

**TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI**



**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER  
VE  
OLASI SORUNLAR**

**Zafer YÜKSELER**  
**Danışman**

**Ocak 2009**

## İÇİNDEKİLER

	<b>Sayfa</b>
1. Giriş	4
2. Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Gelişmeler ve Göstergeler	5
a) İnşaat Sektörü Üretim Değeri	5
b) Yapı Ruhsatları ve Kullanım İzinleri	6
c) İnşaat Sektörü Katma Değeri ve İnşaat Yatırımları	8
d) İnşaat Sektörü İstihdamı	9
e) Bina İnşaat Maliyetleri	10
f) İnşaat Sektörü Kısa Dönemli İş Göstergeleri	11
3. Gayrimenkul Sektörüne Yönelik Finansman İmkanları	12
a) Bankaların Ferdi Konut Kredileri ve İnşaat Firmalarına Açtıkları Krediler	12
b) İnşaat Sektörüne Yönelik Dış Finansman İmkanları	14
c) Yabancılar Gayrimenkul Satışı	15
d) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Alışveriş Merkezleri	15
4. Toplu Konut İdaresi ve Proje Uygulamaları	18
a) Toplu Konut İdaresi Mevzuatı ve Değişiklikleri	18
b) Toplu Konut İdaresi Finansman Kaynakları	19
c) Hazine Arsa ve Arazileri ile Emlak Bankası Gayrimenkullerinin TOKİ'ye Devri	21
d) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Projeleri	23
e) Toplu konut İdaresinin Konut Dışı Projeleri	24
5. Genel Değerlendirme ve Sonuç	26
KAYNAKLAR	32
EKLER	33
EK:1- Gayrimenkul Sektörü Finansman Sistemleri	33
EK:2- TOKİ Tarafından Tamamlanan veya Devam Eden İşler (2003-2008)	37

## TABLOLAR

	<b>Sayfa</b>
Tablo: 1 - İnşaat Sektörü Üretim Değeri (Cari Fiyatlarla, Milyon TL.)	6
Tablo: 2 - Yapı Ruhsatları - Kullanım Amacına Göre	7
Tablo: 3 - Yapı Kullanma İzin Belgeleri – Kullanım Amacına Göre	7
Tablo: 4 - İnşaat Sektörü Katma Değer ve Yatırımları (Yüzde)	9
Tablo: 5 - İnşaat Sektörü İstihdamı (15+ Yaş, Bin Kişi)	10
Tablo: 6 - Bankaların Finansman Konularına Göre Kredileri (Milyon TL.)	13
Tablo: 7 - İnşaat Sektörüne Yönelik Dış Finansman (Milyon Dolar)	14
Tablo: 8 - İnşaat Sektörünün Yurtdışı Kredilerinin Kalan Vadeye Göre Dağılımı	15
Tablo: 9 - Yabancılara Gayrimenkul Satışı	15
Tablo:10- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Göstergeler	16
Tablo:11- Aktif ve Yapılma Aşamasındaki Alışveriş Merkezleri (Adet)	17
Tablo:12- Toplu Konut Fonu Kaynak ve Ödemeleri (Milyar Eski TL.)	20
Tablo:13- Toplu Konut İdaresi Mali Durumuna İlişkin Göstergeler (Milyon TL.)	21
Tablo:14- Toplu Konut İdaresine Bedelsiz Devredilen Hazineye Ait Taşınmazlar	22
Tablo:15- TOKİ Konut ve İnşaat Projeleri İcmal Tablosu	23
Tablo:16- Ankara-İstanbul-İzmir: TOKİ Konut ve İnşaat Projeleri İcmal Tablosu	24
Tablo:17- Toplu Konut İdaresi Konut Dışı Yatırımları	25

## GRAFİKLER

Grafik: 1 - Yapı Ruhsat ve Kullanım İzin Değerlerinin GSYİH'ya Oranı (Yüzde)	5
Grafik: 2 - Tapu Harçları (Milyon TL.)	5
Grafik: 3 - Yapı Ruhsat ve Kullanım İzinleri (Bin m <sup>2</sup> )	6
Grafik: 4 - Konut İnşaatı (Daire Sayıları)	6
Grafik: 5 - İnşaat Sektörü Katma Değer ve Yatırımlarının GSYİH'ya Oranı (Yüzde)	8
Grafik: 6 - GSYİH, İnşaat Katma Değeri ve Yatırımları Büyümesi (1998 Fiy., Yüzde)	8
Grafik: 7 - Bina İnşaat Maliyet Endeksi (Yüzde Değişim)	11
Grafik: 8 - TÜFE ve Gerçek Kira Endeksi (Yüzde Değişim)	11
Grafik: 9 - Bina İnşaatı Üretim ve Ciro Endeksleri (Yıllıklandırılmış)	12
Grafik:10- Bina İnşaatı istihdam ve Ücret Endeksi (Yıllıklandırılmış)	12
Grafik:11- Ferdi Konut Kredileri (Milyon TL.)	13
Grafik:12- Kredilerin GSYİH ve Toplam Bankacılık Kredilerine Oranı (Yüzde)	13
Grafik:13- AVM : m <sup>2</sup> , Mağaza ve Çalışan Sayısı Endeksi	17
Grafik:14- AVM Reel Ciro Endeksleri	17

# GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER VE OLASI SORUNLAR

## 1. Giriş :<sup>1</sup>

Hızlı nüfus artışı, köylerden kentlere göçün yaygınlığı, mevcut konutların yenilenme ihtiyacı, deprem riski, imar ve iskan planlarındaki sık değişiklikler, kentsel dönüşüm ihtiyacı ekonomide konut ve gayrimenkul sektörünün sürekli ön planda tutulmasına neden olmaktadır. Özellikle, kırsal kesimden kentlere hızlı göç sağlıksız ve yasal olmayan yapılaşmalar yaratmış ve konut sorununun gittikçe karmaşıklaşmasına neden olmuştur. Düşük gelir seviyesi ve gelir dağılımındaki bozukluk ta, kalitesiz konut üretime ve hızlı geçekondulaşmaya yol açmıştır.

Geçmişte konut politikaları ve uygulamaları konut sorununun çözümüne yeterli katkı sağlayamamıştır. Yapı kooperatifleri, Sosyal Güvenlik Kurumları, OYAK ve Emlak Bankası konut uygulamaları ihtiyaçlara göre yetersiz kalmıştır. 1984 yılında Toplu Konut Fonunun (TKF) kurulması konut inşaat ve finansmanında önemli bir aşamayı oluşturmuş, ancak TKF'nun finansman imkanlarındaki azalmayla birlikte konut inşaatındaki ivme de zaman içinde hız kaybetmiştir. Etkin bir finansman sisteminin olmaması nedeniyle konut stokunun önemli bir kısmı standartlara uygun olarak inşa edilmemiş, binalarda kalitesiz malzemeler kullanılmış, hatta konutlar tam olarak tamamlanmadan kullanılmaya başlanmıştır.

1999 Marmara depremleri, konut inşaatı konusunda önemli bir dönüşüm oluşturmuştur. Deprem sonrasında, yapı denetimi, bina kalitesi ve çevre düzenlemesi konularına artan ölçüde önem verilmeye başlanmış ve konut sektöründe değişim ve kurumsallaşma yönünde adımlar atılmıştır. 1995 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasına imkan tanınmış, 2002 yılında Toplu konut Fonunun tasfiyesinin ardından Toplu Konut İdaresi yeniden yapılandırılmış, 2003 yılında yabancılara gayrimenkul satışına ilişkin düzenleme yapılmış ve 2007 yılında da Mortgage Finansman sistemine ilişkin yasal düzenleme yürürlüğe girmiştir.

2001 krizi sonrasında, enflasyon ve faiz oranlarındaki gerileme, uluslararası likidite bolluğunun katkısıyla artan finansman imkanları ekonomide hızlı bir canlanmaya katkıda bulunmuştur. Bu dönemde, başta konut olmak üzere gayrimenkul sektörü de hızlı bir canlanma sürecine girmiştir. Konutun yanı sıra, ofis binaları, ticaret ve alışveriş merkezleri inşaatları hızlı bir artış göstermiştir. Konut ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu canlanmada, özellikle Toplu Konut İdaresinin başlattığı yeni uygulamalar ve bankaların konut kredilerindeki artışlar büyük bir rol oynamıştır.

Bu çalışmada, konut başta olmak üzere son yıllarda gayrimenkul sektöründe gözlenen canlanma ve bunun ekonomik etkileri ile mevcut finansal krizden bu sektörün etkilenme olasılıkları genel olarak incelenecektir. Özellikle, gayrimenkul sektöründeki canlanmada önemli bir rol üstlenen Toplu Konut İdaresinin yürüttüğü projeler konusunda bilgi sunulmaya çalışılacaktır.

---

<sup>1</sup> Bu çalışmadaki değerlendirmeler yazarına ait olup, T.C.Merkez Bankası'nın görüşlerini yansıtmaz.

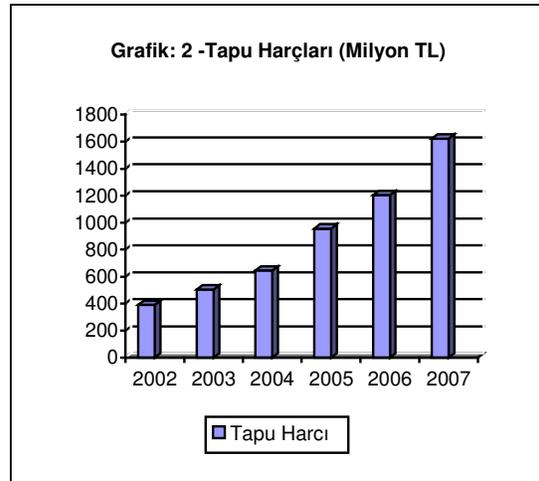
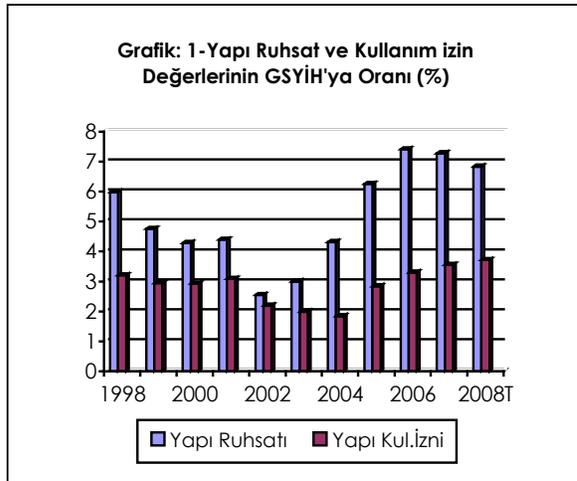
## 2. Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Gelişmeler ve Göstergeler :

2000 yılında canlanma gösteren gayrimenkul sektörü, Şubat 2001 krizinin ardından ciddi bir daralma sürecine girmiştir. Kriz sonrası uygulanan ekonomik program sonucunda enflasyon ve faiz oranlarında gözlenen gerileme ve uluslararası likidite bolluğunun etkisiyle artan finansman imkanları gayrimenkul sektörünü önemli ölçüde olumlu etkilemiştir. Bu durum, özellikle 2005 yılından itibaren daha da belirginleşmiştir.

Gayrimenkul sektöründe görülen bu olumlu gelişme, sadece Türkiye'ye özgü bir durum olarak değerlendirilmemelidir. Global likidite bolluğu ve mortgage sisteminin sağladığı imkanlarla, özellikle ABD ve İngiltere'de gayrimenkul yatırımları büyümeyi sürükleyen bir rol oynarken, Çin, Hindistan, Rusya ve AB'nin yeni üyesi olan Doğu Avrupa ülkelerinde de konut ve inşaat yatırımları hız kazanmıştır. Bu bölümde, mevcut veriler çerçevesinde, son yıllarda inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmeler özetlenmeye çalışılacaktır.

### a) İnşaat Sektörü Üretim Değeri :

Türkiye'de, inşaat sektörü üretim değerinin, özellikle gayrimenkul piyasasının büyüklüğünü belirleme sorunu bulunmaktadır. Gayrimenkul piyasası büyüklüğünü belirlemek için kullanılabilir ilk kaynak yapı ruhsat ve kullanma izin belgelerinde yer alan değerler ile, tapu işlemlerine konu olan işlem tutarlarıdır. Ancak, bu değerlerin gerçek piyasa büyüklüğünü yansıtmakta yetersiz kaldığı konusunda genel bir kanaat bulunmaktadır. Ayrıca, ruhsat ve kullanım izni olmaksızın inşa edilen gayrimenkulleri de kapsama almak mümkün olamamaktadır. 2007 yılında, yapı ruhsatlarının değeri 62.2 milyar TL. iken, yapı kullanım izin belgelerindeki değer 30.4 milyar TL.dir. Bu tutarların GSYİH'ya oranı, sırasıyla, yüzde 7.28 ve yüzde 3.56 olarak hesaplanmaktadır (Grafik:1). 2007 yılında, Türkiye genelinde tapu işlem değerleri toplamı 203.3 milyar TL., satış değeri ise 46.9 milyar TL.dir <sup>2</sup>. Aynı yıl, toplam tapu işlemlerinden 1.6 milyar TL., satış işlemlerinden ise 1.3 milyar TL. tapu harcı tahsil edilmiştir <sup>3</sup>.



İnşaat sektörü üretim değerinin belirlenebilmesi için kullanılabilir bir diğer kaynak, TÜİK tarafından hazırlanan girdi-çıkıtı tablolarıdır. Yeni milli gelir serisinin oluşturulmasına esas teşkil eden 2002 yılı girdi-çıkıtı tablosu incelendiğinde, inşaat sektörü katma değerinin 14.1 milyar TL., inşaat sektörü üretim değerinin ise 32.7 milyar TL. olduğu görülmektedir. Katma

<sup>2</sup> Toplam işlem hacmi; satış, bağış, intikal, ipotek, ipotek terki ve diğer işlemleri kapsamaktadır. Satış tutarı ise, sadece gayrimenkul satışlarını kapsamaktadır.

<sup>3</sup> Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2007 Yılı İdare Faaliyet Raporu.

değer/üretim oranının sabit olduğu varsayımı çerçevesinde, 2007 yılı için inşaat sektörü üretim değerinin 95 milyar TL civarında olduğu tahmin edilmektedir.

**Tablo: 1 – İnşaat Sektörü Üretim Değeri (Cari Fiyatlarla, Milyon TL.)**

	Üretim Değeri	Gayrisafi Katma Değer	Katma Değer/Üretim Oranı
1996	1.948	862	0.4425
1998	7.880	3.754	0.4764
2002	32.747	14.143	0.4319
2007 Tahmin (1)	94.910	40.992	0.4319

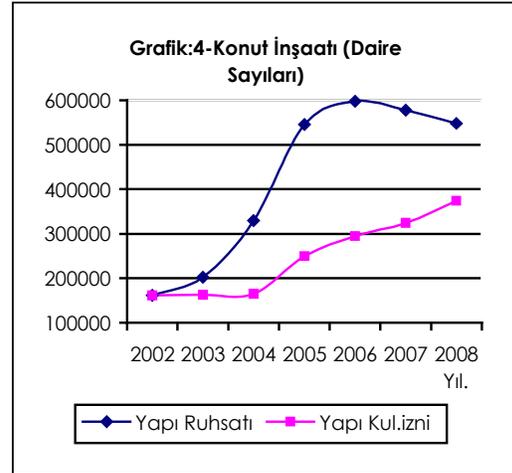
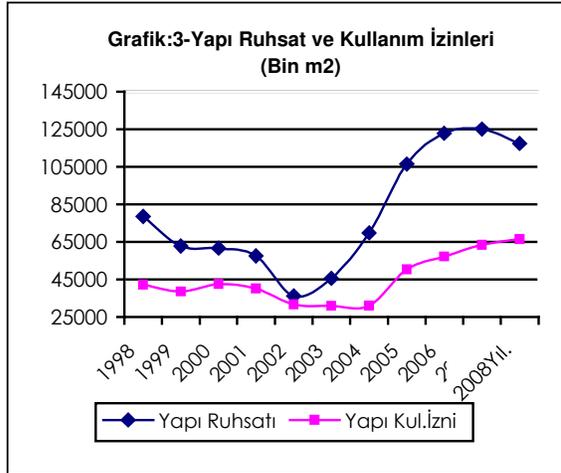
Kaynak: TÜİK, Girdi-Çıktı Tabloları.

(1)2007 yılı üretim değeri, 2002 yılı katma değer/üretim oranının sabit olduğu varsayımı çerçevesinde tarafımızca tahmin edilmiştir.

### b)Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri :

Yapı ruhsatnamelerinde yer alan yapı sayısı ve yüzölçümü, 1997 yılı sonrasında sürekli azalarak 2002 yılında en düşük seviyesine gelmiştir. 1997 yılında yapı ruhsatnamelerinde 83.4 milyon m<sup>2</sup> olan inşaat alanı, 2002 yılında 36.2 milyon m<sup>2</sup> 'ye kadar gerilemiştir. 2003 yılından itibaren, özellikle 2005 ve 2006 yıllarında yapı ruhsatnamelerindeki inşaat alanı olağanüstü bir artış göstererek 2007 yılında 125.1 milyon m<sup>2</sup> 'ye ulaşmıştır. Ancak, 2007 yılında durağanlaşan yapı ruhsatlarının, 2008 yılında bir miktar gerilemesi beklenmektedir.

Tamamen veya kısmen biten yapılara verilen yapı kullanım izin belgelerinde de, yapı ruhsatlarına benzer bir eğilim gözlenmektedir. Ancak, inşaat tamamlanma süreleri nedeniyle, 1997 yılı sonrasında kullanım izinlerindeki canlanma daha geç başlamıştır. 1997 yılında 45.2 milyon m<sup>2</sup> olan kullanım izin belgeleri, 2004 yılında 40.8 milyon m<sup>2</sup> 'ye kadar gerilemiştir. 2005 yılından itibaren artış eğilimine giren yapı kullanım izin belgeleri, bu eğilimini yapı ruhsatlarının aksine, 2007 ve 2008 yıllarında da sürdürmeye devam ettirmiştir (Grafik:3). İnşaat sektöründe durgunluk, ilk etkisini yapı ruhsatnamelerinde düşüş olarak kendisini göstermekte, kullanım izin belgeleri inşaat tamamlama sürelerine bağlı olarak artış eğilimini, durgunluk dönemlerinde de bir süre daha devam ettirmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2004 yılından itibaren inşaat istatistiklerini kullanım amacına göre yeni bir sınıflandırmaya tabi tutmuştur. Yapı ruhsatı ve kullanım izinlerine ilişkin istatistiki veriler 2002 yılına kadar bu yeni sınıflandırma sistemine göre hazırlanmış ve kamuoyuna açıklanmıştır. Kullanım amaçlarına göre yapı ruhsatnameleri incelendiğinde, konut inşaatında 2005 ve 2006 yıllarında hızlı bir canlanma olduğu görülmektedir. 2002 yılında 25.5 milyon m<sup>2</sup> olan konut inşaat ruhsat alanı 2006 yılında 92.9 milyon m<sup>2</sup> 'ye kadar yükselmiştir. 2006 yılı Mayıs-Haziran aylarında yaşanan finansal dalgalanmanın etkisiyle faiz oranlarında

gözlenen yükselmenin kalıcı olması konuta olan talebi olumsuz etkilemiş ve konut inşaatı ruhsat alanının 2007 yılında yüzde 3.9 oranında gerilemesine neden olmuştur. 2008 yılı ilk yarısında da, bu gerileme eğilimi daha belirginleşmiştir. Daire sayılarına bakıldığında, 2002 yılında yapı ruhsatı verilen daire sayısı 161.431 iken, bu sayı 2007 yılında 577.789'a yükselmiştir.

2007 yılında konut inşaat ruhsat alanı azalırken, ofis-toptan ve perakende ticaret binaları ile diğer binalara (ağırlıklı olarak sanayi, otel ve kamu binaları) ilişkin yapı ruhsatları artmıştır. Ofis-toptan ve perakende ticaret binaları inşaatındaki canlılık 2008 yılı ilk yarısında da sürmüştür. Alışveriş merkezleri ve konutların birlikte yapılmaya başlanması nedeniyle, ofis-toptan ve perakende ticaret binaları kapsamında yer alan daire sayıları hızla artmaya başlamış ve 2007 yılında 3.196 daireye ulaşmıştır.

**Tablo: 2 – Yapı Ruhsatları-Kullanım Amacına Göre**

	Genel Toplam		Konut		Ofis+Toptan ve Perakende Ticaret binaları		Diğer binalar
	A	B	A	B	A	B	B
<b>2002</b>	161.920	36.187	161.431	25.462	350	3.576	7.149
<b>2003</b>	202.854	45.516	202.237	32.512	487	4.585	8.419
<b>2004</b>	330.446	69.720	329.774	51.080	540	5.889	12.750
<b>2005</b>	546.618	106.425	545.336	82.298	1.072	7.964	16.163
<b>2006</b>	600.387	122.910	597.786	92.942	2.051	11.606	18.362
<b>2007</b>	581.696	124.132	577.789	89.282	3.196	12.212	22.638
<b>Ocak-Haz.</b>							
<b>2007</b>	282.905	61.199	281.031	43.872	1.298	5.875	11.452
<b>2008</b>	253.095	53.499	251.598	37.478	1.341	6.160	9.861

Kaynak: TÜİK.

A : Daire sayısı. B : Yüzölçümü (Bin m<sup>2</sup>).

Kullanım amaçlarına göre yapı kullanım izin belgeleri incelendiğinde, 2002-2007 döneminde inşaat alanının artış eğilimini koruduğu görülmektedir. Bu eğilim, yapı ruhsatlarının aksine 2008 yılı ilk yarısında da devam etmiştir. Yapı ruhsatları ile kullanım izinleri birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye'de halen inşaatı süren önemli bir yapı stoku olduğu anlaşılmaktadır.

**Tablo: 3 – Yapı Kullanma İzin Belgeleri-Kullanım Amacına Göre**

	Genel Toplam		Konut		Ofis+Toptan ve Perakende Ticaret binaları		Diğer binalar
	A	B	A	B	A	B	B
<b>2002</b>	161.491	31.767	161.374	22.435	98	3.460	5.872
<b>2003</b>	162.908	30.937	162.781	23.473	111	2.852	4.612
<b>2004</b>	164.994	31.028	164.734	23.295	226	2.567	5.166
<b>2005</b>	249.816	50.325	249.336	36.366	401	5.621	8.338
<b>2006</b>	295.389	57.207	294.269	42.498	932	5.801	8.908
<b>2007</b>	325.330	63.150	324.120	46.869	1.018	6.089	10.192
<b>Ocak-Haz.</b>							
<b>2007</b>	142.045	27.410	141.521	20.375	406	2.558	4.477
<b>2008</b>	141.936	30.510	141.289	21.132	577	3.538	5.840

Kaynak: TÜİK.

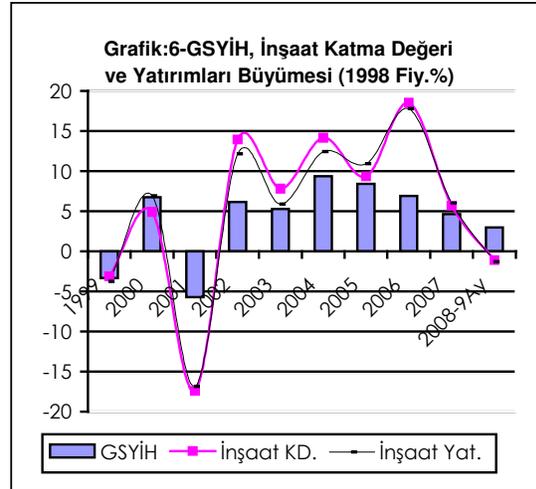
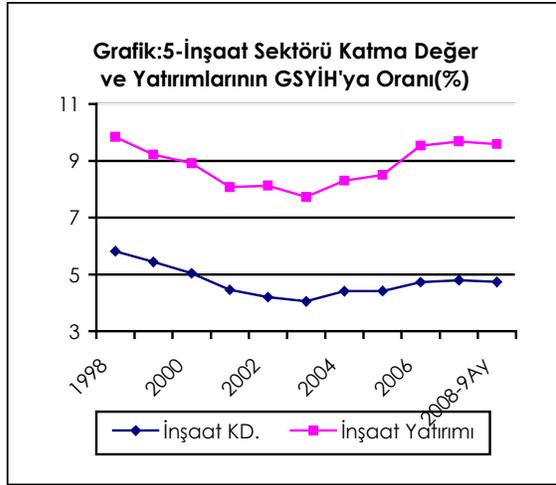
A : Daire sayısı. D : Yüzölçümü (Bin m<sup>2</sup>).

Büyük şehirlerde konut, ofis-toptan ve perakende ticaret binalarına ilişkin devam eden ve tamamlanmış bina stokunun önemli boyutlara ulaştığı, satılık-kiralık emlak ilanlarının yoğunluğundan ve kira artışlarındaki yavaşlamadan anlaşılmaktadır. 2008 yılı son çeyreğinde global krizin derinleşmesi ve ekonomideki durgunluğun yaygınlaşmasının, önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektöründeki sorunları ağırlaştıracağı tahmin edilmektedir.

### c) İnşaat Sektörü Katma Değeri ve İnşaat Yatırımları :

Ekonomide inşaat sektörü, gerek katma değer gerek yatırım harcamaları açısından temel sektör özelliği taşımaktadır. Bu bölümde, sektörün katma değer açısından ekonomideki büyüklüğünü incelemek için sadece yeni milli gelir serisinde yer alan "inşaat sektörü" katma değeri kullanılmış, sektörden dolayı olarak etkilenen "gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri" ile "konut sahipliği" sektörleri dikkate alınmamıştır. İnşaat yatırımları ise kamu ve özel sektörün inşaat yatırımları toplamı olarak tanımlanmıştır.

Cari fiyatlarla inşaat sektörü katma değerinin GSYİH'ya oranı 1998 yılında yüzde 5.82 iken, bu oran sektördeki durgunluğun etkisiyle 2003 yılında yüzde 4.05'e kadar gerilemiştir. Ekonomideki canlanma ve finansman imkanlarındaki artış sonucunda, sektör katma değerinin GSYİH'ya oranı 2007 yılında yüzde 4.80, 2008 yılı ilk dokuz ayında ise yüzde 4.74 olarak gerçekleşmiştir. Benzer eğilim, inşaat yatırımlarının GSYİH'ya oranında da gözlenmiş ve 1998 yılında yüzde 9.84 olan oran, 2003 yılında yüzde 7.73'e gerilemiş, 2008 yılı ilk dokuz ayında ise yüzde 9.59'a çıkmıştır (Grafik:5). Reel büyüme hızları incelendiğinde, son beş yılda inşaat sektöründeki canlanma daha belirgin olarak gözlenmektedir. 2003-2007 döneminde, GSYİH'da yıllık ortalama reel büyüme yüzde 6.89 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde büyüme hızı, inşaat sektörü katma değerinde yüzde 10.99, inşaat sektörü yatırımlarında ise yüzde 15.50 olmuştur. Ancak, 2008 yılı ilk dokuz ayında inşaat sektörü katma değeri ve yatırımları, geçen yılın aynı dönemine göre gerileme göstermiştir (Grafik:6).



Son beş yılda, Toplu Konut İdaresinin kentleşme ve konut yapımında görev, yetki ve kaynaklarının artırılması, yabancılara gayrimenkul satışının başlaması, gayrimenkul sektörüne yabancı sermaye girişlerinin hızlanması sonucunda özellikle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarının hızlanması inşaat sektörüne ciddi bir canlanma getirmiştir. Ayrıca, enflasyon ve faiz oranlarındaki gerileme, ticari bankaların yurtdışından uzun vadeli fonlara erişiminin artması, ferdi konut kredilerindeki hızlı artış ve bireysel tasarrufların konuta yönelmesi sektördeki canlanmaya katkıda bulunmuştur. Diğer taraftan, ulaştırma projeleri yatırımları içerisinde yer alan "Bölünmüş Yollar Projesi" için yapılan yatırımlar da inşaat sektörünü canlandırmıştır.

İnşaat sektöründeki bu canlanmaya karşın, toplam sabit sermaye yatırımları içinde inşaat yatırımlarının payı gerileme göstermiştir. Bu eğilim, özellikle ithal makine-teçhizat yatırımlarındaki hızlı canlanmadan kaynaklanmıştır. Türk lirasının değerlenmesi ve dış finansman imkanlarındaki artış bu gelişmede etkili olmuş ve 1998-2002 döneminde yüzde 46.95

olan inşaat yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı, 2003-2007 döneminde yüzde 42.88'e gerilemiştir.

2006 yılı Mayıs-Haziran döneminde yaşanan finansal dalgalanma sonucunda faiz oranlarındaki yükseliş, özellikle ferdi konut kredilerini ve konut inşaat faaliyetlerini olumsuz etkilemiştir. 2007 yılında ekonomik büyümedeki yavaşlama ve 2007 yılı Ağustos ayında A.B.D.'de finansal krizin başlaması, genelde inşaat faaliyetlerinin yavaşlamasına yol açmıştır. Özellikle 2008 yılı son çeyreğinde, A.B.D.'de başlayan finansal krizin tüm ülkelere yayılması ve gittikçe derinleşmesi, finans kesiminde güveni ciddi ölçüde tahrip etmiş ve finansal kaynaklara erişimi imkansız hale getirmiştir. Bu durum, konut inşaat faaliyetlerinde 2007 yılında başlayan durgunluğun derinleşmesi yanısıra, özellikle toptan-perakende ticaret merkezleri, ofis binaları ve sanayi binaları inşaatlarını önümüzdeki dönemde ciddi ölçüde olumsuz etkileyecektir. Bu durum, yarım kalmış ve/veya satılamamış büyük bir inşaat stoku ve bu stokun ortaya çıkartacağı finansman sorunu ile karşılaşılmasını gündeme getirecektir.

**Tablo: 4 – İnşaat Sektörü Katma Değer ve Yatırımları (Yüzde)**

	İnşaat KD/GSYİH (1)	İnşaat KD.Büy. (2)	İnşaat Yat./GSYİH (1)	İnşaat Yat.Büy. (2)	İnşaat Yat./T.Sab. Ser.Yat.(1)	T.Sab.Ser. Yat. Büy. (2)	GSYİH Büyümesi (2)
1998	5.82		9.84		43.05		
1999	5.44	-3.15	9.22	-3.76	48.68	-16.21	-3.37
2000	5.04	4.87	8.92	6.89	43.74	17.47	6.77
2001	4.46	-17.43	8.07	-16.86	50.65	-29.97	-5.70
2002	4.20	13.91	8.13	12.11	48.64	14.68	6.16
2003	4.05	7.78	7.73	5.86	45.45	14.17	5.27
2004	4.41	14.13	8.30	12.41	40.82	28.36	9.36
2005	4.42	9.34	8.51	10.90	40.48	17.39	8.40
2006	4.73	18.49	9.54	17.77	42.78	13.26	6.89
2007	4.80	5.66	9.68	6.02	44.89	5.50	4.62
2008-9 Ay.	4.74	-1.13	9.59	-1.32	47.66	0.88	2.98
2002/98	4.99	-1.13	8.84	-1.05	46.95	-5.71	0.81
2007/02	4.48	10.99	8.75	10.50	42.88	15.50	6.89

Kaynak: TÜİK ve kendi hesaplamalarımız.

NOT: İnşaat ve toplam sabit sermaye yatırımları, kamu ve özel kesim yatırımlarını kapsamaktadır.

(1) Cari fiyatlarla.

(2) 1998 temel yılı fiyatlarıyla.

#### d) İnşaat Sektörü İstihdamı :

İnşaat sektörü istihdam gücü en yüksek sektörlerin başında gelmektedir. Sektöre girdi sağlayan ve genelde yurtiçi girdi kullanımının ağırlıklı olduğu diğer sektörlerle birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün istihdama katkısı daha da önemli olmaktadır. 1998 yılında, inşaat sektöründe 1.325 bin kişi istihdam edilmiş ve toplam istihdam içindeki payı da yüzde 6.10 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki durgunluğun etkisiyle, 2002 yılında istihdam miktarı 958 bin kişiye, toplam istihdam içindeki payı ise yüzde 4.49'a kadar gerilemiştir.

1998-2007 döneminde, hanehalkı işgücü anketlerinde yapılan yöntem değişiklikleri ve tarım sektörü istihdamının önemli ölçüde dalgalanması istihdam verilerinin karşılaştırılmasında sorunlar yaratabilmektedir. Bu nedenle, inşaat sektörü istihdam verilerinin tarım dışı istihdam verileri ile karşılaştırılmasının daha tutarlı olacağı düşünülmektedir. 1998 yılında inşaat sektörü istihdamının tarım dışı istihdam içindeki payı yüzde 10.40 iken, bu pay 2002 yılında yüzde 6.89'a kadar gerilemiştir. Bu dönemde, inşaat sektörü 367 bin kişilik istihdam kaybı ile karşılaşmıştır. Sektördeki canlanmanın etkisiyle istihdamda canlanma gözlenmiş ve inşaat sektörü istihdamının tarım dışı istihdam içindeki payı 2007 yılında yüzde 7.85'e yükselmiştir. 2003-2007 döneminde sektör 346 bin kişilik yeni istihdam yaratmıştır. Yeni istihdam verilerine

göre, 2008 Ocak-Eylül döneminde inşaat sektöründe istihdam artışı önemli ölçüde yavaşlamış ve tarım dışı istihdam içindeki payı gerileme göstermiştir (Tablo: 5). 2003 yılı sonrasında sektördeki canlılığın istihdam verilerine yansımaları daha sınırlı olmuştur. Bu gelişmede, son yıllarda bina inşaat teknolojisindeki yeniliklerin sektörün artan oranda makineleşmesine yol açması ve işgücü kullanımını sınırlandırması etkili olmuştur.

**Tablo: 5 – İnşaat Sektörü İstihdamı (15+ Yaş, Bin Kişi)**

	Bin Kişi			Yüzde Pay	
	Toplam	Tarım Dışı	İnşaat	İnşaat/Top.İst.	İnşaat/Tarım Dışı
1998	21.779	12.740	1.325	6.10	10.40
1999	22.048	13.192	1.365	6.19	10.35
2000	21.580	13.811	1.364	6.32	9.88
2001	21.524	13.435	1.110	5.16	8.26
2002	21.354	13.896	958	4.49	6.89
2003	21.147	13.982	965	4.56	6.90
2004	21.791	14.391	1.030	4.73	7.16
2005	22.046	15.553	1.173	5.32	7.54
2006	22.330	16.242	1.267	5.67	7.80
2007 Tahmin(1)	22.580	16.611	1.304	5.78	7.85
Ocak-Eylül.(2)					
2007	21.379	15.597	1.233	5.76	7.91
2008	21.650	15.954	1.245	5.75	7.80

Kaynak: TÜİK ve kendi hesaplamalarımız.

(1)ADNKS yıllık verisinden yararlanılarak, eski yöntemle göre tahmin edilmiştir.

(2)ADNKS kapsamında yayınlanan yeni veriler. Ocak-Eylül dönemi ortalamasıdır.

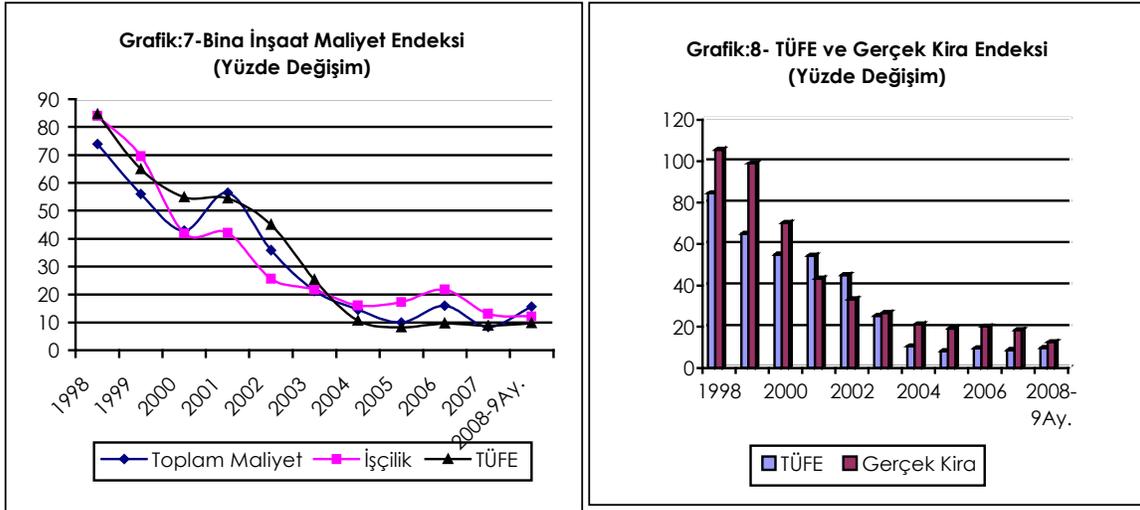
#### e) Bina İnşaat Maliyetleri :

Bina inşaat maliyetlerindeki değişim, TÜİK tarafından yayımlanan "Bina İnşaat Maliyet Endeksi" aracılığıyla takip edilmektedir. TÜİK tarafından hazırlanan 1991=100 bazlı "Bina İnşaat Maliyet Endeksi", zaman içinde maliyet bileşenlerinde ve inşaat teknolojisindeki değişimin yansıtılabilmesi için 2007 yılında revize edilmiş ve 2005=100 bazlı yeni bir "Bina İnşaat Maliyet Endeksi" oluşturulmuştur. 1991=100 bazlı endekste, işçiliğin yüzde 30.9, malzemenin yüzde 69.1 olan payı, 2005=100 bazlı endekste, sırasıyla, yüzde 21.3 ve yüzde 78.7 olarak belirlenmiştir<sup>4</sup>. Ağır setinde meydana gelen bu değişim, bir yandan işçilik ve malzeme fiyatlarında gözlenen farklı eğilimlerden kaynaklanırken, öte yandan inşaat teknolojisinde meydana gelen gelişmeyi de yansıtmaktadır.

2001 yılı sonrasında yaşanan dezenflasyon sürecine paralel olarak, bina inşaat maliyet artışlarında da yavaşlama gözlenmiştir. TÜFE'de yıllık ortalama artış, 1998-2001 döneminde yüzde 64.3'ten, 2002-2007 döneminde yüzde 17.2'ye gerilemiştir. Bina inşaat maliyetlerindeki yıllık ortalama artış ise, 1998-2001 döneminde yüzde 57.0, 2002-2007 döneminde yüzde 17.3 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, işçilik maliyetlerindeki artış yüzde 58.4'den, yüzde 19.2'ye, malzeme maliyetlerindeki artış ise yüzde 56.2'den, yüzde 17.1'e gerilemiştir. 2008 yılı ilk dokuz ayında, uluslararası piyasalarda hammadde fiyatlarındaki artışın da etkisiyle malzeme maliyetleri ve dolayısıyla bina inşaat maliyetlerinde yükselme gözlenmiştir. Nitekim, bu dönemde TÜFE'deki ortalama artış yüzde 9.8 iken, malzeme maliyetleri yüzde 16.6, bina inşaat maliyetleri ise yüzde 15.6 oranında artmıştır.

TÜFE konut grubunda yer alan "gerçek kira" endeksi, 1998-2007 döneminde, genel TÜFE ve bina inşaat maliyetlerinin önemli ölçüde üzerinde artış göstermiştir. Son yıllarda, özellikle 2008 yılı içinde gerçek kira artışlarında ciddi bir yavaşlama gözlenmiştir. Gerek TÜFE gerek bina inşaat maliyetlerindeki yükselmeye rağmen, gerçek kira artışlarındaki yavaşlama, önemli ölçüde konut arzında gerçekleşen artıştan kaynaklanmaktadır.

<sup>4</sup> Kaynak:TÜİK, Bina İnşaat Maliyet Endeksleri, Haber Bültenleri.



#### f) İnşaat Sektörü Kısa Dönemli İş Göstergeleri:

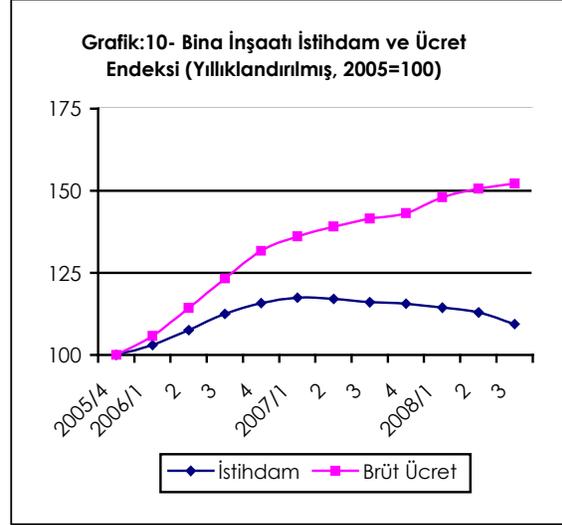
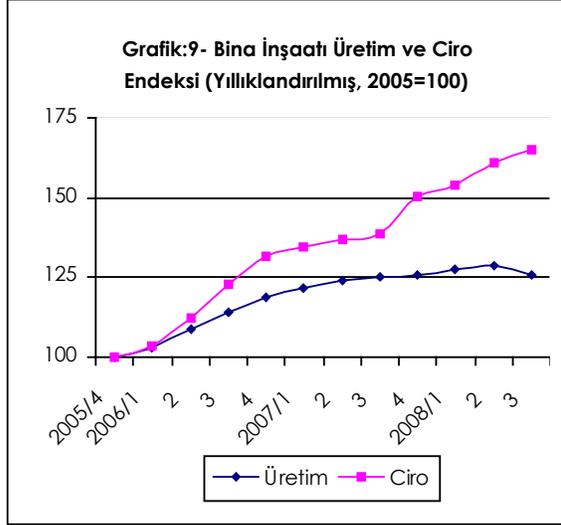
Türkiye İstatistik Kurumu, 2008 yılı sonunda kısa dönemli iş istatistikleri kapsamında "İnşaat Sektörü Göstergelerine" ilişkin verileri açıklamaya başlamıştır<sup>5</sup>. 2005=100 bazlı inşaat sektörü üretim, istihdam, çalışılan saat, ciro ve brüt ücret endeksleri, bina ve bina dışı inşaat ayırımında kamuoyuna açıklanmıştır.

2006 yılında yüzde 18.4 oranında artan inşaat sektörü üretim endeksi, 2007 yılı ikinci yarısında yavaşlama eğilimine girmiş ve 2007 yılı genelinde endeksteeki artış yüzde 5.9 olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü üretim endeksi, geçen yılın aynı dönemine göre, bina inşaat grubunda yüzde 0.3, bina dışı inşaat grubunda yüzde 5.9 oranında gerileme göstermiştir. 2008 yılında kamu altyapı yatırımlarında gözlenen canlanmaya rağmen, bina dışı inşaat grubu üretim endeksindeki bu gerilemenin ihtiyatla karşılanması gerektiği düşünülmektedir.

İnşaat sektörü ciro endeksi, 2006 ve 2007 yıllarında üretim endeksinde paralel bir eğilim göstermiştir. Ancak, 2008 yılı ilk dokuz ayında, üretim endeksinin aksine ciro endeksi artışını sürdürmüş ve bu dönemde yüzde 11.3 oranında yükselmiştir. Bina inşaat grubunda ciro artışı geçen yılın ilk dokuz ayında yüzde 8.6 iken, bu yılın aynı döneminde yüzde 16.6 olarak gerçekleşmiştir. Üretim endeksinde göre ciro endeksindeki bu eğilim farklılığının, 2008 yılında bina inşaat maliyetlerindeki yükselmenin satış fiyatlarına yansıtılmasından ve yapı kullanım izinlerindeki artışın sürmesinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

İstihdamla ilgili endeksler incelendiğinde, istihdam ve çalışılan saat endeksinin 2007 yılı ikinci yarısında gerilemeye başladığı, 2008 yılı içinde ise bu eğilimin güçlendiği görülmektedir. Nitekim, 2007 yılı genelinde istihdam endeksi yüzde 0.4, çalışılan saat endeksi yüzde 1.3 oranında artarken, 2008 yılı ilk dokuz ayında bu endeksler, geçen yılın aynı dönemine göre, sırasıyla, yüzde 4.2 ve yüzde 5.3 oranında gerilemiştir. İnşaat sektörü istihdamında 2008 yılında görülen bu düşüş eğilimi bina inşaat grubunda daha güçlü iken, bina dışı inşaat grubunda istihdam yüzde 1.3, çalışılan saat endeksi ise yüzde 1.0 artış göstermiştir. İnşaat sektörü brüt ücret-maaş endeksi, 2007 yılı genelinde yüzde 9.6, 2008 yılı ilk dokuz ayında ise yüzde 11.1 artmıştır. Brüt ücret-maaşlardaki artış, bina inşaat grubunda daha sınırlı kalırken, bina dışı inşaat grubunda yükselme gözlenmiştir.

<sup>5</sup> Kaynak:TÜİK, Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Sektörü Göstergeleri, 29 Aralık 2008 tarihli Haber Bülteni.



Gayrimenkul sektörü ile daha yakından ilgili olan bina inşaat grubunda yıllıklandırılmış endeks değerleri incelendiğinde, sektördeki durgunluğun global krizden önce başladığı anlaşılmaktadır. Nitekim, bina inşaat grubunda üretimin 2008 yılı üçüncü çeyreğinde, istihdamın ise 2007 yılı ikinci çeyreğinde gerileme eğilimine girdiği, ancak bu eğilimin, henüz ciro ve brüt ücretlere yansımadağı görülmektedir. Ücret artışlarında kısmi bir yavaşlama gözlenmekle birlikte, 2008 yılında ciro artışı ivme kazanmıştır. 2008 yılı Ekim ayında global krizin derinleşmesi ve yaygınlaşması, başta gayrimenkul sektörü olmak üzere tüm sektörleri olumsuz etkilemektedir. Global krizin daraltıcı etkilerinin önümüzdeki dönemde belirginleşeceği ve bu durumun gayrimenkul fiyatlarını etkileyerek cirolara da yansıtacağı tahmin edilmektedir.

### 3. Gayrimenkul Sektörüne Yönelik Finansman İmkanları :

Gayrimenkul ve inşaat sektörüne yönelik iç ve dış finansman imkanlarının kapsamlı bir şekilde değerlendirilmesi imkanı, mevcut veriler çerçevesinde mümkün görülmemektedir. Son yıllarda, bankacılık sisteminin fertlere ve inşaat şirketlerine kullandığı kredilere ilişkin veriler bulunabilmektedir. Ancak, ofis binaları, alışveriş merkezleri inşaatı ve işletmesinde gittikçe daha fazla rol üstlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve diğer gayrimenkul şirketlerinin iç ve dış finansman kaynakları konusunda yeterli bilgi bulunmamaktadır. Ayrıca, inşaat şirketlerinin dış borçlanmaları ve Toplu Konut İdaresinin finansman olanakları konusunda da düzenli veri bulmak mümkün olmamaktadır.

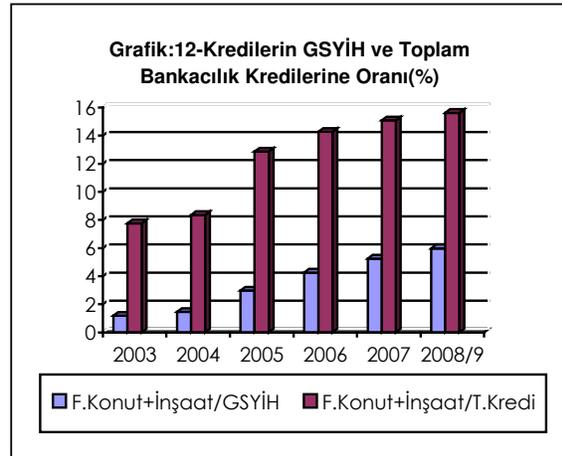
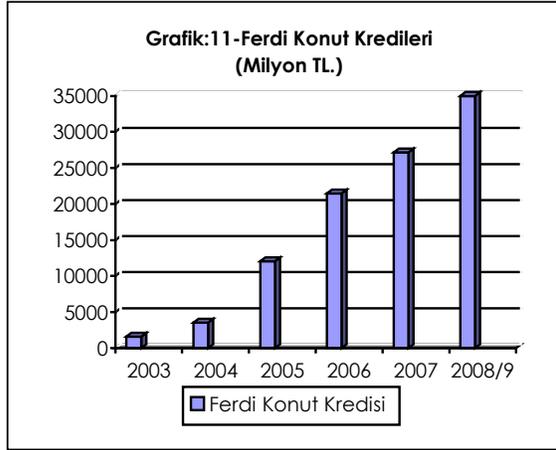
Bu bölümde, bankacılık sektörünün fertlere ve inşaat şirketlerine sağladığı krediler ile T.C. Merkez Bankası ödemeler dengesi istatistiklerinden yararlanarak sektöre yönelik dış finansman kaynakları konusunda sınırlı bir değerlendirme yapılacaktır. Ayrıca, son yıllarda sektör için ek bir satın alma gücü yaratan ve bazı bölgelerde gayrimenkul sektöründe önemli bir canlılığa yol açan yabancılara gayrimenkul satışı ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve portföy yapıları konusunda bilgi verilecektir.

#### a) Bankaların Ferdi Konut Kredileri ile İnşaat Firmalarına Açtıkları Krediler

2001 krizi sonrasında genel ekonomik durumda gözlenen iyileşme sonucunda enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen hızlı düşüş, gerek fertlerin gerek şirketlerin kredi kullanımlarını olumlu etkilemiştir. Dış finansman imkanlarındaki artış da, kredi genişlemesini destekleyici bir unsur olmuştur. Bu dönemde, bankalar risk yoğunlaşmalarını sınırlandırmak için

tüketici kredilerini daha fazla tercih etmişlerdir. Dünya geneline paralel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş de, gayrimenkule yönelik yatırımları teşvik edici bir unsur olmuştur.

2000 yılında kısmi bir canlanma gösteren ferdi konut kredileri, özellikle 2004 yılından itibaren hızlı bir artış sürecine girerek gayrimenkul sektöründe önemli bir canlılık yaratılmasına katkıda bulunmuştur. Bu eğilim, 2005 ve 2006 yıllarında gittikçe güçlenmiş, ancak 2007 yılından itibaren faiz oranları ve gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş ve doyum noktasına kısmen ulaşılmamasının da etkisiyle, kredi talebinde durağanlaşma gözlenmiştir. Kredi bakiyeleri dikkate alındığında, 2003 yılında 42.004 olan konut kredisi kullanan kişi sayısı, 2006 yılında 491.455 kişiye, 2008 yılı Eylül ayında ise 757.917 kişiye yükselmiştir<sup>6</sup>. Ortalama kişi başı kredi bakiyesi tutarı da, 2003 yılında 19.1 Bin TL.'den, 2008 yılı Eylül ayında 49.7 Bin TL.'ye çıkmıştır.



2003-2008 döneminde ekonomide genel kredi genişlemesine paralel olarak, ferdi konut ve inşaat firmalarına yönelik kredilerin toplamından oluşan sektör kredilerinde de önemli ölçüde artış gözlenmiştir. 2003 yılında, sektöre yönelik kredilerin toplam banka kredileri içindeki payı yüzde 7.77 iken, bu pay 2008 yılı Eylül ayında yüzde 15.63'e yükselmiştir. Sektör kredilerinin GSYİH'ya oranında daha belirgin sıçrama yaşanmış ve 2003 yılında yüzde 1.19 olan bu pay, 2008 yılı Eylül ayında yüzde 5.99'a çıkmıştır.

**Tablo : 6 – Bankaların Finansman Konularına Göre Kredileri (Brüt Krediler, Milyon TL.)(1)**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008 Eylül
1.Ferdi Konut Kredisi	1.581	3.533	12.025	21.454	27.158	35.343
2.İnşaat Kredileri	3.831	4.639	7.319	10.869	17.647	24.233
<b>Toplam (1+2)</b>	<b>5.412</b>	<b>8.172</b>	<b>19.344</b>	<b>32.323</b>	<b>44.805</b>	<b>59.576</b>
<b>Genel Kredi Toplamı</b>	<b>69.632</b>	<b>97.795</b>	<b>150.285</b>	<b>226.261</b>	<b>297.039</b>	<b>381.194</b>
<b>Oranlar (Yüzde)</b>						
<b>Toplam(1+2)/Gen.Kredi</b>	<b>7.77</b>	<b>8.36</b>	<b>12.87</b>	<b>14.29</b>	<b>15.08</b>	<b>15.63</b>
<b>Toplam(1+2)/GSYİH</b>	<b>1.19</b>	<b>1.46</b>	<b>2.98</b>	<b>4.26</b>	<b>5.25</b>	<b>5.99</b>
Gen.Kredi Tp./GSYİH	15.31	17.49	23.16	29.83	34.80	38.34
<b>Hatırlatma</b>						
Konut Kredisi-Kişi (2)	42.004	218.789	315.780	491.455	681.433	757.917
Ort.Kredi (Bin TL.)(2)	19.1	11.1	39.2	45.0	45.1	49.7

Kaynak: T.C.M.B. Bankacılık Verileri.

(1) Özel Finans Kurumları dahil.

(2)Konut kredisi kullanan kişi bakiyesi ve ortalama kişi başı kredi bakiyesi, Türkiye Bankalar Birliği Tüketici Kredileri Konsolide Raporu'ndan alınmıştır. Kredi tutarları T.C.M.B. verilerinden farklıdır.

<sup>6</sup> Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, Tüketici Kredileri Konsolide Raporu.

## b) İnşaat Sektörüne Yönelik Dış Finansman İmkanları

Mevcut istatistiki veriler, gayrimenkul ve inşaat sektörüne yönelik dış finansman imkanlarının detaylı izlenmesine imkan vermemektedir. T.C. Merkez Bankası tarafından yayımlanan ödemeler dengesi istatistikleri ile uluslararası yatırım pozisyonu raporları dış finansman akımlarının takibi açısından temel veri kaynaklarını oluşturmaktadır. Özellikle, 2007 yılından itibaren yayımlanan "Uluslararası Yatırım Pozisyonu Raporunda", reel sektör dış borçları konusunda ilk kez ayrıntılı veriler yer almaktadır. Bu raporda, reel kesim kapsamında inşaat firmalarının dış borç kullanımı ve gelecek dönem dış borç ödemeleri konusunda bilgiler bulunmaktadır. Ayrıca, bu raporda "Gayrimenkul, Kiralama ve İş Faaliyetleri" sektörüne ilişkin veriler de bulunmaktadır<sup>7</sup>. Ancak, "gayrimenkul" alt sektörüne ilişkin ayrıntılı veri yayınlanmadığından, bu sektör değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş, sadece gayrimenkul yatırım ortaklıklarına yönelik portföy yatırımları dikkate alınmıştır.

İncelenen dönemde, sektörün dış finansman imkanlarını düzenli ve ayrıntılı bir şekilde analiz etme imkanı bulunmamaktadır. Mevcut finansman kalemleri akım ve stok değerler olarak aşağıdaki tabloda verilmektedir. İnşaat sektörüne yönelik dış finansman akımı kapsamında, yabancılara gayrimenkul satışından sağlanan döviz girişleri, doğrudan yabancı sermaye girişi ve net uzun vadeli dış borç kullanımı yer almaktadır. Son yıllarda, yıllık dış finansman akımının 3 milyar doları aştığı, 2008 yılı Eylül ayı itibarıyla 4.1 milyar dolara ulaştığı görülmektedir. Yabancıların sahip olduğu gayrimenkul stokları dahil dış finansman stok değerleri incelendiğinde, sektörün 2007 yılında 18.2 milyar dolar, 2008 Eylül ayında ise 21.9 milyar dolar civarında dış finansman imkanından yararlandığı anlaşılmaktadır<sup>8</sup>.

**Tablo : 7 – İnşaat Sektörüne Yönelik Dış Finansman (Milyon Dolar)**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008 Eylül
<b>Yıllık Akım Değerler</b>						
Yabancılara Gayrimenkul Satışı	998	1.343	1.841	2.922	2.926	2.226
Doğrudan Yatırım Girişi	8	3	80	222	285	693
Uzun Vadeli Dış Borç Kul.(Net)	..	..	..	..	..	1.190
<b>Toplam Akım Değer</b>	<b>1.006</b>	<b>1.346</b>	<b>1.921</b>	<b>3.144</b>	<b>3.211</b>	<b>4.109</b>
<b>Stok Değerler</b>						
Yabancılara Gayrimenkul Satışı (1)	998	2.341	4.182	7.104	10.030	12.256
Doğrudan Yatırım Stoku(2)	442	57	397	289	854	1.547
Portföy Yatırımları (3)	..	..	336	447	888	447
Uzun Vadeli Dış Borç Stoku	..	..	..	..	6.440	7.630
<b>Toplam Stok Değer</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>18.212</b>	<b>21.880</b>

Kaynak: T.C.M.B. Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve Uluslararası Yatırım Pozisyonu raporu.

(1)Yıllık gayrimenkul satış gelirlerinin birikimli toplamı olarak tanımlanmıştır.

(2)2008 Eylül ayı stoku, yıl içi girişler ilave edilerek hesaplanmıştır.

(3)Yurtdışı yerleşiklerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından(GYO) hisse alımıdır.

T.C. Merkez Bankası tarafından Eylül 2007 tarihinden itibaren yayımlanan "Uluslararası Yatırım Pozisyonu Raporu" reel sektörün dış borç kullanımı, ödeme dönemleri ve faiz yapısı konusunda bilgi temin etmektedir. Bu verilere göre, 2007 Eylül ayında 6.2 milyar dolar olan sektörün uzun vadeli dış kredi kullanımı, 2008 Eylül ayında 7.6 milyar dolara yükselmiştir. 2007 yıl

<sup>7</sup> Gayrimenkul, Kiralama ve İş Faaliyetleri sektörü; gayrimenkul faaliyetleri, operatörsüz makine ve teçhizat ile kişisel ve ev eşyalarının kiralanması (otomobil-deniz-hava taşıtları, tarım-inşaat-büro makine-bilgisayar vb.), bilgisayar ile ilgili faaliyetler, araştırma ve geliştirme faaliyetleri, diğer iş faaliyetlerinden (hukuk-mali müşavirlik-muhasebe-mimarlık-mühendislik, reklam hizmetler, soruşturma-güvenlik faaliyetleri vb.) alt gruplarından oluşmaktadır.

<sup>8</sup> 2003-2007 döneminde gayrimenkul sektörüne 10.1 milyar dolarlık yabancı yatırım yapıldığı belirtilmektedir. Kaynak: GÖKKAYA, Işık, "Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi, <http://yapi.com.tr/Araştırmalar>.

sonu itibariyle kullanılan kredilerin yüzde 29'u sabit, yüzde 71'i ise değişken faizlidir. 2008 Eylül ayı itibariyle inşaat sektörünün yurtdışından sağladığı kredilerin kalan vadeye göre dağılımı incelendiğinde, 1-12 aylık dönemde sektörün 2.755 milyon dolar, 13-24 aylık dönemde ise 1.126 milyon dolarlık dış borç ödemesi yapacağı anlaşılmaktadır. Sektörün dış borç ödemelerinin, özellikle önümüzdeki bir yıllık dönemde yoğunlaştığı görülmektedir.

**Tablo: 8 – İnşaat Sektörünün Yurtdışından Sağladığı Kredilerin Kalan Vadeye Göre Dağılımı**

Dönem	Milyon ABD Doları					
	1-12 Ay	13-24 Ay	25-36 Ay	37-60 Ay	61+ Ay	Toplam
Eylül 2007	1.787	1.384	592	1.019	1.437	6.219
Eylül 2008	2.755	1.126	1.033	853	1.863	7.630
Reel Sektör Toplamına Oranlar (Yüzde)						
Eylül 2007	7.74	9.71	6.20	6.82	8.29	7.86
Eylül 2008	9.99	6.61	7.92	4.39	8.62	7.73

Kaynak: TCMB, Uluslararası Yatırım Pozisyonu ve Özel Sektörün Yurtdışından Sağladığı Kredi Borcu.

### c) Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Yabancılara gayrimenkul satışına, 4916 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 35. maddesi değiştirilerek, 19 Temmuz 2003 tarihinden itibaren imkan tanınmıştır. Bu düzenleme, özellikle bazı kıyı kentlerinde inşaat ve gayrimenkul faaliyetlerinin önemli ölçüde canlanmasına katkıda bulunurken, cari işlemler dengesi açığının finansmanına da yardımcı olmuştur. Anayasa Mahkemesi tarafından yasal düzenleme iptal edilmesine karşın, yeni yasal düzenlemelerle yabancılara gayrimenkul satışı devam ettirilmeye çalışılmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre, yasanın yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar, 78.218 yabancı uyrukluya 45.9 milyon m<sup>2</sup> tutarında 67.116 adet taşınmazın satışı yapılmıştır<sup>9</sup>. Satışı yapılan taşınmazların yüzde 80'i, sırasıyla, Antalya, Muğla, İstanbul, Aydın, Bursa ve İzmir illerinde yer almaktadır. Özellikle, Antalya, Muğla ve Aydın illerinde yazlık inşaat ve satışları, yabancılara gayrimenkul satışından önemli ölçüde olumlu etkilenmiştir. Ödemeler dengesi istatistiklerine göre, 2003 Temmuz-2008 Eylül döneminde yabancılara gayrimenkul satışından net 12.3 milyar dolar gelir sağlanmıştır<sup>10</sup>.

**Tablo : 9 – Yabancılara Gayrimenkul Satışı**

	Toplam Taşınmaz Sayısı	Toplam Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Kişi Sayısı
Antalya	20.452	4.097.613	27.612
Muğla	9.724	4.519.365	13.669
İstanbul	8.278	2.705.310	9.090
Aydın	6.254	3.169.805	8.722
Bursa	4.887	1.603.464	5.246
İzmir	4.148	2.562.015	4.256
Diğer İller	13.373	27.291.682	9.623
<b>TOPLAM</b>	<b>67.116</b>	<b>45.949.254</b>	<b>78.218</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü.

### d) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Alışveriş Merkezleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketleridir<sup>11</sup>. GYO'lar, özellikle finansman kaynaklarının kısıtlı olduğu gayrimenkul sektörüne kurumsal sermayenin girebilmesi ve büyük ve nitelikli projelerin gerçekleştirilebilmesi için önemli yatırım

<sup>9</sup> Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü , <http://www.tkgm.gov.tr/>.

<sup>10</sup> Kaynak: T.C. Merkez Bankası Ödemeler Dengesi İstatistikleri, <http://www.tcmb.gov.tr/>.

<sup>11</sup> Kaynak: GYO Derneği, <http://www.gyoder.org.tr>.

araçlarıdır <sup>12</sup>. GYO'ların amaçlarını; getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek ve gayrimenkul alım-satımı kazançları elde etmek olarak sıralanabilir <sup>13</sup>. GYO'lar; alım-satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, sermaye ve para piyasası araçlarına yatırım yapabilir, Türk lirası veya yabancı para cinsinden vadeli/vadesiz mevduat hesabı açtırabilir <sup>14</sup>. Ayrıca, SPK izni ile varlığa dayalı menkul kıymet de ihraç edebilirler. Gayrimenkul finansman sisteminde önemli bir rol üstlenen GYO'lara, portföy işletmeciliği kazançları için kurumlar vergisi istisnası tanınırken, portföylerinde yer alan menkul kıymet alım/satım kazançlarına yüzde 10 stopaj uygulanmaktadır.

Türkiye'de ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı 1995 yılında kurulmuştur. 2008 yılı Haziran ayı itibariyle, halka açık ve İMKB'de işlem gören GYO sayısı 14'e yükselmiştir (Akmerkez, Alarko, Atakule, EGS, Doğuş-GE, İş, Nuro, Özderici, Pera, Sağlam, Sinpaş, Vakıf, Y&Y, Yapı Kredi-Koray). Ayrıca, kurulma işlemlerini tamamlayan, faaliyetlerini sürdüren, portföy oluşturma ve halka arz hazırlıkları yapmakta olan 13 GYO daha bulunmaktadır (Ağaoğlu, Akfen, Albayrak, Büyükhanlı, Dedeman, Emlak Konut, Han Yapı, İdealist, Kiler, Martı, Maya, Torunlar ve TSKB) <sup>15</sup>. Böylece, halen 3.3 milyar dolar olan toplam portföy değerinin 5 milyar dolar civarına yükselmesi beklenmektedir.

**Tablo: 10- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Göstergeler**

	GYO Sayısı	Portföy Değeri		Portföyün Dağılımı (Yüzde)			
		Milyon TL.	Milyon \$	G	GP	KB	Diğer
1997	2	8.8	43	45.00	0.00	0.00	55.00
1998	5	135.8	434	84.71	10.67	2.72	1.90
1999	8	418.5	796	17.62	65.17	4.39	12.82
2000	8	531.8	792	47.16	43.87	3.62	5.35
2001	8	890.6	621	72.97	25.36	1.12	0.55
2002	9	1.081.1	661	72.80	23.08	2.37	1.75
2003	9	1.179.0	845	72.16	20.09	5.35	2.40
2004	9	1.383.0	1.030	90.63	0.00	0.00	9.37
2005	9	2.209.0	1.645	84.86	0.00	0.00	15.14
2006	11	2.480.9	1.756	93.79	0.21	6.00	0.00
2007	13	4.117.8	2.471	82.18	0.14	17.54	0.14
2008/06	14	4.020.9	3.295	50.28	0.12	45.98	3.62

Kaynak: SPK, Aylık Bülten.

G : Portföydeki Gayrimenkullerin Oranı.

GP: Portföydeki Gayrimenkul Projeleri Oranı.

KB: Portföydeki Kamu Borçlanma Araçları.

Diğer: Portföydeki Ters Repo, Para Piyasası ve Diğer Araçların Oranı.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özellikle büyük şehirlerde, iş merkezi, alışveriş merkezi ve lüks gayrimenkul projelerini finanse etme konusunda önemli bir rol üstlenmişlerdir. Genelde projeleri yürüten inşaat firmalarının gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurarak, bu projeleri gerçekleştirmeyi tercih ettikleri görülmektedir. Dünya genelinde olduğu gibi, Türkiye'de de gayrimenkul sektörü yabancı yatırımcıların yoğun ilgisini çekmektedir. Özellikle, alışveriş merkezi ve ofis binalarına ilişkin projeleri finanse etmek amacıyla yabancı yatırımcı ve fonların GYO'lara doğrudan iştirak ettikleri veya hisse senetlerinde pozisyon aldıkları görülmektedir <sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Kaynak:GYODER.

<sup>13</sup> Kaynak: Sermaye Piyasası Kurulu, <http://www.spk.gov.tr/>.

<sup>14</sup> Kaynak:SPK.

<sup>15</sup> GÖKKAYA, Işık, "Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi", Gayrimenkul Zirvesi 8, GYODER Haziran 2008, <http://www.yapi.com.tr/Araştırmalar>.

<sup>16</sup> Hollandalı Corio, Akmerkez'in yüzde 46.9'unu; ABD'li fon yöneticisi Rudolph Younes, İhlas GYO'nun yüzde 13.35'ini; GE Capital Corporation, Garanti GYO'nun yüzde 25.5'ini satın almıştır. Ayrıca, yabancı

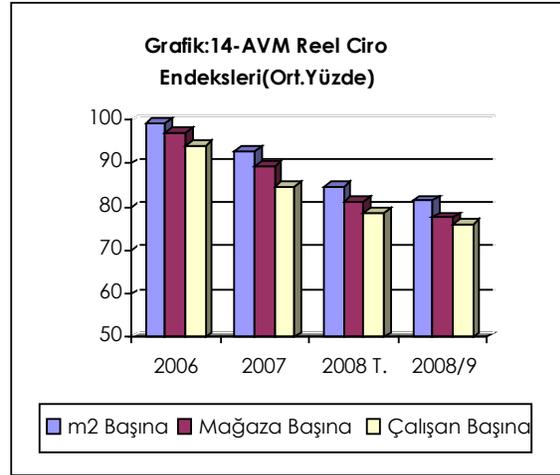
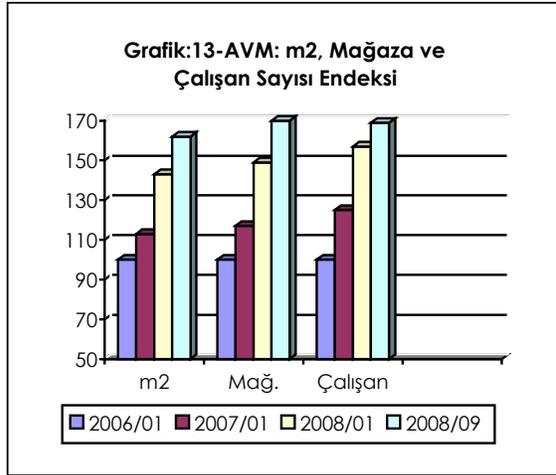
Son yıllarda inşaat ve gayrimenkul alanında en çarpıcı gelişme, genelde GYO'lar tarafından veya GYO'na dönüşme çabasında olan inşaat firmaları tarafından gerçekleştirilen alışveriş merkezi projeleridir. Büyük şehirlerin yanısıra, Anadolu'nun çeşitli kentlerinde de açılan alışveriş merkezleri, modern ve organize perakendecilik sektörünün gelişmesinde önemli bir rol üstlenmişlerdir. Modern perakende sektörü; istihdam, kayıtlı ekonomi ve vergi gelirleri, tedarikçilik hizmetleri, tarım ürünlerinin pazarlanması, hijyen ve güvenlik ile genel ekonominin gelişmesi açısından önem taşımaktadır <sup>17</sup>.

**Tablo:11 – Aktif ve Yapılma Aşamasındaki Alışveriş Merkezleri (Adet)**

	Aktif AVM	İnşaat Aşamasında	Planlanan
İstanbul	64	47	42
Anadolu	135	78	109
<b>Toplam</b>	<b>199</b>	<b>125</b>	<b>151</b>

Kaynak: AMPD, Türkiye Organize Perakende Sektörü, Ekim 2008.

Alışveriş Merkezleri ve Perakendecileri Derneği (AMPD) tarafından yaptırılan bir çalışmaya göre <sup>18</sup>, 2007 yılında toplam perakende sektörü cirosunun 150 milyar dolar civarında olduğu, toplam cironun yaklaşık yüzde 65'inin geleneksel perakendecilere, yüzde 35'inin ise modern perakendecilere ait olduğu tahmin edilmektedir. Perakende ticaret pazarının büyüklüğü ve büyük kentler başta olmak üzere Türkiye genelinde modern perakende sektörünün potansiyeli, yerli ve yabancı girişimcileri bu alanda yatırıma yapmaya özendirmiştir. Özellikle, ABD ve AB ülkelerinde 1980'ler sonrasında modern perakende sektörünün gösterdiği gelişim ve Türkiye'deki demografik göstergeler dikkate alınarak, başta GYO'lar olmak üzere büyük inşaat firmaları alışveriş merkezi inşa etme girişimlerini hızlandırmışlardır. AMPD verilerine göre, aktif AVM sayısı 199 iken, inşaat aşamasında da 125 adet AVM bulunmaktadır.



AMPD, alışveriş merkezlerindeki ekonomik faaliyetleri takip etmek amacıyla "Perakende Endeksi" yayımlamaktadır. Endeksten temin edilen bilgilere göre, 2006 yılı Ocak ayında 1.465 bin m<sup>2</sup> olan AVM alanı, 2008 Eylül ayında yüzde 62.4'lük bir artışla 2.379 bin m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Bu dönemde, AVM'lerde gıda perakendecilerinin faaliyette bulunduğu alan

yatırımcı ve fonların GYO hisse senetlerinde aldığı pozisyonlar sonucu yabancı payı yüzde 30 seviyesine yükselmiştir. Kaynak: GÖKKAYA, Işık, a.g.e.

<sup>17</sup> Kaynak:Price Waterhouse Coopers&AMPD, "Türk Perakende Sektörünün Değişimi ve Ekonomi Üzerindeki Etkileri, <http://www.ampd.org.tr>.

<sup>18</sup> Kaynak:Price Waterhouse Coopers&AMPD, a.g.e.

yüzde 51.5, gıda dışı perakendecilerin faaliyet alanı ise yüzde 79.6 oranında artmış ve toplam alan içinde gıda dışı perakendecilerin payı yüzde 38.7'den, yüzde 42.8'e yükselmiştir. 2006 Ocak-2008 Eylül döneminde, AVM sayısındaki artışa paralel olarak, m<sup>2</sup> , mağaza ve çalışan sayısında önemli bir artış gerçekleşmiştir. Ancak, m<sup>2</sup> , mağaza ve çalışan başına reel ciro gelişmeleri hesaplandığında, 2007 ve 2008 yıllarında ciddi bir gerileme yaşandığı görülmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel finansal krizin etkileri dikkate alındığında, AVM'lerin önemli bir karlılık sorunu ile karşılaşacakları ve bu durumun, inşaa halinde olan AVM'leri ve dolayısıyla bunları finanse eden GYO'ları olumsuz etkileyeceği tahmin edilmektedir.

#### **4. Toplu Konut İdaresi ve Proje Uygulamaları :**

##### **a) Toplu Konut İdaresi Mevzuatı ve Değişiklikleri :<sup>19</sup>**

Ülkemizde 1970'lerde yaşanan hızlı kentleşme sürecinin arsa ve konuta olan talebi artırması, özellikle dar ve orta gelirliilerin ucuz ve hızlı üretilen konut edinebilme sorununu büyük boyutlara ulaştırmıştır. 1984 yılında bu sorunun çözümü ve konut üretiminin artırılması amacıyla, genel idare dışında tüzel kişiliğe sahip Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. 17 Mart 1984'te yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanun'la verilen görevleri şunlardır;

- 1)Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- 2)Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek,
- 3)Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- 4)Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,
- 5)Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek,
- 6)Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- 7)Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

1990 yılında kabul edilen 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi ayrı teşkilatlar haline getirilmiştir. 412 sayılı KHK ile 2985 sayılı kanunun uygulanmasında söz sahibi olan Yüksek Planlama Kurulu'nun yerini TOKİ Başkanlığı almıştır. Ancak, 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdarenin konut sektörüne yaptığı katkıda da azalmalar meydana gelmiştir. Örneğin, İdarenin finansman sağladığı tamamlanan konut sayısı 1989 yılında 126 bine kadar ulaşmışken, 1993 yılında Fonun bütçeye dahil edilmesiyle birlikte İdarenin kaynaklarının hızla azalması sonucunda, bu rakam 2001 yılında 11 bine kadar gerilemiştir<sup>20</sup>. 20 Haziran 2001 tarih 4684 sayılı

<sup>19</sup> Bu bölüm, TOKİ internet sayfasında yer alan bilgilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

<sup>20</sup> Kaynak:TOKİ, "TOKİ Başkanı'nın TBMM-KİT Komisyonuna Sunuşu", Mart 2003.

Kanun ile daha önce Genel Bütçe kapsamına alınan Toplu Konut Fonu da 1 Ocak 2002 tarihinden geçerli olmak üzere tasfiye edilmiştir.

Toplu Konut İdaresi'nin kuruluşundan sonraki dönemde, konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve TOKİ'nin konut üretimi ve kentleşme sürecinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına yönelik düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur. Bu çerçevede, 31 Temmuz 2003 tarih ve 4966 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanun'la tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

- 1) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,
- 2) Ferdî ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- 3) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- 4) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- 5) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Toplu Konut İdaresinin görevleri, 8 Aralık 2004 tarih ve 5273 sayılı Kanunla daha da genişletilmiştir. Bu kanunla, 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış ve bu genel müdürlüğün görev ve yetkileri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. "Arsa üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun"un amacı, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak olarak yeniden belirlenmiş ve bu Kanunda yazılı görevlerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmesi kararlaştırılmıştır. Ayrıca, imar düzenlemelerinde TOKİ için ayrıcalıklar getirilirken, 1164 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi değiştirilerek Hazineye ait arsa ve arazilerin TOKİ'ye bedelsiz devredilmesine imkan tanınmıştır. TOKİ faaliyetlerinin finansmanı açısından önemli olan ek 4 üncü madde ile ".....Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir..." hükmü getirilmiştir.

2002 yılından itibaren yukarıda sayılan temel düzenlemeler dışında da, TOKİ ile ilgili pek çok yasal düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemelerle, imar uygulamaları, kentsel dönüşüm ve gecekonduların önleme bölgelerinde yürütülecek projeler konusunda TOKİ'nin yetkileri artırılırken; imar ve ihale yasaları, damga vergisi, harçlar ve katma değer vergisi konularında da TOKİ tarafından yapılan işlemler için istisna –muafiyet tanınmış veya bazı avantajlar getirilmiştir.

#### **b) Toplu Konut İdaresi Finansman Kaynakları :**

1984 yılında kurulan "Toplu Konut Fonu (TKF)" , Toplu Konut İdaresinin temel finansman kaynağını oluşturmuştur. Kuruluş aşamasında, TKF'nun gelir kaynaklarını; içki ve tütün mamulleri ile petrol ürünleri üzerindeki vergilerden alınan paylar; başta tekel ithalatı olmak üzere ithalata konulan fon kesintileri, yurtdışı çıkışlardan alınan harçlar ve karayolu taşımacılığı üzerinden

alınan primler oluşturmuştur. Kamu maliyesinde karşılaşılan sorunlar ve dış ticaret politikasındaki liberalleşme süreci, zaman içinde Toplu Konut Fonu kaynaklarından bütçeye kesintiler yapılmasına ve ithalattan alınan fon kesintilerinin düşürülmesine yol açmıştır.

Fon sayısındaki artışı ve dolayısıyla bütçe dışı fonların kaynak ve harcamalarındaki hızlı genişlemeyi, bütçeden karşılanamayan harcamaların giderek fon sistemine kaydırılmasını önlemek, mali disiplini, bütçe birliğini ve kaynakların etkin kullanımını sağlamak amacıyla 1993 yılında toplam fon gelirlerinin yüzde 83'üne sahip olan 63 adet fon bütçe kapsamına alınmıştır. 1993 yılında fonların bütçe kapsamına alınması uygulaması, fon gelirlerinin bütçeye gelir kaydedilmesi, harcamalarının bütçeden ayrılan ödenekler ve kendi usulleri çerçevesinde yapacakları borçlanmalarla karşılanması şeklinde yürürlüğe konulmuştur <sup>21</sup>. Bu düzenleme çerçevesinde, Toplu Konut Fonu'da Genel Bütçe kapsamına alınmıştır. Bu uygulama ile birlikte, Toplu Konut Fonunun Akaryakıt Tüketim Vergisinden aldığı payın düşürülmesi ve 1996 yılında Gümrük Birliğinin başlaması nedeniyle ithalattan alınan fon paylarının kaldırılması veya önemli ölçüde indirilmesi sonucunda Toplu Konut İdaresinin kaynaklarında ciddi bir gerileme yaşanmıştır. 2001 krizinin ardından da, kamu maliyesinde disiplini sağlamak amacıyla bütçe dışı fonların kaldırılması kararlaştırılmış ve bu çerçevede Toplu Konu Fonu, 20 Haziran 2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.

**Tablo : 12- Toplu Konut Fonu Kaynak ve Ödemeleri (Milyar Eski TL.) (\*)**

	Kaynaklar			Ödemeler Toplamı	Kaynak- Ödeme Farkı	Kaynak Toplamı/GSMH (%)
	Vergi	Diğer	Toplam			
1987	437	54	491	53	438	0.65
1988	603	87	690	219	471	0.53
1989	1.011	548	1.559	1.437	122	0.68
1990	2.638	869	3.507	3.016	492	0.88
1991	2.144	1.822	3.966	3.704	262	0.63
1992	5.586	1.186	6.772	4.756	2.017	0.61
1993	5.847	2.816	8.663	7.083	1.581	0.43
1994	8.575	3.193	11.768	15.874	-4.106	0.30
1995	17.791	4.362	22.153	28.112	-5.959	0.28
1996	37.915	8.392	46.307	45.939	368	0.31
1997	58.127	10.202	68.329	60.945	7.384	0.23
1998	64.906	34.446	99.352	97.605	1.746	0.19
1999	99.785	35.907	135.692	191.738	-56.046	0.17
2000	245.551	26.223	271.774	265.191	6.583	0.22
2001	471.244	36.702	507.946	478.677	29.269	0.29

Kaynak: DPT, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler (1950-2006), Mart 2007.

(\*) Eski Türk lirası değerlerdir ve eski GSMH serisine oranlardır.

Devlet Planlama Teşkilatı, bütçe dışı fonları, bu çerçevede Toplu Konut Fonu gelir ve harcamalarını kamu kesimi genel dengesi çerçevesinde düzenli olarak takip etmiş ve kamu gelir-gider ve borçlanma gereğinin hesabında dikkate almıştır. Kamu kesimi genel dengesi verilerine göre, 1987-1992 döneminde Toplu Konut Fonu kaynaklarının GSMH'ya oranı ortalama yüzde 0.66 düzeyinde iken, zaman içinde gelirlerinin azalmasının etkisiyle bu pay 1993-2001 döneminde ortalama yüzde 0.27'ye gerilemiştir (Tablo:12). Toplu Konut Fonunun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Günümüzde, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve yurtdışı çıkış harçlarından oluşmaktadır <sup>22</sup>.

<sup>21</sup> Kaynak:DPT, 1994 Yılı Programı.

<sup>22</sup> Yurtdışı çıkış harcından TOKİ'ye aktarılan miktar; 2005 yılında 79.5 milyon TL, 2006 yılında 94.8 milyon TL ve 2007 yılında 63 milyon TL.'dir. 2007 Mayıs ayında, yurtdışı çıkış harcı miktarı azaltılmıştır.

Yüksek Denetleme Kurulunun denetimine tabi olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, 2001 yılı sonrasındaki mali durumu hakkında yeterli bilgi bulma imkanı oldukça sınırlıdır. İdarenin resmi internet sayfasında, yıllık gelir-gider ve bilançosuna ilişkin herhangi bir veri bulunmamaktadır. Hazine Müsteşarlığı tarafından hazırlanan “2007 Yılı Kamu İşletmeleri Raporu”nda <sup>23</sup>, İdarenin 2005 ve 2006 yılı mali durumuna ilişkin sınırlı sayıda göstergelere yer verilmiştir (Tablo:13). Mevcut finansal veriler, son yıllarda büyük bir atılım gösteren Toplu Konut İdaresi Başkanlığının gelir, gider, borç ve alacak durumunu analiz etmeye imkan tanımamaktadır. Diğer bir ifadeyle, 2003-2008 döneminde 334.784 konut üreten ve bunun 274.817 adedini satan TOKİ'nin mali durumu hakkında yeterli bilgi bulunmamaktadır.

**Tablo: 13- Toplu Konut İdaresi Mali Durumuna İlişkin Göstergeler (Milyon TL.)**

	2005	2006	Yüzde Değişim
Net Esas Faaliyet Gelirleri	507	1.291	154.9
Faaliyet Giderleri	20	28	40.6
Diğer Net Olağan Gelirler	235	176	-25.2
Diğer Net Olağandışı Gelirler	-1	-95	
Dönem Net Gelir Gider Farkı	721	1.343	86.3
Aktif Toplamı	5.732	10.214	78.2
Toplam Personel Sayısı (Kişi)	370	422	14.1
Toplam İstihdam Gideri	12	16	27.4

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı, 2007 Yılı Kamu İşletmeleri Raporu, Ağustos 2008.

2003 yılından itibaren büyük bir arsa ve konut üretimi faaliyeti gerçekleştiren TOKİ'nin mali durumuna ilişkin yeterli ve düzenli bilgi bulunmamasının temel nedeni, İdarenin “Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu” kapsamı dışına çıkartılmasından kaynaklanmaktadır. Bilindiği gibi, Dünyadaki kamu mali yönetimi ve kontrol sistemi konusunda ortaya çıkan gelişmelerle uyumlu yeni düzenlemeler getiren ve ülkemizde 1927 yılından bu yana uygulanmakta olan 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununun yerini alan 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu 10 Aralık 2003 tarihinde TBMM tarafından kabul edilmiştir. Bu Kanun ile, “bütçe bütünlüğünün sağlanması, kalkınma planı ile bütçeler arasında sıkı bir bağ kurulması, sağlıklı bir hesap verme mekanizmasının tesisi, harcama sürecinde yetki sorumluluk dengesinin yeniden kurulması, etkin bir iç mali kontrol sisteminin oluşturulması, kamu mali yönetiminde verimlilik, etkinlik, tutumluluk, hesapverebilirlik, şeffaflık ve çok yıllık bütçeleme gibi çağdaş mali yönetim ilkelerinin hayata geçirilmesi amaçlanmıştır” <sup>24</sup>.

Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile, merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri (genel bütçe kapsamındaki idareler, özel bütçe kapsamındaki idareler ile düzenleyici ve denetleyici kurumlar), sosyal güvenlik kurumları ve mahalli idareler kapsama alınmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı da, Kanunun ilk yayınlandığı tarihte özel bütçeli idareler arasında yer almıştır. Ancak, Kanunun fiilen uygulamaya geçeceği 2006 yılından önce, 22 Aralık 2005 tarih ve 5436 sayılı Kanunla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve 8 Aralık 2005 tarih ve 5273 sayılı Kanunla İdareye devredilen Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamı dışına çıkartılmıştır. Böylece, son yıllarda arsa ve konut üretiminde büyük bir atılım yapan İdare'nin tüm mali işlemleri kamu gelir ve harcamaları kapsamı dışında tutulmuştur.

### **c) Hazine Arsa ve Arazileri ile Emlak Bankası Gayrimenkullerinin TOKİ'ye Devri :**

2002 yılı sonrasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığının en önemli finansman kaynağını, İdareye devredilen arsa ve araziler oluşturmuştur. TOKİ, bu arsa ve arazilerde gelir paylaşımı yöntemiyle kaynak geliştirme projeleri uygulayarak önemli bir finansman imkanı yaratmış ve

<sup>23</sup> Kaynak:Hazine Müsteşarlığı, “2007 Yılı Kamu İşletmeleri Raporu”, Ağustos 2008.

<sup>24</sup> Kaynak:Maliye Bakanlığı, “2005 Mali Yılı Bütçe Gerekçesi”.

bu kaynakla sosyal konut inşaat projelerini finanse etmeye çalışmıştır<sup>25</sup>. Bu çerçevede, tasfiye edilen Emlak Bankası gayrimenkulleri ile Hazine arsa ve arazilerinin TOKİ'ye devri konusunda yasal düzenleme yapılmıştır.

3 Nisan 2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, Emlak Bankası A.Ş.'nin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ile bu konuda faaliyet gösteren şirketlerdeki hisseleri ve ticari gayrimenkuller ile ihtiyaç fazlası gayrimenkullerin TOKİ'ye devredilmesi hükme bağlanmıştır<sup>26</sup>. Bu kapsamda, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Emlak Konut) A.Ş., TOKİ'ye devredilmiş ve şirket bünyesindeki gayrimenkullerin TOKİ tarafından değerlendirilmesi kararlaştırılmıştır. Bu düzenlemeye ilave olarak, 8 Aralık 2004 tarih ve 5273 sayılı Kanunla, 1164 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi değiştirilerek Hazineye ait arsa ve arazilerin TOKİ'ye bedelsiz devredilmesine imkan tanınmıştır. TOKİ faaliyetlerinin finansmanı açısından önemli olan ek 4 üncü madde ile ".....Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir..." hükmü getirilmiştir. Bu iki düzenleme sonucunda bedelsiz olarak edinilen arsa ve araziler, Türk gayrimenkul piyasasında geleneksel olarak kullanılan arsa karşılığı inşaatlar için kullanılmış ve buradan elde edilen gayrimenkul satış gelirleri TOKİ'nin inşaat projelerinin temel finansman kaynağı olmuştur.

**Tablo: 14 – Toplu Konut İdaresi'ne Bedelsiz Devredilen Hazineye Ait Taşınmazlar**

	Adet	Devredilen Miktar (Milyon m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Bedel (Milyon TL)	Ortalama m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)
<b>Türkiye Geneli</b>				
2005	511	20.7	279.9	13.5
2006	726	40.1	1.227.3	30.6
2007	475	17.7	1.558.7	87.9
<b>Ankara</b>				
2006	273	12.9	424.8	32.8
2007	193	5.1	975.0	190.4
<b>İstanbul</b>				
2006	93	4.1	351.8	85.2
2007	51	1.1	274.3	242.8
<b>Diğer İller</b>				
2006	360	23.0	450.7	19.6
2007	231	11.5	309.4	27.0

Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü Faaliyet Raporları.

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü faaliyet raporlarına göre, 2005-2007 döneminde 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında TOKİ'ye cari fiyatlarla 3.066 milyon TL. değerinde 78.5 milyon m<sup>2</sup> yüzölçümü olan 1.712 adet arsa konut üretimi için devredilmiştir. Takdir edilen bedele göre hesaplanan ortalama m<sup>2</sup> fiyatları incelendiğinde, gayrimenkul piyasasındaki canlanmaya paralel olarak arsa devir fiyatlarında önemli bir yükselme olduğu anlaşılmaktadır. TOKİ'ye devredilen arsaların bedeli, 2006-2007 dönemi ortalama m<sup>2</sup> fiyatı ile değerlendirilirse, Hazine arazilerinin bedelsiz devri ile TOKİ'ye yaklaşık 4.5 milyar TL. tutarında kaynak aktarıldığı anlaşılmaktadır.

İller itibarıyla arsa devirleri incelendiğinde, 2006 ve 2007 yıllarında Ankara ilinin en büyük paya sahip olduğu görülmektedir. Bu iki yılda devredilen arsa miktarının, yüzde 31.1'i Ankara, yüzde 9'u İstanbul ve kalan yüzde 59.9'u diğer illerde bulunmaktadır. TOKİ, İstanbul'da genel olarak Emlak Bankasından devredilen arsa ve gayrimenkulleri değerlendirmeye ağırlık verdiği için, Hazine arsa devirleri daha sınırlı kalmıştır.

<sup>25</sup> TOKİ- 17 Aralık 2008 tarihli faaliyet özeti göre, hasılat paylaşım modeliyle yapılan 50.422 konuttan elde edilecek 7 milyar TL. gelirden 3.6 milyar TL'nin tahsil edildiği belirtilmektedir.

<sup>26</sup> Kaynak:Hazine Müsteşatlığı, "2007 Kamu İşletmeleri Raporu", Ağustos 2008.

#### d) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Projeleri :

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı kapsamında Türkiye genelinde çok sayıda ve farklı nitelikte proje yürütmektedir. TOKİ tarafından yürütülen projeler şu ana başlıklar altında toplanmaktadır;

1. İdare Konut Uygulaması,
2. Konut ve Sosyal Donatı Projeleri,
3. Gecekondu Dönüşüm Projeleri,
4. Afet Konut Projeleri,
5. Tarımköy Projeleri,
6. Kaynak Geliştirme Projeleri,
7. Emlak GYO Projeleri,
8. Altyapı ve Sosyal Donatı Projeleri,
9. Restorasyon Projeleri,
10. Müşavirlik Projeleri.

Toplu Konut İdaresi tarafından yürütülen bu projeler çerçevesinde, konut üretimi yanısıra, okul, cami, ticaret merkezi, hastane, sağlık ocağı ve benzeri pek çok sosyal donatı projeleri de gerçekleştirilmektedir <sup>27</sup>.

12 Kasım 2008 tarihinde TOKİ internet sayfasında yer alan proje bilgilerinden yararlanılarak yapılan hesaplamalar aşağıdaki tabloda toplu olarak verilmektedir. Bu tabloya göre, TOKİ tarafından yürütülen 975 adet proje kapsamında tamamlanan veya inşaatı devam eden konut sayısı 315.742 adettir <sup>28</sup>. Yürütülen projelerin toplam maliyeti ise 24.7 milyar TL.dir (24.7 katrilyon Eski TL.). Projelerin fiziki gerçekleştirme oranları kullanılarak yapılan hesaplamalara göre, 975 adet proje için belirtilen tarihe kadar 14.7 milyar TL. harcama yapılmış ve genel fiziki gerçekleştirme oranı yüzde 59.3 olarak gerçekleşmiştir. Projeler için önümüzdeki dönemde harcanması gereken tutar ise 10.1 milyar TL.dir.

**Tablo : 15 – TOKİ Konut ve İnşaat Projeleri İcmal Tablosu (12 Kasım 2008 tarihi itibarıyla)**

		Proje Sayısı	Toplam Maliyet (*)	Konut Sayısı	Fiziki Ger.(%)	Gerçek. Harcama (*)	Kalan Harcama (*)
1	İdare Konut Uygulaması	361	5.972	145.350	86.3	5.156	816
2	Konut ve Sosyal Donatı Proje.	170	3.463	68.947	63.4	2.195	1.268
3	Gecekondu Dönüşüm Proje.	65	1.391	33.492	73.4	1.021	370
4	Afet Konutu Projeleri	37	318	7.576	77.3	246	72
5	Tarımköy Projeleri	26	154	3.358	55.1	85	69
6	Kaynak Geliştirme Projeleri	30	3.885	20.402	49.2	1.911	1.974
7	Emlak GYO Projeleri	27	7.640	33.706	41.4	3.163	4.477
8	Altyapı ve Sosyal Donatı Proj.	201	1.752	2.911	44.5	779	973
9	Restorasyon Projeleri	12	14	0	61.1	8	6
10	Müşavirlik Projeleri	46	147	0	63.0	92	55
	<b>TOPLAM</b>	<b>975</b>	<b>24.736</b>	<b>315.742</b>	<b>59.3</b>	<b>14.656</b>	<b>10.080</b>

Kaynak: TOKİ İnternet sayfasında yer alan proje bilgilerinden yararlanılarak tarafımızca hesaplanmıştır.

(\*) Milyon TL.

Projeler kapsamında yapılan/devam eden konut sayıları dikkate alındığında, toplam 315.742 adet konutun 261.634 adedinin sosyal konut niteliğinde olduğu (yüzde 82.9'u), geriye kalan 54.108'inin ise kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerine (yüzde 17.1'i) ait olduğu

<sup>27</sup> Bakınız Ek:2.

<sup>28</sup> Yeni projelerin devreye girmesi veya mevcut projelerin iptali nedeniyle, farklı tarihler itibarıyla konut sayıları değişebilmektedir. 17 Aralık 2008 tarihi itibarıyla toplam konut sayısı 334.784 adettir.Bakınız Ek:2.

görülmektedir. Ancak, toplam proje maliyetleri incelendiğinde kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerinin maliyetinin oldukça yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Bu iki proje türünün toplam konut adedi içindeki payı yüzde 17.1 iken, toplam proje maliyetleri içindeki payları yüzde 46.6'dır (11.5 milyar TL.). Kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerinde ortalama fiziki gerçekleştirme oranı yüzde 44.0 iken, sosyal konut projelerinde ortalama fiziki gerçekleştirme oranı yüzde 72.5'dir. Diğer bir ifadeyle, kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerinde önümüzdeki dönemde harcanması gereken tutar 6.5 milyar TL gibi önemli bir boyuta ulaşmaktadır.

TOKİ projeleri kapsamında tamamlanan/devam eden konut üretiminin yüzde 36.3'ünü oluşturan 114.727 adet konut, Ankara, İstanbul ve İzmir illerinde yer almaktadır. Bu üç büyük ilin sosyal konut üretiminden aldıkları pay yüzde 26.1 iken (68.417 adet konut), kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerinden aldıkları pay yüzde 85.6'dır (46.310 adet konut). TOKİ'nin kaynak yarattığı projelerin büyük bir kısmının üç büyük ilde, özellikle İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir. Üç büyük ilde bu kapsamda bulunan 46.310 adet konutun 39.067 adedi (yüzde 84.4'ü) İstanbul'a aittir.

**Tablo : 16 – Ankara-İstanbul-İzmir :TOKİ Konut ve İnşaat Projeleri İcmal Tablosu (12 Kasım 2008 tarihi itibarıyla)**

		Proje Sayısı	Toplam Maliyet (*)	Konut Sayısı	Fiziki Ger.(%)	Gerçek. Harcama (*)	Kalan Harcama (*)
1	İdare Konut Uygulaması	47	1.298	31.830	78.4	1.017	281
2	Konut ve Sosyal Donatı Proje.	30	844	17.787	61.8	522	322
3	Gecekondu Dönüşüm Proje.	27	736	17.491	70.6	520	216
4	Afet Konutu Projeleri	4	57	1.092	18.6	11	46
5	Tarımköy Projeleri	0	0	0	0.0	0	0
6	Kaynak Geliştirme Projeleri	26	3.739	18.458	49.0	1.831	1.908
7	Emlak GYO Projeleri	23	6.860	27.852	43.4	2.978	3.882
8	Altyapı ve Sosyal Donatı Proj.	51	482	217	50.3	242	240
9	Restorasyon Projeleri						
10	Müşavirlik Projeleri						
	<b>TOPLAM</b>	<b>208</b>	<b>14.016</b>	<b>114.727</b>	<b>50.8</b>	<b>7.120</b>	<b>6.896</b>

Kaynak: TOKİ İnternet sayfasında yer alan proje bilgilerinden yararlanılarak tarafımızca hesaplanmıştır.

(\*) Milyon TL.

TOKİ'nin kaynak sağlama proje maliyetlerinin ve konut satış fiyatlarının, sosyal konut projelerine göre oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Bu nedenle, kaynak sağlama projelerinin yoğunlaştığı üç büyük ilin, toplam TOKİ proje maliyetleri içindeki payı yüzde 57'ye (14 milyar TL) ulaşmaktadır. Türkiye genelinde yüzde 59.3 olan fiziki gerçekleştirme oranı üç büyük ilde yüzde 50.8'e gerilemektedir. Bu nedenle, önümüzdeki dönemde üç büyük ilde TOKİ projelerinin tamamlanabilmesi için 6.9 milyar TL. tutarında harcama yapılması gerekmektedir. Mevcut global kriz ortamında, kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerini yürüten inşaat firmalarının, gerek finansman temininde gerek konut satışında karşılaşılabilecekleri sorunlar, bu projelerin tamamlanmasını geciktirebileceği gibi, aynı zamanda TOKİ'nin sosyal konut projelerinin finansmanını da olumsuz etkileyebilecektir. Son yıllarda konut arzındaki artışın da etkisiyle konut talebi ve konut fiyatları gerileme eğilimine girmiştir. Bu eğilimin önümüzdeki dönemde güçlenmesi beklenmektedir. Özellikle konut fiyatlarındaki gerilemenin, hasılat paylaşımı projelerini yürüten firmaların mevcut fizibilite etüdlerini ve karlılıklarını önemli ölçüde olumsuz etkileyeceği tahmin edilmektedir.

#### **e) Toplu Konut İdaresinin Konut Dışı Projeleri :**

TOKİ, "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı çerçevesinde yürüttüğü çeşitli projeler kapsamında, konut üretimi yanısıra bu projelerin sosyal donatı ve altyapı yatırımlarına da öncelik vermektedir. Modern yaşam alanları oluşturulurken, TOKİ konutlarının çevre

düzenlemesi yanısıra ticaret merkezi, anaokulu, sağlık ocağı, cami ve spor salonlarını da proje kapsamında inşa etmektedir.

TOKİ projeleri detaylı incelendiğinde, sosyal donatı ve altyapı projelerinin sadece modern yaşam alanları oluşturmayı amaçlamadığı, aynı zamanda bazı kamu yatırımlarının TOKİ tarafından yapılmasını amaçladığı anlaşılmaktadır. Son yıllarda, TOKİ'nin arsa karşılığı kamu yatırımlarını üstlendiği görülmektedir. Özel müteahhitlere Hazine'den devraldığı arsalar karşılığı inşaat yaptırarak kaynak sağlayan ve bu kaynakları sosyal konut üretimi finansmanında kullanan TOKİ, son yıllarda kamu kurumlarının arsaları karşılığı kamu yatırımlarını da üstlenmeye başlamıştır. Özellikle, hastane, lise-ilköğretim okulu, yurt-pansiyon, sevgi evi ve engelsiz yaşam merkezi gibi kamu yatırımlarının bir kısmı arsa karşılığı TOKİ tarafından yapılmaktadır. Genelde, yatırım maliyeti arsa bedelini aşan projeler kamu yatırım programında yer almakta, ancak konulan yatırım ödenekleri de büyük ölçüde kamu yatırım toplamına dahil edilmemektedir<sup>29</sup>.

Toplu Konut İdaresinin 2003-2008 Faaliyet Özeti incelendiğinde, 17 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tamamlanan veya devam eden projeler kapsamında, TOKİ'nin 7.975 yatak kapasiteli 36 hastane, 12.926 derslik kapasiteli 445 lise-ilköğretim-anaokulu, 5.802 kişilik 22 yurt-pansiyon, 439 spor salonu, 35 kütüphane, 263 cami, 14 sevgi evi ve 10 engelsiz yaşam merkezi projesini kısmen veya tamamen üstlendiği görülmektedir. TOKİ'nin üstlendiği ve kamu yatırımı özelliği taşıyan projeler yukarıda sayılanlarla sınırlı kalmamaktadır. TOKİ internet sayfasındaki proje detayları incelendiğinde; vergi dairesi (Konya ve İstanbul-Pendik), helikopter pisti-yangın ekip binası-lojman-çalışma binası (Muğla), bölünmüş yol inşaatı (Sakarya-Adapazarı Korucuk), 112 acil servis binası (Adana), polis meslek yüksek okulu (Afyon), Tarım ve Köyişleri Bakanlığı binası ve sosyal tesisi (Ankara) gibi kamu yatırımlarının da kısmen veya tamamen üstlenildiği anlaşılmaktadır.

**Tablo : 17 – Toplu Konut İdaresi Konut Dışı Yatırımları ( 17 Aralık 2008 Tarihi İtibarıyla)**

		<b>Adet</b>	<b>Açıklama</b>
1	Lise, İlköğretim ve Anaokulu	445	12.926 derslik
2	Spor Salonu	439	
3	Kütüphane	35	
4	Ticaret Merkezi	324	
5	Hastane	36	7.975 yatak kapasiteli (*)
6	Sağlık Ocağı	74	
7	Cami	263	
8	Yurt ve Pansiyon	22	5.802 kişilik
9	Sevgi Evi	14	190 bina
10	Engelsiz Yaşam Merkezi	10	159 bina

Kaynak: TOKİ Faaliyet Özeti (2003-2008).

(\*) Proje detaylarından tarafımızca hesaplanmıştır.

Bilindiği gibi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu" ile "Kamu İhale Kanunu" kapsamında yer almamaktadır. Ayrıca, kamu yatırımı nitelikli bazı harcamaların TOKİ aracılığıyla yapıldığı ve bu yatırım harcamalarının kısmen veya tamamen kamu yatırım programı dışında tutulduğu anlaşılmaktadır. Diğer taraftan, Hazine arsa ve arazilerinin TOKİ'ye bedelsiz devri de Hazine varlıklarının da azalış yaratmakta, ancak bu azalış tahakkuk esaslı devlet muhasebesi tutulmamasının da etkisiyle kamu mali hesaplarına hiç bir şekilde yansımamaktadır. Bu uygulamaların, bütçe dışı kamu harcamasına imkan vermesi nedeniyle mali disiplin, şeffaflık ve denetlenebilirlik açısından uygun olmadığı düşünülmektedir.

<sup>29</sup> Kaynak:DPT, 2008 Yılı Yatırım Programı. Milli Eğitim ve Sağlık Bakanlığı yatırım projeleri ve dipnotları incelendiğinde bu durum açıkça görülmektedir.

## **5. Genel Değerlendirme ve Sonuç :**

Gayrimenkul ve inşaat sektöründeki gelişmeler ve göstergeler incelendiğinde, 2002 yılı sonrasında bu sektörlerde kapsamlı bir değişim yaşandığı ve hızlı bir büyüme sürecine girildiği görülmektedir. Bu değişimde, olumlu global koşulların yanısıra, yurtiçinde yaşanan dezenflasyon süreci, sektörde kurumsallaşmanın artması, yeni finansal kurum ve araçların sektörde faaliyete başlamaları ve Toplu Konut İdaresinin yeniden yapılandırılması ve yeni konut finansman yöntemlerini uygulaması etkili olmuştur. Ancak, 2007 yılında büyümenin yavaşlaması ile birlikte sektörde hızlı büyüme dönemi sona ermiş, 2008 yılında ise global krizinde etkisiyle daralma sürecine girilmiştir. Gayrimenkul sektöründe son yıllarda yaşanan hızlı büyüme, değişim ve olası sorunlar temel eğilimler olarak aşağıda özetlenmektedir.

### ***Kurumsal Finansman Sisteminin Gelişmesi ve Yeni Araçlar;***

2002 sonrasında, özel kesim açısından, gayrimenkul ve konut sektöründe gözlenen en önemli değişim finansman sisteminde meydana gelmiştir. Bu dönemde gerçekleşen dezenflasyon süreci, global likidite bolluğu ve yapı denetimine ilişkin düzenlemeler, sektörde kurumsal finansman sistemi ve araçlarının önemli ölçüde yaygınlaşmasını sağlamıştır. Bu gelişmeleri ana hatlarıyla şu şekilde özetleyebiliriz;

- Dezenflasyon süreci ve global likidite bolluğu reel faiz oranlarının düşmesine ve borçlanma vadelerinin uzamasına katkıda bulunmuş ve bu durum bankaların ferdi konut kredilerini büyük ölçüde artırmalarını sağlamıştır.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının sayısı ve portföy büyüklükleri artmış, bunların ofis, alışveriş merkezi ve modern konut projelerini finanse etme ve işletme girişimleri yaygınlaşmıştır.
- Gayrimenkul ve inşaat sektörüne yönelik doğrudan yabancı sermaye girişleri hız kazanmış ve sektörde faaliyet gösteren firmaların dış kredi kullanımları artmıştır.
- Türkiye'de yabancılara gayrimenkul satışına imkan tanınması, sektöre ek bir finansman imkanı sağlamıştır.
- Mortgage sistemine ilişkin yasal düzenleme yapılmış, ancak i ve dış finansal koşullardaki kötüleşme sistemin uygulanmasını olumsuz etkilemiştir.
- Marmara depremleri, depreme dayanıklı konut talebini arttırırken, yapı denetimi ve sigorta sistemi konusunda yapılan düzenlemeler de kurumsal finansman sisteminin yaygınlaşmasına katkıda bulunmuştur.

### ***Kamunun Kentleşme ve Konut retimi Politikalarında Yeni Açılımlar :***

Kamu kesimi 2002 sonrasında, özel kesimde kurumsal finansman sisteminin gelişmesini sağlayıcı düzenlemelere öncelik verirken, kentleşme ve konut üretimi politikalarında da yeni açılımlar yapmıştır. Kamu kesiminin, kentleşme, konut ve arsa üretimi politikaları ve finansmanında, 2002 sonrasında yaptığı radikal değişimleri şu şekilde özetleyebiliriz;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) görev ve yetkileri artırılmış, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılarak bu genel müdürlüğün yetkileri TOKİ'ye devredilmiş ve TOKİ ile belediyelerin ortaklaşa yürüttükleri "kentsel dönüşüm projeleri"

uygulamaya konulmuştur. Böylece TOKİ, "planlı kentleşme, konut ve arsa üretimi" konusunda tek yetkili kamu otoritesi olma özelliğine kavuşmuştur.

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, tasfiye edilen Emlak Bankası gayrimenkulleri ile Hazine arazi ve arsalarının bedelsiz olarak devredilmesine imkan tanınmıştır. TOKİ bu arsa ve arazileri kullanarak hasılat paylaşımı sistemi ile kaynak geliştirme projelerini devreye sokmuş ve bu yöntemle önemli bir finansman imkanına kavuşmuştur. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de yap-satçı müteahhitlerin yaygın olarak kullandığı "arsa karşılığı inşaat" yöntemi TOKİ tarafından "Hazine arsaları karşılığı inşaat" yöntemi olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bu yöntemle, özellikle büyük kentlerde modern konut üretimi teşvik edilirken, TOKİ sağladığı kaynakları da sosyal konut projelerinin finansmanında kullanmıştır.
- TOKİ projelerinin cazibesini artırmak için, TOKİ'nin imar düzenlemelerine ilişkin yetkileri artırılırken, TOKİ tarafından yapılan işlemler için vergisel avantajlar da tanınmıştır.

### **Gayrimenkul ve Konut Sektöründe Hızlı Büyüme Dönemi :**

2003-2007 döneminde, gayrimenkul ve konut sektörünün finansal ve kurumsal yapısında gözlenen değişim ve olumlu global koşullar sektörde hızlı bir büyüme sürecinin yaşanmasını sağlamıştır. Sektöre ilişkin temel göstergelerdeki gelişmeler şu şekilde özetlenebilir;

- Yapı ruhsatlarına göre, 2002 yılında 36.2 milyon m<sup>2</sup> olan inşaat yüzölçümü, 2007 yılında 124.1 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Aynı dönemde, inşaat ruhsatı verilen daire sayıları ise, 161.920'den 581.696'ya çıkmıştır.
- Yapı kullanım izin belgelerine göre, 2002 yılında 31.8 milyon m<sup>2</sup> olan inşaat yüzölçümü, 2007 yılında 63.2 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiş, daire sayıları ise aynı dönemde, sırasıyla, 161.491 ve 325.330 adet olarak gerçekleşmiştir.
- 2003-2004 döneminde, GSYİH reel olarak yılda ortalama yüzde 6.9 oranında büyürken, inşaat sektörü katma değeri yüzde 11.0, inşaat yatırımları ise yüzde 10.5 oranında büyümüştür.
- 2002 yılında 958 bin kişiye gerileyen inşaat sektörü istihdamı, 2007 yılında 1.304 bin kişiye yükselmiş, toplam tarım dışı istihdam içindeki payı da, aynı dönemde, yüzde 6.9 ve yüzde 7.9 olarak gerçekleşmiştir.
- Ferdi konut kredisi ile inşaat firmalarının kullandıkları kerdilerin toplamı, 2003 yılında 5.4 milyar TL. iken, 2008 Eylül ayında 59.6 milyar TL. olmuştur. Aynı dönemde, bu kredilerin toplam banka kredileri içindeki payı da, yüzde 7.8'den yüzde 15.6'ya yükselmiştir.
- Ferdi kredi bakiyeleri dikkate alındığında, 2003 yılında 42.004 olan konut kredisi kullanan kişi sayısı, 2008 yılı Eylül ayında 757.917 kişiye çıkmıştır.
- İncelenen dönemde, gayrimenkul ve inşaat sektörünün dış finansman imkanlarını ayrıntılı bir şekilde analiz etme imkanı bulunmamakla birlikte, son yıllarda sektörün sağladığı yıllık dış finansman akımının (yabancılara gayrimenkul satışı dahil) 4 milyar dolara, toplam dış finansman stok değerinin ise 22 milyar dolara (bunun 12.3 milyar doları yabancılara gayrimenkul satışlarıdır) ulaştığı tahmin edilmektedir.

- 1997 yılında 2, 2002 yılında 9 olan gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sayısı 2008 Haziran ayı itibarıyla 14'e yükselmiştir. GYO'ların portföy büyüklüğü ise, 2002 yılında 661 milyon dolar iken, 2008 Haziran ayında 3.295 milyon dolara çıkmıştır.

### **Gayrimenkul ve Konut Sektöründe Hızlı Büyüme Döneminin Sona Ermesi :**

2006 yılı Mayıs-Haziran döneminde yaşanan finansal dalgalanma ve faiz oranlarındaki hızlı yükseliş, gayrimenkul ve konut sektöründe hızlı büyüme sürecini yavaşlatan ilk etken olmuş ve 2007 yılında yapı ruhsatlarında, inşaat katma değerinde ve inşaat yatırımlarında durağanlaşma gözlenmiştir. 2008 yılında, global krizin derinleşmesinden önce, inşaat sektörü göstergelerinden pek çoğunda gerileme veya çok hızlı bir yavaşlama gözlenmeye başlanmıştır. Nitekim;

- 2008 yılı Ocak-Haziran döneminde yapı ruhsatlarında yer alan yüzölçümü ve daire sayıları geçen yılın aynı dönemine göre, sırasıyla, yüzde 12.6 ve yüzde 10.5 oranında gerilemiştir.
- 2008 yılı Ocak-Eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, inşaat sektörü katma değeri yüzde 1.1, inşaat yatırımları ise yüzde 1.3 oranında azalmıştır.
- Kısa dönemli iş göstergelerine göre, 2008 yılı ilk dokuz ayında inşaat sektörü üretim endeksi, geçen yılın aynı dönemine göre, bina inşaat grubunda yüzde 0.3, bina dışı inşaat grubunda ise yüzde 5.9 oranında gerileme göstermiştir.
- İstihdamla ilgili endeksler incelendiğinde, istihdam ve çalışılan saat endeksinin 2007 yılı ikinci yarısında gerilemeye başladığı, 2008 yılı içinde ise bu eğilimin güçlendiği görülmektedir. Nitekim, 2007 yılı genelinde istihdam endeksi yüzde 0.4, çalışılan saat endeksi yüzde 1.3 oranında artarken, 2008 yılı ilk dokuz ayında bu endeksler, geçen yılın aynı dönemine göre, sırasıyla, yüzde 4.2 ve yüzde 5.3 oranında gerilemiştir.
- İnşaat sektörü ciro ve ücret endeksleri, 2008 yılı ilk dokuz ayında, üretim ve istihdam endekslerinin aksine artış eğilimini sürdürmüşlerdir.

Kısa dönemli inşaat sektörü iş göstergelerine göre gayrimenkul ve inşaat sektöründe yavaşlama eğiliminin 2007 yılı ikinci yarısında başladığı ve özellikle 2008 yılı üçüncü çeyreğinde gerileme sürecine girildiği görülmektedir. Global krizin derinleştiği ve yaygınlaştığı Ekim ayından itibaren ise, finansman imkanlarındaki hızlı daralma ve maliyetlerindeki yükseliş yanısıra tüketici güveninde gözlenen gerilemenin, Dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de gayrimenkul ve inşaat sektöründe başlayan sorunları daha derinleştireceği tahmin edilmektedir.

### **TOKİ'nin Yatırım Hamlesi ve Konut Üretimine Artması :**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2002 yılı sonrasında "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı kapsamında, Türkiye genelinde çok sayıda ve farklı nitelikte proje yürütmüştür. İdare adına sosyal konut projeleri yanısıra, gecekonduların dönüşümü, afet konut, tarımsal, altyapı-sosyal donatı, kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerini uygulamaya koymuştur. TOKİ yürüttüğü projelerde, konut üretimi yanısıra, çevre düzenlemesi, anaokulu, sağlık ocağı, cami ve ticaret merkezi gibi sosyal donatıların inşasına da öncelik vermektedir. Ancak, TOKİ tarafından yürütülen bazı altyapı ve sosyal donatı projelerinin kamu yatırımları özelliği taşıdığı ve bu nitelikteki projelerin son yıllarda daha yaygınlaştığı gözlenmektedir. TOKİ projelerine ilişkin sayısal büyüklükleri şu şekilde özetleyebiliriz;

- 12 Kasım 2008 tarihi itibarıyla, TOKİ tarafından yürütülen 975 adet proje kapsamında tamamlanan veya inşaatı devam eden konut sayısı 315.742 adettir<sup>30</sup>. Yürütülen projelerin toplam maliyeti ise 24.7 milyar TL.dir (24.7 katrilyon Eski TL.).
- 975 adet proje için 12 Kasım 2008 tarihine kadar 14.7 milyar TL. harcama yapılmış ve genel fiziki gerçekleşme oranı yüzde 59.3 olarak gerçekleşmiştir.
- Toplam 315.742 adet konutun 261.634 adedi sosyal konut niteliğinde, geriye kalan 54.108 konutun ise kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerine ait olduğu görülmektedir.
- Kaynak geliştirme ve Emlak GYO projeleri kapsamında bulunan konutların toplam konutlar içindeki payı yüzde 17.1 iken, toplam proje maliyetleri içindeki payları yüzde 46.6'dır. Kaynak yaratıcı bu projelerin fiziki gerçekleşme oranı ise yüzde 44'dür.
- TOKİ'nin kaynak yarattığı projelerin büyük bir kısmının üç büyük ilde, özellikle İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir. Nitekim, üç büyük ilin sosyal konut üretiminden aldıkları pay yüzde 26.1 iken, kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerinden aldıkları pay yüzde 85.6'dır.
- 17 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tamamlanan veya devam eden projeler kapsamında, TOKİ'nin 7.975 yatak kapasiteli 36 hastane, 12.926 derslik kapasiteli 445 lise-ilköğretim-anaokulu, 5.802 kişilik 22 yurt-pansiyon, 439 spor salonu, 35 kütüphane, 263 cami, 14 sevgi evi ve 10 engelsiz yaşam merkezi projesini kısmen veya tamamen üstlendiği görülmektedir. Proje detayları incelendiğinde, TOKİ tarafından bu projeler dışında da, kamu yatırımı niteliğinde olan çeşitli projelerin kısmen veya tamamen üstlenildiği anlaşılmaktadır.
- Kaynak sağlamak amacıyla, 2005-2007 döneminde, cari fiyatlarla 3.1 milyar TL. (3.1 katrilyon Eski TL.) değerinde 78.5 milyon m<sup>2</sup> yüzölçümü olan 1.712 adet Hazineye ait taşınmaz TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilmiştir. Bedelsiz devredilen Hazine taşınmazlarının yüzde 40'ı Ankara ve İstanbul'da, geriye kalanı diğer illerde bulunmaktadır.

### **Gayrimenkul Sektöründe Sorunlar ve Potansiyel Risklerin Artması ;**

2002 sonrasında ülkemizde yaşanan ekonomik büyümeye önemli ölçüde katkısı olan gayrimenkul sektöründe sorunlar ve risklerin, global krizin derinleşmesi ve yaygınlaşmasından önce başladığı anlaşılmaktadır. 2008 yılı içinde yapı ruhsatları, ferdi konut kredileri ile inşaat sektörü üretim ve istihdam endekslerindeki eğilimler, gayrimenkul sektöründe durgunluk ve gerilemenin başladığına işaret etmektedir. 2008 yılı Ekim ayından itibaren global krizin derinleşmesi ve yaygınlaşmasının, özellikle gayrimenkul sektöründe derin ve uzun süreli bir daralmayı da beraberinde getireceği tahmin edilmektedir. Dünya genelinde olduğu gibi, kriz öncesinde Türkiye'de de hem arz hem talep tarafından desteklenen unsurlarla gayrimenkul sektöründe büyük balonların oluştuğu düşünülmektedir. Tamamlanan ve inşaatı devam eden konut, ofis binası ve alışveriş merkezlerine bakıldığında bu durum açıkça görülmektedir. Son yıllarda yapı kullanım izni/yapı ruhsatı oranları dikkate alındığında halen devam eden büyük bir inşaat stoku olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim, inşaat sektörünün durgunluktan çıktığı 2002-2003 döneminde yüzde 76.7 olan bu oran, canlanmanın hızlandığı 2004-2007 döneminde

<sup>30</sup> 17 Aralık 2008 tarihi itibarıyla toplam konut sayısı 334.784 adettir. Bakınız Ek:2.

yüzde 47.7'ye gerilemiştir. Sektörde yavaşlamanın başlamasıyla birlikte bu oran, 2008 yılı ilk yarısında tekrar yüzde 57.0'a yükselmiştir. Gayrimenkul sektöründe ortaya çıkabilecek sorun ve riskler ile etki eden unsurları ana başlıkları itibarıyla şu şekilde sırayabiliriz;

- Talep tarafından bakıldığında, global likidite bolluğunun yarattığı finansman imkanlarındaki artış ve yabancılara gayrimenkul satışı gayrimenkul sektörüne ek talep yaratılması açısından önemli katkıda bulunmuştur. Ayrıca, dezenflasyon süreci sonucunda kredi faizlerinin düşmesi ve vadelerin uzaması ferdi konut kredisi kullanımını ve hanehalkı konut talebini artırmıştır. Bankaların ortalama mevduat vadelerinin üç ay civarında olduğu bir ortamda, 20 yıla kadar vadeli ferdi konut kredisi verebilmeleri büyük ölçüde bankaların yurtdışından uzun vadeli yabancı para ve TL borçlanmalarından (yabancılar tarafından ihraç edilen TL tahvillerin kullanılması) kaynaklanmıştır. Bu durum, gayrimenkul sektörü için ilave bir finansman kaynağı yaratarak büyük bir talep artışına katkıda bulunmuş, ancak global kriz ortamında bu finansal kuruluşlar ve hanehalkları açısından ciddi bir risk olasılığı da ortaya çıkarmıştır.
- Toplu Konut İdaresinin sosyal konut üretimi, kentsel dönüşüm ve kaynak yaratma projelerine hız vermesi konut arzını artırırken, TOKİ'nin ürettiği konutları piyasaya göre daha avantajlı fiyat ve taksit koşulları ile satması, konuta yönelik talebin artmasını sağlamıştır. TOKİ'nin sahip olduğu imar planı uygulamaları ve vergiler konusundaki bazı avantajları, sektörde haksız rekabet şikayetlerinin yaygınlaşmasını da beraberinde getirmiştir.
- Gayrimenkul sektöründe önemli bir arz fazlası ve devam etmekte olan inşaat stoku olduğu düşünülmektedir. Bu durum sadece konut üretiminde değil, özellikle alışveriş merkezi ve ofis binaları için de geçerlidir. Tamamlanan ve inşaatı devam eden pek çok alışveriş merkezi bulunmaktadır. Ekonomide başlayan yavaşlama süreci, alışveriş merkezi işleticileri ve bu merkezlerde faaliyet gösteren firmalar açısından sorun yaratmaya başlamıştır. Alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren firmaların m<sup>2</sup>, mağaza ve çalışan başına reel ciroları 2007 ve 2008 yıllarında düşüş göstermiştir. Bu durum, karlılıkları düşen firmalar ile AVM işleticileri arasında kira ve ortak işletim giderlerine katılım konusunda sorunlar ortaya çıkarmıştır. Global krizin derinleştiği 2008 yılı Ekim ayı ve sonrasında tüketici güveninin ve tüketim harcamalarının hızla daralma sürecine girdiği gözlenmektedir. Bu durumun, mevcut sorunları ağırlaştırırken, AVM işleticilerini ve buralarda faaliyette bulunan gıda-dışı firmaların finansal açıdan ciddi sıkıntıya sokacağı ve istihdam hacimlerini önemli ölçüde daraltılmak zorunda kalacakları tahmin edilmektedir.
- Genelde gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından yürütülen ve ucuz dış kaynakla finanse edilen büyük konut projeleri, dış kaynak girişindeki azalış ve kur artışının etkisiyle sorunla karşılaşmaya başlamıştır. Uluslararası eğilime paralel olarak global krizin etkisiyle gayrimenkul fiyatlarında ciddi gerilemenin ortaya çıkması durumunda, devam etmekte olan projelerin tamamlanması ve mevcut konutların satılması imkanı gittikçe azalacaktır. Bu durum, projeleri yürüten GYO'lar açısından ciddi finansal sorunlar ortaya çıkarırken, istihdam açısından da sorun yaratacaktır.
- GYO'lar açısından olası risk, hasılat paylaşımı esasına göre TOKİ projelerini yürüten inşaat firmaları için de geçerlidir. Ekonominin hızla büyüdüğü ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönemde hasılat paylaşımı modeli ile TOKİ projelerini üstlenen firmaların, mevcut global kriz ortamında ciddi

sorunla karşılaşacakları tahmin edilmektedir. Özellikle, ucuz dış kaynak imkanının ortadan kalkması ve gayrimenkul fiyatlarındaki düşüş, bu firmaların karlılıklarını önemli ölçüde olumsuz etkileyecek ve projelerin tamamlanmasını zorlaştıracaktır. Hasılat paylaşımı esasına göre yürütülen kaynak geliştirme ve Emlak GYO projelerinde yaşanabilecek sorunlar, TOKİ tarafından yürütülen diğer projelerin finansal sorunlarla karşılaşmalarına yol açacaktır.

### **TOKİ Uygulamalarının Kamu Kesiminde Mali Disiplin ve Şeffaflık Açısından Sorunları :**

2002 sonrasında büyük bir yatırım hamlesi başlatan ve 2003-2008 döneminde 334.784 konut üreten ve bunun 274.817 adedini satan TOKİ'nin mali durumu hakkında yeterli bilgi bulunmamaktadır. Bilindiği gibi, TOKİ konut üretimi yanısıra, son yıllarda altyapı ve sosyal donatı projeleri kapsamında konut üretimi amacını aşan ve kamu yatırımı nitelikli pek çok projeyi de üstlenmiştir.

TOKİ, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından kendisine bedelsiz devredilen arsaları kullanarak, "Hazine arsaları karşılığı" inşaat yöntemiyle özel kesim için konut üretimi yanısıra, son yıllarda "kamu kurumları arsaları karşılığı" bu kurumlar için de inşaat yapma gibi "kamu müteahhidi" fonksiyonunu üstlenmeye başlamıştır. Özellikle, hastane, lise-ilköğretim okulu, yurt-pansiyon, sevgi evi, engelsiz yaşam merkezi ve hizmet binaları gibi kamu yatırımlarının bir kısmı "bu kurumların arsaları karşılığı" TOKİ tarafından yapılmaktadır. Bu uygulama ile, kamu yatırımı niteliğindeki bu projeler kısmen veya tamamen kamu yatırım programı ve kamu yatırım harcamaları kapsamı dışına çıkartılmaktadır.

TOKİ'nin finansal yapısı ve uygulamaları konusunda yeterli bilgi bulunmaması, gayrimenkul sektöründe ortaya çıkabilecek potansiyel risklerin, TOKİ açısından yaratabileceği sorunların değerlendirilmesini de engellemektedir. Finansal imkanları ve harcama esnekliği dolayısıyla TOKİ tarafından kısmen veya tamamen üstlenilen yatırımların, olası finansal güçlükler nedeniyle ertelenmesi veya zaman içinde kamu kesimine devredilmesi söz konusu olabilecektir. Finansal yapısındaki belirsizliklerin yanısıra, TOKİ'nin Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamı dışında tutulması ve kamu yatırımı nitelikli bazı projelerin kısmen veya tamamen kamu yatırım programına dahil edilmemesi, kamu harcamalarında şeffaflık ve disiplin ilkesini de zayıflatmaktadır.

## KAYNAKLAR

1. AMPD, "Türkiye Organize Perakende Sektörü", Ekim 2008, <http://www.ampd.org.tr>.
2. AMPD, "Perakende Endeksi, Nielsen", <http://www.ampd.org.tr>.
3. AYDIN, Saadet, Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara Üniversitesi Doktora Tezi, 2003.
4. Devlet Planlama Teşkilatı, 1994 Yılı Programı.
5. Devlet Planlama Teşkilatı, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler (1950-2006), Mart 2007.
6. Devlet Planlama Teşkilatı, 2008 Yılı Yatırım Programı.
7. GÖKKAYA, Işık, "Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi", Gayrimenkul Zirvesi 8, GYODER Haziran 2008, <http://www.yapi.com.tr/Arastirmalar>.
8. GÜRBÜZ, Ayhan, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması, T.C. Merkez Bankası Uzmanlık Tezi, Ankara, 2002.
9. GYO Derneği, <http://www.gyoder.org.tr>.
10. Hazine Müsteşarlığı, 2007 Yılı Kamu İşletmeleri Raporu, Ağustos 2008.
11. Maliye Bakanlığı, 2005 Mali Yılı Bütçe Gerekçesi.
12. Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Faaliyet Raporları (2005-2007), <http://www.maliye.gov.tr>.
13. PRICE WATERHOUSE COOPERS&AMPD, "Türk Perakende Sektörünün Değişimi ve Ekonomi Üzerindeki Etkileri", <http://www.ampd.org.tr>.
14. Sermaye Piyasası Kurulu, Aylık Bülten, <http://www.spk.gov.tr>.
15. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2007 Yılı İdare Faaliyet Raporu, <http://www.tkgm.gov.tr>.
16. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, "Yabancılara Gayrimenkul Satışı", <http://www.tkgm.gov.tr>.
17. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İnternet Sayfası, <http://www.toki.gov.tr>.
18. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, " TOKİ başkanı'nın TBMM-KİT Komisyonuna Sunuşu", Mart 2003.
19. Türkiye Bankalar Birliği, Tüketici Kredileri Konsolide Raporu.
20. T.C. Merkez Bankası, Bankacılık Verileri, <http://www.tcmb.gov.tr>.
21. T.C. Merkez Bankası, Ödemeler Dengesi İstatistikleri, <http://www.tcmb.gov.tr>.
22. T.C. Merkez Bankası, Uluslararası Yatırım Pozisyonu Raporu, <http://www.tcmb.gov.tr>.
23. T.C. Merkez Bankası, Özel Sektörün Yurtdışından Sağladığı Kredi Borcu, <http://www.tcmb.gov.tr>.
24. Türkiye İstatistik Kurumu, Girdi-Çıktı Tabloları, <http://www.tuik.gov.tr>.
25. Türkiye İstatistik Kurumu, Yapı İzinleri, Haber Bültenleri.
26. Türkiye İstatistik Kurumu, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, Haber Bültenleri.
27. Türkiye İstatistik Kurumu, Hanehalkı İşgücü Araştırması, Haber Bültenleri.
28. Türkiye İstatistik Kurumu, Bina İnşaat Maliyet Endeksleri, Haber Bültenleri.
29. Türkiye İstatistik Kurumu, Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Sektörü Göstergeleri, Haber Bülteni.

## **E K L E R**

### **EK : 1 -Gayrimenkul Sektörü Finansman Sistemleri : <sup>31</sup>**

Ülkemizde yaşanan yüksek enflasyon ortamı, faiz oranlarının yüksekliği, finansman imkanlarının yeterli olmaması ve gelir seviyesinin düşüklüğü gayrimenkul sektörünün özellikle konut sektörünün kurumsal bir yapıya kavuşmasını engellemiştir. Gayrimenkul sektöründe yatırımların finansmanında, genelde iki sistem birlikte gözlenmektedir. Bu sistemler, geleneksel ve kurumsal sistemler olarak tanımlanmaktadır ;

**a) Geleneksel Finansman Sistemleri:** Bu sistemde, konut sahibi olmak isteyenler, kurumsal bir sistem olmaması nedeniyle kendi çözümlerini kendileri üretmektedirler. Geleneksel sektör olarak ifade edilen bu finansman şekli, konut müteahhitlerini (yap-sat modelini), yapı kooperatiflerini ve “kendi evini kendin yap” modelini kapsamaktadır. Kişilerin büyük bir kısmının gelir seviyesinin bir konut almak için yeterli olmaması nedeniyle, bunların kurumsal finansman imkanlarına erişimleri sınırlıdır. Bu nedenle, çoğu kişi geleneksel yöntemlerle konut sahibi olmaktadır. Finansman ihtiyacı, genelde aile fertlerinden, iş ve arkadaş çevresinden veya kısa vadeli tüketici kredileri gibi kaynaklardan temin edilmekte, gerektiğinde müteahhitlere de borçlanılmaktadır. Her ne kadar kısa vadeli tüketici kredileri kurumsal bir kaynak olsa da, kısa vadeli ve düşük miktarda olduklarından ve genelde yüksek gelir seviyeli gruplara hitap ettiklerinden konut finansmanı için uygun değildir.

Konut müteahhitleri, bir başka deyişle yap-satçılar, kendi sermayeleriyle satın aldıkları arsalar üzerinde veya kat karşılığı olarak konut projeleri geliştirmektedirler. Satışlarının büyük bir kısmını peşin olarak yapmakla birlikte, yüzde 30-40 peşinat verenlere birkaç yıl vade yapmaktadırlar. Bu nedenle, yap-satçıların geliştirdiği konut projeleri daha çok orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir.

Konut almak isteyen, ancak peşinat olarak verebilecek birikimi sınırlı olan kişiler ise yapı kooperatiflerini tercih etmektedirler. Bu sistemde inşaatın finansmanı, üyelerden toplanan dönemsel aidatlarla sağlanmaktadır. Üyeler açısından bu sistemin avantajı, geliştirici veya müteahhit karı ödenmediğinden, diğer sistemlere göre göreceli olarak konut üretim maliyetinin daha düşük olmasıdır. Kooperatif üyelerinin gelir düzeyi ve ödenen aidat tutarları yapı kooperatiflerinin proje tamamlama süresini doğrudan etkilemektedir. Düşük gelir grubuna sahip üyelerden oluşan kooperatiflerde inşaat tamamlanma süreleri daha uzamaktadır. Kooperatiflerde genelde konut üretim süreleri 3 ile 7 yıl arasında olmasına rağmen, çoğu kez yönetimsel hatalar ve finansal darboğazlar nedeniyle bu süreler çok daha uzamakta, hatta bazı girişimler başarısız olmaktadır. Bu sistemde konut maliyeti, konut kalitesi ve kooperatif yönetiminin becerisi, kooperatife üye olma aşamasında önceden belirlenemediğinden, bu sistem önemli bir belirsizlik sorunu ile karşı karşıya bulunmaktadır. Kooperatif yöntemi, geçmiş yıllarda ülkemizde konut mülkiyetinin artmasında önemli rol oynamış ve hükümetler tarafından sürekli olarak, gerek kredi imkanları, gerek vergisel avantajlarla teşvik edilmiştir. Özellikle 1980’li yıllardaki toplu konut uygulamalarında kooperatiflere çeşitli olanaklar sağlanmış ve kooperatifler tarafından üretilen konutlar toplam üretimin yüzde 20’si civarına ulaşmıştır.

Konut müteahhitleri veya yapı kooperatifleri yoluyla konut edinme imkanı olmayan ve genelde kentlere göç eden düşük gelirli kişiler, kentlerin varoşlarındaki arazilere konutlarını kendileri inşa etmektedirler. Bu tür girişimler, genelde arsanın başkasına ait olması veya imar ve iskanla ilgili sorunlar nedeniyle gecekondulaşma olarak sonuçlanmaktadır. Daha çok göç eden kişiler tarafından inşa edilen bu gecekondular, sadece gelir düzeyi düşüklüğünden

<sup>31</sup> Bu bölümün hazırlanmasında, Toplu Konut İdaresi internet sayfası, <http://www.bahcesehir.gen.tr> ve <http://www.yapi.com.tr> internet sayfalarında yer alan not ve istatistiklerden yararlanılmıştır.

kaynaklanmamakta, aynı zamanda göç eden kişilerin kırsal kesimdeki alışkanlıklarını sürdürme istekleri ve belirli siyasi değişim dönemlerinde ortaya çıkan rantlardan yararlanma güdüsünden de etkilenmektedir. Hazine arazilerinin bir kısmı bu yöntemle işgal edilmiş ve bazı büyük şehirlerde gecekondulaşma oranı yüzde 50'lere kadar yükselmiştir.

Geleneksel yöntemlerle konut finansmanı kullanıldığında genelde ortaya sağlıklı şehirler çıkmaktadır. Bugüne kadar, gecekondulaşmayı, çarpık yapılaşmayı ve hazine arazilerinin işgalini önlemek için, kamunun elinde bulundurduğu arsa ve arazilerin imarlı hale getirilerek gecekondulu önleme bölgeleri oluşturulması çabaları başarılı olamamıştır. Son yıllarda, belediyeler ve Toplu Konut İdaresi tarafından kamu arazilerinin konut üreticilerine uygun koşullarla pazarlanması, üzerinde hasılat paylaşımı veya benzer modellerle ortak projeler geliştirmesi suretiyle gecekondulu bölgelerinin yenilenmesini amaçlayan kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır.

**b) Kurumsal Finansman Sistemleri:** Geleneksel finansman yöntemleri yanısıra, Ülkemizde kurumsal bir konut finansman sistemi kurulması yönünde de önemli adımlar atılmış, ancak kapsamlı, etkin ve istikrarlı bir sistem tam olarak hayata geçirilememiştir. Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresinin uygulamaları, ticari bankaların konut kredileri, sosyal güvenlik kurumları ve dayanışma sandıklarının toplu konut yapma girişimleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve Mortgage Yasası ile getirilen konut finansman imkanları, kurumsal sistem kapsamında değerlendirilebilir. Kurumsal finansman sistemlerinin gelişimi 2002 yılı öncesi ve sonrasında önemli farklılıklar göstermektedir. 2002 yılı sonrasında, Toplu Konut İdaresinin yeniden yapılandırılması, dezenflasyon dönemi ile birlikte ön plana çıkan bankaların ferdi konut kredileri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve mortgage ilişkin düzenlemeler kurumsal finansman sisteminde daha fazla ağırlık kazanmaya başlamıştır.

#### **2002 Yılı Öncesi :**

1923'ten 1984 yılına kadar olan dönemde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, gecekondulu önleme bölgelerindeki dar gelirlili ailelere, kooperatiflere ve belediyelere kredi sağlarken, sosyal güvenlik kuruluşları da kendi üyelerini konut sahibi yapma konusunda çalışmalar yapmışlardır. Bu dönemde, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur ve Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) gibi sosyal güvenlik kurumları ve dayanışma sandıkları, üyelerine konut kredisi sağlamaya ve toplu konut alanları oluşturmaya çaba göstermişlerdir. Sosyal güvenlik kurumları, üyeleri için konut finansmanını genellikle kendi mevzuatlarına göre kurulmuş yapı kooperatifleri kanalıyla sağlamışlardır. Günümüzde sosyal güvenlik kurumlarının içinde buldukları mali sıkıntılar konut finansmanına destek sağlamaları olanağını ortadan kaldırmış bulunmaktadır.

Emlak Kredi Bankası 1926 yılından itibaren kurumsal konut finansman sisteminin önemli bir ayağını oluşturmuştur. Yapı tasarrufu sistemi ile bankada hesap açtıranlara uzun vadeli, düşük faizli kredi desteği sağlayarak konut sahibi olunması sağlanmaya çalışılmıştır. Banka, 1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının yüzde 4'üne kredi finansmanı sağlamıştır<sup>32</sup>. 1987 yılında uygulamaya konulan konut edindirme yardımı fonlarının Emlak Bankasında toplanmasıyla, Banka 1990'lı yılların başında ipotekli konut kredisi yoluyla finansman temin ettiği konut sayısını önemli ölçüde artırmıştır. Ataköy, Bahçeşehir, Elvankent ve Konutkent gibi uydu kentleri gerçekleştiren Banka, kötü yönetiminde etkisiyle karşılaştığı finansman sorunları ve Şubat 2001 krizi nedeniyle Temmuz 2001 tarihinde T.C. Ziraat Bankasına devredilerek kapatılmıştır. Banka tarafından yürütülen toplu konut projeleri ve konut edindirme yardımı fonu birikimleri Toplu Konut İdaresine devredilmiştir.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Kaynak:GÜRBÜZ, Ayhan, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması, TCMB Uzmanlık Tezi, Ankara, 2002.

<sup>33</sup> Kaynak: GÜRBÜZ, Ayhan, a.g.e. sh.40-41.

Kurumsal finansman alanında faaliyet gösteren ticari bankaların ferdi konut kredisi açma imkanları 1979 yılına kadar engellenmiş, sadece Emlak Bankası, Vakıflar Bankası ve Öğretmenler Bankası'na konut kredisi açma yetkisi tanınmıştır. Kısmi finansal liberalleşmenin gerçekleştirildiği 1980'lerde, ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermek karlı olmadığından, bankaların çoğu bu alanda faaliyet göstermemişlerdir. 1990'lı yıllarda ticari kredilerde zorlanan ve riski dağıtmak amacıyla alternatif alan arayan bankalar, konut kredisi faizlerinin mevduat faizlerinden yüksek olması sebebiyle konut kredisi işine girmeye başlamışlardır. Ayrıca, TOKİ tarafından sağlanan ipotekli krediler ticari bankalar aracılığıyla kullanılmış ve bankaların bir bölümü TOKİ kaynakları dışında da kendi kaynaklarından kredi kullanılmaya başlamışlardır.

Kurumsal finansman sistemi konusunda diğer önemli bir adım, 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılması ve sonrasında Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) kurulmasıyla atılmıştır. Konut sektörüne yapılan yatırımların, buna bağlı birçok alt sektörü de destekleyerek genel ekonomide canlanmayı teşvik edeceği düşünülmüştür. Özellikle kar amacı gütmeyen kooperatifler aracılığıyla konut üretiminin artırılması ve bu sektördeki büyümenin diğer sektörleri de canlandırması hedeflenmiştir. Konut sektörü için finansman temin etmek amacıyla "Toplu Konut Fonu (TKF)" kurulmuştur. TKF'nun kaynağı, ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurtdışı seyahatlerden alınan vergi benzeri fon kesintilerinden oluşmuştur. 1990 yılında, TKF Kamu Ortaklığı İdaresinden ayrılarak yeni kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na bağlanmıştır. 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla fon kaynaklarının azalması, TOKİ'nin konut üretim kapasitesini önemli ölçüde azaltmıştır.<sup>34</sup> Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.

Toplu Konut İdaresi, 1984-2001 döneminde, ülkemizde ipotek kredisi veren başlıca kuruluş haline gelmiştir. Toplu Konut Fonu sayesinde, 1980'lerin sonlarına doğru kooperatifler aracılığıyla konut sektörüne önemli ölçüde kaynak aktarılmış, kısa zamanda konut üretim miktarları artmıştır. Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kendi arsaları üzerine konut inşa ederken, özellikle kooperatifler aracılığıyla konut inşaatına finansman desteği sağlamıştır. TOKİ tarafından sağlanan kredilerde, kredi / değer oranı yüzde 20'ler düzeyinde kalmıştır. Bu fonlardan daha çok bireysel birikimleri olanlar ve diğer geleneksel yöntemlerle borçlanabilenler faydalanabilmiştir. Kullanılan krediler, konut kredilerinden çok destek kredileri şeklinde olmuştur.<sup>35</sup>

**Ek Tablo: 1 – 2002 Yılı Öncesinde Konut Finansmanı Sağlayan Kurumların Konut Üretimi**

Kurumlar	Uygulama Dönemi	Konut Sayısı
1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	1966-1988	893.050
2. Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğü	1962-1987	233.289
3. BAĞ-KUR Genel Müdürlüğü	1975-1980	7.412
4. OYAK	1963-1992	55.248
5. Türkiye Emlak Bankası	1926-1998	90.915
6. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1984-1999	1.130.101
Kooperatifler ve Konut Yapımcıları		947.526
Belediye Kredileri		38.854
Ferdi Konut Kredileri		93.215
Şehit Ailesi Kredileri		7.375
İdare Arsaları Üzerinde Konut Üretimi		43.131

Kaynak : AYDIN, Saadet, Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara Üniversitesi Doktora Tezi, 2003 ve GÜRBÜZ, Ayhan, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması, TCMB Uzmanlık Tezi, 2002.

<sup>34</sup> Kaynak:TOKİ.

<sup>35</sup> Kaynak:TOKİ.

## 2002 Yılı Sonrası :

2002 sonrası dönemde konut üretimi ve planlı kentleşme birlikte ele alınmış, Toplu Konut İdaresi'nin konut ve kentleşme sorunlarının çözümünde daha etkin bir rol üstlenmesi benimsenmiştir. 2003 ve 2004 yıllarında yapılan yasal düzenlemelerle, TOKİ'nin yetki ve sorumlulukları artırılmıştır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılarak, yetki ve görevleri TOKİ'ye devredilmiş, ayrıca yapılan yasal düzenlemelerle TOKİ, Hazine'ye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur. TOKİ'nin, görev, yetki ve finansman kaynaklarının güçlendirilmesi, 2002 yılı sonrasında İdarenin konut üretimi ve kentleşme projelerini yürütme konusundaki uygulamalarının önemli bir ivme kazanmasına katkıda bulunmuştur <sup>36</sup>.

Ticari bankaların ferdi konut kredileri kullandırmaları faizlerin düşmesiyle birlikte 2000 yılında belirli bir canlanma göstermiş, ancak 2001 krizi nedeniyle ciddi bir daralma gözlenmiştir. Şubat 2001 krizi sonrasında mali kurumların yeniden yapılandırılması, enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüş ve bankaların riskleri dağıtma girişimlerinin etkisiyle ferdi konut kredilerinde önemli bir canlanma başlamıştır. 2005 yılına kadar maksimum vade 5 yılın altında iken, faizlerin düşmesiyle birlikte vadelerin kademeli olarak 20 yıl ve üzerine uzaması ferdi konut kredisi kullanımında hızlı bir sıçramaya neden olmuştur.

Gayrimenkul sektörünü geliştirmek ve sermaye piyasası araçlarından yararlanabilmek için 1995 yılından itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurulmaya başlanmıştır. Genelde, ofis binaları ve alışveriş merkezleri yapımına ağırlık veren gayrimenkul yatırım ortaklıkları, son yıllarda modern toplu yaşam merkezleri ( lüks konut, ticaret merkezi ve yaşam alanlarının birlikte yer aldığı) inşasına ve işletmesine ağırlık vermektedirler. Global likidite bolluğu ve bazı bölgelerde gayrimenkul sektörünün cazibesinin artması, sektöre yabancı sermaye ilgisini önemli ölçüde artırmıştır. 1997 yılında İMKB'ye kayıtlı GYO sayısı 2 iken, bu sayı 2008 yılı ortasında 14'e yükselmiş, aynı dönemde 43 milyon dolar olan portföy değeri de 3.295 milyon dolara yükselmiştir. Yabancı yatırımcı ve fonların GYO hisse senetlerinde aldığı pozisyonlar sonucu yabancı payı yüzde 30 seviyesine yükselmiştir. <sup>37</sup>

Ülkemizde ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemine ilişkin ilk adımlar ekonomideki iyileşmeye paralel olarak atılmaya başlanmıştır. 2003 yılı öncesinde konut finansmanı çoğunlukla kişilerin kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan şekilde, yakınlarına ve konut yapımına ya da satıcıya borçlanmaları yoluyla sağlanmakta iken, son yıllardaki uygun faiz ve enflasyon oranları, yeni konut finansman sistemine hazırlık yapan bankaların konut kredilerine doğru yönlendirmeye başlamıştır. Kurumsal finansal sistemin oluşumu için öncelikle toplumda yüksek gelir düzeyindeki bireylerin hemen yararlanabileceği, orta ve düşük gelir seviyesindeki bireylerin ise ileride yararlanabilecekleri bir finansman sisteminin kurulması gündeme gelmiş ve mortgage sisteminin Türkiye'de de uygulanması girişimleri ön plana çıkmıştır. 2007 yılının ilk çeyreğinde "Mortgage Sistemine" ilişkin yasal düzenleme yapılmış, etkin işleyen ve kurumsal bir konut finansmanı sisteminin ilk adımları oluşturulmuştur. Ancak, 2007 yılı ikinci yarısında ABD'de eşik altı mortgage kredilerinden kaynaklanan finansal krizin derinleşmesi ve tüm ülkelere yayılması, Ülkemizde mortgage sisteminin işlerlik kazanmasını engellemiştir.

<sup>36</sup> TOKİ uygulamaları 4. bölümde detaylı olarak incelenmiştir.

<sup>37</sup> Kaynak:GÖKKAYA, Işık, "Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi", Gayrimenkul Zirvesi -8, Haziran 2008, <http://www.yapi.com.tr/Arastirmalar>.

**E K : 2- TOKİ Tarafından Tamamlanan veya Devam Eden İşler (2003-2008)**

	<b>Proje Türü</b>	<b>Adet</b>	<b>Açıklama</b>
1	Konut Üretimi	334.784	274.817 adedi satılmış, 229.000 adedi bitirilme aşamasındadır.
	Dar ve Orta Gelir Grubu İçin	161.797	
	Alt Gelir ve Yoksullara Yönelik	74.947	
	Gecekondu Dönüşümü	35.628	
	Afet Konutları	8.508	
	Tarımköy Projeleri Kapsamında Konut Üretimi	3.472	31 Köyde
	Kaynak Geliştirme ve Emlak GYO Uygulamaları	50.422	7 milyar TL.gelirden 3.6 milyar TL.si tahsil edilmiştir.
2	Lise, İlköğretim ve Anaokulu	445	12.926 derslik
3	Spor Salonu	439	
4	Kütüphane	35	
5	Ticaret Merkezi	324	
6	Hastane	36	7.975 yatak kapasiteli (*)
7	Sağlık Ocağı	74	
8	Cami	263	
9	Yurt ve Pansiyon	22	5.802 kişilik
10	Sevgi Evi	14	190 bina
11	Engelsiz Yaşam Merkezi	10	159 bina
		<b>Milyar TL</b>	
1	Yatırım Maliyeti (KDV Dahil)	25.0	2.000 ihale yapılmıştır.
2	Hakediş Ödemesi	18.0	
	TOKİ tarafından ödenen	12.0	
	Hasılat Paylaşımı Proje Yürütücülerince Ödenen	6.0	

Kaynak: TOKİ, 17 Aralık 2008 Tarihli Faaliyet Özeti'nden derlenmiştir.

(\*) Proje detaylarından tarafımızca hesaplanmıştır.