



T. C.

**RECEP TAYYİP ERDOĞAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANA BİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNDE
SON DÖNEM GELİŞMELER: RİZE ÜZERİNE BİR
DEĞERLENDİRME**

(Yüksek Lisans Tezi)

Esra KARAMEHMETOĞLU

**Dr. Öğr. Üyesi Elif KARAÇİMEN
Danışman**

**RİZE
2019**

KABUL VE ONAY

Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Ana Bilim Dalında, Esra KARAMEHMETOĞLU tarafından hazırlanan *TÜRKİYE'DE İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNDE SON DÖNEM GELİŞMELER: RİZE ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME* başlıklı bu çalışma, 22.04.2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/~~oy çokluğuyla~~ başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: Dr. Öğr. Üyesi Elif KARACİMEN  Kabul/Red

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Özgül BİLİCİ  Kabul/Red

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Orhan ŞİMŞEK  Kabul/Red

18/6/2019



Doç. Dr. Ahmet YANIK

Enstitü Müdürü

ETİK BEYAN

Bu tezdeki bütün bilgileri etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yaptığımı bildiririm. İfade ettiklerimin aksi ortaya çıktığında ise her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 22/04/2019


Esra KARAMEHMETOĞLU

ÖN SÖZ

Bu çalışmanın hazırlanmasında her türlü eleştiri, tavsiye ve katkılarından dolayı Danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Elif KARAÇİMEN ve desteklerini her zaman hissettiğim sevgili aileme sonsuz teşekkürler...

Esra KARAMEHMETOĞLU

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	2
ETİK BEYAN.....	3
ÖN SÖZ	4
İÇİNDEKİLER	5
ÖZET	7
ABSTRACT.....	8
KISALTMALAR.....	9
TABLolar LİSTESİ.....	10
ŞEKİLLER LİSTESİ	11
GİRİŞ	13

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

1.1.TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ.....	18
1.1.1. İnşaatın GSYH İçindeki Payı.....	19
1.1.2. İnşaat Sektöründe İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre Dağılımı.....	20
1.1.3. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi.....	22
1.1.4. Bina İnşaatı Maliyeti Endeksi (BİME)	25
1.1.5. İnşaat Sektörü Güven Endeksi	26
1.1.6. İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi.....	27
1.1.7. İnşaat İşgücü Girdi Endeksi	29
1.2. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ	33
1.2.1. Konut Satışları.....	33
1.2.2. Konut Fiyatları	38
1.2.3. Konut Kredileri	42

İKİNCİ BÖLÜM

KARADENİZ BÖLGESİNDE KONUT SEKTÖRÜ

2.1. KARADENİZ BÖLGESİNDE KONUT SATIŞLARI.....	50
2.2. KARADENİZ BÖLGESİNDE KONUT FİYATLARI	57

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT TALEBİ VE ARZININ BELİRLEYİCİLERİ

3.1. KONUT TALEBİNİN BELİRLEYİCİLERİ.....	64
3.1.1. Konut Fiyatları	65
3.1.2. Gelir	69
3.1.3. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranları.....	71
3.1.4. Demografik Faktörler.....	74
3.2. KONUT ARZININ BELİRLEYİCİLERİ	76
3.2.1. Konut Fiyatları	76
3.2.2. Faiz Oranları	80
3.2.3. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri	82
3.2.4. Hükümet Politikaları	84

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

RİZE' DE YÜKSEK KONUT FİYATLARI ÜZERİNE BİR ANALİZ

4.1. SAHA ARAŞTIRMASININ AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ	87
4.2. BULGULAR.....	88
4.2.1. Rize'de Konut Talebi ve Arzına Dair Değerlendirme.....	88
4.2.2. Rize'de Konut Fiyatlarına Dair Değerlendirme	99
4.3. GENEL BİR DEĞERLENDİRME.....	106
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	110
KAYNAKLAR	118
ÖZ GEÇMİŞ	123

Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Ana Bilim Dalı: İktisat Ana Bilim Dalı

Tez Türü: Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Elif KARAÇİMEN

Hazırlayan: Esra KARAMEHMETOĞLU

Yıl: 2019

Sayfa Sayısı: 123

ÖZET

TÜRKİYE'DE İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNDE SON DÖNEM GELİŞMELER: RİZE ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

Türkiye'de inşaat ve konut sektöründe son dönem gelişmeleri inceleyen bu çalışmada, özellikle son yıllarda yabancı yatırımcıların ilgi odağı haline gelen Karadeniz Bölgesi ele alınmış ve araştırma Rize ili üzerinde derinleştirilmiştir. Özellikle Rize'de konut sektöründe yaşanan gelişmelerin incelenme nedeni son yıllarda sektörde yaşanan hızlı fiyat artışlarının da etkisiyle şehirde konut fiyatlarının yüksekliğinin sürekli gündemde olmasıdır. Resmi istatistiklerin yeterli olmadığı durumlarda Rize'de yüksek konut fiyatlarının ardında yatan dinamikleri analiz edebilmek için saha araştırması yapılmıştır. Çalışmadan elde edilen sonuçlar genelde Türkiye'de konut arz ve talebini etkileyen etmenlerin Rize'de konut sektörü için de geçerli olduğunu ortaya koymuştur. Rize'de Türkiye genelinden farklı olarak hangi etmenlerin konut piyasasını etkilediğinin değerlendirilmesi ise çalışmanın özgün tarafını oluşturmaktadır. Saha araştırmasından elde edilen bilgiler Rize'de konut fiyatlarının yüksek olmasında özellikle bölgenin arazi yapısından dolayı maliyetlerin yüksek olmasının etkili olduğuna işaret etmektedir. Ayrıca kalifiye işçi yetersizliği, inşaat malzemelerinin il dışından gelmesi ve imar üzerindeki sıkıntılarda konut maliyetlerini etkileyerek yüksek konut fiyatlarına neden olmaktadır.

Anahtar Sözcükler: İnşaat Sektörü, Konut Sektörü, Karadeniz Bölgesi,
Rize

Recep Tayyip Erdogan University Graduate School of Social Sciences

Department: Department Of Economics

Thesis Type: Master Thesis

Supervisor: Assist. Prof. Elif KARAÇİMEN

Author: Esra KARAMEHMETOĞLU

Year: 2019

Pages: 123

ABSTRACT

RECENT DEVELOPMENTS IN THE CONSTRUCTION AND HOUSING SECTORS IN TURKEY: THE CASE OF RIZE

This study examines recent developments in the construction and housing sectors in Turkey with a special emphasis on the Black Sea region which has become the focus of interest of foreign investors in recent years. The research has been deepened over the city of Rize as developments in the housing sector in the city are constantly on the agenda due to high house prices as a part of rapid increases in housing prices in recent years. In this study, a fieldwork was carried out to analyze the dynamics behind high housing prices in Rize, as official statistics did not provide sufficient information. Results of the study showed that factors affecting housing supply and demand in Turkey are also valid for the housing sector in Rize. Further, there are some factors which are mostly effective in the case of Rize and the assessment of these factors makes this study different from previous studies. The information obtained from the field survey indicates that the housing prices in Rize are particularly high because of the land structure of the region. In addition, the lack of qualified workers, the provision of construction materials from outside the city and the problems related to development rights make house prices high in Rize by affecting housing costs.

Keywords: Construction Sectors, Housing Sectors, Black Sea Region, Rize

KISALTMALAR

- AVM : Alışveriş Merkezi
BDDK : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİME : Bina İnşaatı Maliyet Endeksi
bk : Bakınız
FED : Federal Rezerv Sistemi
GSYH : Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GYODER : Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HKFE : Hedonik Konut Fiyat Endeksi
İNTES : Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
KDV : Katma Değer Vergisi
KFE : Konut Fiyat Endeksi
OR-Gİ : Ordu-Giresun Havaalanı
REIDIN : Real Estate Information&Analytics
TCMB : Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
tl : Türk Lirası
TOBB : Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TSKB : Türkiye Sınâî Kalkınma Bankası
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
TYÇP : Toplum Yararına Çalışma Programı

TABLULAR LİSTESİ

Tablo 1. Yıllık Bazda Toplam Satışlar İçerisinde İlk ve İkinci El Ayrımı (Bin Adet) (2013-2017)	35
Tablo 2. Yabancılara Yapılan Konut Satışları ve Ülke Uyruklarına Göre Ayrımı (Bin Adet) (2013-2017)	36
Tablo 3. İller Bazında Yabancılara Yapılan Konut Satışları (Bin Adet) (2013-2017).....	37
Tablo 4. İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2	58

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Zincirlenmiş hacim endeksiyle inşaat sektörünün büyüme hızı ve GSYH içindeki payı (%) (2008-2017)	20
Şekil 2. İnşaat sektörü istihdamının toplam istihdam içindeki payı ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi yıllık değişimi (%) (2008-2017)	22
Şekil 3. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi daire sayısı (bin adet) (2010-2017)	23
Şekil 4. Yapı kullanma izin belgesi ile ilk el konut satışları arasındaki fark (2013-2017)	24
Şekil 5. Bina İnşaatı Maliyeti Endeksi (2010-2017)	26
Şekil 6. Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksleri (2013-2017)	27
Şekil 7. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro ve üretim endeksi (2012-2017)	29
Şekil 8. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat işgücü girdi endeksleri (2012-2017)	30
Şekil 9. Türkiye'de konut satışları (bin adet) (2008-2017)	34
Şekil 10. KFE ve yıllık % değişimi (2010-2017)	39
Şekil 11. HKFE ve yıllık % değişim (2010-2017)	41
Şekil 12. Konut kredileri faiz oranları ve konut kredilerinin GSYH'ye oranı (%) (2010-2017)	44
Şekil 13. Bireysel kredi, konut kredi tutarları ve bireysel krediler içinde konut kredisinin payı (2010-2017)	45
Şekil 14. Konut kredisi faiz oranları ve ipotekli satışlar (2010-2017)	46
Şekil 15. Düzey 2'ye göre hesaplanan Karadeniz Bölgesi toplam konut satışları (bin adet) (2009-2012)	51
Şekil 16. Düzey 3'e göre hesaplanan Karadeniz Bölgesi toplam konut satışları (bin adet) (2013-2017)	51

Şekil 17. Karadeniz Bölgesi'nde illere göre konut satışları (bin adet) (2013-2017)	52
Şekil 18. İpotekli konut satışların toplam satışlar içindeki payları (%) (2013-2017)	53
Şekil 19. İkinci el konut satışların toplam satışlar içindeki payları (%) (2013-2017)	55
Şekil 20. İstatistikî bölge birimleri sınıflaması bakımından Karadeniz Bölgesi illerindeki konut fiyat endeks düzeyleri (2010-2017)	59
Şekil 21. İstatistikî bölge birimleri sınıflaması bakımından Karadeniz Bölgesi illerindeki hedonik konut fiyat endeks düzeyleri (2010-2017)	60
Şekil 22. 2014-2017 yılları arasında konut satış fiyat değişimi (%)	61
Şekil 23. 2014-2017 yılları arasında kira fiyatlarının değişimi (%)	62
Şekil 24. KFE ve toplam konut satışları (2010-2017)	66
Şekil 25. BİME ile KFE arasındaki ilişki (2010-2017)	67
Şekil 26. BİME ile konut satışları arasındaki ilişki (2010-2017)	68
Şekil 27. Gelir dağılımı ile konut satışları arasındaki ilişki (2010-2017)	70
Şekil 28. Konut kredi faiz oranları ile ipotekli konut satışları arasındaki ilişki (2010-2017)	72
Şekil 29. BİME ve inşaat üretim endeksi (2010-2016)	78
Şekil 30. İnşaat üretimi ile KFE arasındaki ilişki (2010-2016)	79
Şekil 31. İnşaat ciro ve üretim endeksleri (2010-2016)	80
Şekil 32. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin üretim endeksi ile ilişkisi (2010-2017)	83

GİRİŞ

Ülkelerin temel amaçlarından birisi iktisadi büyümenin sağlanmasıdır. Bütün dünyayı etkisi altına alan küreselleşme hareketiyle birlikte ülkeler yeni bir düzene ayak uydurmak zorunda kalmışlardır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yeni finansal politikaların uygulanması yaygınlaşmıştır. Her ne kadar amaç ülkelerin iktisadi olarak kalkınmalarını sağlamak olsa da yeni düzen bazı olumsuzlukları da peşinde getirmiştir. Nitekim geçmiş yıllarda yaşanan krizler buna örnek olarak gösterilebilir. Dünya ekonomisi 2008 yılında büyük bir ekonomik krizle karşı karşıya kalmıştır. İnşaat ve konut sektöründe ortaya çıkan bu kriz birçok ülkeyi etkisi altına almıştır. Türkiye ekonomisinde inşaat sektörü küresel kriz nedeniyle 2009 yılında %11,2 oranında küçülme yaşamıştır. Fırat ve Soyu (2014) bu süreçte inşaat faaliyetlerinin azaldığını, konut stoklarında artışlar yaşandığını ve istihdamda azalmalar meydana geldiğini dile getirmişlerdir.

Son yıllarda ulaşım ve alt yapı faaliyetlerinin gelişmesi, hükümetin sağlamış olduğu teşvikler gibi faktörler inşaat sektörünün gelişmesine katkı sağlamıştır. Bu bağlamda Türkiye’de inşaat sektörü ve buna bağlı olarak konut sektörü kriz sonrasında da büyümesini sürdürebilmiştir.

Farklı sektörleri de etkileyen inşaat sektörü, ulaşımdan enerji üretimine, madencilğe kadar ekonominin birçok alt sektörünü de etkileyerek piyasaya etki etmektedir. Özellikle çimento, demir-çelik, cam, boya, yalıtım gibi önemli sanayi sektörleri inşaat sektöründeki gelişmelerden en çok etkilenen alt sektörler arasında yer almaktadır. İnşaat sektörü bir yandan bu sektörlerde katma değer yaratılmasına neden olurken diğer yandan tüm sektörler aracılığıyla istihdamı da arttırmaktadır. Tüm bunlara bakıldığında inşaat sektörünün ülke ekonomisi için çok önemli bir sektör olduğu görülmektedir. Bu önem sadece sektörün büyüme dönemlerinde ekonomiyi olumlu yönde etkilemesinden değil aynı zamanda pek çok sektörle bağlantısı nedeniyle inşaat sektöründe yaşanacak olan bir durgunluğun bütün ekonomiyi olumsuz yönde etkileyecek olmasından da kaynaklanmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyümeye katkı sağlarken, ekonomide inşaata dayalı büyümenin olumsuz etkilerine de değinmek gerekmektedir. İlgen (2018) ekonomik büyümeye katkı sağlayacak olan sektörün makine ve teçhizat sektörü olduğunu belirtmiştir. Ekonominin üretim kapasitesini artırma konusunda makine ve teçhizat yatırımlarının daha fazla olması gerektiğini belirten İlgen (2018), inşaat sektörü yatırımlarının makine ve teçhizat yatırımlarından fazla olmasının sürdürülebilir büyüme üzerinde olumsuz etkilerinin olduğunu dile getirmiştir. Bu durumu örneklerle açıklayan Karaca (2017), inşaat yatırımlarının da makine ve teçhizat yatırımları gibi ekonomiyi olumlu etkileyebilecek olduğunu; ne var ki inşaata dayalı büyümenin kısıtlarını da göz önüne almak gerektiğini belirtmiştir. İnşaat yatırımları ciddi miktarda iş gücü istihdamını ve hazır betondan ev eşyasına kadar birçok sektöre talebi arttırmaktadır. Ancak bu durumun inşaatın tamamlanmasıyla sona erdiğini dile getiren yazar, makine ve teçhizat yatırımlarıyla kurulan yeni bir fabrika istihdama ve katma değer yaratılmasına yol açarken, inşaat yatırımlarıyla yaratılan istihdam ve katma değer çok sınırlı düzeyde kaldığını belirtmiştir. Yazar inşa edilen bir sitenin sınırlı sayıda istihdam sağladığını belirtirken, kurulan fabrikanın sürekli istihdam yaratacağını ifade etmiştir. Aynı zamanda fabrikada üretilen ürünlerin dış ticarete açılmasının da ihracata katkı sağlayacağını dile getirmiştir (Karaca, 2017).

İnşaat sektörünün alt kademesi olan konut sektörü, inşaat sektörüne en büyük katkı sağlayan sektördür. Konut; ekonomik kalkınmaya katkı sağlayan, yatırım aracı olma özelliğine sahip olan, geleceğe yönelik güvence sağlayan, bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılayan bir varlık olarak değerlendirilebilir. Nüfus artışı, demografik gelişmeler, kentleşme, göç hareketleri vb. faktörler konuta olan ihtiyacı da arttırmaktadır. Konut sektörü ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Bu bakımdan konut talebi ve satışlarında görülen hareketlilik inşaat sektörünün gelişme hızını etkilemektedir. Konut satışlarında belirleyici olan en önemli faktör konut fiyatlarıdır. Konut fiyatlarında ise maliyet endeksi, konut kredi faiz oranları ve kalite etkisi gibi faktörler etkili olmaktadır. Konut finansmanının en büyük kaynağı ise kredilerdir. Düşük gelir grubuna dahil olan tüketicilerin konuta erişebilirliğinde konut kredileri büyük önem arz etmektedir.

Son yıllarda üreticiye, tüketiciye ve yabancılara yönelik devlet teşvikleri konut piyasasının gelişmesinde olumlu etkiler yaratmaktadır. Bu bağlamda yabancıların son yıllarda Karadeniz Bölgesi'nde inşaat ve konut sektörüne daha fazla itibar ettiklerini söylemek mümkündür. Turizmin etkisiyle birlikte yabancıların konut alımı bölgenin toplumsal yapısını ve ekonomisini oldukça önemli bir şekilde etkilemektedir. Son yıllarda yabancıların bölgede inşaat ve konut sektöründeki faaliyetleri hızla artmıştır.

Karadeniz Bölgesi'nde bir süredir devam eden yabancı yatırımcı etkisi ile birlikte bu bölgede konut fiyat artışları görülmektedir. Konut fiyat artışlarında, son dönemde bölgede gerçekleştirilen projelerde etkili olmaktadır. Aynı zamanda bölgenin coğrafi koşullarından dolayı inşaat maliyetlerinin artması da konut fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Nitekim Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre son 7 yılda Karadeniz Bölgesi'nde konut fiyatları 2 katına çıkmıştır (TCMB, 2018). Bu fiyat artışları, konut talebi ve arzını da etkilemektedir. Karadeniz Bölgesi iller bazında incelendiğinde son yıllarda Rize ilinde meydana gelen değişiklikler dikkat çekmektedir. Özellikle Zingat Emlak Sitesinden (2018) elde edilen bilgilere göre son 3 yılda Rize'de konut fiyatlarının %42 gibi bir oran ile oldukça hızlı yükselişe geçmesi şaşırtıcı bir durumdur. Rize'ye göç eden insanların ve Rize halkının yüksek konut fiyatlarından ve bununla ilgili olarak kiraların yüksekliğinden bahsetmesi araştırmanın karar verme sürecinde etkili olmuştur. Bu tez kapsamında Rize'de konut talebi ve arzına ilişkin bilgi edinmek ve yüksek konut fiyatları hakkında genel bir değerlendirme yapabilmek amacıyla Rize'de inşaat sektöründe faaliyet gösteren aktörlerle saha araştırması yapılmıştır.

Son yıllarda Türkiye'de konut fiyatlarının artması ve bunda etkili olan faktörler çalışmanın temelini oluşturmaktadır. Bu kapsamda Karadeniz Bölgesi'nde son yıllarda turizmin etkisi yatırıma yoğunlaşınca bölgeye olan ilginin artmış olduğu görülmektedir. Ancak Karadeniz Bölgesi il bazında araştırıldığında yeterli verilere ulaşılamamıştır. Bu bağlamda üniversite, havaalanı ve Alışveriş Merkezi (AVM) inşasının etkileri hissedilmeye başlanan Rize'de, konut fiyatlarının hızlı bir yükselişe geçmesi saha araştırması yapılmasına neden olmuştur. Çalışmada nitel veri toplama yöntemlerinden yapılandırılmış görüşme

tekniki kullanılmıştır. Saha araştırması yapıldığında katılımcılardan elde edilen veriler ile çalışmadaki resmi istatistikler arasında farklılıklar olduğu gözlemlenmiştir.

Çalışmadan elde edilenlere göre Rize'de ipotekli ve ikinci el konut satışlarının bilinenin aksine gerçekleştiği görülmüştür. Katılımcılar Rize'de ipotekli ve ikinci el konut satışlarının az sayıda olduğunu dile getirirken Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) (2018) verilerine göre Rize'de konut satışlarının yarısını ikinci el konut satışları oluştururken, ipotekli satışlarda toplam satışların üçte birini oluşturmaktadır. İl bazında yapılan değerlendirmelerde farklılıkların meydana gelmesi ve Türkiye'de bireylerin konut talebi ve arzında etkili olan faktörlerin (konut fiyatları, faiz oranları, gelir, demografik faktörler, hükümet politikaları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri) Rize için de geçerliliğini sürdürmesi teze katkı sunmaktadır. Saha araştırmasında Rize'de faaliyet gösteren aktörlerle yapılan röportajlar ise il hakkında geniş bir bilgiye sahip olmayı sağlamıştır. Ayrıca Karadeniz Bölgesi ve Rize için daha önceden böyle bir çalışmanın yapılmamış olması, bu çalışmanın literatüre olan katkısını son derece önemli hale getirmektedir.

Bu araştırmanın birinci bölümünde inşaat ve konut sektörünün yıllar içindeki gelişimi ele alınarak küresel finansal krizin etkilerine de değinilmektedir. İlk olarak inşaat sektörü incelenip konut sektörüne geçiş yapılmaktadır. Konut sektöründe ise yıllar içerisinde konut fiyatlarının, konut satışlarının ve konut kredilerinin gelişimi kısaca değerlendirilmektedir. Son yıllarda Karadeniz Bölgesi'nde yabancı yoğunluğunun artmasıyla birlikte yabancıların inşaat ve konut sektöründe faaliyet göstermeleri bölgenin araştırılmasında etkili olmuştur. Aynı zamanda bölgede son yıllarda özel ve kamu sektörü projelerin artması bölgenin kalkınmasında etkin rol oynamaktadır. Bundan dolayı ikinci bölümde Karadeniz Bölgesi'nde inşaat ve konut sektörü değerlendirilmektedir. Aynı zamanda bölgedeki illerde gerçekleştirilen projelere değinilerek bu projelerin bölgeye katkılarından bahsedilmektedir. Konut sektörünün gelişmesinde etkili olan talep ve arzaya yönelik bir değerlendirme üçüncü bölümde yapılmaktadır. Bölümde konut talebi ve arzının belirleyicileri ele alınmaktadır. Son bölümde ise saha araştırması olarak Rize ili hakkında bir değerlendirme yapılmaktadır. Bu

bakımdan Rize'de konut sektöründe etkin rol oynayan aktörlerle röportajlar yapılmıştır. Dördüncü bölümde bu röportajlara yer verilerek değerlendirme yapılmaktadır. Sonuç kısmında ise çalışmadan elde edilen sonuçlar değerlendirilerek önerilerde bulunmaktadır.



BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

1.1.TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Büyük ölçüde yerli sermayeye dayanan inşaat sektörü, yarattığı katma değer ve istihdam açısından Türkiye ekonomisinde önemli bir yere sahiptir (Koç, Kaya ve Şenel, 2017). Ancak dünyada ve ülkemizde yaşanan kriz ortamlarından inşaat sektörü de payını almıştır. Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası'nın (İNTES) (2017) yayımladığı raporda Türkiye'nin iç ve dış dalgalanmalardan etkilenmesiyle birlikte 2001 kriziyle inşaat sektörünün küçüldüğü ancak uygulanan programlarla toparlanıp büyüme kaydettiği belirtilmiştir. İnşaat sektörü 2008 yılında ise yaşanan küresel kriz ortamında tekrar durgunlaşma dönemine girmiştir (İNTES, 2017).

2008 küresel krizinin ardından Dünya ekonomisinde yaşanan belirsizlik ortamında, inşaat sektörünün ekonomiye olan katkısı azalmıştır. Küresel krizin olumsuz etkilerine değinen Fırat ve Soyu (2014) Türkiye'de tüketicilerin konut satın alma isteğinin, hükümetin alt yapı hizmetlerine verdiği önemin ve özel sektörün yatırım yapma eğiliminin giderek artmakta olduğunu ve bu durumun inşaat sektörünün büyümesine neden olacağını ifade etmişlerdir (Fırat ve Soyu, 2014).

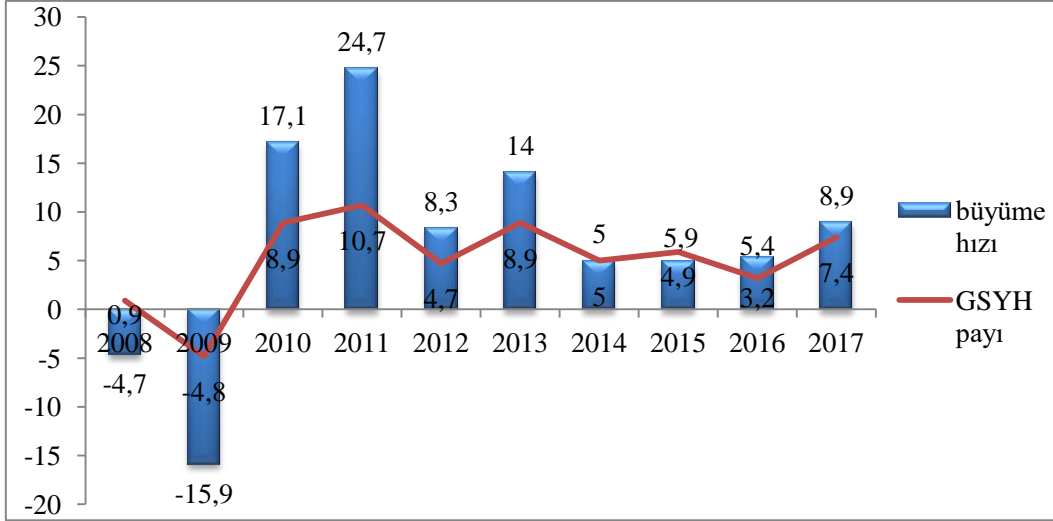
Türkiye'de inşaat sektöründe yaşanan gelişmeler ilerleyen bölümlerde detaylı olarak ele alınıp, bu bölümün alt başlıklarında inşaatın gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) içindeki payı, inşaat sektöründe istihdam edilenlerin yıllara göre dağılımı, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi, bina inşaat maliyet endeksi, inşaat sektörü ciro ve üretim endeksi, güven endeksi ve iş gücü girdi endeksleri incelemede bulunulacaktır. Bu incelemeler inşaat sektörünün son dönemdeki durumunu açıklamaya yardımcı olarak bu tezin konusu olan Rize'deki konut sektöründe yaşanan gelişmelerin değerlendirilmesinde kolaylık sağlayacaktır. Tezde inşaat sektörüyle ilgili son dönem gelişmelerine ağırlık verilmiş ve incelemelerde genel olarak küresel kriz sonrası dönem ele alınmıştır.

1.1.1. İnşaatın GSYH İçindeki Payı

2007 yılında başlayan 2008 yılının son aylarında patlak veren küresel finansal kriz birçok ülkede olduğu gibi Türkiye ekonomisini etkilemiştir. Öztürk ve Gövdere (2010) krizin neden olduğu güven kaybının, ekonomik faaliyetleri yavaşlatarak büyüme oranlarının azalmasında etkili olduğunu belirtmişlerdir. 2008 küresel krizi sonrasında ciddi oranda daralan inşaat sektörü 2010 ve 2011 yıllarını büyüme ile geçirmiş, ancak 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. İNTES'in (2017) raporuna göre bütün dünyada ekonomik krizin en yoğun hissedildiği ve siyasi istikrarsızlığın yaşandığı 2012 yılında¹ ekonomide yaşanan sıkıntılardan inşaat sektörü de etkilenmiştir. Yurtiçi talepteki daralma hizmetler sektörüne yansımış bu durum özellikle inşaat ve ticaret sektörlerinde duraksamaya neden olmuştur (İNTEs, 2017).

2013 yılında %14 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %5 oranında büyüme kaydetmiştir. 2015 yılında ise inşaat sektöründe %4,9 büyüme gerçekleşmiş, 2017 yılına kadar büyüme devam etmiştir. 2017 yılında inşaat sektöründe %8,9 seviyesinde büyüme kaydedilmiş olup %7,4 büyüme gösteren GSYH'nin üzerinde büyüme gerçekleşmiştir (bk. Şekil 1). Dolayısıyla ekonomik krizin en yoğun hissedildiği 2012 yılı itibariyle büyüme hızı yavaşlayan inşaat sektörünün 2017 yılına kadar toparlanma gösterdiği söylenebilir. Bununla birlikte bu tezin yazım aşamasında inşaat sektörüne ilişkin yaşanan gelişmeler toparlanmanın geçici olduğuna, ekonomide yaşanan genel durağanlaşmaya paralel olarak sektörün daralma eğilimine gireceğine işaret etmektedir. Aşağıda ele alınan veriler inşaat sektöründeki dalgalanmaların olası nedenleri hakkında bilgi vermektedir.

¹ 2012 yılında dünya ekonomisinde yükselen petrol fiyatları, bazı ülkelerin borç krizinden çıkamamış olmasının tüketici ve yatırımcı güveni üzerindeki olumsuz etkileri ve kemer sıkma önlemleri toplam talebi ve yatırımları olumsuz etkilemiştir. Avro Bölgesi borç krizine ilişkin gelişmeler küresel ekonomiyi etkilemiştir. Bölgede yüksek kamu borç stokuna sahip ülkelerin borçlanma maliyetlerinin artması küresel ekonomide olumsuz gelişmelerin yaşanmasına neden olmuştur (Kalkınma Bakanlığı, 2012).



Kaynak: TÜİK

Şekil 1. Zincirlenmiş hacim endeksiyle inşaat sektörünün büyüme hızı ve GSYH içindeki payı (%) (2008-2017)

1.1.2. İnşaat Sektöründe İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre Dağılımı

İnşaat sektörünün ekonomiye ve istihdama katkısı azımsanmayacak kadar önemlidir. İnşaat sektörü geniş bir çevreyi kapsadığı için farklı meslek gruplarını ve farklı yaş gruplarını bünyesinde barındırarak istihdama katkı sağlar. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) (2015) yayımladığı raporda ekonominin önemli sektörlerinden olan inşaat sektörü ve yarattığı istihdam üzerinde durulmuş, sektörün mevsimsel dönemlerden etkilenerek kış aylarında istihdama katkısının daha az olduğu belirtilmiştir. İnşaat sektörünün ekonomideki belirsizlik ortamından etkilenerek istihdam kaybına ya da artışına neden olabileceği de aynı raporda ifade edilmiştir. GYODER (2015) ekonomideki belirsizlik ortamında inşaat sektöründe istihdam kaybının yaşanacağını, ekonomide büyüme gerçekleştiği zamanlarda ise sektörde istihdam artışının olacağını dile getirmiştir.

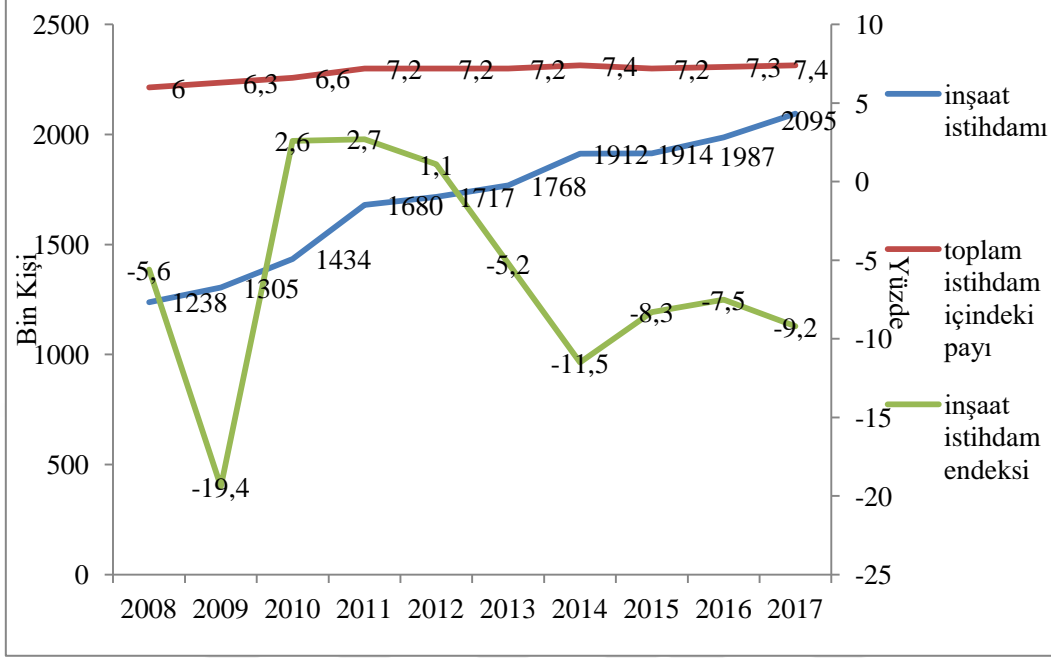
2008 yılından günümüze kadar inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı artarak devam etmiştir. 2008 yılında meydana gelen kriz işsizlik problemini beraberinde getirmiştir. Krizin etkisiyle birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de geliştirilen düzenlemelerle birlikte tedbirler alınmaya çalışılmıştır. Çalışmasında istihdamı arttırmaya yönelik alınan tedbirleri inceleyen Kölmek (2014) bunları; ücret dışı maliyetlerin yükünü hafifleten tedbirler, toplum yararına çalışma

programı (TYÇP)², girişimciliğin desteklenmesi şeklinde yorumlarken bu tedbirlerin istihdam üzerinde olumlu gelişmelere neden olduğunu belirtmiştir. Şekil 1'de görüldüğü üzere 2008 küresel finans krizi ardından inşaat sektörü %11,2 oranında küçülme yaşamıştır. Sektörde yaşanan küçülmeye karşın bu dönemde istihdamı arttırmaya yönelik alınan tedbirlerin etkisiyle birlikte inşaat istihdamında artış yaşanmıştır (bk. Şekil 2). M.T. Özgür, M. Özgür ve Bayraktutan (2017) bu durumun sanayi istihdamından kaynaklandığını dile getirerek, kriz döneminde sanayi istihdamının ortalama %5 küçüldüğüne, bu durumun inşaat sektörünün istihdama sağladığı katkıyı daha anlamlı hale getirdiğine vurgu yapmışlardır. Hükümetin istihdama yönelik aldığı tedbirler ve destekleri sonucunda iyileşme görülen istihdamda 2011 yılından itibaren tekrar düşüş yaşandığını söylemek mümkündür. 2014 yılından sonra toparlanma eğilimi gösteren inşaat sektöründe istihdamın 2017 yılı itibariyle tekrar düşüşe girdiği görülmektedir. Nitekim 2017 yılında inşaat istihdamı %9,2 oranında azalmıştır. İnşaatın toplam istihdam içindeki payı artarken inşaat istihdamında azalma meydana gelmiştir. Bunun nedeni olarak Özkul (2017), inşaat sektörünün büyümesinde kamu tüketim ve yatırımlarındaki artışın etkisini göstermiş, ancak sağlanan teşviklere rağmen özel sektörde yatırımların artmadığına dikkat çekmiştir. Yatırımsız büyümenin hem istihdamda hem de cari açık üzerinde olumsuz etkilerinin olduğunu dile getirmiştir. Böylelikle sektör büyümesine rağmen, bu büyüme istihdam üzerinde etkili olmayıp işsiz sayısını arttırmaktadır (Özkul, 2017). Bir önceki bölümde bahsedildiği üzere, 2017 yılında inşaat sektörü hızlı bir yükseliş yaşamıştır. Ancak inşaatın toplam istihdam içindeki payının 2017 yılında çok da hızlı bir artış yaşamadığını söylemek mümkündür. Sektörün toplam istihdam içindeki payı %7 civarındadır (bk. Şekil 2).

GYODER (2018) 2017 yılı boyunca istihdamda hızlı bir artış sağlanamamasının nedeni olarak; sektörde devam eden projelerin bitme aşamasına gelmesini, yeni projeler için 2018 yılının beklenmesi gerektiğini ve daha az sayıda ama etkin çalışabilecek kişilere ağırlık verilmesini belirtmiştir. Ayrıca inşaat

² Toplum Yararına Çalışma Programı ile altyapı yatırımlarında kullanılmak üzere kamunun geçici işçi istihdam yaratması hedeflenmiştir. Bunun yanı sıra eğitim ve stajyerlik imkânları sağlanması amaçlanmıştır. Programa dâhil olanlar asgari ücret seviyesinde bir gelir almış ve sosyal güvenlik primleri de karşılanmıştır. Bu program sayesinde işçilerin çalışma ortamına alışarak iş tecrübesi ve iş disiplini edinmeleri sağlanmıştır (Kölmek, 2014).

ruhsatlarında görülen artışın inşaat istihdamında da artışa neden olacağına vurgu yapılmıştır (GYODER, 2018).



Kaynak: TÜİK

Şekil 2. İnşaat sektörü istihdamının toplam istihdam içindeki payı ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi yıllık değişimi (%) (2008-2017)

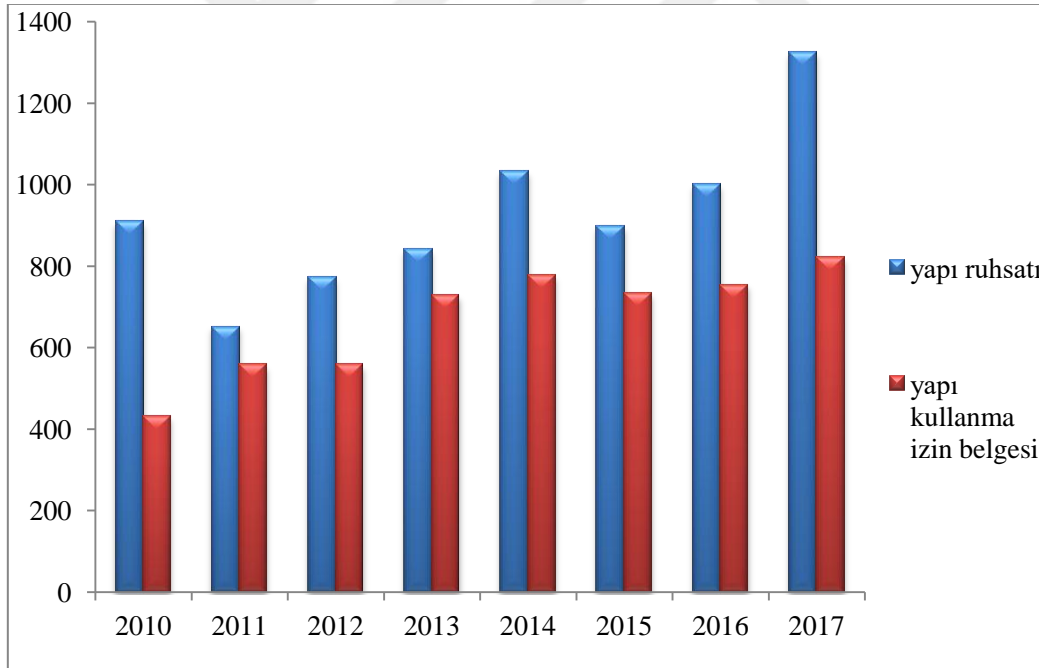
1.1.3. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi

Bir inşaatın yapımına başlanması için alınan en önemli belge yapı ruhsatıdır. İnşaat projesinde yapılan değişiklikler sonucunda eğer ruhsat yenilenmemişse yapıların kullanılması mümkün değildir. Böyle bir durumda ruhsat yeniliğine gidilip yapı kullanma izin belgesinin alınması gerekir. Özden ve Haçikoğlu'nun (2017) çalışmalarına göre inşaat sektöründe alınan yapı ruhsatlarına dair veriler bir sonraki dönem inşaat faaliyetlerine ilişkin önemli bir gösterge olduğu için önem arz etmektedir. Son dönemde yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri arasındaki farkın ruhsatlar lehine açılıyor olması yapı stokundaki artışın talebin üzerinde seyrettiğini göstermektedir (Özden ve Haçikoğlu, 2017).

2010 ve 2017 yıllarında yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgeleri arasındaki farkın diğer yıllara göre daha yüksek olduğu görülmektedir (bk. Şekil

3). Yapı ruhsatı ile kullanma izin belgeleri arasındaki farktan kaynaklanan konut stokunun 2010 yılından beri artarak devam ettiğini söylemek mümkündür. Konut stoku birikiminin 2010 ve 2017 yıllarında daha fazla olduğu görülmektedir (bk. Şekil 3). Böyle durumlarda üretimin satışlardan daha fazla olduğunu söylemek mümkündür.

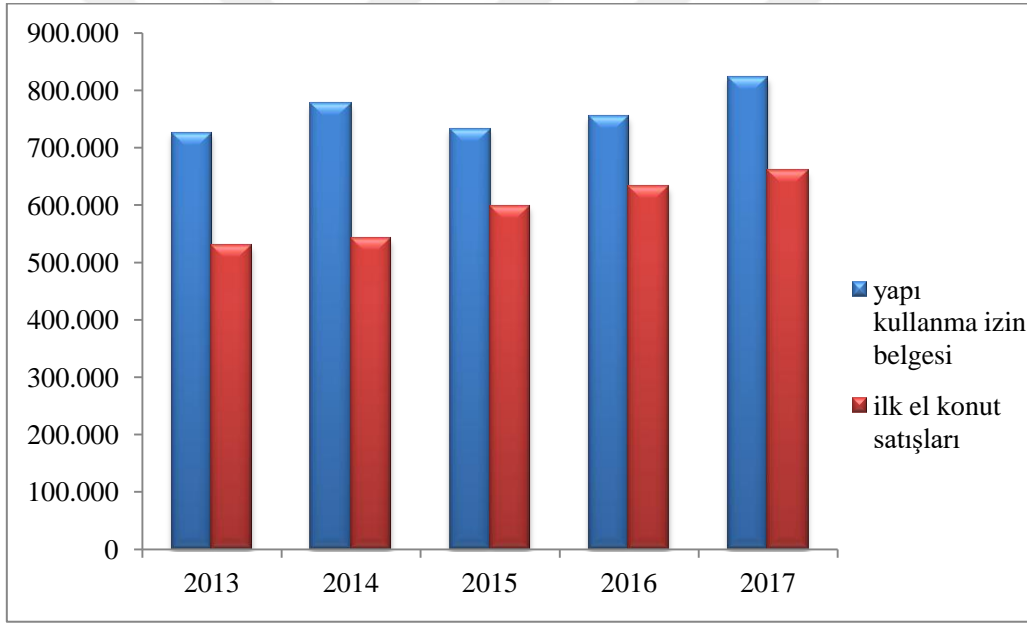
Konut stokunu, konut kredileriyle ilişkilendiren Real Estate Information&Analytics (REIDIN) (2012) raporunda, 2010 yılından sonra kredi faizlerinin yükselmesi ve küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerin etkisiyle konut kredilerinde düşüş meydana geldiği ve bu durumun konut talebini olumsuz etkilediği belirtilmiştir. 2017 yılında ise getirilen tapu harcı indirimi, Katma Değer Vergisi (KDV) indirimi, damga vergisi muafiyeti gibi yasal düzenlemeler konut satışlarının artmasına neden olmuştur. Ancak yıllardan beri süregelen konut stokunun yığılmasını engelleyememiştir.



Kaynak: TÜİK

Şekil 3. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi daire sayısı (bin adet) (2010-2017)

TÜİK, 2013 yılına kadar yalnızca il merkezleri ve merkez ilçelerdeki konut satışlarına ilişkin istatistikleri kapsayacak veriler hesaplamıştır. 2013 yılından itibaren ise tüm Türkiye'yi kapsayacak veriler sunmuştur.³ 2013 ile 2017 yılları arası değerlendirildiğinde, tamamen veya kısmen bitmiş yapılar için verilen yapı kullanma izin belgesi ile ilk el konut satışları arasındaki fark, konut stokunun oluştuğunu göstermektedir. Aktaş (2017) belediyelerin verdiği yapı kullanma izin belgesi daire sayısının arzı gösterdiğini, ilk el konut satışlarının ise talebi gösterdiğini ifade etmiştir. Dolayısıyla yazar arz ve talep arasındaki farkın konut stokuna işaret ettiğini belirtmiştir. 2013 yılından itibaren artan konut satışları yıllardır biriken konut stokunun azalmasına neden olamamıştır. Bu durum son yıllarda inşaat sektöründe bir arz fazlası olduğunun göstergesidir (bk. Şekil 4).



Kaynak: TÜİK

Şekil 4. Yapı kullanma izin belgesi ile ilk el konut satışları arasındaki fark (2013-2017)

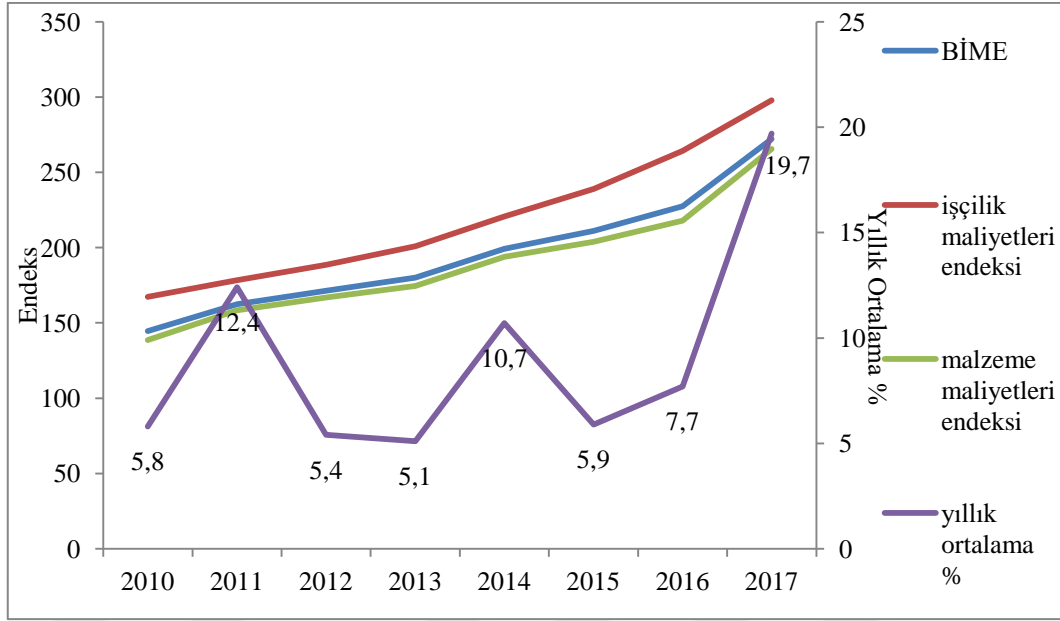
³ TÜİK'ten elde edilene göre, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2008 yılından sonra istatistikî bölge sınıflamasını Düzey 2'ye göre hesaplarken 2013 yılından itibaren Düzey 3'e göre hesaplama yapmaktadır.

1.1.4. Bina İnşaatı Maliyeti Endeksi (BİME)

REIDIN (2015) inşaat maliyetlerinin 2009 yılından bu yana sadece 2011 ve 2014 yıllarında enflasyonun üstünde gerçekleştiğini belirtmiştir. REIDIN (2012) 2011'in ilk yarısında inşaat maliyetlerinin yükselmesinin nedenini hammadde fiyatlarının artmasından kaynaklandığını belirtmiştir. Üçüncü çeyrekte kurlarda yaşanan yükselme inşaat maliyetlerinin artmasına neden olmuş, dördüncü çeyrekte ise kurlardaki artışın hız kesmesi, maliyet artış hızını yavaşlatmıştır. Genel olarak 2011'deki maliyet artışının büyük ölçüde malzeme fiyatlarındaki yükselişten kaynaklandığı ifade edilmiştir (REIDIN, 2012).

REIDIN (2015) yayımladığı rapora göre, 2013 yılında enflasyon %7,4 oranında gerçekleşirken, inşaat maliyetleri artışı %5,1 düzeyinde olmuştur. 2014 yılında enflasyon %8,17 iken inşaat maliyetleri %10,7'ye yükselmiştir (REIDIN, 2015). Döviz fiyatları ile faiz oranları inşaat sektörünün maliyetleri açısından önem teşkil etmektedir. Bununla birlikte, GYODER'in (2018) raporunda 2014 yılında döviz fiyatları ile faiz oranlarının yükselmesinin yanı sıra işçilik maliyetlerindeki artışında genel olarak inşaat maliyetlerini arttırdığı belirtilmiştir. 2015 yılında ise yine işçilik maliyetlerinde azımsanmayacak bir artış gerçekleşmiştir (bk. Şekil 5).

2016 yılında yaşanan siyasi bunalımında etkisi ile birlikte döviz kurlarında yaşanan artış, maliyetleri olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak faiz oranlarının düşmesi ve sektöre yönelik alınan tedbirler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır (GYODER, 2018). TÜİK verilerine göre 2017 yılında işçilik maliyetleri en yüksek seviyede gerçekleşirken, bu maliyetler ile malzeme maliyetleri arasındaki farkın 2017 yılında azalmış olduğu görülmektedir. BİME yıllık ortalamasına bakıldığında ise 2010 ile 2017 yılları arasında dalgalı bir seyir izlenmesine karşın yaklaşık %14 oranında bir maliyet artışı söz konusudur (bk. Şekil 5). Yükselen maliyetlerin, sektöre karşı oluşan güvene etkileri ise bir sonraki bölümde ele alınmaktadır.



Kaynak: TÜİK

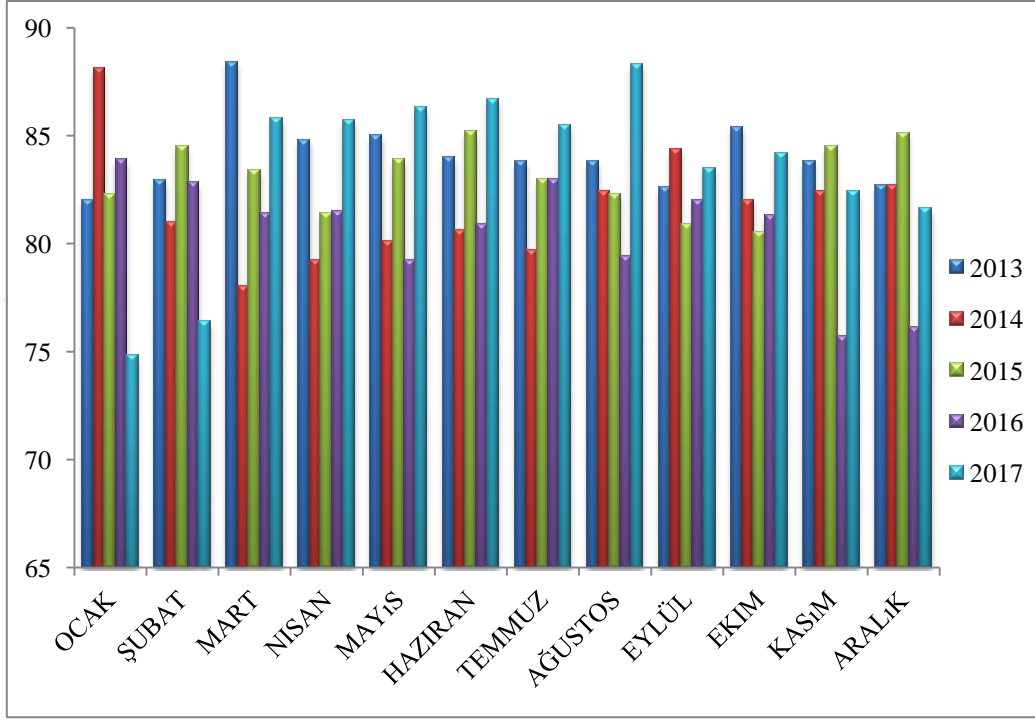
Şekil 5. Bina İnşaatı Maliyeti Endeksi (2010-2017)

1.1.5. İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Ekonomide meydana gelen belirsizlik ortamından etkilenen üreticiler ve tüketicilerin inşaat sektörüne karşı yönelimlerinin sonucu olarak inşaat güven endeksi ortaya çıkmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak değerlendirilen inşaat güven endeksinin yıllar içindeki gelişimi aşağıdaki şekilde görülmektedir (bk. Şekil 6). Şekil 1'de görüldüğü üzere 2012 yılında yaşanan belirsizlik ortamında inşaat sektörü büyümesi yavaşlamış, 2013 yılından itibaren toparlanmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak sektörde meydana gelen güvensizlik, endekslere bakılarak anlaşılmaktadır. Şekil 6'da görüldüğü üzere 2013 Mart ayında en yüksek seviyeye çıkan endeks sonraki aylarda düşüş eğilimine girmiştir. Bir önceki bölümde bahsedildiği gibi 2014 yılında döviz fiyatları ile faizlerin yükselmesi maliyetleri olumsuz etkilemiş bu da inşaat güven endeksinde 2014 yılı içerisinde dengesizliklerin yaşanmasına neden olmuştur.

Şekil 1'de görüldüğü üzere 2015 yılından itibaren inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ancak yıl genelinde güven endeksine bakıldığında dalgalı bir seyir izlenmiş olduğu görülmektedir. Nitekim 2015 yılında güven endeksinde çok az bir artışın olduğunu söylemek mümkündür. 2016 yılında da dalgalı bir seyir izleyen güven endeksinde, yılın üçüncü çeyreğinden itibaren yaşanan politik

ve ekonomik olumsuzluklardan dolayı düşüşler meydana gelmiştir. 2017 yılında ise inşaat sektörüne karşı güven artışının yaşandığını söylemek mümkündür (bk. Şekil 6). Buraya kadar yapılan değerlendirmeler ışığında, bir sonraki bölümde inşaat sektörü üretimi ve bu üretimden elde edilen kazançlar değerlendirilecektir.



Kaynak: TÜİK

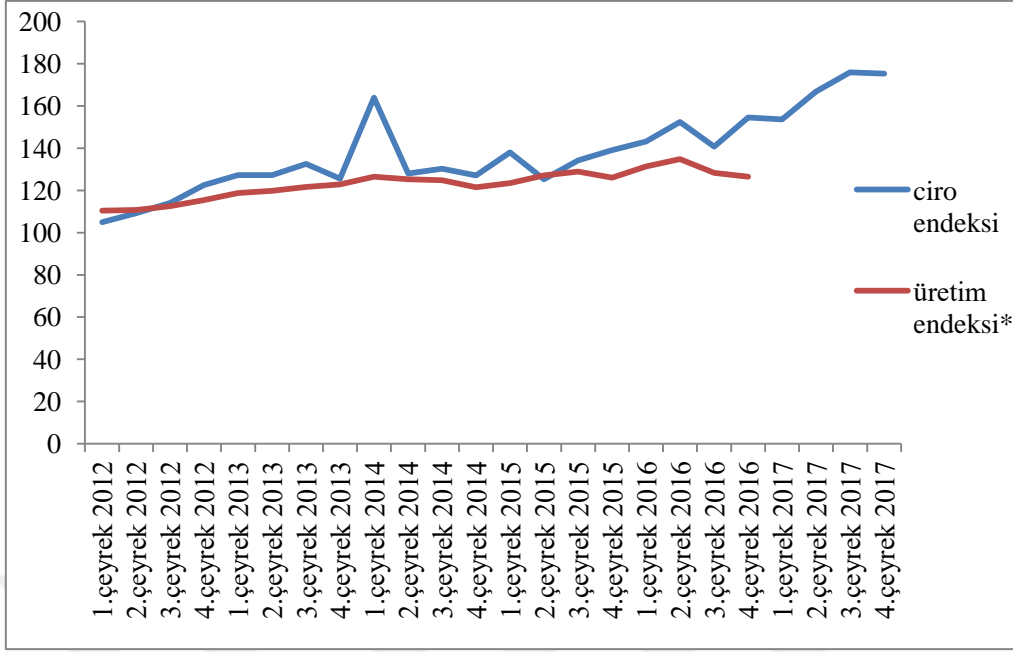
Şekil 6. Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksleri (2013-2017)

1.1.6. İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi

İnşaat sektörü için önemli olan bir diğer endeks ise ciro ve üretim endeksleridir. Bu bölümde üretim hızını belirleyen üretim endeksi ile satışlar sonucunda elde edilen kazancı belirleyen ciro endeksi değerlendirilmeye çalışılmıştır. Daha önce belirtildiği gibi, 2012 yılında dünyada ekonominin kötüye gitmesi Türkiye ekonomisine yansımış bu da inşaat sektöründe olumsuz gelişmelerin yaşanmasına neden olmuştur. Sektöre olan güvensizlik ciro ve üretim endekslerine yansımıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi incelendiğinde 2012 yılında endekste en düşük seviyelerin yaşandığı görülmektedir. Nitekim üretim endeksine

bakıldığında ise 2012 yılının üçüncü çeyreğine kadar üretimin inşaatın elde edilen kazançtan daha fazla gerçekleştiği görülmektedir. Bu dönemden sonra 2017 yılına kadar inşaatın elde edilen kazancın üretimin üzerinde gerçekleştiğini söylemek mümkündür (bk. Şekil 7). 2013 yılında ciro endeksinde toparlanma yaşansa da, 2014 yılında artan döviz fiyatları ve faizlerin etkisiyle inşaat sektörü ciro endeksi yılın ikinci çeyreğinde ani düşüşler yaşamıştır. Nitekim 2014 yılı inşaat üreticileri için de olumsuz gelişmelerin yaşandığı bir yıl olmuştur. İnşaat üretim endeksine bakıldığında 2014 yılında düşüşler yaşanmıştır.

2015 yılında inşaat sektöründe yaşanan canlanmanın da etkisiyle yükselişe geçen inşaat ciro ve üretim endeksleri, 2016 yılının ikinci çeyreğinden itibaren tekrar düşüşe geçmişlerdir. 2017 yılında ise toparlanma süreci ile birlikte ciro endeksinde artışların yaşandığı görülmektedir (bk. Şekil 7). Ancak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nın (TSKB) (2018) yayımladığı rapora göre, 2017 yılında inşaat sektöründe ortalama karlılık azalmıştır. Ciro artışı güçlü olsa da döviz kurunda meydana gelen hareketlilik maliyetleri artırırken sektörün karını düşürmektedir. Ancak genel olarak bakıldığında 2012 ile 2017 yıllarında inşaat ciro endeksinde artışların yaşandığını söylemek mümkündür. Bu bölümde, ciro ve üretim endeksleri incelenmiş olup bir sonraki bölümde üretimde etkili olan işgücü girdi endeksleri değerlendirilecektir.



*: 2017 yılı inşaat üretim endeksi açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

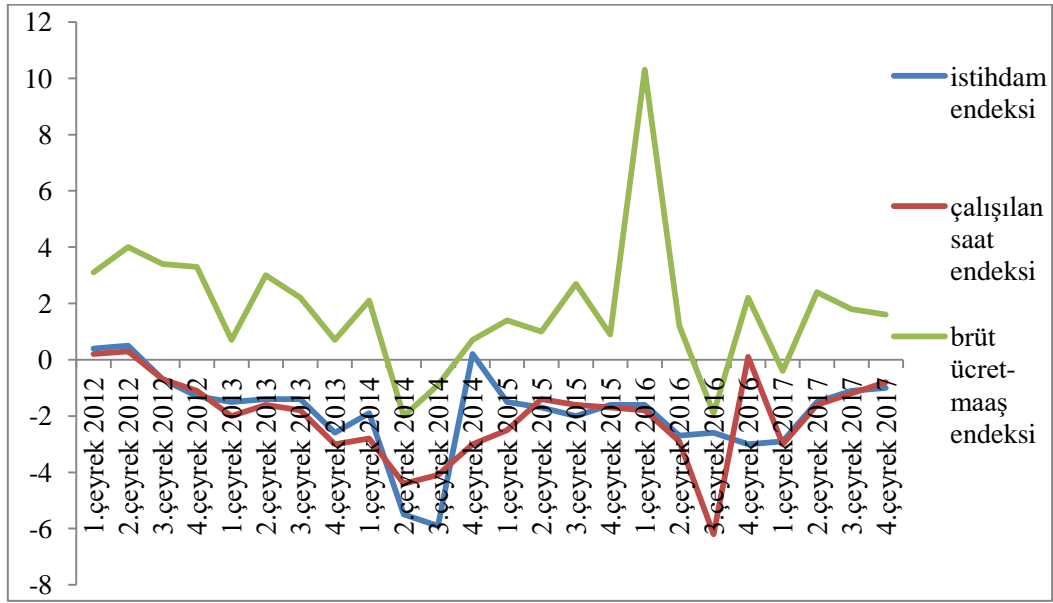
Şekil 7. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro ve üretim endeksi (2012-2017)

1.1.7. İnşaat İşgücü Girdi Endeksi

İnşaat işgücü girdi endeksleri değerlendirildiğinde, 2012 yılından itibaren üç endekste de düşüşler yaşanmıştır. 2014 yılının son çeyreğinde toparlanmaya başlayan endeksler 2016 yılının ikinci çeyreğinden itibaren tekrar azalmaya başlamıştır (bk. Şekil 8). 2016 yılı brüt ücret-maaş endeksinin yüksek seviyeye çıkması şaşırtıcı bir durumdur. Bu duruma 2016 yılında asgari ücretlerin artmasını neden olarak göstermek mümkündür. TCMB'nin (2016) yayımladığı rapora göre, 2016 yılı için asgari ücret artışının etkisiyle ücretler reel olarak hızlı bir artış kaydetmiş olup, ücret artışları firma kârlılığı ve iş gücü maliyetleri üzerinde olumsuz etki ederek istihdamın azalmasına neden olmuştur. TCMB'nin (2017a) raporunda, 2016 yılı için asgari ücret artışının işverene getirdiği yükün bir bölümünün devlet tarafından karşılanması ile istihdam ve maliyetler üzerindeki olumsuz etkilerin az da olsa hafiflediği ifade edilmiştir.

2016 yılı inşaat işgücü girdi endeksleri incelendiğinde, inşaat istihdam endeksi 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre azalmıştır. İnşaat

sektöründe çalışılan saat endeksi 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre artmıştır. Böylelikle 2016 yılında istihdamın azalmasının yanı sıra daha az kişinin daha uzun saatler çalıştığını söylemek mümkündür. 2016 yılında asgari ücretin artmasından kaynaklı ortaya çıkan durum değerlendirildiğinde inşaat brüt ücret-maaş endeksinin 2015 yılına göre artmış olduğu görülmektedir. 2016 yılının son çeyreğinde ise endekslerde düşme meydana gelmiş 2017 yılında ise toparlanma yaşanmıştır (bk. Şekil 8).



Kaynak: TÜİK

Şekil 8. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat işgücü girdi endeksleri (2012-2017)

Özetle belirtmek gerekirse eğer, inşaat sektörünün ülke ekonomisine katkısı son derece önem arz etmektedir. İnşaat sektörü ülke büyümesine duyarlı bir sektör olduğu için GSYH'den etkilenmektedir. Nitekim yukarıdaki bölümlerde inşaat sektörünün GSYH başta olmak üzere istihdam ve üretim süreci gibi birçok faktörden etkilendiği dile getirilmiştir. Ülkede krizin etkisiyle 2012 yılında sektörün büyümesi yavaşlamış, 2017 yılında toparlanmaya başlamıştır. 2017 yılında sektörde toparlanma gözükse de ekonomide yaşanan gelişmeler sektörün büyümesine olumsuz etki etmektedir.

İnşaat sektörü geniş bir alanı kapsadığı için istihdam üzerinde olumlu gelişmelerin yaşanmasına neden olmaktadır. Krizin etkilerini gidermek adına hükümetin aldığı tedbirler sonucunda iyileşme eğilimi gösteren istihdam 2016 yılına kadar toparlanmıştır. 2016 yılında yaşanan olumsuz gelişmelerin yanı sıra artan asgari ücretin firmalara getirdiği olumsuzluklar istihdam kaybına neden olmuştur. Bunun yanı sıra yatırıma odaklı büyümenin gerçekleşmemesi istihdam üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Sektör gelişmesine karşın yatırımsız büyüme istihdam üzerinde etkili olmayıp işsizlik rakamlarının azalmasında etkili olamamıştır.

İnşaat sektörü için önemli olan bir diğer konu ise yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgeleridir. 2010 ve 2017 yılı yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri arasındaki farkın en yüksek olduğu dönemdir. Ruhsatlar lehine bir durumun yaşanmasına neden olarak, 2010 yılından sonra yükselen kredi faiz oranlarının talebi olumsuz etkilediği, 2017 yılında ise getirilen düzenlemelerle konut satışlarının arttığı ancak bu durumun var olan konut stokunun azalmasına engel olamadığı daha önceki bölümlerde belirtilmektedir. Son yıllarda üretimin satışlardan fazla olması piyasada konut arz fazlalığı olduğunun göstergesidir.

Maliyetler incelendiğinde ise 2009 yılından itibaren sadece 2011 ve 2014 yıllarında enflasyonun üzerinde maliyet artışları yaşanmıştır. 2011 yılında hammadde fiyatlarındaki artıştan kaynaklı maliyetler artmış, 2014 yılında ise döviz fiyatları ve faizlerdeki artışlar maliyetlerde etkili olmuştur. 2016 yılında döviz kurunda yaşanan artış maliyetleri olumsuz etkilemiş ancak faizlerin düşmesi ve sektöre yönelik alınan tedbirler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır.

Ekonomideki belirsizlik ortamlarından etkilenen inşaat güven endeksi 2013 yılında toparlanmaya başlamıştır. Ancak 2014 yılında yaşanan gelişmelerin etkisiyle güven endeksinde dengesizlikler meydana gelmiştir. 2015 yılında dalgalı bir seyir izleyen güven endeksi 2016 yılının üçüncü çeyreğinde yaşanan olaylardan dolayı tekrar azalmıştır. 2017 yılında ise endeks toparlanma sürecine girmiştir.

2012 yılında meydana gelen olumsuz gelişmelerin etkisiyle ciro endeksi en düşük seviyelerde gerçekleşmiştir. Bu dönemde üretim endeksi ciro endeksinin

üzerinde seyretmiştir. Ancak yılın üçüncü çeyreğinden itibaren ciro artışı üretim endeksinin üzerinde gerçekleşmiştir. 2013 yılında toparlanma görülmesine karşın 2014 yılında yaşanan gelişmelerin etkisiyle birlikte ciro ve üretim endeksleri tekrar düşüşe geçmiştir. 2015 yılında toparlanan ciro ve üretim endeksleri 2016 yılının ikinci çeyreğine kadar olumlu seyir izlemiştir. 2016 yılının sonunda yaşanan olumsuz gelişmeler ciro ve üretim endekslerinin azalmasına neden olmuştur. 2017 yılında ise ciro endeksi tekrardan iyileşme dönemine girmiştir.

İnşaat iş gücü girdi endeksleri incelendiğinde ise 2012 ile 2014 yılları arasında düşüşler yaşanmış, 2016 yılına kadar toparlanmıştır. 2016 yılının ikinci çeyreğinden sonra endekslerde tekrar düşüş meydana gelmiş, 2017 yılında ise toparlanma yaşanmıştır. Ancak 2016 yılında asgari ücrette meydana gelen artışlar sonucunda brüt ücret-maaş endeksinin çok yüksek seviyelere çıktığı görülmektedir. Ücretlerin artmasından firmalar olumsuz etkilenmiş, iş gücü maliyetleri artmış ve istihdam azalmıştır. Brüt ücret-maaş endeksi artmasına karşın istihdamın azalması ve çalışılan saat endeksinin artması, daha az kişinin daha uzun saatler çalıştığını göstermektedir.

2008 yılında yaşanan krizden dolayı Dünya'da ve Türkiye ekonomisinde meydana gelen olumsuzlukların, krizin temelinde yatan inşaat sektörünü çok fazla etkilediğini söylemek mümkündür. Bu bakımdan Türkiye'de 2008 yılından sonra inşaat sektörü daralma sürecine girmiştir. 2012 yılına kadar toparlanma eğilimi gösteren sektör 2012 yılına gelindiğinde tekrar düşme yaşamıştır. 2012 yılı ekonomik belirsizliğin en yoğun hissedildiği ve siyasi istikrarsızlıkların yaşandığı bir yıldır. Bundan dolayı 2012 yılında sektörün büyüme hızı yavaşlamıştır. Bunun etkilerini piyasada yaşanan gelişmelerden anlamak mümkündür.

2012 yılından sonra piyasada olumlu gelişmeler yaşanmış ancak 2014 yılında döviz kurunda yaşanan hareketlilik ve faizlerin yükselmesi inşaat sektörünün tekrar düşüşe geçmesine neden olmuştur. 2016 yılına kadar toparlanma eğilimi gösteren inşaat sektörü, 2016 yılının ikinci çeyreğinde meydana gelen ekonomik belirsizlikten dolayı tekrar düşme dönemine girmiştir. 2017 yılında sektör toparlanmaya çalışsa da yatırımlara ağırlık verilmediği sürece inşaat sektöründeki gelişmeler kısa dönemli olarak etkilerini sürdürecektir. Uzun

vadeli büyüme elde edebilmek için yatırımları arttırıp istihdam yaratmak gerekmektedir.

Bu bölümde Türkiye'de inşaat sektöründeki gelişmeler ele alınmış bulunmaktadır. İnşaat sektörünün önemli bir bileşenini konut sektörü oluşturmaktadır. Bir sonraki bölümde inşaat sektörünün bir alt dalı olan konut sektöründeki gelişmeler geniş bir çerçeveden değerlendirilecektir.

1.2. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ

Ülkemizde inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut sektörü oluşturmaktadır. Konut sektöründe yaşanan gelişmeler ve sektörün yapısından kaynaklı ortaya çıkan risk faktörleri konut sektörüne dair zaman zaman endişe meydana getirmektedir. Bu bağlamda aşağıdaki bölümlerde konut sektörünün yıllar içerisindeki gelişimi değerlendirilip konut satışları, konut fiyatları ve konut kredilerine dair veriler ele alınacaktır.

1.2.1. Konut Satışları

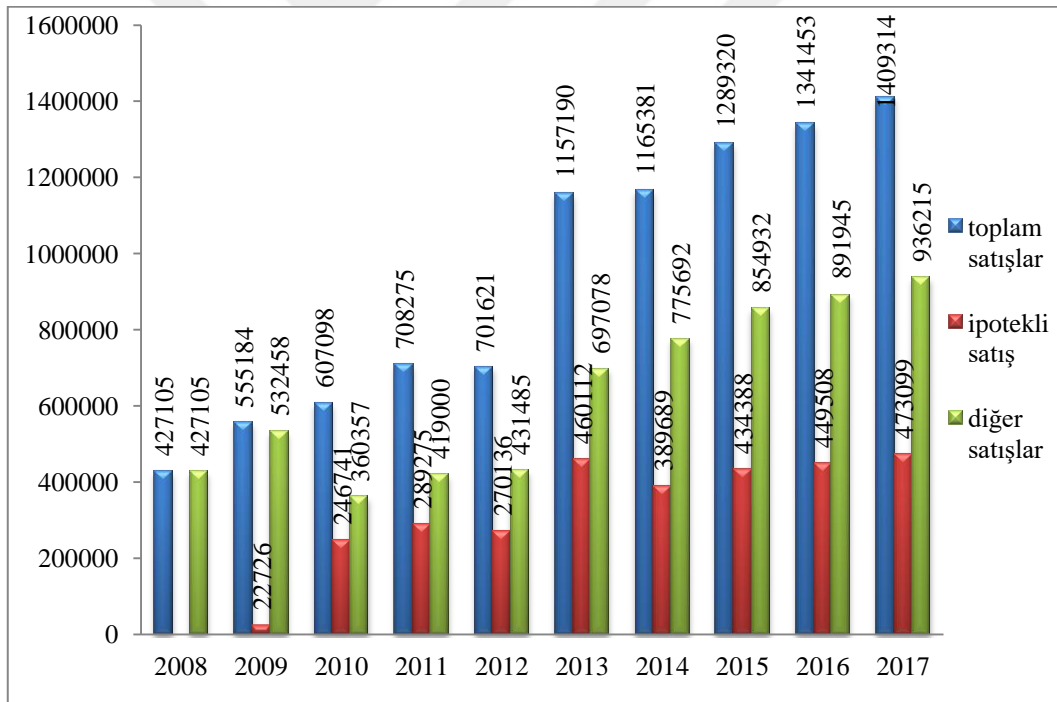
Ülke ekonomisinde meydana gelen hareketlilikten ya da durgunlaşmadan konut sektörünün de olumlu ya da olumsuz olarak etkileneceğini söylemek mümkündür. Şekil 9'da görüldüğü üzere 2008 yılından itibaren konut satışlarında olumlu hava yakalanmış, 2013 yılından itibaren konut satışları 1 milyonu aşmıştır.⁴ 2013 yılında kredi faiz oranlarında meydana gelen düşüşlerden dolayı konut satışlarında artışlar meydana gelmiştir. Ne var ki 2014 yılında faiz oranlarının artmasından dolayı ipotekli satışlarda düşüş yaşanmıştır. 2016 yılında tekrar yükselen faiz oranlarına yönelik olarak getirilen tedbirler kapsamında yılın son çeyreğinde sektöre yönelik kampanyalar ve vergi teşviklerinin etkisiyle konut satışları oldukça hızlı bir şekilde toparlanarak yılı 1.341.453 adetlik yeni bir satış rekoru ile tamamlamıştır. 2017 yılında ise konut satışları 1.409.314'e ulaşmıştır (bk. Şekil 9).

Konut satışlarında "ipotekli konut satışı" ve "diğer satış" yöntemleri tercih edilmektedir. Diğer satış yöntemleri, senetle ya da sözleşmeyle satış gibi yöntemleri ifade etmek için kullanılmaktadır. İpotekli satış, borçlanarak satın

⁴ 2013 yılında Düzey 3'e göre hesaplanan konut satışları, 2013 yılından sonra çok yüksek rakamların görülmesine neden olmuştur.

alınan konutun kredi teminatı oluşturmak için, yine aynı konutun teminat olarak gösterilmesidir. İpotekli konut satışları diğer satışlar yöntemiyle gerçekleştirilen konut satışlarının çok gerisinde kalmıştır. Bunda, değişken faiz oranlarının etkili olduğunu söylemek mümkündür. 2017 yılı ele alındığında 1.409.314 adet konut satışı gerçekleşmiş olup bunun 473.009 adeti ipotekli, 936.215 adeti ise diğer satış yöntemiyle gerçekleşmiştir. 2017 yılında diğer satışlar (senet, sözleşme gibi) yöntemiyle gerçekleştirilen konut satışlarında 2016 yılına göre 44.270 adet fazla satışın olduğu görülmektedir (bk. Şekil 9).

Diğer satış türünde görülen artışın nedenini GYODER (2018), yüklenicilerin inşaat sektörüne daha uygun borçlanma olanakları sağlaması ve finans kesimi ile üreticilerin anlaşıp tüketiciye daha iyi şartlarda konut satışı imkânının verilmesi şeklinde belirtmiştir.



Kaynak: TÜİK

Şekil 9. Türkiye'de konut satışları (bin adet) (2008-2017)

2013 yılında konut satışı 1 milyon 157 bin 190 adete, 2014 yılında 1 milyon 165 bin 381 adete, 2015 yılında yeni bir rekor olan 1 milyon 289 bin 320 adete ulaşmıştır. 2016 yılında gerek Türkiye'nin yaşadığı riskler gerekse küresel

olarak yaşanan sorunlara rağmen 2017 yılında kredi faiz oranlarında yaşanan indirimler ve sektöre hız kazandırmak adına başlatılan kampanyaların etkisiyle konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 409 bin 314 sayısına ulaşmıştır (bk. Şekil 9). Toplam konut satışlarına bakıldığında, ikinci el konut satışının ilk el konut satışından daha yüksek olduğu görülmektedir (bk. Tablo 1).

Tablo 1

Yıllık Bazda Toplam Satışlar İçerisinde İlk ve İkinci El Ayrımı (Bin Adet) (2013-2017)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış
2013	529.129	628.061	1.157.190
2014	541.554	623.827	1.165.381
2015	598.667	690.653	1.289.320
2016	631.686	709.767	1.341.453
2017	659.698	749.616	1.409.314

Kaynak: TÜİK

GYODER (2018) 2017 yılında konut sektöründe yaşanan gelişmeleri değerlendirmede bulunmuş, buna bağlı olarak konut satışlarında bir önceki yıla göre %5 büyüme yaşandığını belirtmiştir. GYODER'in (2018) çalışmasına göre, 2017 yılında ikinci el satılan konutlarda, bir önceki yıla göre %5,6 oranında bir artış görülürken, ilk el satışlardaki artışın %4,4 seviyesinde kaldığı belirtilmiştir. İpotekli konut satışlarında ise, geçen yıla göre %5,25'lik bir artış yaşanarak, toplam konut satışlarında ipotekli satışların payının %33,6 oranında gerçekleştiği GYODER'in (2018) çalışmasında dile getirilmiştir. Konut satışlarının son yıllarda artması dikkat çekmektedir. Demirbaş (2015) son yıllarda konut satışlarındaki artışın, Türkiye'de insanların konut sahiplenme bakımından güçlü bir talebe sahip olmaları ve bu taleplerin bankalar tarafından uygun kredi koşullarıyla desteklenmesi nedeniyle gerçekleştiğini dile getirerek bunun inşaat sektörünün gözde bir sektör haline gelmesine neden olduğunu belirtmiştir.

Son yıllarda konut sektöründe arz ve talep arasında yaşanan dengesizliği gidermek amacıyla yabancılara konut satışlarında teşvikler uygulanmıştır. Nitekim 2012 yılında çıkan "Mütekabiliyet Yasası" ile diğer ülke vatandaşlarının Türkiye'de mülk edinmelerini mümkün kılarak konut satışları desteklenmeye

çalışılmıştır. Bu yasayı takiben, 2013 yılından itibaren yabancılara yapılan konut satışları artmış, ne var ki 2016 yılında yaşanan darbe girişimiyle satışlarda azalma meydana gelmiştir. Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışları değerlendirildiğinde en çok Irak, Suudi Arabistan ve Kuveyt vatandaşlarının konut satın aldığı görülmektedir. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satışları geçen yıla göre büyüme göstererek 22.234 adete yükselmiştir (bk. Tablo 2).

Tablo 2

Yabancılara Yapılan Konut Satışları ve Ülke Uyruklarına Göre Ayrımı (Bin Adet)
(2013-2017)

	Yabancılara yapılan konut satışları	Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışları*
2013	12181	
2014	18959	
2015	22830	Toplam: 22991 Irak: 4228 Suudi Arabistan: 2704 Kuveyt: 2130 Rusya: 2036 İngiltere: 1054
2016	18189	Toplam: 18391 Irak: 3036 Suudi Arabistan: 1886 Kuveyt: 1744 Rusya: 1224 Afganistan: 1205
2017	22234	Toplam: 22428 Irak: 3805 Suudi Arabistan: 3345 Kuveyt: 1691 Rusya: 1331 Afganistan: 1078

*: Ülke uyruklarına göre konut satışları 2015 yılından itibaren hesaplanmaya başlanmıştır. Farklı uyrukların aynı evi alabilmesinden dolayı toplam satışlarda farklılıklar görülmektedir.

Kaynak: TÜİK

İller bazında yabancılara yapılan konut satışları değerlendirildiğinde ise, 2013 ve 2014 yıllarında konut satışlarında ilk sırada Antalya yer almıştır. Antalya'nın turist çekme özelliğinin yüksek olması konut satışlarında ilk sırada yer almasına neden gösterilebilir. 2015 ve daha sonraki yıllarda ise Antalya yerini

İstanbul'a bırakmıştır. 2016 yılında gerçekleşen darbe girişimi ve terör saldırılarının küresel olarak bir sorun yaratması nedeniyle İstanbul'da ve diğer illerde konut satışlarında azalma görülmektedir. 2017 yılında ise yabancılara yapılan konut satışları toparlanma sürecine girmiş bulunmaktadır. GYODER'in (2017) yayımladığı rapora göre yabancıya yapılan konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin konut satışlarında etkili olduğu düşünülmektedir. Nitekim 2017 yılında yabancıya konut satışlarında yaklaşık %22'lik bir büyüme kaydedilmiştir (bk. Tablo 3).

Tablo 3

İller Bazında Yabancılara Yapılan Konut Satışları (Bin Adet) (2013-2017)

	Toplam satışlar	En çok konut satın alınan iller
2013	12181	Antalya: 5548 İstanbul: 2447 Aydın: 1112
2014	18959	Antalya: 6542 İstanbul: 5580 Aydın: 1191
2015	22830	İstanbul: 7493 Antalya: 6072 Bursa: 1501
2016	18189	İstanbul: 5811 Antalya: 4352 Bursa: 1318
2017	22234	İstanbul: 8182 Antalya: 4707 Bursa: 1474

Kaynak: TÜİK

Özetle belirtmek gerekirse eğer, ülke ekonomisinde yaşanan gelişmeler tüm sektörlerde olduğu gibi konut sektörünü de etkilemektedir. Nitekim yukarıda da bahsedildiği üzere faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerin sektörde etkili olduğunu söylemek mümkündür. Tüm bunlara rağmen son yıllarda konut sektörünü desteklemek amacıyla getirilen kampanyaların ve teşviklerin etkisiyle konut satışları yıllar içerisinde artarak devam etmiştir. Son yıllarda faaliyetlerini arttırarak devam ettiren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) üst ve alt gelir gruplarına yönelik konut üretiminde bulunmaktadır. Coşkun (2015) TOKİ'nin

özelliklerinden bahsederken, konut arzının alt ve orta gelir gruplarına yönelik olmasına dikkat çekmektedir. Yazar özellikle alt gelir gruplarında fiyat erişilebilir konut arzının sağlanmasının TOKİ'nin en önemli faaliyetini oluşturduğunu belirtmiştir (Coşkun, 2015). Farklı gelir gruplarına yönelik konut üretimi gerçekleştiren TOKİ konut satışlarını destekler niteliktedir.

İpotekli ve diğer satış yöntemiyle gerçekleştirilen konut satışları karşılaştırıldığında diğer satış yöntemlerinin daha fazla tercih edildiği görülmektedir. İpotekli satışların faiz oranlarından etkilenmesi bu durumda etkili olabilmektedir. Ayrıca ilk ve ikinci el satışlar incelendiğinde ikinci el satışların toplam satışlar içerisinde daha çok yer kapladığı görülmektedir. Tüm bunlara bakılarak konut sektörünü desteklemek amacıyla uygulanan politikaların olumlu sonuçlar verdiği söylenebilir. Ayrıca yabancılara da getirilen teşvikler konut satışlarını destekler niteliktedir. İncelenen veriler, yabancılara yapılan konut satışlarının son yıllarda artmış olduğunu göstermektedir. Ülke uyruklarına göre bir değerlendirmede bulunmak gerekirse eğer ilk sıralarda Irak, Suudi Arabistan ve Kuveyt gelmektedir. Yabancılara en çok konut satılan illere bakıldığında ise İstanbul ve Antalya illeri dikkat çekmektedir. Bu bölümde konut satışları değerlendirilmiştir. Bir sonraki bölümde konut fiyatları incelenecektir.

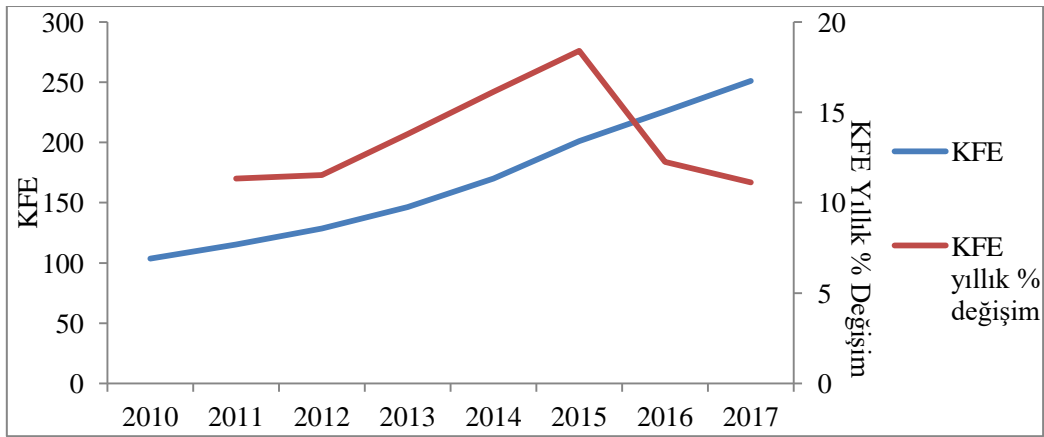
1.2.2. Konut Fiyatları

Konut talebi ve arzı üzerinde etkili olan konut fiyatlarında, hanehalkının serveti ve ekonomideki dalgalanmalar etkili olabilmektedir. Aynı zamanda iyimser beklentiler ve psikolojik unsurlarında etkisiyle konut fiyatları artabilir ya da azalabilir. Coşkun'un (2016a) değindiği üzere konut fiyatları üzerinde; arsa üretim maliyeti, imar uygulamaları, finansman koşullar, ekonomik ve finansal şoklar, üretici davranışları, pazarlama faaliyetleri, çevresel özellikler (manzara, güvenlik, AVM, hastane vb. yakınlık), mimari çeşitlilik, yapı düzeni gibi faktörler etkili olabilmektedir. Dilber ve Sertkaya'nın (2016) çalışmasına göre ise yukarıdaki etmenlere ek olarak konut fiyatlarına; faiz oranlarının, enflasyon ve döviz kurunda yaşanan değişikliklerin de etki edeceği belirtilmiştir.

Bu tez Rize'de, konut fiyatlarının yüksek olmasının nedenlerini araştırmaktadır. Bu bölüm Rize için yapılan analizlerin değerlendirilmesinde

kolaylıklar sağlayacaktır. Konut fiyatlarında etkili olan faktörlerin Rize'de ki konut fiyatlarında da etkili olduğunu söylemek mümkündür. Rize'de konut sektörü ve konut fiyatlarına ilişkin bilgiler sonraki bölümlerde daha detaylı olarak analiz edilecektir.

Konut fiyatları ülkemizde birçok endeks üzerinden değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bunlardan biri olan Konut Fiyat Endeksi (KFE); Türkiye genelini temsil etmek üzere, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi⁵ kullanılarak hesaplanan endekstir. 2010 yılından itibaren konut kredi faiz oranlarının yükselmesi ve maliyetlerdeki artış konut fiyatlarına yansımış olup fiyatlarda artış meydana getirmiştir. 2013 yılından itibaren ise konut fiyat endeksinde artışın hızlanmış olduğu görülmektedir. Yıllık yüzde değişime bakıldığında ise 2015 yılından itibaren endekste hızlı bir düşüşün yaşandığını söylemek mümkündür (bk. Şekil 10). Fiyat artışlarına rağmen son yıllarda yıllık yüzde değişimindeki hızlı düşüşü değerlendirebilmek için nominal ile reel değerleri karşılaştırmak gerekmektedir. Nitekim TCMB'den (2017b) elde edilen bilgilere göre Türkiye genelinde nominal konut fiyatları artarken, 2016 yılından bu yana konut fiyatlarının yıllık artış hızının reel olarak gerilediği, söz konusu yavaşlamanın 2017 yılında biraz daha arttığı ifade edilmiştir (bk. Şekil 10).



Kaynak: TCMB

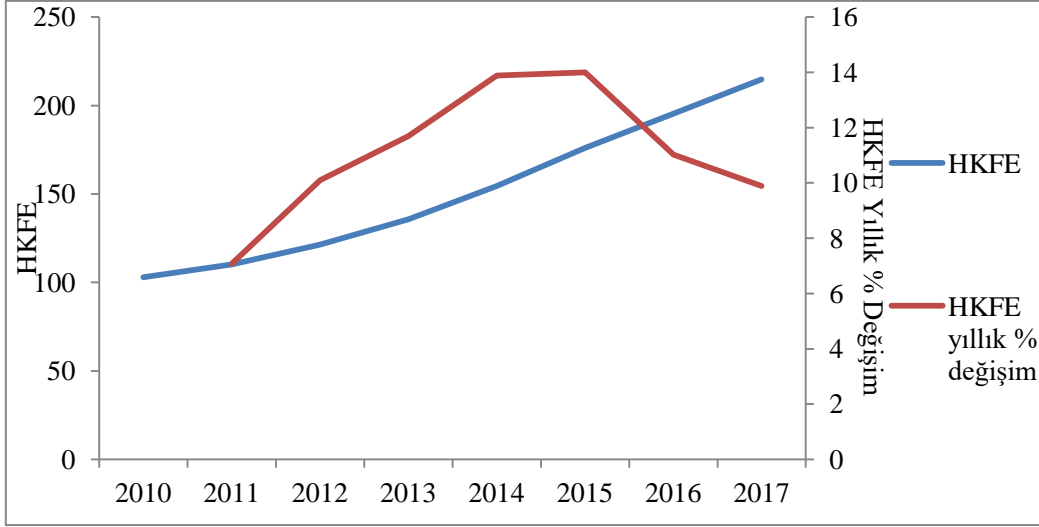
Şekil 10. KFE ve yıllık % değişimi (2010-2017)

⁵ TCMB Tabakalanmış Ortanca Fiyat Yöntemini şu şekilde tanımlamaktadır: Benzer özellikteki konutların gruplandırılarak görece homojen tabakaların oluşturulması ve her bir tabaka için hesaplanan ortanca birim fiyatın ağırlıklandırılmasıyla genel fiyat endeksi elde edilir.

Konut fiyatlarında etkili olan faktörlere yukarıda değinilmiştir. Bunlar göz önüne alınıp bir değerlendirmede bulunulduğunda bu faktörlerin konut fiyat artış hızında etkili olduğunu söylemek mümkündür. Son yıllarda konut fiyatlarında yaşanan gelişmeler dikkate alındığında, 2017 yılında sağlanan destekler ve uygulanan kampanyaların yanı sıra kredi koşullarının da iyileşmesi ile birlikte konut talebi canlanarak konut fiyatlarında etkili olmuştur. TCMB'nin (2017b) raporuna göre 2017 yılında, konut alımlarını teşvik amacıyla getirilen yasal düzenlemeler, kentsel dönüşüm projeleri ile diğer büyük projelerin sağladığı avantajlar ve yabancı yatırımcı ilgisi konut satışlarında canlılığın devam etmesini sağlamıştır. Raporda 2017 yılında konut fiyatlarının artış hızının yavaşlama eğilimini sürdürdüğü belirtilmektedir (TCMB, 2017b).

Fiyatların değerlendirilebilmesi için kullanılan bir diğer endeks ise Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) olup; kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanmaktadır. Kalite etkisinden kaynaklanan HKFE'nin 2010 yılından itibaren artmış olduğunu söylemek mümkündür. Ancak yıllık yüzde değişime bakıldığında 2015 yılından itibaren hedonik konut fiyat endeksinde düşme görülmektedir (bk. Şekil 11). GYODER (2018) bu gelişmede artan inşaat maliyetlerinin fiyatlara yansıtılamamasının ve hızlı fiyat artışı olan bazı bölgelerde fiyatlardaki düzeltmelerin⁶ etkisi olduğunu belirtmektedir.

⁶ Hızlı fiyat artışı olan yerlerde yapılan düzeltmelerin etkisiyle birlikte fiyat artış hızı yavaşlamaktadır. Yapılan düzeltmeler konut fiyatlarında balon oluşumunu engellemektedir. Varlık fiyatlarında yaşanan bu tip fiyat dalgalanmaları piyasada denge oluşturmaktadır (GYODER, 2018).



Kaynak: TCMB

Şekil 11. HKFE ve yıllık % değişim (2010-2017)

TCMB tarafından hesaplanan KFE'nin kalite etkisinden ayrışması sonucunda hesaplanan hedonik konut fiyat endeksine bakıldığında farklı sonuçlar görülmektedir. Buna değinen GYODER (2018) raporunda, reel konut fiyatlarında meydana gelen artışların yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı belirtilmektedir.

Sonuç olarak, konut fiyatlarının 2010 ile 2017 yılları arasında yaklaşık olarak 2,5 kat artmış olduğu görülmektedir. Konut fiyatları ekonomide meydana gelen dalgalanmalardan, faiz oranlarından, maliyetlerden ve enflasyon gibi etkenlerden etkilenmektedir. Konut fiyatlarını değerlendirmek için KFE incelendiğinde, yıllar içerisinde konut fiyat artışının sürdüğü görülmektedir. Kredi faiz oranlarındaki ve maliyetlerdeki artışlar fiyatlara yansımıştır. Ancak yıllık yüzde değişimine bakıldığında 2015 yılından itibaren konut fiyatlarında düşme söz konusudur. Nominal fiyatlarda bir artış yaşanmasına rağmen reel olarak fiyatlarda düşme görülmüştür. 2017 yılında getirilen yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte talep canlı tutulmuş, bu durum konut fiyatlarının artış hızında bir yavaşlamaya neden olmuştur.

Kalite etkisinden arındırılarak hesaplanan HKFE'de 2010 yılından itibaren artışlar görülürken, yıllık yüzde değişime bakıldığında 2015 yılından itibaren endeksin azalmış olduğu görülmektedir. Artan maliyetlerin fiyatlara

yansıtılmaması ve bazı bölgelerde artan fiyatların düzeltilmesi konut fiyat endeksinde bir azalmaya neden olmuştur.

Nitekim konut fiyatlarında birçok faktörün etkili olduğu görülmektedir. Bir sonraki bölümde konut kredileri incelenip yıllar içerisindeki gelişimine değinilecektir.

1.2.3. Konut Kredileri

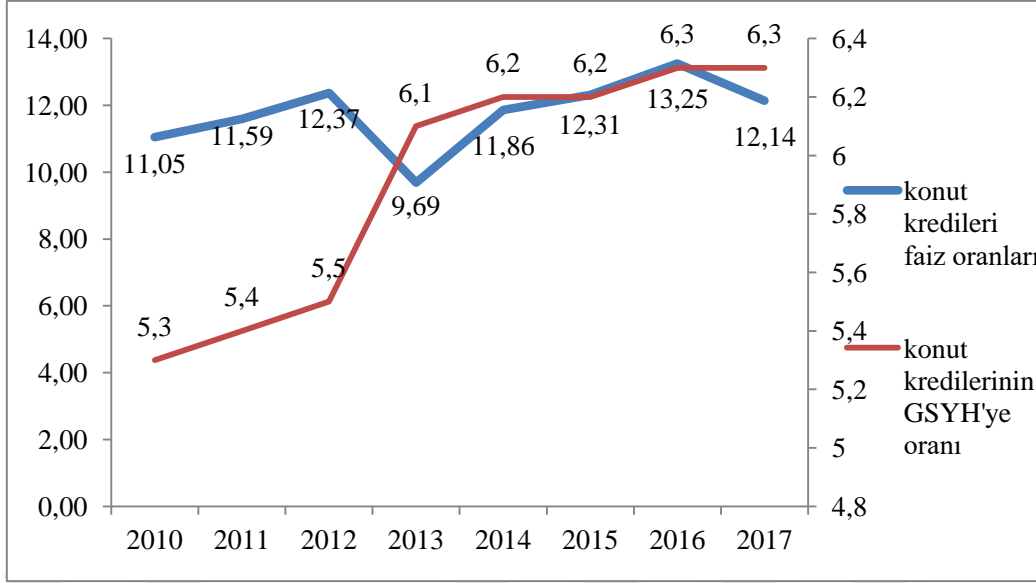
Konut finansmanının en büyük kaynağı kredilerdir. Düşük gelirli kişilerin konuta erişebilmeleri açısından uygun kredi koşullarının sağlanması önem teşkil etmektedir. Konut kredilerinde etkili olan faiz oranlarının yıllar içerisindeki gelişimine değinen Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) (2010) raporunda, parasal ve finansal koşulların ekonomiyi pozitif yönde etkilemesi ve faiz oranlarının düşük seyrini koruması sonucunda 2010 yılında kredi genişlemesinin yaşanmış olduğu belirtilmektedir (bk. Şekil 12).

TOBB'nin (2012) raporuna göre küresel ekonomik kriz sonrası uygulanan genişletici para politikaları sonucu 2010 yılında başlayan aşırı kredi genişlemesine yönelik alınan tedbirler ile kredi genişlemesi kontrol altına alınmış ve 2011 yılının ikinci yarısından itibaren kredi kullanımında yavaşlama görülmüştür. 2012 yılında da bu yavaşlama sürmekle birlikte, yılın son çeyreğinde kredi faizlerinin belirgin bir şekilde düşmesiyle kredi talebi yeniden canlanmıştır. 2012 yılından sonra konut kredilerinde önemli ölçüde artışlar meydana gelmiştir (TOBB, 2012). 2013 yılı Mayıs ayında Federal Rezerv Sistemin (FED) tahvil alımını azaltabileceğine ilişkin haberlerinin ardından TCMB faiz oranlarını arttırmıştır (Kalkınma Bakanlığı, 2015). Böylelikle, faiz oranları yeniden yükselişe geçerek kredi kullanımını yavaşlamıştır (bk. Şekil 12).

GYODER (2018) 2014 yılında TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükselişin devam ettiğini, daha sonra faiz oranlarında 2015 yılının ilk yarısına kadar belli bir gerilemenin yaşandığını belirtmiştir. TOBB (2015) 2015 yılında küresel iktisadi faaliyetlerde beklenen canlanmanın sağlanmadığını, döviz kurlarında oynaklığın devam ettiğini ifade etmiştir. Özden ve Haçikoğlu'nun (2017) çalışmasında, 2016 yılının ilk yarısında Merkez Bankası'nın sıkı para politikası ve yüksek faiz uygulamasının konut

kredilerinde artışı yavaşlattığı ancak Eylül ayından itibaren konut sektöründe uygulanan kampanyalar ve düşük faiz seviyeleri nedeniyle konut kredi kullanımının arttığı dile getirilmiştir. Türkiye İş Bankası'nın (2017) araştırma raporuna göre konut sektörüne destek olmak amacıyla 2016'nın ikinci yarısından itibaren sektörde kolaylıklar sağlanmıştır. Bu dönemde bankalar konut kredilerine uyguladıkları faiz oranlarını indirirken, kredili konut satışlarında peşinat oranı %25'ten %20'ye indirilmiştir. GYODER'in (2018) raporunda, 2017 yılının ilk yarısında düşük kredi faiz oranlarının devam ettiği belirtilmekle birlikte, finansal sistemi destekleyici politikalar ile alınan tedbir ve teşvikler sayesinde kredi büyümesindeki canlanmanın devam ettiği belirtilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısında ise diğer faiz oranlarındaki artışa paralel olarak konut kredisi faiz oranları da artmaya başlamıştır (GYODER, 2018). 2017 yılı genel olarak bakıldığında bir önceki yıla göre konut kredileri faiz oranları düşmüş, konut kredi kullanımı az da olsa artmıştır (bk. Şekil 12). GYODER (2018) raporuna göre 2017 yılında yaşanan kredi büyümesinin nedeni, kamu bankalarının diğer bankalara göre verdikleri daha düşük faizli konut kredileridir.

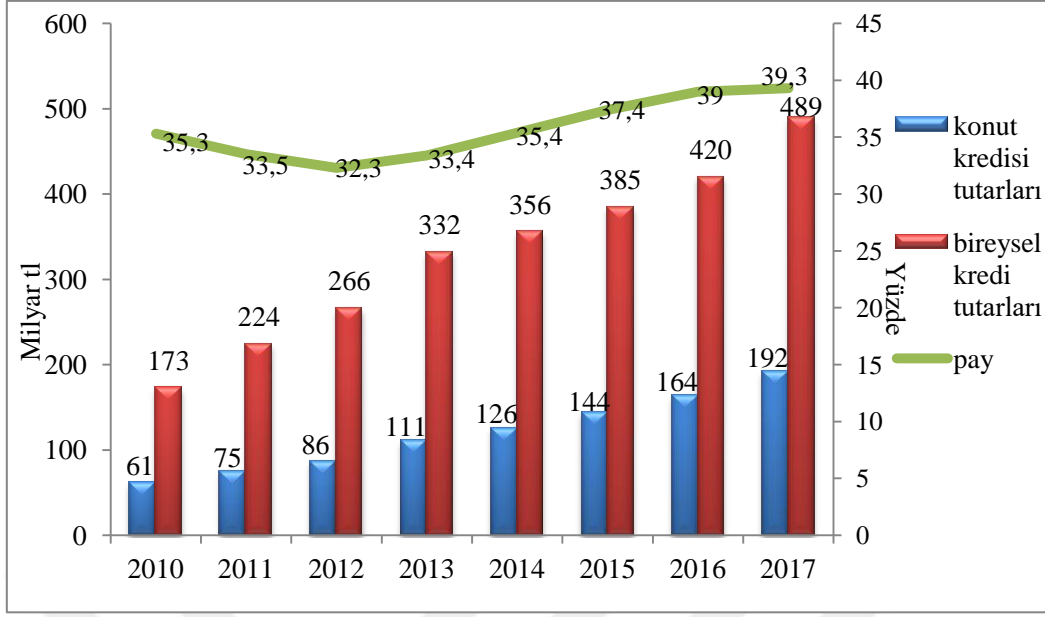
2010 yılından itibaren konut kredisi kullanımının GSYH'ye oranı incelendiğinde yıllar içerisinde bu oranın artmış olduğu görülmektedir. Konut kredilerinin GSYH'ye oranı 2013 yılına kadar hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2013 yılından sonra ise yatay bir seyir izlemiştir. Konut kredi faiz oranları ile konut kredilerinin GSYH'ye oranı arasında bazı dönemlerde negatif bir ilişkinin olduğunu söylemek mümkündür (bk. Şekil 12).



Kaynak: TCMB, Türkiye İş Bankası (2018)

Şekil 12. Konut kredileri faiz oranları ve konut kredilerinin GSYH'ye oranı (%) (2010-2017)

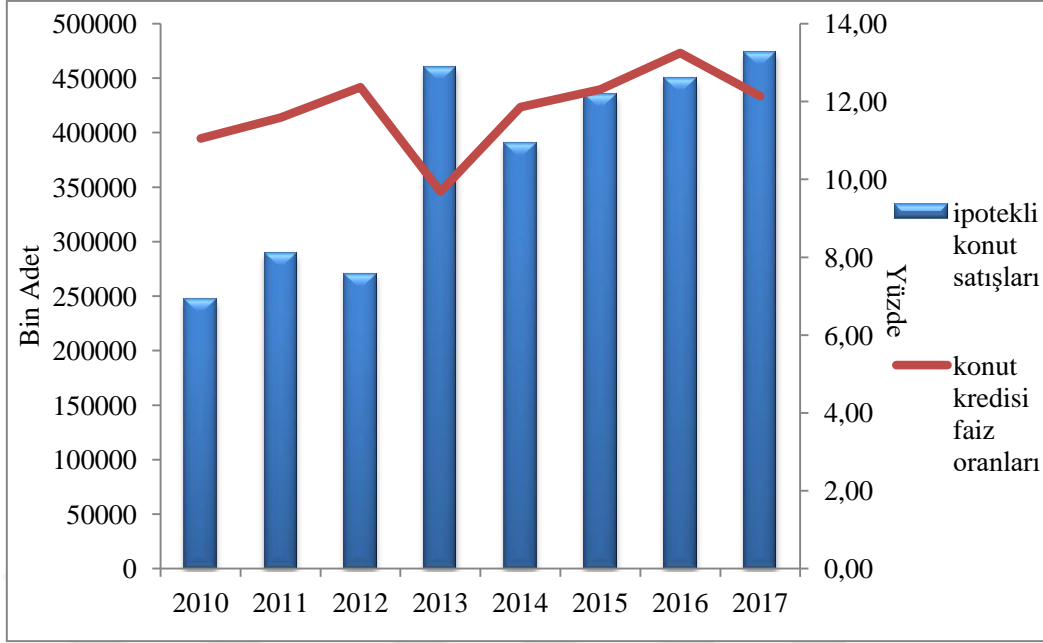
Bireysel krediler ile konut kredileri tutarları incelendiğinde her ikisinin de yıllar içerisinde artmış olduğu görülmektedir. 2010 ile 2012 yılları arasında bireysel krediler içinde konut kredisi payının azalmış olduğu görülmektedir. Yukarıda da bahsedildiği üzere piyasadaki faiz oranlarında meydana gelen değişimler konut kredisi kullanımı etkilemektedir. 2010 yılında aşırı kredi kullanımına yönelik 2011 yılında alınan tedbirler ve faizlerin yükselmesiyle birlikte konut kredisi kullanımı azalmıştır. Dolayısıyla konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2012 yılına kadar azalmış, 2012 yılının son çeyreğinde faizlerin düşmesiyle birlikte kredi kullanımı tekrar canlanmıştır. Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2012 yılından sonra artarak devam etmiştir. Bireysel krediler içerisinde konut kredisi payının en yüksek olduğu yıl ise 2017'dir. 2017 yılında bireysel krediler içerisinde konut kredisinin payı %39,3 olup, konut kredi tutarı 192 milyar tl seviyesinde gerçekleşmiştir (bk. Şekil 13).



Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)

Şekil 13. Bireysel kredi, konut kredi tutarları ve bireysel krediler içinde konut kredisinin payı (2010-2017)

İpotekli satışlar da faiz oranlarına karşı oldukça duyarlıdır. 2013 yılında konut kredisi faiz oranlarının düşmesiyle birlikte ipotekli satışların arttığı gözlenmiştir. 2014 yılında faiz oranlarının artmasıyla birlikte ipotekli konut satışlarında belirgin bir düşüş yaşanmıştır. 2017 yılına kadar faiz oranlarındaki değişikliklere paralel olarak ipotekli konut satışlarında yatay bir artış söz konusudur. 2017 yılında ise faiz oranlarının düşmesiyle birlikte ipotekli konut satışlarında artış yaşanarak 473 bin 99 adet ile rekor bir seviyeye ulaşılmıştır (bk. Şekil 14).



Kaynak: TCMB, TÜİK

Şekil 14. Konut kredisi faiz oranları ve ipotekli satışlar (2010-2017)

Özetle, 2010 yılından itibaren konut kredisi faiz oranlarının azalması ya da artması konuta yönelik kredi kullanımını etkilemiştir. 2012 yılından itibaren artan faiz oranları bazı dönemlerde düşüş yaşamıştır. Konut kredi faiz oranlarının düştüğü dönemlerde artan kredi genişlemesine karşın alınan tedbirler sayesinde kredi genişlemesinin önüne geçilmeye çalışılmıştır. 2013 yılının ikinci çeyreğinden itibaren faizlerin artmasıyla birlikte kredi kullanımını azalmıştır. 2014 yılında TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesiyle birlikte faiz yükselişi devam etmiştir. Faiz yükselişi 2016 yılının ikinci yarısına kadar devam etmiştir. 2017 yılında ise konut kredisi faiz oranlarında azalma görülmüştür. Ancak 2017 yılında konut kredi kullanımında belirgin bir artışın yaşanmadığı görülmektedir. GYODER (2018), tüketicilerin firma kampanyalarına yönelmeleri sonucunda konut kredi kullanımında sınırlı düzeyde bir artışın yaşandığını belirtmiştir.

Sonuç olarak birinci bölümde genel olarak Türkiye'de inşaat ve konut sektörü incelenmeye çalışılmış ve birtakım sonuçlara varılmıştır. Küresel kriz sonrasında tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat sektörü de olumsuz şekilde etkilenmiş olup inşaat sektörünün ekonomiye olan katkısı azalmıştır. Ancak kamu

ve özel sektörün alt yapı ve diğer projelerdeki yatırımları ekonomide canlılık etkisi yaratmıştır.

İnşaat sektörü küresel krizin etkisiyle birlikte 2008 yılından sonra küçülme yaşamıştır. 2011 yılına kadar toparlama eğilimi içinde olan sektör, 2012 yılında ekonomideki belirsizlikten olumsuz şekilde etkilenmiştir. 2012 yılından sonra toparlanmaya başlayan inşaat sektörü 2017 yılında %8,9 seviye ile GSYH büyüme oranının üzerine çıkmıştır.

İnşaat sektörünün pek çok sektörle etkileşim halinde olması; müteahhit, mühendis, mimar, işçi gibi meslek gruplarına hitap etmesi ekonomide istihdama katkısını arttırmaktadır. Yıllar itibariyle inşaat sektöründe çalışan kişi sayısı artmakla birlikte sektörün toplam istihdama katkısı %7 civarındadır. Son yıllarda inşaat sektöründe büyüme kaydedilse de yatırımsız büyüme cari açık ve istihdam üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Böylelikle inşaat sektörü büyümesine rağmen istihdam üzerinde etkili olmayıp mevcut işsiz sayısında değişiklik meydana getirmemektedir.

Son yıllarda büyük konut projelerinin ve bina inşaatı faaliyetlerinin artması akıllara "Sektörde arz fazlalığı mı var?" sorusunu getirmektedir. Yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri incelendiğinde aradaki farkın son yıllarda fazla olduğu görülmüştür. Yapı ruhsatlarının yapı kullanım izin belgesinin üzerinde olması yapı stokunun talebin çok üzerinde gerçekleştiğini göstermektedir. Dolayısıyla arz fazlası olduğuna yönelik kaygılar doğru görünmektedir. Son yıllarda getirilen yasal düzenlemeler ile birlikte konut satışları desteklenmiş ancak var olan konut birikiminin azalmasında etkili olamamıştır.

İnşaat sektörü için önemli bir husus da maliyetlerdir. Son yıllarda döviz kurunda meydana gelen artışlar maliyetleri olumsuz etkilemiştir. Sektör artan maliyetlerden etkilense de yıllar içerisinde büyümesini sürdürebilmiştir. Ancak güven endeksi incelendiğinde yıllar içerisinde sektörün büyümesine karşın güven endeksinde fazla bir gelişme söz konusu olmamıştır. Sektörde ciro ve büyüme oranlarındaki artışların iyi seyretmesine rağmen üretim ve istihdam endekslerinin düşük olduğu gözlemlenmiştir. 2016 yılında asgari ücretin artması firma karını ve maliyetleri olumsuz etkileyerek istihdamın azalmasına neden olmuştur. Elde edilen bilgilere göre brüt ücret-maaş endeksinin artması istihdamı azaltmış,

çalışılan saat endeksinde artışa neden olmuştur. Böylelikle daha az kişinin daha fazla saat çalıştığını söylemek mümkündür.

Bu tezde inşaat sektörünün en önemli alt dalı olan konut sektörü daha detaylı incelenmeye çalışılmıştır. Konut satışları incelendiğinde 2017 yılında rekor düzeyde satışların olduğu görülmektedir. Bu artışta 2016 yılında yaşanan olumsuz gelişmelerin etkisiyle birlikte 2017 yılında hükümetin uyguladığı teşvik politikalarının rolü olduğunu söylemek mümkündür. 2017 yılında konut satışlarında damga vergisinin kaldırılması ve KDV indirimine gidilmesi konut satışlarını destekler niteliktedir. Aynı zamanda TOKİ faaliyetlerinin farklı gelir grubuna yönelik konut üretiminde bulunması konut alımını desteklemektedir. Tüketicilere sağlanan teşvikler ve bankaların faizleri düşük tutarak tüketicinin daha kolay kredi kullanmalarına olanak sağlamaları satışlar üzerinde etkili olmaktadır. Konut arzına karşılık konut talebini arttırmak için 2012 yılından itibaren yabancılara konut satışları desteklenmiştir. Yabancılara uygulanan vergi muafiyetleri ve vatandaşlık izni gibi teşvikler konut satışlarının artmasına neden olmaktadır. Nitekim 2017 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında %22'lik büyüme sağlanmıştır. Yabancılara satılan konut sayısı ile konut alan yabancı sayısında farklılıklar gözlenmiştir. Bu bakımdan yabancılara yatırım amaçlı konut aldıklarını söylemek mümkündür. Son yıllarda İstanbul, Ankara ve Bursa yabancılar tarafından en çok konut satın alınan iller olarak kayda geçmiştir.

Konut fiyatları tez açısından önem arz etmektedir. Rize'de yüksek konut fiyatlarını değerlendirebilmek açısından konut fiyatlarında etkili olan faktörleri incelemede bulunmak önemlidir. Bu bağlamda önceki bölümlerde konut fiyatlarında birçok faktörün etkili olduğu görülmüştür. Konut talebi, maliyetler, ekonomik ve finansal durumlar gibi faktörler konut fiyatlarında etkin rol oynamaktadır. Türkiye'de konut fiyat endeksi incelendiğinde konut fiyatlarının arttığını söylemek mümkündür. Ancak 2017 yılında getirilen yasal düzenlemeler, kentsel dönüşüm projeleri talebi desteklemiş, konut fiyatlarındaki nominal artışın sınırlı düzeyde kalmasına neden olmuştur. Kalite etkisinin konut fiyatlarına etkisi değerlendirildiğinde ise, reel konut fiyatlarında görülen artışın yarısının kalite etkisinden kaynaklandığını söylemek mümkündür.

Konut kredileri, konuta sahip olmayı kolaylaştırıcı rol üstlenmektedir. Konut kredi kullanımını etkileyen faiz oranları yıllar içerisinde artışı sürdürmektedir. Bu durum konut kredi kullanımını yavaşlatmaktadır. Bazı dönemlerde faizler düşürülerek kredi canlanması sağlanmaya çalışılmıştır. Bazı dönemlerde ise kredi genişlemesine karşın faizler yükseltilerek tedbirler alınmaya çalışılmıştır. Bu bölümde Türkiye'de inşaat ve konut sektörü değerlendirildikten sonra bir sonraki bölümde son yıllarda yabancı yatırımcıların ilgi odağı haline gelen Karadeniz Bölgesi incelenip konut sektörüyle ilgili değerlendirmelerde bulunulacaktır.



İKİNCİ BÖLÜM

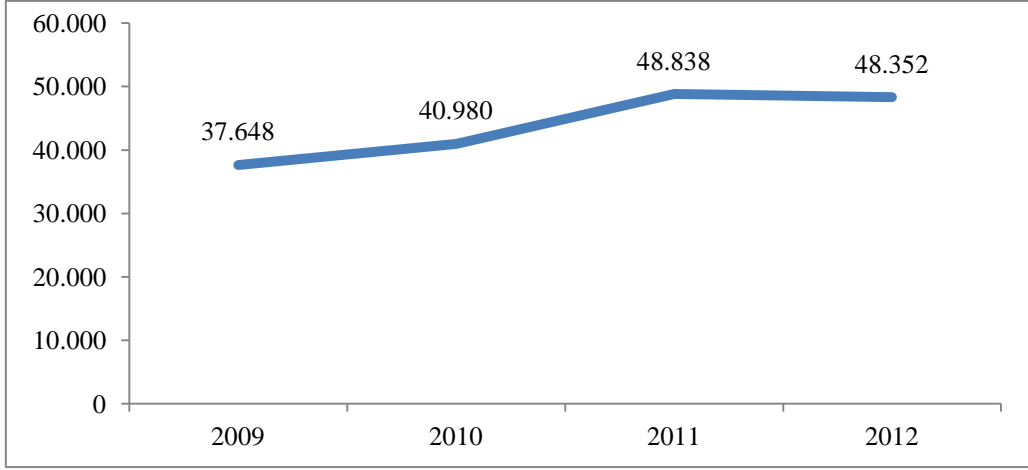
KARADENİZ BÖLGESİ'NDE KONUT SEKTÖRÜ

Karadeniz Bölgesi'nin ekonomik faaliyetlerinin başında tarım gelmektedir. Batı Karadeniz'de ise tarım ve madencilik ön plana çıkmaktadır. Bölgede son yıllarda turizm sektörü de gelişme göstermektedir. Turizm yoğunluğunun etkileri yatırımlara ve konut sektöründe meydana gelen faaliyetlere de yansımış olup bölgenin ekonomisine katkı sağlamaktadır. Aynı zamanda köyden kente göçün artması, öğrenci ve memur kesimin bölgeye göç etmesiyle konut sektörü canlanmış olup konut satışları hareketlenmiştir. Bu bağlamda aşağıdaki bölümlerde 2009 yılından itibaren bölgede gerçekleştirilen konut satışları ve konut fiyatları incelenip değerlendirilmede bulunulacaktır.

2.1. KARADENİZ BÖLGESİ'NDE KONUT SATIŞLARI

Karadeniz Bölgesine ekonomik olarak katkıda bulunan konut sektörü yıllar içerisinde gelişimini artırarak devam ettirmiştir. Gerek devletin sağlamış olduğu teşvikler gerek bankaların tüketiciye sağladığı fırsatlar konut satışlarının yükselmesine neden olmuştur. TÜİK'in 2009 ile 2012 yılları⁷ arası için hesaplamış olduğu konut satış istatistikleri ele alındığında 2009 yılından itibaren konut satışlarında hızlı bir artış ivmesi yakalandığı görülmektedir. Ancak bir önceki bölümde bahsedildiği üzere 2011 yılında artan kredi faiz oranları konut satışlarında etkili olmuş ve satışların artış hızı azalmaya başlamıştır (bk. Şekil 15).

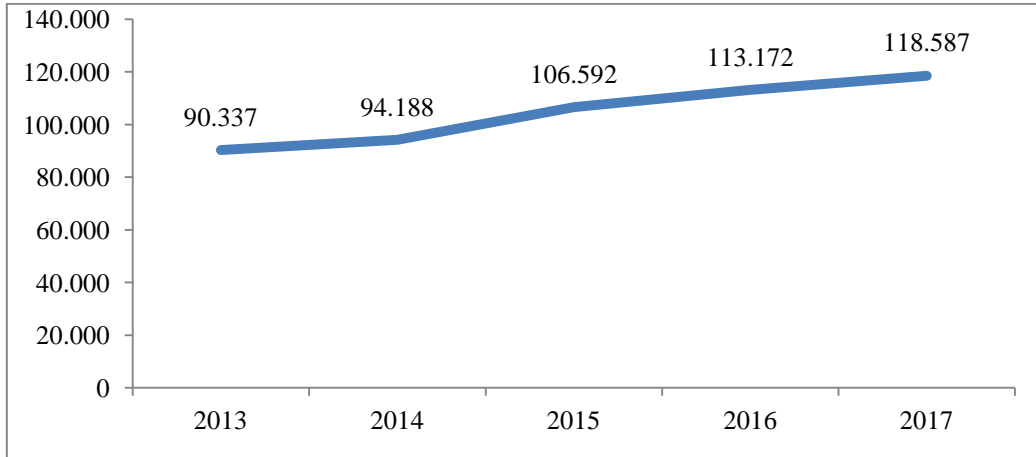
⁷ 2008 ile 2012 yılları TÜİK verileri il merkezlerini ve merkez ilçelerini kapsamaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 2012 yılının ikinci yarısından itibaren TAKBİS veri tabanında tüm Türkiye'yi kapsayacak şekilde veriler hesaplanmıştır. 2008 yılından sonra Düzey 2'ye göre hesaplama yapan TAKBİS, 2013 yılında İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflamasını Düzey 3'e göre yayımlamıştır. 2013 yılından itibaren konut satış sayıları ayrı bir tabloda gösterilmiştir.



Kaynak: TÜİK

Şekil 15. Düzey 2'ye göre hesaplanan Karadeniz Bölgesi toplam konut satışları (bin adet) (2009-2012)

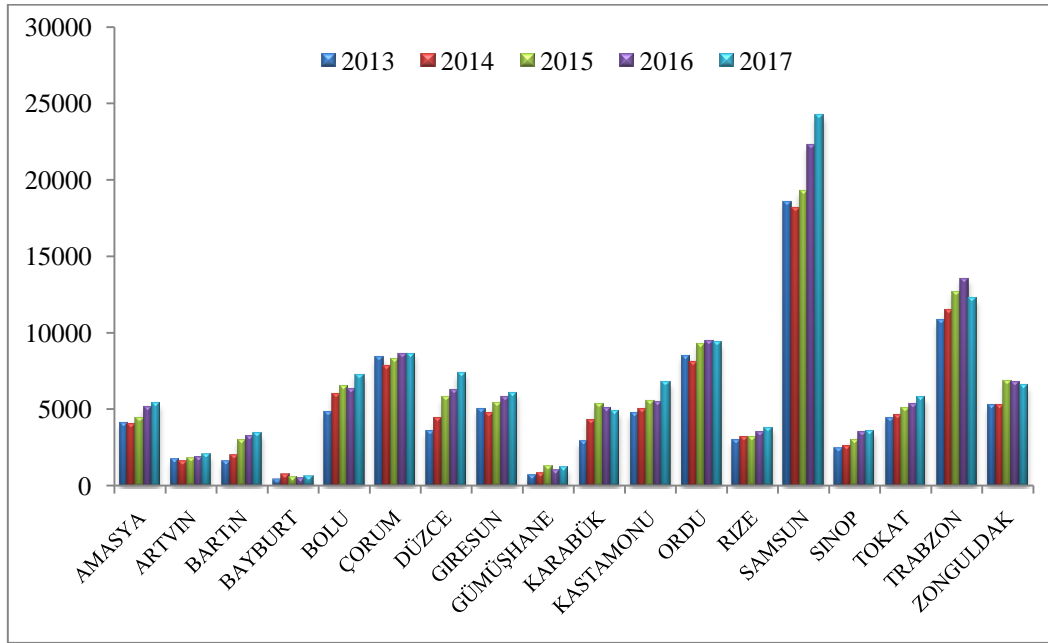
TÜİK, 2013 yılında tüm Türkiye'yi kapsayacak şekilde konut satış istatistik hesaplaması yapmıştır. Dolayısıyla TÜİK'in 2012 yılına kadar verdiği konut istatistikleri yeni hesaplamayla bir sıçrama yaşamıştır. Buna göre Karadeniz Bölgesi'nde 2013 yılında 90 bin konut satışı olurken, 2017 yılında 118 bin konut satışı meydana gelmiştir (bk. Şekil 16). Yani Türkiye'de olduğu gibi Karadeniz Bölgesi'nde de konut satışları artarak devam etmektedir.



Kaynak: TÜİK

Şekil 16. Düzey 3'e göre hesaplanan Karadeniz Bölgesi toplam konut satışları (bin adet) (2013-2017)

Karadeniz Bölgesi iller bakımından incelendiğinde konut satışlarının yıllar içerisinde artarak devam ettiği görülmektedir. 2017 yılında konut satışları büyükşehir ve küçük şehir bakımından incelendiğinde ise, büyükşehir bakımından en yüksek konut satışı olan il 24.176 adet ile Samsun olurken, en düşük satış 9.334 adet ile Ordu'da gerçekleşmiştir. Küçük şehirler ele alındığında en yüksek satışa sahip olan il 8.601 adet ile Çorum olurken en düşük satış 601 adet ile Bayburt'ta meydana gelmiştir (bk. Şekil 17).



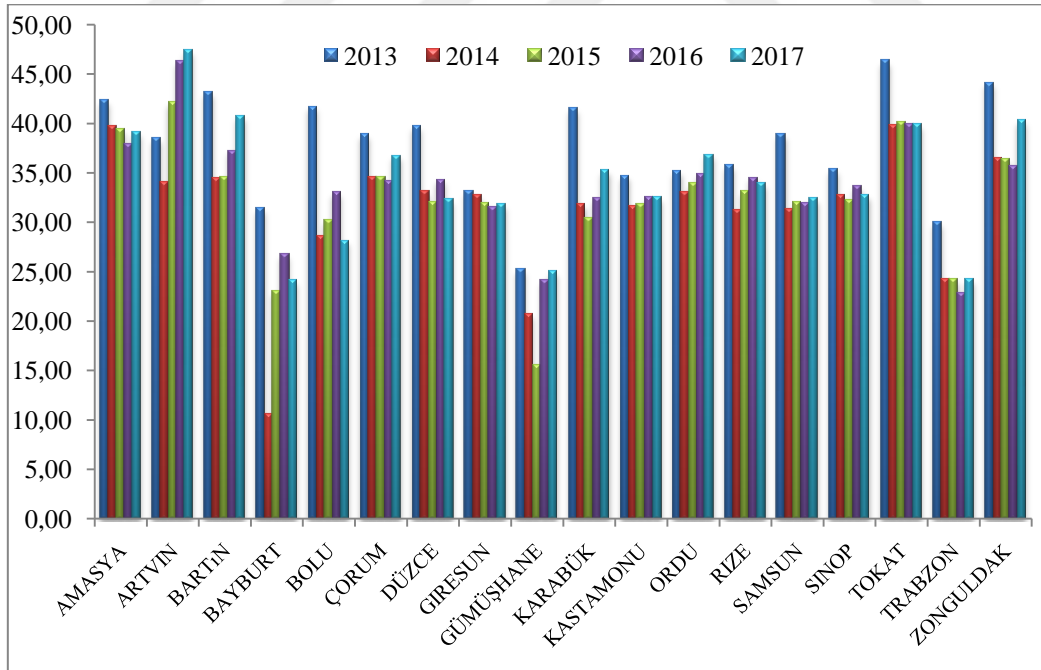
Kaynak: TÜİK

Şekil 17. Karadeniz Bölgesi'nde illere göre konut satışları (bin adet) (2013-2017)

Karadeniz Bölgesi iller bakımından değerlendirildiğinde Artvin ve Tokat illerinde ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payının yüksek olduğu görülmektedir. Artvin ve Tokat illerinde konut satışlarında ipotekli satış yönteminin daha fazla kullanıldığını söylemek mümkündür. Gümüşhane, Bayburt ve Trabzon illeri ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payının en düşük olduğu illerdir. Bu illerde ipotekli konut satış yönteminin az kullanıldığını söylemek mümkündür (bk. Şekil 18).

Rize iline bakıldığında ise şunları söylemek mümkündür; Rize'de konut satışları diğer Karadeniz illerine göre çok fazla artmamıştır (bk. Şekil 17). Rize'de

yüksek arsa maliyetleri konut fiyatlarını etkileyerek satışları olumsuz etkileyebilmektedir. Saha araştırmasında katılımcılardan bu konu hakkında detaylı olarak bilgi elde edilmiştir. İlerleyen bölümlerde bu konu hakkında detaylı olarak bilgi verilecektir. Aynı zamanda ipotekli satışların genel olarak toplam satışlar içerisindeki payının da azaldığı görülmektedir. Bu gelişmede 2013 yılından itibaren artan kredi faiz oranlarının etkili olduğunu söylemek mümkündür. Tüm Karadeniz illerinde olduğu gibi Rize'de de 2013 yılından sonra kredi faiz oranlarının yükselmesiyle birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı azalmış, daha sonraki yıllarda ise toparlanma yaşanmış olduğu görülmektedir (bk. Şekil 18). Bir sonraki bölümlerde ele alınan saha araştırmasında katılımcılar Rize'de ipotekli konut satışlarının az sayıda gerçekleştiğine vurgu yapmışlardır. Resmi istatistikler ise Rize'de ipotekli konut satışlarının toplam satışların üçte birinden fazla olduğunu göstermektedir. Rize'de konut satışları ve satış yöntemlerine ilişkin olarak inşaat sektöründeki aktörlerin görüşleri üzerinden bir değerlendirmeye sonraki bölümlerde yer verilecektir.

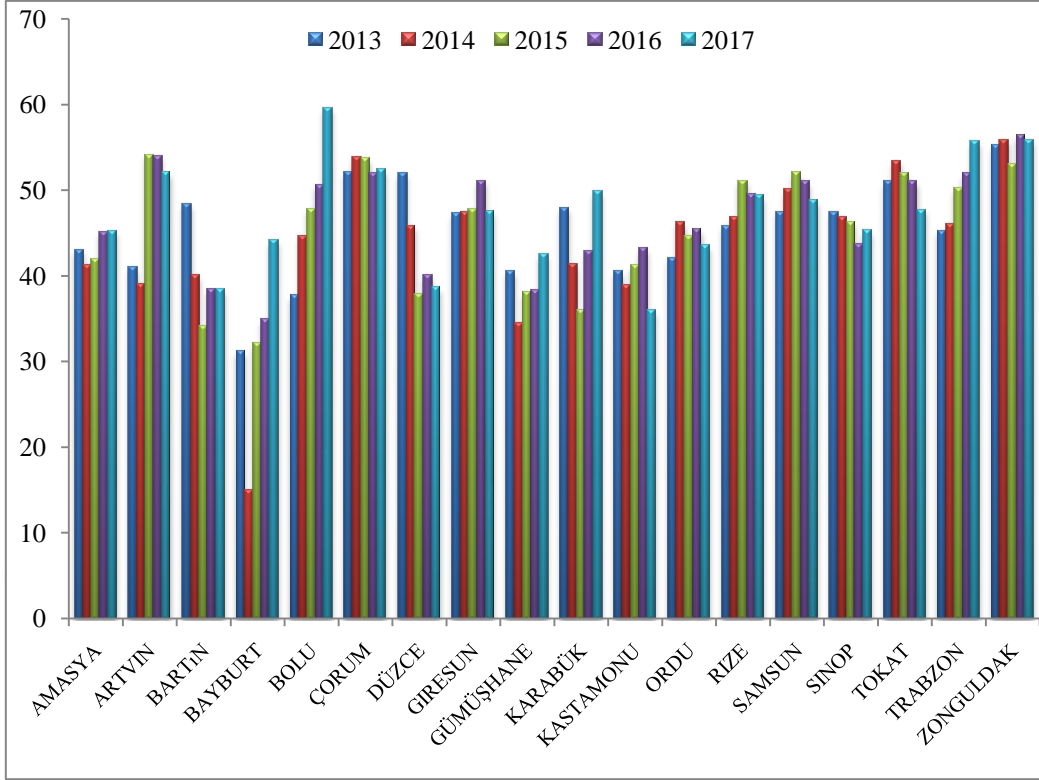


Kaynak: TÜİK

Şekil 18. İpotekli konut satışların toplam satışlar içindeki payları (%) (2013-2017)

Karadeniz Bölgesi'nde ikinci el konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı incelendiğinde Zonguldak, Artvin ve Bolu illeri dikkat çekmektedir. Karadeniz'de ki tüm iller içerisinde Artvin, Bolu ve Zonguldak'ta ikinci el konut satışlarının daha fazla olduğunu söylemek mümkündür. Bayburt, Gümüşhane ve Kastamonu ise ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payının en düşük olduğu illerdir (bk. Şekil 19). Şekil 18 ve Şekil 19'da Karadeniz Bölgesi'ndeki iller incelendiğinde Artvin ve Bayburt dikkat çekmektedir. Genel olarak Artvin ipotekli konut satışı ile ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki paylarının en yüksek olduğu il olarak kayda geçerken Bayburt, ipotekli konut satışı ile ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki paylarının en düşük olduğu il olmuştur.

Rize'de, ikinci el konut satışlarının artarak devam ettiğini söylemek mümkündür; ancak ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı değerlendirildiğinde en yüksek payın (%51,1) 2015 yılında gerçekleştiği gözlemlenmektedir. Sonraki bölümde belirtildiği üzere, saha araştırmasında katılımcılar Rize'de ilk el konut satışlarının daha fazla olduğunu söylemektedirler. Ancak Şekil 19'da görüldüğü üzere Rize'de ikinci el konut satışları toplam satışların yarısını oluşturmaktadır.



Kaynak. TÜİK

Şekil 19. İkinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payları (%) (2013-2017)

Karadeniz Bölgesi turizm sektöründe yabancı yatırım çekme bakımından cazip bir bölgedir. Dolayısıyla Türkiye'nin en önemli turizm bölgelerinden olan Doğu Karadeniz Bölgesi'nde başta Arap ülkelerinden olmak üzere, birçok ülkeden yabancı konut satın almıştır. Yani Türkiye için yapılan değerlendirmeye benzer şekilde Karadeniz'de de yıllar içerisinde yabancılara konut satış artışının devam ettiği görülmektedir.

Bölgede 2016'da yabancılara 1.112 konut satılırken 2017 yılında bu sayı 2.842'ye yükselmiştir. 2017 yılında yabancılara en çok konut satışının yapıldığı iller değerlendirildiğinde Trabzon 1.075'ten 2.754'e, Giresun 25'ten 45'e, Rize 11'den 41 adete yükselmiştir (Anonim, 2018). Yoloğlu (2018), Doğu Karadeniz'de yabancıların en fazla konut aldığı il olarak Trabzon'u belirterek konut alan yabancı kişi sayısının 2016'da 976 iken, 2017'de 1.492'ye ulaştığını ifade etmiştir. Yazar, Doğu Karadeniz'de 2017 yılında en çok konut alan ülke vatandaşının ise 1.770 ile Suudi Arabistanlılar olduğunu sonrasında Kuveyt, Birleşik Arap

Emirlikleri, Katar ve Ürdün vatandaşlarının geldiğini belirtmiştir. Yoloğlu (2018) bu verilerin dışında resmiyete yansımamış konut satışlarının olduğunu belirterek, bunların müteahhitler ile yabancıların kendi aralarında yaptığı sözleşmeler ile gerçekleştiğini dile getirmiştir (Yoloğlu, 2018).

Daha önceki bölümlerde de değinildiği üzere konut alan yabancı kişi sayısı ile konut satışları arasındaki fark incelendiğinde, bir kişinin birden fazla konut satın aldığı söylemek mümkündür. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde de elde edilen araştırmalara göre daha fazla konut satışının gerçekleştiği ancak resmiyete yansımadağı kanısına varılmıştır. Bu nedenle bölgede konut alan yabancı sayısı ile satılan konut sayısında farklılıkların görülmesi ihtimali yüksektir. Dolayısıyla konutun yabancılar tarafından yatırım amaçlı olarak alındığını göstermesi bakımından bu veriler oldukça çarpıcıdır. Doğu Karadeniz'deki diğer iller ile Trabzon karşılaştırıldığında düşük de olsa Giresun ve Rize'de de yabancılar konut satışının arttığını belirtmek mümkündür. Ancak artan konut satışlarının aksine Doğu Karadeniz'in bazı illerinde ise yabancılar konut satışları yok denecek kadar azdır. Örneğin 2017 itibarıyla Artvin'de yabancılar yalnızca 2 konut satılmıştır. Ordu ile Giresun havaalanının (OR-Gİ) açılması ile birlikte bu illerde yabancılar konut satışlarının arttığını söylemek mümkündür. Nitekim Demirciler (2018) Arap yatırımcısının Ordu'da ciddi yatırımlar yaptığını Giresun'u ise yeni keşfettiklerini belirtmiştir.

Rize'de, yabancılar konut satışlarının az da olsa artmış olduğunu söylemek mümkündür. Ancak yapılan saha araştırmasında ilgili kişilerden elde edilen bilgilere göre yabancılar yapılan konut satışları Trabzon'a göre yok denecek kadar azdır. Nitekim Demirciler de (2018) Rize'de kayda değer Arap yatırımcısının olmadığını belirtmektedir. Bunun nedeni olarak da havaalanı eksikliği gösterilebilir. Saha araştırmasında havaalanının Rize'ye etkisine de değinen ilgili kişiler, havaalanının olmasıyla birlikte yabancı turistlerin daha yoğun ilgiyle karşılaşacaklarını böylelikle havaalanının bölgeye ciddi şekilde ekonomik ve sosyal getirilerinin olacağını ifade etmişlerdir.

Özetle belirtmek gerekirse, Karadeniz Bölgesi'nde konut satışları yıllar içerisinde giderek artmıştır. Büyükşehir ve küçük şehir olarak incelendiğinde, büyükşehir bakımından en yüksek konut satışına sahip il Samsun olurken en

düşük satışın Ordu ilinde gerçekleştiği görülmüştür. Küçük şehirler incelendiğinde ise en yüksek konut satışının Çorum'da gerçekleştiğini, en düşük konut satışının ise Bayburt ilinde yaşandığını söylemek mümkündür. Toplam satışlar içerisinde ipotekli ve ikinci el satış paylarına bakıldığında, ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payının en yüksek olduğu iller Artvin ve Tokat olurken, en düşük pay Gümüşhane, Bayburt ve Trabzon illerinde gerçekleşmiştir. İkinci el satışların toplam satışlar içindeki payına bakıldığında ise en yüksek paya Zonguldak, Artvin ve Bolu sahip olurken, en düşük pay Bayburt ve Kastamonu illerinde gerçekleşmiştir.

Karadeniz Bölgesi yabancı yatırım çekme potansiyeli çok yüksek olan bir bölgedir. Bu bölgede yabancılara gerçekleştirilen konut satışları değerlendirildiğinde son yıllarda başta Trabzon olmak üzere birçok ilde yabancıların yatırım potansiyelinde ciddi bir artış yaşandığı görülmektedir. Ülke uyruklarına göre en fazla konut satın alan ülke vatandaşları ise başta Suudi Arabistan olmak üzere Kuveyt ve Birleşik Arap Emirlikleri'dir. Bu bölümde Karadeniz Bölgesi'nde konut satışları değerlendirilmiş olup bir sonraki bölümde bölgedeki konut fiyatları ele alınacaktır.

2.2. KARADENİZ BÖLGESİ'NDE KONUT FİYATLARI

Karadeniz Bölgesi'nde konut fiyatlarında etkili olan önemli faktörlerden biri bazı şehirlerin büyükşehir olmasıyla sağlamış oldukları ekonomik gelişmişlik düzeyi sayesinde inşaat ve konut piyasasının gelişmiş olmasıdır. Bölgenin turist çekme potansiyelinin yüksek olması, konut satışları ve dolayısıyla konut fiyatlarında etkili olmaktadır. Ayrıca büyük konut projeleri, kentsel dönüşüm ve havaalanının konut fiyatlarında etkili olduğunu söylemek mümkündür.

Özellikle büyükşehir kapsamında değerlendirilen Ordu'da, Ordu Üniversitesi'nin kurulması, OR-Gİ Havalimanı'nın açılması gibi büyük kamu yatırımlarından bazılarının tamamlanması emlak ve konut fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Karadeniz Bölgesi'nde Gümüşhane ve Bayburt şehirlerinde de havalimanı projelerinin ekonomik gelişmelere katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Aynı zamanda Rize'de yapılan havaalanı inşasının bölgeye çok büyük bir yatırım imkânı sağlayarak ilin gelişmesine katkıda bulunacağı

düşünülmektedir. Saha araştırmasında katılımcılardan elde edilen bilgilere göre Rize'de konut fiyatlarındaki artışın nedenleri arasında büyük projeler önemli yer tutmaktadır. Örneğin bu projeler arasında yeni bir AVM projesinin inşaatına başlanması, teleferik sistemi projesi ve Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi'nin çehresini değiştirecek olan Batı Park Projesi sayılabilir. Bundan sonraki kısımda, Karadeniz Bölgesi'ndeki konut fiyatlarının değerlendirilebilmesi için resmi kurumlar tarafından sınıflandırılan Karadeniz'deki iller dikkate alınarak incelemede bulunulacaktır (bk. Tablo 4).

Tablo 4

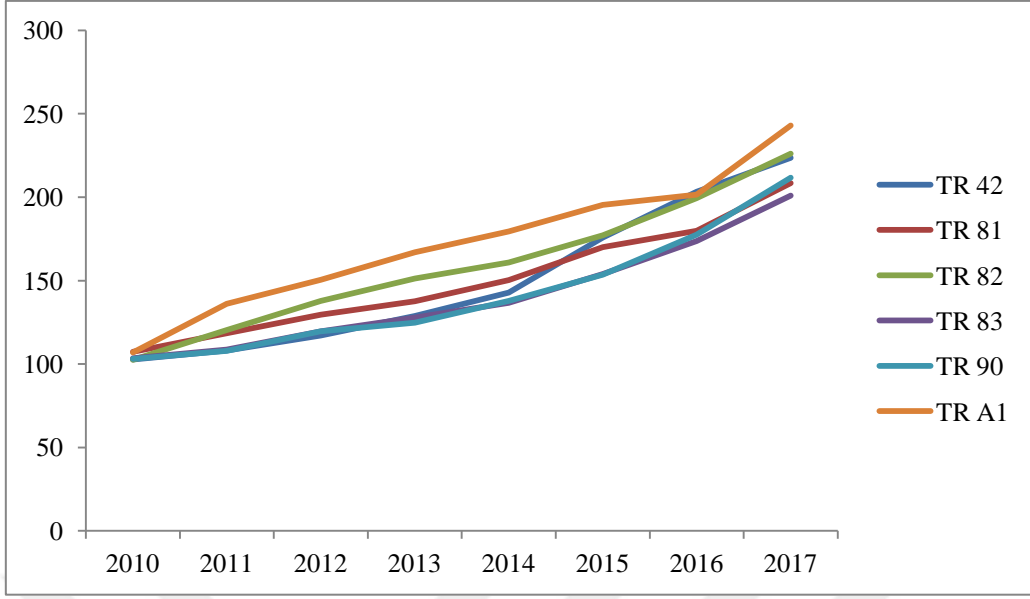
İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2

Düzey 2	İller
TR42	Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce
TR81	Zonguldak, Bartın, Karabük
TR82	Çankırı, Kastamonu, Sinop
TR83	Samsun, Çorum, Amasya, Tokat
TR90	Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon
TRA1	Erzurum, Erzincan, Bayburt

Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksi değerlendirildiğinde 2010 yılından itibaren konut fiyatlarının Türkiye genelinde artmış olduğunu söylemek mümkündür. Konut fiyat artışlarının en yüksek yaşandığı sınıf Erzurum, Erzincan ve Bayburt illerini kapsayan TR A1 olurken, en düşük fiyat artışının yaşandığı sınıf Samsun, Çorum, Amasya ve Tokat illerini kapsayan TR 83'de gerçekleşmiştir (bk. Şekil 20).

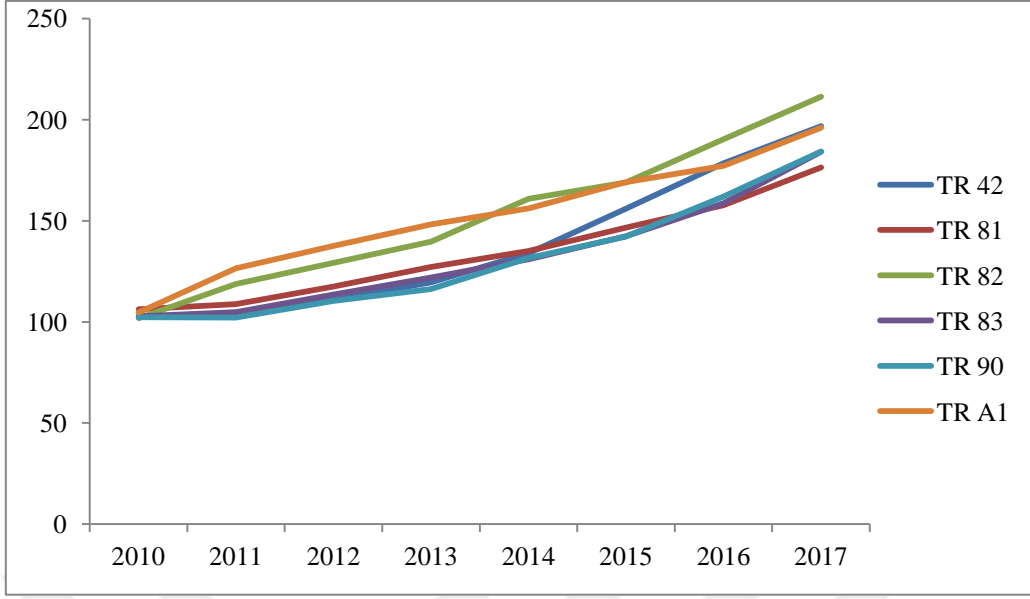
TR A1 sınıfı Karadeniz dışındaki illeri de kapsadığından buradan yola çıkarak Karadeniz illerine dair bir çıkarım yapmak zordur. Ancak Rize'yi de kapsayan TR 90 bölgesindeki ilgi çekici durum, özellikle 2014 yılı sonrasında konut fiyat endeksinin hızlı bir şekilde artmış olmasıdır. 2010 ile 2017 yılları değerlendirildiğinde Karadeniz Bölgesi'nde konut fiyatları iki katına çıkmıştır (bk. Şekil 20). Yüksek konut fiyatlarının yukarıda il bazında belirtilen nedenlerden ötürü gerçekleşmiş olması yüksek ihtimaldir.



Kaynak: TCMB

Şekil 20. İstatistikî bölge birimleri sınıflaması bakımından Karadeniz Bölgesi illerindeki konut fiyat endeks düzeyleri (2010-2017)

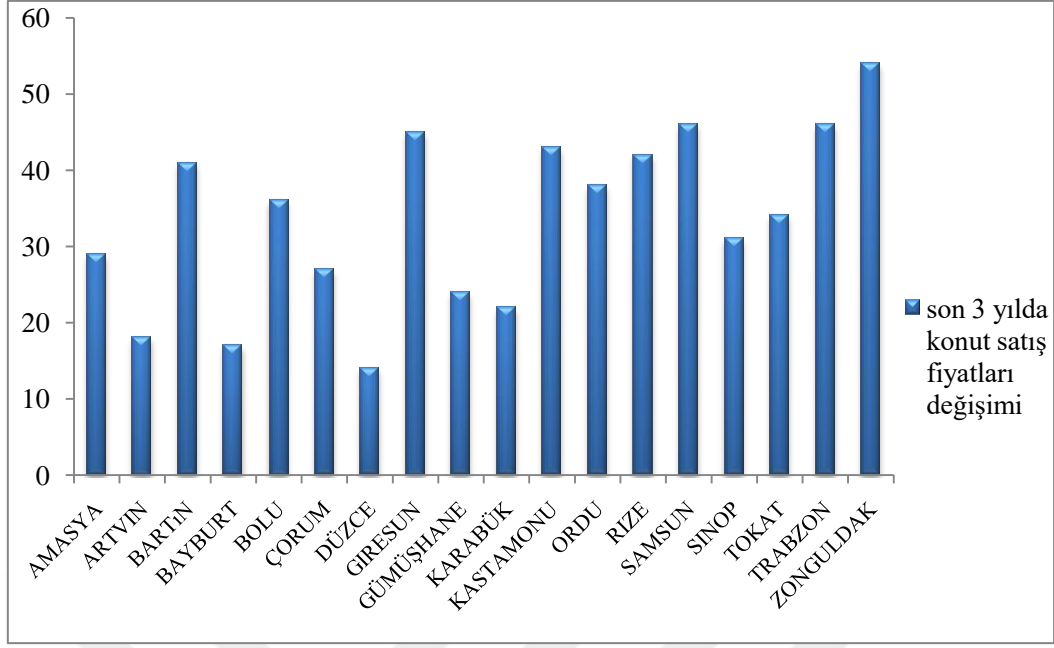
Kalite etkisinden arındırılmış hedonik konut fiyat endeksleri incelendiğinde ise, 2010 yılından itibaren konut fiyatlarının artmış olduğu görülmektedir. Son yıllarda en yüksek artış Çankırı, Kastamonu ve Sinop illerini kapsayan TR 82 sınıfında gerçekleşirken konut fiyatlarında en düşük artış TR 81 sınıfı ile Zonguldak, Bartın ve Karabük illerinde yaşanmıştır (bk. Şekil 21). Genel olarak bakıldığında hedonik konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksine göre daha az arttığı için yaşanan konut fiyat artışlarının bir diğer nedeni olarak da kalite etkisini söylemek mümkündür.



Kaynak: TCMB

Şekil 21. İstatistikî bölge birimleri sınıflaması bakımından Karadeniz Bölgesi illerindeki hedonik konut fiyat endeks düzeyleri (2010-2017)

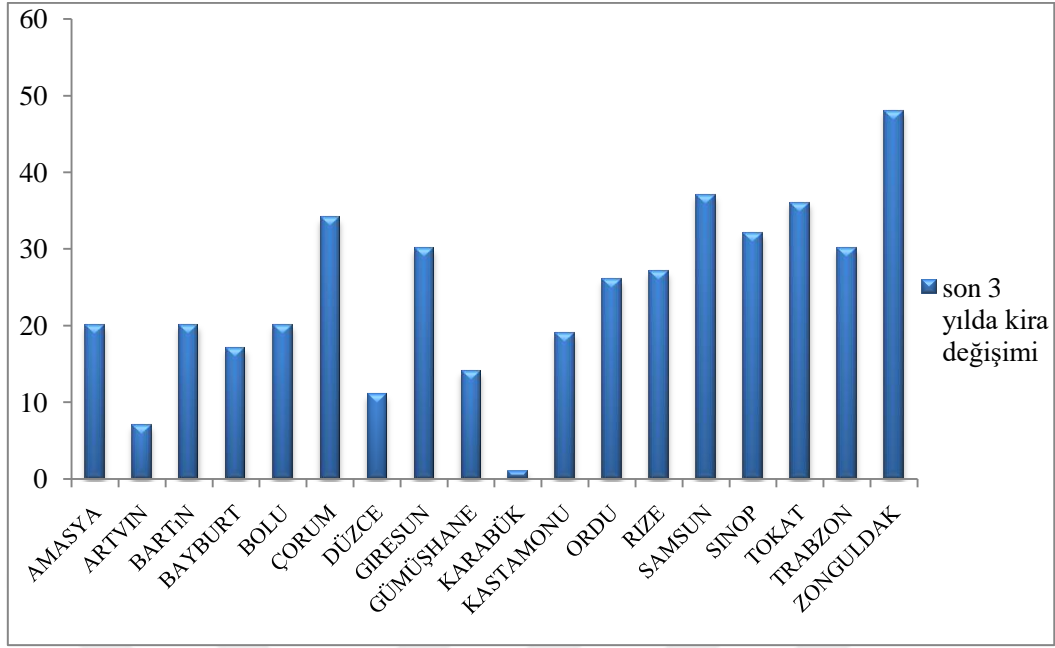
Karadeniz Bölgesi'ndeki iller ayrıntılı olarak değerlendirildiğinde Zingat Emlak Sitesi (2018) raporuna göre, son 3 yıldaki konut fiyatlarında en yüksek artışın %54 ile Zonguldak'ta meydana geldiği görülmektedir. En düşük konut fiyat artışı ise %14 ile Düzce'de gerçekleşmiştir (bk. Şekil 22). Rize'de ise son 3 yılda konut satış fiyatları %42 gibi oldukça yüksek bir artış göstermiştir.



Kaynak: Zingat Emlak Sitesi

Şekil 22. 2014-2017 yılları arasında konut satış fiyat değişimi (%)

Konut satış fiyatlarının konut kiralarnı etkilediği düşünöldüğünden, aşağıdaki şekilde Karadeniz Bölgesi'nde son 3 yılda kira artışları da değeriendirilmiştir. Son 3 yılda kiralardaki değeriimler incelediğinde ise en düşük kira artışları Artvin %7, Düzce %11 ve Karabük %1 olarak görölmektedir. En yüksek kira artışı ise %48 ile Zonguldak ilinde meydana gelmiştir. Rize'de ise kira artışı son 3 yılda % 27 olarak gerçekleşmiştir (bk. şekil 23). Bu oran Rize'de konut fiyat artışlarının oldukça gerisindedir. Saha araştırmasından elde edilen gözlemler, bu durumun Rize'de kiralık konut talebinin yüksek olmamasıyla ilgili olduğunu göstermektedir.



Kaynak: Zingat Emlak Sitesi

Şekil 23. 2014-2017 yılları arasında kira fiyatlarının değişimi (%)

Genel olarak değerlendirildiğinde, daha önceki bölümlerde ele alınan konut fiyatlarında etkili olan faktörlerde ekonomik dalgalanmaların, arsa üretim maliyetlerinin, imar uygulamalarının yanı sıra piyasadaki faiz oranlarının da etkili olduğu belirtilmiştir. Karadeniz Bölgesi detaylı olarak ele alındığında bu etkenlerin yanı sıra konut fiyatlarında bölgede meydana gelen gelişmelerinde etkili olduğu görülmektedir. Karadeniz Bölgesi'nde konut fiyatları 2010 yılından günümüze kadar artma eğilimini sürdürmüştür. Şehirlerin gelişmişlik düzeyleri, alt yapı projeleri, havaalanı ve AVM gibi projelerin konut fiyatlarında etkili olduğunu söylemek mümkündür.

Özellikle büyükşehir kapsamında değerlendirilen Ordu'da son yıllarda ORGİ havaalanının faaliyete geçmesi, Ordu Üniversitesi'nin geliştirilmesi gibi büyük yatırımlar ekonominin gelişmesine katkı sağlarken, piyasadaki konut fiyatlarında da etkili olmaktadır. Yabancı yatırımcıların ilgi odağı haline gelen Trabzon'da yabancıların konuta olan taleplerindeki artış fiyatlara da yansımıştır. Ayrıca şehrin bazı ilçelerinde yabancı yatırımcıların yoğun bir şekilde inşaat sektöründe faaliyet göstermeleri de konut fiyatlarında etkili olmaktadır. Aynı zamanda Bayburt-

Gümüşhane havaalanı ve Rize-Artvin havaalanlarının sona ermesiyle birlikte bölgeye sağlanacak olan ekonomik katkı son derece önemlidir.

Yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı Karadeniz Bölgesi'nde konut fiyatlarının yıllar içerisinde artmış olduğu görülmektedir. Son 7 yılda konut fiyatları neredeyse 2 katına çıkmış bulunmaktadır. Rize'de ise 2014 yılından itibaren konut fiyatlarında hızlı bir yükseliş meydana gelmiştir. Rize'de son 3 yılda konut fiyatları %42 gibi yüksek bir oranda artmıştır (Zingat Emlak Sitesi, 2018). Son yıllarda konut fiyatlarında ekonomik gelişmelerin yanı sıra yabancı yatırımcıların konuta yönelik artan ilgilerinin de etkili olduğunu söylemek mümkündür. İlerleyen bölümlerde de değinileceği üzere saha araştırmasında katılımcılarından elde edilen bilgilere göre yabancı turistlerin bölgeye olan sosyal ve ekonomik katkısı giderek artmaktadır. Bu da piyasadaki yatırımları etkileyerek konut sektörüne ve fiyatlara olan katkısını artırmaktadır. Konut satış fiyatlarının yanında kira fiyatlarının da artması beklenecek bir durumdur. Nitekim Rize için bir değerlendirmede bulunmak gerekirse eğer, Zingat Emlak Sitesi (2018) raporunda kiraların son 3 yılda %27 oranında artmış olduğu belirtilmektedir. Bu bağlamda kira fiyatları artış hızının satılık fiyat artış hızından çok geride kalmış olduğu görülmektedir. Bunun nedeni olarak saha araştırmasından elde edilen bilgilere dayanarak Rize'de kiralık konut tercihinin satılık konuta göre daha az olması gösterilebilir. Karadeniz Bölgesi'nde yaşanacak olan ekonomik ve sosyal faaliyetlerin gelişmesiyle birlikte konut sektörünün bölgeye katkısı artacaktır. Konut sektörünün gelişmesinde etkili olan konut talebi ve arzına yönelik bir değerlendirme üçüncü bölümde yapılmaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT TALEBİ VE ARZININ BELİRLEYİCİLERİ

3.1. KONUT TALEBİNİN BELİRLEYİCİLERİ

Konut; bireylerin barınma, dinlenme gibi temel gereksinimlerini karşılayıp aynı zamanda finansal açıdan güvenlik ihtiyacını da gidermektedir. Uysal ve Yiğit (2016) konut talebini, bireylerin gereksinimlerini karşılamak amacıyla konutun satın almak ya da konut kirasını ödeyebilmek için yeterli ölçüde gelire sahip olmak şeklinde tanımlamışlardır. Mikro ve makro açıdan değerlendirmede bulunan yazarlar, konut talebini etkileyen birçok faktörün olduğunu dile getirmişlerdir. Mikro açıdan konut talebinin; bireylerin gelirinden, zevk ve tercihlerinden, fiyatlardan etkilendiğini; makro açıdan ise konut üretiminden, konut politikalarından, teknolojiye etkilendiğini belirtmişlerdir (Uysal ve Yiğit, 2016). Konut talebinde etkili olan faktörlere değinen Öztürk ve Fitöz (2009) fiyatlar başta olmak üzere gelirin, kredi koşulları ve kredi faiz oranının, gelir dağılımının, parasal büyüklüklerin, sosyal talebin ve demografik faktörlerin konut talebinde etkili olduğunu dile getirmişlerdir. Coşkun (2016b) konut talebinin ekonomik faaliyetler, demografik yapı, doğal afet riski gibi etkenlerden etkilenebileceğini, bunun yanı sıra toplumsal alışkanlıkların farklılaşmasının da konut talebini etkilediğine vurgu yapmıştır. Bunların bir bütün olarak konut talebinde sürekliliği devam ettirdiğini dile getirmiştir (Coşkun, 2016b).

Konut talebi ile ilgili olarak bir sonraki bölümde ele alınan Rize ili için katılımcılarla yapılan görüşmeler sonucunda birçok bilgi elde edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda katılımcılara, Rize'de konut talebinde etkili olan faktörler sorulduğunda öncelikli olarak konutun fiyatı ile bireylerin geliri belirtilmektedir. Daha sonra kalite, manzara, merkeze yakın olma gibi unsurlar gelmektedir. Bir sonraki bölümde konut talebinde etkili olan faktörler daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Konut talebinde birçok faktörün etkili olduğu görülmektedir. Bu bölümün ilerleyen kısımlarında konut talebinin belirleyicilerinden temel dört

tanesi üzerinde durulacaktır. Bu bağlamda ilk olarak fiyatlar üzerinden değerlendirilmede bulunmak gerekmektedir.

3.1.1. Konut Fiyatları

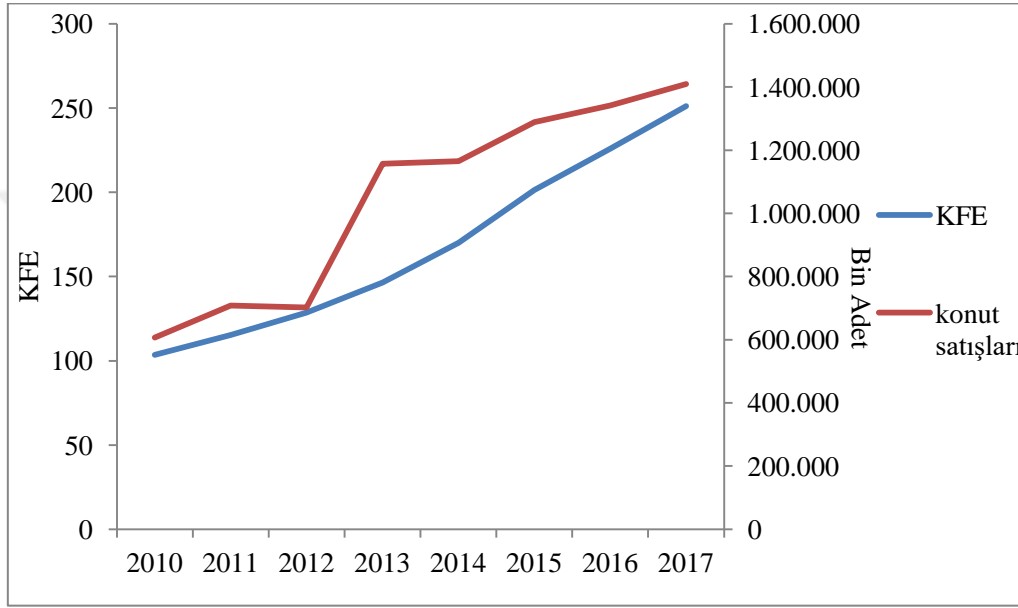
Konut fiyatları konut talebini etkileyen önemli bir değişkendir. Öztürk ve Fitöz (2009) konut fiyatlarının; konutta kullanılan malzemenin miktarı, kalitesi, konutun büyüklüğü, bulunduğu yer, alt yapı özellikleri, işçilik, bina yapım maliyeti ve arsa fiyatından etkilendiğine vurgu yapmışlardır. Coşkun (2016a) ise konut fiyatları üzerinde ekonomideki pozitif ve negatif finansal şoklarında etkili olduğunu dile getirmiştir. Konut fiyatlarının ekonomik koşullardan etkilenmesi kapsamında, ekonomik büyüme ve gelir artışı da konut talebi ile birlikte konut fiyatlarını etkilemektedir.

Öztürk ve Fitöz (2009) fiyatların yükseleceği beklentisinin konut talebini arttırıcı, fiyatların düşeceği beklentisinin ise bugünkü konut talebini azaltıcı şekilde etkilediğini belirtmektedir. Diğer yandan konut fiyat esnekliğinin konut talebini belirlediğine dikkat çekerek, konut talebi ile konut fiyatları arasında negatif yönlü bir ilişkinin olduğunu ifade etmişlerdir (Öztürk ve Fitöz, 2009).

Öztürk ve Fitöz'ün (2009) yaptığı çalışmaya göre konut talebi ile fiyatlar arasında iktisadi olarak ters yönlü bir ilişki beklenmesine karşın doğru orantı tespit edilmiştir. Konut, enflasyona karşı korunmanın bir aracı ve güvenli bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Bu nedenle konut talebi ve fiyatı arasında pozitif yönlü bir ilişki oluşmuştur. Coşkun (2016b) ise bu durumun kısa dönemli olarak analiz edilmesi gerektiğini, konutun enflasyona karşı bir koruma aracı olduğunu dile getirerek ülkemizde konut fiyatlarındaki artışın konut talebinin ve satışlarının artmasından kaynaklandığını söylemiştir. Bu durumu destekleyen Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) konut piyasasında konut fiyatının arz ve talep dengesi tarafından belirlendiğine vurgu yaparken kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise fiyatları azaltıcı yönde etkilediğini dile getirmişlerdir. Aynı zamanda konut talebinde belirleyici özelliklere ek olarak kira getirisine de vurgu yaparak gayrimenkul piyasasında kiralardaki değişimlerin talebi etkilediğini dile getirmişlerdir. Konut fiyatlarının artması halinde kiralar artmıyorsa konut yatırımı getirisinin düştüğünü ve yatırım

amaçlı konut talebinde azalmaların meydana geldiğini söylemişlerdir (Hatipoğlu ve Tanrıvermiş, 2017).

Yapılan çalışmalarda konut talebi ile fiyatlar arasında pozitif yönlü bir ilişki ortaya çıkmaktadır. Artan konut fiyatlarının satışları negatif yönlü etkilemediği, konut fiyatlarının yüksek olduğu dönemlerde konut satışlarının da arttığı görülmektedir (bk. Şekil 24).



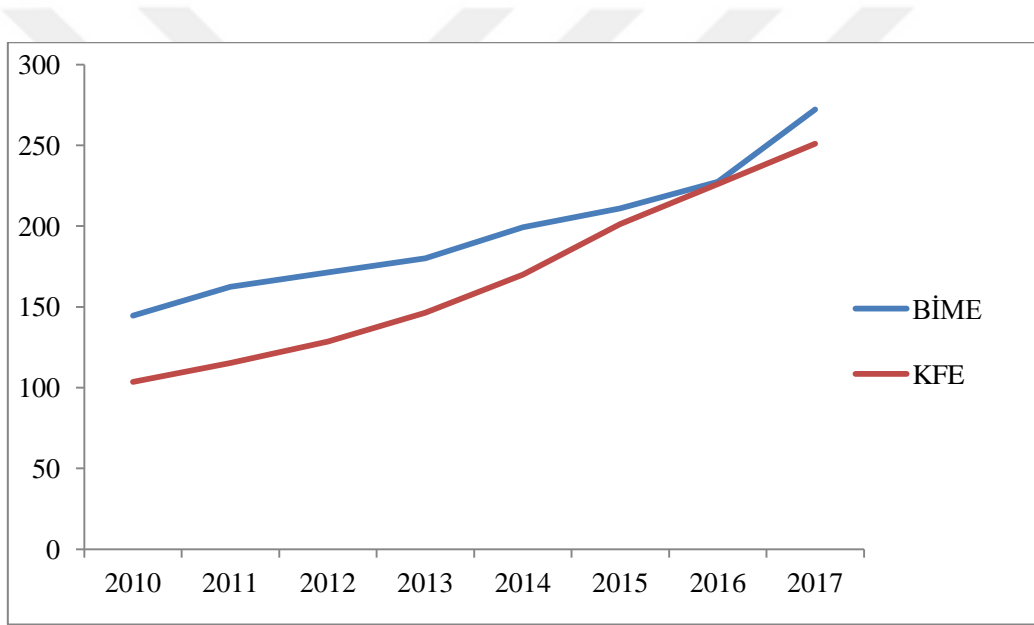
Kaynak: TCMB, TÜİK

Şekil 24. KFE ve toplam konut satışları (2010-2017)

Bir sonraki bölümde saha araştırmasına konu olan Rize'de, konut fiyatlarının talep üzerindeki etkisi de incelenmektedir. Bu bağlamda katılımcılar Rize'de yüksek konut fiyatlarından bahsetmektedirler. Konut fiyatlarında etkili olan faktörlere değinildiğinde ise arsa yapısının ve maliyetlerin ön plana çıktığı görülmektedir. Arsanın kıt ve engebeli olması arsa fiyatlarının yüksek olmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda arazi şartlarının üretime elverişli olmaması maliyetlerde etkili olup yüksek konut fiyatlarının oluşmasına neden olmaktadır. Bir önceki bölümde Karadeniz Bölgesi değerlendirilmiştir. Bu bölümde Rize'de gerçekleşecek olan projelerinde konut fiyatlarında etkili olduğuna değinilmiştir. Bir sonraki bölümde ele alınan saha araştırmasında Rize'de konut fiyatlarının

artmasına rağmen konut satışlarının da artarak devam ettiği katılımcılar tarafından belirtilmiştir.

Konut fiyatlarını etkileyen en önemli faktörlerden olan maliyetler ele alındığında maliyetler ile konut fiyatlarının pozitif yönlü bir ilişkiye sahip olduğu görülmektedir. Daha önceki bölümlerde inşaat maliyetlerinin yüksek olmasının malzeme maliyetlerinden kaynaklı olduğu belirtilmiştir. Döviz kurunda meydana gelen değişikliğin başta demir-çelik olmak üzere birçok malzeme fiyatlarında artışa neden olduğunu söylemek mümkündür. 2010 yılından itibaren artan maliyetler konut fiyatlarına etki ederek fiyatların artmasına neden olmuştur (bk. Şekil 25).

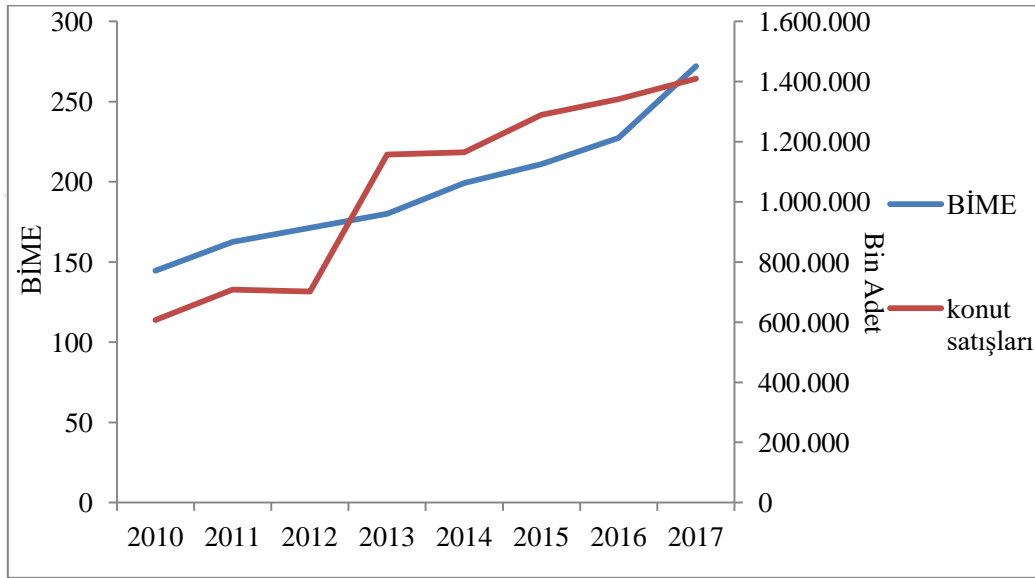


Kaynak: TÜİK, TCMB

Şekil 25. BİME ile KFE arasındaki ilişki (2010-2017)

Şekil 25'de inşaat maliyetlerinin konut fiyatlarında etkili olduğu görülmektedir. Dolaylı olarak maliyetlerin konut talebinde belirleyici rol oynadığını söylemek mümkündür. Bu bağlamda maliyetler ile konut satışlarını ele almak gerekmektedir. Maliyetler konut fiyatlarıyla pozitif bir ilişkiye sahiptir. Şekil 26'da görüldüğü üzere maliyetler ile konut satışları arasında da pozitif ilişki görülmekle birlikte şaşırtıcı bir durum ortaya çıkmaktadır. Şöyle ki iktisadi olarak maliyetlerin artması konut fiyatlarını arttırırken konuta olan talepte azalmaya

neden olacaktır. Bu da konut satışlarını olumsuz etkileyecektir. Ancak veriler bu durumun aksine bir sonuç ortaya çıkarmaktadır. Şekil 26'da ise maliyetler arttığında konut satışlarının da artmış olduğu görülmektedir. Buradan yola çıkarak daha öncede belirtildiği üzere konut fiyatları ile maliyetlerin konut talebiyle pozitif bir ilişkiye sahip olmasının kısa dönemli olarak analiz edilmesi gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır.



Kaynak: TÜİK

Şekil 26. BİME ile konut satışları arasındaki ilişki (2010-2017)

Özetle belirtmek gerekirse eğer, elde edilen verilere göre konut talebi ile fiyatlar arasında negatif ilişki beklenirken pozitif bir ilişki ortaya çıkmıştır. Bunun nedenini birçok araştırmacı Türkiye'de konutun enflasyona karşı koruma aracı ve güvenli bir yatırım aracı olması ile açıklamaktadır. Kısa dönemli analiz yapıldığında yukarıdaki şekillerde de görüldüğü üzere, konut talebi ile maliyetlerinde pozitif ilişki içinde olduğu görülmektedir. Katılımcılardan elde edilen bilgilere göre Rize açısından bir değerlendirmede bulunmak gerekirse eğer aynı sonuç elde edilmektedir. Maliyetler konut fiyatlarının artmasına neden olmaktadır. Ancak yüksek fiyat durumlarında bile üreticilerin konut üretimi ve tüketicinin konut alımının devam ettiğini söylemek mümkündür. Konut talebinde belirleyici bir diğer etken ise gelirdeki değişimler olup bir sonraki bölümde ele alınacaktır.

3.1.2. Gelir

Konut talebinin belirleyicilerinden olan gelir ve gelir dağılımı konut sektörünü olumlu ya da olumsuz etkileyebilmektedir. Gelir ile konut talebi arasındaki ilişkiye değinen Lebe ve Akbaş'a (2014) göre; hanehalkının geliri, tüketim ve yatırım amaçlı konut talebini etkilemektedir. Yazarlar, konut edinme sürecinde bütçede konut harcamalarına ayrılan payın yüksek olmasının, gelire konut talebi arasındaki ilişkiyi gösterdiğine dikkat çekmektedirler (Lebe ve Akbaş, 2014).

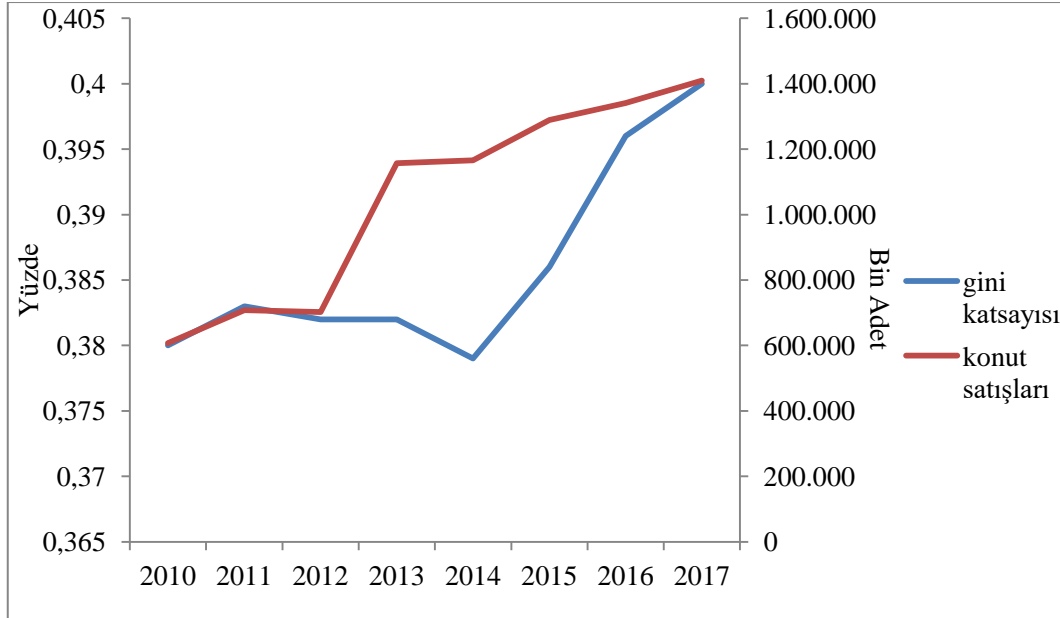
Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) çalışmalarında konut talebinin gelirin yanı sıra gelir dağılımından da etkilendiğine vurgu yapmışlardır. Gelir dağılımı konut harcamaları ve konut yatırımı tercihlerini doğrudan etkileyerek tüketicinin konuta sahip olma yöntemlerini farklılaştırmaktadır. Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) düşük gelir grubuna sahip olan kişilerin ipotekli konut kredisi kullanımlarının yüksek olduğunu, yüksek gelir grubuna sahip kişilerin ise konut kredisi kullanımındaki payının düşük olduğunu belirtmişlerdir. Coşkun (2016b) ise konut talebinde sürekliliğe dikkat çekerek konut sahipliliğinin; yüksek gelir gruplarında statü sembolü, alt/orta gelir gruplarında ise sosyal güvenlik aracı olarak görülmesiyle de ilgili olduğuna vurgu yapmıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009) çalışmalarında yaş, evlilik durumu, cinsiyet, eğitim gibi durumların konut talebinde etkili olmadığını, konut talebinin bireylerin gelirine göre şekillendiğine vurgu yapmışlardır. Bundan dolayı bireylerin gelir durumları ile konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğunu dile getirmişlerdir (Öztürk ve Fitöz, 2009).

Öztürk ve Fitöz (2009) çalışmalarında dengesiz gelir dağılımının konut talebinde farklılıklara neden olacağını belirtmişlerdir. Gelir dağılımının düzelmesi halinde konut talebinde artışların meydana geleceğini, gelir dağılımı bozulduğunda ise bireylerin kiralık konutlara ya da gecekondulara yöneleceğini ifade etmişlerdir (Öztürk ve Fitöz, 2009).

Gelir eşitsizliği azaldıkça konut talebi artmaktadır nitekim bu durum konut satışlarını etkilemektedir. Şekil 27'de görüldüğü üzere 2014 yılında 0'a yaklaşan

gini katsayısı gelir eşitsizliğinin azaldığını göstermektedir.⁸ Azalan gelir eşitsizliği konut talebini etkileyerek konut satışlarının artmasında etkili olmuştur. 2014 yılından itibaren ise gini katsayısı hızlı bir artış yaşayarak 1'e yaklaşmaktadır. 2017 yılına gelindiğinde ise gelir dağılımı eşitsizliğinin arttığını söylemek mümkündür. Gelir eşitsizliğinin artması beraberinde konut talebini olumsuz etkileyerek konut satışlarının azalmasına neden olacaktır. Ancak konut satışlarına bakıldığında 2017 yılında satışların en yüksek seviyeye çıktığı görülmektedir. Nitekim Şekil 27'den anlaşılacağı üzere gelir dağılımı ile konut talebi arasında etkili bir ilişkinin olmadığı görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Şekil 27. Gelir dağılımı ile konut satışları arasındaki ilişki (2010-2017)

Bir sonraki bölümde saha araştırmasında katılımcılardan elde edilen bilgilere göre Rize’de konut talebini etkileyen en önemli faktör gelirdir. Katılımcılar bireylerin gelir seviyelerine göre konut talebinde farklılıkların meydana geldiğini belirtmektedirler. Şöyle ki, yüksek gelir grubuna sahip olan tüketicilerin konut talebini daha çok manzara, kalite ve lüks konutun etkilediği belirtilirken orta gelir grubuna sahip olanların konut talebini merkeze yakın olma,

⁸ Gelir eşitsizliğini ölçmek için kullanılan gini katsayısı 1'e yaklaştıkça gelir eşitsizliği artarken, katsayı 0'a yaklaştığında gelir eşitsizliği azalır.

ulaşım kolaylığı gibi faktörlerin etkilediği katılımcılar tarafından ifade edilmiştir. Katılımcılar alt gelir seviyesine sahip olanların ise konut taleplerinde konut fiyatlarının etkili olduğunu dile getirmişlerdir. Bu açıdan değerlendirildiğinde Rize'de gelir seviyesinin konut talebinde farklılıklara neden olduğunu söylemek mümkündür.

Kısaca özetlemek gerekirse eğer, bu bölümde konut talebi ile gelir düzeyi arasındaki ilişki değerlendirilmeye çalışılmıştır. Tüketicinin gelirinin büyük bir kısmını konut harcamalarına ayırması konutun gelir ile ilişkili olduğunun göstergesidir. Tüketici gelirindeki azalma konut talebinde azalmaya neden olurken gelirdeki artma konut talebinin artmasına neden olmaktadır. Ancak Şekil 27'de gelir eşişsizliğinin konut talebiyle ilişkisi incelendiğinde farklı sonuçlar elde edilmiştir. Konutun vazgeçilmez bir ihtiyaç olması konut talebi ile gelir dağılımı arasında etkili bir ilişkinin olmadığını göstermektedir. Ancak saha araştırmasından elde edilen sonuca göre Rize'de gelir seviyesindeki farklılıklar tüketicinin konut taleplerinde değişikliklere neden olabilmektedir. Konut talebinde etkili bir diğer faktör ise kredi koşulları ve kredi faiz oranlarıdır.

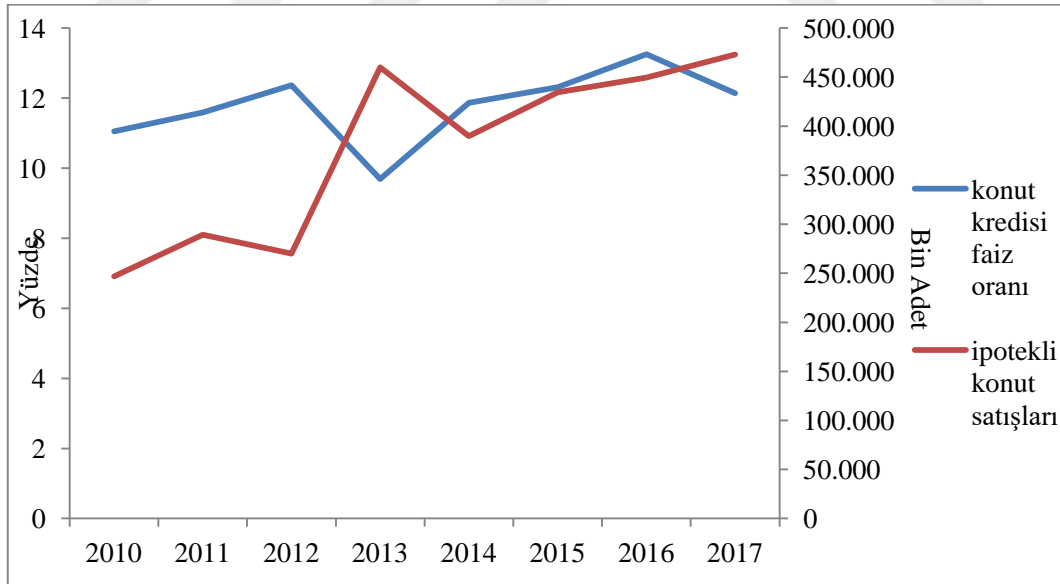
3.1.3. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranları

Konut talebini etkileyen önemli değerkenlerden bir tanesi de kredi koşulları ve kredi faiz oranlarıdır. Özellikle orta gelir grubuna yönelik ödeme kolaylığı sağlayan krediler konut talebini önemli oranda etkilemektedir. Öztürk ve Fitöz (2009) enflasyonist ortamlarda yükselen faiz oranlarının konut için gereken uzun vadeli finansman olanaklarını olumsuz etkilediğini dile getirmektedirler. Bu durum konut talebi üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır.

Lebe ve Akbaş (2014) faiz oranının, konut piyasasını tasarruf, yatırım ve üretim gibi makroekonomik değerkenler yoluyla etkilediğini dile getirmişlerdir. Yazarlar yüksek faiz oranının bireylerin tasarruflarını artırırken yatırım amaçlı konut talebini azaltacağını dolayısıyla konut talebini olumsuz yönde etkileyeceğini belirtmişlerdir. Öztürk ve Fitöz (2009) uzun dönem faiz oranlarındaki düşmenin konut kredilerinde bir artışa neden olacağını ifade etmişlerdir. Yazarlar faiz oranı ile konut talebi arasında negatif yönlü bir ilişkinin olacağını düşünmektedirler.

Konut kredilerinde uygun finansman olanakları konuta olan talepte canlılık yaratacaktır. Nitekim gelişmiş ülkelerin konut piyasalarında tüketiciyi garanti altına alacak olan birçok olanaklar sunulmaktadır. Coşkun (2016b) gelişmiş ülke konut piyasalarında bu durumu şöyle değerlendirmektedir; uzun dönemli ve fiyat erişilebilir konut finansmanı olanaklarına ek olarak, sosyal yönü olan konut finansmanı ve konut edinme programlarının bulunduğunu belirtmektedir. Yazar, konut kredisi geri ödemelerinde bir sorunla karşılaşılması durumunda sosyal kurumların desteğinin olduğunu dile getirmektedir. Coşkun (2016b) bu sistemin konut sahipliğini kolaylaştırıcı bir işlev üstlenerek konut talebini olumlu yönde etkileyeceğini belirtmiştir.

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) çalışmalarında konut talebi ile kredi faiz oranları arasında negatif bir ilişkinin, konut talebi ile konut kredisi vadesi arasında ise pozitif bir ilişkinin olduğunu dile getirmişlerdir. Şekil 28'de faiz oranlarının konut talebi üzerindeki etkisi incelenmektedir. Konut kredi faiz oranları ile ipotekli konut satışları arasındaki ilişkinin zayıf da olsa negatif yönlü olduğu Şekil 28'de görülmektedir.



Kaynak: TCMB, TÜİK

Şekil 28. Konut kredi faiz oranları ile ipotekli konut satışları arasındaki ilişki (2010-2017)

Bir sonraki bölümde ele alınan saha araştırmasında Rize ili konut piyasası açısından değerlendirilmektedir. Araştırmaya katılan kişiler genel olarak piyasadaki faiz oranlarının hem konut fiyatlarını hem de arazi fiyatlarını etkilediğini dile getirmişlerdir. Katılımcılar bu yüzden faiz oranlarındaki dalgalanmaların konut piyasası açısından önemli olduğuna değinmektedirler. Aynı zamanda yüksek faizlerin kredi kullanımını da azalttığına dikkat çeken katılımcılar, yüksek faiz ortamında konut satışlarının azaldığını belirtmektedirler. Yüksek faiz ortamında tüketiciye farklı yöntemlerle konut satışı gerçekleştirilmektedir. Şöyle ki, katılımcıların verdiği cevaplara göre konut kredisi kullandırma haricinde Rize'de farklı satış işlemleri de yaygın olarak kullanılmaktadır. Katılımcılardan elde edilen bilgilere göre konut satış yöntemlerinden birisi, elden taksitlendirme yöntemidir. Katılımcılar, satıcıların paranın bir miktarını peşin alıp geri kalan kısmını da elden taksitlendirme yöntemiyle konut satışının gerçekleştiğini söylemişlerdir. Diğer bir yöntem ise topraktan girme yöntemidir. Katılımcılar, topraktan girerek daire satışı yapıldığı zaman vade farksız ödeme kolaylığının olduğunu dile getirmişlerdir. Görüldüğü üzere yüksek faiz ortamında tüketiciye farklı imkânlar sunulmuş konut satışı desteklenmeye çalışılmıştır. Faizlerin düşük olduğu durumlarda kredi kullanımının arttığını belirten katılımcılar her koşulda konut talebini canlı tutabilmek için tüketiciye destek olduklarını belirtmişlerdir. Genellikle katılımcılar, Rize'de ipotekli konut satışlarının az sayıda tercih edildiğine dikkat çekmişlerdir. Bir önceki bölümde Şekil 18'de ipotekli konut satışların toplam satışlar içindeki payı değerlendirilmiştir. Şekilde görüldüğü gibi Rize'de ipotekli konut satışları toplam satışların üçte birini geçmektedir.

Özetle, düşük kredi faiz oranlarının ve uygun kredi koşullarının konut talebi üzerinde önemli bir etkisinin olduğunu söylemek mümkündür. Konut kredisi faiz oranlarındaki azalma ile birlikte kredi vadelerinin uzatılması ipotekli konut satışlarına pozitif şekilde yansımaktadır. Kredi faiz oranlarının konut talebi üzerindeki etkisi ipotekli satışlar ele alınarak değerlendirmeye çalışılmıştır. Rize'de katılımcılardan elde edilen bilgiler doğrultusunda yüksek faiz koşullarında uygun ödeme kolaylığının müteahhitler tarafından sağlandığı görülmektedir. Bu bağlamda konut almak isteyenlere çeşitli ödeme imkânlarının sunulduğunu dile

getiren katılımcılar bu yolla konuta olan talebi arttırmaya çalıştıklarını belirtmişlerdir. Konut talebinde etkili olan bir diğer faktör ise demografik faktörler olup bir sonraki bölümde ele alınacaktır.

3.1.4. Demografik Faktörler

Konut talebini etkileyen faktörlerden birisi de nüfus yapısı ile ilgili değişkenlerdir. Öztürk ve Fitöz (2009) nüfus artışının bütün mal ve hizmetlere olan talebi artıracığı gibi konuta olan talebi de artıracığını söylemektedirler. Nüfus artışının dışında konut talebini etkileyen bir başka demografik faktör de kentleşmedir. Kentleşme arttıkça konut ihtiyacının da artması sonucu mevcut konutlar yetersiz kalır. Bu da yeni veya ilave konut ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Öztürk ve Fitöz (2009) kentleşme hızı ile konut talebi arasında pozitif bir ilişkinin olduğunu dile getirmişlerdir.

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) Türkiye'nin genç nüfusa sahip olmasının ve ülkede çalışabilir nüfusun yüksek olmasının konuta olan talepte önemli faktörler olduğunu belirtmişlerdir. Yazarlar aynı zamanda ortalama ömrün uzaması, evliliklerin ve boşanmaların da artması ile konuta olan talebin artarak devam edeceğine vurgu yapmışlardır.

Saha araştırmasından elde edilen bilgilere göre konut talebinde demografik faktörlerinde etkili olduğunu dile getiren katılımcılar, köyden kente göçün artmasının, sağlık merkezlerine ve okullara yakın olma durumunun konut talebinde etkili olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcılar aynı zamanda öğrenci, memur gibi kesimin de şehirlere göç etmesiyle artan nüfusun konut talebine etkisinden bahsetmişlerdir.

Özetle belirtmek gerekirse, birçok araştırmacı demografik faktörlerin konut talebinde etkili olduğuna vurgu yapmıştır. Ancak Öztürk ve Fitöz (2009) cinsiyet, yaş, eğitim durumu gibi unsurlardan ziyade nüfusun konut talebinde daha etkili olduğunu belirtmişlerdir. Saha çalışmasında da değinildiği üzere konut talebinde etkili olan birçok faktör katılımcılar tarafından dile getirilmiştir. Rize'de demografik faktörlerin konut talebinde etkili olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak konuta olan talepte birçok değişkenin etkili olduğunu söylemek mümkündür. Bu bölümde bu değişkenlerden fiyat, gelir, kredi koşulları

ve faiz oranları ve demografik faktörler incelenmiştir. Fiyatlar konut talebinde önemli bir değişkendir. Konut talebi ile konut fiyatları arasında negatif yönlü bir ilişki beklenmesine karşın yapılan çalışmalar bu iki değişken arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğunu ortaya koymuştur. Aynı zamanda maliyetlerin de konut talebi ile pozitif ilişki içinde olduğu görülmüştür. Bu bölümde yapılan literatür taramasına göre konut fiyatları ve maliyetlerin konut talebi ile ilişkisinin kısa dönem için analiz edilmesi gerekmektedir. Nitekim elde edilen bilgiler doğrultusunda bu durumun saha araştırmasına konu olan Rize ili içinde geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Konut talebinde etkili olan bir diğer faktör ise gelirdir. Literatürdeki çalışmalar gelir ile konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişkiye işaret etmektedir. Ancak gelir eşitsizliğinin yüksek olduğu durumlarda konut talebinde ve konut satışlarında artışların olduğu görülmüştür. Bu durumda gelir eşitsizliği ile konut talebi arasında pozitif bir ilişkinin olduğunu söylemek mümkündür. Gelir dağılımındaki eşitsizliğin bireylerin konut taleplerinde farklılıklar oluşturduğu görülmektedir. Katılımcılar Rize'de bireylerin gelir seviyelerine göre konut taleplerinde farklılıklar olduğunu belirtmişlerdir. Konut talebinde etkili olan bir diğer faktör kredi koşulları ve kredi faiz oranlarıdır. Yüksek faiz koşullarında kredi kullanımının azalması konut talebini düşürmektedir. Aynı zamanda ödeme kolaylığının sağlanması da konut talebini arttırmaktadır. Rize'de yüksek faiz koşullarında tüketiciye ödeme kolaylığının sağlandığını belirten katılımcılar, kredi kullanmak istemeyen tüketiciye çeşitli imkânlar sunularak konut satışlarının gerçekleştiğini belirtmişlerdir. Konut talebinde etkili olan bir diğer etken ise demografik faktörlerdir. Nüfus hareketlerinin konuta olan talebi artırıcı etkisinin olduğunu söylemek mümkündür. Kentleşme hızı ile konut talebi arasında da pozitif yönlü bir ilişki mevcuttur. Saha araştırmasında katılımcılar Rize'de demografik faktörlerin konut talebinde etkili olduğunu dile getirirken, kentleşme hızı arttıkça konuta olan talebinde artacağını ifade etmişlerdir. Bu bölümde konut talebinin belirleyicileri olan faktörler incelenmiş olup diğer bölümde konut arzında etkili olan faktörler incelenecektir.

3.2. KONUT ARZININ BELİRLEYİCİLERİ

Konut piyasasında konut talebi kadar konut arzı da önem taşımaktadır. Bu bölümde konut arzını etkileyen etmenler arasında konut fiyatları, kredi faiz oranları, yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgeleri ve hükümet politikaları incelemede bulunulacaktır. Ancak yapılan araştırmalar sonucunda çok fazla konuyla alakalı çalışmaya rastlanmamıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009) konut arzını; konut fiyatları, faiz oranları, finansman olanakları, arsa üretimi ve yapım maliyetleri gibi faktörlerin belirlediğini dile getirmişlerdir. Bunun yanı sıra yazarlar, konut arzının arazi üretimi ve devletin konut ile ilgili politikalarına kadar uzanan farklı değişkenlerden etkilendiğini belirtmişlerdir. Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) konut arzı ve konut üretimini etkileyen faktörlere ek olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine de yer vermişlerdir.

Coşkun (2016a) konutu diğer mallardan ayıran özelliklerinin olduğuna dikkat çekerek; arsa, iş gücü ve finansman temini, yapım aşamasında kullanılan teknoloji, hukuksal süreçler ve üretim süreçleri bakımından konutun diğer mallardan ayrıştığını dile getirmiştir. Konut arzının gelişme sürecinde fiyata erişebilir konutun sağlanması, bireylerin zevk ve tercihlerine uygun üretimin olması gibi etmenlerde etkilidir (Coşkun, 2016a).

Tüm bu kaynaklardan elde edilen bilgilere göre konut arzını etkileyen faktörler değerlendirilirken birçok istatistikten faydalanmak mümkündür. Bu istatistikler arasında en önemlilerinin; konut fiyatları, bina üretim endeksi, ciro endeksi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olduğunu söylemek mümkündür. Çalışmada bu istatistiklere değinilecektir.

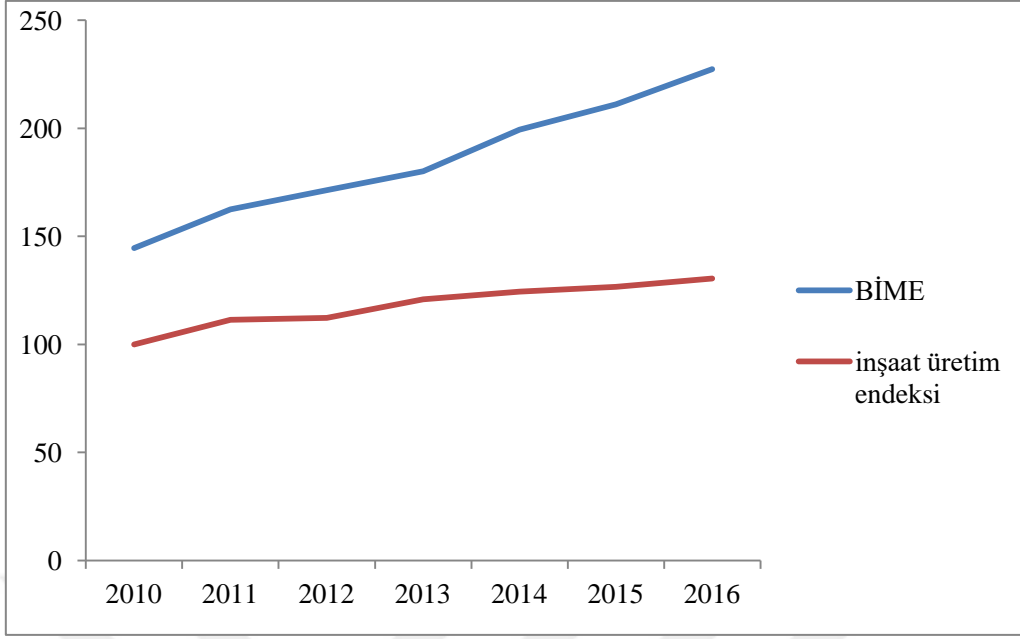
3.2.1. Konut Fiyatları

Coşkun (2016a) konut arzının fiyatlarla olan etkileşiminin çok sayıda unsura bağlı olduğunu belirterek konut üretimini etkileyen unsurların; reel faiz oranları, kar eğilimleri, yapı ve arsa maliyetleri gibi faktörlerin olduğuna dikkat çekmektedir. Konut fiyatlarındaki artışın daha çok konut talebinden kaynaklandığını söyleyen yazar, bu durumun konut arzının kısa dönemde sabit olmasından kaynaklandığını belirtmektedir. Coşkun (2016a) konut arzının kısa

dönemde sabit olmasının konutun arsa temini, hukuksal süreçler gibi nedenlerden dolayı üretim sürecinin uzun olmasından kaynaklandığını dile getirmektedir. Yazar konut arzında yaşanan gecikmelerin piyasada istikrarsızlığa neden olacağını belirterek, konut arzının kısa dönemde sabit olması sonucunda artan fiyatların konutta fiyata erişebilirliği de olumsuz yönde etkileyeceğini dile getirmiştir (Coşkun, 2016a).

Öztürk ve Fitöz (2009) konut yapım maliyetlerinin konut arzını etkilediğini dile getirmişlerdir. Yazarlar uzun dönemde konut arzı fiyat elastikiyeti yüksek ise fiyat artışlarının konut stoku üzerinde etkisinin daha güçlü olduğunu belirterek konut fiyatları ile konut arzı arasında pozitif yönlü ilişki olduğunu ifade etmişlerdir. Konut fiyatları üzerinde arsa fiyatlarının da etkisi büyüktür. Coşkun (2016a) arsa arzının bol olduğu kentlerde arsa fiyatlarının, arsa kıtlığı olan kentlere göre daha düşük olduğunu dile getirmiştir.

Konut fiyatlarında etkili olan maliyetlerin konut talebinde belirleyici olduğuna yukarıdaki bölümlerde değinilmiştir. Maliyetlerin konut arzında da etkili olması beklenmektedir. Daha öncede belirtildiği üzere kısa dönemde konut fiyatlarının konut talebi üzerinde pozitif etkilerinin olduğu görülmektedir. Konut arzını değerlendirebilmek için inşaat üretim endeksini ele almak gerekmektedir. Bu bağlamda bu bölümün ilerleyen kısımlarında üretim endeksi ile maliyetler, KFE ve ciro endeksleri değerlendirilecektir. İlk olarak maliyetler açısından değerlendirmede bulunmak gerekirse eğer; maliyetlerin üretim endeksine göre çok yüksek olduğu görülmektedir. Maliyetlerin yüksek olmasının, faiz ve enflasyondaki artışlardan ve arsa maliyetlerinin yüksekliğinden kaynaklandığını söylemek mümkündür. Bunların uzun dönemde etkili olduğu söylenebilir. Maliyetlerin yüksek olmasına rağmen konut üretiminin devam etmesi ise konutun vazgeçilmez bir yatırım kaynağı olmasıyla ilgilidir (bk. Şekil 29).



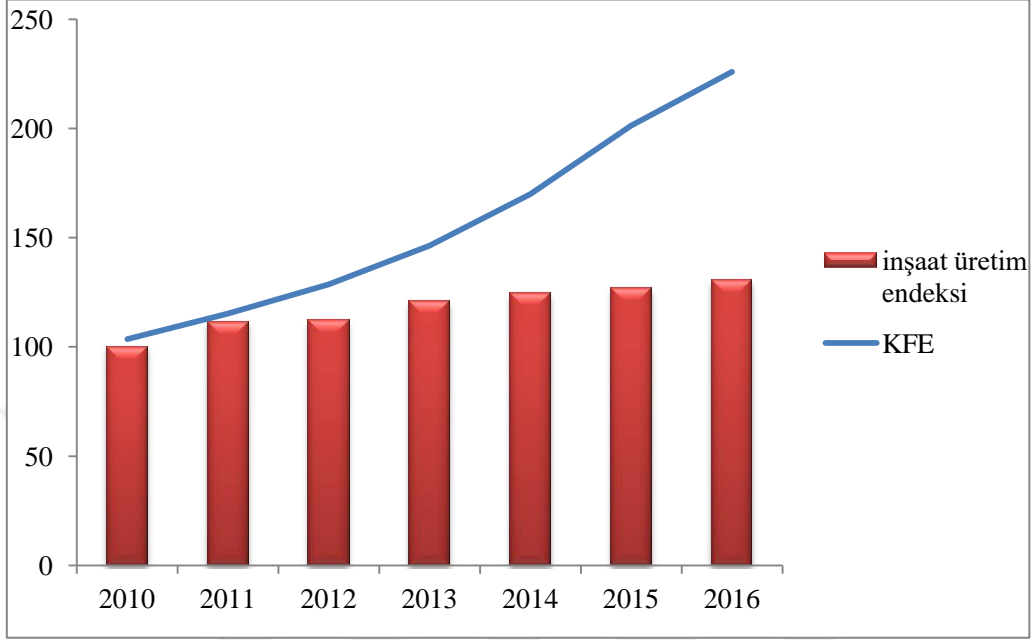
Kaynak: TÜİK

Şekil 29. BİME ve inşaat üretim endeksi (2010-2016)

Bir sonraki bölümde saha araştırmasına konu olan Rize'de konut arzı ve talebi ele alınmıştır. Katılımcılardan elde edilen bilgilere göre Rize ilinde yüksek konut fiyatlarının en önemli nedeni maliyetlerin yüksek olmasıdır. İnşaat üretiminde kullanılan malzemenin ve arsa yapısının maliyetler üzerindeki etkilerinin fiyatlara yansıdığı katılımcılar tarafından belirtilmiştir.

Öztürk ve Fitöz (2009) fiyat artışlarının inşaat sayısına ve yapım maliyetlerine bağlı olduğunu belirtmişlerdir. Konut fiyatlarında üretimin ne kadar etkili olduğunu anlamak için Şekil 30'a bakılabilir. 2010 ile 2016 yılları arasında konut üretimi ile konut fiyatlarına bakıldığında iki değişken arasında pozitif bir ilişkinin olduğu görülmektedir. Ancak konut fiyatlarındaki artış hızı üretimdeki artış hızından daha fazladır. Bu durumda konut fiyatlarında üretimin çok da etkili olmadığını söylemek mümkündür (bk. Şekil 30). Saha araştırmasında katılımcılardan elde edilen bilgilere göre Rize'de üretim fazlalığının olduğunu söylemek mümkündür. Bu durum hem üreticiler açısından hem de tüketiciler açısından sıkıntılar meydana getirmektedir. Ancak katılımcılar Rize'de ki yüksek konut fiyatlarının üretimden ziyade arazi yapısının oluşturduğu maliyetlerden

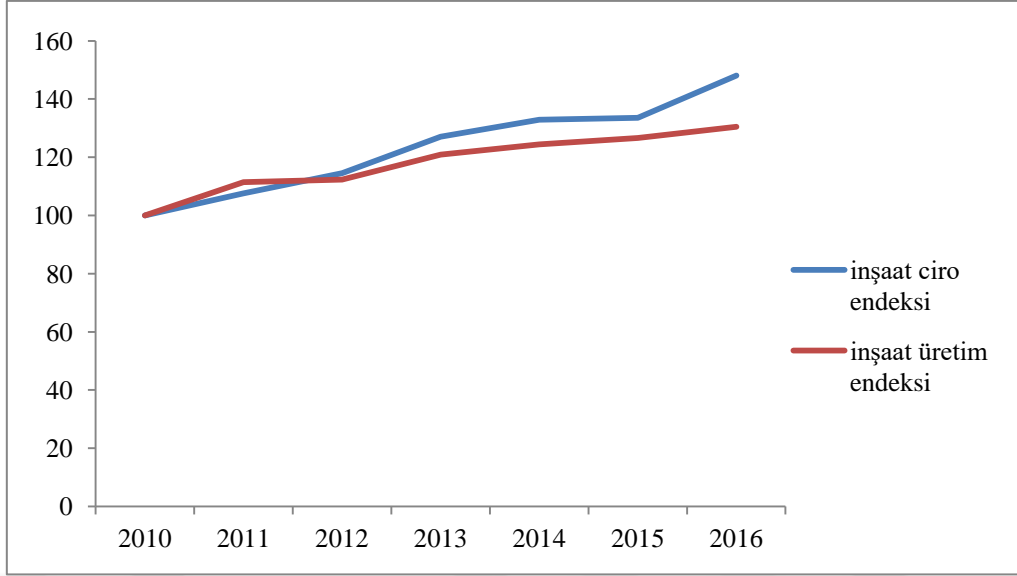
kaynaklandığına değinmişlerdir. Dolayısıyla Şekil 30'daki durumun Rize için de geçerli olduğu söylenebilir.



Kaynak: TÜİK, TCMB

Şekil 30. İnşaat üretimi ile KFE arasındaki ilişki (2010-2016)

Konut arzını gösteren bina üretim endeksi yıllar içinde artış eğilimi göstermektedir. Üretim endeksine bağlı olarak gelişen ciro endeksi de artışı devam ettirmektedir. Dolayısıyla inşaattan elde edilen kazanç üretim artışına paralel olarak artmaktadır (bk. Şekil 31). Daha öncede belirtildiği üzere saha araştırmasından elde edilen bilgilere göre Rize'de üretim fazlalığının olması sıkıntı meydana getirmektedir. Üretim fazlalığı alıcılar için de karar verme süreci açısından sıkıntı yaratmaktadır. Dolayısıyla maliyetlerin neden olduğu yüksek konut fiyatları ve üretim fazlalığının oluşturduğu sıkıntılar elde edilen kazancı da etkilemektedir. Ancak tüm bunlara rağmen katılımcılar Rize'de inşaat üretiminin hız kesmeden devam ettiğini ifade etmişlerdir.



Kaynak: TÜİK

Şekil 31. İnşaat ciro ve üretim endeksleri (2010-2016)

Özetle belirtmek gerekirse eğer, konut arzıyla konut fiyatlarının pozitif ilişkili olduğu görülmektedir. Maliyetlerin piyasaya tam yansıtılmayarak müteahhitlerin üretimlerine devam ettiklerini söylemek mümkündür. Maliyetlerin fiyatlardaki etkisi üretimin etkisinden çok daha fazladır. Maliyetler fiyatlarda belirleyici olmaktadır. Elde edilen bu sonuç Rize için de geçerlidir. Saha araştırmasında katılımcılardan elde edilen bilgilere göre müteahhitlerin her türlü maliyetleri ve sıkıntıları göz önüne alarak üretimlerine devam ettikleri belirtilmektedir. Bu bölümde konut arzında fiyatların etkili olduğu detaylı olarak ele alınmıştır. Bir sonraki bölümde konut arzında etkili olan faiz oranları değerlendirilecektir.

3.2.2. Faiz Oranları

Konut arzını etkileyen bir diğer faktör faiz oranlarıdır. Coşkun (2016a) reel faiz oranlarının konut üretimini ve dolayısıyla da konut arzını etkilediğini dile getirmiştir. Öztürk ve Fitöz (2009) faiz oranlarının konut talebinden çok konut arzını etkilendiğine vurgu yapmışlardır. Bunun en önemli nedeni faiz oranlarının sermaye maliyetlerini etkilemesidir (Öztürk ve Fitöz, 2009). GYODER'in (2018) yayımladığı rapora göre, 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur, artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranlarıdır. 2016

yılında ise yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış maliyetleri olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak düşen kredi faiz oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde 2016 yılının son çeyreğinde maliyet artışları etkisinin sınırlı kaldığı belirtilmiştir (GYODER, 2018).

Konut kredi sisteminin konut arzı üzerindeki etkisi araştırmacılardan elde edilen bilgiler doğrultusunda ele alınmaktadır. Bu doğrultuda Öztürk ve Fitöz (2009) konut arz edenlerin kredi kullanarak finansmanlarını sağladıklarını belirtmişlerdir. Piyasada gerçekleşecek olan bir likitide sıkıntısı konut arzını etkileyecektir. Dolayısıyla yazarlar piyasada gerçekleşecek olan negatif bir kredi şokunun konut arzını etkileyip düşürdüğünü dile getirmişlerdir. Böyle bir şok üreticileri likitide sıkıntısına düşürerek ya da bu sıkıntıyı daha da derinleştirerek konut arzını etkileyebilmektedir. Geçer (2014) piyasada iyi işleyen konut kredisi sisteminin konut arzını arttıracak ve konut kalitesinin de yükseleceğini belirtmektedir. Bu durumu destekleyen Öztürk ve Fitöz (2009) konut kredi kullanımının artmasıyla konut arzının da artacağını ifade etmişlerdir.

Bir sonraki bölümde belirtildiği gibi Rize için yapılan görüşmelerde katılımcılar, yüksek olan maliyetlerin faizlerin artmasıyla birlikte daha da yükseldiğine dikkat çekmektedirler. Özellikle demir, çelik, beton gibi inşaat malzeme fiyatlarının yüksek olması ve başka illerden temin edilmesiyle maliyetlerin daha da arttığını dile getiren katılımcılar, böylelikle konut üretimi sürecinin zorlaştığını belirtmişlerdir. Katılımcılar düşük faizlerin konut üretimini kolaylaştırıcı etkisinin olduğunu ve konut satışlarında da düşük faizlerin kredi kullanımını arttıracaklarını ifade etmişlerdir.

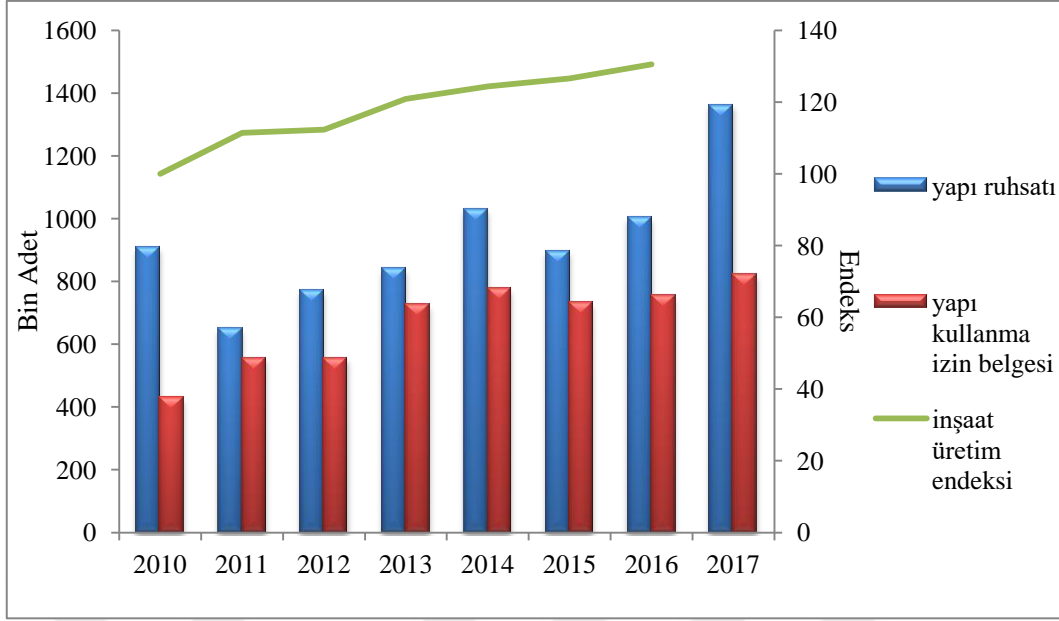
Özetle belirtmek gerekirse, literatür taramasından elde edilen bilgilere göre faiz oranları ile konut arzı arasında negatif ilişki vardır. Maliyetlerde faiz hareketleri etkili olmaktadır. Son yıllarda Türkiye’de döviz kurunda yaşanan gelişmelere yönelik alınan tedbirler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda, iyi işleyen bir kredi sisteminin olması, düşük faiz uygulaması ve konut kredisi kullanımının artmasıyla konut arzının da olumlu şekilde etkileneceği sonucuna varılmıştır. Bir sonraki bölümde

konut üretiminde etkili olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin konut arzı üzerindeki etkisi incelenecektir.

3.2.3. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri

Konut arzı ve konut üretimini etkileyen faktörlerden önemli bir diğeri ise binaların üretim aşamasında etkili olan yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgeleridir. Hatipoğlu ve Tanrıvermiş'e (2017) göre, üretimdeki artış inşaat sektörünü canlandırarak ekonomide hareketliliğe ve istihdam artışına neden olur. İnşaat sektörünün gelişmesi daha kaliteli konut üretiminin gerçekleşmesini ve planlı kentleşmeyi meydana getirmektedir (Hatipoğlu ve Tanrıvermiş, 2017). Öztürk ve Fitöz (2009) konut arzı artışı şayet planlı kentleşme doğrultusunda yapılırsa çarpık kentleşmenin önlenebileceğini, kentleşme hızındaki artışın konut arzını arttıracacağını ifade etmişlerdir.

Daha önceki bölümlerde yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi arasındaki farkın konut stokuna neden olduğu, 2010 ve 2017 yıllarında çok fazla konut birikiminin meydana geldiği belirtilmiştir. Bu durumun konut talebi ve arzı arasındaki dengesizlikten kaynaklı olduğunu söylemek mümkündür. Önceki bölümlerde değinildiği üzere 2010 yılında faizlerin düşmesiyle birlikte konut üretiminde hareketlilik yaşanmıştır. Bu durum konutta arz fazlasına neden olmuştur. Ancak 2010 yılından sonra faizlerin yükselmesiyle birlikte artan maliyetler konut üretimini etkileyerek Şekil 32'de de görüldüğü üzere yapı ruhsatlarında ciddi bir düşüşün yaşanmasına neden olmuştur. Faiz oranlarının etkili olduğu yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerinde 2017 yılına kadar dalgalı bir artış yaşanmıştır. 2017 yılında ise getirilen yasal düzenlemeler ile birlikte konut satışları desteklenmeye çalışılmıştır; ancak bu düzenlemeler konut stoku birikimini engelleyememiştir. Şekil 32'de görüldüğü üzere 2017 yılında ciddi bir konut yığılması oluşmuştur.



Kaynak: TÜİK

Şekil 32. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin üretim endeksi ile ilişkisi (2010-2017)

GYODER'in (2018) yayımladığı rapora göre, 2017 yılında inşaat sektörü talebi karşılamak amacıyla oldukça hızlı ruhsat artışına gitmiştir. Raporda yapı ruhsatları ile yapı izinleri arasındaki farkın ruhsatlar lehine olmasının normal karşılanması gerektiği belirtilerek, arzın yapısal olarak talebe gecikmeli cevap vermesi nedeniyle konut stoku birikiminin meydana geldiği söylenmektedir (GYODER, 2018).

Bir sonraki bölümde Rize için yapılan değerlendirmede katılımcılar Rize'de de konut stokunun oluştuğuna dikkat çekmektedirler. Katılımcılar Rize'de arz fazlalığından kaynaklı olarak konut yığılmasının meydana geldiğini dile getirmişlerdir. Yapılan görüşmelerden elde edilenlere göre, belediyelerin imara uygun olmayan alanlarda imar vermesi Rize'de sıkça karşılaşılan bir problemdir. Şehrin silüetine uygun olmayan bir yapılaşmadan bahseden katılımcılar, Rize'nin beton yığınına dönüştüğünü ifade etmişlerdir. Katılımcılar bunun çarpık imarlaşmaya neden olduğunu dile getirmişlerdir.

Sonuç olarak konut arzında etkili olan faktörlerden bir tanesi de inşaat sürecinde yaşanan gelişmelerdir. Bu süreçte etkili olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri düzgün bir yapılaşmanın anahtarlarıdır. Doğru

yapılaşmayla çarpık kentleşmeden kurtulmak mümkündür. Kentleşme eğitim, sağlık, turizm gibi sektörleri de beraberinde getirdiği için inşaat sektöründe önemli bir paya sahiptir. Kentleşme hızındaki artış konut arzında da etkili olmaktadır. Yaşanan gelişmeler değerlendirildiğinde konut arzında fazlalığın meydana geldiğini söylemek mümkündür. Nitekim bu durum konut birikiminin oluşmasına neden olmuştur. Son yıllarda yaşanan gelişmeler ile satışlar desteklenmeye çalışılsa da konut yığılmasının önüne geçilememiştir. Nitekim saha araştırmasından elde edilen bilgiler doğrultusunda Rize’de de aynı durumun yaşandığını söylemek mümkündür. Bir sonraki bölümde konut arzında etkili olan hükümet politikaları ele alınacaktır.

3.2.4. Hükümet Politikaları

Öztürk ve Fitöz (2009) hükümet politikalarının konutu talep ve arz yönünden etkilediğini dile getirerek, talep yönlü politikaların tüketiciye verilen teşvikler olduğunu, bu teşviklerin konut talebini artırdığını dile getirmişlerdir. Artan konut talebi konut fiyatlarını arttırırken konut arzını da etkilemektedir. Yazarlar arz yönlü konut politikalarının ise üreticilere verilen doğrudan teşviklerin olduğunu belirtmişlerdir. Bunlardan bazıları, özel konut üreticilerine verilen teşvikler ve vergi avantajıdır (Öztürk ve Fitöz, 2009).

Üreticiye ve tüketiciye daha kolay imkânlar sunularak inşaat sektörü canlandırılmaya çalışılmaktadır. Ayrıca 2017 yılında konut piyasası ile ilgili sağlanan teşviklere değinmek gerekirse eğer; GYODER’in (2018) yayımladığı rapora göre 2016 yılının son çeyreğinden itibaren konut kredilerinin peşinat oranı %25’ten %20’e indirilerek kredili konut satışları desteklenmiştir. Ocak 2017 tarihinde yürürlüğe giren bir kanunla belirli koşulları sağlamak kaydıyla Türkiye’de konut satın alan yabancılara Türk vatandaşlığı hakkı tanınmıştır. Ayrıca yabancılar ve yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına konut satışlarında KDV istisnası getirilerek konut satışları desteklenmiştir. Şubat 2017 tarihinde yapılan düzenlemeyle 1 Ocak 2017 tarihinden sonra ruhsatı verilen 150 m²’den büyük konut inşaatı projeleri ve kamu tarafından ihalesi yapılan konut projelerinde metrekare vergi değeri 1000 ile 2000 arasında olan konutların tesliminde uygulanacak olan KDV %8’e indirilmiştir. Bu düzenleme Eylül 2017

tarihine kadar devam etmiştir. Ayrıca 2017 yılında konut satışlarında damga vergisi sıfırlanmıştır (GYODER, 2018).

Özetle, getirilen yasal düzenlemeler ile konut talebi ve konut arzı desteklenmeye çalışılmıştır. Hükümet politikaları, özel sektörün sağlamış olduğu teşvikler, kampanyalar inşaat ve konut sektörünün gelişmesine katkı sağlamaktadır. Gerek tüketicinin konut satın almasını kolaylaştırmak amacıyla gerekse üreticilere ve yabancı alıcılara yapılan vergi muafiyetleri konut sektöründe canlılığa neden olmaktadır.

Konut arzında etkili olan faktörlere dair değerlendirmeyi özetle belirtmek gerekirse eğer, konut arzında etkili olan faktörlerin başında konut fiyatları, faiz oranları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, hükümet politikaları gelmektedir. Bu faktörlerden ilk olarak konut fiyatları incelenmiştir. Konut arzının kısa dönemde sabit olmasının üretim sürecindeki gecikmelerden kaynaklandığını söylemek mümkündür. Konut fiyatlarında maliyelerin ve arsa fiyatlarının etkisi büyüktür. Bu da konut arzını etkilemektedir. Maliyetler ile konut üretimi karşılaştırıldığında maliyetlerin üretim endeksinden çok yüksek olduğu görülmekle birlikte bundaki en büyük payın faiz ve enflasyondaki artıştan kaynaklandığını söylemek mümkündür. Fiyatlar ile üretim endeksi karşılaştırıldığında ise üretimin fiyatlarda o kadar da etkili olmadığı görülmüştür. Daha çok maliyetler fiyatlarda etkili olmaktadır. Kısacası konut fiyatları ile konut arzının pozitif ilişki içinde olduğu görülmüştür. Saha araştırmasına konu olan Rize'de de aynı durum görülmektedir. Katılımcılardan elde edilen bilgiler maliyetlerin yüksek olmasına rağmen üreticilerin üretimlerine devam ettiklerine işaret etmektedir. Maliyetlerin yüksek olması konut fiyatlarına da yansiyarak konut fiyatlarının artmasına neden olmaktadır.

Konut arzında etkili olan bir diğer etken ise faiz oranlarıdır. Konut arzı ile faiz oranlarının negatif ilişki içinde olduğu görülmektedir. Son yıllarda yaşanan gelişmeler ile birlikte maliyet artışlarının etkisi sınırlı düzeyde kalmıştır. İyi işleyen bir kredi sisteminin olması ve kredi hareketliliğinin konut arzında etkili olduğu görülmektedir. Faiz oranlarındaki değişikliklerin etkisi Rize için de önem arz etmektedir. Nitekim elde edilen bilgilere göre inşaat malzemelerinin başka

illerden temin edilmesi ve yüksek faiz oranları malzeme maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri konut arzında etkili olan bir diğer faktördür. Bu belgeler ile doğru yapılaşmanın gerçekleşeceğini söylemek mümkündür. Düzgün bir kentleşme konut arzını etkilemektedir. Katılımcılar Rize'de yüksek maliyetlere rağmen yoğun şekilde konut üretiminin devam ettiğini dile getirmişlerdir. Nitekim katılımcılar bu durumun konut yığılmasına neden olarak çarpık kentleşmeyi meydana getirdiğini ifade etmişlerdir.

Hükümetin sağlamış olduğu politikalar, teşvikler ve firmaların satış kampanyaları 2017 yılında inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlamıştır. Devletin üreticiye, tüketiciye ve yabancılara vermiş olduğu teşvikler hem konut satışlarının hem de konut üretim sürecinin daha kolay bir şekilde gerçekleşmesine neden olmuştur.

Saha araştırmasına konu olan Rize ilinde inşaat sektöründe faaliyet gösteren kişilerle yapılan röportajlar bir sonraki bölümde detaylı olarak incelenecektir. Rize'de konut talebi ve arzına yönelik bilgiler ile yüksek konut fiyatlarının nedenleri bir sonraki bölümde ele alınacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

RİZE' DE YÜKSEK KONUT FİYATLARI ÜZERİNE BİR ANALİZ

4.1. SAHA ARAŞTIRMASININ AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

Bu çalışma kapsamında yürütülen saha araştırmasının amacı Rize'de konut talebi ve arzına ilişkin bilgi edinmek ve yüksek konut fiyatlarına etki eden faktörleri ortaya koymaktır. Çalışmanın kapsamında mülakat yapılan katılımcıları, Rize ilinde konut sektöründe faaliyet gösteren müteahhitler başta olmak üzere inşaat mühendisleri, şehir planlamacısı ve mimar oluşturmaktadır. Rize'de konut sektörüne dair bir değerlendirme yaparak çalışmanın amacına yönelik bilgi edinmek üzere katılımcılara aşağıdaki sorular sorulmuştur:

1. Konut sektörünün Rize'ye olan ekonomik katkısını değerlendirir misiniz?
2. Rize'nin konut sektörüyle alakalı en büyük problemi nedir? Sektörün zorlukları ve kolaylıkları sizce nelerdir?
3. Rize'de sizce daha ne kadar konuta ihtiyaç var? Konut üretimi gerçekleşirken talep göz önüne alınıyor mu?
4. Rize'de lüks konut projelerinin talebinde bir artış var mıdır? Daha çok hangi tür konutlar tercih edilmektedir?
5. Daha çok kiralık mı yoksa satılık daireler mi tercih edilmektedir?
6. Tüketici yatırım amaçlı mı yoksa tüketim amaçlı mı konut talebinde bulunuyor?
7. Rize'de konut satın alırken daha çok hangi koşullar göz önüne alınıyor?
8. Rize'deki konut fiyatları sizce neden yükseliyor? Buna en büyük etken sizce nedir?
9. Konut fiyatlarındaki dalgalanma sizce neye bağlıdır ve faizlerdeki değişiklik sektöre nasıl yansıyor?
10. Rize'de konut kredilerinin kullanımı hakkında ne düşünüyorsunuz? Konut satın alımı daha çok hangi yolla gerçekleşiyor?

Araştırmada nitel veri toplama yöntemlerinden yapılandırılmış görüşme tekniği⁹ kullanılmıştır. Araştırmacı tarafından belirlenen kişilerin onayı alındıktan sonra görüşme sağlanmıştır. Görüşmeler randevu alındıktan sonra gerçekleşmiştir. Görüşmeler 10 katılımcı ile yapılmıştır. Katılımcılara araştırmacının daha önceden hazırlamış olduğu 10 adet soru sorulmuş ve yanıtlar not tutularak kayda geçilmiştir. Yanıtlar bilgisayar ortamında Word programında değişiklik yapılmadan yazılmış olup tek tek okunarak değerlendirilmiştir. Görüşmeler ortalama 40 dakika kadar sürmüştür.

4.2. BULGULAR

Rize'de inşaat sektöründe faaliyet gösteren kişilerle yapılan görüşmeler bu bölümde detaylı olarak incelenecektir. Rize'de konut talebi, arzı ve yüksek konut fiyatları hakkında katılımcılardan geniş kapsamlı bilgiler elde edilmiştir.

4.2.1. Rize'de Konut Talebi ve Arzına Dair Değerlendirme

Bu bölümde çalışmanın amacından biri olan konut talebi ve arzı hakkında bilgi edinmek ve Rize'de konutun ekonomiyi nasıl etkilediğini öğrenmek amacıyla sorulan ilk yedi soruya verilen yanıtlar değerlendirilecektir.

Konut sektörünün Rize'ye olan ekonomik katkısını değerlendirmek için katılımcılara sorulan birinci soruya verilen yanıtlar şu şekildedir:

Müteahhit Ş.A.K. bu soruya “*Konut sektörü güçlü bir iş yükünü beraberinde getiriyor. Bölgeye maddi ve manevi katkısı var. Konut imalatında bölgede ihtiyaca göre fazlalık var. Bunun getirmiş olduğu bir handikap var. 2 türlü bakmak lazım. Konut alıcıları için avantaj şöyle ki alternatif çokluğunu beraberinde getiriyor. Konut satıcıları için ise bir handikap; konut imalatının fazlalığı satışları etkiliyor. İhtiyaçtan fazla yapılan imalat fazlalığı ekonomiyi ciddi oranda etkiliyor. Gelir açısından baktığımızda ise Rize'de inşaat sektörü çaydan sonra ikinci sırada yer alır.*” şeklinde bir değerlendirme yaparken Müteahhit K.K. aynı düşüncüyü dile getirerek şunları ifade etmektedir: “*Maddi ve*

⁹ Yapılandırılmış Görüşme Tekniği: Sözlü iletişim yoluyla veri toplama tekniğidir. Amaca yönelik sorular hazırlanır ve katılımcılara bu sorular sorulur. Görüşme sırasında sorularda değişiklik yapılmamaktadır. Bu çalışmada katılımcılar seçilirken alanında uzman kişiler olmasına ve kişilere ulaşılabilirliğe önem verilmiştir. Ulaşılabilen kişiler farklı meslek gruplarını kapsadığı için meslekler arasında eşitlik söz konusu olamamıştır.

manevi yeterli birikime sahip olmayan insanların hesapsız bir şekilde inşaat sektörüne girerek hüsrana uğradıklarını görmekteyiz. Maddi ve manevi yönden her şeyi sarf edip ekonomiye olumsuz katkıda bulunmaktadırlar. Aynı zamanda insanları bilinçli yatırımdan uzaklaştırıyorlar. İşini doğru yapanların ise mimari açıdan sektöre katkısı çok yüksektir. Doğru yapılan her proje bölge için bir değerdir. Ancak bu projelerin sayısı oldukça azdır. Konut fazlalığı bölgeye zarar veriyor.”

Diğer üç müteahhit R.Ç., S.T., R.Y. ve Mimar A.D. ile yapılan görüşmelerde ortak bir fikir birliği söz konusu olup, bu katılımcılar genel olarak “İnşaat sektörünün ekonomiye katkısının azımsanmayacak kadar yüksek olduğuna dikkat çekip ekonominin tüm sektörlerini etkilediğini” vurgulamışlardır. Şehir Planlamacısı İ.H.S. ile yapılan görüşmede “Konut sektörü bölgenin lokomotif gibi. Barınma amaçlı konut anlayışı söz konusu olup betonlaşma gibi bir handikap mevcuttur. Kalite açısından değerlendirirsek kendine özgü bir mimari anlayışımız yok. Trend projeleri ve mimari yapıyı kopyalama durumu söz konusudur.” değerlendirmesiyle farklı bir bakış açısı ortaya konulmaktadır.

İnşaat mühendisleriyle yapılan görüşmelerde S.C.O. “Sektörün bölgeye katkısı çok fazla olmakla birlikte alt dallardan bahsederseniz eğer çimento, demir ve sanayi gibi sektörleri de etkileyerek bölgeye iş gücü katkısı sağlamaktadır. Üretim yapılırken kaynakları işlemek için petrol gibi yakıtları dışarıdan sağlıyoruz ancak genellikle milli kaynaklardan (çimento, demir) üretim yapılıyor.” şeklinde bir değerlendirmede bulunmaktadır. İnşaat Mühendisi B.K. “Sektörün bölgeye çok ciddi katkıları olmakla birlikte konut sektörünün gün geçtikçe büyüdüğünden” bahsederken Mühendis M.U ise bu soruyu şu şekilde değerlendirmiştir: “Şu anda konut satışları durağan görünüyor. Fakat faizlerin düşmesi gündemde ve bu durum piyasayı olumlu etkileyecek. Konut sektörü bölgenin temel taşlarından.”

Yapılan bütün görüşmelerde konut sektörünün ekonomiye katkısı olumlu şekilde değerlendirilmiş olup, piyasanın tüm alt sektörlerini de etkilediği vurgulanmıştır. Bu yüzden katılımcılar sektörün ekonomiye katkısının azımsanmayacak kadar büyük olduğunu dile getirmişlerdir. Aynı zamanda katılımcılar konut sektörünün iş gücüne olan katkısına da değinmişlerdir. İnşaat

sektörünün ekonomiye katkısının yanında bölgede oluşan fazla konut üretiminin de piyasayı olumsuz etkilediğinden bahsetmişlerdir. Bu bağlamda sektörün bölge açısından zorlukları ve kolaylıkları sorulmuştur.

Rize'nin konut sektörüyle alakalı kolaylıkları ve zorluklarını değerlendirmek amacıyla katılımcılara sorulan ikinci soruya verilen yanıtlar aşağıdaki gibidir. Katılımcılar bu soruya verdikleri cevaplarda genellikle sektörün kolaylıklarından ziyade zorluklarının daha fazla olduğunu belirtmişlerdir.

Müteahhitlere sektörde karşılaştıkları problemler sorulduğunda hemen hemen hepsi arazi koşullarından ve kalifiye işçi yetersizliğinden bahsetmişlerdir. Müteahhit Ş.A.K. bu soruya şu şekilde cevap vermiştir: *“Arazi koşulları inşaat sektörünü olumsuz etkiliyor. Zeminden başlamak suretiyle ciddi maliyetleri beraberinde getiriyor. Sektörün kolaylıklarından ziyade zorlukları daha fazladır. En önemlisi de kalifiyeli çalışacak elemanın yetersizliğidir.”* Müteahhit S.T. ise *“Arazi yapısının sarp ve yamaçlı olması imalat konusunda ekonomik anlamda ciddi sorunları beraberinde getiriyor.”* şeklinde bir yorum getirmiştir. Müteahhit K.K. görüşlerini şu şekilde dile getirmiştir: *“Rize’de kıt ve engebeli arsa maliyetlere etki ederek yüksek konut fiyatlarına neden oluyor. Arsa kaliteli, proje kötü olduğu zaman bile konut fiyatları yüksek seyrediyor. Diğer bir problem ise kaliteli iş yapmak isteyenler için kalifiyeli eleman yetersizliğinin olması çok büyük bir sıkıntıdır.”* Müteahhit R.Y. ise *“Bölgenin arsa üretememesi en büyük problemdir. Sanatkâr bulmak çok zor, bulsak bile verilen ücretleri kabul etmiyorlar. Sektörün alt kademelerinde beton, demir gibi inşaat malzemelerinin pahalı olması bizim açımızdan zorluklara neden oluyor.”* şeklinde bir değerlendirmede bulunmuştur. Müteahhit R.Ç. resmiyet sürecindeki sıkıntıları dile getirerek yapılanmaların geciktiğini ifade etmiştir: *“İmar üzerindeki sıkıntılar çarpık yapılaşmaya neden olabilmektedir. Temizlenmemiş çok hisseli arsalar sıkıntı yaratmaktadır. Yeni inşaat yapımında ve inşaat öncesindeki süreçte hukuki engelleri ortadan kaldırmak uzun bir zaman aldığı için yapılanmalar gecikmeye uğruyor.”*

Müteahhitlerin karşılaştıkları problemleri kısaca özetlemek gerekirse, arsa yapısının kıt ve engebeli olmasından kaynaklı maliyetlerin artması, kalifiye işçi yetersizliğinin olması ve imar üzerindeki sıkıntılar katılımcıların sıkça

karşılaştıkları problemlerdir. Şehir Planlamacısı İ.H.S. imar sıkıntısına ve sektörde karşılaşılan sorunlara şu şekilde değinmiştir: *“Yapılaşma imarına sahip değiliz. Maksimum rantı elde etmeye çalışıyoruz. İmar planı kapasitenin çok üstünde olup nüfus 100 bin küsur ise 300 bin küsur kapasiteli üretim meydana getiriyoruz. Arazi eğimi, yollar vs. çok maliyetli olup bir sürü handikaba neden oluyor. Şehrimizde inşaat sektörü çok pahalı olup demir, beton gibi hammaddeye uzak olmamız sektörü olumsuz etkiliyor. Aynı zamanda arsa kıtlığından dolayı daire fiyatları çok yükseliyor. Müteahhitler kat karşılığında %40'tan aşağıya arsa almıyorlar. Arsa bölgemizde çok değerli olup bir sürü handikaplardan dolayı arsa ve konut fiyatları değerleniyor.”*

Mimar A.D. arazinin eğimli olmasının maliyetleri arttırdığına dikkat çekerek *“Ufak ölçekli projelerin büyük projelere göre daha fazla olup sektörü bir nebze kolaylaştırdığını”* ifade etmiştir.

İnşaat mühendisleriyle yapılan görüşmelerde de aynı düşünceler ifade edilmiş olup, S.C.O. *“Arazi şartlarının engebeli olması maliyetleri artırıyor ancak insanları bir yönde daha dikkatli davranmaya yönlendiriyor. İnsanlar daha sağlam zeminler üzerinde yapılar meydana getiriyorlar.”* şeklinde bir yorumda bulunmuştur. Mühendis B.K. ise yönetimle ilgili sıkıntılarını dile getirmiştir: *“Konut sektörü ile alakalı en büyük problemlerden biri yönetim sorunudur. Bölge insanımız asla kendilerine verilen haklarla yetinmediğinden imar planlarında verilen sınırlamalara kimse riayet etmiyor ve meclis kararlarıyla istedikleri kadar kat ve arsa kullanım hakları elde ediyorlar. Sektör büyüyor elbette ama insanımızın yaşam kalitesi artmıyor.”* Mühendis M.U. ise *“En büyük problem arsa fiyatları ve arsaların çok sayıda malikinin bulunmasıdır.”* şeklinde bir değerlendirmede bulunmuştur.

İkinci soruya verilen cevaplar kısa bir şekilde ifade edilirse, arsa yapısının engebeli olması karşılaşılan en büyük problem iken imar sıkıntıları da önemli bir sorun oluşturmaktadır. Bir diğer sorun kalifiye işçi yetersizliğidir. İl dışından getirtilen işçiler maliyetlerin artmasında etkin rol oynamaktadır. Ayrıca Rize'de arazi yapısından kaynaklı maliyetlerin artması ve inşaat malzemelerinin pahalı olması karşılaşılan diğer problemlerdendir. Aynı zamanda imar üzerinde ve resmiyet sürecindeki sıkıntılar yapılaşmanın işleyiş sürecinde problemlere neden

olmaktadır. Karşılaşılan problemler konut arzı üzerinden konut maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Tüm bunlara rağmen çok fazla konut üretiminin gerçekleştiği görülmektedir. Rize'de konut fazlalığının olduğunu dile getiren katılımcılara üçüncü soruda bu durumun talep yönlü olup olmadığı sorulmuştur.

Rize'de konut ihtiyacına yönelik görüşleri değerlendirmek amacıyla sorulan üçüncü soruya yönelik katılımcıların farklı yaklaşımları bulunmaktadır. Konuta ihtiyaç olduğunu az sayıda kişi ifade ederken, üretim gerçekleşirken talebin göz önüne alınmadığını çok sayıda kişi dile getirmiştir.

Rize'de konut ihtiyacının olduğunu dile getiren katılımcılardan biri olan, Müteahhit R.Ç. *“Köyden kente göçlerin artmasıyla birlikte insanların konuta talepleri artmaktadır. Hem köyde hem de şehirde bir evim olsun mantığı hem de ikinci el konut satın alan kişinin imkânı el verdiği sürece birinci el konut satın almak istemesi konuta olan talebi artırıyor. 3, 5 sene içinde fazlalık üretime geçilir diye düşünüyorum. Şehirde üniversitenin de önemli etkisi var. Bu da yeme, içme, gezi, görme, konaklama, gibi ekonominin her alanına yansıyor.”* şeklinde bir değerlendirmede bulunmuştur. Müteahhit S.T. bu düşünceyi destekleyecek şekilde yorumda bulunmuştur: *“Arşanın yeterli olmayışı ileriki yıllarda artan nüfusu karşılamayacaktır ve her geçen gün konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır. Rize'de nüfusa endekli olarak inşaatın devam etmesi gerekiyor.”* Bu görüşleri inşaat mühendislerinden B.K. ve S.C.O. da desteklemiştir. Nitekim Mühendis S.C.O. *“Rize' de bence konuta ihtiyaç var. Şöyle örneklendirmek gerekirse eskiden 2-3 ailenin bir arada yaşadığı zamanlardan 1 ailenin tek evde kaldığı zamanlara geldik. Dolayısıyla eskiye göre çok daha fazla konuta ihtiyaç var. Köyde yaşayan bir aile şehirde de evim olsun mantığıyla konuta talepte bulunuyor. Bu yüzden her zaman konuta ihtiyacımız devam edecektir ki insanlar sadece tüketim amaçlı değil yatırım amaçlı da talep de buldukları için talep her zaman olacaktır.”* şeklinde yorumlarda bulunurken, Mühendis B.K. *“Rize'de daha ne kadar konuta ihtiyaç var bilinmiyor. Yeni konutlar bir şekilde satılıyor konut fazlalığı oluşmuyor, 2. ev alma olayı Rize'de yaygındır.”* şeklinde bir görüş ifade etmiştir. Mühendis M.U. ise *“Arz ve talebin dengeli olduğunu düşünüyorum. Herkes satmak için bina yapıyor. Yani mutlaka talep göz önüne alınıyor. Fakat farklı ve özel bir projeye*

piyasaya giriş yaparsanız talep göz ardı edilebilir. Çünkü Rize'nin farklı projelere ihtiyacı var.” diyerek böyle bir değerlendirmede bulunmuştur.

Diğer müteahhitler Rize'de konuta ihtiyacın olmadığını ve konut üretimi gerçekleşirken talebin göz önüne alınmadığını dile getirmişlerdir. İlk olarak Müteahhit Ş.A.K. bu soruyu şu şekilde değerlendirmiştir: *“Rize'de şu an konut fazlalığı var. Satışa amade hazır bekleyen yaklaşık 2000'in üzerinde satılık konut mevcuttur. Dolayısıyla bunun getirdiği konut pazarında ciddi olumsuzluklar var. Bütün bunlara rağmen konut imalatı hız kesmeden yeni projelerle devam ediyor.”* Müteahhit K.K. ise bu düşünceyi destekler niteliktedir: *“Konut üretimi yapılırken talep göz ardı ediliyor. Hesapsız yatırımlar çok fazla. Talebin üzerinde üretim gerçekleşiyor. Bu da boş dairelerin sayısını oldukça yükseltiyor.”* Müteahhit R.Y. ise *“Talebe göre üretim olmadığını, talebin göz ardı edildiğini”* dile getirmiştir.

Şehir planlamacısı İ.H.S. *“Konuta olan ihtiyaç arz talep dengesiyle alakalıdır. Piyasaya sunulan daire arzı, talebin çok üzerindedir. Müteahhitler açısından satış sıkıntısı söz konusudur. İyi projelerin satışında artış olmasına rağmen vasat projelerde satış sıkıntısı mevcuttur.”* şeklinde düşüncesini ifade ederken Mimar A.D. *“Nüfusun üzerinde konut üretiminin gerçekleştiğini”* dile getirmektedir.

Rize'de konuta ihtiyacın olup olmadığı ve üretimin talep yönlü olup olmadığı değerlendirilen bu soruda birçok görüş ayrılığı ortaya çıkmıştır. Nitekim 10 kişiden 4'ü konuta ihtiyaç olduğunu, gün geçtikçe konut açığının ortaya çıkacağını belirtirken katılımcılardan 6'sı konutta fazlalık olduğunu, arzın talebin üzerinde gerçekleştiğini dile getirmişlerdir. Ancak sorunun ikinci kısmı olan konut üretiminin talep yönlü olup olmadığına yönelik soruya verilen cevaplar ise hemen hemen aynıdır. Tüm katılımcılar konut üretilirken talebin göz ardı edildiğini ifade etmişlerdir. Tüketicinin konut tercihlerini ve lüks konut projelerine olan talebini değerlendirmek amacıyla sorulan dördüncü soruda farklı düşüncelerle karşılaşmıştır.

Rize'de lüks konut talebinde artışın olup olmadığı, tüketicinin daha çok hangi tür konutları tercih ettiğiyle alakalı katılımcılara sorulan dördüncü soruya verilen cevaplar aşağıdaki gibidir. Verilen yanıtlarda 10 kişiden 7 kişi lüks

konutlara talebin olduğu yönünde, 3 kişi ise bu konutlara talebin olmadığı yönünde cevap vermiştir.

Müteahhitlerden 4'ü lüks konut projelerine ilginin olduğunu ifade ederken 1 müteahhit lüks konut projelerine ihtiyaç olmadığını dile getirmiştir. Müteahhit Ş.A.K. konut almak isteyenlerde lüks konuta yönelik bir eğilimin olduğunu ifade ederken *“Lüks konuta doğru bir yöneliş söz konusudur. Bu da daha ciddi ve güzel projelerin gündeme gelmesi gerektiğini gösteriyor. Çünkü yaşam standartları insanları buna zorluyor. Yalnız Rize'de ki en önemli eksikliklerden bir tanesi de arsa arazi kıtlığından dolayı, güvenlik koşullarına uygun, insanların 7/24 saat aktivite yapabilecekleri site projeleri oluşturulamıyor. Günümüz koşullarında Rize'de konut sektörü için en büyük handikap budur.”* diyerek sosyal aktivite açısından oluşabilecek sıkıntıları da dile getirmiştir. Aynı fikri savunan Müteahhit K.K. ise *“Tüketiciler kaliteli yapıları beğenmelerine rağmen maliyetlerden kaynaklı fiyatların yüksek olması ve tüketicinin bütçesi el vermediği için lüks konuta pek yanaşmıyorlar. Ancak kaliteyi anlayan ve isteyen müşteri portföyü kısıtlı, bunu yapacak olan müteahhit ve firmalarda kısıtlıdır.”* şeklinde farklı bir bakış açısı ortaya koymaktadır. Lüks konuta yönelik sosyal donatıları yüksek olan projelerde tüketicinin talebinin etkili olduğunu ifade eden Müteahhit R.Ç. *“Müşterilerin yaklaşık %50'si kaliteli bir evim olsun mantığındadır. Site tarzındaki yaşam ve sosyal donatıları fazla olan yapıları talep etmeye başladılar. Belediyeler imar planını verirken daha çok yaşam alanları olan projeye önem veriyorlar. Otopark, yeşil alan gibi çevresel özellikler de tüketicinin talebi doğrultusunda şekilleniyor.”* şeklinde düşüncelerini dile getirmiştir. Tüketicinin algı anlayışına göre de lüks konut tercih ettiklerini dile getiren Müteahhit R.Y. bu durumu örnek vererek açıklamaya çalışmıştır: *“Yapım aşamasında olan AVM' de ki plazada fiyatlar 1 trilyona kadar çıkıyor. Talep ve satışlar yüksek seyrettiği için şu an 1,5 trilyona kadar fiyatlar çıkmış durumda. İnsanlarda ki algı anlayışı konut tercihlerini yönlendirmektedir.”*

Genellikle lüks konuta yönelik bir talep artışının olduğunu ifade eden müteahhitlerin dışında görüşme yapılan inşaat mühendisleri ve şehir planlamacısı da aynı fikirde bulunmuşlardır. Mühendisler genellikle tüketicinin gelir durumuna göre konut tercihlerinde farklılıklar olduğunu dile getirmişlerdir.

Mühendislerden B.K. *“Düşük ve orta gelirli tüketiciler ev alırken kaliteden çok bütçesinin yetip yetmeyeceğine bakıyorlar. Lüks konut, orta üstü gelirli tüketicileri artık cezbediyor. Apartman mantığından sıkılan insanlar artık sosyal donatılı sitelerde yaşamak istiyorlar.”* şeklinde düşüncelerini ifade ederken Mühendis S.C.O. *“Lüks konut projelerinin talebinde bir artış söz konusudur. Ancak tüketicinin gelir durumuna göre değişebiliyor. Orta ve alt gelir grubuna sahip insanlar bütçelerine göre konut bakarken, üst gelir grubuna sahip insanlar lüks konutları tercih etmektedir.”* şeklinde yorumda bulunmuştur. Şehir planlamacısı İ.H.S. *“Otopark, güvenlik, oyun alanı, havuz gibi sosyal faaliyetleri bulunan lüks projeler satılmaya başlandı. Yaşam alanları oluşturmak gerekiyor çünkü tüketici sosyal olanaklar aramaya başladı.”* değerlendirmesinde bulunarak lüks konutta talep artışının olduğunu savunmuştur.

Genellikle lüks konutta talebin olduğunu ancak bu talebin gelir düzeyine göre değişkenlik gösterdiğini dile getiren katılımcılar dışında lüks konutta talebin olmadığını ifade eden kişilerin olduğunu da belirtmek gerekir. Rize bünyesinde lüks konut üretiminin tamamlandığını, üretilenlerin bile satılmadığını dile getiren Müteahhit S.T. *“Lüks konuta ihtiyaç olmadığını, daha çok ekonomik düzeyde olan konutların tercih edildiğini”* söylemiştir. Bu düşünceyi savunanlardan biri olan Mimar A.D. *“Rize ölçeğinde lüks konut talebinin sınırlı düzeyde olduğunu, sosyal alanların müşteri isteğine bağlı gerçekleştiğini”* söylemiştir. Mühendis M.U. konut fiyatlarına dikkat çekerek *“Rize’de lüks konutların çok pahalı olması ya da normal kalitedeki konutların lüks diyebileceğimiz fiyatlarda satılması durumu söz konusudur. Ancak tüketici elbette cebine göre hareket ediyor.”* şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir.

Farklı düşünceleri barındıran bu soruya verilen yanıtlar değerlendirildiğinde genel olarak Rize’de lüks konut projelerinin talebinde artış olduğu kanısına varmak mümkündür. Aynı zamanda gelir düzeyine göre tüketicinin tercihleri değişmektedir. Rize’de tüketici tercihlerinin kiralık ya da satılık konut yönünde olduğuna dair beşinci soruya verilen cevaplar değerlendirilecektir.

Tüketici tercihlerinin kiralık ya da satılık daireye yönelik olduğuna ilişkin katılımcılara sorulan beşinci soruya yönelik elde edilen bilgiler aşağıdaki gibidir.

Yapılan görüşmelerde bu soruya 10 kişiden 9'u satılık dairelerin tercih edildiği şeklinde yanıt verirken, 1 kişi ise kiralık dairelerin tercih edildiğini ifade etmiştir.

Müteahhit Ş.A.K. bu soruyu şu şekilde değerlendirmiştir: *“İnsanlar daha çok kendi imkânları ölçüsünde başlarını sokabilecekleri, yaşamlarını idare edebilecekleri bir konut almanın hayalini kuruyorlar ve bunu gerçekleştirmek için imkânları ölçüsünde çaba sarf ediyorlar. Genellikle dışarıdan gelip ilimize yerleşen başta memur olmak üzere öğrenci kesim kiralık daireleri daha çok tercih ediyor.”* Diğer müteahhitler K.K. ,S.T. ve R.Ç. satılık dairelerin daha çok tercih edildiğine vurgu yaparken son zamanlarda daire satışlarında ivmenin düştüğünü belirtmişlerdir. Müteahhit R.Y. ise *“Memur, öğrenci kesimin kiralık tercih ettiğini, yerel halkın satılık dairelere yöneldiğine”* vurgu yapmıştır.

Mühendisler B.K., S.C.O. ve M.U. tüketici eğiliminin daireyi satın almaya yönelik olduğunu belirtmişlerdir. Şehir Planlamacısı İ.H.S. il dışından gelenlerin kiralık dairelere yöneldiğini belirtirken Rize'deki durumu şu şekilde ifade etmiştir: *“Rize'de daha çok satılık daireler tercih ediliyor. Kat karşılığında arsa verme ve daire satışı yoluyla müteahhitler satış gerçekleştiriyorlar.”* Bu görüşlerin aksine Mimar A.D. ise *“Tüketici tercihinin kiralık daire yönünde olduğunu”* belirtmiştir.

Katılımcılardan elde edilen bilgiler doğrultusunda Rize'de üniversite öğrencilerinin, memur kesimin daha çok kiralık daire tercih ettiğini söylemek mümkündür. Ancak Rize halkı satılık daire tercih etmektedir. Rize'de tüketicinin eğilimi daha çok satılık daireye yönelik olup daireyi hangi amaçla aldıklarını değerlendirmek için altıncı soruya verilen cevapları incelemek gerekmektedir.

Tüketici talebinin amacını öğrenmek üzere katılımcılara sorulan altıncı soruda farklı değerlendirmeler gözlenmektedir. 10 katılımcıdan 5'i tüketim amaçlı, 4'ü yatırım amaçlı, 1 katılımcı ise her ikisinde de talebin olduğunu söylemiştir. Tüketicinin tüketim amaçlı konut talebinde bulunduğunu ifade eden katılımcıların cevapları aşağıdaki gibidir:

Müteahhit Ş.A.K. *“Tüketiciler genellikle tüketim amaçlı konut alıyorlar. Yatırım amaçlı konut talebinde bulunanların sayısı çok azdır.”* şeklinde görüşlerini ifade ederken Müteahhit K.K. bu soruya *“Tüketim amaçlı talepte daha çok bulunuyorlar. Rize'de yatırım amaçlı alınabilecek kaliteli daire sayısı çok az.”* şeklinde yorum getirmiştir. Tüketicinin tüketim amaçlı talepte bulunduğunu

söyleyen Mühendis S.C.O. *“Rize şartlarında konut fiyatlarının yüksek olması tüketiciyi yatırım amaçlı konut talebinde bulunmaktan uzaklaştırmıştır.”* şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir. Aynı düşüncüyü Mimar A.D. şu şekilde desteklemiştir: *“Konut sektörü yatırım amaçlı olmaktan çıkmıştır. Ağırlıklı olarak tüketiciler tüketim amaçlı talepte bulunuyorlar.”* Mühendis M.U. ise *“Genellikle inşaat aşamasında daha uygun fiyatlardan yatırım amaçlı konut talebinde bulunduğu ancak tüketim amaçlı konut talebinin daha fazla olduğunu”* dile getirmiştir.

Rize'de konut sektörünün durumuna bakılarak katılımcıların yaptıkları yorumlarda insanların bütçeleri yettiğinde ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri şekilde tüketim amaçlı bir ev alma düşüncesinde olduklarını söylemek mümkündür. Ancak 4 katılımcıda tüketicinin yatırım amaçlı konut talebinde bulduklarını söylemiştir.

Yatırım amaçlı konut talebiyle ilgili olarak Mühendis B.K. *“Gelir düzeyi ortanın üstünde ya da yüksek olan insanlar yatırım amaçlı daire satın alıyorlar.”* şeklinde yorumda bulunurken Müteahhit R.Y ve Şehir Planlamacısı İ.H.S. tüketicinin daha çok yatırım amaçlı talepte bulunduğunu dile getirmişlerdir. Müteahhitlerden S.T. Rize'de daha çok yatırım amaçlı talep olduğunu dile getirirken *“Tüketicilerin %30,35'i tüketim amaçlı konut talebinde bulunuyorsa geri kalan kısmı yatırım amaçlı talepte bulunmaktadır.”* şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir. Hem tüketim hem yatırım amaçlı olarak konut talebinin olduğunu söyleyen Müteahhit R.Ç. ise *“Bir kısım tüketici yatırım amaçlı bir kısım tüketici ise ihtiyaçtan dolayı konut alıyor.”* şeklinde yorum yapmıştır.

Görüldüğü gibi görüşme yapılan kişiler arasında konut talebinin amacına dair kesin bir fikir birliği yoktur. Kimisine göre yatırım amaçlı konut talebi kimisine göre ise tüketim amaçlı konut talebi daha fazladır. Genel olarak şunu ifade etmek gerekirse, gelir düzeylerine göre tüketicinin talep şekli değişmektedir.

Tüketici talebini etkileyen faktörleri öğrenmek amacıyla katılımcılara sorulan yedinci soruya verilen cevaplar aşağıdaki gibidir. Yapılan görüşmelerde tüketicinin gelirine göre tercihlerinin değiştiği ve manzara, kalite vb. faktörlerinde konut tercihlerinde önemli olduğu belirtilmiştir.

Müteahhitler bazında değerlendirme yapıldığında Ş.A.K. “Tüketici tercihlerinde başta şehir merkezine, hastanelere ve okullara yakın olma gibi faktörler etkili oluyor. Diğer türlü kendi imkânları ölçüsünde özellikle sahil bandında lüks konut tüketimi içerisinde olanlarda var.” şeklinde görüşünü dile getirirken R.Ç. “Rize’de manzara çok göz önüne alınıyor. Merkeze yakınlık, ulaşım kolaylığı ve iş yerine yakınlık da talepte etkilidir. Şöyle ki hastane yakınlarında yaptığımız bir binanın çoğu dairesini orda çalışan insanlara sattık. Yakınlık bu yüzden önemli bir etkidir.” şeklinde değerlendirme yapmıştır. Fiyatların önemli olduğunu dile getiren Müteahhit R.Y. “Rizeliler maliyetleri bilmedikleri için fiyatlar yüksek gelebiliyor, bu bakımdan sıkıntı yaşıyoruz. Ancak büyük şehirlerden gelen insanlar demir, çimento gibi fiyatlara daha hâkim olduklarından Rize’de ki fiyatlar o kadar yüksek gelmiyor. Konut satın alırken ilk önce binanın dış cephesine bakıyorlar eğer beğenirlerse binaya giriş yapıyorlar. Ardından daire ve bina girişleri güzelse daireye sıcak bakıyorlar. Ancak her şey dairenin fiyatında bitiyor. En önemli belirleyici etken dairenin fiyatıdır.” şeklinde görüşlerini ifade etmiştir. Bu görüşü destekler nitelikte açıklama yapan Müteahhit K.K. “Birinci etken fiyat; tüketicinin bütçesi yeterli mi? İkinci etken konum, üçüncü etken ise kalite. Tüketici gelirine göre konut talebinde bulunduğu için yakınlık, ulaşım kolaylığı gibi etkenler ikinci planda kalıyor.” derken Müteahhit S.T. ise “Manzara, kalite, metre kare ikinci planda kalıyor. Tüketici daha çok konut fiyatlarıyla ilgileniyor.” şeklinde yorumda bulunmuştur.

İnşaat mühendisleri de müteahhitlerle aynı fikirde olup şu şekilde görüşlerini ifade etmişlerdir: S.C.O. “Yüksek gelir grubuna sahip olanlar için daha çok manzara, muhitin gelişmişlik düzeyi önemli bir unsurdur. Orta gelirli aileler için merkezilik, ulaşım kolaylığı, alt gelir grubuna sahip olan aileler için ise konuttaki fiyatın uygunluğu konuta olan talepte etkili olmaktadır.” derken aynı yorumda bulunan Mühendis B.K. ise “İnsanlar en çok bütçesine bakıyor, iş yerlerine yakınlık, sosyal donatılar ve manzara ikinci planda kalıyor.” şeklinde görüşlerini belirtmiştir. M.U. ise konut tercihinine yönelik değerlendirmesinde şehir hayatından uzaklaşmak isteyenlerin de olduğuna dikkat çekerek “Koşullar değişken olabiliyor. Mesela gürültüden uzakta yaşamak isteyenlerin tercihleri farklılık gösterebiliyor.” şeklinde yorumda bulunmuştur. İnşaat mühendisleri için

tüketicinin gelir seviyeleri konut talebine yönelik tercihleri etkilemektedir. Bu durumu destekler nitelikte cevap veren Şehir Planlamacısı İ.H.S. *“Ekonomik düzey konut alımında belirleyici oluyor. Ekonomik düzeyi iyi olan kişiler konsept projeleri ve sosyal alanı geniş olan projeleri değerlendiriyorlar. Merkeze yakın olma talebinde bulunan kesim daha çok memurlardır.”* şeklinde düşüncelerini ifade ederken Mimar A.D. bölgesel etkenlere de değinerek farklı bir yaklaşımda bulunmuştur: *“Rize’de manzara önemli bir unsur. Bölgesel etkenlerde talepte belirleyici bir rol oynuyor. Örneğin Fener Mahallesinde oturan Gülbahar Mahallesine taşınmak istemiyor. Gülbaharda oturan için de durum aynı. Alışılmış bölgelerden çıkmak istemiyorlar.”*

Görüldüğü üzere katılımcılar tarafından genel olarak tüketicinin bütçesine göre konut tercihlerinde farklılıklar meydana geldiği dile getirilmiştir. Konutun kalitesi, manzara, sağlık imkânlarına yakınlık gibi unsurların konut tercihinde ikinci planda kaldığını söylemek mümkündür. Konut satın alımında konutun fiyatı her şeyden önemlidir. Rize’de konut fiyatlarına ilişkin daha geniş kapsamlı bilgiler elde etmek amacıyla bir sonraki bölüm değerlendirilecektir.

4.2.2. Rize’de Konut Fiyatlarına Dair Değerlendirme

Çalışmanın amaçlarından biri olan Rize’deki yüksek konut fiyatları hakkında bilgi edinmek amacıyla katılımcılara sorulan son üç soruya verilen yanıtlar bu bölümde değerlendirilmektedir.

Rize’de yüksek konut fiyatlarını etkileyen faktörleri değerlendirmek amacıyla katılımcılara sorulan sekizinci soruya verilen cevaplar aşağıdaki gibidir. Genel olarak Rize’de tüketicinin yüksek konut fiyatlarıyla karşı karşıya kalması bu durumun nedenlerinin araştırılmasında etkili olmuştur. Bu kapsamda katılımcılara yüksek konut fiyatlarına neden olan etkenleri değerlendirmeleri açısından sorular sorulmuştur.

Müteahhit Ş.A.K. konut fiyatlarında etkili olan en önemli faktörün Rize’nin arazi yapısından kaynaklı olduğunu belirterek bu durumun maliyetleri arttırarak konut fiyatlarına yansıdığını dile getirmiştir. Bunun yanı sıra Ş.A.K. *“Coğrafi yapı koşullarının olumsuz olması imalatta maliyet artışlarına neden oluyor. Bölgenin çalışan sayısı çok az; bu anlamda çalışan kalifiye işçi sayısının*

düşüklüğü ciddi maliyet artışlarını gündeme getiriyor. Çünkü iş gücü çok pahalı dolayısıyla bunların getirmiş olduğu olumsuzluk konut fiyatlarını olumsuz etkiliyor.” şeklinde görüşlerini ifade etmiştir. Aynı fikirde olan Müteahhit R.Y. “Bölgenin arsa üretememesi ve arsaların da çok maliyetli olması fiyatların yüksek olmasına neden olmaktadır.” şeklinde yorumda bulunmuştur. Müteahhit K.K. ise “Kaliteli arsaların fiyatları çok yüksek olduğu için kısıtlı olan kaliteli arsalar konut fiyatlarını arttırıyor.” şeklinde görüşlerini ifade ederken, Müteahhit S.T. “Rize Türkiye'nin en ücra noktası olduğundan malların gelmesi daha maliyetlidir. Arazinin kıt olması, sarp ve yamaçlı olması imalatta maliyetleri arttırarak konut fiyatlarını yükseltiyor.” diyerek diğer yorumları destekleyici nitelikte görüşlerini ifade etmiştir. Farklı bir yorumda bulunan Müteahhit R.Ç. “Turizm, havaalanı vb. etkenler konut fiyatlarında etkili olmaktadır. Mesela Trabzon'daki döviz hareketliliği yabancı turistlerden kaynaklı olmakla birlikte konut fiyatlarında etkilidir. Müşteri portföyleriyle alakalı olarak fiyatlarda azalabilir, artabilir. Şöyle ki Rize'nin bir ilçesinde yapmış olduğunuz binanın maliyeti ile Rize'de yapılan binanın maliyeti aynı olabilir. Ancak fiyat karşılaştırması yaptığımızda Rize'de müşteri portföyü daha geniş yelpazeden oluştuğu için fiyatlar ilçeye göre artıyor olabilir.” şeklinde görüşlerini dile getirerek, fiyatlarda turizmin ve müşteri portföyünün de etkili olabileceğini belirtmiştir.

İnşaat mühendisi S.C.O. “Yeni yatırımlarla birlikte ulaşımın geliştirilmesi, şehirde açılacak olan AVM, havaalanı, oteller gibi etkenler fiyatlarda etkilidir. Arzın talebi karşılamaması fiyatlarda etkili olabilir.” diyerek Rize’de konut fiyat artışlarına dair görüşlerini ifade etmiştir. Mühendis M.U. ise müteahhitlerle aynı fikirde olup “Arsa fiyatları yüksek. Bu durum konut fiyatlarına yansıyor.” şeklinde görüşlerini dile getirmiştir.

Mühendislerden B.K. ise “Merkezde inşaat yapılacak arsalar gittikçe azalıyor. Bu nedenle arsa sahipleri fiyatları yükseltiyor. Müteahhitler arasındaki rekabet de arttığı için mal sahipleri istedikleri fiyatı verecek müteahhit bulabiliyorlar. Tabi Rize’de eğimli arazi ve yumuşak topraklı arsalar bol olduğu için arsalarda ‘fore kazık’¹⁰, zemin güçlendirme gibi maliyetler ortaya çıkıyor.

¹⁰ Fore Kazık: Sağlam olmayan zeminlerde ve derin temel uygulamalarında kullanılır. Yer altı su seviyesinin yüksek olduğu durumlarda, inşaat ve çevre güvenliği için temelin belirli bir derinliğin altına girmesi durumlarında bu sistem uygulanır (Anonim, 2013).

Yine ham maddeye uzak bir şehir olduğumuzdan malzemeleri pahalı almamız fiyatlara yansıyor. Kalıplaşmış yapı kalitesinin dışına birazcık çıkan müteahhit yapılarına lüks damgası vurup en yüksek fiyatlardan alıcı arayışına girebiliyorlar.” şeklinde görüşlerini belirterek müteahhitler arasındaki rekabete ve lüks konutların piyasadaki diğer konutlarında fiyatlarını etkilediğine değinmiştir.

Şehir planlamacısı İ.H.S. “Arsa fiyatları çok yüksek bu da konut fiyatlarına etki ediyor. Bence mal sahibi ve müteahhitler kabahatli. Rize’de müteahhitlik ikinci meslek gibi, herkesin bu işi yapmasına gerek yok.” şeklinde yorum getirerek müteahhit fazlalığından oluşacak olan sıkıntıyı dile getirmiştir.

Mimar A.D. “Arsalar maliyetli olduğu için fiyatları etkiliyor. Diğer yandan Rize’de üretkenlik yok, her şey dışarıdan geldiği için maliyetler olumsuz etkileniyor. İnşaat maliyetlerini gelirler karşılamıyor.” diyerek fiyatların yüksek olmasının nedenlerini açıklamaya çalışmıştır.

Kısacası yapılan görüşmelerden elde edilen sonuçlara göre Rize’de konut fiyatlarının yüksek olmasının en önemli nedeni; arsanın kıt olması ve bunun yanı sıra arsa yapısının sarp ve yamaçlı olmasıdır. Arazi yapısına ilişkin bu etmenler maliyetleri arttırarak fiyatların yüksek olmasında etkin rol oynamaktadır. Konut fiyatlarının yüksek olmasının bir diğer nedeni ise inşaat malzemelerinin il dışından gelmesinin maliyetleri etkiliyor oluşudur. Aynı zamanda Rize’de kalifiye işçi yetersizliği, il dışından mevsimlik göçmen işçilerin inşaatlarda çalışmasına neden olarak ekstra bir masrafı oluşturmakta bu da fiyatlara yansımaktadır. Tüm bunlar konut arzı ve talebini etkileyerek yüksek konut fiyatlarına neden olmaktadır. Katılımcılardan bazıları ise yeni yapılan AVM, havaalanı gibi faktörlerinde fiyatlar üzerinde etkili olduğunu söylemiştir. Fiyatlar üzerinde piyasadaki faiz oranlarının da etkili olduğunu ifade eden katılımcılara bir sonraki soruda bu durumun konut sektörüne etkileri sorulmuştur.

Faizlerdeki değişikliğin fiyatlardaki ve piyasadaki etkisini değerlendirmek amacıyla katılımcılara sorulan dokuzuncu soruya verilen yanıtlar aşağıda değerlendirilmiştir.

Konut fiyatlarındaki artışın arz ve talep dengesizliğinden kaynaklandığını ifade eden müteahhitlerden biri olan Ş.A.K. “Fiyatlardaki dalgalanmaya etki eden unsurlardan bir tanesi bölgenin arsa arazi üretemeyişidir. Bölgede arsa

fiyatlarının çok pahalı olması faizlerin etkisinden kaynaklanıyor. Konut kredi faizlerindeki yüksek oran satışları ciddi oranda etkiliyor. Faizlerin %1'in altına çekilmesi ya da daha da indirilmesi konut satışlarına ciddi etki yapacaktır. Yüksek faiz oranları olumsuz anlamda sadece konut satışlarını değil tüm ekonomiyi etkiliyor.” şeklinde düşüncelerini ifade ederken bu yorumu destekler nitelikte bir diğer cevap ise Müteahhit R.Ç.'den gelmiştir. R.Ç. *“Dalgalanmalar arz taleple alakalıdır. Buna etken olanlardan biri de faizlerdeki hareketlilikdir. Faizlerin yükselmesiyle beraber insanların kredi kullanımları azalmaktadır.”* şeklinde görüşlerini belirtmiştir. Müteahhit R.Y. ise *“Yüksek faiz koşullarında piyasada durgunluk yaşanmaktadır. Tüketicie elimizden geldiğince kolaylık göstermekteyiz.”* şeklinde yorum getirirken Müteahhit S.T. emtia fiyatlarına değinerek *“Konut fiyatlarındaki artışa faizlerin etkisinin yanı sıra son zamanlarda inşaat sektöründeki emtia fiyatlarındaki artış da etkili olmaktadır. Bu da fiyatlara yansıyor konut satışlarını etkiliyor.”* şeklinde değerlendirmede bulunmuştur. Rize'de müteahhitlerinde konut fiyatlarında belirleyici rol üstlendiklerini dile getiren Müteahhit K.K. *“Müteahhidin mantalitesinde konut fiyatları etkileniyor. Rize'de müteahhitlerin büyük bölümü yap-satçı değil sat-yapçı. Kaliteden taviz vererek inşaat yapıyorlar. Müteahhit hakkı olmadığı halde yüksek fiyat isteyerek konut fiyatlarını etkiliyor. Alışılmış piyasa koşullarında yüksek faizlerde kredi kullanımı az olduğu için konut satışlarında azalma görülmektedir.”* şeklinde farklı bir açıdan yorum yapmıştır.

Mühendislerden S.C.O. *“Fiyatların yükselmesinde faizlerin etkisi büyüktür. Kimse yüksek faiz koşullarında kredi çekerek konut almak istemez. Bu nedenle faizlerin yüksek olduğu zamanlarda konut satışlarında azalma görülmektedir.”* şeklinde bir değerlendirmede bulunarak Rize'de yüksek faiz koşullarının kredi kullanımını azalttığını belirterek bu durumun konut satışlarını olumsuz etkilediğini dile getirmiştir. Konut satın almak isteyen tüketicinin kredi kullanmak zorunda kaldığını dile getiren Mühendis B.K. *“Faizlerin yükselmesi konut sektörünü etkiliyor. Sonuçta artık insanlar kredi çekmeden ev almakta zorlanıyorlar, hatta birikmiş parası olan bile kredi çekiyor. Yüksek faizlerde kredi kullanımı azalmaktadır. Bu da konut piyasasına olumsuz yansımaya sebep olacaktır.”* şeklinde görüşlerini ifade etmiştir. Mühendis M.U. ise yüksek faiz koşullarında konut

satmak için öneri sunmakla birlikte “Döviz kuru dalgalanmaları inşaat maliyetlerini dolayısıyla da konut fiyatlarını etkiliyor. Faizlerin yükselmesi de keza sektörü olumsuz etkiliyor. Yüksek faizin yüksek vade sayısı ile kısmen üstünün örtülebileceğini düşünüyorum fakat herkes bu yola başvurmuyor.” şeklinde bir değerlendirmede bulunmuştur.

Şehir Planlamacısı İ.H.S. faizler düşmediği sürece müteahhidin ve tüketicinin sıkıntı yaşayacağını dile getirerek düşüncelerini şu şekilde belirtmiştir: “Faizlerin 1,35 seviyelerinde kimse konut satın almaz. Böyle durumlarda konut satışları azalmaktadır. Müteahhitler maliyetleri azaltma yoluna giderek fiyatlarda etkili olabilir. Ancak faizler 1'in altına düşmediği sürece konut sektörü doğru işlemez ama bu da imkânsız.” Mimar A.D. ise “Rize piyasasında faizlerdeki yükselme konut kredisi kullanımını azaltarak konut satışlarını etkiliyor.” şeklinde yorum yapmıştır. Bu yorumlara bakıldığında yapılan görüşmelerde ortak bir düşüncenin oluştuğunu görülmektedir.

Genel olarak konut fiyatlarındaki artışların arz ve talep dengesizliğinden kaynaklı olduğunu dile getiren katılımcılar yüksek faizlerin konut sektörünü olumsuz etkilediğini dile getirmişlerdir. Rize'de konut arzı talebin üzerinde seyrettiği için bu durumun konut fiyatlarını düşürmesi beklenir. Ancak Rize'de böyle bir durum söz konusu değildir. Ayrıca katılımcılar döviz kurunda meydana gelen değişikliklerin maliyetlerde etkili olup konut fiyatlarına yansıdığını da belirtmişlerdir. Katılımcılar faizlerdeki değişikliğin arsa ve inşaat malzeme fiyatlarına yansyarak konut fiyatlarında artışlara neden olduğunu ifade etmişlerdir. Katılımcılar, konut fiyatlarındaki artışta etkin rol oynayan faiz oranlarının üretici ve tüketici açısından sıkıntılar oluşturduğuna da değinmişlerdir. Aynı zamanda katılımcılar yüksek faizlerde konut kredisi kullanımının azaldığını ve bu nedenle konut satışlarında da düşmeler görüldüğünü dile getirmişlerdir.

Konut kredisi kullanımını ve satış şekline yönelik bir değerlendirmede bulunmak için katılımcılara sorulan onuncu soruya verilen cevaplar aşağıdaki gibidir.

Faizlerin yüksek olduğu piyasalarda kredi kullanımının düştüğünü ifade eden Müteahhit Ş.A.K. böyle durumlarda taksitlendirme yöntemiyle konut satışlarının gerçekleştiğini dile getirmiştir. Ş.A.K. “Yüksek faiz koşullarında kendi

karımızdan fedakârlık yapıp müşterinin önüne çeşitli alternatifler koyuyoruz. Bankaya kredi kullandırmadan kendi imkânlarımızla vade sağlıyoruz. Diğer bir alternatif yol ise takas usulüyle konut alıcılarının eski konutlarını alıp kendilerine yeni konut sağlıyoruz. İpotekli daireler Rize'de pek fazla satılmaz. Daha çok ilk el konut satışı gerçekleşiyor. İnsanlar imkânlar ölçüsünde bankalardan kredi kullanarak konut satın alıyorlar.” şeklinde bir yorumda bulunmuştur. Taksitlendirme yöntemiyle konut satışını gerçekleştiren bir diğer müteahhit ise R.Y. düşüncelerini şu şekilde dile getirmiştir: “Rize'de %80 civarında konut kredisi kullanımı söz konusudur. Kredi almadıklarında elden taksitlendirme yapıyoruz. Şöyle ki konut fiyatının belli miktarını peşin alıp kalan kısmı elden taksitlendirme yaparak vadeli satış yöntemiyle satışlarımızı gerçekleştirmekteyiz. Diğer türlü ipotekli satış yapmıyoruz, ücreti ödemedен tapu vermiyoruz.” Müteahhit K.K. ise “Kaliteli müşteriye krediye yönlendirme taraftarı değiliz. Bir kısım peşin geri kalanı ise elden taksitlendirme yaparak satış gerçekleştiriyoruz. Yüksek faiz koşullarında konut kredisi kullanımı düşük olduğu için bu şekilde satış gerçekleştirmeye çalışıyoruz.” şeklinde açıklama yapmıştır.

Son zamanlarda konut kredi kullanımının azaldığını dile getiren müteahhitlerden R.Ç. “Son aylarda faizlerin yükselmesiyle birlikte kredi kullanımı azalmıştır. Böyle durumlarda elden taksitlendirme imkânı sağlayarak konut alımının daha kolay bir süreçte gerçekleşmesini sağlıyoruz.” şeklinde yorumda bulunurken bu düşünceleri destekleyen açıklamalarda bulunan Müteahhit S.T. “Rize'de konut kredisi kullanımı yüksek faiz koşullarında azaldı. Güven endekslisi olarak tüketici peşinat verme kaydıyla konut ihtiyacını karşılıyor. Topraktan daire satışı olduğu zaman vade farksız ödeme kolaylığı sağlanıyor. Biten dairelerde ise peşinat geri kalan kısım için kredi kullanıyoruz, açık hesap uygulamıyoruz. Genellikle Rize'de ilk el konut satışları olmaktadır.” şeklinde bir yorumda bulunurken topraktan girme yöntemiyle daha çok satış yaptıklarını dile getirmiştir.

İnşaat halindeki binalarda kredi sıkıntısının olduğunu dile getiren Şehir Planlamacısı İ.H.S. “Yüksek faiz koşullarında topraktan satış yönteminde müteahhitler belli bir peşinat oranı alıp inşaat bitinceye kadar ödeme planı veriyor. Bitmiş dairelerde konut kredisi gibi yöntemler kullanarak satış gerçekleşmektedir. İnşaat halindeki binalarda ise kredi kullanımı Rize'de

düşüktür. Büyükşehirlerde kredi kullanımının, bankalarla finansman anlaşmasından dolayı yüksek olduğunu söyleyebiliriz.” şeklinde farklı bir yaklaşımda bulunmuştur.

Müteahhitlerle aynı düşünceleri dile getiren Mühendis M.U. yüksek faizlerde konut kredisi kullanımının azaldığını belirterek konut satış işlemlerinin *“Konut fiyatının bir miktarını peşin alıp geri kalan kısmı için kredi kullanıyoruz.”* şeklinde olduğunu dile getirmiştir. Mühendis S.C.O. *“Rize’de faizlerin yüksek olması konut kredisi kullanımını düşürmektedir. Tüketici müteahhitlerden kat karşılığında konut alarak ihtiyacını karşılamaktadır. Daha çok topraktan girerek konut satın alımı gerçekleşiyor. Şöyle ki, tüketici bir miktar peşin geri kalan kısmı da taksitlendirerek (elden ya da kredi taksiti) konuta talepte bulunmaktadır.”* şeklinde görüşlerini ifade ederken mühendislerden B.K. *“Rize’de genelde insanlar 2 yolla daire alıyorlar. Birincisi kredi çekerek ikincisi topraktan girme yöntemiyle. Toprakta girmek için, daha inşaatın başında müteahhitle anlaşılıyorlar. Belli bir oranda, mesela %40 peşin geri kalanı 2-3 taksitte ödemek koşuluyla konut satışı gerçekleşmektedir.”* demiştir. B.K. konut satış yöntemlerinin yanı sıra kentsel dönüşümün oluşturduğu sıkıntıya da değinerek *“Günümüzde kentsel dönüşüm adı altında kentsel taşıma hareketi var. Kendi evlerinde yaşayan insanlara kamulaştırma bedeli adı altında çok düşük bedeller ödeniyor ve evlerinden çıkartılıyor. Bu bedel yeni bir ev satın almak için çok az bir miktarı karşılıyor. Tüketici geri kalan konut fiyatını ödeyebilmek için mecburen krediye başvuruyor.”* şeklinde düşüncelerini belirtmiştir. Mimar A.D. ise konut kredilerinde faiz oranlarının etkisinin çok büyük olduğunu belirterek, *“Faizler düşmediği sürece dar boğazdan çıkamayız. Her koşulda tüketici konut satın alırken konut kredisi kullanmaya devam edecektir.”* şeklinde bir değerlendirmede bulunmuştur.

Genel olarak bakıldığında piyasa koşullarında faizlerin yüksek olması konut kredisi kullanımını azaltmaktadır. Yapılan görüşmelerden elde edilen sonuçlara göre kredi kullanımı faizlerin düşük olduğu durumlarda daha yaygındır. Tüketici genellikle ilk el konut satın alırken kredi kullanarak ya da elden taksitlendirme imkânıyla konut alımını gerçekleştirmektedir. Ayrıca katılımcılar topraktan girme yöntemiyle de konut satışlarının gerçekleştiğini dile

getirmişlerdir. Katılımcılar ipotekli konut satışlarının ise yaygın olmadığını belirtmişlerdir. Katılımcılara sorulan 10 soruya verilen cevaplara bu bölümde değinilmiştir. Rize'de konut talebi, arzı ve yüksek konut fiyatları hakkında katılımcılardan elde edilen bilgiler bu bölümde incelenmiştir. Tüm bu görüşmelerden elde edilen sonuca bir sonraki bölümde değinilecektir.

4.3. GENEL BİR DEĞERLENDİRME

Çalışmada ilk olarak Rize'de konut sektörünün ekonomiye olan katkısı ve bireylerin konut talepleri ve arzları değerlendirilmiştir. İkinci olarak Rize'de yüksek konut fiyatlarının nedeni araştırılmıştır. Bu doğrultuda katılımcılarla yapılan araştırmalardan elde edilen sonuçlar şu şekildedir:

Saha araştırmasında katılımcılarla yapılan görüşmeler sonucunda Rize ekonomisinde konut sektörünün etkili olduğu görülmektedir. Katılımcılar Rize'de başlıca geçim kaynağının çay sektörü olduğunu belirtirken konut sektörünü ikinci sırada değerlendirmektedirler. Katılımcılar Rize'de müteahhitliğin çok yaygın bir meslek olduğunu belirtirken bunun piyasaya olumsuz etkilerinden de bahsetmişlerdir. Yeterli birikime sahip olmayanların sektöre girerek konut fazlalığı oluşturması Rize'ye mimari açıdan zarar vermektedir. Bu bağlamda katılımcılar Rize'nin beton yığına dönüştüğünü ifade etmişlerdir. Konut sektörünün olumsuz etkilerinin yanı sıra olumlu etkilerinden de bahseden katılımcılar, sektörün diğer sektörleri de etkileyerek ekonomiye katkıda bulunduğunu belirtmişlerdir.

Sektörün bölge ekonomisi açısından kolaylıklarından ziyade zorluklarının daha fazla olduğunu dile getiren katılımcılar başlıca sorun olarak arazi koşullarının engebeli olmasından dolayı maliyetlerin çok yüksek olduğunu dile getirmişlerdir. Katılımcılar aynı zamanda kalifiye işçi yetersizliğini bir diğer sıkıntı olarak değerlendirmektedirler. Arsaların çok sayıda malikinin bulunması, inşaat malzemelerinin maliyetli olması, imar üzerindeki ve resmiyet sürecindeki sıkıntılarda katılımcıların konut sektöründe karşılaştıkları problemler arasındadır. Bu problemler konut arzı üzerinden konut maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Tüm bu sıkıntılara rağmen konut üretiminin devam ettiğini dile getiren katılımcılara konut ihtiyacına yönelik sorulan soruda farklı cevaplar elde

edilmiştir. Katılımcılarla yapılan görüşmelerin çoğunda konuta ihtiyacın olmadığını ve konut yapılırken talebin göz ardı edildiğini dile getirmişlerdir. Aynı zamanda üretim fazlalığından bahseden katılımcılar üreticiler ile tüketiciler açısından bu durumun birçok sıkıntıya neden olduğunu belirtmişlerdir. Yapılan görüşmede Rize'de konuta ihtiyacın olduğunu az sayıda kişi ifade ederken katılımcılar bunu köyden kente göçün artmasıyla açıklamışlardır.

Konutta üretim fazlalığının olduğunu dile getiren katılımcılara tüketicinin hangi tür konutlara yöneldiğine dair soru sorulmuştur. Tüketici konut tercihlerinin son yıllarda lüks konut projelerine doğru kaydığını dile getiren katılımcılar sosyal donatılara sahip projelerin daha çok talep edildiğini belirtmişlerdir. Ancak arazi şartlarından dolayı geniş kapsamlı site projeleri oluşturulamamaktadır. Bu durum Rize'de ufak ölçekli projelerin daha fazla olmasına neden olmaktadır. Katılımcılar tüketicinin gelir seviyelerine göre taleplerinde farklılıklar meydana geldiğini dile getirirken tüketicinin bütçesine göre hareket ettiğini belirtmişlerdir. Rize'de tüketici tercihlerinin kiralık dairelerden ziyade satılık daireye yönelik olduğuna dikkat çeken katılımcılar başka illerden göç eden öğrenci, memur gibi toplumsal kesimlerin kiralık daireye yöneldiğini belirtmişlerdir. Tüketicilerin yatırım ve tüketim amaçlı konut talebi üzerindeki tercihlerini değerlendirmek amacıyla katılımcılara sorulan sorulardan elde edilen bilgilerde farklı düşünceler ortaya atılmıştır. Kesin bir fikir birliği olmamasına rağmen katılımcılar tüketicilerin daha çok tüketim amaçlı konut talebinde bulduklarını ifade etmişlerdir. Bunun aksine yatırım amaçlı konut talebinin daha fazla olduğunu belirten katılımcılara göre ise gelir düzeyleri orta ve yüksek olan kesim yatırım amaçlı konut talebinde bulunmaktadır. Kısacası katılımcılar gelir düzeylerine göre talep şeklinin değiştiğine vurgu yapmışlardır. Katılımcılara tüketici talebini etkileyen faktörler sorulduğunda ilk olarak konutun fiyatının belirleyici olduğu dile getirilirken projenin kalitesi, manzara, sağlık olanaklarına yakın olma gibi etkenlerin ikinci planda kaldığını söylemişlerdir. Görüldüğü üzere tüketicinin bütçesi konuta olan talepte farklılıklar yaratabiliyor. Bu bakımdan tüketici tercihlerinin fiyatlara göre değişiklik yaptığını söylemek mümkündür.

Rize'de konut sektöründe karşılaşılan en büyük sıkıntı son yıllarda hızlı fiyat artışlarının yüksek konut fiyatlarına neden olmasıdır. Saha araştırmasının

ikinci bölümünde yüksek konut fiyatlarında etkili olan faktörler araştırılmıştır. Bunun sonucunda katılımcılardan elde edilen bilgiler doğrultusunda Rize'de konut fiyatlarının yüksek olmasının nedenlerini şu şekilde sıralamak mümkündür; arsa kıtlığının olması, arsa yapısının maliyetli olması, kalifiye işçi yetersizliğinin neden olduğu yüksek maliyetler, inşaat malzemelerinin dışarıdan gelmesi gibi faktörler konut arzı üzerinden maliyetleri arttırarak fiyatlara etki edip yüksek konut fiyatlarına neden olmaktadır. Katılımcılar son zamanlarda turizmin gelişmesi, havaalanı, AVM inşaatı gibi faktörlerinde konut fiyatlarında etkili olduğunu dile getirmişlerdir. Aynı zamanda faizlerdeki hareketliliğin maliyetleri etkileyerek konut fiyatlarını arttırdığı katılımcılar tarafından belirtilmiştir. Nitekim daha önceki bölümlerde görüldüğü üzere Zingat Emlak Sitesinden (2018) elde edilen bilgiler, Rize'de son 3 yılda konut satış fiyatları %42 gibi oldukça yüksek bir artış gösterdiğine işaret etmektedir. Fiyat artışlarında etkili olan faiz oranları üzerine de katılımcılara sorular sorulmuştur. Faizlerdeki değişikliğin konut fiyatlarına ve piyasaya etkileri hakkında sorulan sorulara verilen cevaplara değinmek gerekirse eğer; katılımcılar konut fiyatlarındaki artışın arz ve talep dengesizliğinden kaynaklandığını ifade etmişlerdir. Rize'de arz talebin üzerinde gerçekleştiği için bu durumun konut fiyatlarını düşürmesi beklenir. Ancak Rize'de böyle bir durum söz konusu değildir. Yüksek faizler konut sektörünü aynı zamanda piyasadaki bütün sektörleri de olumsuz etkilemektedir. Katılımcılar inşaat malzeme fiyatlarının yüksek olmasının ve arsa fiyatlarının pahalı olmasının faizlerin etkisinden kaynaklandığını dile getirmişlerdir. Bu da konut fiyatlarında artışa neden olmaktadır. Katılımcılar yüksek faizlerde konut kredisi kullanımının ve konut satışlarının azaldığını dile getirmişlerdir. Konut kredisi kullanımı ve konutların satış şeklini değerlendirmek amacıyla katılımcılara son bir soru sorularak görüşleri değerlendirilmiştir. Bu bağlamda katılımcılar yüksek faiz koşullarında konut kredisi kullanımının düştüğünü ifade etmişlerdir. Katılımcılar daha çok ilk el konut satışının olduğunu, ipotekli satışların ise az olduğunu dile getirmişlerdir. Kredi kullanımının düşük olduğu durumlarda elden satış yöntemiyle konut satışlarının gerçekleştiğini belirten katılımcılar, konut fiyatının belirli bir miktarını peşin alıp geri kalanını ise taksitlendirdiklerini ifade etmişlerdir. Katılımcılar aynı zamanda topraktan girme yöntemiyle de konut

satışının gerçekleştiğini belirtmişlerdir. Saha araştırmasında katılımcılara toplamda 10 adet soru sorulmuş olup bu bölümde katılımcıların sorulara verdikleri cevaplar detaylı şekilde incelenmiştir.



SONUÇ VE ÖNERİLER

2008 yılında meydana gelen küresel finansal kriz tüm dünyayı etkilediği gibi Türkiye ekonomisini de etkilemiştir. Temeli konut sektörüne dayanan krizin etkileri 2008 yılından sonra hissedilmeye başlanmıştır. Türkiye'de inşaat ve konut sektörü ülke ekonomisi açısından önem arz etmektedir. Bu yüzden sektörde meydana gelecek olan bir kriz diğer sektörler ve genel olarak ekonomi üzerinde olumsuz etkiler yaratacaktır. 2008 küresel finansal krizinin etkilerine de değinen bu çalışmanın birinci bölümünde Türkiye'de inşaat ve konut sektöründe son dönemde yaşanan gelişmeler incelenmiştir.

Sektörün 2008 ile 2017 yılları içerisindeki gelişimi değerlendirildiğinde 2008 yılında küresel mali krizin etkisiyle birlikte sektörün küçülme dönemine girmiş olduğu görülmüştür. 2008 yılında küçülmeye başlayan sektör 2010 yılından itibaren toparlanmaya başlamıştır. Ancak dünyada yaşanan ekonomik krizin ve siyasi istikrarsızlığın en yoğun hissedildiği 2012 yılında inşaat sektörü büyümesi tekrar yavaşlama dönemine girmiştir. Ekonomideki olumsuz gelişmelerden etkilenen sektör 2017 yılına kadar toparlanma süreci geçirmiştir. Çalışmada analiz edilen verilere göre 2008 yılından 2017 yılına kadar inşaat sektöründe %13,6 oranında büyüme gerçekleşirken GSYH'de %6,5 oranında büyüme gerçekleşmiştir. Dolayısıyla çalışmada bahsi geçen dokuz yılda inşaat sektöründeki büyümenin Türkiye'nin aynı dönemdeki GSYH büyümesinden fazla olduğunu söylemek mümkündür.

Ekonominin inşaat sektörüne dayalı büyümesi ekonomiye katkı sağlamaktadır; ancak inşaatla önem verilirken imalata dayalı yatırımların arka planda kalması cari açık ve istihdam üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Nitekim inşaat sektöründe istihdam incelendiğinde, kriz dönemlerinin istihdam üzerinde olumsuz etkiler yarattığı görülmektedir. 2008 ve 2012 yılları ekonominin durağanlaştığı dönemlerdir. Bu dönemlerde sektörde yaşanan olumsuz gelişmelere karşın alınan önlemler sayesinde sınırlı düzeyde de olsa sektörde istihdam artışı gerçekleşmiştir. 2012 yılından sonra toparlanmaya başlayan inşaat istihdamı 2016

yılından sonra tekrar düşme eğilimi gerçekleştirmiştir. Sektör büyümesine rağmen imalat yatırımlarına dayalı büyümemenin getirdiği handikaplar istihdam üzerinde etkili olup işsiz sayısının artmasına neden olmaktadır. Nitekim çalışmadan elde edilen sonuçlara göre 2008 ile 2017 yılları arasında inşaat sektörü istihdamı %3,6 oranında azalmıştır.

İnşaat sektöründe etkili olan maliyetler incelendiğinde ise 2010 ile 2017 yıllarında ortalama %14 oranında maliyet artışı gerçekleştiği görülmektedir. Bu artışta döviz fiyatları ve faiz oranlarındaki artışın etkili olduğunu söylemek mümkündür. Sektör her ne kadar krizlerden etkilense ve maliyetlerde artış da gözlense son yıllarda sektörde büyüme yaşanmıştır. 2012 ile 2017 yıllarında sektörde gerçekleşen üretim ile ciro endekslerine bakıldığında her ikisinde de artışlar meydana gelmiştir. Ne var ki aynı yıllarda güven endeksleri incelendiğinde sektörde yaşanan büyümeye karşın güven endeksinde pek fazla gelişme söz konusu olmamıştır.

Çalışmanın birinci bölümde inşaat sektörü içinde en büyük payı oluşturan konut sektörü ayrıca incelenmiştir. Bu kapsamda konut sektöründe satışlar, fiyatlar ve krediler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre Türkiye'de 2008 ile 2017 yılları arasında konut satışları artmıştır. Son yıllarda uygulanan kampanyalar ve getirilen teşviklerin etkisiyle birlikte konut satışları desteklenerek, 2017 yılında konut satışları 1 milyon 409 bin 314 adete ulaşmış ve böylelikle konut satışlarında yeni bir rekor yaşanmıştır.

Konut satışlarındaki bu hızlı artışta hükümetin konut sektöründe talebi teşvik etmek için aldığı tedbirler önemli rol oynamıştır. Örneğin, 2012 yılında getirilen "Mütekabiliyet Yasası" ile birlikte yabancılara konut satışları desteklenmiştir. Yabancılara uygulanan vergi muafiyetleri ve vatandaşlık izni gibi teşvikler konut satışlarının artmasına neden olmuştur. Nitekim 2017 yılında Türkiye genelinde yabancılara konut satışlarında %22'lik bir artış söz konusu olmuştur.

Konut fiyatları incelendiğinde ise 2010 yılından 2017 yılına kadar konut fiyatlarının yaklaşık 2,5 kat arttığı görülmüştür. Konut fiyatlarındaki artışın nedenleri incelendiğinde başta faiz oranı olmak üzere enflasyon, döviz kurunda

yaşanan değişiklikler, arsa ve üretim maliyetleri olmak üzere pek çok faktör Türkiye'de konut fiyatlarının artmasına neden olmaktadır.

Konut kredi kullanımı değerlendirildiğinde, faiz oranlarının kredi kullanımında etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Bilindiği gibi faizlerin yüksek olduğu durumlarda kredi kullanımı azalmakta, faizlerin düşük olduğu durumlarda ise kredi kullanımı artmaktadır. 2013 yılından 2017 yılına kadar konut kredisi kullanımı artmıştır. Konut kredilerinin GSYH'ye oranı değerlendirildiğinde ise 2013 ile 2017 yılları arasında bu oranın artmış olduğu görülmüştür.

Son yıllarda havaalanı projeleriyle bölgenin ekonomik düzeyde gelişmişliğinin artması ve yabancı yatırımcıların yoğun ilgisi Karadeniz Bölgesi'nin araştırılmasında etkili olmuştur. Bu bağlamda bölgede konut sektöründe meydana gelen gelişmeler çalışmanın ikinci kısmında değerlendirilmiştir.

İlk olarak Karadeniz Bölgesi'nde konut satışları incelendiğinde 2009 yılından 2017 yılına kadar toplam konut satışlarının yaklaşık 3 katına çıktığı gözlemlenmiştir. Son yıllarda bölgede en yüksek konut satışı Samsun'da gerçekleşirken en düşük konut satışı Çorum ilinde meydana gelmiştir. Tezin saha araştırması olan Rize'de konut satışlarına bakıldığında ise diğer illere göre çok fazla artış yaşanmadığı görülmektedir. Rize'de arsa ve üretim maliyetlerinin çok yüksek olması konut fiyatlarını arttırırken konut satışlarını olumsuz etkilemiştir.

Karadeniz Bölgesi'nde 2013 ile 2017 yılları arasında ipotekli konut satışlarının en yüksek gerçekleştiği iller Artvin ve Tokat iken en düşük ipotekli konut satışı Gümüşhane, Bayburt ve Trabzon'da görülmüştür. Saha araştırmasından elde edilen bilgilere göre Rize'de ipotekli konut satışları tercih edilmemektedir. Ancak TÜİK'ten (2018) elde edilen bilgilere göre Rize'de ipotekli konut satışları toplam satışların üçte birinden fazladır. İkinci el konut satışları incelendiğinde ise Karadeniz Bölgesi'nde en yüksek satış olan iller Artvin, Bolu ve Zonguldak iken en düşük ikinci el konut satışlarının gerçekleştiği iller Bayburt ve Kastamonu olmuştur. Saha araştırmasında katılımcılar Rize'de ilk el konut satışlarının daha fazla olduğunu söyleseler de resmi istatistikler bu ilde ikinci el konut satışlarının daha fazla olduğunu göstermektedir. Nitekim

çalışmadan elde edilen bilgilere göre Rize'de ikinci el konut satışları toplam satışların yarısını oluşturmaktadır.

Son yıllarda yabancıların gözdesi haline gelen Karadeniz Bölgesi'nde 2017 yılında yabancılara en fazla konut satışının yapıldığı iller Trabzon, Rize ve Giresun'dur. Ancak saha araştırmasında katılımcılardan elde edilen bilgiye göre Rize'de yabancılara yapılan konut satışları Trabzon'a göre yok denecek kadar azdır. Rize'de havaalanı olmayışı yabancı yatırımcının ilgisini azaltmaktadır. Şu anda yapım aşaması devam eden Rize-Artvin havaalanının bölge ekonomisine ve turizm sektörüne katkı sağlaması beklenmektedir.

Karadeniz Bölgesi'nde bazı şehirlerin büyükşehir olmasıyla birlikte sağlamış oldukları gelişmişlik düzeyleri, bölgede gerçekleşen projelerin bölgenin ekonomisine katkı sağlaması ve yabancıların bölgede konut piyasasında aktif rol oynaması konut satışlarında ve konut fiyatlarında etkili olmaktadır. 2010 ile 2017 yılları arasında konut fiyatları incelendiğinde, TCMB'nin bölge birimleri sınıflamasına göre Karadeniz Bölgesi'ndeki illeri kapsayan tüm alt bölge birimlerinde konut fiyatları yaklaşık iki katına çıkmıştır. En yüksek konut fiyat artışı TR A1 (Erzurum, Erzincan, Bayburt) alt bölgesinde gerçekleşirken en düşük konut fiyat artışı TR 83'de (Amasya, Samsun, Çorum, Tokat) gerçekleşmiştir. Çalışmada bölge birimleri sınıflamasında araştırma konusu olan Rize'yi de kapsayan TR 90 (Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon) grubu özellikle 2014 yılından sonra bu bölgede hızlı bir fiyat artışı gerçekleşmesi nedeniyle dikkat çekmektedir. Zingat Emlak Sitesinden (2018) elde edilen verilere göre saha araştırmasına konu olan Rize'de son üç yılda konut fiyatlarında %42 oranında oldukça yüksek bir artış yaşanırken kira artışı %27 oranında gerçekleşmiştir. Dolayısıyla konut fiyat artışı kira artışının oldukça üzerindedir. Saha araştırmasından elde edilen bulgulara göre bu durumun temel nedeni Rize'de tüketicilerin kiralık konut taleplerinin fazla olmaması, kültürel ve ekonomik koşullar nedeniyle ev sahipliğinin daha yaygın olmasıdır.

Bu çalışmada konut sektöründe etkili olan konut talebi ve arzı üzerindeki faktörler incelenmiş, daha sonra bu faktörlerin Rize ilindeki konut piyasasını açıklamaya ne denli yeterli olduğu değerlendirilmiştir. Tüketici konut talebinde ve arzında etkili olan faktörler üçüncü bölümde ele alınmıştır. Tüketici konut

talebinde birçok faktörün etkili olduğu görülmektedir. İlk olarak konut fiyatları ve maliyetler incelendiğinde, konut talebi ile bu iki değişken arasında negatif yönlü bir ilişki beklenmesine karşın yapılan araştırmalar ve çalışmadan elde edilen bilgiler sonucunda hem konut fiyatları hem de konut maliyetleri ile konut talebi arasında pozitif yönlü ilişki tespit edilmiştir. Birçok araştırmacı bu pozitif ilişkinin kısa dönemde geçerli olduğuna vurgu yapmıştır. Konutun güvenli yatırım aracı olması ve enflasyona karşı koruyucu bir araç olarak değerlendirilmesi konuta olan talebi arttırmaktadır. Saha araştırmasına konu olan Rize'de tüketici talebinde konut fiyatlarının etkili olduğu görülmüştür.

Konut talebinde etkili olan bir diğer faktör ise gelirdir. Gelir arttıkça konuta olan talep de artmaktadır. Ancak gelir dağılımı eşitsizliğinin konut talebiyle ilişkisi incelendiğinde bu iki değişken arasında negatif bir ilişki beklenmesine karşın pozitif ilişki görülmüştür. Saha araştırmasında katılımcılarla yapılan çalışmadan elde edilen bilgilere göre Rize'de konut talebinde etkili olan en önemli faktör gelirdir. Bireylerin gelirleri konut tercihlerinde farklılıklar yaratmaktadır.

Konut talebinde etkili olan kredi koşulları ve faiz oranları incelendiğinde ise faiz oranları ile konut talebi arasında ters yönlü ilişki olduğu görülmüştür. Rize açısından değerlendirmede bulunulursa eğer, Rize'de faizlerin yüksek olduğu zaman kredi kullanımının azaldığı böyle durumlarda tüketiciye çeşitli imkânlar sunularak konut satışlarının arttırılmaya çalışıldığı katılımcılar tarafından belirtilmiştir.

Konut talebinde etkili olan demografik faktörler incelendiğinde ise birçok araştırmacı bu faktörlerin konut talebinde etkili olduğunu belirtmiştir. Rize için bir analiz yapıldığında demografik faktörlerin konut talebinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Nüfus artışının yaşanması, genç nüfusun artması, yaş vb. faktörlerin konut talebini arttırıcı özelliğinin olduğu katılımcılar tarafından belirtilmiştir.

Konut arzının belirleyicileri incelendiğinde en çok etkili olan faktörler arasında konut fiyatları, faiz oranları, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ve hükümet politikaları görülmektedir. İlk olarak konut fiyatlarına değinmek gerekirse, konut fiyatları ve maliyetler konut arzı ile pozitif ilişkiye sahiptir.

Konut fiyatlarında üretimden çok maliyetlerin etkili olduğu görülmektedir. Bu durumun konut arzının kısa dönemde sabit olmasından kaynaklı olduğunu söylemek mümkündür. Saha araştırmasından elde edilen bilgilere göre Rize'de arsanın engebeli ve maliyetli olması konut üretiminde sıkıntılar meydana getirmektedir. Ancak katılımcılar tüm sıkıntılara rağmen konut yapımının artarak devam ettiğini belirtmişlerdir.

Konut arzında etkili olan bir diğer faktör ise faiz oranlarıdır. Faiz oranlarında meydana gelebilecek bir artış konut arzını etkilemektedir. Çalışmada faiz oranları ile konut arzı arasında negatif ilişki olduğu gösterilmiştir. Düşük faiz uygulaması ve iyi işleyen bir kredi sisteminin konut kredi kullanımını arttırarak konut arzını olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir. Saha araştırmasında katılımcılar Rize'de düşük faizlerin konut üretim aşamasında kolaylıklar sağladığını aynı zamanda tüketicinin de kredi kullanımının arttığını belirtmişlerdir.

Konut arzında etkili olan bir diğer faktör ise binaların üretim aşamalarında etkili olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleridir. Çalışmada belirtildiği üzere son yıllarda sayı olarak yapı ruhsatının yapı kullanma izin belgelerinin çok üstünde olması konut yığılması olduğunun göstergesidir. Son yıllarda hükümet tarafından sağlanan teşvikler ile birlikte konut satışları desteklense de konut yığılmasının önüne geçilememiştir. Saha araştırmasından elde edilen bilgilere göre Rize'de maliyetlerin yüksek olması konut fiyatlarını etkileyerek konut satışlarının azalmasına neden olmaktadır. Satışlar azalırken konut üretiminin devam etmesi konut birikimine neden olmaktadır. Katılımcılar bu durumun çarpık kentleşmeye neden olduğunu belirtmişlerdir.

Hükümet politikaları konut arzını etkileyen bir diğer faktördür. Son yıllarda uygulanan hükümet politikaları, özel sektör tarafından uygulanan kampanyalar inşaat ve konut sektörünün hızlı büyümesinde etkin rol oynamıştır. Saha araştırmasından elde edilen bilgilere göre Rize'de çarpık kentleşmeye neden olan faktörlerden bir tanesi de imar üzerindeki sıkıntılardır. Belediyelerin imara uygun olmayan alanlara imar vermesi özellikle de sahil şeridini beton yığına dönüştürmüştür.

Rize ili hakkında daha detaylı veriler elde edebilmek adına tezin dördüncü bölümünde ilde faaliyet gösteren müteahhitler, inşaat mühendisleri, mimar ve şehir planlamacısı ile röportaj yapılmıştır. Bu röportajlardan elde edilen sonuçlar aşağıdaki gibidir:

İlk olarak Rize'de konut sektörüne dair yapılan değerlendirmeye değinmek gerekirse, konut sektörü Rize ekonomisi açısından son derece önemli olup çay sektöründen sonra gelen ikinci geçim kaynağıdır. Konut sektörü pek çok farklı sektörü etkilediği için istihdama katkı sağlamaktadır. Ancak Rize'de yaşanan konut üretim fazlalığı piyasayı olumsuz etkilemektedir. Normal koşullarda konut yapımının ihtiyaçtan fazla olmasının fiyatları düşürmesi beklenir. Ne var ki Rize'de konut fiyatlarında üretim fazlasından kaynaklı bir düşüş görülmemektedir. Rize'de yüksek konut fiyatları söz konusudur ve bu durumun en önemli nedeni maliyetlerin yüksek olmasıdır. Arazi koşulları ve kalifiye işçi yetersizliği, inşaat malzemelerinin pahalı olması ve imar üzerindeki sıkıntılar sektörde maliyetlerin yüksek olmasına neden olmaktadır. Artan maliyetler konut arzını olumsuz etkileyerek yüksek konut fiyatlarına neden olmaktadır.

Rize'de konut talebine dair yapılan değerlendirmede talebi belirleyen etmenler arasında hanehalkı geliri en önemli faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Rize'de satılık daireler daha çok tercih edilirken kiralık konut ancak il nüfusu içinde payı az olan öğrenci ve memur kesim tarafından talep edilmektedir. Çalışma esnasında yapılan görüşmelerde Rize'de tüketicinin daha çok tüketim amaçlı mı yoksa yatırım amaçlı mı konut talebinde bulunduğu dair kesin bir fikir birliği saptanamamıştır. Saha araştırmasında bireylerin konut taleplerinde etkili olan faktörler detaylı incelendiğinde ise konutun fiyatı, hanehalkı geliri, manzara ve kalite gibi unsurların konut talebinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır.

Rize'de tüketicinin yüksek konut fiyatlarıyla karşı karşıya kalması saha araştırmasında ele alınan bir diğer konudur. Rize'de yüksek konut fiyatlarında en çok maliyetlerin etkili olduğu görülmektedir. Arsanın kıt ve engebeli olması maliyetleri arttırarak konut fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Aynı zamanda piyasadaki faiz oranları, inşaat malzemelerinin il dışından gelmesi, kalifiye işçi yetersizliği, AVM ve havaalanı gibi faktörlerde yüksek konut

fiyatlarında etkili olmaktadır. Faiz oranlarındaki değişiklikler Rize piyasasını olumsuz etkilemektedir. Yüksek faizler arsa ve inşaat malzemelerinin fiyatlarına yansiyarak konut fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Rize'de yüksek faiz durumlarında tüketicinin konut kredisi kullanımını azalarak konut satışları düşmektedir. Çalışmada konut kredi faiz oranları ile konut talebi arasında genel olarak zayıf da olsa negatif bir ilişki tespit edilmiş olup bu durum Rize içinde geçerliliğini sürdürmektedir. Rize'de kredi kullanımını hakkında katılımcılara sorulan soruya verilen cevaplar, faiz oranlarının yüksek olduğu durumlarda kredi kullanımının azaldığına ve böyle durumlarda tüketiciye çeşitli imkânlar (elden taksitlendirme veya topraktan girme yöntemi gibi) sunularak konut satışlarının gerçekleştiğine işaret etmektedir.

Sonuç olarak çalışmada, Türkiye'de inşaat ve konut sektörüne dair yapılan değerlendirmede son yıllarda sektörde yaşanan gelişmelere dair önemli bilgiler elde edilmiştir. Daha önceden bölge ve il hakkında böyle bir çalışmanın yapılmamış olması bu çalışmanın literatüre olan katkısını önemli hale getirmektedir. Çalışmada Karadeniz Bölgesi'nde konut ve inşaat sektöründeki gelişmeler il bazında değerlendirilmiştir. Elde edilen verilerin kısıtlı olması nedeniyle Rize ili hakkında daha detaylı veri toplamak için saha araştırması yapılmıştır. Rize'de yapılan saha araştırmasında ildeki yüksek konut fiyatlarının nedenleri ve Rize'de bireylerin konut taleplerine ve arzlarına ilişkin geniş kapsamlı bilgiler ortaya koyulmuştur.

Son olarak Rize'de konut sektöründe yaşanan olumsuzlukları en aza indirmek için birkaç öneri sunmakta fayda vardır:

Rize'de yüksek konut fiyatlarına neden olan en önemli faktör maliyetlerin yüksek olmasıdır. Maliyetleri azaltmak adına Rize'de üretkenliği arttırarak inşaat malzemelerinin dışarıdan teminini en aza indirmek ve kalifiye işçi yetiştirilmesine öncelik vermek önemlidir. Aynı zamanda imar sürecindeki sıkıntıları gidermek adına belediye meclislerinde ortak bir fikir birliğine gidilmesi ve çarpık kentleşmeyi önlemek adına tedbir alınması şehirde doğru yapılaşmaya imkân sağlayacaktır. Tüketicilerin taleplerine uygun üretimin olması da ilde konuta olan talebin artmasına neden olacaktır.

KAYNAKLAR

- Aktaş, A. (2017). Konut stoku dört yılda 685 bin arttı. <https://www.dunya.com/ko-se-yazisi/konut-stoku-dort-yilda-685-binartti/350929> adresinden 05.11.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Anonim. (2018). Fore kazık. <http://emlakansiklopedisi.com/wiki/fore-kaziksistemine-ise-yarar> adresinden 04.01.2019 tarihinde edinilmiştir.
- BDDK. (2018). Türk bankacılık sektörü temel göstergeleri raporu. http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_35.pdf adresinden 26.03.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Coşkun, Y. (2016a). Konut fiyatları ve yatırımı: Türkiye için bir analiz. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2), ss. 201-217.
- Coşkun, Y. (2016b). Türkiye konut piyasasında talep eğilimleri ve bilgi bakışimsızlığına yönelik politika önerileri. *Bankacılar Dergisi*, Sayı: 96, ss. 122-140.
- Coşkun, Y. (2015). TOKİ modeli ve finansal yapısının analizi. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 17(3), ss. 617-638.
- Demirbaş, E. (2015). 2008 krizi sonrası ABD ve Türkiye’de inşaat sektörünün karşılaştırmalı analizi. E. Sancak ve S.C. Karaman, (Ed.), *İnşaat ekonomisi içinde* (s. 39-54). Ankara: Turgut Özal Üniversitesi Yayınları.
- Demirciler, L.G. (2018). Araplar Karadeniz’de emlaka doping yaptı. <https://www.ekonomist.com.tr/insaat/araplar-karadenizde-emlaka-doping-yapti.html> adresinden 16.05.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Dilber, İ. & Sertkaya, Y. (2016). 2008 finansal krizi sonrası Türkiye’de konut fiyatlarının belirleyicilerine yönelik analiz. *Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt: 4, Sayı: 1, ss. 11-30.
- Fırat, F.K. & Soyu, E. (2014). *Küresel krizin Türkiye’deki inşaat sektörü üzerindeki etkileri*. International Conference On Eurasian Economies, Session, 1-3 Temmuz, Üsküp, Makedonya.

- Geçer, T. (2014). Konut kredilerinde optimum vade. *İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Dergisi*, Cilt: 43, Sayı: 1, ss. 90-99.
- GYODER. (2018). Gayrimenkul ve konut sektörüne bakış. http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Yatirimci/sekorRaporu/YATIRIMCI%20ILISKILERI_SEKTOR%20RAPORU_TR.pdf adresinden 11.09.2018 tarihinde edinilmiştir.
- GYODER. (2017). Türkiye gayrimenkul sektörü 4. çeyrek raporu. Sayı: 11. <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge> adresinden 06.03.2018 tarihinde edinilmiştir.
- GYODER. (2015). Gayrimenkul ve konut sektörüne bakış. http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Eylul-2015-Gayrimenkul-ve-konut-Raporu.pdf adresinden 13.03.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Hatipoğlu, Ü. & Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye’de arz ve talep açısından konut yatırım tercihlerini etkileyen faktörlerin değerlendirilmesi. *Bankacılar Dergisi*, Sayı: 100, ss. 49-75.
- İlgen, E. (2018). İnşaata dayalı sürdürülebilir büyüme mümkün mü?. <https://www.yatirimkredi.com/insaata-dayali-surdurulebilir-buyume-mumkun-mu.html> adresinden 10.01.2019 tarihinde edinilmiştir.
- İNTES. (2017). İnşaat sektörü raporu. <https://intes.org.tr/insaat-sektoru/insaat-sektor-raporu-temmuz-2017> adresinden 05.10.2017 tarihinde edinilmiştir.
- Kalkınma Bakanlığı. (2015). Ekonomik gelişmeler raporu. <http://www.sbb.gov.tr/2015-yayinlari/> adresinden 16.03.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Kalkınma Bakanlığı. (2012). Dünya ekonomisinde son gelişmeler. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Eyl%C3%BCI_2012_DEG.pdf adresinden 24.04.2019 tarihinde edinilmiştir.
- Karaca, O. (2017). İnşaata dayalı büyüme. <https://www.capital.com.tr/yazarlar/orhan-karaca/insaata-dayali-buyume> adresinden 11.01.2019 tarihinde edinilmiştir.
- Koç, E., Kaya, K. & Şenel, M.C. (2017). Türkiye’de inşaat sanayi sektörünün gelişimi-Temel inşaat sanayi göstergeleri. *Nevşehir Bilim Ve Teknoloji Dergisi*, Cilt: 6, Sayı: 2, ss. 643-660.

- Kölmek, A. (2014). 2008 küresel ekonomik krizde işgücüne yönelik tedbirler: AB ve Türkiye (Avrupa Birliği Uzmanlık Tezi). <https://www.ailevecalisma.gov.tr/yayinlar/uzmanlik-tezleri/avrupa-birligi-ve-dis-iliskiler-dairesi-baskanligi/> adresinden 08.10.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Lebe, F. & Akbaş, Y.E. (2014). Türkiye'nin konut talebinin analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt: 28, Sayı: 1, ss. 57-83.
- Özden, A. & Haçikoğlu, M. (2017). İnşaat sektörü. A&T Bank ekonomik araştırmalar departmanı sektör raporları. https://www.atbank.com.tr/documents/INSAAT%20SEKTORU_MAYIS%202017.PDF adresinden 14.11.2017 tarihinde edinilmiştir.
- Özgür, M.T., Özgür, M. & Bayraktutan, Y. (2017). Türkiye'de inşaat sektöründe istihdam esnekliği. S. Koç, A. Orhan ve M.Ç. Gözen, (Ed.), *Kayıt dışı istihdam ve ekonomi* içinde (s. 43-50). Kocaeli: Umuttepe Yayınları.
- Özkul, İ. (2017). Sorulu ve sorunlu büyüme. <https://www.dunya.com/kose-yazisi/sorulu-ve-sorunlu-buyume/368074> adresinden 10.01.2019 tarihinde edinilmiştir.
- Öztürk, N. & Fitöz, E. (2009). Türkiye'de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt: 5, Sayı: 10, ss. 21-46.
- Öztürk, S. & Gövdere, B. (2010). Küresel finansal kriz ve Türkiye ekonomisine etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt: 15, Sayı: 1, ss. 377-397.
- REIDIN. (2015). İnşaat maliyeti enflasyonu geçti. <http://blog.reidin.com/insaat-maliyeti-enflasyonu-gecti/> adresinden 10.10.2018 tarihinde edinilmiştir.
- REIDIN. (2012). TUIK'e gore insaatta maliyet artisi yavasladı!. <http://blog.reidin.com/tuik-gore-insaatta-maliyet-artisi-yavasladı/> adresinden 08.10.2018 tarihinde edinilmiştir.
- TCMB. (2018). <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket> adresinden 10.02.2018 tarihinde edinilmiştir.

- TCMB. (2017a). Enflasyon raporu 2017-IV. http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1ba04259-d527-4689-b87f-ae211018b429/enf-ekim2017_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1ba04259-d527-4689-b87f-ae211018b429-m3fBbrW adresinden 01.11.2018 tarihinde edinilmiştir.
- TCMB. (2017b). Konut fiyat endeksi yıl sonu değerlendirme raporu. <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/988442bd-18b3-4760-8492-df559ea391e5/Y%C4%B11+Sonu+De%C4%9Ferlendirme+Raporu-2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-988442bd-18b3-4760-8492-df559ea391e5-m8KBbj> adresinden 22.03.2018 tarihinde edinilmiştir.
- TCMB. (2016). Enflasyon raporu 2016-III. https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/7e4b0bc2-d4bb-4c12-902c-a141641f6dc1/enf-temmuz2016_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-7e4b0bc2-d4bb-4c12-902c-a141641f6dc1-m3fBbgU adresinden 05.11.2018 tarihinde edinilmiştir.
- TOBB. (2015). 72. genel kurul ekonomik rapor. <https://www.tobb.org.tr/Documents/yayinlar/2016/72GK/72-Genel-KurulEkonomikRapor2015.pdf> adresinden 27.04.2017 tarihinde edinilmiştir.
- TOBB. (2012). 68. genel kurul ekonomik rapor. <https://www.tobb.org.tr/Documents/yayinlar/68GK/ekonomikRapor2013%20-%20Kopya.pdf> adresinden 10.10.2017 tarihinde edinilmiştir.
- TOBB. (2010). 66. genel kurul ekonomik rapor. <https://www.tobb.org.tr/Documents/yayinlar/ekonomikrapor2010.pdf> adresinden 10.10.2017 tarihinde edinilmiştir.
- TSKB. (2018). İnşaat-Konut ekonomik araştırmalar. http://www.tskb.com.tr/i/content/3304_1_Konut%20-%20%C4%B0n%C5%9Faat_Ocak%202018.pdf adresinden 27.11.2018 tarihinde edinilmiştir.
- TÜİK. (2018). http://tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=2119 adresinden 07.01.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Türkiye İş Bankası. (2018). İnşaat sektörü. İktisadi araştırmalar bölümü. https://ekonomi.isbank.com.tr/ContentManagement/Documents/sr201802_insaatsektoru.pdf adresinden 16.03.2018 tarihinde edinilmiştir.

- Türkiye İş Bankası. (2017). Sektörlerle ilgili 2017 beklentileri. İktisadi araştırmalar bölümü. https://ekonomi.isbank.com.tr/ContentManagement/Documents/ar_02_2017.pdf adresinden 10.10.2017 tarihinde edinilmiştir.
- Uysal, Y. & Yiğit, M. (2016). Türkiye’de konut talebinin belirleyicileri (1970-2015): Ampirik bir çalışma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi*, Cilt: 19, Sayı: 1, ss. 185-209.
- Yoloğlu, H. (2018). Doğu Karadeniz’de en çok konutu Suudi Arabistanlılar alıyor. <https://www.google.com/amp/m.milliyet.com.tr/amp/dogu-karadeniz-de-en-cok-konutu-suudi-trabzon-yerelhaber-2523408/> adresinden 15.04.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Zingat Emlak Sitesi. (2018). <https://www.zingat.com/blog/suudi-arabistanlilar-en-cok-trabzonda-konut-aliyor/> adresinden 21.10.2018 tarihinde edinilmiştir.
- Zingat Emlak Sitesi. (2018). <https://www.zingat.com/bolge-raporu> adresinden 22.10.2018 tarihinde edinilmiştir.

ÖZ GEÇMİŞ			
Adı, Soyadı	Esra KARAMEHMETOĞLU		
Doğum Yeri ve Yılı	Rize, 17.06.1991		
Medeni Durumu	Bekâr		
Bildiği Yabancı Diller ve Düzeyi	İngilizce- Düşük		
Öğrenim Durumu	Başlama - Bitirme Yılı	Kurum Adı	
Lisans	2009	2013	Uludağ Üniversitesi
Yüksek Lisans	2014	2019	Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi
Doktora			
Çalıştığı Kurum (/lar)		Başlama - Ayrılma Yılı	
1.			
2.			
3.			
Üye Olduğu Bilimsel ve Mesleki Kuruluşlar			
Katıldığı Proje ve Toplantılar			
Yayımlar			
Aldığı Ödüller			
Diğer			
İletişim (eposta)	esra_-53@hotmail.com		