çocuk bakımına ayırması, gelir sağlayıcı unsurlardan vazgeçmesi veya azaltması anlamına gelmektedir. Kadının sosyal durumunun gelişimine paralel olarak ekonomik alanda aktif yer alması, doğurganlık oranını azaltabilir. Bunun yanında, kadının hane halkı içinde daha çok söz sahibi olabilmesi, konut kararlarında etkili olabilmektedir.

Kadının işgücü piyasasında yer almasıyla, çocuk sahibi olmanın alternatif maliyeti yükselmektedir. Bu da daha az çocuk sahibi olmayı gerektireceğinden, doğurganlık oranını azaltıcı etkiler oluşabilecektir. Çalışan kadınla doğurganlık arasındaki negatif yönlü bu ilişki, konut talebini daraltıcı etkilerde bulunabilir. Ancak gelişmiş ülkeler için çok daha önemli olan bu ilişki, gelişmekte olan ülkeler açısından o derece önemli olmayabilir. Çünkü gelişmekte olan toplumlarda aile bağlarının sağlamlığı nedeniyle, çocuğa bakacak bir akrabanın genellikle var olması, doğurganlık oranını çok fazla etkilememektedir. Bu durum sürekli olmayıp, modern yaşam sürecine paralel olarak giderek etkisini azaltmaktadır.

İşsizlik oranı da (İO), yerleşim yerleri ve cinsiyet itibarıyla farklılık göstermektedir. Türkiye’de hem kırsal hem de kentsel kesimde erkek İO oranı, sürekli olarak kadın İO’ndan yüksek çıkmıştır. Erkek İO kadın İO’ndan yaklaşık 2.2 kat daha fazladır. 1988-1996 döneminde hem erkek hem de kadın İO negatif büyüme göstermiştir (YAMAK, YAMAK, 1999, s.21). İşsizlik oranının yerleşim yerleri açısından farklılığı, konut fiyatlarının ve talep edilen konut miktarının da, farklı yerlerde farklı oluşmasına neden olarak gösterilebilir.

Bunun yanında cinsiyet yönünden iş piyasasına katılımlara görülen düşüşler, hane halkı toplam gelirini azaltıcı etkiler ortaya çıkarabilir. Bu da konut talebini olumsuz etkileyebilir.

Nüfusun medeni durum yönünden konut talebini etkilemesi bekarlık ve evlilik süreci bakımından ele alınabilir. Bekarlık dönemleri genellikle aileye bağlı ve aynı konutun paylaşımıyla açıklanabilir. Potansiyel konut talebini içeren bu durum, geleneksel aile yapısının hakim olduğu toplumlarda evlilik durumunda da varlığını sürdürebilir. Evlilikle birlikte başka bir konuta yerleşilmemesi ve aynı aile yapısı içerisinde kalınması, ortaya çıkması muhtemel konut talebini baskı altında tutmaktadır. Modern topluluklarda ise, evlilikle birlikte aileden ayrılıp yeni bir konutun tercih edilmesiyle konut talebi uyarılmaktadır. Aynı etki eğitim veya çalışma amacıyla aileden uzaklaşma sürecinde de görülebilir.

### **2.1.3.2. Aile Yapısı**

Aile yapısı ve ailedeki roller değerlendirildiğinde, ailenin yaşam sürecindeki yerinin belirlenmesi önemli bir olgudur. Yeni evlilik, çocuk yetiştirme ve yaşlılık dönemi etkilerinin görüldüğü bu yapılanmada, konut büyüklüğü, talebi ve anlamı da farklılaşmaktadır. Çocuksuz yetişkinlerin genellikle eve bağlı bir yaşam tercihi yerine dışa bağımlılığı daha yüksektir. Eve bağlayıcı bir sorumluluğun yer almadığı bu durumda, ailelerin mekan büyüklüğü konusundaki şikayetleri de yoğun olmamaktadır. Bakım ve temizliğinin kolay olması nedeniyle küçük konutlar tercih edilirken, çocukların aileye katılımıyla daha geniş konutlara hareketlilik başlamaktadır. Çocuklu ailelerin konuttan beklentileri, çocukların gelişme dönemlerinde farklı olabilir. Çocukların okullu ve annenin ev kadını olup olmaması beklentilerin yönünü belirlemektedir. Özellikle 0-6 yaş grubu, okul çağı ve yetişkin çocukları bulunanlar şeklindeki ayırmada, daha çok konut niteliklerine yönelik talepler ön plandadır. 0-6 yaş grubu çocuklar için konutların çevresi, ısıtma, aydınlatma, donanım ve kullanıma yönelik belirleyiciler, giriş-bahçe, giriş-yol ilişkileri, oyun alanları, kapı-pencere kolları, balkon güvenliği gibi çeşitli şartlar konut tipi için belirlenen kriterlerdir. Ergenlik çağındaki çocuklar için, duygusal gelişmeyi kapsayan mahremiyet ihtiyacı yanında, sosyalleşmeye bağlı olarak arkadaşlarıyla ortak kullanılabilen kültürel, eğitsel, sanatsal ve sportif faaliyetlere uygun olarak, talep edilen konutun konumunun, büyük ve çok odalı olmasının önemi ortaya çıkmaktadır (GÜR, 2000, s.99-101).

Konut tercihleri çocukların yaşına bağlı olarak değişebildiği gibi, ailedeki yaşlılardan da etkilenebilir. Yaşlıların öncelikli seçimleri iyi ısınabilen, güneş alabilen, nemsiz ve konforlu konutlardır. Hareket kabiliyetleri sınırlı olduğundan, çok katlı ve asansörsüz konutlar tercih edilmemektedir. Konutun çevresel özelliklerinin yaşlılar için anlamıysa, bakkal, kasap, eczane gibi ihtiyaçlara ve sağlık merkezlerine yakınlık olarak açıklanabilir. Aynı zamanda yaşlılar, geçmişle ilgili bağların etkisiyle buldukları mekan ve çevreleri pek değiştirmeyip yeni fiziksel ve sosyal ortama girmek istemezler.

### 2.1.3.3. Eğitim Düzeyi

Bireylerin davranış ve düşüncelerinde olumlu etkiler oluşturan eğitim, ekonomik ve sosyal gelişme sürecinin en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bireyleri çevrelerine karşı daha duyarlı hale getirmekte, geleneksel bağlılıktan kurtararak, sosyal hareketliliği artırmaktadır. Ailedeki çocuk sayısı, doğurganlık ve bebek ölümleri gibi demografik faktörleri etkileyen eğitim, toplumsal ve ekonomik yaşamda kadınların konumunu da güçlendirmektedir. Kadınların istihdamı, çocuk doğurma ve yetiştirmenin fırsat maliyetini artırıcı özellikler içermektedir. Ekonomik alanda kadının sağladığı bağımsızlık, aile gelirini etkilediği gibi, evlenme yaşının da yükselmesine neden olmaktadır. Sürekli genişleyen eğitim süreci, genç nüfusun önemli bir bölümünü de okullara çekmektedir.

Hane halkının eğitim düzeyi konut talebi açısından değerlendirildiğinde, özellikle gelir, zevk ve tercihler yönündeki değişimler dikkat çekmektedir. Yüksek eğitim düzeyiyle sağlanan gelir artışları, kadının da iş piyasasına katılımıyla, konut talebini artırıcı etkilere neden olmaktadır. Eğitime bağlı gelir ve konut talebi arasındaki pozitif yönlü bu ilişkinin yanında eğitim, talep edilen konutun nitelikleri ile çevresel faktörleri de öne çıkarmaktadır. Konutun büyüklüğü, oda sayısı, kullanılan malzemenin niteliği, kış ve yaz dönemlerindeki sıcaklığı gibi belirleyicilere ağırlık verilmektedir. Konutun bulunduğu semt ve sosyal ortam da eğitim düzeyine bağlı olarak seçilmektedir. Suç oranının düşüklüğü, güvenli ve sağlıklı bir çevre, gürültü, çöp ve atıklar için getirilen çözümler, su sıkıntısı, otopark, yeşil alan, sokak aydınlatması, semtin bakımı ve altyapısı gibi birçok faktör bu çerçevede değerlendirilebilir.



Eğitimin geleneksel bağlılıktan uzaklaştırıcı etkileri, konut yönünden farklı bir tercihi ortaya koymaktadır. Geleneksel aile yapısında, evlenen aile bireyleri, genellikle farklı bir konuta yerleşmezken, eğitim düzeyindeki artışa paralel olarak, bu sürecin yön değiştirerek, yeni bir konut talebini ortaya çıkardığı söylenebilir. Evliliğin ilk dönemlerinde, çoğunlukla kiralık konut talebi şeklinde görülen bu yapılanma, sonraki dönemlerde, aile tasarruflarına da bağlı olarak, mülk konut talebine dönüşmektedir.

Genç nüfusun önemli bir bölümünün okullu olmasının getirdiği, eğitim amaçlı göçlere bağlı konut talebinin boyutları da önemli bir olgudur. Özellikle lise ve üniversite eğitiminin farklı yerlerde sürdürülmesi, kiralık konut talebini veya ailelerin yer değiştirmeye bağlı mülk konut talebini etkilemektedir.

Buna göre eğitim, konut çevrelerinin sosyo-ekonomik yönden farklılığını ortaya koyan en önemli değişkenlerden birisidir. Gecekondu yerleşmelerinin çoğunun ilkokul ve altında eğitim almış kişilerden oluşması da bu yönden ele alınabilir (AYATA, AYATA GÜNEŞ, 1996, s.8).

#### **2.1.4. Göç ve Kentleşme**

Göçlere paralel olarak oluşan kentleşme dar anlamda kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması olarak tanımlanmaktadır. Kentsel nüfus, doğumların ölümlerden fazla olması yanında köylerden ve kasabalardan göç edenler ile artmaktadır. Demografik unsurlar içeren bu tanımlamanın çerçevesi genişletildiğinde, ekonomik toplumsal ve siyasal yapıdaki değişimler de dikkate alınmaktadır. Buna göre, kentleşme, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye paralel olarak kent sayısının artması ve mevcut kentlerin büyümesine neden olan, toplumsal yapıdaki örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşmayla birlikte, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişiklikler oluşturan nüfus birikim süreci olarak değerlendirilmektedir.

Kentleşme hareketlerinin ekonomik boyutu içerisinde, özellikle kırsal alandaki nüfusun tarımsal kesimdeki daralmadan dolayı kente itilmesi yer almaktadır. Olumsuz göç olarak tanımlanan bu olgu, tarımda birim toprak başına aynı miktarda veya daha çok gelir elde etmek için daha az işgücüne ihtiyaç duyulması durumunda ortaya çıkmaktadır. Bu da tarımsal alandaki nüfusun bir bölümünün uzaklaşması anlamına gelmektedir. Tarımda çağdaş

Üretim araçlarının, makinenin ve üretimi etkileyen girdilerin artan oranda kullanılması, bu süreci hızlandırmaktadır. Az gelişmiş ülkeler açısından tarımda verimliliğın ve kişi başına düşen gelirin düşüklüğü yanında, toprak mülkiyetinin dengesiz dağılımı ve tarımsal yapının iklim şartlarına bağlılığı da köyden kente hareketlilikte önemli etkenlerdendir (KELEş, 1997, s.23).

Kentlerde iş olanaklarının fazlalığı, kırsal alanda beslenemeyen ve gelecek için güvence göremeyen nüfusu kentlere çekmektedir. Kentlerde oluşan uzmanlaşmaya dayalı üretim yapısı, maliyetleri azaltıcı, geliri artırıcı etkiler ortaya çıkarmaktadır. Konut talebi açısından önemli görülen bu etkiler kalkınma sürecini de hızlandırmaktadır. Ekonomik, sosyal, kültürel ve bireysel yaşamını bir başka yerde sürdürmek amacıyla nüfusun hareketliliğine dayanan g olgusu, bölgesel gelişme farklılıklarının etkisi altındadır.

Kırsal nüfusu kır dışına iten faktörlerin başında kentlerin ekonomik ve sosyal çekiciliği gelirirken, işgücü açısından g süreci, sanayileşmeye bağlı iş olanakları, istihdam durumu ve örgütlü çalışma ortamını içermektedir. İşverenler, kentlerde artan iş çeşitliliğini değerlendirerek seçim yapmaktadırlar. Sağlık, eğitim, eğlence, dinlenme gibi nüfusu çeken kentsel hizmetler ve faydalar, ekonomik faktörler kadar nüfus hareketlerinde etkili olamamaktadır. İş ve sosyal güvenlik olanakları ile yüksek gelir umutları, g ve kentleşme için belirleyici olmaktadır. Kişi başına düşen milli gelirle kentli nüfus oranı arasındaki doğrusal yönlü ilişki, kalkınmanın bir lt olarak kullanılmaktadır. Nüfusun tarımdan tarım dışına taşınması üretici glerin nitelikleriyle orantılıdır. Kente gelen nüfusun işsiz ya da gizli işsiz olmaması sanayi veya hizmetler kesiminde çalışabilir olması durumunda kentleşme ve kalkınma arasında pozitif etkileşimler bulunabilir. Ancak, bu noktada beklenen gelir artışları, konut talebini artırıcı etkiler gösterebilir. Kiralık veya mülk konut talebi açısından oluşabilecek bir talep, işsizlerle veya geçici işlerde çalışanların yoğun olduğu bir kent ortamında kendini gecekondulu olarak ortaya koyabilir.

Kentleşme sürecinin ekonomik açıdan başka bir yönü kentsel dışsal tasarruflardır. Birbirini tamamlayan, birbirinin ürettiği mal ve hizmetlere ihtiyaç duyan ekonomik birimlerin aynı mekanda yerleşmeleri bu birimlere ekonomik faydalar sağlamaktadır. Bu durum maliyetlerin azalıp karların yükselmesine neden olmaktadır. Ayrıca ucuz ve uygun ulaşım mekanizması, işyeri açısından uygun arsa ve arazi tercihleri, yardımcı birimlerin çeşitliliği,

araştırma ve eğitim fırsatları, hammadde ve yarı mamullere kolayca ulaşabilme gibi kentsel üstünlükler sermaye birikimini, gelir ve tasarrufları etkilemektedir. Kentlerde üretim faktörlerinin kolay bulunması, kadınların aktif olarak işgücü piyasasında yer alması ve sendikaların varlığı hane halkı gelirini artırarak, konut talebini uyarmaktadır. Bankacılık hizmetlerinin yoğunluğu ve buna bağlı olarak gelişen gelir ve kredi akımı da bu süreci yoğunlaştırmaktadır.

Az gelişmiş ülkelerin kentleşme yapıları, ekonomik büyüme ve sanayileşmeye paralel olmaması nedeni ile, hızlı, çarpık ve dengesiz olmaktadır. Bu durum, istihdam sorunu ve açık işsizliğin artması biçiminde kendini göstermekte, kente göç edenlerin barınma, sağlık, eğitim, ulaşım, altyapı gibi temel hizmetlerden yeterince yararlanamamasına neden olmaktadır. Konut talebi açısından, gecekondular olarak çıkan çarpık kentleşme etkileri, arsa, arz ve taleplerini spekülasyon faaliyetlerine yönlendirmektedir.

Göç ve kentleşme sürecinde hane halkı mekan ve konut seçimi, iş fırsatları, sosyal ilişkiler ile akrabalık ve hemşehrlik bağlarının etkisi altındadır. Akraba ve hemşehrilerle kurulan dayanışma ve yardımlaşma özellikle kentleşmenin başlangıcında çok daha sıkı yaşanmaktadır. Göç kararı veren ailelerin konut için seçtikleri yerler, genellikle akraba ve hemşehri nüfusunun yoğun olduğu bölgelerdir.

Kentleşme, altyapılar ve yeterli konut açısından çok maliyetli bir yatırım sürecini kapsamaktadır. Tarımsal üretim yapısından sanayileşmeye geçişle birlikte kentleşmenin gerektirdiği yatırım talebi de artmaktadır.

### **2.1.5. Gecekondulaşma**

Kırsal alandan kente nüfus akınlarını kapsayan ve konut arzında görülen yetersizliklere paralel oluşan bir süreci tanımlayan gecekondular kavramı, ülkelerin toplumsal, siyasal ve ekonomik gelişme düzeylerinin etkisinde bulunmaktadır. Bu olgu, düşük gelirli insanlar tarafından, yasal olmayan yollarla, işgal edilen topraklar üzerine yapılan düzensiz binalar olarak nitelendirilmektedir. İmar ve yapı kurallarına aykırılık, başkalarının arazisi üzerine sahibinin izni olmaksızın acele olarak yapılması, gerekli sağlık ve teknik kurallara uygun olarak yapılmaması, kırdan kente yeni gelen ve barınma ihtiyacı kamu veya yerel yönetimlerce karşılanmayan insanlar tarafından yapılması gibi bir çok niteliksel unsurlar

içermektedir. Gecekondu bölgelerinde ikamet edenlerin toplumsal ve ekonomik yapıları, dar gelirlilik ve yoksulluk temeline dayanmaktadır. Eğitim düzeyinin düşüklüğü ve istihdam açısından nitelikli olmayan bir yapılanma, konut talebini, özellikle gelir yönünden etkileyebilir. Bu durumda, gecekondu semtlerinde yaşayanların satın alma gücünün azalması konut talebine olumsuz yansıyabilir.

Genellikle aynı görünümde, tek katlı tek odalı, bahçeli, ağaçlı, kümesi ahşap ilaveleri bulunan barınaklar olarak görülen gecekondu kendileri arasında, yıllardır var olanlarla yeni yapılanlar, sağlık ve sağlamlık yönünden uygun olanlarla, içinde yaşanmayacak niteliklerde bulunanlar biçiminde ayrılmaktadır (KELEŞ; 1997, s.376). Bu çerçevede konut talebi eski, teknik donanımları yetersiz ve kullanılmayacak durumda bulunan gecekondu varlığı nedeni ile oluşabilir. Yeni, sağlam, altyapısı tamamlanmış ve yerel yönetimlerce izin verilmiş gecekondu için ise, "Birinci Dünya'nın konut sorunlarına Üçüncü Dünya Ülkelerinin bulduğu çözüm" tanımlaması geçerli olacaktır.

Gecekondu genellikle barınma ihtiyacını sürekli karşılamak veya yerleşmek amacıyla kurulmaktadır. Bu yönüyle konut talebini daraltıcı etkilerde bulunurken, barınma şartları paralelinde, nüfus ve barınma yoğunluğunun yüksek olması nedeniyle gizli konut açığını da kapsamaktadır. Nitelik ve sürekliliklerine bağlı olarak değerlendirildiğinde, kişi başına düşen gelirin en az olduğu geçici gecekondu da yaşayanlar, genellikle işsizlerden oluşmaktadır. Geçicilikten kurtulmak üzere olan gecekondu da ise, kentleşme ve sanayileşmeye bağlı olarak iş piyasasına katılarak gelir düzeyi biraz daha yükselenler yaşamaktadır.

Gecekonduların konut ekonomisi açısından işlevleri dikkate alındığında, mülkiyet ve beklentilerin belirleyiciliği ortaya çıkmaktadır. Buna göre, gecekondu sahibi olup orada yaşayanlar, gecekondu da kiracı olanlar, gecekonduyu kiraya vermek için yaptırımlar, gecekondu yapıp kiralama veya satmayı iş haline getiren spekülasyoncular ve özel kişilerin arazisi üzerine gecekondu yapıp arazi sahibi ile pazarlık gücüne ulaşanlar gibi bir çok seçenek analiz edilebilir.

Gecekonduların konut ihtiyacını karşılamak ve spekülasyon yapmak amaçlı işlevleri konut ekonomisi açısından daha belirleyicidir. Gecekondu semtlerine göçlerin niteliklerine

bakıldığında, hane halklarının konut maliyetlerini düşürmek ve sürekli ikamet etmek için tercihler yaptıkları belirtilebilir. Bu nedenle kamu otoriteleri bu tür yerleşmelerin oluşturacağı etkiler için çeşitli politikalar geliştirmektedir. Yıkma, iyileştirme, önleme ve yeniden yerleştirme şeklinde ortaya koyulan seçeneklerin kısa dönemli olduğu, uzun dönemde gecekondulu olgusunu önleyemediği görülmektedir.

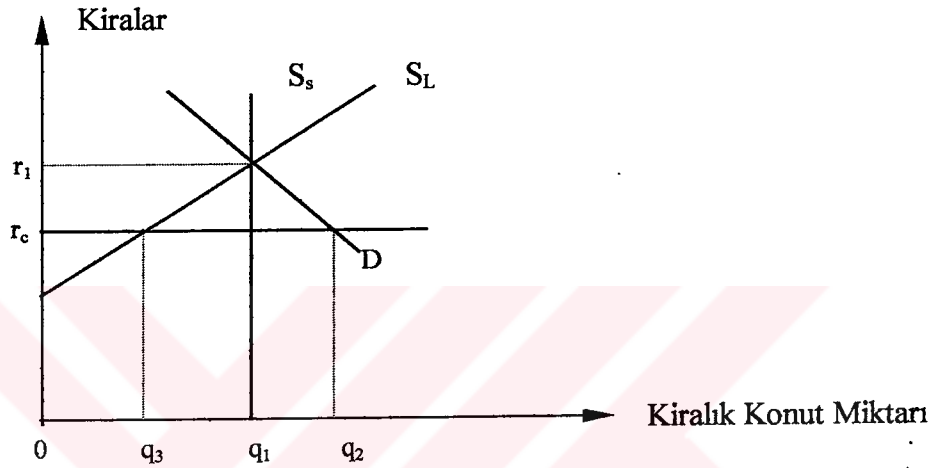
### 2.1.6 Kira Denetimi ve Konut Talebi

Kira denetimi, bütün ailelerin konut sahibi olamadığı ülkelerde kiralık konutların ucuza arz edilmesi ve sosyal yönden avantajlar sağlanması açısından önemli bir araç olarak uygulanmaktadır. Kentleşme sürecinin bir uzantısı olarak, kent nüfusunun kiralık konutlara yönelmesi, bu kesimlere ilişkin koruyucu bazı politikaların oluşturulmasına neden olmaktadır. Özellikle, enflasyonist bir ortam ve savaş dönemlerinde dar gelirli grupların ekonomik yönden kayıplarını gidermek amacıyla, etkin bir politika seçeneği olarak kullanılmaktadır. Fakat konut sahibi, sınırlandırılan veya dondurulan kiralar karşısında mülkiyet hakkının getirdiği yararlılardan yoksun kalırken, kiracılar ise konut sıkıntılarını daha hafif yaşamaktadır (KELEŞ, 1997, s.295).

Kira denetimi, piyasada oluşan kiralara kamunun müdahalesiyle oluşmaktadır. Konut arzını artırmayan bu uygulama, yeni konut yapımını da olumsuz etkileyerek konut sorununun büyümesine neden olmaktadır. Talep edilen miktarın artışıyla bu süreç daha yoğun yaşanmaktadır. Konut sıkıntısı alternatif yerleşme planları ortaya çıkarmaktadır. Mülk sahipleri, konutlarını ya satıcı tercihleri biçiminde ortaya koyacak veya kamunun müdahalesi ile karşılaşacaktır. Kiracıyı koruma yasaları olarak şekillenen konut piyasasındaki kamu müdahalesi, kiracıyı evi boşaltmaktan korur ve mevcut kiracılara, muhtemel yeni kiracılara göre bir avantaj sağlar. Karaborsa etkilerinin de görülebileceği bu yapılanmada, konut sahipleri yeni kiracılardan büyük miktarlarda depozito alabilir. Kira denetimi, zamanla konut sorununun büyümesine neden olmaktadır. Kısa ve uzun dönemde kira denetiminin etkileri şekil 1 ile gösterilebilir.

Denetimli kira ( $r_c$ ), denge kira düzeyinin ( $r_1$ ) altındadır. Kısa dönem konut arzı  $S_s$  ile gösterilmiştir. Kısa dönemde miktar  $q_1$  düzeyinde olup  $q_1 q_2$  kadar konut açığı bulunmaktadır. Zaman geçtikçe arz edilen miktar  $S_L$  uzun dönem eğrisindeki gibi olacaktır.

Uzun dönem dengesinde,  $q_3$  miktarında kiralık konut bulunacaktır. Uzun dönem dengesinde, kiralık konut için denetimlerin getirildiği zamana göre daha çok kiralık konut bulunacaktır. Uzun dönem eğrisi çok elastik olduğundan  $q_2q_3$  kadar olan konut açığı,  $q_1q_2$  konut açığından daha büyük olacaktır (LIPSEY, STEINER, PURVIS, 1984, s.102). Kira kontrolleri, talep arttığında, kiraların geçici olarak hızlı bir şekilde sıçramasını önlerken, aynı zamanda talep artışlarına karşı uzun dönem arz düzenlemelerini de önlemektedir.



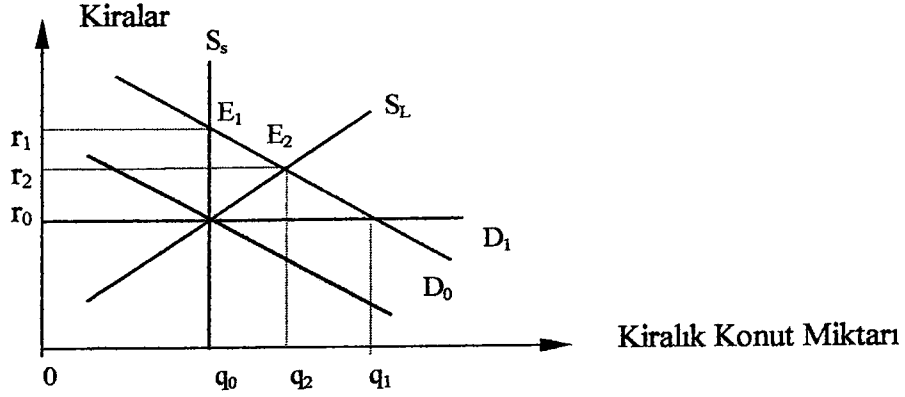
**Şekil 1:**  
**Kira Denetiminin Kısa ve Uzun Dönemde Etkileri.**

Şekil 2'ye göre ise kısa dönem arz eğrisi  $S_s$  dir. Serbest piyasada talebin geçici bir artış sonucu  $D_0$ 'dan  $D_1$ 'e çıkması ve tekrar  $D_0$ 'a inmesi kiraları  $r_0$ 'dan  $r_1$ 'e sonra da tekrar  $r_0$  seviyesine getirecektir. Kira kontrolü, kiraları  $r_0$ 'da tutacak, talep  $D_1$  olduğu sürece,  $q_0q_1$  kadar bir talep fazlası nedeniyle konut sıkıntısı oluşacaktır. Burada geçici talep dalgalanmaları değerlendirilirken, talepteki sürekli değişimler için, uzun dönem arz eğrisi ( $S_L$ ) dikkate alınmaktadır. Talepteki  $D_0$ 'dan  $D_1$ 'e doğru sürekli artış sonucu, serbest piyasa kiraları geçici olarak  $r_0$ 'dan  $r_1$ 'e çıkmakta ve arz edilen konut miktarı  $q_0$ 'dan  $q_2$ 'e yükseldikçe, tekrar  $r_2$ 'ye inmektedir. Kirayı, spekülasyon karları önlemek için  $r_0$  düzeyinde tutmak  $q_0q_1$  kadar sürekli bir konut sıkıntısı oluşturur.

Göç olayına bağlı nüfus yığılımları, yerel düzeyde konut sorununa neden olmakta ve kiraları artırmaktadır. Kiralardaki bu artışlar, konut yatırımlarının çok karlı bir alan olduğunu göstermektedir. Bunun sonucu inşaat faaliyetleri hızlanarak, arz edilen miktarda artışlar oluşacaktır. Eğer kira kontrolleri, talepteki uzun dönem artışlar karşısında getirilirse, kısa



dönemli spekülâtif kazançları önleyebilirken, gerekli uzun dönem konut inşaatı faaliyetlerini daraltabilir. Dolayısıyla kira denetimleri kısa dönemli konut sıkıntısını uzun dönemli yapmaktadır. Bu da aşağıdaki şekil 2 de gösterilmektedir.



**Şekil 2:**

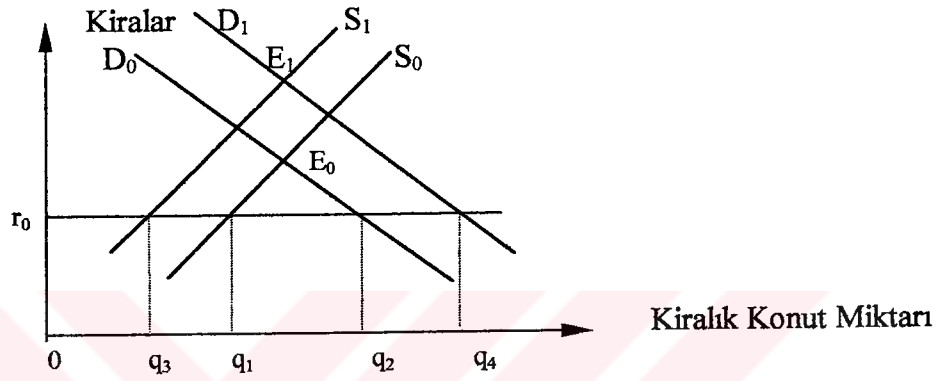
### **Artan Talep Karşısında Kira Denetimleri**

Sürekli enflasyon görülen ekonomilerde sabit bir fiyat kontrolü, zamanla artan konut sıkıntısı oluşturmaktadır. Enflasyon hem yeni konut maliyetlerini hem de mevcut konutların bakım ve onarım maliyetlerini artırmaktadır. Sürekli artan konut sıkıntısı aşağıdaki şekil 3 ile açıklanabilir.

Büyüyen bir ekonomide talep eğrisi, yüksek reel gelirli kişilerin daha çok konut talep etmesinin de etkisiyle sürekli sağa kaymaktadır. Enflasyonist bir ortamda inşaat, bakım ve işletim maliyetlerinin artmasıyla arz eğrisi de sürekli sola gitmektedir. Bu değişimler, kira kontrolü ile birleştiğinde, zaman içinde artan konut sıkıntısı ortaya çıkmaktadır. Arz ve talep eğrileri  $S_0$  ile  $D_0$  olduğunda,  $r_0$  düzeyindeki kira kontrolü,  $q_1q_2$  kadar bir konut açığı oluşturmaktadır. Oysa  $S_1$  ve  $D_1$  konumundaki eğriler için, kira kontrolüyle birlikte,  $q_3q_4$  kadar konut açığı görülmektedir (LIPSEY, STEINER; PURVIS, 1984, s.103-105).

Kira denetimi ile kısa dönemde mülk sahiplerinden kiracılara gelir transferi yapılmaktadır. Fakat talep edilen kiralık konut miktarının, arz edilen miktarı aşmasıyla konut kıtlığı ortaya çıkmaktadır. Bu durum bir tavan fiyat uygulaması olup düşük gelirli kişilere kısa dönemde yardım ederken, uzun dönemde konut arzındaki azalışla birlikte konut açığı görülmektedir (MANSFIELD, 1985, s.41). Buna göre kira kontrolleri, hem konut talebini

hem de arzını etkilemektedir. Konut maliyetlerini değiştirmesi yanında, mülkiyet değerini, kiralık konut stokunu, kiralık konut yatırımlarının karlılığını ve mevcut stokların kalitesini azaltıcı etkilerde bulunmaktadır. Türkiye açısından kira kontrolleri sonucunda, inşaat sektöründe olumsuz etkilerle birlikte, dolarizasyon olgusunu yükseltici, konut stokundaki azalışa bağlı olarak vergi gelirlerini ve yerel yönetimlerin gelirlerini azaltıcı etkiler beklenebilir.



**Şekil 3:**  
**Artan Konut Açığı**

### 2.1.7. Faiz Oranı ve Alternatif Yatırım Araçlarının Getirisi

Faiz oranının konut piyasasını etkilemesi, tasarruf, yatırım, üretim ve milli gelir gibi makroekonomik boyutları ile oluşabilir. Yüksek faiz oranının, hem hane halkı tasarruflarının yönü, hem de konut kredisi üzerindeki belirleyiciliği, iki yönden analiz edilebilir. Yatırım amaçlı konut talebini azaltıcı etkilerin beklendiği bu süreçte, bireylerin tasarruflarını konut için kullanmamaları, ayrıca artan kredi maliyetleri nedeniyle kullanılacak fonlardan vazgeçilmesi, özellikle konut finansmanı açısından önemli sorunlar oluşturabilir. Bu nedenle, konut talebini daraltıcı etkilerden söz edilebilir.

Kamu harcamalarının finansmanında, borç ve faiz ödemelerine bağlı kaynak yetersizliğinden doğan yeniden borçlanmalar, yüksek faizlerle gerçekleşmektedir. Bu paralelde, devlet tahvili veya hazine bonusu gibi kamu borçlanma araçları, alternatif yatırımlar olarak önemli görülmektedir. Bunların düşük risk içermesi yanında, yüksek faiz gelirleri sunması, tasarrufları bu alanlara çekmektedir (ULUDAĞ, 1997, s.221).



Bu aşamada, mülk konut talebinin ertelenerek, bir yatırım aracı olma özelliğinden uzaklaştığı belirtilebilir. Bu nedenle, konut arzında bulunanlar, konut fiyatlarını döviz üzerinden belirleyerek, faize ve diğer yatırım araçlarına karşı konut değerini korumak amaçlı uygulamayla, fonları konut kesimine yönlendirmeye çalışmaktadır. Hem enflasyonist etkilerden korunmak, hem de konutla, diğer yatırım araçlarına yapılan yatırımlar arasındaki farkı gidermenin beklendiği bu süreçte, tasarruflar döviz kuruna karşı uyarılmaktadır. Fakat, döviz kurundaki önemli artışlar veya devalüasyon etkileri, konut talebini daraltmaktadır.

Başka bir açıdan bakıldığında, kamu kesiminin mali sektörden kullandığı kaynağı artırması, ekonomik faaliyetler için gerekli fon miktarını da sınırlayarak, makroekonomik dengesizliklere neden olmaktadır. Bunun yanında, mali sektörde görülen yapay piyasalar, değer dalgalanmaları, yüksek rantlar gibi olgular, paraya bir üretim faktörü özelliği katmaktadır.

Yükselen faiz oranları karşısında, konut kredileri faiz oranının sabit tutulması, kredi verenleri zararlı çıkarmaktadır. Piyasa faiz oranının yükselmesiyle, uzun vadeli fonların getirileri düşmektedir. Bu durum, konut sektörüne ayrılan fonların yetersiz kalmasına ve daralmasına neden olmaktadır. Yatırımcılar ise, getirileri düşen bu menkul değerlerden uzaklaşmaktadırlar. Dalgalı faiz uygulaması söz konusu olursa, konut kredisi borçluları, yükselecek taksitler karşısında borçlarını ödeyememe durumuyla yüz yüze gelebilecek ve konut kredisi piyasasında krizler oluşabilecektir. Bunun yanında, artan konut maliyetleri ve fiyatları, gayrimenkul yatırımını, konut alımını ve bu nedenle borçlanmayı harekete geçirmektedir (ULUDAĞ, 1997, s.221).

#### **2.1.8. Deprem ve Konut Talebi**

Toplumsal ve ekonomik yaşamı bozucu ve aksatıcı etkileri içeren çeşitli doğal yıkımlardan birisi de depremdir. Can ve mal kaybına yol açması, zamana ve yeri konusundaki belirsizlikler ve alınabilecek önlemlerle etkilerinin azaltılabilmesi depremin belirgin özelliklerindedir. Bu çerçevede depremler, binalara, çevreye, altyapıya ve insan yaşamına yönelik boyutlarıyla değerlendirilebilir. Yıkım yaşanan yerleşim biriminin büyüklüğü, yıkılan bina sayısı, zarar gören altyapının toplumsal yaşam üzerindeki etkileri, bölgenin ekonomik

ve sosyal özellikleri, halkın yıkım karşısındaki tepkileri ve hayat düzenindeki aksamalar gibi kriterler analize katılabilir.

Özellikle konut standartları ve yer seçimi konusunda depremler, emlak sektöründe yeni eğilimler ortaya çıkarmakta, konut tercihlerini değiştirerek konut talebini etkilemektedir. Deprem öncesi konutların banyosu, tuvaleti, seramiği gibi estetik değerler ön planda tutulurken, deprem sonrası bina zemininin sağlam olup olmadığı, yapımcısının kim olduğu yönündeki başka kriterlere yer verilmektedir. Konut seçiminde diğer unsurlar (fiyat, gelir, vb.) yanında, depreme dayanıklılığın belirleyici olduğu bu yapılanmada konut talep edenler, fay hattına uzak yerleşim alanlarını tercih etmektedir. Diğer yandan, konut satın alma eğilimleri yavaşlamakta, ev kiralarında ise artışlar oluşmaktadır. Yıkım olaylarının yaşandığı bölgelerde, konut tercihinin çok katlı binalar aleyhine değiştiği görülmektedir. Bu nedenle zeminin depreme dayanıklı ve sağlam olduğu alanlarda yerleşimin yoğunlaşması, bu bölgelerdeki konut talebini artırmakta, depremden ağır hasar görmüş yerlerde ise, hem kiralık hem de mülk konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Deprem sigortasının alanı genişleyerek, müteahhitlik mesleğindeki kalite ön plana çıkmaktadır.

Aynı etkiler arsa piyasasında da yaşanmaktadır. Deprem etkilerine karşılık konut sahibi olmak isteyenlerin yaklaşımları, arsa satın alıp üzerinde kendi denetimine bağlı olarak depreme dayanıklı konutlar inşa etmek yönünde gelişmektedir. Konut için arsaların kentsel rantlardan çok, depremden etkilenmeyecek yerlerden seçimi daha önemli görülmektedir. Bu da depreme özgü yeni arsa rantlarının oluşumuna fırsat vermektedir. Deprem nedeniyle arazi ve konut piyasasında meydana gelen talep değişikliği, spekülasyon amaçlı fiyat artışlarına neden olmaktadır.

Gelir düzeyi, yapım teknolojisinin ve endüstrisinin kapsamı, nitelikli işçilik ve bölgelerarası dengesizlikler konutun fiziksel ve mekansal yapısını etkilemektedir. Depreme dayanıklılık yönünden önemli görülen bu değişkenlerin, yer seçimi, toprak kullanımı, toprak özellikleri ve altyapıya ilişkin verilen kararlarla desteklenmesi gereklidir. Deprem riskinin yüksek olduğu yerlerde, nüfus yoğunluğunun azaltılması yönündeki politikalar, konut talebinin yönünü değiştirmektedir. Yıkıma uğrayan yerlerde beklenen yeni tehlikeler, sağlam toprak yapısına sahip yerleşim alanlarının seçimine neden olmaktadır. Ancak, bu süreçte yer

değiştirecek insanların eğilimleri, yaşantıları, alışkanlıkları, üretimle ilgili faaliyetleri, çalışma yaşamları ve arzileri gibi birçok faktörün sınırlandırıcı etkileri ortaya çıkmaktadır.

Yıkıma uğrayan konutların yeniden iskana açılabilmesi amacıyla konut kredileri miktarının artırılması ve şartlarının uygun duruma getirilmesi, evini yapana yardım yöntemleri ve toplu konut yapımı gibi uygulamalar konut talebini canlandırıcı etkiler içermektedir. Depremle oluşan yıkımlar karşısında söz konusu bölgeler için ayrıcalıklı ekonomi politikalarının uygulanması bu süreci hızlandırabilir. Vergi ve kredi borçlarının ertelenmesi veya uygun ödeme şartlarının getirilmesi, uygun vade ve faize bağlı olarak gerçekleşen kredi genişlemeleri bu politikalardan bazılarıdır. Konut yapımına ancak işgücüyle, komşu ve akrabaların karşılıklı yardımlaşma ve dayanışması ile bireysel yoldan katılanlar, konut edinme sürecini kısaltabilirler. Yerel yapım araç ve gereçlerinden, yerel işgücünden faydalanmaya yönelik bu uygulama, kamunun arsa, proje, altyapı, kredi ve teknik donanım sunmasıyla güçlenebilir (YAVUZ, KELEŞ, GERAY, 1978, s.770-775).

Genellikle büyük çaplı yıkım olaylarında, toplu konut yapımları yoğunluk kazanmaktadır. Ancak burada, konutun yıkım yerlerinde yapılması değil, yıkıma uğrayanların geçimini sağlayacağı yerlerde yapılması yanında, konutta yaşayacak kişilerin sosyal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçları ve alışkanlıklarının da dikkate alınması önemli bir olgudur.

Deprem, konut kalitesi ve dayanıklılık yönünde uyarıcı etkileriyle bütünleşen konut talebi, yerleşim politikaları, ülke ve bölge fiziki planları, imar planları ve depreme dayanıklı yapım yöntemlerinin etkisi altındadır. Ülkenin en önemli sanayi tesislerinin deprem bölgesinde kurulması, konut ve altyapı ihtiyaçlarının göz ardı edilip geçekundu yerleşmelerine fırsat verilmesi ve imara uygun olmayan alanların imara açılması, depremin ekonomik kayıplarını artırmaktadır. Özellikle, gelir seviyesinin yüksek olduğu sanayi bölgesindeki depremlerin, milli gelir üzerindeki olumsuz etkileri, nitelikli eleman ve sermaye göçünü de kapsamaktadır. Bu nedenle konut talebinde, gelir azalışlarına bağlı değişimler de beklenmektedir.

### 2.1.9. Altyapı ve Konut Talebi

Bir ülkede ulaştırma, enerji, haberleşme, eğitim, sağlık, su, kanalizasyon, yetişmiş insangücü gibi unsurlar altyapı kavramıyla açıklanmaktadır. Sadece fiziki olarak değil, sosyal ve kültürel gelişmeyi de içeren altyapı faaliyetleri, ekonominin bütün sektörleri için, dengeli kalkınmanın ve üretken yatırımların kaynağı olarak gösterilmektedir. Doğrudan doğruya mal ve hizmet üretimine katkıları nedeniyle, bölgesel ve ulusal düzeyde, istihdam ve üretim sürecini etkileyen altyapı yatırımları, kar amacı olmaksızın, kamu tarafından yerine getirilen altyapı yatırımları, sosyal hizmetlerin ötesinde bir iktisat politikası aracı olarak kullanılmaktadır.

Genellikle belediyeler tarafından gerçekleştirilen ve kentlerde yaşayan insanların yararına sunulan hizmetleri kapsayan kentsel altyapı faaliyetleri, konut ekonomisi açısından önemli görülmektedir. Yerleşim alanının cazibesini artırıcı unsurlar içeren bu yatırımlar, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlarıyla değerlendirilmektedir. Belediye hizmetlerinin tümünün dahil edildiği kentsel altyapı yatırımları, konut talebinin yönünü belirlemektedir. Yaşam şartlarının iyileştirilmesi açısından gerekli olan elektrik, su, yol, okul, hastane, belediye otobüsü, metro hizmetleri gibi genel kullanıma ait yerel altyapı unsurlarının tamamlanmış olması, bu bölgeler için konut talebini olumlu etkilemektedir. Özellikle toplu konut yapımı için gerekli arsaların sağlanmasında, kooperatiflerin altyapısı tamamlanmış yerleri tercih etmeleri, maliyetleri azaltıcı etkiler içererek, konut talebini bu bölgelere çekmektedir.

Endüstriyel kullanıma yönelik yöresel altyapı yatırımları endüstriyel faaliyette çalışanların sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına, ayrıca mesleki formasyonla nitelikli işgücünün oluşumuna aracılık etmektedir. Sosyal konutları, mesleki eğitim ve kursları, sergi ve konferanslar gibi sosyal ve kültürel unsurlar içeren bu yatırımların eksikliği, yörede yaşayan insanları bile rahatsız ederek, başka bölgelere göç için bir neden oluşturmaktadır. Bölgesel altyapı yatırımları içinde, üniversiteler, çeşitli enstitüler araştırma ve uygulamaya yönelik merkez ve istasyonlar gibi yüksek eğitim ve öğretimle, otoyollar, demiryolu, havayolu gibi ulaşım ile ilgili yatırımlar yer almaktadır (DİNLER, 1998, s.293-296). Konut talebi açısından önemli görülen bu yatırımların dışsal ekonomiler niteliğinde olması, altyapı yatırımlarından faydalanmak isteyen işletmeleri ve girişimcileri bölgeye

çekmesi yönünde kutup oluşturmaktadır. Bölgenin cazibesini ve canlılığını artırıcı etkilerin olduğu bu ortamda kamu politikaları, özellikle az gelişmiş bölgelerin, haberleşme, ulaşım ve enerji gibi çeşitli altyapıyla donatılarak, bölgenin girişimciler için cazip duruma getirilmesi yönünde oluşmaktadır. Bölgelerarası dengesizlikleri gidermek amacıyla kullanılan bu politika seçeneği, arsa ve altyapı düzenlemeleriyle de yeni yerleşim alanlarının oluşmasına aracılık etmektedir.

Kentsel altyapı, kullanım amacına göre farklılık göstermektedir. Konut için yol, su, elektrik, haberleşme ve kanalizasyon gibi altyapı faaliyetleri, sanayi kullanımı için yetersiz olabilir. Belki sadece karayolu değil, demiryolu da gerekebilir, farklı bir kanalizasyon sistemi veya enerji hatları niteliğinin değişimi söz konusu olabilir. Zamanla kentlerdeki altyapı türleri çeşitlenmekte ve yerleşim alanlarının sınırlarını genişletmektedir.

Kentsel altyapının yapım ve işletimi çeşitli aşamaları içermektedir. Projelendirme, finansman sağlanması, uygulama, bakım ve yenileme, işletme ve fiyatlandırma olarak gruplandırılan bu süreçler, her altyapı açısından ayrı ayrı değerlendirilebilir. Altyapı yatırımlarını gerçekleştirecek olan belediye önce kentin haritasını, sonra imar planını yaptıracak, buna göre de altyapı planı hazırlanacaktır. Oysa küçük belediyelerde, bu planları yaptıracak fırsatlar genellikle bulunmamaktadır. Altyapı maliyetlerinin yüksekliği, belediyelerin sınırlı hizmet sunmalarının nedeni olarak gösterilmektedir. Finansman kaynaklarındaki zorluklar, altyapı türleri arasında farklılaşmaktadır. Elektrik ve su için nisbi olarak kolay finansman olanaklarının yanında, kanalizasyon, yol gibi yatırımlar açısından altyapının işletim sisteminden kaynaklanan farklılıklar bulunmaktadır. Bu çerçevede, karşılıklı ve karşılıksız altyapı ayırımı yapılmaktadır. Hizmetlerin, bir fiyat karşılığında satılması temeline dayanan karşılıklı altyapılar, elektrik ve su gibi yatırımlardan oluşmaktadır. Karşılıksız altyapılar ise, hizmetlerin karşılığı bir fiyatla ödenmeyen yol ve kanalizasyon gibi altyapıları kapsamaktadır. Karşılıklı altyapıların işletiminde, fiyatlandırma politikasının, merkezi otoritenin sıkı denetiminde bulunması, hizmeti yürütenlerin yatırımlar için gerekli fonları oluşturamamalarına neden olmaktadır. Bunun sonucunda, kentin düzenli semtleri veya güçlü kesimi altyapıdan daha çok faydalanırken, gecekondü kesimleri, altyapıdan elde edilecek hizmetleri daha pahalıya ve düşük kaliteli ikameleri ile karşılamaktadırlar. Karşılıksız altyapılar ise, doğrudan belediyeler tarafından sunulmakta, yetersiz katılma payları ve özellikle katılma paylarının bir defa verilmesi, bakım ve yenileme



maliyetlerinin belediyeye yüklenmesi unsurlarını içermektedir. Bu altyapılara finansman sağlanması, karşılıklı altyapılara göre daha da zorlaşmaktadır (TEKELİ, 1991, s.154-160).

Kentlerde görülen ikili sosyal yapı, arsa piyasası, konut kesimi ve istihdam biçimine yansıdığı gibi altyapı dağılımında da görülmektedir. Bu durum, düzenli konut ve gecekondu bölgeleri ayırımında da belirgindir. Gecekondu bölgelerinde, önce konut ve diğer kullanım birimleriyle kendini gösteren üstyapı biçimleri oluşmakta, daha sonra yerel yönetimlerden, çeşitli boyutta isteklerle, üstyapı gelişmelerinin gereği olan altyapı çalışmaları beklenmektedir. Gecekondu yığılmalarıyla birlikte ortaya çıkan siyasal güç, karar sürecini etkileyerek, bölgeye altyapı getirilmesi yönünde baskı oluşturmaktadır. Altyapı darlığı içinde büyüme stratejisi olarak değerlendirilen bu durum, üstyapının gelişmesinden sonra ortaya çıktığı için, çeşitli teknik ve ekonomik sorunlara da neden olmaktadır. Gecekondu semtlerinin plansızlığı altyapı çalışmalarına da yansımakta, ihtiyaçları minimum düzeyde karşılayan altyapılara bile razı olunmaktadır. Kentin düzenli yerlerinde ise, önce altyapı kurulmakta, daha sonra konut gibi üstyapı oluşumları yer almaktadır. Altyapı bolluğu içinde büyüme stratejisi olarak analiz edilen bu durum, kentteki arsa spekülasyonu nedeniyle, düzenli konut mahallelerinin yıkılıp yeniden çok daha yoğun olarak kurulması sonucunda etkinliğini yitirmektedir. Altyapının düzenli konut bölgelerinde var olmasına rağmen, aşırı yüklenmişlik nedeniyle yetersizlik oluşmakta, zamanla daha büyük ölçekli altyapı projelerinin uygulanması gerekmektedir (TEKELİ, 1991, s.160-162).

Altyapı ile konut talebi arasındaki ilişkilerin analizinde, kent içi ulaşım örgütlenmesinin de önemli bir yeri bulunmaktadır. Kent ulaşım sistemlerinin performansının ve sürdürülebilirliğinin geliştirilmesi, yol ağının geliştirilmesi ve trafik sıkışıklığın azaltılması, özel araç kullanımına ait imkanların geliştirilmesi ve kamusal kitle ulaşımının sağlanması ve geliştirilmesi süreçleri analizde yer almaktadır. Konut-iş yolculuklarına, iş yolculuklarının süresine ve akaryakıt fiyatlarına bağlı olarak değişen konut yeri seçimi, konut talebinin mekansal dağılımını etkilemektedir. Otomobil sahipliğindeki hızlı artışla birlikte, kent içi ulaşım, kentsel yaşam kalitesinin iyileştirilmesi açısından önemli bir engel oluşturmaktadır. Bunun sonucunda, kentte yaşayanlar, günlük yaşamlarının büyük bölümünü yolda geçirmekte, bütçelerinden önemli payları yol giderlerine harcamaktadırlar. Hem zamanın, hem de gelirin bu şekilde tüketilmesi, refah kayıplarına yol açarak, konut tercihlerini ulaşım açısından altyapısı uygun alanlara yöneltmektedir.

Çevresel faktörler de altyapıyla ilişkili olarak konut seçimini etkilemektedir. Kentlerin su kalitesi, katı atık toplama ve imha servislerinin gelişimi, doğal afetlerin etkilerine karşı alınabilecek önlemler, hava ve ses kirliliği bu bakımdan önemlidir. Temiz içme ve kullanma suyunun bulunduğu bölgeler, konut seçiminde önemli bir avantaja sahip olmakla birlikte, atık suların uzaklaştırılması, arıtılması ve yönetimi de bu süreçte etkili bir paya sahiptir. Kanalizasyon sisteminin işlerliği kadar, ekolojik denge açısından atık suların artırılarak doğaya verilmesi, konut alanları ve sanayi kesimi açısından önemlidir.

### 2.2.0. Konut Kooperatifleri

Üyelerin konut ihtiyaçlarını, kişisel rekabet ve kar amacından uzak, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşmayla karşılama amacını taşıyan konut kooperatifleri toplumsal bir örgüt olarak konut talebinin şekillenmesinde etkili olmaktadır. Ekonomik ve sosyal açıdan getirdiği yararlarla, konut üretiminin konut kooperatifleri aracılığıyla gerçekleştirilmesi bir çok ülkede savunulan ve uygulanan bir politikadır.

Temeli işbirliği ilkesine dayanan konut kooperatifleri inşaat sürecinin çeşitli aşamalarında farklı nitelikler göstermektedir. Ortakların küçük tasarruflarını konut yapmak amacıyla, kredi biçiminde yeniden dağıtmak üzere toplayan "tasarruf sandığı" görünümündeki kooperatifler yanında, konut yapım işini kendileri üstlenenler ve yapılan konutların bakım ve yönetiminden sorumlu olanlar da bulunmaktadır. Konut kooperatifçiliğinin başarılı uygulamalarının bulunduğu ülkelere bakıldığında, toplumsal amaçlara yönelmek için kamunun çeşitli önlemler aldığı görülmektedir. Kısmen veya tamamen kamunun finanse ettiği, kayıtsız şartsız konutun satılmaması, konutların mal oluş bedellerini aşan bir değerde ve izinsiz kiraya verilememesi uygulanan politikalardan bazılarıdır.

Konut kooperatiflerinde başarının tanımlanması ve ölçülmesi, örgütsel farklılıkların ortaya koyulması, başarısızlık nedenlerinin ve sorunların tespit edilmesi önem taşımaktadır. Bir konut projesinin başarısı, kabul edilebilir özelliklerdeki konutların belirlenen süre ve maliyetlerde tamamlanması açısından değerlendirilebilir. Kişilerin ortak amaca birlikte ulaşmasıyla anlamlılık kazanan başarı kriterleri, ortakların sürekliliği, süre, nitelik ve maliyet

değişkenlerini içermektedir. Ortakların ne kadarının konut edinme amacına ulaştığı süreklilik kavramıyla açıklanabilir. Kuruluş aşaması, arsa alınması, konutun başlaması ve tamamlanması süreçleri süre yönünden değerlendirilmektedir. Maliyet içerisinde kooperatife kuruluş döneminde ortak olan, aidatlarını düzenli ödeyen ve toplu konut kredisi kullanan ortakların faaliyetleri yer almaktadır. Nitelik konusunda ise, konutların yapım özelliği dikkate alınarak, ortakların kişisel değerlendirmeleri ve yakın çevredeki konut standartlarıyla karşılaştırmalara yer verilmektedir. Bunun yanında, konutlardaki kişi başına düşen alan ve oda başına düşen kişi kriterleri de önemli görülmektedir. Kooperatiflerin büyüklük ve örgütsel yapı, yönünden sahip oldukları özellikler, başarının ölçülmesindeki diğer unsurlardır. Büyüklük, kooperatifin ortak sayısı ile ilişkililikten, örgütsel yapı kooperatiflerin profesyonel, işyeri, iş kolu ve bağımsızlık özellikleri, ortakların gelir, eğitim durumları, meslek ve çalışılan işyeri yönünden ekonomik ve sosyal özelliklerini kapsamaktadır (ÖZÜEKREN, 1996, s.1-3).

Özellikle dar gelirli ailelere sosyal konut sağlanması, sürekli ve güvenli oturma fırsatının verilmesi amacıyla oluşturulan kooperatifler, kentlerin seçkin semtlerinde, yeni ortaya çıkan konut alanlarını izlerler. Bu da arsa sağlama süresini uzatarak, fiyat artışlarına neden olmaktadır. Kentin göze batan yerlerinde sağlanan arsaların yüksek fiyatlarından dolayı, henüz inşaat süreci başlamadan, konut maliyetleri artarak özellikle dar gelirli insanların konut edinmeleri güçleşmektedir. Genellikle kooperatif ortaklarının üst gelir grubunda yer alması, kooperatifleri, arsanın kentin neresinde yer alacağı yönünde önemli bir seçime zorlamaktadır. Ayrıca iyi yerdeki bir arsa ile, ödeme gücü yüksek yeni ortakların kooperatife katılımı daha kolay olacaktır (BERKMAN, OSMAY, 1996, s.47).

Konut kooperatiflerinin ucuz ve altyapı sorunu olmayan arsaları edinme güçlükleri, yerel yönetimlerin bu konuda yeterli desteği sağlamaması, kredilerin miktar, vade ve faiz yönünden getirdiği kısıtlamalarla ilgili sorunlar kooperatiflerin işlerliğini etkilemektedir. Organizasyon yönünden, üst örgütlenmelerin yaygın olmaması, iç ve dış denetimin yeterli düzeyde bulunmaması, ortakların ve yöneticilerin kooperatifin işleyişi konusundaki bilgisizlikleri, kooperatiflerin daha çok kamu kaynaklı kredilere dayanması ve zaman zaman kooperatifçilik ilkelerinden sapmaları, kooperatiflerin sorunları arasında yer almaktadır. İnşaatların niteliği yönünden yapımcılarla olan sorunlar hızla artan inşaat maliyetlerine karşılık belirsiz ödeme şartları ve ortakların ayrılması sorunları artırmaktadır (KOÇ, 1991,



s.434). Kooperatiflerin ortaklarını tasarrufa yöneltme ve bu tasarrufları örgütlendirme fonksiyonları bulunmaktadır. Konut piyasasında ayrı ayrı veya topluca yer alan ihtiyaç sahiplerinin yerine, kollektif talep oluşturarak alıcıların yapısını güçlendiren kooperatifler, uzun vadeli ve uygun geri ödemeli kredi sağlanmasına aracılık etmektedirler. Arsa alımından binaların yapılmasına kadar olan süreçte, aracılar ve spekülatoörlere yer verilmediğinden, konutlar nispeten ucuza elde edilebilir. Arsa ve emlak spekülasyonuna uzak olan kooperatifler, emlak fiyatlarındaki aşırı ve suni oluşumları engelleyebilir. Büyük çapta üretim yöntemlerine sahip olmaları nedeniyle de, inşaat malzemelerinin ucuza sağlanması ve kendine ait atölyeler kurularak inşaat maliyetlerinin düşürülmesi gibi avantajlarla ortakların talepleri daha ucuza karşılanabilir. Ayrıca kar amacına yönelik kuruluşlar olmaması nedeniyle, konutlarda kaliteli malzeme kullanılması bu sürece katkıda bulunabilir.

Konut kooperatifleri, konutların yapım, bakım ve yönetim aşamalarında birçok teknik üstünlüklere sahiptir. Nitelikli teknik personel kullanımı, çeşitli bakımdan kalite kriterlerinin tespit edilmesi ve yeni teknik gelişmelere uyum gösterilmesi bunlardan bazılarıdır. Sosyal yönden ise kooperatifler, dar gelirli ailelerin konut sahibi olması yönünden, ödeme güçlerine uygun ortam hazırlamaktadır. Bu da ailelere, mülk konut edinmeleri bakımından güven duygusu aşlamaktadır. Kent ve komşuluk yapısının planlanması ve kentsel hizmetlerin yerine getirilmesi aşamalarında, kooperatiflerin faaliyetleri, yerel yönetimlerle paralellik göstermektedir. Ortaklar, ekonomik güçleri doğrultusunda, belirli bir programın gerçekleşmesine yönelik çabalar içine girmektedir. İhtiyaçları planlanmış, sosyal yönden dengeli ve estetik özellikleri olan binalar yapılmasıyla komşuluk etkileşimlerinin şekli de belirlenmektedir. Ayrıca kreşler, çocuk parkları, oyun ve eğlence yerleri gibi hizmetlerin yoğunluğu da konut talebini kooperatiflerle bütünleştirebilir.

Konutlarda spekülatif faaliyetlerin önlenmesine aracılık etmesi beklenen kooperatifler, merkezi ve yerel yönetimlerin arsa, altyapı ve finansman yönünden desteklerini beklemektedir. Bu paralelde, konut üretimi için gerekli arsanın sağlanması kooperatifler için önemli sorunların başında yer almaktadır. Kentsel arsaların kıt kaynaklar içinde yer alması ve istenilen niteliklerde arsa bulunamaması sorunların temelini oluşturmaktadır. Ayrıca, toplam üretim maliyeti içindeki nispi payının yüksek olması nedeni ile bütün isteklere cevap veren arsa bulunabilse bile, maliyetin ödeme gücünü aşmasından kaynaklanan sorunlar ortaya çıkmaktadır. Ödeme gücünün sınırlı olduğu grupları içeren

kooperatifler için bu olumsuzluklar, konut talebini baskı altına almaktadır. Kooperatiflerin arsa seçiminde, arsanın fiyatı, ödeme şartları, imar durumu, ulaşım kolaylığı ve altyapısının tamamlanmış olması yanında, yerleşim bölgesi açısından kısa sürede göstereceği gelişme beklentisi de etkili olmaktadır.

Arsanın taksitle veya kat karşılığı alınması, kooperatiflerin en çok kullandığı arsa edinme yöntemleridir. Ayrıca toplanan kaynakların yetersizliği nedeniyle, arsa bedellerinin ödenmesine yardımcı olması bakımından kooperatiflere ek ortaklar alınmakta veya mevcut ortaklardan ek ödeme istenmektedir. Ancak arsanın imar durumunun ortak sayısını aşan konut yapımına uygun olmasıyla birlikte, arsa üzerinde spekülasyonlar oluşabilir. Ek ortak alımı bu çerçevede de değerlendirilebilir.

Kooperatiflerin, konut üretimindeki finansman kaynakları ise, ortakların kişisel tasarruflarına ve ortaklar adına sağlanan krediler temeline dayanmaktadır. Kredi kullanımının vade, faiz ve miktara bağlılığı bu sürecin başlıca belirleyicileridir.

### **2.2.1. Arsa Politikaları**

Arsa, yeniden üretilmesi ve miktarının artırılması mümkün olmayan ve giderek azalan niteliği yanında, konut için zorunluluk taşıyan bir üretim girdisidir. Gelecekte beklenen ekonomik gelişmeler, arsa talebini farklılaştırarak spekülatif bir boyut kazandırmaktadır. Ortaya çıkabilecek değer artışlarından yararlanabilmek amacıyla, kişilerin arsa talebinde bulunmaları, sahibi oldukları arsaları kullanmamaları ve bu amaçla arsa satın alma faaliyetleri arsa spekülasyonu olarak değerlendirilmektedir. Kentlerin büyümesine paralel olarak tarımsal arazilerin arsalarla dönüşmesi, altyapı, yol, su, otopark, yeşil alan gibi kamu hizmetleriyle donatılmasını da gerektirmektedir. Bu arsalar üzerinde inşa edilecek yapılara ve kullanımlarına yönelik kararlar, arazi kullanımını etkilemektedir. Bunun yanında, kamunun ve özel kesimin çeşitli amaçlarla arsa talebinde bulunarak arsaların değerini artırması, buralarda yapılan konutlar için yüksek fiyatlar oluşmasına neden olmaktadır. Bunun sonucunda, pahalı arsalarda inşa edilen konut fiyatlarının yüksek olmasının getirdiği olumsuz etkiler, talep edilen konut miktarına da olumsuz yansımaktadır. Çoğunlukla bir arsanın yakınından yol geçmesi veya çevresine park yapılması, hastane, okul vb. gibi çeşitli hizmetlerin götürülmesi, arsa sahipleri açısından spekülatif unsurlar içerirken bu alanda

önemli rantların ortaya çıkmasına, çıkar gruplarının faaliyetlerini daha da yoğunlaştırmalarına neden olmaktadır.

Kent topraklarının kıtlığı karşısında, yüksek getirileri ve bunlara ayrılan kaynakların risksiz oluşu, arsaların kullanılmadan bir tasarruf aracı olarak değerlendirilmesi sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Üretim ve ekonomik faaliyetlerde bulunmaksızın kaynakların kullanılması, özellikle enflasyonist ortamlarda koruma amaçlı unsurlar, kentsel topraklar üzerinde fiyat baskısı oluşturabilir. Bu nedenle, çeşitli gelir grupları arasında arsa seçimi parasal kaynakların değerlendirildiği en etkili araç olarak görülmektedir. Bu yaklaşım arsaların kullanımından çok, değer artışından ve getireceği rantlardan yararlanmak amacıyla spekülâtif yönelmelere fırsat vermektedir. Arsaların kullanımdan uzak amaçlarla talep edilmesi, daha kıt arsa arzının oluşmasına neden olmakta ve söz konusu süreç giderek hızlanmaktadır (ÖZKAN, 1981, s.24). Özellikle, toplu sosyal konut üretimi için arsa sağlanmasında ortaya çıkan sorunlar bu çerçevede ele alınabilir. Arsa maliyetinin toplam konut maliyeti içindeki payı dikkate alındığında, arsa spekülasyonlarının konut fiyatlarını olumsuz etkileyerek, konut talebini baskı altına almasının önemi ortaya çıkmaktadır.

Kentsel topraklar, hızlı nüfus artışı, kentleşme ve göç gibi çeşitli ekonomik ve toplumsal olayların baskısı altındadır. Önceleri, sadece konut amaçlı arsa elde edip, kamu arazilerine yerleşen kişiler, zamanla gecekondularına kat çıkma hazırlıklarına girişerek, kiraya vermek veya çocuklarının barınma sorununu çözmek amacıyla spekülâtif eylemlere yönelmektedir. Kaçak yapılaşmanın sonucunda gündeme gelen imar aflarıyla yasallaştırma süreci, bazı kişilere yüksek kazançlar sağlamaya yönelik bir mekanizma olarak işlemektedir. Bu da spekülâtif amaçlı arsa elde edilmesine neden olup, arsa piyasasındaki arz-talep dengesini bozucu ve arsa fiyatlarını artırıcı etkilerde bulunmaktadır.

Kamu yönetimleri ve planlama örgütlerinin kentsel arazilere yönelik aldıkları kararlar, bazı arsaların değerlerinin artmasına, bazılarının ise azalmasına neden olabilir. Arsa sahiplerini olumlu veya olumsuz etkileyen bu yapılanmadan çıkarı bozulanlar, planlanmış çalışmaların başarısızlığı için baskı grubu oluşturarak siyasal mekanizmaları etkileme çabasına girişebilirler. Bu açıdan, arsa politikaları ve arsa spekülasyonunun konut kesimi üzerindeki etkileri, özellikle dar gelirli ve yoksul gruplar aleyhine bozucu bir ortam oluşturmaktadır. Arsanın sahibine sağladığı kazançlar, sahibinin çabası ile değil, kamusal

politikalar ve uygulamalardan kaynaklanmaktadır. Toprak üzerindeki kişisel mülkiyetin, bu şekilde sahibine imar ve inşaat faaliyetleri sonucunda getirdiği değer, hak edilmemiş bir değer olarak nitelendirilmektedir. Genellikle yüksek gelirlielerin arsa sahibi olması, gelir dağılımını onların lehine işletmektedir.

Kentsel arazinin, kent içinde bir konuma sahip olması, altyapı ile donatılması ve imar haklarını içeren kararların etkisinde bulunması gibi özellikleri, kentsel arsaya diğer topraklardan farklılaştırmaktadır. Bu çerçevede, tarımsal bir arazinin kentsel arsaya dönüşümü, öncelikle kentsel alana dahil olması ile sağlanmaktadır. Bu durum, kentin o alana doğru genişlemesi ile gerçekleşmekte, nüfus artışı, göç ve kentleşme, bu süreci tamamlamaktadır. Arazi sahiplerinin hiçbir katkısı olmaksızın kamu tarafından alınan planlama ve imar kararları, tarımsal toprakların kentsel arsaya dönüşümünü etkilemekte, piyasa değerlerinin artmasına neden olmaktadır. Söz konusu değer artışı, hem nüfusun hem de kentleşme oranının giderek arttığı ülkelerde süreklilik göstermektedir. Kentler hızla büyüdüğü için, mevcut kentsel arsaların kente göre konumu değişerek, merkezi olma özelliği ön plana çıkmakta değer artışları giderek yükselmektedir.

Başlangıçta, kent merkezlerinin dışındaki yerleşim alanlarında arsa ve konut değerlerinin düşük, zamanla yüksek olması bu açıdan ele alınabilir. Merkezi bir yapıya bürünen bu mekanlarda, altyapı ve imar kararlarının pozitif etkileriyle, hem arsa hem de konut fiyatları artarak talep edilen konut miktarının azalmasına neden olabilir. Bu aşamadan sonra yeni kentsel arsaların oluşması süreci ortaya çıkmaktadır.

Kentsel arsa miktarının artırılıp artırılmaması ve tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüştürülmesiyle ilgili olarak arsa üretmek sorunu ortaya çıkmaktadır. Oransal olarak değişen tarımsal ve kentsel toprağın toplamında bir değişiklik değil, niteliğinde ve değerinde bir değişim oluşmaktadır. Arsaların kent içindeki konumuna bağlı olarak oluşan teknelci rantlar, arsa kullanıcılarına önemli getiriler sunmaktadır. Özel mülkiyetin veya kamunun sahip olduğu toprakların kullanıma açılmaması ve arzına kısıtlama getirilmesi ise mutlak rantların oluşumuna neden olmaktadır. Piyasa mekanizmasını bozan bu yapılanmada spekülasyon faaliyetleri de yoğunlaşmaktadır.

Speküstasyon, kentin gelişme alanlarını kent planının çizdiği yönde değil, spekülatörlerin istekleri doğrultusunda belirleyerek, kentlerin düzenli gelişimini olumsuz etkilemektedir. Spekülatörlerin kazançlarını maksimum yapacak şekilde bir gelişme, toplum yararıyla çelişmektedir. Kentsel gelişmeye uygun yerlerden arsa satın alarak bekletip, bunu bilinçli yapanlar aktif spekülatörler, gayri menkule parasını yatırıp, zamanla artan değerlerden yarar sağlayanlar ve alternatif yatırım araçları yerine emlak yatırımı yaparak geleceğini güvenceye almak isteyenler ise pasif spekülatörler olarak değerlendirilmektedir. Pasif spekülatörlerin arazi piyasasındaki sorumluluğu sistemden kaynaklandığı halde, aktif spekülatörler sorumluluklarına kendileri de ortaktır (KELEŞ, 1997, s.416).

Buna göre, kentsel arsaların mülk sahibine getirdiği işlevler değerlendirildiğinde, kente özgü çeşitli faaliyetler için yer sağlama, konut yapımı için kullanım ve enflasyonist ortamdan koruma unsurları dikkat çekmektedir. Kentsel faaliyetler için yer sağlama işlevi ele alındığında ulaşımı çok zor, altyapısı sağlanamayan, sağlık koşullarına uygunsuz yerlerin kullanılmasıyla mülkiyet hakkının kullanımı arasında, çelişkili sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Arsa sahibinin oluşturduğu dışsallıkların maddi ve manevi maliyeti kentin tamamını kapsamaktadır. Bu durumda, kullanım özgürlüğünün sınırlandırılması düşünülebilir. Kamu yararının gözetildiği imar planlarıyla, kente özgü düzenli yerleşmeler de bu noktada ortaya çıkmaktadır. Arsanın sahibine getirdiği hak ve yükümlülükler, toplumun çıkarı için bazı sonuçlara katlanma ve uç noktada istimlak uygulamasına kadar gidebilmektedir. Arsa sahibinin konut yaparak kullanıcı olması durumunda, mülkiyet hakkı toplumsal bir statü de çizmektedir. Çeşitli toplumsal grupların kentin çeşitli mekanlarına yayılması da bu yönde bir süreçtir. Enflasyonist ortamdan korunma amaçlı arsa talebiyle, tasarrufların sadece korunması yönünde arsaların boş bekletilmesi, topluma önemli maliyetler yüklemektedir. Boş arsalara götürülen alt yapının etkin kullanılmaması, kentin daha büyük alana yayılması, ulaşımın zaman ve parasal bakımdan pahalılaşması bunlardan bazılarıdır. Kişilerin enflasyondan korunma amaçları zamanla spekülatif boyutlara taşınmaktadır. Bu nedenle mülk sahiplerinin arsalarına belli süreler içinde yapı yapmasına yönelik düzenlemeler getirilmesi, hatta boş arsaların yüksek oranda vergilendirilmesi düşünülebilir (TEKELİ, 1991, s.120-122).

Mevcut kamu imkanlarının yetersizliği nedeniyle, konut üretimi yönündeki yaklaşımlar yerine altyapılı arsa üretimi önem kazanmaktadır. Bu doğrultuda, kullanıcıların



ve diğer faktörlerin katılımıyla arsa politikaları şekillenebilir. Dünyadaki durum dikkate alındığında, Almanya'nın arsa politikası hedefleri içinde; geniş halk kesimlerinin iskan ihtiyaçları için, mevcut arazi piyasasında inşaat yaptıramayan veya çok kısıtlı imkanlarla yaptıranlar için uygun fiyatla arsa sunulması ve amaçlara uygun kullanılması yönünde mülkiyet hakkının düzenlenmesi yer almaktadır. Bu paralelde, arsa rezervi ve potansiyelinin aktif duruma getirilmesi, terkedilmiş kentsel alanların kullanımının sağlanması, boş parsellerin kullanımı ve imar edilmesi ve özellikle konutların modernleştirilmesi, onarılması ve konut çevrelerinin iyileştirilmesi yönünde arsa politikaları oluşturulmaktadır. Topraklarının 0.93'ü kamu mülkiyetinde bulunan İsrail'de, kamu topraklarının aktif olarak korunması, kamu kullanımı için gerekli arazinin sağlanması, stok alanlarının yönetimi, geliştirilmesi ve planlaması önemli görülmektedir. Toplum ve devletin ihtiyacı için arazi sağlanması, gelecekteki ihtiyaçlar için arazi stoku yapılması, tarımsal alanların korunması, kanunlara uygun arazi kullanımının sağlanması ve kamu topraklarının güvenliğinin sağlanması başlıca arazi politikalarındadır.

Kentleşmenin gerektirdiği imarlı arsaların ihtiyaç sahiplerine sunulamaması, konut sorununun temelini oluşturmakta, bu nedenle özellikle kentlerde bireysel veya örgütlenmiş arsa spekülörleri ortaya çıkmaktadır. Bu da arsa ve konut fiyatlarının artmasına neden olmakta ve talep edilen konut miktarını olumsuz etkilemektedir.

Türkiye'de, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) açısından sorunlar, konut üretimini belirleyen arsa, finans ve teknoloji bakımından ele alınabilir. TOKİ'nin elinde yeterli arsa bulunmaması yanında, bazı yerlerde altyapısı hazır arsa üretimi için arazi de bulunmamaktadır. Üretilen arsalar için ciddi finansal sorunlar vardır. Konut ve altyapı gelişiminde maliyet düşürücü teknolojiler de yeterince olumlu değildir. Bu çerçevede mevcut arsa ve arazilerin korunması ve arsa stoku oluşturma çabaları önem taşımaktadır. Türkiye'de kentlere ilişkin bir metrekarelik toprağın, serbest alım-satım değeri, vergiye esas değeri, kamulaştırma değeri ve bedel artırmayla gelen değeri şeklinde dört farklı değeri bulunmaktadır. Bu da arsa spekülasyonu yönünden anlamlıdır (GÜREL, 1996, s.7).

Toplam konut yapım maliyeti içinde en yüksek payın arsaya ait olması nedeniyle, ucuz konut üretimi, ancak arsa maliyetinin düşük olmasıyla sağlanabilir. Büyük bölümü kentlerin imarlı alanlarında parselasyonu yapılmış arsalarda gerçekleştirilen spekülatif konut

üretimi, konut fiyatlarını yükseltmektedir. Bu doğrultuda parsel sahipleri, mutlak rantlar elde edecek şekilde arsa fiyatlarının yüksek oluşmasını sağlamakta, dolayısıyla konut fiyatlarının da yükselmesine neden olmaktadır (TÜREL, 1996, s.30-31). Bu süreçte arsa ve konut fiyatları, arsa sahiplerinin çıkarları doğrultusunda gelişerek, toplumun özellikle düşük ve orta gelirli grupları için konut edinmeyi güçleştirecektir. Talebin bu şekilde daralması konut üreticilerinin de çıkarlarına ters düşen bir yapılanmadır.





## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KONUT TALEBİNE İLİŞKİN LİTERATÜR

Lim, Follain ve Renaud tarafından 1980 yılında yapılan bir çalışmada, gelişmekte olan bir ekonomide konut mülkiyetini belirleyen etkenlere yer verilmiştir. Konut sahibi olma oranındaki sürekli artışın, ulusal konut politikalarının oluşumundaki en önemli etkenlerden birisi olduğu belirtilmiştir. Konut talebi ile ilgili çalışmaların genellikle gelir, yaş, cinsiyet, medeni durum, hane halkı büyüklüğü gibi sosyo-ekonomik özellikler üzerine kurulduğunun vurgulandığı bu çalışmada, gelirin önemli bir boyutuna işaret edilmiştir. Çünkü gelir değişkeninin ölçülmesi, konut talebinin tahmininde en önemli problemlerden birisi olarak gösterilmiştir. Önceki çalışmaların çoğunda hane halkı geliri olarak cari dönem gelirinin kullanıldığına, oysa yeni çalışmaların çoğunda bunun yerine sürekli gelirin dikkate alındığına işaret edilmiştir.

Kore için yapılan bu çalışmada, konut sahipliğinin belirleyici unsurları, gelişmekte olan bir ekonomi için, metodolojik bir çerçevede, ampirik olarak analiz edilmiştir. Hane halkının konut kullanım kararları, kiralamak veya sahip olmak açısından ele alınmıştır. Piyasa şartlarının bireysel kararlara etkilerine bağlı olarak, konut fiyatlarının konut açığı ile ilişkileri değerlendirilmiştir. Hane halkının yer değiştirmeden kaynaklanan hareketliliğinin, kiralamak veya satın almak amaçlı kullanım seçeneklerine etkili olduğu belirtilmiştir.

Çalışmada 1293 hane halkı örnek olarak seçilmiştir. 1976 yılı aylık verilerinden yararlanılmıştır. Konut sahipliğine ilişkin fonksiyon ise şöyle belirlenmiştir:

$$PO = f(Y, HC, P, S, M)$$

Burada;

PO: Konut sahipliği olasılığını

Y: Geliri

HC: Hane halkı özelliklerini

P: Birim konut fiyatını

S: Konut açığını

M: Hareketliliği (mobilité) göstermektedir.

Mevcut gelir, aylık gelirden aylık vergi ödemelerinin çıkarılması şeklinde basit bir hesaplamayla bulunmuştur. Sürekli gelir ise, iki şekilde hesaplanmıştır. Birincisi, çoklu regresyon modeli ile tahmin edilmiştir. İkincisi, sürekli gelirin bir ölçüsü olarak tüketim harcamaları kullanılmıştır. Kullanılan değişkenlere bakıldığında, konut sahipliğini gösteren PO, bağımlı kukla değişken olarak seçilmiştir. Eğer hane halkı konut sahibi ise 1, değilse 0 değeriyle tanımlanmıştır. Bağımsız değişkenler ise;

$Y_1$ : Aylık cari gelir

$Y_2$ : Aylık tüketim

HS: Hane halkı büyüklüğü

AGEH: Aile reisinin yaşı

MALE: Aile reisinin erkek olması durumunda 1 değerini alan kukla değişken

NWORK: Çalışan birey sayısı

N6: 6 yaşın altındaki birey sayısı

N20: 20 yaşın altındaki birey sayısı

SFAM: Alt aile kukla değişkeni. Eğer ailede çok yaşlı varsa 1 değeri verilmiştir.

P: Konut birim fiyatı

S: Konut kıtlık oranı

MON: Aylık konutta kalma süresi

Tahmin için sıradan en küçük kareler yöntemi seçilmiştir. Modelin açıklayıcı gücünü gösteren  $R^2$  değeri, 0.19 ile 0.49 arasında bulunmuştur. Bireysel verilere dayalı bir çalışmada,  $R^2$  değerinin ortalama 0.30 olması, güçlü ve yüksek sayılabilecek bir açıklayıcı güç olarak yorumlanmıştır.

Cari gelir ( $Y_1$ ) ve sürekli gelirin bir ölçüsü gibi gösterilen tüketim harcamaları ( $Y_2$ ), bir konuta sahip olma olasılığı üzerinde pozitif ve anlamlı etkiye sahiptir.  $Y_1$ , 0.05 anlamlılık düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur.  $Y_2$ 'nin anlamlılığı  $Y_1$ 'den daha yüksek bulunmuştur. Katsayıların önemine dayanarak bir karşılaştırma yapıldığında konut sahipliği olasılığı üzerinde  $Y_2$ 'nin daha güçlü etkisi görülmüştür.  $Y_1$ 'in katsayısı 0.03 ile 0.12 arasında değişmektedir. Ortalama değer olarak 0.06 bulunmuştur. Gelir değişkeninin logaritmik biçimini gösteren  $Y_1$  için 0.06 değerinin anlamı, şimdiki gelirde

yüzde 100'lük bir artış sonucunda konut sahibi olma olasılığı 0.06 artacaktır.  $Y_2$  katsayı aralığı ise 0.10 ile 0.30 bulunmuş ve ortalama 0.19 değeri elde edilmiştir. Bunun anlamı, bir hane halkı sürekli gelirini iki katına çıkarırsa konut sahibi olma olasılığı 0.19 artış gösterecektir. Buna göre  $Y_2$ 'nin etkisi  $Y_1$ 'den yaklaşık olarak üç kat daha güçlü bulunmuştur.

Hane halkı özellikleri için yedi değişken çerçevesinde varılan sonuçlara göre, hane halkı büyüklüğü (HS) konut sahipliği olasılığını etkileyen en önemli unsurdur. Bütün işaretler beklentilere uygun bulunmuştur. Katsayılar, çoğu durumlarda 0.01 seviyesinde istatistik olarak anlamlı olup, 0.20 ile 0.54 arasında ve ortalama olarak 0.43 bulunmuştur. Bu da hane halkı büyüklüğü iki katına çıktığında konut sahipliği olasılığının 0.43 oranında artacağını göstermektedir. Fiyat değişkeni (P) çoğu denklemler için birbiriyle oldukça uyumlu sonuçlar göstermiştir. P hemen bütün konut talebi analizlerinde çok önemli ve anlamlı bir değişken olarak ele alınmıştır. P'nin ortalama katsayı değeri -0.14 olarak bulunmuştur. P'nin yorumu konut birim fiyatının uzun dönem dengesine dayandırılmıştır. Buna göre, konut fiyatının 0.01 artması sonucunda konut sahipliği olasılığı 0.0014 azalacaktır.

Konut açığı değişkeni (S), bütün değişkenler arasındaki sonuçlarla asgari tutarlılık göstermektedir. Katsayılar iki karşıt işarete sahip geniş bir aralıkta (-0.0001 ile 0.18) bulunmuş olup, önemli dalgalanmalar ortaya çıkmıştır. Buradan hane halkı konut kiralama veya sahip olma kararlarının, kısa dönem konut piyasası şartlarına karşı duyarlı olmadığı, uzun dönem konut piyasası şartlarına bağlı olduğu sonucuna varılmıştır. Hane halkı yer değiştirmelerini içeren aylık konutta kalma süresi değişkeni (MON) logaritmik olarak bütün denklemlerde oldukça anlamlı bulunmuştur. Çok istikrarlı bir biçimde katsayı değeri 0.12 ile 0.18 arasında ve ortalama olarak 0.15 bulunmuştur. Bir hane halkı için yer değiştirmelerin çokluğu daha az konut sahibi olma isteğine neden olmaktadır. Hane halkı taşınma davranışları üzerine yapılan ampirik çalışmalar, konut sahiplerinin kiracılara göre çalışma yerinin değiştirilmesinde daha az duyarlı olduğunu göstermiştir.

Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, konut talebine yeniden ilgi uyandırmak amacıyla Mayo (1981) tarafından yapılan çalışmanın önemi büyüktür. Bu çalışmada, konut talebi genellikle, elastikiyetlerin tahmini, gelir, fiyat, hane halkı büyüklüğü ve hane halkı reisi üzerine dayandırılmıştır. Fiyat elastikiyeti için, hane halkı çalışanlarının bütçeleri,

konut üretim fiyatları, standart konut fiyatları ve nisbi fiyatlar olmak üzere dört çeşit fiyat verisi kullanılmıştır. Bu şekilde, konut talep elastikyetleri için uygun olabilecek fonksiyonel yapı ortaya konmuştur. Bu çalışmada Mayo, ABD için gelir elastikyetlerini 0.55 ile 1.63 arasında bulmuştur.

Tiwari ve Parikh'in (1988) Hindistan için yaptıkları bir çalışmada da, ailelerin konut sahibi olabilme olanaklarıyla, konut talebi ve konut politikaları analiz edilmiştir. Konut politikaları ve programlarının, konut talebi ve hane halkının konut sahibi olabilme olanaklarının tahminini gerektirdiği belirtilmiştir. Konut yardımlarının etkisi, konut talebinin fiyat elastikyetlerine bağlanmıştır. Farklı ailelerin demografik ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut talebini farklı algıladıkları üzerinde durulmuş, iki yönlü ekonometrik analiz kullanılarak konut talebi tahmini yapılmıştır. Birincisinde, zevk ve tercihleri (oda sayısı, iç donanım vb.) yansıtan fiyat endeksi tahmin edilirken, ikincisinde, ekonomik boyutlarla hane halkı özelliklerini içeren bir fonksiyon kullanılarak, konut talebi tahmin edilmiştir.

Bu makalede konut talebinin fiyat ve gelir esneklikleri tahmin edilirken, öncelikle Hindistan'daki konutların önemli nitelikleri ortaya koyulmakta, daha sonra konut sahibi olabilme olanakları tartışılmakta, konut talebinin tahmin edilmesindeki yöntem ve analiz için değişkenler tanımlanmıştır. Bu çerçevede 1987-1988 dönemine ait aylık veriler kullanılarak 18 eyalet dikkate alınmıştır. Konutlar, yapıda kullanılan malzeme ile konutun özelliklerine ve kullanım amacına göre üç sınıfta değerlendirilmiştir. Yapıda kullanılan malzeme türleri olarak, tuğla, beton, çimento, ahşap ve kiremit vb. unsurlar dikkate alınmıştır. Tümüyle ahşap, tümüyle beton veya kısmen beton kısmen ahşap şeklindeki hane halkı tercihleri değerlendirilmiştir. Buna göre hane haklarının 0.18'i ahşap, 0.24'ü betonarme ve 0.58'i karma yapılara ilgi duymaktadır. Konut yapısı açısından, hane halkının 0.60'ı bağımsız konutları, 0.21'i bir veya iki oda şeklinde bölüm bölüm kiraya verilen konutları, 0.19'u da, çok odalı, kendine ait tuvaleti, banyosu, mutfağı vb. normal konuta ait özellikleri içeren, daire tipi konutları tercih etmektedir. Mülkiyet ve kullanım açısından 0.53 oranında sahip olmak, 0.36 oranında kiralamak amacı ve 0.11 oranında belirsiz bir seçim söz konusudur. Hane halklarının konut türlerine göre dağılımına bakıldığında, 1982-1983 döneminde 0.55 olan bağımsız konut isteği, 1987-1988 döneminde 0.60 olarak gerçekleşmiştir. Daire tipi konut tercihi ise, aynı dönemler için, sırasıyla 0.22 ve 0.19

olarak bulunmuştur. Buna göre bağımsız konut isteğinde artış olmasına rağmen, daire tipi konut isteğinde azalış görülmüştür.

Tiwari ve Parikh'in bu çalışmasında yöntem olarak, talep, arz ve rekabete dayalı piyasa dengesinin bir modeli oluşturulmuştur. Konut birimi, n tane ölçülebilir özelliklerin bir vektörü olarak tanımlanmıştır. Konutun, zevk ve tercihleri içeren özelliklerine (oda sayısı, büyüklüğü, mutfak yapısı vb.) göre oluşmuş fiyatı dikkate alınmıştır. Ampirik olarak bu fiyatların konut özellikleri fiyatının regresyonlarıyla belirlenebileceğine işaret edilmiştir. Model, konut özellikleri için talep tahmini ile konut fiyatının ortaya çıkarılmasından sonra kullanılmaktadır. Konut talebi, hane halkının özelliklerine, gelirine ve konut fiyatına bağlı olarak belirlenmiştir. Gelir bir konutun satın alınması için önemli olup, sadece şimdiki geliri değil gelecekte beklenen geliri de içermektedir. Konut talebi için fiyatlar, çeşitli bölgelerin konut özelliklerine bağlı olarak, zevk ve tercihleri yansıtan fiyat analizleri kullanılarak tahmin edilen konut fiyatlarıdır. Talep, konuta yapılan hane halkı harcamasına dayanılarak ölçülmektedir.

Konut özellikleri için talep tahmini yapılırken, bir vektör olarak konut özellikleri;  $Z=(Z_1, \dots, Z_n)$  şeklinde alınmıştır.  $P(Z)$ , konutla ilgili zevk ve tercihleri içeren (hedonic) fiyat fonksiyonunu göstermektedir. Hane halkı kararı ise, fayda fonksiyonuyla nitelendirilmektedir.

$$U = u(X, Z)$$

Burada X, konut dışında bir maldır. Ailelerin fayda maksimizasyonu bütçeye bağlı olarak açıklanmaktadır.

$$Y = P(Z_i) + X$$

$P_i = U(Z_i)/U(X)$  ile birinci aşama gerçekleştirilmiştir. Burada  $P_i$  dolaylı fiyattır. Bunun tahmini, konut fiyatlar P'nin piyasa değerleri regresyonuyla yapılabilir. Bu da çeşitli konut özelliklerinin bir fonksiyonu ve kiralar gibi ölçümlerle ortaya koyulmuştur. Böylece;

$$P(Z) = f(Z_1, \dots, Z_n) \text{ yazılmıştır.}$$

Geleneksel talep analizleri talep edilen malın miktarıyla, fiyatı, hane halkı geliri ve talep üzerinde etkili diğer hane halkı özellikleri arasında sıkı bir ilişki bulunduğunu varsayar. Bu nedenle, bu çalışmada da bir tanımlama yapılmıştır.

$$Q_h = f(P_h, Y, H_1, H_2, \dots)$$

Burada  $Q_h$ ; talep edilen konut miktarını,  $P_h$ ; nisbi konut fiyatını ve  $H_i$  ( $i=1, \dots, I$ ); hane halkı özelliklerini göstermektedir.

Konut talebi analizleri bakımından, özellikle  $Q_h$ ,  $P_h$  ve  $Y$  değişkenlerinin ölçülmesinde çok önemli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Literatürde bağımlı değişkenin ölçümü için, tüketilen konut miktarıyla ilgili olarak konuta yapılan harcamaların kullanılması yaygındır. Bu çalışmada, kira ödemeleri de tüketim için bir araç olarak değerlendirilmiştir. Kira ( $R$ ) ise birim konut fiyatı ve tüketilen miktarın çarpımıyla elde edilmiştir.

$$R = P_h \cdot Q_h = f(P_h, Y, H_i)$$

Fiyat değişkeni, her hane halkı için değişiklik gösterebilir. Konut geniş biçimde tanımlandığında, kullanma amacı ve komşuluk özelliklerinin de fiyat üzerinde etkili olabileceği vurgulanmıştır. Bu çalışmada regresyon için değişkenler iki grupta toplanmıştır. Birinci grupta zevk ve tercihleri yansıtan fonksiyonların tahminlerinde kullanılan değişkenlere yer verilmiştir. Konut özelliklerine göre talep analizlerini içeren bu fonksiyonlarda, konut birimlerinin fiyatı, barınma amaçlı konutun kalitesi ve büyüklüğü gibi çeşitli nitelikler ile açıklanmıştır. Konut fiyatları, konut stoku ve konut hizmetlerinin akışıyla ilgili iki değer ölçülmesiyle ortaya konmuştur. Bunlar, konut hizmetlerinden yararlanmak için ödenen kira ve her bir konut stoku için kapital değerini gösteren fiyattır. Barınakla ilgili değişkenler kapsamında, konutun bulunduğu mekan ve bina tipleri önemli görülmüştür. Daire türü veya bağımsız konut tercihinin yanında tuğla, çimento, beton, ahşap gibi binada kullanılan yapı malzemelerinin de konut seçiminde belirleyici olduğu belirtilmiştir.

İkinci grupta konut talebi fonksiyonunun tahmini için kullanılan değişkenler ortaya konmuş, hane halkı ve semt özellikleri de dikkate alınmıştır. Konut talebi, hane halkının konut hizmetlerinden yararlanmasına bağlı olarak yaptıkları harcamayla belirlenmiştir. Kiracılar ve konut sahibi tarafından gösterilen kira ödemeleri, hane halkı konut harcamasının bir ölçüsü olarak ele alınmıştır. Daha yüksek konut harcaması, ailelerin daha fazla konut hizmetleri tüketimiyle açıklanmıştır.



Söz konusu çalışmada, hane halkı özellikleri için, yaş durumu ve konut tüketimindeki farklılıklar kriter olarak alınmıştır. Bu nedenle yaş, talep denklemine doğrusal olarak dahil edilmektedir. Hane halkı büyüklüğü de konut talebini etkileyen diğer bir demografik değişken olarak kullanılmakta ayrıca, konuta yapılan harcamaların belirlenmesindeki önemine işaret edilmektedir. Hane halkı birey sayısının artması, daha büyük bir konuta taşınmayı gerektirdiğinden, bu değişkenin pozitif işaretli olması beklenmiştir. Konut üzerine yapılan harcamaların yararlı bir ölçümü de, konuttaki birey sayısı ile açıklanmıştır. Bu da, fiili konut boyutlarının bazı optimumlardan sapmasına bağlı olarak belirlenmiştir.

Hindistan için yapılan bu çalışmada da diğer çalışmalarda olduğu gibi hane halkı geliri, konut talebinin asıl belirleyicisi olarak değerlendirilmektedir. Gelir ölçümü için, hane halkının yıllık geliri dikkate alınmış ve analize katılmıştır. Konut birimlerinin farklı olması nedeniyle konut fiyatlarının belirlenmesinin zor olduğuna işaret edilmiştir. Aynı maliyetlere sahip konutların farklı mekanlarda farklı fiyatının oluşabileceğine dikkat çekilmiş, bu nedenle fiyat ölçümlerinde bunların da göz önüne alınması gereği vurgulanmıştır. Çalışmanın sonucunda, kiracılar, konut sahipleri (mülk sahipleri) ve bütün hane halklarıyla ilişkili konut talebi özetlenmiştir. Denklemin açıklayıcı gücü, sınırlı sayıdaki verilere rağmen oldukça iyi karşılanmıştır.  $R^2$  değeri 0.19 ile 0.39 arasında bulunmuştur. Gelirin logaritmik katsayısı gelir elastikiyetlerini göstermektedir. Fiyat esnekliği ise aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

$$\text{Log } Q_h = a + E_y \text{Log} Y + E_p \text{Log} P$$

$$\text{Log } R = \text{Log}(P_h \cdot Q_h) = a + E_y \text{Log} Y + (1 + E_p) \text{Log} P$$

Hindistan'da, konut talebinin gelir elastikiyeti, diğer gelişmekte olan ülkelerle karşılaştırıldığında, yüksek bulunmuştur. Kiracılar ve konut sahipleri için elastikiyet yaklaşık 0.9 bulunmuştur. Konut sahipliği için elastikiyet biraz daha yüksek çıkmıştır. Bu da Hindistan'da çoğu hane halkları için, konutun büyük bir yatırım olarak görülmesine bağlanmıştır. Gelir artışı, gelirden konuta büyük pay ayrılmasına ve konut tüketiminin gelişmesine etki etmektedir. Bütün hane halkları için gelir esnekliği 0.75 bulunmuştur. Fiyat elastikiyetleri, kiracılar, konut sahipleri ve bütün hane halkları ile çeşitli gelir sınıfları açısından yaklaşık -1 olarak bulunmuştur. Fiyat elastikiyetleri, konut sahiplerine göre kiracılar için daha yüksek çıkmıştır.



Belir ve Türksoy tarafından 1989 yılında yapılan Türkiye’de konut konulu çalışmada ise, farklı gelir gruplarına ilişkin konut kararları analiz edilmiştir. Geçmişteki konut programlarının genellikle konut ihtiyacının tahminine yönelik olduğu belirtilmiş, konut talebinin belirlenmesindeki farklılığın ihmal edildiği vurgulanmıştır. Bu nedenle, konut talebinin hane halkının gelir düzeyi ve ödeme gücüne bağlılığı üzerinde durulmuştur. Konut için yatırımların ve parasal yardımların GSMH ve enflasyon gibi makroekonomik göstergelerle ilişkilerine dikkate çekilmiştir. Hızlı nüfus artışı ve göç olgusunun Türkiye’de özellikle büyük kentlerde artan konut açığına yol açabileceği ve bunun gelir dağılımındaki sorunlarla daha da büyüyeceği vurgulanmıştır. Gecekondulaşmanın da önemli kronik ve sosyal boyutlarından bahsedilmiştir.

1978-1998 dönemine ilişkin yıllık konut ihtiyaçları belirlenmiştir. Yeni hane halkları sayısı ve yeniden yerleşme ihtiyacına bağlı olarak yeni konut ihtiyaçları hesaplanmıştır. Buna onarmak veya kalitesini yükseltmek amacıyla ortaya çıkan konutların da eklenmesiyle toplam konut ihtiyacına ulaşılmıştır. Buna göre, 1978-1983 döneminde 403 390 olan konut ihtiyacı 1983-1998 döneminde 633 290’a çıkmıştır.

Söz konusu çalışmada Türkiye’nin 1978-1998 dönemine ait nüfusunun metropol, kent ve kırsal alan yönünden ayırımı ortaya koyulmuştur. Ankara, İstanbul ve İzmir’in metropol anlamında, 1978’de yaklaşık 5 milyon olan nüfusu 1998’de yaklaşık 18.5 milyon olmuştur. 1978’de yaklaşık 12.5 milyon olan kent nüfusu toplamı, 1998’de yaklaşık 27 milyona çıkmıştır. Kırsal alanda ise nüfus azalışı yaşanmış olup aynı dönemde yaklaşık 25.5 milyondan, 24 milyona gerilemiştir. Toplam nüfusun hane halkı sayısına bölünmesiyle hane halkı büyüklükleri hesaplanmıştır. Metropol ve metropol dışındaki kentler için 4.9 kırsal alan için 6.2 değerleri bulunmuştur.

Beşer yıllık dönemlerde gayri safi yurtiçi hasıla, büyüme hızı ve enflasyon oranı dikkate alınarak yıllık hane halkı geliri hesaplanmıştır. Gelir dağılımının bozukluğu karşısında uygulanacak konut edindirme politikalarının düşük gelir gruplarına yönelik olmasının gereğine işaret edilmiştir. Gelir dağılımı bozukluğunu veren ölçülerle de bu desteklenmiştir. En düşük grubun milli gelirin 0.05’ine en yüksek grubunda 0.50’sine sahip olduğu belirlenmiştir. Türkiye’de metropollerde ve şehirlerde en düşük gelir gruplarının, gelirlerinin yaklaşık 0.20’sini konuta harcadığı, oysa yüksek gelir gruplarının geliri içindeki konut harcamalarının ise 0.07 olduğu ortaya konmuştur.

Hunaiti (1989), Ürdün’de konut talebinin analizini yaptığı çalışmasında konut piyasasının belirleyicilerinin nisbi önemi, elastikiyetleri ve şehir büyüklükleri ile bu elastikiyetler arasındaki ilişkileri ortaya koymuştur. Aylık ekonomik ve demografik değişkenler kullanmıştır. Aylık harcamalar, gelir, konut fiyatı ve taşınma maliyetleri ekonomik değişkenler olarak analizde yer almıştır. Hane halkı büyüklüğü ve hane halkı reisinin yaşı demografik faktörleri oluşturmuştur. Kullanılan ekonometrik model logaritmik olup, çoklu regresyon analizi yapılmıştır. Çoklu doğrusallık için Farr-Glauber testi kullanılmıştır. Bu test için aşağıdaki formül uygulanmıştır.

$$FG = 1/6[6N - 1/6 - 2K] \text{Log}[\text{Det}(R)]$$

Burada;

FG: Farr-Glauber

N: Örnek büyüklüğü

K: Bağımsız değişken sayısını

Det(R): Korelasyon matrisinin determinantını gösterir.

Çalışmada ulaşılmış sonuçlar çeşitli kentleri içermektedir. Konut fiyat elastikiyetleri negatif işaretli  $-0.159$  ile  $-0.229$  arasında bulunmuştur. Gelir elastikiyetleri ise pozitif yönlü ve  $0.346$  ile  $0.917$  arasında bulunmuştur. Hane halkı büyüklüğü ile konut talebi arasında ise pozitif etkileşim ortaya çıkmış, elastikiyet katsayısı  $0.376$  ile  $0.480$  arasında hesaplanmıştır. Hunaiti’nin bu çalışmasından çıkan sonuçlara göre, konut fiyatları, hane halkı geliri ve hane halkı büyüklüğü konut talebinin en önemli belirleyicisi olmuştur.

Megbolugbe ve Cho 1991 yılında yaptıkları bir çalışmada, etnik (hispanic ve hispanic olmayan) ve ırk (siyah-beyaz) yönünden konut talep farklılıklarının kaynaklarını ampirik olarak incelemişlerdir. Kullanılan veriler 1989 ABD konut araştırmasında alınmıştır. Çalışmanın ampirik bulguları, başlangıç varlığının etnik farklılıklarda son derece önemli olduğunu, fakat ırk farklılığında daha az önemli olduğunu ortaya koymuştur. Şöyle ki, hispanic ve hispanic olmayan konut sahibi veya kiracılar için konut talep farkının  $0.96-0.98$ ’inin başlangıç varlığından kaynaklandığını tespit etmişlerdir. Bu oran ırk itibari ile  $0.29-0.51$  olarak bulunmuştur.

Megbolugbe, Marks ve Schwartz tarafından 1991 yılında yapılan konut talebi analizinde ise, konut kiralama veya satın alma amacıyla verilen kararlar üzerinde etkili olan faktörler değerlendirilmiştir. Neoklasik tüketim teorisi çerçevesinde konut piyasasının eksik ve rekabete dayalı olmayan özellikleri ortaya konmuştur. Buna bağlı olarak piyasada oluşan değişikliklerin birkaç farklı modellerle açıklığa kavuşturulacağı belirtilmiştir. Bu modeller konut kiralamak veya sahip olmak amacıyla (kullanım hakkı) oluşturulan tercihleri kapsayan modeller, araştırma modelleri, hareketlilikle (yer değiştirme) ilgili modeller ve konut özellikli modeller olarak ele alınmıştır. Bütün modelleri tek bir modele indirgemenin mümkün olamayacağı da vurgulanmıştır.

Bu nedenle, çoğu araştırmaların yöntem ve hedefi, tüketim kararlarının anlaşılmasına yönelik demografik ve sosyal süreçleri incelemektir. Konut talebinin ekonomik modellerinde, genellikle, konutun bir mal olarak niteliği, tüketici davranışları ve konut piyasasıyla ilgili varsayımlar yapılarak, konut talebinin boyutları ortaya konmaktadır.

Hane halkı karar vericilerinin, tüketici karar birimleriyle paralel hareket ettiği, tüketicilerin ise, gelir ve fiyat sınırlamalarına bağlı olarak faydalarını optimize ettiği varsayılmıştır. Bunun yanında tüketici karar birimleri, konutun gözlenemeyen ve farklı (heterojen) mal olduğunu düşünmektedir. Aynı alana sahip konutların özelliklerinin farklı olması, ancak konuttan yararlanma anlamında, konut hizmetlerinin aynı işlevde değerlendirilmesi bu varsayımı desteklemiştir. Konut piyasası, rekabete dayalı, kusursuz bir piyasa olarak ele alınmış, sermaye ve karların yüksek olduğu bir ortamda işlediği varsayılmıştır. Hane halkının konut seçiminin yansıtıldığı konut talebi denkleminin genel yapısı aşağıdaki gibi gösterilmiştir.

$$Q = q(Y, P_h, P_o, T)$$

Burada;

Q: Konut tüketimini

Y: Hane halkı gelirini

$P_h$ : Konut fiyatını

$P_o$ : Diğer mal ve hizmetlerin fiyatlarını

T: Zevk ve tercihleri göstermektedir.

Birçok çalışmada hane halkı niteliklerin içeren demografik unsurlar da analize katılmıştır. Yaş, cinsiyet, medeni durum, çocuk sayısı, eğitim durumu gibi özellikler konut tercihlerinde farklılıklar oluşturmaktadır.

H: Hane halkı demografik özellikleri olmak üzere;

$T = t(H)$  ile gösterilmiş,

$Q = q(Y, P_h, P_o, H)$

Konut kararlarını içeren modellere hane halkı özelliklerinin katılmasının yanında, önemli belirleyiciler olarak gelir, fiyat, zevk ve tercihlere de yer verilmiştir. Konut talebinin ekonomik teori ile bağıntısının yapıldığı bu çalışmada, tüketim teorisinden yola çıkılmıştır. Zevk ve tercihlerin ölçülebilmesindeki zorluklar nedeniyle, yaş, medeni durum ve aile yapısı gibi hane halkı demografik nitelikleri, konut tüketiminde zevk ve tercihlerin etkisinin belirlenmesine aracılık etmesi için kullanılmıştır. Sonra da konut özellikleri konut talep modellerine dahil edilmiştir. Konut birimlerinin, bulunduğu yerde sabit olması nedeniyle, hane halkının taşınmak için karar alması ve yeniden yerleşme sürecinin başlaması, yeni bir konut seçimini gerektirmektedir. Bu da ailelerin ikametle ilgili hareketliliğinin (yer değiştirmeler) konut tüketiminde etkili olmasıyla açıklanmaktadır. Hane halkı özellikleri, konut değişiklikleri (mobilité) veya ikamet edilen yerde kalma süresi ile birleştirilmektedir.

Konut üretiminin özelliklerinin de yer aldığı analizde, bir mal olarak konut, yüksek arz maliyeti, dayanıklılığı, özelliklerinin her yerde farklı (heterojen) olması ve taşınmaz olması gibi temel nitelikleriyle, ekonomide ticareti yapılan çoğu mallardan ayrı ele alınmıştır. Megbolugbe, Marks ve Schwartz'ın bu çalışmasında, konut hizmetleri için taleple, konut stoku için talebin ayırt edilmesinin zorluğu da belirtilmektedir. Çoğunlukla hane halkının konut talebi, konut harcamalarıyla ölçülmüş ve konut, bir tür bölünebilir ve homojen mal olarak değerlendirilmiştir.

Oysa, konut stoku talep edicileri yatırımcılar olup, konut kararları da bu çerçevede şekillenmektedir. Burada yatırımcıların talebi, yatırım teorisiyle açıklanmış, faiz oranı ve yatırımın getirisi gibi unsurların önemine işaret edilmiştir. Konut hizmetlerinin talep edicileri ise tüketicilerdir. Tüketici teorisiyle açıklanan bu talep yapısında gelir, konut fiyatları, kiralar ve hane halkı özellikleri dikkate alınmıştır.

Konut seçimleri genellikle üç boyutta incelenmiştir. Birincisi, sahip olma ve kiralamayla ilgili seçimlerdir. İkincisi, tek başına, çocuklu veya çocuksuz aile yapısını içeren seçimlerdir. Üçüncüsü ise, konut büyüklüğünü de içeren, zevk ve tercihlerin yansıtıldığı seçimlerdir. En yaygın seçimlerin bu üç boyutta kesiştiği belirtilmiştir. Hane halkı bireylerinin sayısına göre, geniş veya küçük evlerin tercih edilmesiyle, ailelerin konut sahibi olma yönünde hareketlenebileceği vurgulanmıştır. Çocuklu ailelerin konut sahibi olmayı, çocuksuz veya tek başına yaşayanların ise kiralamayı tercih edebileceği yönünde örnekler sunulmuştur. Kendine özgü konut kararları, kiralama veya sahip olma seçenekleri ile talep edilen konut miktarı arasındaki ilişkileri ortaya koymuştur.

Konut miktarı ve hangi amaçla talep edileceğini içeren modeller aşağıda verilmiştir;

$$I = I(X) + u$$

$$Q_o = q_o(Z_o) + u_o$$

$$Q_r = q_r(Z_r) + u_r$$

Kiralamak veya sahip olmak amacıyla yapılan konut talebi gözlenemeyen göstergeleri tanımlayan denklemde bağımsız değişken X'in bir fonksiyonu olarak kullanılmıştır. I, hane halkının kiralama karşısında, konut sahibi olabileme olasılığını göstermektedir. Konut hizmetlerine sahip olmak ve kiralamak isteyenlerin talepleri  $Q_o$  ve  $Q_r$  olarak belirtilmiş,  $Z_o$  ve  $Z_r$ 'nin fonksiyonları olarak tanımlanmıştır. Araştırmacılar tarafından talep denklemleri ve konut kararlarında çoğunlukla aynı açıklayıcı değişkenler kullanılmaktadır. Yani  $X=Z_o=Z_r$  kabul edilmektedir. u'lar ise hata terimlerini göstermektedir.

Yazarların bu çalışmasında hane halkı geliri, konut talebinin belirlenmesinde ana kriter olarak değerlendirilmiştir. Gelir ve konut kararları arasındaki bağıntının çoğu hane halkı için geçerli olduğu ifade edilmiştir. Konut talebi analizinde gelir değişkeni için hane halkı sürekli gelirinin, geçmiş, şimdiki ve gelecek gelirleri kapsamı nedeniyle kullanımının uygun olacağı belirtilmiştir. Fakat sürekli gelirin ölçülmesindeki zorluklar dikkate alınmış, bu nedenle çoğu çalışmalarda olduğu gibi şimdiki gelir analize katılmıştır.

Fiyat kısıtının konut talebi üzerindeki etkilerinin de değerlendirildiği çalışmada, konut fiyatı, çeşitli yönlerden tanımlanmıştır. Konut talebinin fiyat elastikiyetinin tahmin

edilmesindeki problemlerin nedeni, konut fiyatının ölçümü ve tanımlanmasındaki zorluklara bağlanmıştır. Konut piyasasında konut fiyatlarının doğrudan gözlenememesi, kira ve piyasa değerlerinin tahmin edilmesini gerektirmektedir. Piyasa kayıtlarında, konut hizmetlerinin akışındaki aylık kiralar ve konut sermaye stoku için piyasa değerleri gösterilmektedir. Bu paralelde kiralar ve piyasa değerleri fiyat için bir ölçü olarak değerlendirilmiştir.

Konut talebi modelinde, konutun dayanıklılık veya süreklilik özelliği de yer almıştır. Hane halkı konut tüketim kararlarında, miktar ve konut kullanım amacı da (kira veya sahip olmak) birlikte ele alınmıştır. Sonuç olarak fiyat kavramı, kullanıcıya maliyet olarak nitelendirilmiş, reel gayri menkul fiyatları da bu çerçevede modele dahil edilmiştir. Konut fiyatına, kullanıcıya maliyet unsurlarının eklenmesi, konut talebi çalışmalarının boyutunu genişletmiştir. Konut kullanım kararlarının etkilendiği bu durumda, maliyetlerin nasıl ölçüldüğü, özellikle vergilerin modeli nasıl etkilediği enflasyon ve alternatif konut kredilerinin konut talebi üzerindeki etkileri, çalışmaların içeriğini oluşturmuştur. Model çeşitliliğine rağmen, konut talebine gelir vergisinin de eklenmesiyle, vergi sonrası konutun kullanıcı maliyeti, konut fiyatları için uygun bir belirleyici olarak gösterilmiştir. Böylece yatırım ve tüketim amaçlı konut talepleri birlikte değerlendirilmiştir. Konut tüketimi için yapılan yatırım unsurlarının riskleri de, konut fiyatlarının kullanıcıya maliyeti içinde açıklanmıştır.

Borç kısıtının konut talebiyle etkileşimi, konutların pahalı olması ve tüketici bütçesinden önemli bir payın ayrılmasına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle, çoğu satın alıcıların, konut sahibi olabilmek için kredi kullanımına ihtiyaç duydukları belirtilmiştir. Konut kredisi ve finansman ihtiyacı, konut kredisi piyasasının şartlarına göre, konut talebini hassaslaştırmaktadır. Yapılan çeşitli çalışmalar, konut kredisi fonlarının artışı ile konut sahibi olma kararlarının etkilendiğini göstermiştir. Bu nedenle, konut piyasasında, finansal kurumların hane halkı harcamaları üzerinde önemli rolünün bulunduğu, bu çalışmada da ortaya konmuştur. Talep tahmin modellerinin konut ve kredi piyasalarındaki etkileşimler ile aynı anda ilgilenmesinin gereğine işaret edilmiştir. Konut talebine kredi sınırlamalarının etkisi, bir sorun olarak görülmüş, bu çerçevede, uygun kredi faiz oranları ve kusursuz işleyen bir kredi piyasasının varlığının önemli olduğu vurgulanmıştır.



Elder ve Zumpano da 1991 yılında ortaya koydukları bir çalışmada, hane halkının konuta sahip olmak veya kiralamak seçimleri ile, konut talebi ve ikamete ilişkin mekanların analizini yapmışlardır. Burada, mekan ve konut kullanım tercihi, konut talebinin bir eş anlı denklem modeline taşınmıştır. Bu çerçevede, mekansal özelliklerin konut talebini ve kullanım seçeneğini nasıl etkilediği, ampirik olarak ortaya konmuştur.

Çalışmanın farklılığı, mekansal özelliklerin konut ekonomik modelleriyle birleştirilmesidir. Çünkü yer seçimi, konut talebiyle ilgili önemli bir özellik olarak gösterilmiştir. Bu paralelde, çoğu metropol bölgelerde üst gelir gruplarına dahil hane halklarının şehir dışında yaşamaya eğilimli olduklarına işaret edilmiştir. Hane halklarının optimal yerleşim yeri seçimi, seyahat ve emlakların maliyetine dayandırılmıştır. Evden işe, işten eve gidiş-gelişlerin maliyeti ile, konutun hane halkına maliyetleri arasında negatif yönlü ilişkiye yer verilmiştir. Hane halklarının ikametle ilgili yer seçiminde, seyahat maliyetlerinin gelir esnekliği ile emlak için talebin gelir esnekliği karşılaştırılmıştır. Buna göre emlak için gelir esneklikleri, seyahat maliyetleri gelir esnekliklerinden büyükse, yüksek gelirli hane halklarının şehir dışında yaşamayı tercih edecekleri sonucuna varılmıştır. İşe gidiş-geliş maliyetlerinin artmasının ise, zengin hane halklarını yerleşim amacıyla kent merkezlerine çekeceği belirtilmiştir. Ayrıca, konut yeri seçiminde komşuluk ve semt seçiminin de önemli olduğuna işaret edilmiştir.

Çalışmada konut talebi, konut kullanım seçeneği ve mekanla ilgili ampirik model fayda fonksiyonundan yola çıkılarak oluşturulmuştur. Bireysel hane halkı fayda fonksiyonu şöyle tanımlanmıştır.

$$V_0 = v_0(y, P_0, P_z)$$

Burada;

$V_0$  : Dolaylı fayda fonksiyonunu

$y$  : Hane halkı gelirini

$P_0$  : Konut birim fiyatını

$P_z$  : Çeşitli tüketim malı fiyatını

$0$  : Mülkiyet amaçlı konut seçimini göstermektedir.

Kiralamak amaçlı hane halkı kararları ise aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

$$V_r = v_r(y, P_r, P_z)$$



Burada;

$P_r$  : Kira bedeli fiyatını

$r$ : Kiralamak amaçlı seçimi göstermektedir.

$V_0 - V_r > 0$  durumunda bireysel seçimlerin konut sahibi olma yönünde geliştiğini,  $V_0 - V_r < 0$  durumunda ise kiralamak amacının yoğun olduğu belirtilmiştir. Konut talebi ve konutun kullanım seçeneği birlikte aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

$$q_0 = h_0(y, P_0, P_z)$$

Bu fonksiyon konut sahibi olmak amaçlı seçimi göstermektedir. Kiralamak amaçlı fonksiyon ise,

$$q_r = h_r(y, P_r, P_z)$$

şeklinde belirtilmiştir. Bu aşamalardan sonra,  $V_0 - V_r > 0$  eşitsizliğinin,  $I^*$  gibi bir endeks değeriyle ölçülmesi düşünülmüştür. Fayda fonksiyonu ile bu değer şöyle ifade edilmiştir.

$$I(=1,0) = g(y, P_0, P_r, x) + \varepsilon_i$$

Burada  $I$ , eğer konut sahibi olma seçeneği varsa 1, kiralama düşüncesi varsa 0 değerine eşit alınmıştır.  $x$  ise gözlenebilen demografik ve diğer unsurları açıklamaktadır.  $\varepsilon_i$  ise hata terimi olup normal dağılım göstermektedir. Standart ve tek bir modelin bulunmadığına işaret edilen bu çalışmada, konut talebiyle mekan fayda maksimizasyonu şöyle belirlenmiştir.

$$k = k(y, P_0, P_r, x, m)$$

Burada  $k$ , hane halkı reisi için işe uzaklığı gösteren mekan ile ilgili bir ölçüyü,  $m$  ise, özel niteliklerle konut seçimi arasında ilişki kuran, yerle ilgili bir vektör olarak tanımlanmıştır. Çalışmanın sonucunda, hane halkı büyüklüğü, medeni durum, hane halkı reisinin yaşı, 18 yaş altındaki çocukların durumu, gelir durumu ile konut kullanım seçeneği arasında pozitif yönlü ilişki bulunmuştur. Özellikle gelir değişkeni katsayısı 0,96 bulunmuş, buna göre gelir 0.10 arttığında kişilerin konut sahibi veya kiralama yönündeki kullanım seçeneği de yaklaşık 0.10 artmaktadır.

Ayrıca konut kullanım seçeneği ile konut fiyatları arasında negatif yönlü ilişki bulunmuş (-1.328), buna göre konut fiyatları 0.10 arttığında konut sahibi olma seçeneği 0.13 azalmaktadır. Çalışmada mülk konut miktarı ile hane halkı büyüklüğü ve konut fiyatları arasında negatif yönlü ilişki bulunmuştur. Hane halkı büyüklüğünün artması, konut için ayrılacak kaynakları sınırlandırabilir. Bu nedenle, mülk konut miktarı ile hane halkı büyüklükleri arasındaki ilişkiyi veren katsayı negatif bulunmuştur (-0.0421). Fiyat katsayısı ise -0.45 bulunarak beklentilere cevap vermiştir. Aynı katsayı kiralık konut miktarı açısından da negatif işaretli bulunmuştur (-0.33). Gelir değişkeni ise hem mülk hem de kiralık konut miktarı açısından pozitif yönlü bulunmuş, sırasıyla 0.43 ve 0.50 değerleri elde edilmiştir.

Buna göre konut talebi ile, özellikle hane halkı büyüklükleri ve gelir arasında pozitif yönlü, konut fiyatlarıyla ise negatif yönlü ilişkiyi gösteren bulgulara ulaşılmıştır. Burada vurgulanan önemli noktalardan birisi de, konut sahibi olmak isteyenlerle, konut miktarı ve mekanın birlikte değerlendirilmesidir.

Bocutoğlu ve Ertürk (1992) tarafından yapılan, Türkiye'de konut piyasasının talep ve arz yönlü analizi, yüksek nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve sanayileşme ile yüksek enflasyon oranı değişkenleri çerçevesinde oluşturulmuştur. Konut arzının konut talebini karşılayamaması, kronik bir sorun olarak değerlendirilmiştir. Bu çalışmada Türkiye'de konut talebi fonksiyonu aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

$$DH = f(\text{POP}, \text{IU}, \text{SS}, \text{SOF}, \text{I}, \text{W}, \text{REN})$$

Burada;

DH: Konut talebini,

POP: Toplam nüfusu,

IU: Göç ve kentleşmeyi,

SS: Sosyal güvenlik amacıyla konut edinme göstergesini,

SOF: Hane halkı büyüklüğünü,

I : Geliri,

W: Evlilikleri

REN: Konut yeniden yenileme ihtiyacını göstermektedir.

Türkiye'de nüfus artış hızının yüzde 2.3 gibi yüksek bir oranda gerçekleşmesi, konut talebini etkileyen en önemli değişken olarak belirlenmiştir. 1950'den sonra daha iyi yaşam standartları, daha iyi gelir, yeni fırsatlar ve işler kırsal alandan kentlere göçlerin nedeni olarak gösterilmiştir. 1970'de toplam nüfusun 0.35'i şehirlerde yaşarken, 1990'da bu oran yüzde 59.1'e çıkmıştır. Türk kültürel ve sosyal yapısına özgü olarak konutun bir güvence aracı kabul edildiği, bu nedenle de diğer mallardan ayrıldığı belirtilmiştir. Gelirle konut talebi arasında, pozitif ilişkiye işaret edilmiş, gelirdeki artışın, sadece talep edilen konutun miktarını değil, konutun niteliğini de belirlediği vurgulanmıştır. Bu çerçevede, hane halkı üyeleri içinde çalışanların sayısı önemli bir olgu olarak gösterilmiştir.

Bu çalışmaya göre, Türkiye'de yüksek enflasyon yaşanması, düşük ve orta gelir gruplarının gelir artışlarını, konut fiyatlarının artışından geride bırakmıştır. Ayrıca, çekirdek aile türünün kentleşme süreciyle birlikte ortaya çıkması, aile büyüklüklerini etkilemiştir. Nüfus artış hızının 1970-1980 döneminde, yılda yüzde 2.3 olması yanında hane halkı ortalama büyüklüğü, 1970'de 5.6, 1975'de 5.4 ve 1980'de 5'dir. Buna göre, nüfus artışı ve hane halkı büyüklüğünün azalması konut talebini artırmaktadır.

Konutun bir yatırım aracı olarak, diğer yatırım türleriyle farklılıklarına, Hutchison 1994 yılında yaptığı bir çalışmada yer vermiştir. 1984-1992 dönemi süresince, İngiltere'de sosyal ve politik etkilerle konut mülkiyetinin teşvik edildiği vurgulanmıştır. Kullanılan metodoloji, vergilendirme etkisi ve konuttan sağlanan toplam hasılat temeline dayandırılmıştır. Bu süreçte, konutun kazançlar üzerinde pozitif yönde katkısının olduğu, bunun da enflasyon etkilerine karşı iyi bir engel oluşturduğu kanıtlanmıştır. Konuttan sağlanan finansal kazançların da gelir ve sermaye büyümesine bağlı olduğu ortaya konmuştur. Bu çalışma, politikalara yön verenler, yatırımcılar, konut sahipleri ve mülkünü kiraya verenler açısından önemli sonuçlara işaret etmektedir. Konut kredisi ortamının bulunmaması durumunda, konut kazançlarının yıllık ortalama 0.12 arttığı, oysa uygun konut kredisinin bulunmasıyla bu oranın 0.15 olduğu hesaplanmıştır. Çalışmada ayrıca, 1980'lerde hem konut mülkiyetinde hem de konut fiyatlarında artış olduğuna ve sektörde önemli büyümenin gerçekleştiğine, 1990'larda ise konut fiyatlarının düştüğüne dikkat çekilmiştir.

Konut talebi ile etkileşimi bakımından göç, ücretler ve işsizlik olgularının konut piyasasına yansımaları Millington (1994) tarafından da ortaya konmuştur. Emek ve konut piyasasındaki ilişkileri gösteren bu çalışma, hayattan beklenen kazançları artırmak, daha iyi iş fırsatlarına ulaşmak, daha iyi iklim ve çevre şartlarına sahip olmak, daha yüksek okul standartlarına kavuşmak ve sosyal iletişimlerini geliştirmek gibi amaçlarla göç sürecinin oluştuğuna işaret etmektedir. Özellikle sanayi bölgelerine göçün, ücretler ve işsizlik üzerindeki olumlu etkilerinin, gelir üzerinde de görülebileceği belirtilmiş, bunun da konut talebini uyarabileceği vurgulanmıştır. Göç sürecini içeren fonksiyonel yapı, yaşanılan yerin nüfusu, göç için itici ve çekici faktörler ile gidilecek yerin mesafesi üzerine kurulmuştur. İşsizlik faktörü ise, ulusal ekonomide ücretle çalışanların toplam sayısı ve boş olan iş alanlarıyla değerlendirilmiştir. Ücretlerdeki farklılık bakımından, emek arz ve talebindeki değişimler ile elastikyetler esas alınmış, emek piyasasındaki rijitliklere yer verilmiştir. Özellikle ücret azalışları yönünden görülen sertlikler, gelirin sürekliliği açısından önemli görülmüş, bunun da konut talebine olumlu etkilerinin bulunabileceği belirtilmiştir. Bu çerçevede, konut fiyatlarının ortalama gelire veya ücretlere oranı konut edinmede önemli bir araç olarak gösterilmiştir. Konut fiyatlarının ise, tüketici fiyat endeksi kapsamında konut maliyetlerine, emlak vergisine, alternatif yatırım araçlarının getirisine, kira düzeyine, konut kredisi oranlarına, nüfusa ve hane halkı büyüklüklerine bağlı olduğu ortaya konmuştur.

Myers ve Vidaurri (1996) ise ABD’nde demografik unsurlar ile konut talebi arasındaki etkileşimlere dikkat çekmiştir. Nüfus artışının potansiyel konut talebini oluşturduğunu fakat nüfusla ilgili başka göstergelerin de analize katılmasının önemli olduğunu belirtmiştir. Etnik yapı, hane halkı tipi, yaş faktörü, göçmen veya yerli olup olmama gibi faktörlerin konut talebinin belirlenmesinde son derece etkili olduğu vurgulanmıştır. Konut tüketimi ile ilgili kriterler için ise, hane halkı büyüklüğü, bekar veya evliler yönünden konutlar ve konut özellikleri temel alınmıştır.

İngiltere konut piyasasında uzun dönem fiyat riskinin teminatlarının analiz edildiği Thomas’ın 1996 yılındaki bir çalışması, yerleşmek amaçlı konut piyasaları ile yatırım amaçlı konut piyasalarının ayırımına işaret etmektedir. Burada, finansal kurumların konut sahibi olmak isteyenlere sunduğu teminatlara dikkat çekilmiştir. Bu kurumların

sağladıkları kredilerle, konut alış ve satışlarında konut fiyatlarından kaynaklanan olumsuzluklara karşı güvence oluşturdıkları vurgulanmıştır.

Mülk konut için talep tahmini yapan Rapaport ise, 1996 yılına ait ampirik bir çalışmada, topluluk seçiminin konut talebi üzerindeki etkilerini analiz etmiştir. Mülk konutun, oturlan evin mülkiyetine sahip olmanın yanında, kira geliri elde etmek için konut sahipliğini de içerdiği belirtilmiştir. Konut kararları için, sadece tüketim amacıyla konut bölümlerinin sayısının ne olduğu değil, aynı zamanda, yaşamak için bir alanın seçimi, komşuluk seçimi, özel bir semt seçimi ve yerel kamu hizmetlerinin etkinliği gibi unsurlar da analize katılmıştır. Bu çerçevede, konut fiyatlarının birlikte yaşanılacak topluluğun yapısına göre farklılaştığına ve topluluk seçiminin önemine işaret edilmiştir

Söz konusu çalışmada kurulan konut talebi modeli, hane halklarının belirli bir alanda oturmak için önceden seçim yaptıkları varsayımına dayandırılmıştır. Her hane halkının faydasını maksimize edeceği noktadan hareketle, talep fonksiyonu aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

$$V_{ij} = v(P_{Hj}, t_j, P_x, Y_i, X_i, Z_j, A_{ij})$$

$V_{ij}$  : Konut talebini,

$P_{Hj}$ : Konut birim fiyatını,

$t_j$ : Emlak vergisi oranını,

$P_x$ : Diğer mal fiyatlarını,

$Y_i$ : Geliri,

$X_i$ : Hane halkı özelliklerini,

$Z_j$ : Yerel kamusal mal ve hizmetleri

$A_{ij}$ : Gözlenemeyen (diğer) özellikleri göstermektedir.

Burada, yerel kamusal mal ve hizmetlerle ilişkili olarak, yol, su, ulaşım, elektrik gibi altyapı hizmetleriyle, okul ve sağlık hizmetleri gibi sosyal hizmetler tanımlanmıştır. Bunların yanında, geniş, bakımlı caddelerin ve otoparkların bulunmasının konut talebiyle etkileşimleri değerlendirilmiştir. Diğer özellikler kapsamında ise, konut kararlarını etkileyen zevk ve tercihlere yer verilmiş, konutun oda sayısı, banyo, mutfak, ısınma gibi niteliksel boyutları ele alınmış, konut kararlarında, kentin konut alanları ile bu alanlardaki

toplumsal ilişkiler, yaşam farklılıkları ve kültürel değerler önemli bir yer tutmaktadır. Konut çevrelerinin sosyo-ekonomik bakımdan farklılığını ortaya koyan en temel değişken olarak eğitime yer verilmiştir. Ailelerin, eğitim düzeyi yüksek kişilerin yaşadığı, suç oranının düşük, temiz, düzenli ve rahat semtlerdeki konutları seçme kriterleri değerlendirilmiştir. Ayrıca, semt seçiminde, bireylerin doğup büyüdüğü, alışılan bir çevre, sosyal düzey ve komşuluk ilişkileri gibi faktörlere de yer verilmiştir.

Söz konusu çalışmanın sonuçlarına göre, konut talebinin gelir elastikiyeti 0.194 bulunarak, pozitif işaretli ve istatistiksel olarak anlamlı çıkmıştır. Bunun yanında göç, hane halkının eğitim düzeyi, yaş faktörü ve çocuk sayısının da konut talebi ile aynı etkiye sahip olduğu tespit edilmiştir. Özellikle konut fiyatları ve sakatlık durumu ile konut talebi arasındaki ilişki negatif yönlü ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Konut talebinin fiyat elastikiyeti  $-0.124$  olarak hesaplanmıştır. Bu çalışmanın önemli farklılığı, modelde, eğitim, sakatlık durumu, çocuk sayısı ve göç gibi farklı bağımsız değişkenlerin yer alması açısından değerlendirilebilir.

İngiltere’de konut fiyatları, maddi teminat arzı ve girişimcilerle ilgili politikaların analizinin yapıldığı bir çalışmayı da 1996’da Black, Meza ve Jeffreys ortaya koymuştur. Ticari oluşumlarda, bankalar tarafından küçük girişimcilere sunulan fonların konutlara dayandırıldığı belirtilmiştir. Maddi fon kıtlığının iş başlangıçlarını olumsuz etkilemesi buna neden olarak gösterilmiştir.

Slovenya’da konut piyasasının ampirik analizinin yapıldığı Stanovnik’in 1997 yılına ait bir çalışması, özellikle farklı şehirlerdeki fiyat farklılığını ortaya koyarak, konut fiyatlarının konut büyüklüğü, yerleşim yeri, yaş ve konut ile ilgili özelliklerden nasıl etkilendiğini göstermiştir. Tek denklemliler modelin kullanıldığı bu çalışmada, 1993-1996 dönemine ilişkin elde edilen sonuçlara göre, Slovenya’da toplam konut miktarının içinde, alım-satım konu olan oranın, satılan sosyal konut sayısı ile tamamlanmış konut sayısı tarafından belirlendiği ortaya konmuştur.

İngiltere için yapılan başka bir çalışmada, Westaway ve Pain (1997) konut piyasasında yapısal değişim modelini, alternatif konut fiyatları çerçevesinde incelemişlerdir. Konut fiyatları modeline yeni bir yaklaşım getiren çalışma, konut talebinin harcamaları etkileyen faktörlerden çok, tüketicilerin harcamaları ile belirlendiğini



göstermiştir. Konut talebinde tüketimi sürekli gelire fonksiyon olarak kullanmışlardır. Finansal liberalizasyonun konut ve diğer malların tüketimleri üzerindeki etkileri, ortalama ödünç-değer oranı kullanılarak belirlenmiştir. Konut sahipliğinde, reel kullanıcı maliyeti aracılığı ile finansal etkilerin belirleyiciliği ölçülmüş, konut fiyatlarının konut piyasasındaki değişimlere aracılık ettiği sonucuna ulaşılmıştır.

Cho, Kim ve Megbolugbe (1998), konut satın almadaki kararları, konut sahibi olma tercihlerini, konut hizmet talebini, konut kredi seçimini ve kredi miktarındaki seçimleri içeren ekonometrik bir model oluşturmuşlardır. Çalışmanın ampirik kısmında, değişen eşanlı denklem modeli kullanılmıştır. Ampirik tahminler, Amerikan konut anketi ve Fannie Moe veri setine dayandırılmıştır. Ulaşılan sonuçlarda, konut ve kredi taleplerinin, konut kredi oranları ile konut tipi sabit faiz oranları arasındaki farktan kaynaklandığına dair bulgular elde edilmiştir.

Tse tarafından 1998 yılında yapılan bir çalışmada ise talep edilen konut miktarını etkilemesi açısından önemli görülen arazi arzlarının, konut fiyatlarıyla ilişkilerine ve arazi satışlarından elde edilen gelirlere dikkat çekilmiştir. Hong Kong yönetimi tarafından oluşturulan yeni arazi arzlarının tartışıldığı bu çalışmada, konut fiyatlarındaki dalgalanmalarda, konut yapımı için oluşturulan yeni arazi arzlarının çok önemli olmadığı ileri sürülmüştür. Arazi satışlarından elde edilen gelirin maksimizasyonu, kaynakların etkin kullanımıyla açıklanmıştır. Ayrıca çalışmada piyasa faiz oranının artması karşısında, arazi satış miktarının azalacağı ortaya konmuştur.

İngiltere’de zevk ve tercihlere bağlı hedonic unsurların konut fiyatlarına nasıl etki ettiğini Henneberry 1998 yılında yaptığı bir çalışmada göstermiştir. Sheffield kentinde taşıma sistemlerinin özellikle zaman ve seyahat yönünden getirdiği maliyetlerin, arsa ve konut fiyatlarına yansımaları analiz edilmiştir. Konutların yatak odası sayısı, ahşap veya tuğladan yapılıp yapılmaması, duvar boşluğu izolasyonu, çift camlı olup olmadığı, garaj durumu, ısıtma sistemi ve komşuluk durumları analizin temelini oluşturmuştur. Çalışmanın verileri 1988, 1993 ve 1996 yıllarına ait olup, her yıl için ayrı ayrı kullanılmıştır.

Çalışmada koşulan regresyon denklemlerinden elde edilen sonuçlara göre, konutların fiyatları ile yatak odası sayısı, büyüklüğü, ahşap ve müstakil olması, kat mülkiyetinin bulunması, garaja sahip olması, kent ve iş merkezlerine yakın olması,

merkezi ısıtma sisteminin bulunması, ısı yalıtımı ve çift camlı olması arasında pozitif yönlü ilişkiler ortaya çıkmıştır. Özellikle konutların müstakil olması ile ilişkili olarak elde edilen katsayı değeri (0.38) denklemde elde edilen en yüksek değerdir. Buna göre, müstakil konutlardaki 0.10'luk bir artış, konut fiyatlarını yaklaşık 0.04 artırmaktadır. Denklemde açıklayıcı gücü yeterince yüksek çıkmıştır (0.80).

Böheim ve Taylor (1999), İngiliz hane halkı anketinin 1991-1997 verilerini kullanarak, konut değiştirme sebepleri ile değiştirme nedenlerinin belirleyicilerini araştırmışlardır. Özellikle işgücü piyasasının dinamikleri ile yerleşik hareketlilik arasındaki ilişkileri ortaya koymuşlardır. Çalışmanın ampirik bulguları, işsiz insanların çalışanlardan daha fazla hareket ettiğini, bunun da işsizlerin yerleşik olmadığını ileri süren klasik ekonomi hipotezini desteklediğini göstermiştir.

Kenny, İrlanda için yaptığı bir çalışmada, konut piyasasının talep ve arz yönünü geniş bir biçimde ortaya koymak amacıyla, ko-entegrasyon analizi yapmıştır. 1999 yılına ait analiz, uzun dönemde konut piyasasının talep yönünü, konut fiyatları, konut stoku, gelir ve konut kredisi faiz oranları arasındaki kararlı bir ilişkiyi kullanarak ortaya koymuştur. Piyasanın arz yönü, konut fiyatları ile arazi maliyetlerini de içeren bina maliyetleri arasında kararlı bir ilişkinin varlığı ile açıklanmıştır.

Konut piyasası ampirik çalışmalarında konut fiyatları dengesi, konut arz ve talebi eşitliğinin doğal bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Ekonometrik analizlerin makroekonomik boyutu gelir ve faiz oranları gibi değişkenlerle açıklanmakta, yapılan çalışmaların içerikleri para politikasının ve reel gelir artışlarının konut fiyatları üzerindeki etkileri üzerinde yoğunlaşmaktadır. Kenny'nin bu makalesinde de konut piyasası denge oluşumunda konut arz ve talebinin ana teorik belirleyicileri açıkça ortaya konmuştur. Uzun dönem konut talebi fonksiyonu, talep edilen konut birimleri ( $H_q$ ), bağımlı değişken olmak üzere, konut fiyatı ( $P_h$ ) ve talep yanlı diğer değişkenlerin bir vektörü ( $X$ ) tarafından tanımlanmıştır. Buna göre;

$$H_q = \beta_0 + \beta_1 P_h + \beta' X \text{ yazılmıştır.}$$

Değişkenler logaritmik olarak kullanıldığında,  $\beta_1$ ; konut talebinin fiyat esnekliğini;  $\beta'$ ; katsayılar vektörü olup, çeşitli talep yönlü değişkenlere karşı konut talebinin

duyarlılığını ölçmektedir. Konut ekonomisi literatüründe, çoğunlukla tüketicilerin fayda maksimizasyonunu, bütçe kısıtının etkisi altında gerçekleştirdiklerine yer verilir. Kullanılan modeller çoğunlukla, konut piyasasında nisbi konut maliyetlerinin büyüklüğü ve kullanılabilir gelirin çeşitli özelliklerini bir araya getirmektedir. Bu nedenle, İrlanda üzerine yapılan bu çalışmada, konut talebinin tasarruflara, konut fiyatlarına ve konut kredisine bağlılığı değerlendirilmiştir. Burada talep edilen konut miktarıyla reel konut fiyatları arasındaki ilişki negatif olarak açıklanmıştır ( $\beta_1 < 0$ ). Buna ilave olarak, teorik araçların temelinde, şimdiki ve gelecek gelir ile beklenen sermaye kazancının konut talebi üzerindeki etkisi pozitif beklenmiştir. Bunun tersine, konut talebinin faiz oranının negatif bir fonksiyonu olduğu belirtilmiştir. Çünkü konut kredisi faiz oranındaki artışlar, konut maliyetini arttırmakta konut sahibi olmayı zorlaştırmaktadır.

Kullanılan değişkenler bakımından, burada da konut fiyatları, gelir, faiz oranları, konut stoku ve maliyetler endeksine yer verilmiştir. Konut fiyatları, tüketici fiyat endeksi ile deflate edilerek, yeni ve ikinci el konut fiyatlarının ağırlıklı ortalaması alınarak hesap edilmiştir. Hesaplama kullanılan ağırlıklar, verilen borçlara ve kredilere dayandırılmıştır. Yeni konut fiyatları hesaplanması, bir dönemdeki konut borç miktarının yeni konutların sayısına bölünmesi sonucunda bulunmuştur. Gelir değişkeni için reel gayrisafi milli hasıla değerleri kullanılmış, seriler üçer aylık endüstriyel üretimin dikkate alınması ile oluşturulmuştur. Faiz oranları bakımından konut kredisi faiz oranlarına yer verilmiştir. Konut stokunun ölçülmesi ise, tamamlanmış konutlarla belirlenmektedir. Sürekli envanter yöntemi kullanılarak ölçüm değerleri hesaplanmış, her yıl 0.75 konut tüketimi oranı varsayılmıştır.

Maliyetler endeksi, konut bina maliyeti endeksi ve gelişmekte olan bölgelerde her konut birimi için arsa fiyat endeksi aracılığı ile oluşturulmuştur. Arsa için fiyat endeksi, konut fiyatlarında arsa maliyetleri payının ( $S_L$ ) yıllık olarak tahmin edilmesi ile belirlenmiştir. Konut yapı maliyet endeksi, toplam maliyetlerin 0.65'ini açıklamak için tahmin edilmiştir. Bu bir tartı olarak kabul edilerek şöyle tanımlanmıştır.

$$W_1 = 0.65 / (0.65 + S_L)$$

Arsa maliyet endeksi ise  $(1 - W_1)$  olarak dikkate alınmıştır.

Zhang (1999) tarafından yapılan bir çalışmada ise, ABD'nde konut talebi ile ilgili makro boyutlara yer verilmiştir. Gelir, enflasyon beklentisi, kullanım amacı, demografik etkiler gibi, literatürde yaygın kullanılan değişkenlerin dışında bu makalenin amacı, kapsamlı etkileşimleri belirleyerek, konut talebinin makro analizini yapmaktır. Dinamik model seçilerek, zaman serileri kullanmış, enflasyon ve konut talebinin kısa dönemde birbirini nasıl etkilediği araştırılmıştır.

Genişleyen konut talebi, insanların tüketim ve yatırım kararlarında da önemli rol oynamaktadır. Ekonominin gelişimini kamçulamak için hükümetler, konut tüketimini farklı yollar ve politikalarla teşvik etmeye çalışmaktadır. Bu nedenle konut talebi, uzun bir süre önemli bir konu olarak görülmektedir. Bu çalışmada da ABD'nde konut piyasasının dinamik sürecin gelişimi ve değişimi için belirleyici olduğu vurgulanmıştır.

Konut talebi ile gelir, beklentiler, işsizlik ve faiz oranı arasındaki ilişkiler zaman serileri kullanılarak ortaya konmuştur. Ampirik sonuçlar, konut talebi ile konut kredisi ve enflasyon arasındaki negatif korelasyonu göstermiştir. Bu da teoriye uygunluk açısından desteklenmektedir. Hane halkları arasındaki farklılıklar ve demografik özellikler modele katılmamıştır.

Konut talebi, ekonomik duruma gecikmeli olarak karşılık vermektedir. Gecikme tepkisi için özel fonksiyonel biçimin kesinliği bulunmamakla birlikte, uygun bir denklem kullanılarak konut talebi farklı yollardan yeniden sunulabilmektedir. Özel olarak sahip olunan başlanmış konut birimleri (daireler), konut talebi için bir aracı gibi düşünülmüştür. İlişkiler ise aşağıdaki denklemlerle sunulmuştur.

$$\text{HOUSE}(t) = [\text{HOUSE}(t-i), \text{DPI}(t-i), \text{MORTGAGE}(t-i), \text{UNEMPLOY}(t-i), \text{INFLATION}(t-i)]$$

Burada  $i$ , 0'dan 4'e kadar değer almaktadır. Ampirik model için birkaç spesifikasyon yapılarak, aşağıdaki aşamalar gerçekleştirilmiştir.

$$\text{LNHOUSE}(t) = 0 + 1*\text{LNHOUSE}(t-1) + 2*\text{LNDPI}(t-1) + 3*\text{LNDPI}(t-2) + 4*\text{MORTGAGE}(t) + 5*\text{INFLATION}(t-2) + 6*\text{UNEMPLOY}(t-1) + 7*\text{UNEMPLOY}(t-2)$$

LNHOUSE(t): Bağımlı değişken olarak, özel sahip olunan başlanmış konut birimlerinin üçer aylık toplam nisbi değişimini göstermektedir.

LNHOUSE(t-1): Başlanmış yeni konut birimleri ile daha öncekiler arasında ilişki kurmaktadır. Gecikme değişkeni olarak, modeldeki bağımlı değişken ile aralarında üç aylık gecikme alınmıştır.

LNDPI(t-1), LNDPI(t-2): Üçer aylık kullanılabilir gelir değişimini

MORTGAGE(t): Konut kredisi oranını

INFLATION(t-2): Üçer aylık enflasyon oranını göstermekte olup, konut talebi ile enflasyon beklentisi için gecikmeyi

UNEMPLOY(t-1), UNEMPLOY(t-2): İşsizlik oranını göstermektedir.

Bu çalışmada sıradan en küçük kareler yöntemi kullanılmıştır. Bağımlı değişkenin gecikmesinin alınması, otokorelasyon (ardışık bağımlılık) problemine işaret etmektedir. Bunun çözümü için Gauss-Markov teoremi uygulanmış, ardışık bağımlılık olup olmadığının tespiti ise Durbin-h testi ile yapılmıştır.

Araştırmanın sonuçları, enflasyon ve konut kredisi arasındaki etkileşimler üzerinde odaklanmaktadır. Bu araçlarla, enflasyonun konut talebini belirgin biçimde yavaşlatıcı etkisine dikkat çekilmektedir. Bu regresyonda, konut kredisi oranı ile konut talebi arasında negatif korelasyon bulunduğu ortaya koyulmuştur. Aynı durum, enflasyon oranı konut talebi açısından da hesaba katılmaktadır. Enflasyon, nakit akışına yol açarak konut talebini etkilemekte, aylık konut kredisi ödemelerinin de artmasına neden olmaktadır.

Buna göre t dönemindeki konut sahipliği bağımlı değişken olmak üzere, t-1 dönemindeki başlanmış konutla, pozitif yönlü ve istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki ortaya çıkmıştır. Söz konusu katsayı 0.973 bulunmuştur. Bu da t dönemindeki konutun önceden verilen inşaat kararlarıyla yakından ilişkili olduğunu göstermiştir. Ancak kullanılabilir gelirin bir dönem gecikmesini gösteren LNDPI ile işsizlik oranını gösteren UNEMPLOY değişkeninin katsayıları oldukça çelişkili sonuçlar vermiştir. Birkaç spesifikasyon yapılmış, fakat, sonuçlar her zaman tatmin edici bulunmamıştır. Bu nedenle, konut talebi ile gelir ve işsizlik arasındaki etkileşimler bu model tarafından uygun biçimde yansıtılmamıştır. Bununla birlikte, gelir değişkeninin 2 dönem gecikmesi LNDPI(t-2), pozitif yönlü ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Gelir elastikiyet katsayısı 2.609 olarak bulunmuştur. İşsizlik ile konut talebi arasında beklenen ters yönlü ilişkiye de



UNEMPLOY(t-2) değişkeninin katsayısı ile cevap verilmiştir. Negatif yönlü ve istatistiksel olarak anlamlı olan bu katsayı  $-0.084$  olarak bulunmuştur. Enflasyon değişkeni ile ilgili olarak da negatif yönlü  $-0.013$  katsayısı hesaplanmıştır. Modelin açıklayıcılık gücü  $R^2$  değeri (0.883) oldukça yüksek bulunmuştur.  $R^2$  nin daha yüksek çıkmamasına neden olarak konut fiyatları ve taşınma maliyetleri gibi faktörlere analizde yer verilmemesi gösterilmiştir.

Buna göre, enflasyon nakit akışı etkileriyle kısa dönemde konut talebini etkilemektedir. Gelir, işsizlik ve konut talebi arasındaki etkileşimler demografik faktörler de hesaba katılarak analiz edilmelidir. Emek piyasasında nüfus yapısındaki değişimlerin dinamik yönü model dışında bırakılmamalıdır.

Yerel büyüme kararlarının bölgesel konut üretimine katkılarını ve nüfusun yeniden dağılımını inceleyen Levine (1999), California'da 490 kent ve ilçeyi kapsayan çalışmasında 1980-1990 dönemine ilişkin net konut yapımını dikkate almıştır. Yerel arazi kullanımı ile ilgili düzenlemelerin konut maliyetlerine ve sonuçta konut fiyatlarına yansıdığını belirlemiştir. California'da 1980'li yıllarda hızlı bir biçimde artarak 6 milyona ulaşan nüfusun getirdiği sorunlar, geleceğe ilişkin konut üretiminin boyutları için etkin politikalara başvurulmasını gerektirmiştir. 1990 yılı konut sayıları bağımlı değişken, 1980 yılı konut sayıları ve nüfus yoğunluğu ile yerel büyüme değerleri bağımsız değişken olarak kullanılmıştır. 1990 yılı konut sayısı, 1980 yılı konut sayısına 1980-1990 dönemindeki konut sayısındaki değişmelerin eklenmesi ile elde edilmiştir. 1980-1990 döneminde konut sayılarındaki değişmeler ile nüfus artışı, mevcut arazi durumu, faiz oranları ve yerel konut politikaları arasındaki fonksiyonel ilişkilere yer verilmiştir. Konut talebi açısından, nüfus faktörünün belirleyici olduğuna, bunun yanında gelir düzeyi, yabancı yatırımların girişi, konut maliyetleri ve cari faiz haddinin önemine işaret edilmiştir. Özellikle yerel büyüme kararları ile konut sayısı arasında anlamlı ilişkilere ulaşılmış, yerel büyümeye dönük politikaların, konutların farklı kentlere dağılmasına neden oluşturduğu ileri sürülmüştür. Ayrıca, kira kontrollerinin konut üretimini olumsuz etkilediği belirtilmiştir.

Enflasyonun bölgesel konut piyasasına etkilerinin analiz edildiği Stevenson'un İngiltere üzerine yaptığı 1999 yılındaki bir çalışma, 1983-1995 dönemini dikkate almıştır. Öncelikle bölgesel konut piyasasının, mal ve hizmet piyasası ile tahvil ve bono piyasasına etkileri incelenmiştir. Bu piyasaların enflasyonist ortamda geçirdiği dönüşümlere yer



verilen çalışmada, sıradan en küçük kareler yöntemi uygulanmış, uzun dönem ilişkilerinin belirlenmesi amacıyla da ko-entegrasyon analizi uygulanmıştır. Çalışmanın sonuçlarına göre, ikamet amacı ile oluşan konut piyasalarının enflasyondan olumsuz etkilendikleri, mal ve hizmet içerikli ticari piyasaların ise enflasyona karşı koruma sağladıkları ortaya çıkmıştır.

Tiwari, Parikh ve Parikh metropol bölgesi Bombay'da efektif konut talebinin analizini yaptıkları 1999 yılına ait bir çalışmada, konut talebi üzerinde fiyat ve gelir değişkeninin etkilerini ortaya koymuşlardır. Bu çerçevede, öncelikle demografik ve sosyo-ekonomik özelliklerden yola çıkmıştır. Bombay'da her gün 1 milyon kişinin işyerlerine varmak için ortalama 50 kilometre yol gittiği ve bunun sonucunda konut fiyatlarının yüzde 300 arttığı belirtilmiştir. Konutla ilgili hane halkı kararları, cari ve gelecekteki gelirler üzerine şekillenmiştir. Bu nedenle, gelir ölçüsü olarak sürekli gelir değişkeni kullanılmıştır. Bombay'da kira kontrolünün uygulanması nedeni ile mülk sahiplerinin konutlarını kiraya vermeyi pek de tercih etmedikleri ifade edilmiştir. Bunun sonucunda konut mülkiyetindeki hızlı artışa dikkat çekilmektedir.

Söz konusu çalışma, konutun türü, büyüklüğü, alanı ve görünümü gibi özellikleri de ortaya koymuştur. Konutla ilgili bu nitelikleri, hane halkının büyüklüğünün belirlediği ifade edilmiştir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 5.2 kişi olarak bulunmuştur. Çalışmada konut talep fonksiyonunun tahmini için iki aşamalı tahmin yöntemi kullanılmıştır. Birinci adımda zevk ve tercihleri içeren (hedonic) tahmin süreci oluşturularak farklı bölgeler için konut fiyatları belirlenmiştir. İkinci aşamada gelir ve diğer hane halkı değişkenleriyle beraber fiyat değişkeni kullanılarak tahmin yapılmıştır.

Konut talebi tahmininde

$Q_h = f(P_{ij}, H_1, H_2, \dots)$  fonksiyonu kullanılmıştır.

Burada

$Q_h$ : Talep edilen konut miktarını

$P_{ij}$ : Konutun fiyatını

$H_k (k=1, \dots, K)$ : Hane halkı özelliklerini gösterir.

Regresyon için, zevk ve tercihler paralelinde kullanılan değişkenler, konut fiyatları, yerel değişkenler, konutla ilişkili değişkenler ile hizmetler ve kaliteden oluşmuştur. Burada konut fiyatları yönünden kira harcamaları kullanılmıştır. Yerel değişkenler, farklı mekanlardaki konutların fiyatlarının farklılığı ve seyahat merkezlerine uzaklık ile açıklanmıştır. Konutla ilişkili değişkenler ise, konutun büyüklüğü, yaşı ve kat sayısı gibi özellikleri içermiştir. Hizmetler ve kalite yönünden de, su, elektrik, ısıtma, tuvalet, banyo gibi unsurlara yer verilmiştir.

Konut talep tahmininde, hane halkının konut harcamaları, geliri, özellikleri ve sosyolojik yapısı esas alınmıştır. Konut harcamalarının ölçüsünü kira ödemeleri, gelirin ölçüsünü sürekli gelir, hane halkı özelliklerini yaş, hane halkı büyüklüğü, evlilik durumu gibi unsurlar sosyolojik özellikleri de komşuluk ve topluluk seçimi açıklamıştır.

Bombay için yapılan bu çalışmanın sonuçlarına göre, konuttaki odaların sayısı, kiracıların daha fazla kira ödediğini ortaya çıkarmıştır. Bombay'da kiracılar ve konut sahipleri için konut talebinin gelir elastikiyetleri sırasıyla 1.07 ve 1.18 bulunmuştur. Gelir değişkeni katsayısının işareti beklendiği gibi pozitif çıkmıştır. Ancak cari geliri kullanarak tahmin edilen gelir elastikiyeti, sürekli geliri kullanarak tahmin edilene göre daha düşük çıkmıştır. Ayrıca kiralık konutlar için 0.43 bulunan gelir elastikiyeti, mülk konutlar için 0.70 bulunmuştur.

Fiyat elastikiyetleri ise, kiracılar için  $-1.02$  konut sahipleri için  $-0.85$  olarak hesaplanmıştır. Buna göre, Bombay'da konut fiyatlarındaki  $0.10$ 'luk bir değişme mülk konut talep miktarını yaklaşık  $0.09$  değiştirmektedir. Burada talebin fiyat elastikiyeti, kamu destekli kiralık konut politikalarının konut tüketim düzeyini artırdığını göstermiştir.

Tse ve Webb, Hong Kong konut piyasasında dinamik denge sürecini analiz etmişlerdir. 1999 yılında yapılan çalışma, genel denge çerçevesinde, konut fiyatını konut kiralalarının doğrusal bir fonksiyonu olarak ele almıştır. Konut değer artışının uzun dönemde enflasyondan daha hızlı olduğu ortaya konmuştur. Bu durum, kira -konut değeri oranının azalması ile açıklanmıştır. Daha yüksek bir kira-konut değeri oranının konut yatırımlarının cazibesini azalttığı bulgularına ulaşılmıştır. Bunun sonucunda, konut stoklarında görülen düşüşlerin kiralaları ve konut fiyatlarını nasıl artırdığı gösterilmiştir.

Konut talebinin oluşumunda konut finansmanının önemli bir yeri bulunmaktadır. ABD için 1999 yılında Li'nin yaptığı bir çalışma, konut kredi talebinin belirleyicilerini ortaya koymaktadır. Tüketilen konut miktarı, gelir, hane halkının birikmiş serveti ve diğer özellikleri analizde kullanılan değişkenlerdir. Burada özellikle gelir değişkeni, maaş, ücret ve bağışlar çerçevesinde ele alınmıştır. Çalışmada ayrıca, hane halkının hareketliliğine bağlı olarak taşınma olasılıkları da dikkate alınmış, yakın bir gelecekte taşınma olasılığının yüksek olmasının konut kredisi kullanımını düşürdüğü belirtilmiştir. Hane halkı içinde eşlerin ikisinin de çalışmasının, ücret gelirlerini artıracığı ve daha büyük konut talep edileceği vurgulanmıştır. Çalışmanın sonuçlarına göre konut değeri, gelir ve eşlerin ikisinin de çalışması ile konut kredisi arasında pozitif yönlü ilişkiler belirlenmiştir. Regresyon denkleminin gösterdiği sonuçlar bakımından, konut değeri katsayısı 0.28, gelir için 2.22 ve eşlerin çalışması ile elde edilen ücretler için de 5.33 değerleri hesaplanmıştır. Buna göre, gelirdeki 1 birimlik değişme, konut kredisinde aynı yönde 2.22 birimlik değişmeye yol açmaktadır. Denklemin açıklayıcı gücü 0.98 gibi oldukça yüksek bir değerdedir.

2000 yılında yaptıkları bir çalışmada Arrondel ve Lefebvre, tüketim ve yatırım amaçlı konut davranışının, konut satın alma analizini oldukça zorlaştırdığını ileri sürmüşlerdir. Bu nedenle konut sahipliğinin iki yönünü dikkate alan bir model üzerinde durmuşlardır. Söz konusu modelle, konut yatırım talebi ile konut tüketim talebi arasındaki farkı ortaya koymuşlardır. Yazarlar bu çalışmada Fransa verileri üzerine modeli test etmişlerdir. Çalışmanın sonuçları, iki talep arasındaki farkın bizzat konut satın almayı açıklayamadığını ortaya koymuştur. İşlem maliyetleri, vergi sistemi, konut sahipliği için kamu yardımları ve diğer piyasa olumsuzlukları konu ile ilgili yetersiz kalmıştır. Ancak, konut talep fonksiyonlarının tahmini ve belirlenmesi, mevcut konut sahiplerinin konut taleplerinde portfolyo faktörlerinin var olduğunu ortaya koymuştur.

Konut stokundaki eksik yönlerin analizini yapan Olubudun (2000), bina ile ilgili ölçümlere bağlı olarak anket yönteminden yararlanmışır. Binalardaki değer değişmelerini, heterojen yapıları ve fiyat farklılıklarını ortaya koyan bu çalışma, konut dışı faktörlerin etkilerine de yer vermiştir. Konutun dış kapısı ve konutu çevreleyen parmaklıklarla ilgili anlamlı ilişkilere ulaşılmıştır. Konuta ait kusurlar ile konut güvenliğini de sağlayan dış

kapı arasında 0.88 değerinde korelasyona rastlanmıştır. Kusurlu parmaklıklar ile ilgili korelasyon ise 0.83 olarak bulunmuştur. Çatı, zemin döşemeleri, nem durumu, iç kapı, balkon, ısıtma tesisatı ve binanın yaşından kaynaklanan kusurların konut değerine yansıdığı belirtilmiştir. Kanalizasyon ve çöp yığılmaları ile ilgili altyapıya bağlı sorunların öncelikle konut yeri seçimini önemli ölçüde belirlediği, ayrıca, konut tasarımlarından oluşan kusurların da heterojen konut piyasasında etkili olduğu ortaya çıkmıştır.

Fletcher, Gallimore ve Mangan, İngiltere için konut fiyatlarının tahmininde zevk ve tercihlerin yer aldığı mikro boyutlu hedonic modelleri kullanmışlardır. 2000 yılında yapılan bu çalışma, konutun bulunduğu yer, konut tipleri ve konutun yaşını esas alarak yürütülmüştür. 1994 yılına ilişkin tahmin edilen fiyat ile gerçekleşen fiyat arasındaki farklılıklar, Chow testi ile ortaya konmuştur. Genişletilmiş ve daraltılmış modellere yer verilen analizde, konutun bulunduğu yerin posta kodu, konutun büyüklüğü ve konutun eski veya yeni olması belirleyici kriterler olarak seçilmiştir. Bu çerçevede, konut fiyatları ile konutun yaşı arasında negatif yönlü ilişkiler bulunmuştur. Konutun yaşı arttıkça fiyatının düşeceği, yeni konutların ise nispeten pahalı olacağı vurgulanmaktadır. Yatak odası sayısı, garaj ve posta kodu ile konut fiyatı arasında ise aynı yönlü ilişkilere ulaşılmıştır. Ayrıca, bu çalışmaya göre, konutun müstakil olması konut fiyatlarını artırıcı, bitişik veya kat mülkiyetine bağlı olması konut fiyatlarını azaltıcı etkiler oluşturmaktadır.

Hochguertel ve Soest (2001), konut ve finansal birikim sürecinde, hane halklarının yatırım kararlarını incelemişlerdir. Çalışmanın ampirik kısmında, Hollanda'da tipik bir hane halkının konut ve finansal birikim önceliğini belirlemek amacıyla, iki değişkenli censored regresyon modellerini kullanmışlardır. Çalışmanın sonucunda, Hollanda'da tipik bir ailenin konut satın almadan önce finansal birikim yaptığı tezi doğrulanmamıştır.

Collins ve Margo, 2001 yılında ortaya koydukları çalışmalarında ise, 1900 yılından bu yana ABD'nde konut sahipliğinde ırk farklılığından kaynaklanan uzun dönem eğilimleri ortaya çıkarmayı amaçlamışlardır. Çalışmalarında, siyah yetişkin erkeklerin 0.20'sinin beyaz erkeklerin ise 0.46'sının, yüzyılın başlangıcında konut sahibi olduklarını belirlemişlerdir. 1990'lı yıllara gelindiğinde ise, siyahların konut sahiplik oranı 0.52'ye ulaşmıştır. Bu orandaki artışın önemli bir kısmının da 1940'lı yıllardan sonra (özellikle 1960-1980) gerçekleştiği tespit edilmiştir.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI

#### 4.0. Anayasal Düzenlemeler ve Konut

1961 Anayasası'nın 49. maddesinin ikinci fıkrasına göre "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır.". 1982 Anayasası'nın "konut hakkı" başlığını taşıyan 57. maddesi ise "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır. Ayrıca, toplu konut teşebbüslerini destekler," şeklinde bir ifade içermektedir. 1961 Anayasasında yer alan konutla ilgili hükümler "sağlık hakkı" başlığı içerisinde değerlendirilirken, 1982 Anayasasına göre ekonomik ve sosyal bir olgu olarak ele alınmaktadır. Eski anayasa hedef kitle olarak yoksul veya dar gelirli dikkate alınırken, yeni anayasada toplumsal sınıf farklılaştırmasına yer verilmeyip bütün konut ihtiyaçlarının karşılanması amacı tercih edilmektedir. Bu da devlet açısından daha yüksek maliyetler içermektedir.

Konut kavramı mevcut anayasa ile, kent, çevre ve planlama sürecine paralel olarak değerlendirilmektedir. Konut ihtiyacının karşılanmasında çevresel özelliklerin ve şehir dokusunun bir planlama çerçevesinde ele alınması, çarpık kentleşme ve gecekondu olgusunun önlenmesi amacı öne çıkmaktadır. Bu durum, konutların sağlık, altyapı, kullanılabilirlik ve konfor açısından niteliklerine yansiyabilir. Özel kesim ve kamu kesimi ayrımı yapılmaksızın, toplu konut projelerinin desteklenmesi konut talebinin karşılanmasında daha etkili bir araç olarak yer almaktadır.

Anayasanın mülkiyet hakkı içeren 35. maddesi, "herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz," şeklindeki hükmüyle, konut kesimi arasında dolaylı bir ilişki kurulmaktadır. Buna göre, kişilerin mülkiyet ve miras hakkına sahip olmaları, talep ettikleri veya mülk olarak aldıkları konutlar üzerindeki kullanımını etkileyebilir. Konutun tasarrufuna sahip olmak, onu istediği biçimde (kamu yararına uygun



olmak kaydı ile) değerlendirebilmek bireyleri konut için verecekleri kararlarda teşvik edebilir. Bunun yanında mirasçılara devredilmesi ile, konutun ömrünün sahibinin ömründen uzun olabilmesi, konut sahibi olmak isteyenleri daha da cesaretlendirmektedir. Genellikle ülkemizde ailenin çocuklarına miras olarak öncelikle arazi ve konut bırakma çabaları bununla açıklanabilir. Söz konusu maddenin başka bir yönü, özellikle arsa spekülasyonunu önlemek amacını taşımaktadır. Mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılması anlamına gelen bu tür spekülasyonlar, konut fiyatlarını artırarak, konut edinmeyi zorlaştırmaktadır.

Anayasanın konut dokunulmazlığı başlığını taşıyan 21. maddesine göre “kimsenin konutuna dokunulamaz. Kanunun açıkça gösterdiği hallerde, usulüne göre verilmiş hakim kararı olmadıkça; gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınan merciin emri bulunmadıkça, kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki eşyaya el konulamaz.” denilmektedir. Buna göre konutun, insanların yaşamına güvenlik açısından getirdiği avantajlar, tercih yapmayı etkilemektedir. Bu durumun mülkiyet ve miras hakkıyla desteklenmesi konut talebini olumlu yönde etkileyebilir.

Yerleşme ve seyahat hürriyetinin işlendiği 23. madde ise, ”herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir. Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak yönünden kanunla sınırlanabilir”, şeklinde hüküm getirmektedir.

Buna göre, herkesin söz konusu sınırlamalar içinde, dilediği yerden konut satın alabileceği ve yerleşebileceği söylenebilir. Ancak yerleşmede sağlıklı ve düzenli kentleşme olgusu esas alınarak, kentsel gelişmeye yönelik arsaların spekülasyonunu önlemek amacı da bulunmaktadır. Konutun çevresel özelliklerinin algılandığı bu düzenleme, konut talebinin boyutlarını genişletmektedir. Suç işleme oranının düşük, sağlıklı ve düzenli yapılaşmanın bulunduğu, ekonomik ve sosyal ortamın geliştiği bölgelere ilişkin konut talebi daha yoğun oluşabilir.

#### **4.1. Türkiye’de Konut ve Konut Politikaları**

Türkiye’de birçok ekonomik ve sosyal sorunlarda görülen arz talep dengesizliği konut açısından da geçerlidir. Konut arzının, konut talebinden düşük olması, konut açığını giderek artırmaktadır. Konut açığına bağlı olarak, inşaat malzemeleri, arsa, konut fiyatları ve kiralara yükselmesi konut ekonomisi açısından olumsuz etkiler oluşturmaktadır. Konut



sorununa çözüm bulan İsviçre, İsveç, Almanya gibi ülkelere bakıldığında düşük nüfus artışı, kırsal alanın yaşanabilir olması, yüksek ekonomik ve finansal güç, sosyal adalet ve optimumuma yakın gelir dağılımı, ileri teknoloji ve işleyen bir organizasyon, kurumsallaşma ve planlama gibi birçok faktör, konut sorununu gidermek açısından önem taşımaktadır. Bu niteliklere sahip olmayan ülkeler açısından ise sorun giderek ağırlaşmaktadır (ULUDAĞ,1997,s.211).

Türkiye’de konut üretimi için kısıtlı finansman kaynaklarının bulunması ve bunun giderek azalması, konut ihtiyacının konut üretimine oranının ise yükselmesi konut açığını büyütmede ve gecekondulaşmayı artırmaktadır. Mevcut konut açığına, nüfus artışı, hızlı kentleşme ve yenileme ihtiyaçları da eklendiğinde sorun daha da büyümektedir.

Türkiye’de planlı dönemle birlikte, konut sorunu bir bütün olarak değerlendirilmiş, ülkenin kalkınması ile konut sektörünün, ekonomik, sosyal ve finansal bakımdan etkileşimleri dikkate alınmıştır. 1961 Anayasası’nın 49. Maddesine göre, dar gelirli, yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma ihtiyacını karşılamak görevi devlete verilmiştir. Herkesin değil, ihtiyacı bulunanların konut sahibi olması anlamına gelen anayasal çerçevede, kamunun konut için ayırdığı kaynakların kullanımını yoksul ve dar gelirli kesime yönlendirmektedir.

#### **4.2. I. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)**

Planlı dönemden önce konut sorunlarına çözüm aramak ve konut üretimini arttırmak, gecekonduların önlenmesine yönelik çabalar, konut kiralarnın dondurulması yeni yapılan konutlara on yıl süre ile vergi bağışıklığı tanınması gibi, kararların dışında belirgin bir konut politikası izlenmemiştir. I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (BYKP) dönemi, konut sorunlarına ilk defa toplu bir bakış açısı getirmektedir. Ekonomik ve sosyal kalkınma ile birlikte ele alınan konut ekonomisi, konut sektöründe yapılan yatırımların milli gelire katkısının ve verimliliğinin düşük olması nedenine dayanmaktadır. Konut yatırımlarının ulusal gelişme amaçları ile çeliştiği yaklaşımından hareketle, konut yatırımlarının belirli bir tavanla sınırlandırılması istenmiştir. Buna göre belli bir yatırım tavanının aşılması kaydı ile, aynı miktar yatırımla daha çok konut üretilerek verimliliğin artırılması düşünülmüştür. Bu doğrultuda, sosyal adalet anlayışının uzantısı olarak “sosyal konut” kavramından bahsedilmiştir. Sosyal konut politikası ile gelir, konut standardı veya sosyal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili

ülkelerin şehir ve bölge planlama politikaları ile paralellik göstermesi gereken kurallar, amaçlar ve düzenlemeler açıklanmaktadır.

Halk konutu olarak da adlandırılan sosyal konutlarla, düşük gelirliilerin konut sorununun devletin destek ve denetimine bağlı olarak çözümlenerek gelir dağılımındaki dengesizliğin giderilmesi de amaçlanmaktadır. Bu paralelde, kamu tarafından arsa sağlanması ve konut fonu kurulması için girişimlerde bulunulmuştur. "Yeni yerleşmeler kredi fonu"nun kullanılmasını içeren yönetmelikte, konut üretiminin yerleşme sorunları bütünü içerisinde ve toplumsal bir hizmet olarak değerlendirilmesi, toplu sosyal konut üretiminin teşvik edilmesi, talebin örgütlenmesi ve konut üretimine hız ve ucuzluk getirilmesi gibi amaçlar yer almaktadır (ÖZKAN, 1981, s.13). Kamunun arsa sağlama, finanslama, kiralama veya mülk konut sahibi olmak için geliştirdiği politikalar burada etkili olmaktadır.

Konut sorunlarına ilk olarak genel ekonomik ve sosyal kalkınma açısından yaklaşılan I. BYKP'nda konut talebi ile arzı arasında uygun bir denge kurulmaya çalışılmış bu doğrultuda, konut sektörü yatırımlarının miktarını, plan döneminin başlangıcında yer alan düzeyin üzerine çıkarmadan, konutla ilgili sorunlar yatırım dışı araçlarla çözümlenmeye çalışılmıştır. Konut yatırımlarının, toplam yatırımlar içindeki payının 0.20'yi geçmemesi, bu yatırımların yüzde 90.7'sinin özel sektör tarafından yapılması, GSMH'nin ise yüzde 3.6'sından çok olmaması gibi tercihler belirlenmiştir.

Yatırım düzeyini artırmadan, konutla ilgili beklentilerin karşılanması, kamusal kaynakların ve kredilerin sosyal konutlara yönelmesi ile mümkün olabilir. Halk konutlarına, vergi kolaylığı ve finansal avantajlar getirilmesi bunun yanında lüks konut yapımının kredilerden yararlandırılmaması ve ek vergilerle yükümlü tutulması planının temel ilkelerini oluşturmuştur. Daha çok sayıda konut üretilebilmesi amacıyla konut alanlarının küçültülmesi, bunu teşvik için kamusal kredilerin 100 m<sup>2</sup> den küçük alanlı konutlara verilmesi de planın öncelikleri arasındadır. Ancak, vergi politikaları, lüks konut yapımı için kararlı olan tüketicileri pek fazla etkilememiştir. Ayrıca, plan döneminde konut sektörü yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki 0.20 öngörülen oranı aşarak yüzde 22.4 olarak gerçekleşmiştir. Buna rağmen ihtiyacı karşılamaya yeterli konut sayısına ulaşamamıştır.

Türkiye’de, planlı dönemle birlikte mali, teknik ve sosyal avantajlar nedeni ile toplu konut üretimi politika olarak belirlenmiştir. I. BYKP’nda, kooperatifler yolu ile konut sağlayacak olanlara öncelikle kredi açılması ve kendisi için konut yapanlara ucuz kredi sunulması ilke olarak belirlenmiştir. 1961’de 110 olan yapı kooperatifleri sayısının yüzde 531 artışla 1962’de 584’e çıkması kooperatiflere yönelik politikalarla açıklanabilir.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda olduğu gibi Türkiye’de de ekonomik büyüme, enflasyon, hızlı nüfus artışı, kentleşme ve göç etkilerine karşılık kullanılan kent arsalarının gittikçe azalması, kentsel toprakların değerlenmesine ve arsa fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Birinci plan döneminde konut talebine yönelik geliştirilen arsa politikaları, konut maliyetlerini düşürebilmek amacıyla yönelik olup, arsa spekülasyonunun önlenmesi ve topraktaki değer artışları için alım-satım vergisi uygulanmasını kapsamaktadır.

Belediyelere büyük önem verilerek, kamu kuruluşlarının arsa piyasasında düzenleyici roller alabilmeleri için, sahip oldukları arsaların mülkiyet ve denetimlerini ellerinden çıkarmamaları, imkanı varsa arsalarını çoğaltmaları, gerekirse kiraya vererek değerlendirmeleri, arsaların değer artışlarının alım-satım sırasında vergilendirilmesi, imar planlarında yapı yapılması öngörülen ancak uzun süre boş bekletilen arsaların kullanılması için önlemler alınması, kent çevrelerinde düzenli gelişmelerin sağlanması ve arsa spekülasyonlarının önlenmesi, kamu hizmetlerinin ulaştığı alanlarda, arsa sahiplerinin hizmet giderlerine katılmaları, I. BYKP’nın getirdiği ilkelerdir.

Birinci plan dönemindeki en önemli konut yasası 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasasıdır. Planlı dönemlerde gecekonduyla ilgili uygulanan, iyileştirme, ortadan kaldırma (tasfiye) ve önleme şeklindeki üç temel ilkeyi içermektedir. Gecekondu politikası, içinde oturanların konut ihtiyaçlarının karşılanmadan gecekonducularının yıkılmaması noktasından hareket etmektedir. Söz konusu yasa ile ilk kez gecekondu kavramına açıklık getirilmekte, gecekondu ve dar gelirli ailelerin konut sorununa geniş bir şekilde çözüm aranmaktadır. Yasanın amacı, konut darlığına çözüm bulmak için yapılması teşvik edilecek konutların ihtiyaç sahiplerine verilmesini sağlamaktır. Bu yasa ile belediyeler, hazinenin, özel idarelerin ve katma bütçeli dairelerin mülkiyetindeki arazilerin sahibi olmakta, bu arsaları yasanın amacını gerçekleştirmek ve konut yaptırmak üzere kullanmaya yetkili kılınmaktadır. Arsaların dağıtımında talep fazla olduğunda, öncelikler tespit edilmektedir. Arsa vermede, mevcut gecekonducuları yıkılan ve iyileştirme

kapsamında olup açıkta kalan ailelere öncelik tanınmakta, daha sonra konutsuz aileler ve gecekondu iyileştirme bölgelerinde bulunup, gecekonduğunu yıktırmak isteyenler yer almaktadır. Ailelerin aranan başka bir özelliği de yoksul ve dar gelirli olmalarıdır. Yeniden gecekondu yapımının önlenmesi yönünde, planda iki çözüme işaret edilmiştir. Bunlar, kentlere olan göçün, kentlerde oluşturulacak iş fırsatları ile dengeli olmasını sağlayacak ekonomik ve sosyal önlemlerin alınması ve sosyal konut arzını artıracak yeni gecekondu talebinin doğmasının önlenmesidir.

Plan, kira ve kiralık konut açısından çeşitli özellikler içermektedir. Yasalarla düzenlenmesi gereken süre içinde, kiracıyı ve mülk sahibini konut politikasının hedeflerine uygun biçimde koruyacak bir kira politikasının uygulanmasını hedeflemiştir. Plan hedeflerine ulaşılmasıyla kira denetiminin gereksizliği ortaya çıkacaktır. Plan, kamu sektöründeki lojmanlarda kiraların piyasa kurallarına göre belirlenmesini de kapsamaktadır. Mülk konut yanında, düşük kiralı halk konutlarının yapılması, böylece dar gelirli ailelerin yüksek kiralar karşısında ezilmemesi hedeflenmiştir (YAVUZ, KELEŞ, GERAY, 1978, s.637).

1. BYKP mülk konut sahibi olabilmenin zorluğunu ortaya koymuştur. Bu nedenle konut ihtiyaçlarının düşük kiralı halk konutlarının arzının artırılması sonucunda sağlanabileceğini ve gecekondu yapımının dolaylı olarak önlenebileceğini belirtmiştir. Özellikle düşük gelirli ailelerin konut talebinin kiralık konutlara yönelmesi bu çerçevede ele alınabilir. Ayrıca plan, gecekondu bölgelerinde veya köy konutlarının yapımında, kendi evlerini yapmak isteyen ailelerin desteklenmesini öngörmektedir. İşçilik maliyetlerinden avantaj sağlayan bu uygulama proje veya teknik yardımları içermektedir.

#### **4.3. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)**

II. BYKP'nda konut yatırımlarının tüm yatırımlar içindeki oranı yüzde 17.9 olarak belirlenmiştir. Birinci plana göre yüzde 2.1 oranında bir azalma öngörülmesine rağmen gerçekleşen ise yüzde 20.1 olmuştur. Devletin konut piyasasına yatırımcı olarak değil, düzenleyici olarak girmesi istenmiştir. Kamunun konut kredilerine finansman sağlamsı ve kendi evini yapmak isteyenlere destek vermesi şeklinde görevleri belirlenmiştir.

Arsa konusunda II. Plan, kentlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu denetiminin sağlanması, sanayi sitelerinin ve kentsel yerleşmenin bir düzene oturtulması, kamu kuruluşlarının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamuya ait arsa stoklarının

artırılmasını hedeflemektedir. 1969 yılında kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, konut, sanayi ve turizm amaçlarına dönük olarak kamu tarafından arsa stoku, arsa düzenleme ve satışları yapılması işini üstlenmiştir. Böylece arsa ve konut üzerindeki spekülasyonların önlenebileceği düşünülmüştür.

Gecekondu politikası açısından, önceki dönemdeki yasaklayıcı tavrın yumuşatıldığı görülmektedir. Gecekonduları önlemeye yönelik tutumlar, kendi evini yapmak isteyenlere destek verilmesi ve arsa mülkiyetinin kentlerin gelecekteki gelişmesini engelleyici olmaması yönünde hedefler konmuştur. Kentleşme ve konut politikalarının uyumlu olmasına önem verilmiş, konut sorunu, nüfus dağılımı ve yerleşme durumuna bağlı olarak ele alınmıştır.

Kira ve kiralık konut yönünden II. Plan konut piyasasındaki arz ve talep dengesini korumak için, kira sınırlamasından uzak durulacağına işaret etmektedir. Kamu kuruluşları ve yerel birimler tarafından çok sayıda düşük kirali konut arzında bulunulması ve piyasa mekanizmasına öncelik verilmesi belirtilmektedir.

II. Plan, konut sorununun genel yerleşme politikasına paralel olarak, kent ve çevre düzeni içinde ele alınmasını, yöresel malzeme ve teknolojilerden yararlanılarak çözümlenmesini önermiştir. Üretken yatırımlara yöneltilmeyen düşük tasarrufların konuta yönlendirilip değerlendirilmesi ve konut kesiminde kaynakların artırılması öngörülmüştür. Konut kredisi veren kuruluş kaynaklarının tek elde toplanması, toplu konuta öncelikle kredi verilmesi, dar gelirli ailelere kredi kolaylığı ve önceliği sağlanması, lüks konut yapımının azaltılmasına yönelik ek vergiler getirilmesi planda benimsenen yaklaşımlardır.

Bu dönemde emlak vergisi kanunu çıkarılmış, yeni yapılara üç yıl süreyle kısmi vergi muafiyeti getirilmiştir. Arsa ofisi kanunu çıkarılarak, arsalardaki aşırı fiyat artışlarını önlemeye yönelik düzenlemeler getirilmiştir. Arsa Ofisi'ne, kamuya ait arazi ve arsaların satılması durumunda önalım hakkı tanınmıştır. 1970'lere kadar inşaat ve konut yapımı ülkenin en hızlı gelişen sektörleri olup, yıllık büyüme hızı 0.15'in üzerinde gerçekleşmiştir. 1970-1975 döneminde ise bu hızın düştüğü gözlenmektedir. Fiyat artışları karşısında, yeni vergilerle birlikte arsa ve bina vergilerinin artırılması sektörü durgunluğa ve krize sürüklemiştir. Bu nedenle bankaların konut kredilerine talep de daralmıştır.



#### 4.4. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

Konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının yüzde 15.7'yi geçmemesi öngörülürken, dönem sonunda yüzde 17.9 olarak gerçekleşmiştir. Çeşitli kuruluşların sahip oldukları konut kredisi fonları ile bireysel tasarrufların tek bir kaynakta toplanması ve belli önceliklere göre kullanılması gerekli görülmüştür. Yatırımların verimliliği bakımından değerlendirilen bu fonun, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda bulunması, konut kredilerinin bu fondan belirli kredi sınırlamaları içinde, belli vade ve faizlerle kullanılması istenmektedir. Konut kredilerinde maliyeti azaltıcı yönde teşvik edici farklılaştırmalar yapılması da önerilmektedir (YAVUZ, KELEŞ, GERAY, 1978, s.640).

Kamu tarafından altyapı hizmetleri götürülenler dışında, gecekonduların yapımına izin verilmemesi ve gecekonduların 0.10'unun plan dönemi içinde yenilenmesi belirtilmiştir. Mülk konut yanında, düşük gelirli için kiralık konut yapımının teşvik edilmesi, bu alandaki engelleri kaldırıcı örgüt, yönetim ve finansmanla ilgili önlemlerin alınması, toplu konut yapılması için kentsel yerleşim planında yer ayrılması, konut standartlarının belirlenmesi ve sosyal amaçlı toplu konutların desteklenmesi istenmiştir. Bu doğrultuda kooperatifçiliğin özendirilmesi ve özel sektörün konut üretimi yönünden desteklenmesi düşüncelerine yer verilmektedir. Kiralık ve mülk konut sahibi olması mümkün görülmeyen düşük gelir gruplarına, arazi ve altyapı için kamu tarafından fırsatlar tanınması önerilmektedir.

1972-1977 döneminde konut kredileri, konut yatırımlarının 0.11-0.14'ünü karşılamıştır. 1971 yılında kurulan Bağ-Kur, 1975 yılından itibaren konut kredisi vermeye başlamıştır. Planlı dönem içinde 134 kooperatife kredi verilmesiyle 5098 birim konutun üretilmesi sağlanmıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) 1973 yılında 75 000 TL kredi verirken, planlı dönem içinde üç kez kredi artırımına gitmiş, 1975 yılında 100 000 TL, 1976'da 156 000 TL ve 1977'de 250 000 TL olarak gerçekleşmiştir. Kredilerin yatırımlar içindeki payı da 0.17 olmuştur.

#### 4.5. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983)

Bu dönemde geçmişteki uygulamaların etkileri de dikkate alınarak, konut politikaları ortaya konmuştur. İlk kez konutun, barınma ihtiyacını karşılaması, tasarruf ve yatırım malı olmasının yanında, bir sosyal güvenlik aracı olduğu belirtilmiştir. Kent topraklarında oluşan spekülasyon faaliyetleri önleyici önlemlerin alınması, gecekonduların



bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin sınırlandırılması, gecekondu iyileştirme bölgelerindeki kamu arsalarında yerleşmiş kişilere uzun süreli kullanım hakkı tanınması, planın hedefleri arasındadır. Konut ihtiyacının büyüklüğü dikkate alınarak, sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte çok sayıda konut üretimini gerçekleştirecek teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi ve standartların belirlenmesi esas alınmıştır. Konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranı yüzde 14.6 olarak belirlenmiş oysa gerçekleşen oran yüzde 15.8 olmuştur.

IV. Planda sosyal güvenlik kurumları ve kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları kaynakları artırması, Emekli Sandığı'nın da konut üretmesi ileri sürülmüştür. Bu açıdan kamuya ait arazi ve arsaların, sosyal konut üretmek amacı ile kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi, kentleşme olgusuna paralel olarak, kentlerdeki arsaların kamunun ve yerel yönetimlerin denetimine bırakılması planın içerikleri arasındadır.

Böyle bir yaklaşım, konut arzının artırılması yönünden önemli görülmektedir. Konut talebinin gecekonduyla aşılmasının önlenmesi ve sağlıklı bir ortamın oluşturulabilmesi için kamusal faaliyetlerin konut sektöründe yoğunlaşması düşünülmektedir. Yerel yönetimlerin dengeli bir kentleşmede daha belirleyici olabilmesi de burada etkilidir. Kamu kaynaklı konut kredilerinin bir bütünlük içinde kullanılması istenmiştir. Konut sorununun çözümünde, toplu konut üretimine öncelik verilmesi, yerel yönetimlerin kooperatiflere destek olup, toplu konut üretimi ve yapımı için çaba göstermesi amaçlanmıştır. Konut üretiminin, öncelikle dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak, kamusal destek ve denetimle gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Dar gelirlilerin ekonomik ve sosyal özellikleri ile üretilen konutların uyumlu olması da istenmiştir. Kira denetiminde etkinliğin sağlanması ve kentsel arsa üretimi ile konut yapımının hızlandırılarak kiraların düşük düzeyde tutulması, kiralık konut talebini etkileyen politikalardan birisidir.

Plan dönemi siyasi istikrarsızların etkisi altında kalmıştır. Çeşitli hükümetler tarafından hazırlanan Bakanlar Kurulu Kararları ve yönetmelikler plan ilkeleri ile tutarlı değildir. Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, SSK'nun bireysel kredi girişimi, Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği, Bankalar Yasası'nı değiştiren Kanun Hükmünde Kararname, Bağ-Kur Kredisi Yönetmeliği, Milli Konut Politikası Kararnamesi bu döneme ilişkindir (KELEŞ, 1997, s.350).

1978 yılında SSK'nun konut kredisi yönetmeliğinde yapılan değişiklikle, bireysel konut kredisine izin verilmiştir. Bitmiş veya oturulmamış, yapı kullanma izni alınmamış olması şartı ile yeni konutlara verilen bireysel kredi faiz oranı 0.09, geri ödeme süresi de 15 yıldır. Bu duruma 1980 yılında yeni bir yönetmelikle son verilmiştir. Plan döneminde SSK tarafından 794 kooperatife kredi verilmiş, buna bağlı olarak 49 058 konut üretilmiştir. Aynı dönemde 1453 kooperatifin ürettiği konut sayısı 89 024 olmuştur. 1979 yılında çıkarılan Devlet Memurları Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği'ne göre, Memur Yardımlaşma Kururumu kesintilerinin 0.25'i ile 3 yıl süreli bir fon kurulmuş, fona bağlı olarak 6143 kişi konut kredisi kullanmıştır.

Yapılan uygulamalar, konut talebinde finansman olanaklarının genişletilmesi ve konut edinmeyi kolaylaştırıcı politikaların benimsenmesine yöneliktir. Yine 1979 yılında yürürlüğe giren Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Düzenlenmesi yolu ile kentleşme ve konut sorunu için politikalar belirlenmiştir. Gelişmeyi ülkenin çeşitli bölgelerine dengeli bir biçimde dağıtmak ve nüfus hareketlerini kaynağında tutmak gibi geniş bir çerçeve çizilmiştir . Konut yerleşimi için yeni oluşturulacak alanlar, çevresel ve kentsel unsurlarla birlikte ele alınmıştır. Böylece konut piyasasına alt yapısı tamamlanmış ucuz arsa sağlanması, çok sayıda ucuz konut üretimine katkıda bulunulması amaçlanmıştır. Yeni yerleşim bölgelerinde elde edilen arsaların, sosyal ve ticari amaçlı yapıların, ticaret bölgelerinde bulunan konutlar için ayrılan arsaların kamu mülkiyetinde bulundurulması istenmektedir. Konut arsalarının öncelikle kooperatiflere ayrılması, süresi içinde bina yapılmayan arsaların kamu tarafından geri alınması, kentleşme, konut ve kira gibi alanlarda planlama, uygulama ve yatırım kararları ile ilgili koordinasyonun oluşturulması için "Yerleşim Düzeni Yüksek Kurulu" kurulması kararlaştırılmıştır. Ayrıca, konut üretimi, yerleşme sorunları çerçevesinde, sosyal bir hizmet olarak değerlendirilmektedir. Kent düzeni açısından, kamu desteği ile konut üretimi bir araç olarak belirlenmiştir. Konut sektöründe kamunun etkinliğinin artırılması, talebin örgütlenmesi, toplu konut üretiminin teşvik edilmesi, üretimde hızlı ve düşük maliyetli bir yapının oluşturulması amacıyla "Yeni Yerleşmeler Kredi Fonu" kurulması amaçlanmıştır (GÜR, 1993, s.52).

1977'den sonra düşüşe geçen faiz oranları, 1978-1979 yıllarında hane halkı tasarruflarını konut yatırımlarına yönlendirmiştir. Konut yatırımları bu dönemde 0.12 artmış, ancak 1980'lerde uygulanan serbest faiz politikaları ile birlikte bankacılık kesimine dönmüştür. Konut sektörü durgunluğa girmiş, yükselen fiyatlar konut maliyetlerine ve

konut satış fiyatlarına yansiyarak, özellikle dar gelirliilerin konut sahibi olabilmelerini zorlaştırmıştır.

1980 yılında Bakanlar Kurulu'nun milli konut politikası yönünde aldığı bir kararla, konutsuz kişilerin konut sahibi olması amaçlanmıştır. Genellikle dar ve orta gelirliilerin konut sahibi yapılması, konut sektöründe kamusal denetimin etkili olması, konut kredilerinin bir bütün olarak ele alınması, özel sektörün finansman, organizasyon ve teknik gücünün değerlendirilmesi, toplu konut yapımına öncelik verilerek maliyet düşürücü avantajlar elde edilmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, ülkenin içinde bulunduğu şartlara ve yaşam biçimine uygun konut tiplerinin oluşturulması, yurtdışında çalışanlar için konut sahibi olmada kolaylıklar sunulması, kentlerin gelişme alanlarının yerleşime açılıp buralardan ucuz arsa sağlanması ve kamu arazilerinde yeni yerleşmelerin kurulması, belirli sayıda işçi çalıştıran işyerlerinin henüz kuruluş izni almadan ihtiyaçlarını giderecek arsayı elde etmeleri kararnamenin getirdiği ana ilkelerdir (GÜR, 1993, s.54 ). Planlı dönemde tüm yatırımlar içindeki payı yaklaşık 0.20 olan konut yatırımlarına karşın, konut açığı giderek büyümüştür.

İlk üç plan döneminde (1963-1977) konut ihtiyacı 2.5 milyon olarak hesaplanmış, ancak yaklaşık 1 milyon konut üretilebilmiştir. Dördüncü plan dönemine yaklaşık 500 bin konut açığı devredilmiştir. Bu plan döneminde kent konut ihtiyacı, nüfus artışı, ailelerin küçülme eğiliminden doğan konut ihtiyacı ve yenileme faktörüne bağlı olarak doğan konut ihtiyacı ile konut üretimi karşılaştırıldığında hedeflenen konut sayısı 1 705 000 iken, ancak 300 bin dolayında konut üretilmiştir. 1.4 milyon konut açığı bir sonraki döneme aktarılmıştır.

Konut açısından getirilen ilkeler ve politikalara bakıldığında, kamuya ait taşınmaz mallar üzerinde, devletin izni dışında, mülkiyet hakkının edinilemeyeceği düşüncesinin yasalara yansıtılması istenmiştir. Bu durum özellikle gecekonduların yapımının ve arsa spekülasyonunun önlenmesi açısından önemlidir. Kamuya ait arsa ve arazilerin, sosyal konut yapımı için, konut üretiminde bulunacak kamu kredi kurum ve kuruluşlarına ve yerel yönetimlere tahsisine izin verilmektedir. Dar gelirli ailelerin konut sahibi olabilmesi bakımından değerlendirilebilen bu uygulama, kentsel arazi ve arsaların kamu yararına kullanımını gerektirmektedir. Kamunun destek ve kontrolü altında, düşük gelirliilerin konut sahibi olabilmesinde, bu grupların sosyal ve ekonomik nitelikleri öne çıkarılmaktadır. Çok sayıda konut üretiminin gerçekleştirilmesi için, özellikle kentlerde sosyal ve teknik altyapı

ile uyumlu teknoloji ve örgütlenmelerin gereğine yer verilmiştir. Bu da toplu konut uygulamaları yönünden açıklanmaktadır. Kamusal konut kredilerinin kullanımı ve uygulanmasını belirleyen politikaların bir bütünlük içinde ele alınması, kaynakların ödeme gücü sınırlı kişilere kooperatifler yoluyla yansıtılması istenmiştir. Bu doğrultuda yerel yönetimlerin toplu konut kooperatiflerine destek olması beklenmiştir. Konut büyüklüğüne standartlar getirilmesinin ve gereksiz alanların azaltılmasının, ulusal kaynakların etkin kullanımı açısından önemi belirtilmiştir. Hane halklarının nitel ve nicel özellikleri dikkate alınarak çok yönlü konut standardı tanımlamaları yapılmıştır. Plan döneminde kamu lojman politikası da, öncelikle gelişmekte olan bölgelerde çalışan kamu görevlilerinin barındırılması amacına yöneliktir.

Yerel yönetimlerin ve ilgili kamu kuruluşlarının desteklenmesi sonucunda gecekonduların kentlerdeki kentsel ve sosyal altyapı faaliyetlerinin geliştirilmesi ve gecekonduların standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir. Hızlı kentleşme sürecinin sonucunda özellikle büyük kentlerde oluşan konut sorununun, gelişme potansiyeli bulunan diğer kentlerde görülmemesi için buralarda yer alan arsaların kısa zamanda kamunun ve yerel yönetimlerin denetimine alınması amaçlanmıştır. Spekülatif arsa rantlarını ve konut maliyetlerini azaltıcı etkilerin beklendiği bu uygulama sonucunda çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi düşünülmüştür.

Yurt dışında çalışanların tasarruflarının değerlendirilebilmesi ve konut ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla gecekonduların önleme bölgelerinde konut üretiminin yaygınlaştırılması istenmiştir. Konut talebi açısından yurt dışındaki işçilerin de hesaba katılması önemli bir olgu olarak değerlendirilebilir. Genellikle yurt dışında çalışanların yatırımlarını Türkiye’de düşünmeleri ve akrabalık ilişkilerinin güçlü olması nedeni ile konut sahibi olmak isteyenlere yardımcı bulunulması konut talebini iki yönlü destekleyebilir.

#### **4.6. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi ( 1985-1989 )**

Plan döneminde konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranının yüzde 15.8 olması hedeflenirken, gerçekleşen oran yüzde 20.8 olmuştur. Konut inşaatlarında tahmin edilen artışların gerçekleşmesinde neden olarak, konut yatırımlarına yönelecek özel tasarrufların düzenli olarak büyümesi gösterilmiştir. Toplu Konut Fonu kredilerinin, düşük ve orta gelirli ailelere uygun şartlarda verilmesi tüketimden ve konut dışı verimsiz yatırım alanlarından konut yatırımlarına yeni kaynaklar aktarılması amaçlanmıştır. Özel konut

yatırımlarının da plan döneminde yılda ortalama yüzde 12.4'lük bir büyüme göstereceği ve ekonomide toplam 1 161 000 konut yapılması tahmin edilmiştir.

Konut piyasasında, potansiyel arza sahip bütün faktörlerin değerlendirilmesi yanında, konut kesiminin ekonomide oluşturduğu canlılık ve istihdam sağlayıcı özelliklerinden maksimum fayda sağlanması da beklenmiştir. Bu doğrultuda, konut ihtiyacı olanlar, bankalar aracılığı ile tasarrufa yönlendirilmek istenmiştir. Bu amaçla kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemleri dikkate alınarak farklı kredilendirme şartlarının sağlanması planın ortaya koyduğu politikalar olmuştur.

Plan döneminde, toplu konut fonunun bankalar aracılığı ile konut kaynaklarını desteklemesi amaçlanmıştır. Kredilerin faiz, vade ve miktarlarının kullanıcılar açısından uygunluğu önemli bir unsur olarak dikkate alınmıştır. Konut ortalama alanlarının küçültülmesi ve Türk aile yapısına ve yaşam tarzına uygun boyutların teşvik edilmesi de planın ilke ve politikalarındandır.

Kamusal kaynakların konut için planlama, altyapı ve arsa sağlamak yönünde kullanılması, gecekonduların yerleşmelerine altyapı götürülerek iyileştirilmesi, gecekonduların mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi ve ruhsatsız konut yapımının izin belgesi alınarak yapılacak konutlara dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Bu planda konut yatırımlarının verimli olduğu kabul edilmiş görünmektedir. Toplu konut, kooperatif faaliyetleri, gecekondular ve arsa spekülasyonunun önlenmesi yönündeki çabalar beklenen sonucu sağlamamıştır. Köy konutlarının iyileştirilmesine yönelik eğitim, uygulama ve teşvik faaliyetlerinin hızlandırılması öngörülmüş, fakat bundan da bir sonuca varılamamıştır.

1986 yılında 3320 sayılı yasanın çıkarılmasıyla, işverenler yanlarında çalıştırdıkları kişilerin konut sorununu çözmekle yükümlü tutularak, hem işveren hem de işçi bakımından konut yardımının zorunlu olduğu belirtilmektedir. Yine aynı yıl imar affının kapsamı genişletilmiş, 10 Kasım 1985 yılına kadar yapılmış olan kaçak yapılar ve gecekondular af kapsamına alınmıştır. 1985 yılında 247 sayılı kararname ile 775 Sayılı Gecekondular Yasasının uygulamasında İmar ve İskan Bakanlığına tanınmış bütün yetkiler, yerel yönetimlere devredilmiştir.



#### 4.7. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)

Nüfusu 20 bini geçen yerleşim merkezlerinde demografik gelişmelere bağlı olarak oluşan yeni konut ihtiyacının yıllık ortalama yüzde 4.7 oranında artarak 1994 yılında 320 bin konuta ulaşması beklenmiştir. Her yıl yenileme ihtiyacından kaynaklanan 70 bin konut yapılması, afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil olmak üzere yaklaşık 5 bin yeni konut yapımının gerçekleşmesi hedeflenmiştir. Buna göre, toplam 1 838 000 yeni konutun plan süresince üretilmesi gerektiği belirlenmiştir. Konut yatırımları için 33.5 trilyon TL'lık bir ödenek ayrılması gereğine işaret edilmiş ve bunun toplam yatırımlar içinde yüzde 21.5'i geçmemesi amaçlanmıştır.

Konut açısından ortaya koyulan ilkeler ve belirlenen politikalar konut talebinin karşılanması amacıyla finansman boyutunda yoğunlaşmıştır. Konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması, konut sektörü yatırımlarının yerleşme hedefleriyle bütünlük içinde gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Kamu sübvansiyonlarında konutsuz kimselere ve alt gelir gruplarına öncelik verilmesi istenmiş, bu çerçevede, sosyal konutlara ağırlık verilmesi ve konut alanlarının küçültülmesi yönünde politikalar belirlenmiştir. Planda Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel kullanımının sağlanması ve Fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının artırılması amaçlanmıştır. Bu politikadan enflasyon, gelir dağılımı bozukluğu ve arsa spekülasyonu gibi etkilerin bulunduğu bir ortamda oluşan yüksek rantlar nedeniyle yararlı sonuçlar beklenmeyebilir. Fondan sağlanacak kaynakların artırılması yerine konut maliyetlerinin azalmasını sağlamak veya yükselmesini önlemek açısından fiyat istikrarına ulaşılması daha anlamlı olabilir. Planda belediyelerin alt gelir grupları öncelikli olmak üzere, kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak düzenlemeleri yapmaları, belli alanları konut arsası olarak belirleyip altyapı sağlamaları ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "kendi evini yapana yardım" programı çerçevesinde konut projeleri hazırlamaları önerilmiştir.

Ayrıca planda konutun çevresi ile bir bütünlük oluşturduğu dikkate alınmış, konut tasarımı ve çevresel özelliklerin yükseltilmesine yönelik çabalara işaret edilmiştir. Konut kesimindeki yatırımlarla, kentlerin gelişme ve yerleşim amaçları arasındaki yakınlığın önemine işaret edilmesi, konut talebinin çevresel etkenlere bağlılığı açısından önemlidir. Konutların inşaat ve kullanımında tasarruf sağlanması bakımından, yerel yapı



malzemelerinin kullanılması, iklim şartlarının dikkate alınması, savurganlığı azaltan projelerin ve teknolojilerin teşvik edilmesi konuta ilişkin öneriler arasındadır. Ayrıca deprem bölgelerindeki uygulamalarda, depreme dayanıklı bina yapımına uygun teknolojilerin belirlenmesi ve tüm yapılarda bu teknolojilerin kullanılması istenmiştir. Deprem, konut talebini, özellikle tercihler ve zevkler yönünden etkileyerek, talep için psikolojik boyutlar ortaya koymaktadır. Konutun depreme dayanıklı olup olmadığı, müteahhitinin kim olduğu, konutun bulunduğu bölgede zeminin sağlam olup olmadığı, konutun gerçekleşen bir depremden etkilenip etkilenmediği gibi hususlar, konut talebinde bulunan kişilerin değerlendirmeleri kapsamındadır. Hatta yıkılan konutlar karşısında, mal kayıpları yaşanmasına paralel olarak psikolojik bakımdan konut talebi olumsuz etkilenebilir. Bu nedenle, depreme dayanıklı konut yapımı ile konut talebinin canlı tutulabilmesi, en azından azalmaması sağlanabilir.

#### **4.8. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000)**

Bu plan döneminde, toplam 2 540 000 yeni konuta ihtiyaç duyulacağı tahmin edilmiştir. Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, kamuya ek maliyet getirmeyecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Burada küçük tasarrufların kullanılması ve sermaye piyasasının gelişimine yönelik kurumsal mekanizmaların işlenmesinin, konut talebi yönünden önemine işaret edilmiştir.

Kalkınmada öncelikli yörelerde geliştirilecek projelerle, konut üretiminin hızlandırılması amaçlanmıştır. Doğal afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde çalışmalar yapılması, konut teknolojisindeki gelişmelerin desteklenmesi ve yaygın kullanılması, konut sayımının yapılması, periyodik duruma getirilmesi ve konutla ilgili mevcut verilerin güncelliği için bir Konut Bilgi Bankası kurulması düşünülmüştür.

Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamaların bir bütünlük içinde ele alınması ve merkezi yönetimle yerel yönetimler arasındaki koordinasyonla yürütülmesi hedeflenmiştir (RESMÎ GAZETE, 1995, s.150). Kentlerdeki yerleşme düzeni ve altyapı uygunluğu tercihleri değiştirerek konut talebini etkilemektedir. Özellikle arsa faktörünün de konut maliyetlerine yansımalarıyla fiyatlarda yaşanan gelişmeler, talep edilen konut miktarını değiştirmektedir.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### EKONOMETRİK YÖNTEM ve VERİ SETİ

#### 5.0. Ekonometrik Yöntem

Bu bölümde, Türkiye'de 1964-1997 döneminde, konut talebini etkileyen makroekonomik değişkenlerin belirlenmesi amacıyla kullanılacak olan ekonometrik teknikler ve veri seti tanıtılmıştır. Öncelikle analizlerde kullanılacak serilerin istatistiksel özelliklere uygun olmaları için durağanlık şartı aranmış ve bunun için de model çözüm öncesi durağanlık testleri yapılmıştır. Bu çerçevede, Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) ve Phillips-Perron (PP) birim kök testleri gerçekleştirilmiştir. Koşulan ADF regresyonlarında, bağımlı değişken gecikme uzunlukları Akaike Bilgi Kriteri (AIC) vasıtasıyla belirlenmiştir. Talep edilen konut miktarı ile kendisini oluşturacak olan konut talep denkleminin açıklayıcı değişkenleri arasında olası uzun dönem ilişkilerinin olup olmadığını belirlemek amacıyla iki aşamalı Engle-Granger ko-entegrasyon test yöntemi ayrıca uygulanmıştır.

#### 5.1. Zaman Serilerinde Durağanlık

Zaman serileri kullanılan regresyon analizlerinde, kullanılacak serilerin istatistiksel özellikler bakımından uygun olmaları gerekir. Durağan olma veya olmama özelliği zaman serilerine ilişkin en önemli unsurlardır. Stokastik veya tesadüfi bir trendin varlığından dolayı zaman serileri, durağanlık özelliği göstermeyebilir. Serinin sabit uzun dönem ortalaması etrafında dalgalanması, zamana bağlı olmayan sabit varyans özelliğine sahip olması ve serinin iki değer arasındaki kovaryansının zamana değil, iki zaman dilimi arasındaki mesafeye bağlı olması, durağanlık şartının içeriğini oluşturmaktadır. Buna göre, durağan serilerin ortalaması, varyansları ve otokovaryansları zamandan bağımsızlık özelliği gösterirler. Kısaca, aşağıdaki şartların hepsi, stokastik bir süreç içerisinde olduğu varsayılan  $Y_t$  serisinin bütün  $t$  değerleri için sağlanıyorsa söz konusu  $Y_t$  serisi, durağan bir seri olarak kabul edilir

1.  $E(Y_t) = \mu$

2.  $E[(Y_t - \mu)^2] = \chi(0)$

$$3. E[(Y_t - \mu)(Y_{t-s} - \mu)] = \chi(s) \quad s = 1, 2, \dots$$

Verilen bu şartlar aslında zayıf ya da kovaryans durağanlık şartlarıdır. Bu şartların ifade ettiği husus, sabit ortalama, sabit varyans ve  $Y$ 'nin iki değeri arasındaki kovaryansın bizzat zamanla değil sadece iki zaman değeri arasındaki mesafeye bağlı olmasıdır. Dolayısıyla, serinin ortalaması, varyansı ve otokovaryansları zamandan bağımsızdır.

Zaman serilerinin durağanlık özelliğine sahip olması durumunda, herhangi bir şokun etkisinden sonra seriler, kendilerinin uzun dönem ortalamalarına dönerler. Durağan olmayan seriler ise, kalıcı bileşimleri kapsamakta olup, ortaya çıkan herhangi bir şoktan sonra uzun dönem ortalamalarına dönmeme özellikleri taşımaktadır. Zamana bağlı olarak değişen ortalama ve varyansa sahip olan bu serilerde, geçici şokların etkileri sürekli olmakta, zaman sonsuza gittikçe sonsuza giden varyans ortaya çıkmaktadır.

Regresyon analizlerinde, durağan olmayan serilerin kullanımıyla genellikle sahte regresyon yapısı oluşmaktadır. Buna göre, gerçeğe uygun olmayan regresyon sonuçlarıyla karşılaşmaktadır. Değişkenler arasında hiçbir ilişki bulunmamasına rağmen, regresyon denkleminde ilişkin parametreler anlamlı  $t$  ve  $F$  istatistiklerine sahip olabilir. Ayrıca regresyon denklemi yüksek  $R^2$  değerleri içerebilir. Bu nedenlere bağlı olarak, ekonometrik analizlerin yapıldığı değişkenler arasındaki ilişkilerin anlamlılığı bakımından, serilerin durağanlık şartını sağlamış olmaları önemli görülmektedir. Zaman serilerinin en belirgin özelliklerinden birisi olan, durağanlık şartının analiz edilmesi, gerçek regresyon sonuçlarına ulaşabilmek için gereklidir.

Literatürde fark alma ve trendden arındırma uygulamaları, durağan olmayan serilerin durağanlaştırılması için kullanılmaktadır. Bu çalışmada, fark alma yöntemi kullanılarak konut talebinin analizi yapılmıştır. Genellikle  $I(0)$ , serinin seviyesinde durağan olduğunu göstermek için kullanılırken  $I(1)$ , zaman serisinin birinci farkının alınması ve serinin durağan bulunması durumunda kullanılmakta ve serinin birinci farkında durağan olduğunu açıklamaktadır. Durağan olmayan serinin  $d$  kez farkının alınmasıyla seri durağan oluyorsa, bu seri  $d$ 'inci farkında durağan olarak değerlendirilir ve  $I(d)$  ile gösterilir. Bir veya daha yukarı dereceden durağan seriler, seviyesinde durağan olmayan serilerdir.

Zaman serilerinin durağanlık analizi, serilerin birim kök içerip içermediğinin araştırılmasıyla yapılmaktadır. Bu çalışmada, Türkiye'de talep edilen konut miktarı ile belirleyicisi olan değişkenlere ilişkin serilerin incelenmesi açısından, Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) ve Phillips-Perron (PP) birim kök testleri kullanılmıştır.

### 5.1.0. Genişletilmiş Dickey-Fuller Birim Kök Testi

Dickey ve Fuller, zaman serilerinin durağanlıklarını analiz etmek için, üç farklı regresyon modeli kullanarak bu testi uygulamışlardır. Sabitsiz ve trendsiz, sabitli fakat trendsiz ve hem sabitli hem de trendli modellerden oluşan ADF regresyonları aşağıdaki gibi gösterilebilir;

$$\Delta Y_t = \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=1}^k \beta_i \Delta Y_{t-i} + \varepsilon_t \quad (1)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=1}^k \beta_i \Delta Y_{t-i} + \varepsilon_t \quad (2)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \gamma Y_{t-1} + \alpha_1 \text{trend} + \sum_{i=1}^k \beta_i \Delta Y_{t-i} + \varepsilon_t \quad (3)$$

Bu regresyon denklemlerinde  $Y_t$ , durağanlık testine konu olan değişkeni,  $\Delta$ , fark operatörünü,  $\varepsilon_t$ , bağımsız ve tesadüfi dağılım gösteren hata terimlerini açıklamaktadır.  $\sum_{i=1}^k \beta_i \Delta Y_{t-i}$  otokorelasyon sorununun giderilmesi için eklenmiş bağımlı değişken gecikmelerini,  $k$  ise hata terimlerinin beyaz gürültülü olması için gerekli olan optimal gecikme uzunluğunu göstermektedir. Daha önce bahsedildiği gibi, optimal gecikme değerinin hesaplanması için, Akaike Bilgi Kriteri (AIC) kullanılmıştır.

Zaman serileriyle yapılan ekonometrik analizlerde, bağımlı ve bağımsız değişkenler arasındaki ilişkiler çoğunlukla eş anlı olmayıp, bağımlı değişkenin bağımsız değişkendeki değişime verdiği tepki gecikmeli olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, bağımlı değişken gecikmelerinin hangi uzunlukta kullanılacağı, çeşitli kriterle belirlenebilir. Bu çalışmada, AIC kriterlerine yer verilmektedir. Buna göre, belirli bir maksimum gecikme dikkate alınarak, her bir gecikme için AIC değerleri hesaplanır. Bu değerlerin en küçüğüne karşılık

gelen gecikme, söz konusu değişken için optimal gecikme uzunluğunu göstermektedir. AIC değerlerinin hesaplanması ise, aşağıdaki formül kullanılmaktadır.

$$AIC = n \cdot \log(\sum \varepsilon^2) + 2k$$

Burada  $n$ , gözlem sayısını,  $k$  parametre sayısını  $\varepsilon$  ise hata terimlerini göstermektedir. Yukarıdaki üç denklemde de yer alan  $\gamma$  katsayısının, negatif ve istatistiksel olarak sıfırdan farklı olması,  $Y_t$  serisinin birim kök içermemesi anlamına gelmektedir. Bu durum, aynı zamanda söz konusu serinin durağan olması demektir.  $\gamma$  katsayısının sıfırdan farklı olması ise,  $Y_t$  serisinin birim kök içermesiyle açıklanır.  $\gamma = 0$  şeklinde ifade edilen  $H_0$  hipotezinin testinde  $\gamma$  için hesaplanan  $t$  istatistiği ( $t_{hes}$ ), Dickey-Fuller tablo kritik değeri ( $t_c$ ) ile karşılaştırılır. Buna göre,  $|t_{hes}| > |t_c|$  ise,  $H_0$  hipotezinin reddine ve  $Y_t$  serisinin durağan olduğuna karar verilir.  $|t_{hes}| < |t_c|$  olması durumunda,  $H_0$  hipotezi reddedilmemekte,  $Y_t$  serisi durağan olmayıp birim kök içermektedir.

### 5.1.1. Phillips-Perron Birim Kök Testi Analizi

Konut talebine ilişkin zaman serilerinin durağanlık analizinde, ikinci yöntemi olarak Phillips-Perron birim kök testi kullanılmıştır. Hata terimlerinin, bağımsız ve sabit varyanslı tesadüfi değerler içerdiği varsayılan ADF testlerinden PP testlerinin farklılığı, bu varsayımların nispeten hafifletilmesidir. Bu testte, hata terimlerinin daha az kısıtlı ve aralarında zayıf bağımlılık olduğu noktasından hareket edilmektedir.

PP testi, ADF durağanlık analizinde olduğu gibi, sabitsiz ve trendsiz, sabitli fakat trendsiz ve hem sabitli hem de trendli olmak üzere üç farklı regresyon denklemi kullanılmaktadır. Bunlar şöyle gösterilebilir;

$$\Delta Y_t = \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=1}^k \beta_i \Delta Y_{t-i} + \varepsilon_t \quad (4)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=1}^k \beta_i \Delta Y_{t-i} + \varepsilon_t \quad (5)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \gamma Y_{t-1} + \alpha_1 \left( \text{trend} - \frac{T}{2} \right) + \sum_{i=1}^k \beta_i \Delta Y_{t-i} + \varepsilon_t \quad (6)$$

Denklemlerde yer alan  $\varepsilon_t$ , beklenen değeri sıfır olan ve aralarında zayıf bağımlılık bulunan hata terimlerini, 6 numaralı denklemdeki T ise, gözlem sayısını göstermektedir. PP testlerindeki k değerleri, Newey-West'e göre 3 olan optimal gecikme uzunluğunu göstermektedir.

## 5.2. Ko-Entegrasyon İlişkisi

Durağan olmayan serilerin durağanlaştırılması için genellikle serilerin devresel farkları alınmaktadır. Bu işlemle birlikte bu serilerin sahip oldukları stokastik trend, fark alma işlemi ile birlikte yok edilebilmektedir. Bu durum sadece serinin taşıdığı kısa dönemli şokların etkilerinin değil, aynı zamanda uzun dönemli ilişkilerin de ortadan kalkmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla fark alma işlemi ile durağanlaştırılmış seriler arasındaki regresyon analizlerinde, uzun döneme ait tüm bilgilerin yok edilmesi nedeniyle herhangi bir uzun dönem ilişkisi vermeyecektir.

Fakat fark alma işlemi ile birlikte serinin taşıdığı uzun döneme ilişkin bilginin kaybolması nedeni ile uzun dönem ilişkilerinin incelendiği ko-entegrasyon testlerine serilerin seviyedeki değerleri ile bakılmaktadır. Bu durum, değişken serilerini etkileyen kalıcı dışsal şoklara rağmen, seriler arasında uzun dönemli denge ilişkisini ifade etmektedir. Durağan olmayan iki serinin taşıdığı stokastik trendlerin birlikte hareket etmesi durumunda bu seriler, uzun dönem denge ilişkisine sahip olabilmektedir. Bu durumda seriler birbirinden bağımsız olarak hareket edememektedir. Buradan da anlaşıldığı gibi değişkenler arasında ko-entegrasyon ilişkisinin incelenebilmesi için, bu değişkenlere ait serilerin stokastik bir trende sahip olmaları başka bir ifade ile birim kök içermeleri veya durağan olmamaları gerekmektedir.

Dolayısıyla zaman serileri arasındaki regresyonun yanıltıcı olmaması ve ko-entegrasyon ilişkisinin var olması için bu serilerin aynı seviyede, birinci veya daha yüksek seviyelerinde durağan olmaları gerekmektedir. Eğer seriler seviyelerinde durağan iseler ko-entegrasyon ilişkisinin incelenmesi mümkün değildir. Eğer serilerin farklı seviyelerde durağan oldukları bulunmuşsa, bu serilerin ko-entegre olmadıkları sonucuna varılabilir.

Literatürde iktisadi değişkenler arasında uzun dönem ilişkisinin tespitinde yaygın olarak kullanılan ko-entegrasyon test yöntemlerinden biri, iki aşamalı Engle-Granger ko-



entegrasyon yöntemidir. Çalışmada kullanılan bu ko-entegrasyon yönteminin işleyiş şekli aşağıda verilmiştir.

### İki Aşamalı Engle-Granger Ko-Entegrasyon Yöntemi

İki aşamalı Engle-Granger testinde aynı seviyede ve birinci veya daha yüksek farklarında durağan olan iki değişken arasında uzun dönem ilişkisi incelenmektedir. Aralarında ko-entegrasyon ilişkisinin olup olmadığını incelemek istenen değişkenlerin X ve Y olduklarını düşünelim. Engle-Granger yaklaşımına göre, bu değişkenler birbiri üzerine koşularak hata terimleri elde edilir.

$$X_t = \alpha_0 + \alpha_1 Y_t + \varepsilon_{1t} \quad (7)$$

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 X_t + \varepsilon_{2t} \quad (8)$$

Engle-Granger ko-entegrasyon testi (7) ve (8) regresyonlarından biri kullanılarak yapılabilmektedir. Bu regresyonlardan biri tahmin edilerek  $\varepsilon_t$  hata terimleri elde edilir.  $\varepsilon_t$  serisini durağan olup olmadığı DF veya ADF testleri kullanılarak belirlenir. Bu çalışmada  $\varepsilon_t$  serisinin durağanlığına ADF testi kullanılarak bakılmıştır. Bunlar aşağıdaki gibidirler.

$$\Delta \varepsilon_t = \alpha_0 + \gamma \varepsilon_{t-1} + \sum_{i=1}^n \beta_i \Delta \varepsilon_{t-i} + u_t \quad (9)$$

9. denklem sonucunda  $\varepsilon_t$  serisinin durağan bulunması Y ve X serilerin entegre oldukları demektir ki, bu da aynı serilerin uzun dönem denge ilişkisine sahip oldukları anlamına gelmektedir.  $\varepsilon_t$  serisinin durağan olmaması ise Y ve X değişkenleri arasında ko-entegrasyon ilişkisinin olmaması anlamına gelmektedir.

### 5.3. Veri Seti

Bu çalışmada kullanılan veri seti, TC Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından hazırlanan, 1923-1998 dönemine ilişkin istatistik göstergelerden elde edilmiştir. 1964-1997 dönemini içeren, konut talebini belirleyen makroekonomik değişkenlerin analizi için, yıllık veriler kullanılmıştır. Zaman serileri logaritmik olarak analize katılmıştır. Kullanılan değişkenler aşağıda tanımlanmıştır.

Kullanma amacına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar ile yapılacak yeni ve ilave konutlar bağımlı değişken olarak çalışmada yer almaktadır. Açıklayıcı değişken olarak, kişi başına düşen gelir, fiyatlar, ücretler, nüfus, birim konut maliyetleri, evlenme ve boşanma sayıları kullanılmıştır. Ayrıca kentleşme etkilerinin ortaya koyulabilmesi amacıyla, tarım, sanayi ve hizmetler kesiminde istihdam edilenlerin sayısı da analize katılmıştır. Ücretler, gelir, maliyetler ve fiyatlar yönünden verilerin reel dönüşümü yapılmıştır.

Y1: Kullanma amacına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar

Y2: Kullanma amacına göre yapılacak yeni ve ilave konutlar

KBDG: Kişi başına düşen gelir

P: Tüketici fiyat endeksi

W: Ücretler

NÜF: Nüfus

RMAL: Reel konut birimi ortalama maliyeti

ES: Evlenme sayısı

BS: Boşanma sayısı

N1: Tarımda istihdam edilenler

N2: Sanayide istihdam edilenler

N3: Hizmetler kesiminde istihdam edilenler

#### 5.4. Veri Setine İlişkin Tanıtıcı İstatistikler

	Y1	Y2	KBDG	DLP
Ortalama	57503.47	78225.09	1248.169	-0.333487
Medyan	52765.00	62856.00	1217.702	-0.297287
Maximum	100446.0	135281.0	1837.285	-0.040182
Minimum	6672.000	33381.00	811.0893	-0.723987
Std. Sapma	27227.38	32970.95	264.8805	0.210353
Skewness	0.125076	0.553784	0.312859	-0.222317
Kurtosis	1.944176	1.647382	2.315333	1.742997
Jarque-Bera	1.667897	4.329733	1.218747	2.444415
Olasılık	0.434331	0.114765	0.543691	0.294579
Gözlem Sayısı	34	34	34	33

	<b>NÜF</b>	<b>LRKBOM</b>	<b>ES</b>	<b>BS</b>
Ortalama	45873.41	3.990494	103.4500	17786.35
Medyan	44989.50	3.771838	101.7000	15653.50
Maximum	62510.00	6.530271	120.6000	32717.00
Minimum	30391.00	1.955418	90.90000	9568.000
Std. Sapma	10020.02	1.496380	8.408086	6966.770
Skewness	0.099479	0.320231	0.269232	0.646627
Kurtosis	1.674419	1.673930	1.868590	1.980284
Jarque-Bera	2.545393	3.072259	2.224211	3.842461
Olasılık	0.280075	0.215212	0.328866	0.146427
Gözlem Sayısı	34	34	34	34

	<b>N1</b>	<b>N2</b>	<b>N3</b>	<b>RW</b>
Ortalama	9031.206	2378.618	4383.059	1086.082
Medyan	8956.500	2396.000	4327.500	1143.078
Maximum	10053.00	3618.000	7202.000	2129.285
Minimum	8772.000	1159.000	1916.000	262.2442
Std. Sapma	282.0919	710.0654	1640.340	539.6557
Skewness	2.323288	-0.162192	0.128136	0.208392
Kurtosis	7.940798	1.855771	1.674150	2.203413
Jarque-Bera	65.16972	2.003854	2.583367	1.111358
Olasılık	0.000000	0.367171	0.274808	0.573683
Gözlem Sayısı	34	34	34	33

## ALTINCI BÖLÜM

### 6. BULGULAR

Çalışmanın bu bölümünde önce tipik bir konut denkleminde yer alması gereken değişkenlerin durağanlık sonuçları değerlendirilmiş ve ardından durağanlık test sonuçlarına göre oluşturulacak alternatif konut talep denklemlerinin tahminlerine yer verilmiştir. Çalışmada kullanılacak olan değişkenlerin, durağanlık test sonuçları tablo 1-4'de verilmiştir.

Tablo 1, beşinci bölümde verilmiş olan sadece sabit için ADF durağanlık test sonuçlarını vermektedir. Tablonun ikinci sütunu test aşamasında kullanılan optimal gecikme uzunluğunu göstermektedir. Daha önce belirtildiği gibi, bu ve diğer ADF modellerinde optimal gecikme uzunluğu Akaike Bilgi Kriterine göre seçilmiştir. Akaike Bilgi Kriterinde maksimum gecikme uzunluğu 5 olarak alınmıştır. Tablonun üçüncü sütunu belirlenen optimal gecikme uzunluğu altındaki Akaike istatistik değerini, son sütun ise hesaplanan ADF-t istatistiklerini vermektedir. Tablonun ilk kısmı, değişkenlerin logaritmik seviyelerini, ikinci alt kısmı birinci farklarının durağanlık testlerini sunmaktadır. Tablo 1'in son sütununa göre, sanayide istihdam edilenler (N2) ile hizmetler kesiminde istihdam edilenler (N3) dışındaki tüm değişkenlerin seviyelerinde durağan olmadıkları sonucu elde edilmiştir. Ne var ki, bu modelin trend değişkenini dışarıda bırakması, söz konusu iki değişkenin durağanlığı hakkında bazı şüphelerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Tablo 2 ise, beşinci bölümde verilmiş olan sabit ve trend için ADF durağanlık test sonuçlarını özetlemektedir. Bu modelin birinci modelden farkı, trend değişkenini dikkate almış olmasıdır. Burada, bağımlı değişkenleri gösteren tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar ile yapılacak yeni ve ilave konutların (Y1 ve Y2) her ikisi ile reel konut birimi ortalama maliyeti (RMAL) ve evlenme sayısı (ES) değişkenlerinin, seviyelerinde durağan oldukları görülmektedir. Birinci devresel farklarda ise, nüfus (NÜF) ve tarımda istihdam edilenlerin (N1) dışındaki tüm serilerin durağan oldukları anlaşılmaktadır.

İki tablonun bir özeti olarak, çalışmada kullanılan serilerden N1 dışındaki serilerin seviyelerinde durağan olmadıkları, NÜF dışındaki değişkenlerin ise birinci devresel farklarında durağan oldukları anlaşılmaktadır. Yani, N1'in seviyesinde, NÜF'un ikinci devresel farklarında durağan oldukları anlaşılmaktadır.

**Tablo 1:**  
**ADF Durağanlık Test Sonuçları (Sadece Sabit)**

Değişken	Optimal Gecikme Uzunluğu	Akaike İstatistiği	ADF-t İstatistiği
LY1	3	-4.46	-1.906
LY2	1	-4.28	-1.466
LKBDG	0	-6.53	-0.505
LP	1	-4.416	2.381
LW	1	-4.41	-1.957
LNÜF	2	-13.20	-2.101
LRMAL	0	-4.21	-0.325
LES	4	-7.95	0.210
LBS	0	-5.07	0.473
LN1	5	-7.82	-0.612
LN2	1	-6.92	-3.041*
LN3	3	-7.95	-3.102**
DLY1	2	-4.48	-3.998***
DLY2	1	-4.27	-3.753***
DLKBDG	1	-6.51	-4.208***
DLP	0	-4.299	-1.558
DLW	0	-4.35	-3.546**
DLNÜF	0	-13.12	-0.467
DLRMAL	1	-4.26	-5.590***
DLES	5	-8.47	-3.853***
DLBS	0	-5.10	-6.979***
DLN1	4	-7.87	-1.701
DLN2	0	-6.71	-6.590***
DLN3	2	-7.70	-2.856*

Not: \*, \*\* ve \*\*\* üst indisleri sırasıyla, 0.10, 0.05 ve 0.01 düzeyinde anlamlılığı gösterir.

**Tablo 2:**  
**ADF Durağanlık Test Sonuçları (Sabit ve Trend)**

Değişken	Optimal Gecikme Uzunluğu	Akaike İstatistiği	ADF-t İstatistiği
LY1	2	-4.70	-4.213**
LY2	1	-4.46	-3.224*
LKBDG	0	-6.61	-2.212
LP	1	-4.51	-0.839
LW	1	-4.40	-1.892
LNÜF	1	-13.14	-0.861
LRMAL	2	-4.48	-3.043
LES	5	-8.75	-5.446***
LBS	1	-5.40	-3.232*
LN1	5	-7.85	-1.037
LN2	1	-6.90	-1.749
LN3	3	-7.89	-0.515
DLY1	2	-4.42	-3.514*
DLY2	1	-4.21	-3.686**
DLKBDG	0	-6.45	-5.872***
DLP	0	-4.545	-3.696**
DLW	0	-4.34	-3.789**
DLNÜF	1	-13.20	-2.322
DLRMAL	1	-4.24	-5.715***
DLES	0	-7.94	-6.215***
DLBS	0	-5.15	-7.462***
DLN1	4	-7.87	-2.098
DLN2	0	-6.86	-7.636***
DLN3	2	-7.94	-4.405**

Not: \*, \*\* ve \*\*\* üst indisleri sırasıyla, 0.10, 0.05 ve 0.01 düzeyinde anlamlılığı gösterir.

Tablo 3 ve 4 sırasıyla sadece sabit ile sabit ve trendden oluşan Phillips-Perron durağanlık test sonuçlarını göstermektedir. Bu testte gecikme 3 olarak alınmıştır. Trend değişkeninin dışarıda bırakıldığı model sonuçlarına göre, yapılacak yeni ve ilave konutlar, kişi başına düşen gelir, fiyatlar, reel ücret, reel konut birim ortalama maliyeti, evlenme



sayısı ve boşanma sayısı serilerinin birinci devresel, diğerlerinin ise, seviyelerinde durağan oldukları sonucuna varılmıştır. Trend değişkeninin yer aldığı ikinci modele göre ise, Y1 ve N1'in seviyelerinde, NÜF değişkeni dışındakilerin ise, birinci devresel farklarında durağan oldukları görülmektedir.

**Tablo 3:**  
**Sadece Sabit için Phillips-Perron Durağanlık Test Sonuçları (Gecikme 3)**

Değişken	Akaike İstatistiği	PP-t İstatistiği
LY1	-4.27	-5.031 <sup>***</sup>
LY2	-4.06	-1.665
LKBDG	-6.53	-0.469
LP	-4.258	-6.634
LW	-4.38	-2.200
LNÜF	-12.04	-4.157 <sup>***</sup>
LRMAL	-4.21	-0.027
LES	-7.79	0.665
LBS	-5.07	0.749
LN1	-7.18	-3.051 <sup>**</sup>
LN2	-6.87	-2.885 <sup>*</sup>
LN3	-7.82	-4.413 <sup>***</sup>
DLY1	-4.21	-6.612 <sup>***</sup>
DLY2	-4.27	-3.473 <sup>**</sup>
DLKBDG	-6.51	-5.964 <sup>***</sup>
DLP	-4.30	-1.304
DLW	-4.35	-3.572 <sup>**</sup>
DLNÜF	-13.12	-0.709
DLRMAL	-4.18	-5.298 <sup>***</sup>
DLES	-7.89	-5.702 <sup>***</sup>
DLBS	-5.10	-6.870 <sup>***</sup>
DLN1	-6.86	-4.010 <sup>***</sup>
DLN2	-6.71	-6.516 <sup>***</sup>
DLN3	-7.54	-6.003 <sup>***</sup>

Not: \*, \*\* ve \*\*\* üst indisleri sırasıyla, 0.10, 0.05 ve 0.01 düzeyinde anlamlılığı gösterir.

**Tablo 4:**  
**Sabit ve Trend için Phillips-Perron Durağanlık Test Sonuçları (Gecikme 3)**

Değişken	Akaike İstatistiği	PP-t İstatistiği
LY1	-4.65	-7.009***
LY2	-4.05	-2.335
LKBDG	-6.61	-2.279
LP	-4.44	-0.520
LW	-4.32	-1.571
LNÜF	-12.33	1.557
LRMAL	-4.44	-2.897
LES	-8.15	-3.199
LBS	-5.27	-2.605
LN1	-7.18	-3.314**
LN2	-6.86	-1.814
LN3	-7.78	-0.782
DLY1	-4.24	-6.751***
DLY2	-4.21	-3.383**
DLKBDG	-6.45	-5.870***
DLP	-4.55	-3.597**
DLW	-4.34	-3.806**
DLNÜF	-13.18	-2.045
DLRMAL	-4.14	-5.376***
DLES	-7.94	-6.214***
DLBS	-5.14	-7.357***
DLN1	-6.80	-3.725**
DLN2	-6.86	-7.546**
DLN3	-7.91	-8.657***

Not: \*, \*\* ve \*\*\* üst indisleri sırasıyla, 0.10, 0.05 ve 0.01 düzeyinde anlamlılığı gösterir.

LY1: Kullanma amacına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar logaritması

LY2: Kullanma amacına göre yapılacak yeni ve ilave konutlar logaritması

LKBDG: Kişi başına düşen gelir logaritması

D: Fark operatörü

- LP: Tüketici fiyat endeksi logaritması  
 LW: Reel ücretler logaritması  
 LNÜF: Nüfus logaritması  
 LRMAL: Reel konut birimi ortalama maliyeti logaritması  
 LES: Evlenme sayısı logaritması  
 LBS: Boşanma sayısı logaritması  
 LN1: Tarımda istihdam edilenlerin logaritması  
 LN2: Sanayide istihdam edilenlerin logaritması  
 LN3: Hizmetler kesiminde istihdam edilenlerin logaritması

Bu çalışmada ilk talep modeli, tek açıklayıcı değişken olarak, kişi başına düşen geliri kapsayacak şekilde oluşturulmuştur. Bu ve diğer modellerde, bağımlı değişken iki şekilde tanımlandığı için, iki ayrı regresyon denklemi tahmin edilmiştir. Bu çalışmada, iki alternatif talep denklemi üzerinde durulmuştur. Modellerdeki birinci regresyon denklemlerinde, bağımlı değişken, tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar (Y1) ikinci regresyonlarda ise yapılacak yeni ve ilave konutlar (Y2) olarak tanımlanmıştır.

Birinci modelin birinci regresyon (Model 1a) sonuçlarına göre, kişi başına düşen gelir (KBDG) ile tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar arasında uzun dönem ilişkisine rastlanmıştır. Denklemin Engle-Granger ko-entegrasyon testine göre ADF-t istatistiği  $-5.044$  olarak bulunmuştur. Bu da söz konusu iki değişken arasında ko-entegrasyon ilişkisinin bulunduğunu göstermektedir. Bu denklemde, kişi başına düşen gelir değişkeninin katsayısı  $2.69$  olarak hesaplanmıştır. Bu katsayı hem işaret, hem de istatistiksel anlamlılık yönünden beklendiği gibi çıkmıştır. Buna göre, konut talebinin gelir elastikiyeti  $2.69$ 'dur. Bu durum, KBDG  $0.10$  arttığında, konut talebi yaklaşık  $0.27$  artmaktadır, şeklinde açıklanabilir. Bağımsız değişken katsayısının pozitif işaretli olması teoriyle uygunluk göstermektedir. Gelir artışının konut talebini artırıcı, gelir azalışının ise konut talebini azaltıcı etkileri, literatürde yapılan çalışmalarla da desteklenmektedir. Ayrıca denklemin açıklayıcı gücü  $0.86$  gibi oldukça yüksek bir değeri içermektedir. Ayrıca, modelce ortaya konan tahmini konut talebi ile hata terimleri şekil 4'te gösterilmiştir. Modelin uygunluğu bu grafikçe de doğrulanmaktadır.

Birinci modelin ikinci regresyon denkleminde (Model 1b), ADF-t istatistiğine göre ise, söz konusu 2 değişken arasında uzun dönem ilişkisi mevcut değildir (-1.855). KBDG değişkeninin katsayısı (1.723), burada da beklendiği gibi, pozitif işaretli ve anlamlı bulunmuştur. Denklemin açıklayıcı gücü yine yeterince yüksek çıkmıştır (0.80). Ne var ki, söz konusu iki değişken arasındaki uzun dönem ilişkisinin olmayışı sonuçların güvenilirliğini zayıflatmaktadır.

### MODEL 1

$$LY_t = \beta_0 + \beta_1 LKBDG_t + \varepsilon_t$$

#### Model 1a:

$$LY_t = -8.366 + 2.698LKBDG_t$$

(1.349) (0.190)  
[-6.198] [14.214]

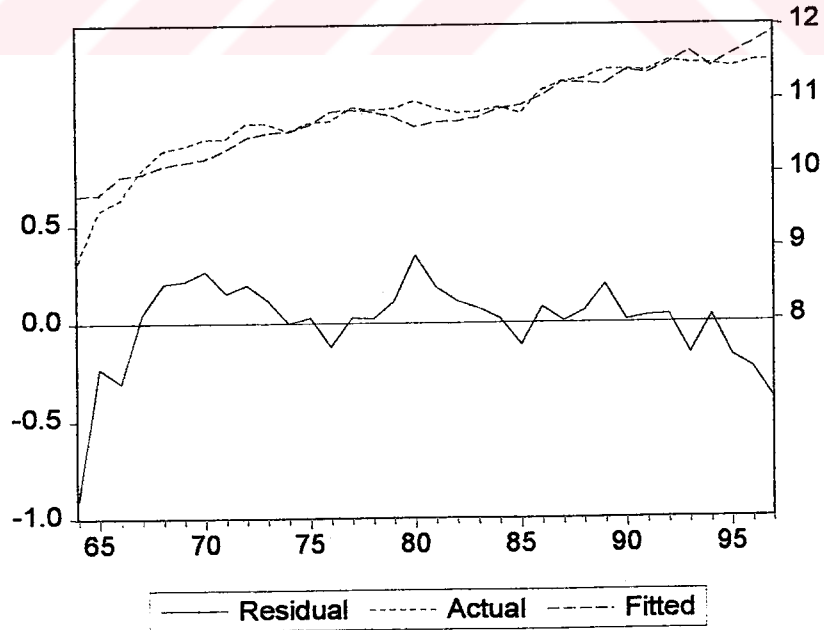
$$R^2 = 0.863$$

$$D.W. = 0.611$$

$$\bar{R}^2 = 0.859$$

$$F = 202.042$$

$$ADF - t = -5.044$$



Şekil 4:  
Model 1a

**Model 1b:**

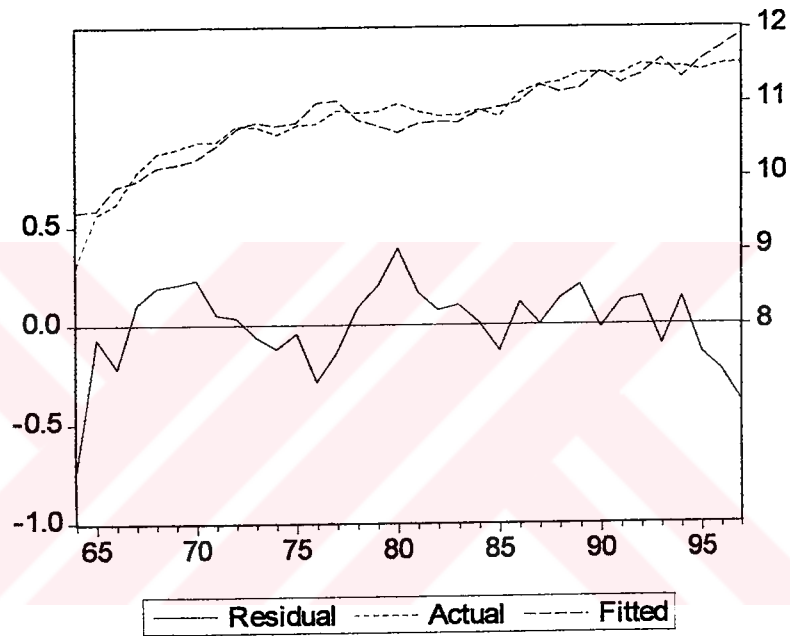
$$LY2_t = -1.060 + 1.723LKBDG_t$$

(1.087) (0.153)  
[-0.975] [11.272]

$$R^2 = 0.799 \quad D.W. = 0.611$$

$$\bar{R}^2 = 0.793 \quad F = 127.058$$

$$ADF - t = -1.855$$



**Şekil 5:**  
**Model 1b**

İkinci modele, birinci modele ilave olarak reel konut birimi ortalama maliyeti (RMAL), açıklayıcı değişken olarak katılmıştır. Bu modelin ilk denkleminde, birinci modelin ilk denkleminde benzer sonuçlar elde edilmiştir. Öncelikle gelir, maliyetler ve talep edilen konut miktarı, uzun dönemde birlikte hareket ediyor. Bu denkleminde de gelir değişkeni katsayısı, pozitif ve anlamlı bulunmuş, ne var ki, birinci modeldekinden biraz daha yüksek bir değere ulaşılmıştır (3.409). Maliyet değişkeni katsayısı ise, beklendiği gibi negatif işaretli ve anlamlı bulunmuştur. Kuşkusuz, konut maliyetlerindeki artış konut talebini azaltıcı etkilerde bulunmaktadır. Söz konusu değişkenin katsayısı -0.509 olarak hesaplanmıştır. Bunun anlamı, reel konut maliyetleri 0.10 değiştiğinde konut talebi ters

yönde yaklaşık olarak 0.05 olarak değişmektedir. Bunun yanında, 0.88 olan denklemin açıklayıcı gücü oldukça yüksek çıkmıştır.

İkinci modelin ikinci denkleminde ADF-t istatistiğinin  $-1.870$  değerine sahip olması söz konusu değişkenler arasında uzun dönem ilişkisinin olmadığını açıklamaktadır.

### MODEL 2

$$LY_t = \beta_0 + \beta_1 LKBDG_t + \beta_2 LRMAL_t + \varepsilon_t$$

#### Model 2a:

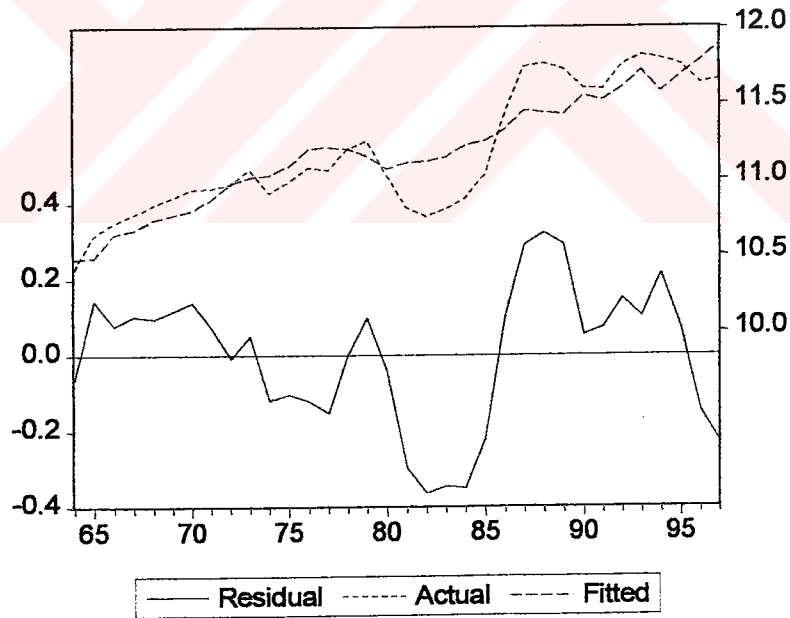
$$LY_{1t} = -11.177 + 3.409 LKBDG_t - 0.509 LRMAL_t$$

(1.731)	(0.348)	(0.215)
[-6.456]	[9.787]	[-2.372]

$$R^2 = 0.884 \quad D.W. = 0.872$$

$$\bar{R}^2 = 0.877 \quad F = 118.433$$

$$ADF - t = -4.695$$



Şekil 6:  
Model 2a

#### Model 2b:

$$LY_{2t} = 0.735 + 1.269 LKBDG_t + 0.325 LRMAL_t$$

(1.440)	(0.290)	(0.179)
[0.510]	[4.380]	[1.820]



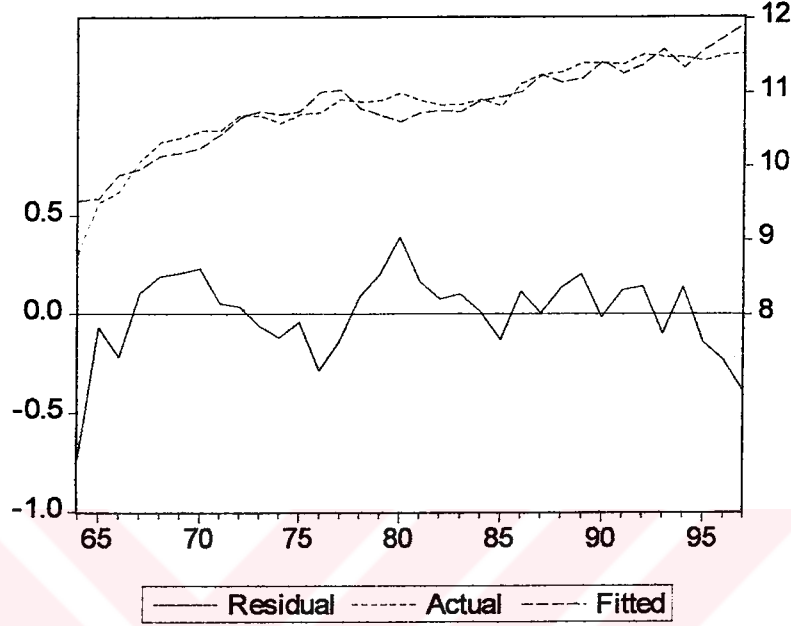
$$R^2 = 0.818$$

$$D.W. = 0.432$$

$$\bar{R}^2 = 0.807$$

$$F = 69.778$$

$$ADF - t = -1.870$$



**Şekil 7:**  
**Model 2b**

Üçüncü model, fiyatlar genel düzeyinin ikinci modele açıklayıcı değişken olarak katılmasıyla oluşturulmuştur. Modelin birinci denkleminde, KBDG ve RMAL değişkenleri beklenen yönde ve teoriye uygunluk göstermektedir. Gelir ve maliyet elastiklikleri 3.8 ve -0.2 olarak hesaplanmıştır. Fiyatlar genel düzeyi (P) değişkeninin katsayısı ise negatif yönlü bulunmuştur. Fiyatlardaki artış, hem konut fiyatlarına ve maliyetlerine yansımakta, hem de kişilerin reel gelirini azaltarak konut talebini olumsuz etkilemektedir. Söz konusu değişkenin katsayısı -0.052 olarak bulunmuştur. Konut talebinin fiyat esnekliğini de gösteren bu değere göre, fiyatlar genel düzeyinde 0.10'luk bir artış, konut talebini yüzde 0.52 azaltmaktadır. Denklem için ADF-t istatistiği -4.847 olarak bulunmuştur. Bu da, söz konusu değişkenler arasında ko-entegrasyon ilişkisinin bulunduğunu göstermektedir. Denklem için açıklayıcı gücü 0.89 gibi oldukça yüksek bir değerdedir.

Ayrıca üçüncü modelin ikinci denkleminde hesaplanan ADF-t istatistiğinin -1.967 olması, değişkenler arasında uzun dönem ilişkisinin bulunmadığını ortaya koymaktadır.

**MODEL 3**

$$LY_t = \beta_0 + \beta_1 LKBDG_t + \beta_2 LRMAL_t + \beta_3 LP_t + \varepsilon_t$$

**Model 3a:**

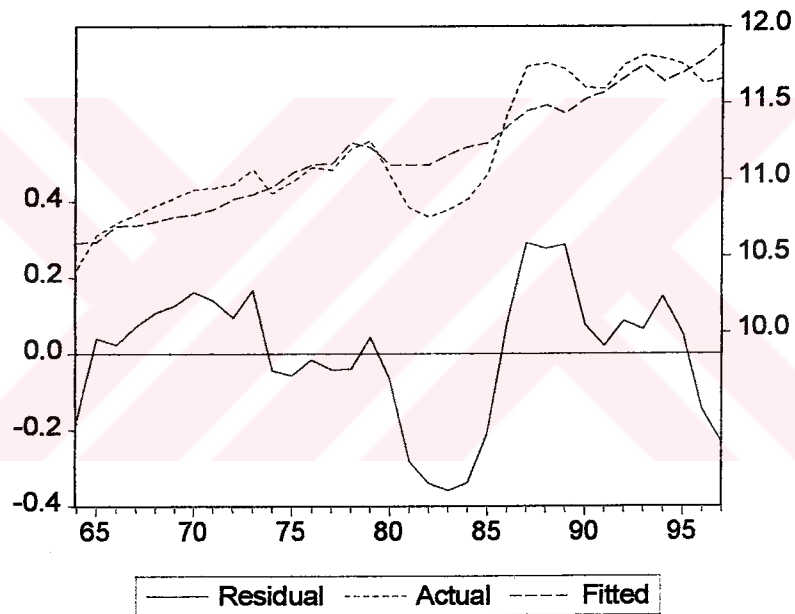
$$LY_{1t} = -14.630 + 3.807 LKBDG_t - 0.242 LRMAL_t - 0.052 LP_t$$

(3.381)	(0.482)	(0.310)	(0.044)
[-4.327]	[7.895]	[-0.782]	[-1.186]

$$R^2 = 0.889 \quad D.W. = 0.945$$

$$\bar{R}^2 = 0.878 \quad F = 80.460$$

$$ADF - t = -4.847$$

**Şekil 8:****Model 3a****Model 3b:**

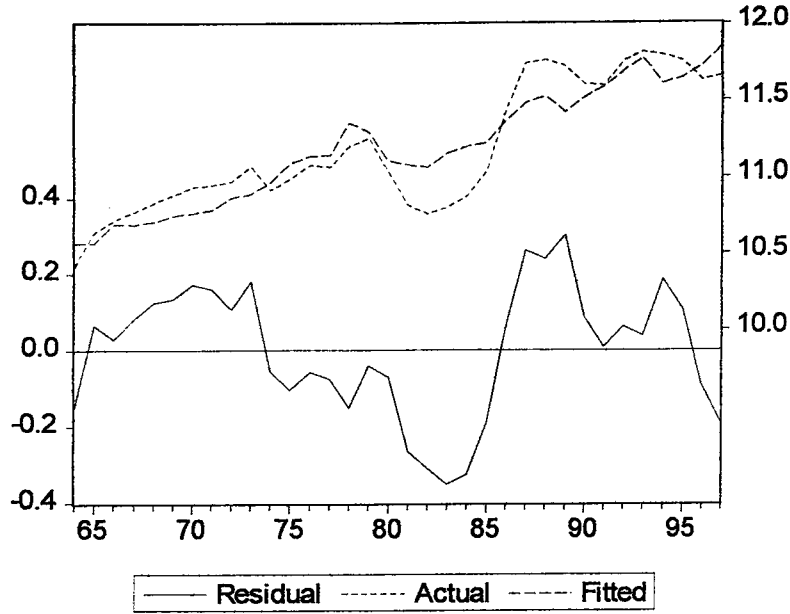
$$LY_{2t} = -2.046 + 1.590 LKBDG_t + 0.540 LRMAL_t - 0.042 LP_t$$

(2.817)	(0.402)	(0.258)	(0.036)
[-0.726]	[3.957]	[2.091]	[-1.147]

$$R^2 = 0.826 \quad D.W. = 0.456$$

$$\bar{R}^2 = 0.808 \quad F = 47.430$$

$$ADF - t = -1.967$$



**Şekil 9:**  
**Model 3b**

Dördüncü model, üçüncü modele açıklayıcı değişken olarak toplam nüfusun (NÜF) eklenmesiyle elde edilmiştir. Modelin birinci denkleminde, nüfus artışıyla talep edilen konut miktarı arasındaki ilişki, pozitif yönlü olup söz konusu değişkenin katsayısı 2.55 olarak bulunmuştur. Buna göre, nüfus artışı talep edilen konut miktarını aynı yönde etkilemektedir. Pozitif işaretli ve istatistiksel anlamlılık içeren bu değişken katsayısına göre, nüfustaki 0.10'luk bir artış konut talebini yüzde 25.5 artırmaktadır. Model içinde yer alan KBDG, RMAL ve P değişkenleri de daha önceki denklemlerdeki gibi beklenen doğrultuda ve teoriyle uyumludur. Şöyle ki, gelir elastikiyet katsayısı 2.15, maliyet elastikiyet katsayısı  $-0.39$  ve fiyat elastikiyet katsayısı  $-0.10$  olarak hesaplanmıştır. Burada, talep edilen konut miktarı nüfusa karşı oldukça hassas bulunmuştur. Nüfustaki 0.10'luk artış, talep edilen konut miktarını yaklaşık 0.26 artırmaktadır. Bunun nedeni, nüfusun geometrik olarak artarak, gelecekteki talep edilen konut miktarının daha hızlı artmasına yol açmasıdır. Denklemin ADF-t istatistiği  $-3.217$  olarak bulunmuştur. Bu da söz konusu değişkenler arasında ko-entegrasyon ilişkisinin varlığını ortaya koymaktadır. Nüfusla tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar arasında uzun dönem ilişkisinin bulunduğu bu denklemin açıklayıcı gücü (0.92), bütün modeller içinde en yükseğidir. Önceki modellerde olduğu gibi, burada da ikinci denklemin ADF-t istatistiğinin mutlak değeri, tablo kritik değerinden düşük çıkmış olup ( $-2.561$ ), söz konusu konut talep

denkleminin uzun dönem itibariyle istikrarlı olmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle, ikinci denklemin yorumuna yer verilmemiştir.

#### MODEL 4

$$LY_t = \beta_0 + \beta_1 LKBDG_t + \beta_2 LRMAL_t + \beta_3 LP_t + \beta_4 LNÜF_t + \varepsilon_t$$

##### Model 4a:

$$LY1_t = -29.046 + 2.153 LKBDG_t - 0.392 LRMAL_t - 0.100 LP_t + 2.554 LNÜF_t$$

(5.257)	(0.652)	(0.273)	(0.040)	(0.773)
[-5.525]	[3.300]	[-1.438]	[-2.473]	[3.303]

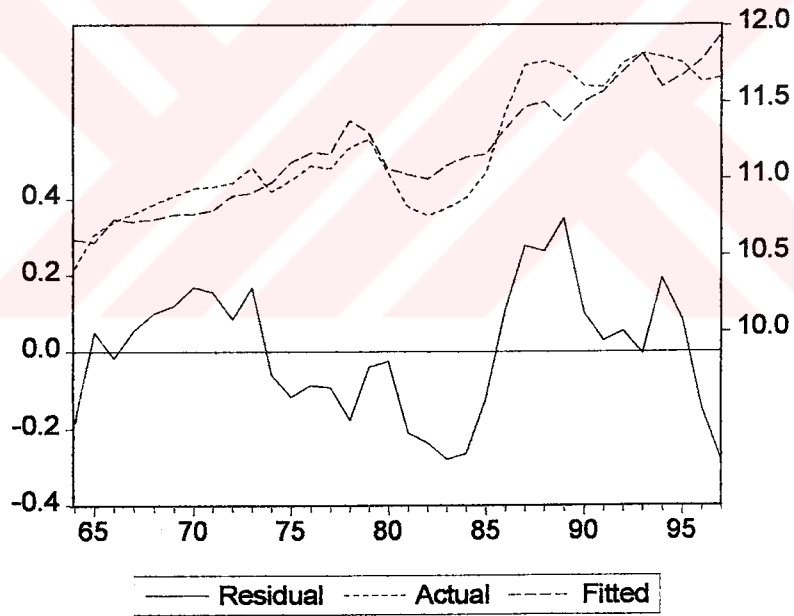
$$R^2 = 0.920$$

$$D.W. = 0.921$$

$$\bar{R}^2 = 0.909$$

$$F = 83.010$$

$$ADF - t = -3.217$$



Şekil 10:

Model 4a

##### Model 4b:

$$LY2_t = 3.213 + 2.193 LKBDG_t + 0.594 LRMAL_t - 0.024 LP_t - 0.932 LNÜF_t$$

(5.001)	(0.621)	(0.259)	(0.038)	(0.736)
[0.642]	[3.534]	[2.293]	[-0.620]	[-1.267]

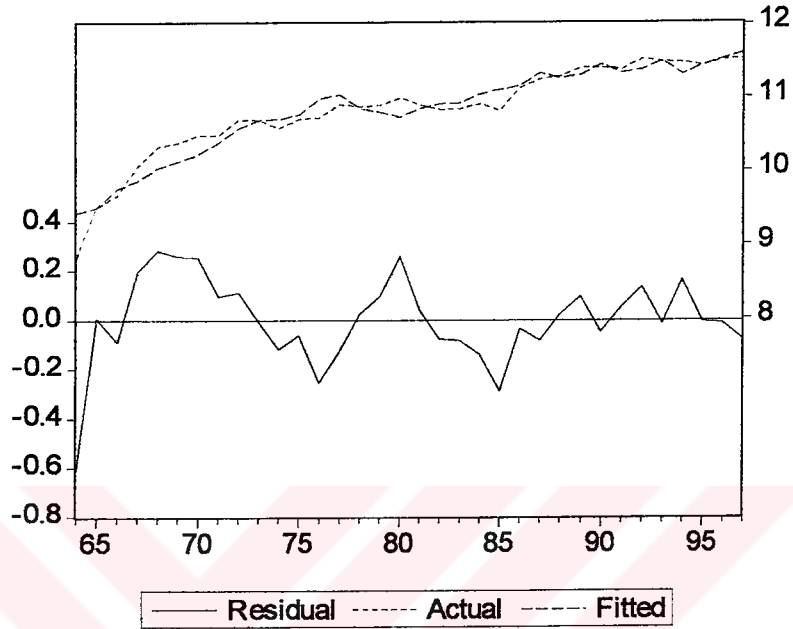
$$R^2 = 0.835$$

$$D.W. = 0.545$$

$$\bar{R}^2 = 0.812$$

$$F = 36.691$$

$$ADF - t = -2.561$$



**Şekil 11:**  
**Model 4b**

Beşinci modelde bağımsız değişkenlere ilave olarak, evlenme sayısı (ES) yer almaktadır. Söz konusu değişkenle Y1 arasındaki ilişki negatif yönlü ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Evlenme sayısındaki artışın konut talebi ile doğrusal yönlü etkileşim içinde olması beklenebilir. Oysa burada ES değişkeni ile konut talebi arasındaki ilişki, mülk konut ve kiralık konut talebi şeklinde iki boyutta ele alınabilir. Buna göre evlenme sayısıyla kiralık konut talebi arasında pozitif, mülk konut talebi arasında ise negatif yönlü etkileşim beklenebilir. Çalışmada mülk konut talebi ile ilgili beklentiler karşılanmaktadır. Şüphesiz evlenme sayısındaki artış, öncelikle, evlenme maliyetlerinin ve yeni bir hane halkı oluşturmanın getirdiği maliyetlerin etkisi altındadır. Bu nedenle, evliliğin ilk dönemlerinde mülk konut edinmeyi güçleştiren önemli etkenler bulunmaktadır. Bu çerçevede aileler genellikle mülk konut yerine kiralık konut talebinde bulunarak, mülk konut talebini daha sonraki dönemlere ertelemektedirler. Modelin birinci ve ikinci denklemlerinde ADF-t istatistikleri sırasıyla  $-2.332$  ve  $-2.414$  olarak bulunmuştur. Bu da

ES ile Y1 ve Y2 arasında uzun dönem ilişkisinin bulunmadığını göstermektedir. Denklem açıklayıcı gücü ise 0.91 gibi oldukça yüksek bir değerdedir.

### MODEL 5

$$LY_t = \beta_0 + \beta_1 LKBDG_t + \beta_2 LRMAL_t + \beta_3 LP_t + \beta_4 LES_t + \varepsilon_t$$

#### Model 5a:

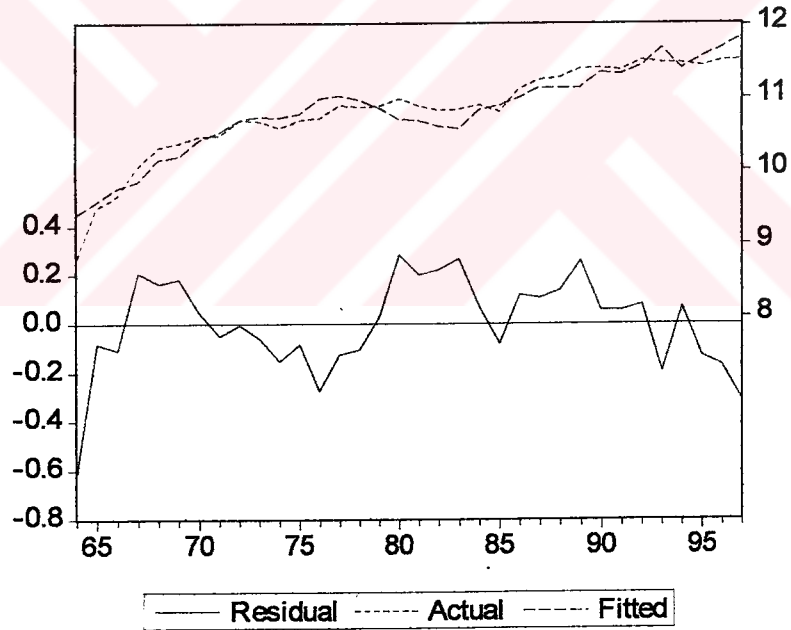
$$LY1_t = 6.135 + 3.151LKBDG_t + 0.177LRMAL_t + 0.037LP_t - 4.076LES_t$$

(9.830)	(0.540)	(0.347)	(0.057)	(1.826)
[0.624]	[5.832]	[0.512]	[0.653]	[-2.232]

$$R^2 = 0.906 \quad D.W. = 0.790$$

$$\bar{R}^2 = 0.893 \quad F = 69.603$$

$$ADF-t = -2.332$$



Şekil 12:  
Model 5a

#### Model 5b:

$$LY2_t = 12.713 + 1.123LKBDG_t + 0.838LRMAL_t + 0.022LP_t - 2.897LES_t$$

(8.377)	(0.460)	(0.295)	(0.049)	(1.556)
[1.518]	[2.439]	[2.837]	[0.444]	[-1.862]



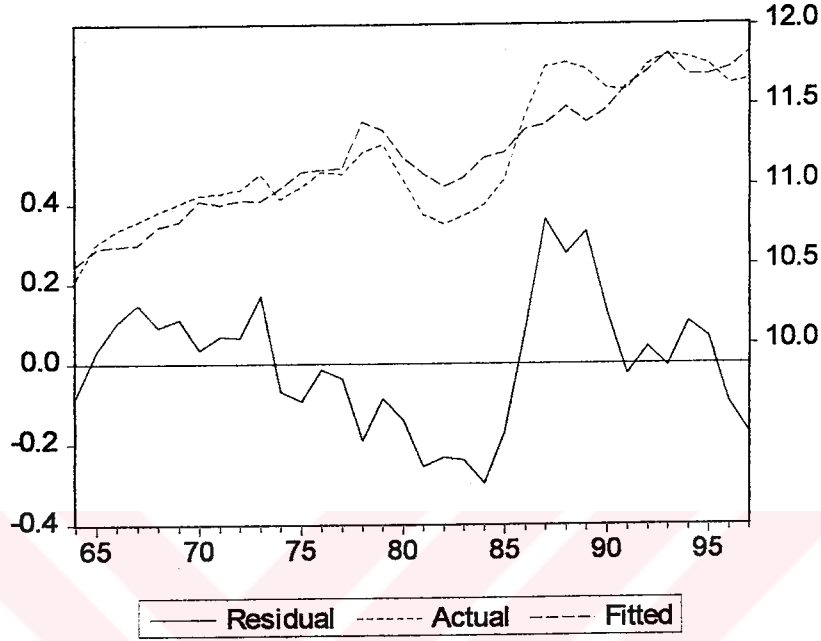
$$R^2 = 0.844$$

$$D.W. = 0.541$$

$$\bar{R}^2 = 0.823$$

$$F = 39.363$$

$$ADF - t = -2.414$$



**Şekil 12:**

**Model 5b**

Altıncı modelde, açıklayıcı değişken olarak KBDG, RMAL, P yanında sanayide istihdam edilenler (N2) de kullanılmaktadır. N2 değişkenine modelde yer verilmesinin nedeni, göç ve kentleşme boyutunun konut talebi ile etkileşimini ortaya çıkarmaktır. Tarım kesiminde, sanayiye göre nispeten düşük ve sürekli olmayan gelirler oluşmaktadır. Çünkü tarım kesimi, iklim koşullarının etkisi altında olup, bir sonraki dönemde oluşacak gelirlerin belirsizliğini içermektedir. Oysa sanayi kesiminde çalışanlar, tarım kesimine göre daha fazla ve sürekli gelir elde edebilirler. Buna göre, hem mevcut gelirleri hem de gelecekte beklenen gelirleri doğrultusunda hareket ederek, konut talebinde bulunabilirler. Sanayide çalışanların sürekli gelire sahip olması ve enflasyon karşısında gelirlerinin korunması amacıyla oluşturulan sendikal faaliyetler bu sürece katkıda bulunmaktadır.

Altıncı modelin birinci denkleminde, sanayide çalışanlarla konut talebi arasındaki ilişki beklendiği gibi, pozitif işaretli ve istatistiksel olarak anlamlı çıkmıştır. N2 değişkeninin katsayısı 1.153'tür. Buna göre, sanayide çalışanlar 0.10 arttığında veya azaltıldığında, konut talebi yüzde 11.5 artmakta veya azalmaktadır. Denklemin Engle-

Granger ko-entegrasyon testine göre ADF-t istatistiği  $-3.306$  olarak bulunmuştur. Bu da sanayide istihdam edilenlerle, tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar arasında uzun dönem ilişkisini göstermektedir. Aynı durum, modelin ikinci denklemi için de geçerlidir. Burada ADF-t istatistiği  $-2.760$  olarak hesaplanmıştır. Birinci ve ikinci denklemin açıklayıcı güçleri oldukça yüksek olup, sırasıyla  $0.91$  ve  $0.86$ 'dır. Model içinde gelir elastikiyeti  $1.998$ , maliyet elastikiyeti  $-0.367$ , fiyat elastikiyeti ise  $-0.034$  olarak bulunmuş ve beklenen işaret yönünden özelliklerini korumuşlardır.

### MODEL 6

$$LY_t = \beta_0 + \beta_1 LKBDG_t + \beta_2 LRMAL_t + \beta_3 LP_t + \beta_4 LN2_t + \varepsilon_t$$

#### Model 6a:

$$LY1_t = -10.320 + 1.998LKBDG_t - 0.367LRMAL_t - 0.034LP_t + 1.153LN2_t$$

(3.414)	(0.777)	(0.283)	(0.040)	(0.411)
[-3.022]	[2.570]	[-1.296]	[-0.851]	[2.808]

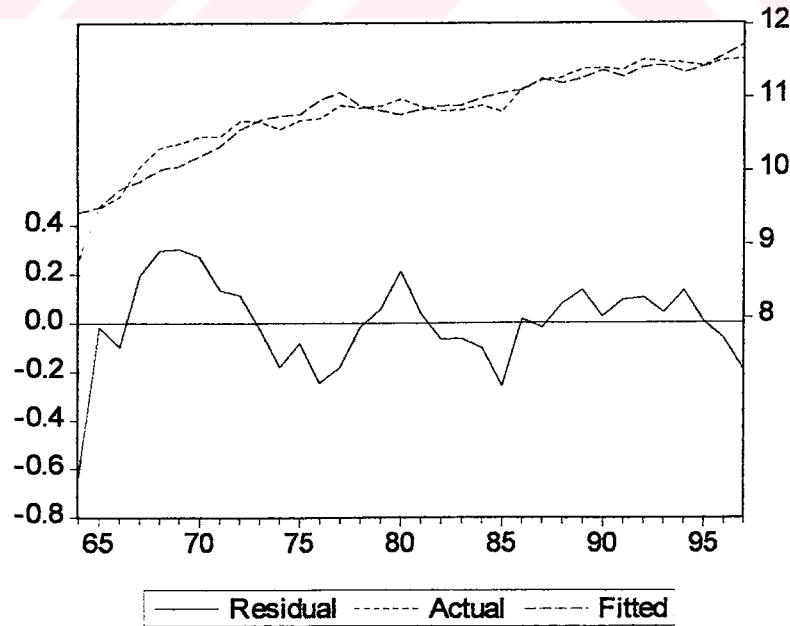
$$R^2 = 0.913$$

$$D.W. = 0.782$$

$$\bar{R}^2 = 0.901$$

$$F = 76.161$$

$$ADF - t = -3.306$$



**Şekil 14:**

**Model 6a**

**Model 6b:**

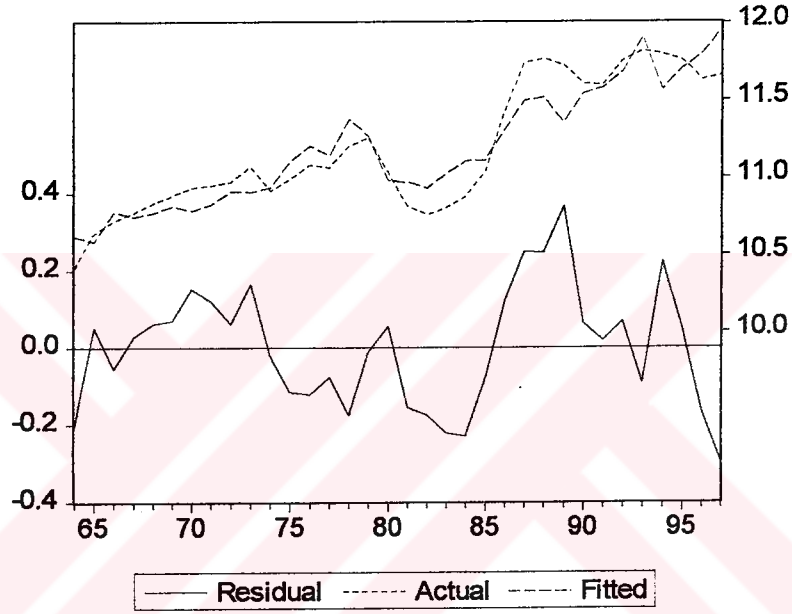
$$LY2_t = -5.220 + 2.922 LKBDG_t + 0.631 LRMAL_t - 0.055 LP_t - 0.849 LN2_t$$

(2.927)	(0.667)	(0.243)	(0.034)	(0.352)
[-1.783]	[4.384]	[2.602]	[-1.604]	[-2.411]

$$R^2 = 0.855 \quad D.W. = 0.798$$

$$\bar{R}^2 = 0.835 \quad F = 42.736$$

$$ADF-t = -2.760$$



**Şekil 15:**  
**Model 6b**

Yedinci modelde, altıncı modeldeki N2 yerine, tarımda istihdam edilenlere (N1) yer verilmektedir. Tarımda çalışanlarla, biten veya yapılacak olan konutlar arasında uzun dönem ilişkisine rastlanmıştır. Birinci denklemin ADF-t istatistiğinin  $-2.890$ , ikinci denklemin ise  $-2.646$  bulunması, N1 ile bağımlı değişkenler arasında ko-entegrasyon ilişkisine işaret etmektedir.

Birinci denklemde tarımda çalışanları gösteren değişkenin katsayısı  $0.649$  olarak hesaplanmıştır. Bu katsayı işaret açısından negatif çıkmıştır. Çünkü, tarımda çalışanların sayısının artması, gelir düşüklüğü ve belirsizliğini de içerdiğinden konut talebini azaltıcı etkiler ortaya çıkarmaktadır. Bunun yanında, eğitim düzeyi ve sosyal gelişmelerin de rolü

önemli görülmektedir. Tarımsal yapılı toplumlarda, geleneksel aile bağlarının güçlü olması ve aile bireylerinin genellikle aynı konutu paylaşmaları konut talebini baskı altına almaktadır.

Modeldeki denklemlerin açıklayıcı gücü ise, 0.89 ve 0.83 gibi önemli derecede yüksek bulunmuştur.

### MODEL 7

$$LY_t = \beta_0 + \beta_1 LKBDG_t + \beta_2 LRMAL_t + \beta_3 LP_t + \beta_4 LNI_t + \varepsilon_t$$

#### Model 7a:

$$LY_t = -8.361 + 3.767 LKBDG_t - 0.279 LRMAL_t - 0.043 LP_t - 0.649 LNI_t$$

(15.305)	(0.499)	(0.326)	(0.049)	(1.544)
[-0.546]	[7.555]	[-0.856]	[-0.880]	[-0.420]

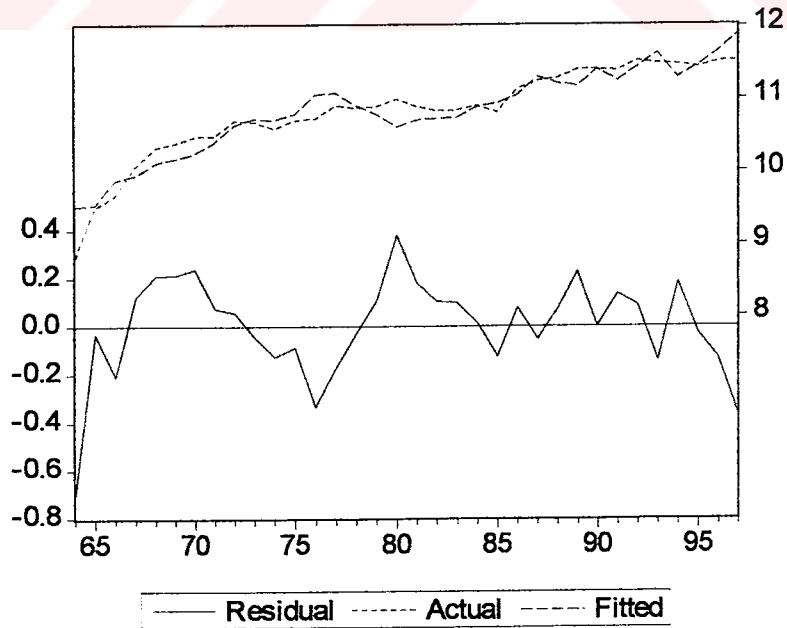
$$R^2 = 0.890$$

$$D.W. = 0.968$$

$$\bar{R}^2 = 0.875$$

$$F = 58.733$$

$$ADF - t = -2.890$$



Şekil 16:

Model 7a

**Model 7b:**

$$LY2_t = -10.780 + 1.646LKBDG_t + 0.591LRMAL_t - 0.054LP_t + 0.904LN1_t$$

(12.679)	(0.413)	(0.270)	(0.040)	(1.279)
[-0.850]	[3.987]	[2.187]	[-1.330]	[0.707]

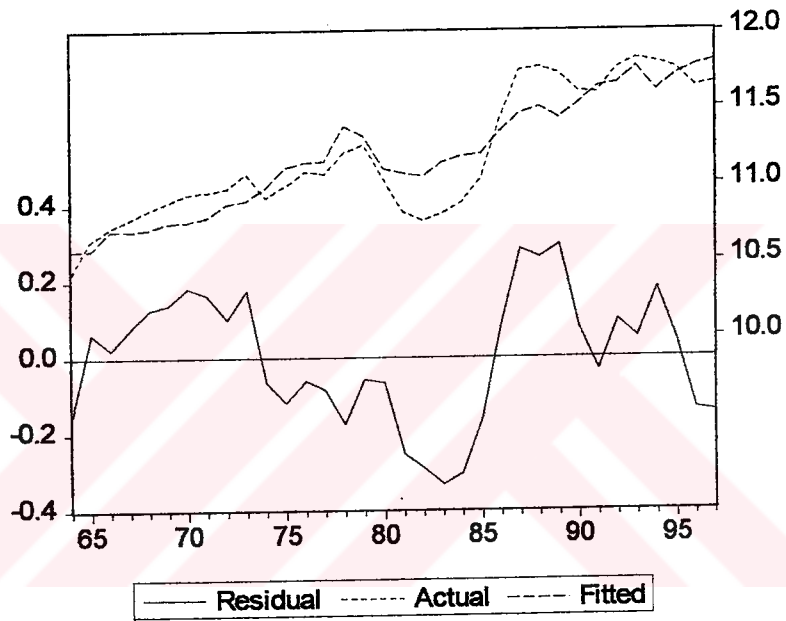
$R^2 = 0.829$

D.W. = 0.485

$\bar{R}^2 = 0.805$

F = 35.104

ADF - t = -2.646

**Şekil 17:****Model 7b**

Her ne kadar b modellerindeki regresyon denklemleri, bağımsız değişkenler ile yapılacak yeni ve ilave konutlar (Y2) arasında uzun dönem ilişkisinin bulunmadığını, dolayısıyla sonuçların az güvenilir olduğunu gösterse de, kişi başına düşen gelir, fiyatlar genel düzeyi ve evlenme sayısı değişkenlerinin yer aldığı denklemler, a modellerine benzer sonuçlar vermiştir. Bütün b modellerinde, kişi başına düşen gelir (KBDG) ile Y2 arasında pozitif işaretli ve istatistiksel olarak anlamlı ilişkilere ulaşılmıştır. Bu da gelir artış ve azalışlarının, yapılacak konutlara talebi aynı yönde etkileyeceğini göstermektedir. b modellerinin tamamı dikkate alındığında, gelir elastikiyeti 1.12 ile 2.92 arasında çeşitli

değerlerde bulunmuştur. Buna göre, gelirdeki 0.10'luk bir azalış, konut talebinde yaklaşık 0.11 ile 0.29 arasında azalışa neden olmaktadır.

Fiyatlar genel düzeyine (P) ilişkin analizde, 5b modeli dışında P'nin bulunduğu bütün b modellerinde, talep edilen konut miktarı ile fiyatlar arasında negatif yönlü ilişkiler ortaya çıkmıştır. Beklentilere büyük ölçüde karşılık veren bu denklemlerde konut talebinin fiyat elastikiyeti  $-0.02$  ile  $-0.05$  arasında farklı değerler almaktadır.

Evlenme sayısı değişkenini içeren regresyon denklemi, 5a modelinde olduğu gibi 5b modelinde de negatif işaretli bulunmuştur. Söz konusu değişkene ait  $-2.89$  olan katsayı, evlenme sayısındaki artışın, yapılacak olan konutlara talebi azaltıcı etkilerini göstermektedir. Bu durum, evlenen kişilerin daha çok tamamlanmış konutları tercih ettiklerini açıklamaktadır

Reel konut maliyetleri (RMAL) değişkeninin yer aldığı bütün b modellerinde, Y2 ile RMAL arasında beklenmeyen pozitif ilişkiler gerçekleşmiştir. Aynı durum, 4b modelindeki regresyon denkleminde yer alan nüfus değişkeni açısından da geçerli olup, b türü regresyon denklemlerine güveni azaltmaktadır.

Göç ve kentleşme sürecine ilişkin yapılan analizde ise, tarımda istihdam edilenlerin sayısı (N1) ile konut talebi arasında pozitif yönlü ilişkiler bulunmuştur. Sanayide istihdam edilenlerle konut talebi arasındaki etkileşimler ise burada da beklentileri karşılamamış, negatif yönlü ilişkilere ulaşmıştır. Oysa, sanayide çalışanların sayısındaki artış, konut talebini artırıcı etkiler içermektedir. Buna karşın, b modellerinde yer alan regresyon denklemlerinin tamamı, ortalama 0.83 gibi yeterince açıklayıcılık gücüne sahiptir.



## 7. SONUÇ, DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Çeşitli mal veya hizmetlerin tüketimi gibi, bireylerin ve hane halklarının yaşamında sürekli bir yere sahip olan konut, sadece barınma ihtiyacını karşılamakla kalmayıp, yatırım aracı, ekonomik kalkınma ve refah düzeyinin bir ölçüsü olarak da değerlendirilir. Çoğu ülkelerde konut sektörü, ekonominin önemli bir parçası olarak, üretim, yatırım ve istihdam gibi makroekonomik boyutlarıyla ele alınmaktadır. Özellikle, kalifiye olmayan işgücünün büyük ölçüde çalıştırılabildiği bu alanda, kısa sürede istihdam olanağının da bulunması, işsizlik sorunu için de önemli çözümler getirmektedir.

Türkiye gibi hızla kentleşen ülkelerde, kente yerleşenler için yeterli konut sağlanması en önemli sorunlardan birisidir. Bunun yanında, konut talebinin, barınma amacından başka, hane halklarının gelecek için bir güvencesi, hatta çocukları için de birer yatırıma dönüşmesiyle, ihtiyacı aşan konut talebi oluşmakta ve spekülasyon yönelmeler ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede oluşan konut talebi, hane halklarının niteliği, arsa değerleri, mülkiyet yapısı, konut finansmanı, kamu müdahaleleri, göç ve kentleşme süreci gibi birçok faktörün etkisi altındadır.

Bu çalışmada, Türkiye’de 1964-1997 dönemine ilişkin, konut talebi analizi yapılmıştır. Konut politikalarının ekonomik ve sosyal yaşamdaki yansımaları, anayasal ve yasal düzenlemelerle hem merkezi, hem de yerel yönetimlerin gündeminde önemli bir yer tutmaktadır. Bu nedenle, konut talebi, sadece birey veya hane halkı kararlarıyla değil kamusal boyutlarıyla da düşünülmüştür. Konut ve konut sektörü, uygulanmakta olan genel makroekonomik politikalardan önemli derecede etkilenmektedir. Özellikle enflasyona karşı yürütülen para ve kredi politikaları ile, kamu harcamaları ve vergilere bağlı politikalar, konut ekonomisine yön vermektedir. Bu paralelde yüksek faiz uygulamaları, ücretlerin düşüklüğü sonucunda azalan tüketim harcamaları, konut talebini de olumsuz etkilemektedir. Üretilen konutların talep edilmemesi karşısında konut için ortaya koyulan politikaların hangi kriterlerle oluşturulması gerektiği sorusu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, çalışmada konut talebinin belirleyicilerine yer verilerek, bunların konut politikalarına aracılık etmesi düşünülmüştür. Gelir ve gelir dağılımı, fiyatlar, konut

maliyetleri, göç ve kentleşme olgusu, demografik unsurlar, altyapı harcamaları ve kooperatifler gibi birçok ekonomik ve sosyal yönlü konut göstergelerine işaret edilmiştir.

Türkiye’de konutla ilgili uygulamaların hangi boyutlarda sürdürüldüğü, kalkınma planları çerçevesinde ele alınmıştır. 1963’ten bugüne DPT tarafından hazırlanan kalkınma planlarında, konut politikaları açısından, toplu konut olgusuna ağırlık verilmiştir. Birinci, ikinci ve üçüncü plan dönemlerinde konuta kredili destek sağlama düşünceleriyle toplu konut sayısında artışlar için çaba gösterilmişken, ilk kez dördüncü planda, sosyal nitelikli boyutlar ele alınmıştır. Nüfus artışı ve ailelerin küçülmesi, yenilenme faktörü dikkate alınmış, konut kooperatifleri ve yerel yönetimlerin konut sektörüne bakışları üzerinde durulmuştur. 1981’de çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, kooperatifçiliği desteklemiş, 1984’de de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur.

Özellikle kentleşme sonucunda oluşan ve giderek artan konut açığı, mevcut konutların teknik ve sosyal yetersizliği, beşinci planın, halkın yaşam tarzı ve ihtiyaçlarına öncelik vermesini sağlamıştır. Bu doğrultuda, altyapı ve altyapılı arsa üretimini destekleyecek yeni teknolojilerin uygulanmasını önermiştir. Ayrıca, söz konusu dönemde toplu konut uygulamaları genişleyerek önemli bir aşama gerçekleşmiştir. Bunun yanında, 1988’de çıkarılan 2981 sayılı af yasası, gecekondulaşmayı artırarak, kaçak yapılaşmayı güçlendirmiştir. Altıncı ve yedinci plan, konut tasarımı ve çevresel özellikleri ön plana çıkarmıştır. Konut büyüklükleri ve bölgesel etkiler yanında, yeni teknoloji kullanımıyla birlikte maliyetlerin azaltılması hedeflenmiştir. Buna göre, ekonomi politikaları ile uyumlu konut politikaları ve sorunların giderilmesi yönünde, ülke genelinde kentleşme ve yerleşme düzenini belirleyecek bir yapılanmanın gereği ortaya çıkmaktadır. Konut tek başına ele alınmayıp, yerleşme bütünlüğü içinde çevresiyle birlikte ele alınmalıdır. Konut içi-konut dışı standartların ve kuralların getirilmesi, sağlıklı ve yaşanır bir çevrenin oluşumuna imkan verecek, konut ve çevresi yönünden bir bütünlük sağlanacaktır. Konut talebi üzerinde çevresel etkilerin de belirleyici olması böyle bir donanımı gerektirmektedir. Bu doğrultuda, şehircilik yasası ve tamamlayıcı çevre ve konut yasalarının gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Çalışmanın ampirik bölümünde, konut talebini etkileyen değişkenlere bağlı olarak Türkiye’de konut talebinin belirleyicileri ortaya konmuştur. Özellikle, kişi başına düşen gelir, fiyatlar genel düzeyi, reel konut maliyetleri, toplam nüfus, göç ve kentleşme değişkenleri konut talebi ile etkileşim içindedir. Bu çalışmada farklı bağımlı ve farklı

bağımsız değişkenlerin yer aldığı 14 ayrı regresyon denklemi koşulmuştur. Kullanım amacına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutların bağımlı değişken olması durumunda LY1 ile gösterilen 7 ayrı denklem, yapılacak yeni ve ilave konutların bağımlı değişken olması durumunda da 7 ayrı denklem tahmin edilmiştir. Çalışmanın sonuçları, konut politikalarının oluşumuna aracılık etmesi bakımından önemlidir.

Konut talebini etkileyen gelir değişkeni işaret bakımından pozitif bulunmuştur. Buna göre gelirdeki yükselişler konut talebini artırmakta, düşüşler ise azaltmaktadır. Bu çalışmanın bütün modelleri dikkate alındığında, Türkiye için konut talebinin gelir elastikiyeti, 1.9 ile 3.8 arasında çeşitli değerlerde hesaplanmıştır. Yani, gelirdeki 0.01'lik bir değişme, konut talebinde aynı yönde yaklaşık olarak 0.02 ile 0.04 arasında değişiklik gerçekleştirmektedir. Konut sektöründe önemli bunalımların yaşandığı bir ortamda, gelir artırıcı kamusal politikaların uygulanması ve konut talebinin canlandırılması düşünülebilir. Bu süreç, konut edinmede finansman ve kredi politikaları ile desteklenebilir. Özellikle düşük faizli ve uzun vadeli kredilerle sağlanan fonlar, konut talebi üzerinde olumlu etkiler oluşturabilir.

Reel konut maliyetlerine ilişkin katsayıların (maliyet elastikiyetleri) içerdiği değerler, bütün denklemlerde  $-0.1$  ile  $-0.5$  arasında değişmektedir. Reel konut maliyetlerinin konut talebini negatif yönde etkilemesi, maliyet azalışları yönündeki uygulamaları gündeme getirmektedir. Özellikle, kullanılan teknolojilerin niteliklerinin gözden geçirilmesi, bu açıdan önem taşımaktadır. Bunun yanında, arsa ve arazi spekülasyonlarının önlenmesinin maliyet azalışları üzerindeki etkilerine de dikkat çekmek gerekir.

Tipik talep fonksiyonlarında görülen, fiyatlar ile talep edilen miktar arasındaki negatif yönlü ilişki, talep edilen konut miktarı açısından burada da doğrulanmıştır. Hesaplanan fiyat elastikiyetleri  $-0.03$  ile  $-0.10$  arasında çeşitli değerlerden oluşmaktadır. Fiyatlar genel düzeyindeki artışların, talep edilen konut miktarını azaltıcı etkileri bakımından varılan sonuç, kişilerin hem reel gelirlerindeki azalışları, hem de faiz oranlarındaki yükselmeler karşısında kullanabilecekleri konut kredilerinin daralmasını kapsamaktadır. Bu paralelde, anti-enflasyonist politikalarla, faiz ve kredilerle ilgili makro politikaların, konut sektöründeki etkilerinin analizi önem taşımaktadır.

Nüfus, kentleşme ve göç süreci ile konut talebi arasındaki pozitif yönlü etkileşim, konut arzının yetersiz olduğu bir piyasada daha da önemli görülmektedir. Bu durum mülk konut fiyatlarını artırdığı gibi, kiraların da yükselmesine neden olmaktadır. Özellikle kentlere yapılan göçlerin yoğunluğu sonucunda, kentteki konut kiralarının yüksekliği bu çerçevede ele alınabilir. Ayrıca, kentleşme ve göç süreciyle oluşan kentsel arsa rantlarının, konut maliyetlerini ve konut fiyatlarını baskı altına alması göz ardı edilmemelidir. Buna göre, maliyet artışlarını önleyici ve arazi fiyatlarını düşürücü politikaların uygulanması söz konusu olabilir. Tarım kesiminde çalışanları ve evlenme sayısını içeren modellerde, konut talebiyle etkileşimin yönü negatif çıkmıştır. Tarım kesiminin gelirini artırıcı politikalarla konut talebinin canlanması sağlanabilir. Ayrıca geleneksel tarım yerine modern tarımın yaygınlaşmasıyla verimliliğin artırılması, burada etkili olabilir.

Toplam konut arzı yeterli sayıda olsa bile, konut sorunu devam edebilir. Çünkü, toplumdaki çeşitli gelir gruplarının ödeme güçleriyle uyum sağlamayan konut arzı, özellikle düşük gelirli için sorunun varlığını sürdürmektedir. Bu nedenle, her gelir grubuna uygun fiyattan konut arz edilmesi önem taşımaktadır. Bu da, yeterli düzeyde kentsel arsa üretimiyle mümkün olabilir. Bunun yanında, konut harcamalarının hane halkı bütçesi içindeki büyük payının da dikkate alınarak, düşük ve orta gelirli kişilerin konut sahibi olabilmesi için öncelikli politikalar belirlenmelidir.

Türkiye’de konut politikaları, mülk konut edinmeyi özendirilmektedir. Oysa, hane halklarının yer değiştirmeye bağlı hareketliliği veya yaşam çizgisindeki farklı aşamalar gibi çeşitli nedenlerle kiralık konut piyasası da oldukça önemlidir. Fakat burada konut sahibi ve kiracıların birlikte değerlendirilmesi ve fayda kaybına uğramadıkları bir yapılanmanın varlığı gerekmektedir. Göç ve kentleşmeye bağlı olarak oluşan konut sorunları için bölgelerarası gelişmişlik farklarını giderici etkin politikalar uygulanmalıdır.

Konut fiyatının ve konut kirasının gelire oranının yüksekliği konut edinmeyi zorlaştırıcı bir faktör olarak değerlendirilebilir. Gelirin önemli bir bölümünün kira harcamalarına ayrılması, hane halkı tasarruflarını olumsuz etkileyerek mülk konut sahibi olmayı engellemektedir. Bu durumda sosyal konut politikaları ile özellikle küçük alanlı konutlara yönelik politikalar etkili olabilir. Türkiye’de konut talebinin karşılanmasında farklı yöntemlerin izlenmesi ile oluşabilecek bir yapılanmanın çok sayıda arz biçimi uygulanarak desteklenmesi gerekir. Hızlı kentleşme sürecinin ortaya çıkardığı imarlı arsa üretimi sorunu, konut açığını daha da genişletmektedir. Yerel yönetimlerce uygulanan,

imarlı arsa arzını artırarak oluşabilecek kıtlık rantlarını önleyici politikaların önemi burada ortaya çıkmaktadır. Hem konut piyasasında denge sağlayıcı, hem de konut fiyatlarını düşürerek dar gelirliilerin konut sahibi olabilmesine fırsat veren bu tür politikalar spekülâtif boyutları da daraltabilir.

Türkiye’de konut talebinin en önemli belirleyicilerinden birisinin gelir değişkeni olması, orta ve düşük gelirli grupların ödeme güçlerine uygun finansman politikalarının önemini ortaya koymaktadır. Ayrıca mülk konut yerine, kiralık konut talebini teşvik edici uygulamaların da dikkate alınması gerekir.

Çalışmada makro veriler kullanılmakla birlikte, veri sıkıntısının olmadığı bir ortamda, çalışmanın boyutları genişletilebilir. Özellikle konutun beyan edilen fiyatıyla, satış fiyatı arasındaki farklılıklar, konut fiyatlarını gösteren istatistiklerin elde edilmesini ve bunların tespit edilmesini zorlaştırmaktadır. Gelir değişkeni açısından, sürekli gelirin analize katılması daha uygun olabilir. Kişiler, konut sahibi olma kararlarını, şimdiki gelirleri yanında gelecekte bekledikleri gelire göre vermektedir. Oysa, sürekli gelirin ölçülmesindeki zorluklar, yapılan çalışmalarda bir sorun olarak değerlendirilebilir. Ayrıca, dışsallıkların konut fiyatlarına yansımaları fakat ölçülememesi de önemli bir olgudur. Şüphesiz konutun büyüklüğü, oda sayısı, yaşı, bulunduğu mekan gibi zevk ve tercihleri kapsayan veya hane halkının yaşı, eğitim durumu, büyüklüğü gibi faktörler açısından mikro boyutlu çalışmalar da ortaya koyulabilir.

## KAYNAKLAR

### a. Kitaplar

- ALTABAN, Özcan : Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.13, Ankara, 1996.
- AYATA, Sencer, AYATA-GÜNEŞ, Ayşe : Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.10, Ankara, 1996.
- BERKMAN, Gülden, OSMAY, Sevim : 1984 Sonrası Konut Kooperatifçiliği, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.16, Ankara, 1996.
- ÇIRACI, Murat : Konutlarda Maliyet Tahmini İçin Bir Model, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.6, Ankara, 1996.
- DİNLER, Zeynel : Bölgesel İktisat, Ekin Kitabevi Yayınları, Nr.5, Bursa, 1998.
- \_\_\_\_\_ : Mikroekonomi, Uludağ Üniversitesi Basımevi, Nr.5, Bursa, 1988.
- DPT : 1.B.Y.K.P, DPT Yayını, Ankara, 1963-1967.
- \_\_\_\_\_ : 2. B.Y.K.P, DPT Yayını, Ankara, 1968-1972.
- \_\_\_\_\_ : 3. B.Y.K.P, DPT Yayını, Ankara, 1973-1977.
- \_\_\_\_\_ : 4. B.Y.K.P, DPT Yayını, Ankara, 1979-1983.
- \_\_\_\_\_ : 5. B.Y.K.P, DPT Yayını, Ankara, 1985-1989.
- \_\_\_\_\_ : 6. B.Y.K.P, DPT Yayını, Ankara, 1990-1994.



- DPT : 7. B.Y.K.P, DPT Yayını, Ankara, 1996-2000.
- ERAYDIN, Ayda, : Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri, T.C. Başbakanlık  
TÜREL, Ali, TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.3, Ankara,  
GÜZEL, Alper 1996.
- GÜR, Öymen Şengül : Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü, Yapı Endüstri  
Merkezi Yayınları, Nr.1, İstanbul, 2000.
- \_\_\_\_\_ : Konut Sorunu Ders Notları, K.T.Ü. Mühendislik-Mimarlık  
Fakültesi Yayınları, Nr.36, Trabzon, 1993.
- GÜREL, Sümer : Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu, T.C.  
Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi,  
Nr.11, Ankara, 1996.
- HABİTAT II : Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, İstanbul, 1996.
- İMAMOĞLU, Olcay, : İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara'da Bir Toplu Konut  
İMAMOĞLU, Vacit Araştırması, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı Yayınları,  
Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.15, Ankara, 1996.
- KELEŞ, Ruşen : Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi Yayınları, Nr.4, Ankara,  
1997.
- KOÇ, Hülya : Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları, T.C.  
Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi,  
Nr.17, Ankara, 1996.
- LIPSEY, G. Richard, : İktisat 1, Bilim Teknik Yayınevi, Nr.7, İstanbul, 1984.  
STEINER, O. Peter,  
PURVIS, D. Douglas
- MANSFIELD, Edwin : Microeconomics, Theory and Applications, Nr.5, London,  
1985.

- ÖZGÜVEN, Ali : İktisadi Büyüme İktisadi Kalkınma Sosyal Kalkınma Planlama ve Japon Kalkınması, Filiz Kitabevi Yayınları, İstanbul, 1988.
- ÖZÜEKREN, Şule : Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.5, Ankara, 1996.
- ŞENYAPILI, Tansı : 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.8, Ankara, 1996.
- TEKELİ, İlhan : Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara, 1991.
- \_\_\_\_\_ : Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.2, Ankara, 1996.
- TUNCER, Baran : Ekonomik Gelişme ve Nüfus, Hacettepe Üniversitesi Yayınları, Nr.20, Ankara, 1976.
- TÜREL, Ali, BALAMİR, Murat : Konut Üreticileri Mülk Konut Kiralık Konut, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Nr.14, Ankara, 1996.
- TÜRK, İsmail : Maliye Politikası, Turhan Kitabevi Yayınları, Nr.9, Ankara, 1992.
- ULUDAĞ, İlhan : Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İTO Yayınları, Nr.48, İstanbul, 1997.
- YAMAK, Rahmi : Yeni Klasik Makroekonomik Modelin Politika Etkisizliği Hipotezi: Literatür ve Türkiye Örneği, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Nr.67, Ankara, 1997.

YAVUZ, Fehmi,  
KELEŞ, Ruşen,  
GERAY, Cevat  
: Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Nr.415, Ankara, 1978.

#### b. Makaleler

- AKAIKE, H. : "Fitting Autoregression for Prediction", **Annals of the Institute Statistical Mathematics**, Nr.21, pp. 367-385.
- BELER, Feyzan,  
TÜRKSOY, Ömür : "Housing in Turkey", **Habitat INTL**, Vol.13, Nr.1, pp. 25-32, 1989.
- BLACK, Jane,  
MEZA, de David,  
JEFFREYS, David : "Housing Prices, the Supply of Collateral and the Enterprise Economy", **The Economics Journal**, Vol.106, pp. 60-75, 1996.
- BOCUTOĞLU, Ersan,  
ERTÜRK, Zafer : "Supply and Demand Analysis in Housing Market: A Case Study in Turkey as a Developing Country", **Management Quality and Economics**, pp. 203-210, 1992.
- DICKEY, D.A.  
FULLER, W.A. : "Distribution of the Estimators for Autoregressive Time Series with a Unit Root", **Journal of the American Statistical Association**, Nr.74, pp. 427-431.
- ELDER, W. Harold,  
ZUMPARNO, V. Leonard : "Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location", **The Journal of Real Estate Research**, Vol.6, Nr.3, pp. 341-356, 1991.
- ENGLE, Robert E.  
CLIVE, W. J.Granger : "Cointegration and Error-Correction: Representation, Estimation and Testing", **Econometrica**, 50, pp. 251-276, 1987.
- FLETCHER, Mike,  
GALLIMORE, Paul,  
MANGAN, Jean : "The Modelling of Housing Submarkets", **Journal of Property Investment and Finance**, Vol.18, Nr.4, pp. 473-487, 2000.

- HENNEBERRY, John : "Transport Investment and House Prices", **Journal of Property Valuation and Investment**, Vol.16, Nr.2, pp. 144-158, 1998.
- HOCHGUERTEL, Stefan, SOEST, van Arthur : "The Relation between Financial and Housing Wealth of Dutch", **Journal of Urban Economics**, 49, pp. 374-403, 2001
- HUTCHISON, E. Norman : "Housing as an Investment", **Journal of Property Finance**, Vol.5, Nr.2, pp. 47-61, 1994.
- KENNY, Geoff : "Modelling the Demand and Supply Sides of the Housing Market: Evidence from Ireland", **Economic Modelling**, Vol.16, pp. 389-409, 1999.
- LEVINE, Ned : "The Effects of Local Growth Controls on Regional Housing Production and Population Redistribution in California", **Urban Studies**, Vol.36, Nr.12, pp. 2047-2068, 1999.
- LIM, Chin-Gill, FOLLAIN, James, RENAUD, Bertrand : "Determinants of Home-Ownership in a Developing Economy: The Case of Korea", **Urban Studies**, Vol.17, pp. 13-23, 1980.
- MAYO, Stephen, K. : "Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand", **Journal of Urban Economics**, Vol.10, pp. 95-116, 1981.
- MEGBOLUGBE, F. Isaac, CHO, Man : "Racial and Ethnic Differences in Housing Demand An Econometric Investigation", **The Journal of Real Estate Finance and Economics**, Vol.12, Nr.3, pp. 295-318, 1991.
- MEGBOLUGBE, F. Isaac, MARKS, P. Allen, SCHWARTZ, B. Mary : "The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review", **The Journal of Real Estate Research**, Vol.6, Nr.3, pp. 381-393, 1991.

- MILLINGTON, Jim : "Migration, Wages, Unemployment and the Housing Market", **International Journal of Manpower**, Vol.15, Nr.9, pp. 89-133, 1994.
- MYERS, Dowell, : "Real Demographics of Housing Demand in the United States", **The Lusk Review for Real Estate Development and Urban Transformation**, Vol. 2, Nr.1, pp.55-61, 1996.
- VIDAURRI, Lonnie
- OLUBODUN, Femi : "A factor Approach to the Analysis of Components Defectes in Housing Stock", **Structural Survey**, Vol.18, Nr.1, pp. 46-58, 2000.
- PHILIPS, P.C.B. : "Testing for a Unit Root in Times Series Regression",
- PERRON, P. **Biometrika**, pp. 335-346, 1988.
- PAIN, Nigel, : "Modelling Structural Change in the UK Housing Market: A Comparison of Alternative House Price Models",
- WESTAWAY, Peter **Economic Modelling**, Vol.14, pp. 587-610, 1997.
- STEVENSON, Simon : "The Performance and Inflation Hedging Ability of Regional Housing Markets", **Journal of Property Investment and Finance**, Vol.17, Nr.3, pp.239-260, 1999.
- THOMAS, R.Guy : "Indemnities for Long-Term Price Risk in the UK Housing Market", **Journal of Property Finance**, Vol.7, Nr.3, pp. 38-52, 1996.
- TIWARI, Piyush, : "Affordability, Housing Demand and Housing Policy in Urban India", **Urban Studies**, Vol.35, Nr.11, pp. 2111-2129, 1998.
- PARIKH, Jyoti
- TIWARI, Piyush, : "Effective Housing Demand in Mumbai (Bombay) Metropolitan Region", **Urban Studies**, Vol.36, Nr.10, pp. 1783-1809, 1999.
- PARIKH, Kirit,
- PARIKH, Jyoti

- TSE, C., Y. Raymond : "Housing Price, Land Supply and Revenue from Land Sales", **Urban Studies**, Vol.35, Nr.8, pp. 1377-1392, 1998.
- TSE, C., Y. Raymond, WEBB, R., James : "Dynamic Equilibrium of the Housing Market", **Urban Studies**, Vol.36, Nr.13, pp. 2361-2373, 1999.
- ULUDAĞ, İlhan : "Konut Kredileri", **İstanbul Ticaret Gazetesi**, Sayı 2009, s.4, 22 Mayıs 1998.
- YAMAK, Nebiye, YAMAK, Rahmi : "Türkiye'de İşsizlik Oranı ile İşgücüne Katılma Oranı Arasındaki İlişki", **Kamu-İş İş Hukuku ve İktisat Dergisi**, Cilt 5, Nr.1, ss. 17-27, 1999.

### c. İnternet

- <http://hsb.baylor.edu/html/taylor/4347/papers/Richardli.pdf>
- <http://hsb.baylor.edu/html/taylor/4347/papers/XinZhang.pdf>
- <http://ideas.uqam.ca/ideas/data/papers/fipfednsr16.html>
- <http://ideas.uqam.ca/ideas/data/papers/fthedelta00-14.html>
- <http://www.ef.uni-lj.si/dokumenti/wp/stanovnik1.doc>
- <http://www.lboro.ac.uk/deparments/ec/papers/00-13/erp00-13.html>
- <http://www.un.org/popin/regional/escwa/popbull/bull43/chapter5.htm>
- [papers.ssm.com/so13/papers.cfm?abstract\\_id=9117-12k-](http://papers.ssm.com/so13/papers.cfm?abstract_id=9117-12k-)
- [www.iser.essex.ac.uk/pubs/workpaps/pdf/99-16.pdf](http://www.iser.essex.ac.uk/pubs/workpaps/pdf/99-16.pdf)
- [www.vanderbilt.edu/Econ/wparchive/workpaper/vu01-w10.pdf](http://www.vanderbilt.edu/Econ/wparchive/workpaper/vu01-w10.pdf)



**d. Tezler**

ÖZKAN, Ertan

: "**Türkiye'de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları**", K.T.Ü İnşaat ve Mimarlık Fakültesi, Doçentlik Tezi, Trabzon, 1981.

**e. Kanunlar**

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982.



## ÖZGEÇMİŞ

Mehmet DURKAYA, 22.11.1969 tarihinde Tirebolu'da doğdu. İlkokulu Köşeler Köyü'nde, orta ve lise öğrenimini Espiye'de tamamladı. 1988 yılında Ege Üniversitesi Basın-Yayın Yüksekokulu Radyo-TV Bölümünde yüksek öğrenimine başladı. Buradan kendi isteğiyle ayrıldıktan sonra, 1993 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İktisat Bölümünden birincilikle mezun oldu. 1994 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalında başladığı yüksek lisans eğitimini 1997'de tamamladı. Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde araştırma görevliliği ve yurdun çeşitli yerlerinde öğretmenlik görevlerinde bulundu. Halen aynı enstitünün doktora programına kayıtlı olup, Tirebolu Meslek Yüksekokulu'nda öğretim görevlisi olarak çalışmaktadır.

DURKAYA, evli ve bir çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.