



T.C.

İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KONUT KREDİLERİNİN EKONOMİK BÜYÜMEYE ETKİLERİ:
TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜ ÜZERİNE EKONOMETRİK BİR ANALİZ**

PINAR TUĞÇE KAVAK

BANKACILIK VE FİNANS YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Serhat Yüksel

İSTANBUL - 2018



T.C.

İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KONUT KREDİLERİNİN EKONOMİK BÜYÜMEYE ETKİLERİ:
TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜ ÜZERİNE EKONOMETRİK BİR ANALİZ**

PINAR TUĞÇE KAVAK

BANKACILIK VE FİNANS YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Serhat Yüksel

İSTANBUL - 2018

KABUL ve ONAY SAYFASI

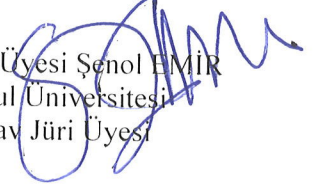
Enstitümüz Bankacılık ve Finans Tezli Yüksek Lisans öğrencisi Pınar Tuğçe KAVAK tarafından hazırlanan “Konut Kredilerinin Ekonomik Büyümeye Etkileri: Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Ekonometrik Bir Analiz” isimli tez çalışmasının savunma sınavı 21 Mayıs 2018 tarihinde İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsünde yapılmış olup aşağıda belirtilen jüri tarafından değerlendirilerek, OY BİRLİĞİ/ OY ÇOKLUĞU ile yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



Dr. Öğr. Üyesi Serhat YÜKSEL
İstanbul Medipol Üniversitesi
Tez Danışmanı



Doç. Dr. Hasan DİNÇER
İstanbul Medipol Üniversitesi
Sınav Jüri Üyesi



Dr. Öğr. Üyesi Şenol EMİR
İstanbul Üniversitesi
Sınav Jüri Üyesi

İstanbul Medipol Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 23/05/2018 tarih ve 2018/19-01 sayılı kararıyla onaylanmıştır.



Doç. Dr. Müjgan TUNÇ YÜCEL
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü



BEYAN

Yüksek Lisans tezi olarak hazırladığım “Konut Kredilerinin Ekonomik Büyüme Etkileri: Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Ekonometrik Bir Analiz” adlı çalışmamı, ilmi ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazdığımı ve faydalandığım eserlerin bibliyografyada gösterdiklerimden ibaret olduğunu, bunlara atıf yaparak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu şeref ve haysiyetimle doğrularım.

Pınar Tuğçe Kavak

TEŞEKKÜR

Çalıőmam süresince, değerli bilgilerini benimle paylaşmaktan kaçınmayan, mesleki hayatımda da bana verdiği değerli bilgilerden faydalanacağıma inandığım danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Serhat Yüksel'e teőekkürü bir borç bilir ve őükranlarımı sunarım. Çalıőmamın belirli bir döneminde yanımda olarak değerli bilgilerini benimle paylaşan saygıdeğer hocam Doç. Dr. Ümit Hacıoğlu'na teşekkür ederim.

Hayatım boyunca kendilerinden güç aldığım, her zaman yanımda olduklarına inandığım, beni büyütüp bugünlere gelmeme vesile olan rahmetli anne ve babama sonsuz minnetlerimi sunarım.

İki yıl boyunca sürecin yoğunluğunu ve yorgunluğunu benimle paylaşan çok değerli aileme, dostlarım őule, Meryem ve Cansu ve Cihad Furkan Eliaçık ailesine teőekkürü ayrıca bir borç bilirim.

Son olarak, sürece baőladıđım andan itibaren bir an olsun beni desteklemekten vazgeçmeyen her zaman yanımda olduğunu hissettirerek en zor anlarımda bile bana inanarak gücüme güç katan, güler yüzünü eksik etmeden yaőadıđım tüm duygularıma ortak olan çok değerli sevgili eőim Onur Kavak'a çok teşekkür ederim.

KONUT KREDİLERİNİN EKONOMİK BÜYÜMEYE ETKİLERİ: TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜ ÜZERİNE EKONOMETRİK BİR ANALİZ

ÖZET

Bu çalışmanın amacı Türkiye’de kullandırılan konut kredilerinin ekonomik büyüme etkisinin olup olmadığı belirlenmesidir. Bu kapsamda, konut kredisi değişkenini temsilen konut kredilerinin toplam kredilere oranı, ekonomik büyüme bağlamında ise GSYİH rakamının bir önceki döneme göre artış hızı dikkate alınmıştır. Ayrıca, söz konusu değişkenlere ait 2005:1-2017:3 dönem aralığındaki 3 aylık veriler incelenmiştir. Öte yandan, bahsi geçen amaca ulaşılabilmek için Engle-Granger eş bütünleşme analizinden faydalanılmıştır. Analiz sürecinde ilk olarak ilgili değişkenler ADF birim kök testine tabi tutulmuş ve her iki değişkenin de birinci sıra farkları alınarak durağan hale geldiği anlaşılmıştır. Bunun ardından, konut kredisi bağımsız değişken, ekonomik büyüme de bağımlı değişken olacak şekilde regresyon analizi yapılmış ve hata terimi serileri elde edilmiştir. İlgili serinin de düzeyde durağan çıkması sonucunda, Türkiye’deki konut kredileri miktarı ve ekonomik büyüme arasında uzun dönemli bir ilişki bulunduğu sonucuna varılmıştır. Elde edilen sonuçlar dikkate alındığında, ekonomik büyümenin artırılabilmesi amacıyla, Türkiye’de konut kredilerinin teşvik edilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir. Bu bağlamda, devletin konut kredilerini teşvik edilmesi yönünde, vergi avantajı, bankalar üzerinde de bazı uygulamalar yapılması, devlet dairelerinde karşılaşılan masrafların kaldırılması ve faiz oranlarının düşürülmesi yerinde olacaktır. Bu sayede, konut krediler daha cazip hale gelecek ve bu durum da ülkenin ekonomik kalkınmasına katkı sağlayacaktır. Belirtilen süreçte önemli olan bir diğer husus da konut kredisi rakamlarını arttırmaya çalışırken karşılaşılabilecek risklerin minimize edilmeye çalışılmasının gerekliliğidir. Örnek olarak, söz konusu kredilerin finansal durumu düşük kişiler tarafından kullanılmaması amacıyla bankaların kredi kullandıracakları müşteri seçimine ilişkin minimum koşulları belirleyen bir kural setinin kamu otoritesi tarafından bir kanun olarak belirlenmesi yerinde olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Bankacılık Sektörü; Konut Kredisi; Ekonomi; Büyüme; Engle-
Granger Eş Bütünleşme Analizi

THE EFFECTS OF MORTGAGE LOANS ON ECONOMIC GROWTH: AN ECONOMETRIC ANALYSIS ON TURKISH BANKING SECTOR

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine whether mortgage loans have an influence on economic growth in Turkey. In this context, as the variable of the mortgage, the ratio of the mortgage loans to the total loans is taken into consideration. Also, the increase ratio in GDP is used as an economic growth variable. In addition to this situation, quarterly data of these variables for the periods between 2005:1 and 2017:3 is examined. On the other hand, Engle-Granger cointegration analysis is considered in this study in order to reach this objective. In the analysis process, firstly, the variables are subjected to the ADF unit root test and it is understood that both variables become stationary by taking first order differences. Moreover, regression analysis is conducted with mortgage loans as the independent variable and economic growth as dependent variable and error series are obtained. Because error term series are stationary on their level values, it is identified that there is a long-term relationship between mortgage loans and economic growth in Turkey. By considering these results, it is recommended to encourage mortgage loans in order to increase economic growth. Within this framework, it is thought that government should take actions to increase mortgage loans, such as tax incentives, implementing some regulations on the banks, removal of costs incurred in government offices and reduction of interest rates. With the help of these actions, mortgage loans become more attractive for the people and it has a contributing influence on the economic growth. Another important issue in the mentioned process is the necessity of taking actions to minimize the risks that may arise while trying to increase the mortgage loans. As an example, it would be appropriate for the public authority to designate a set of rules that sets the minimum requirements for the banks regarding customer selection. Owing to these conditions, it can be prevented to give loans for the people who have low credibility.

Keywords: Banking Sector; Mortgage Loans; Economy; Growth; Engle-Granger Co-integration Analysis

İÇİNDEKİLER

BEYAN	iv
TEŞEKKÜR	v
ÖZET	vi
ABSTRACT.....	viii
TABLolar LİSTESİ	xii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii
GİRİŞ	1

1. BÖLÜM

BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KREDİ KAVRAMI

1.1 Kredi Kavramı	3
1.2 Kredi Türleri	4
1.2.1 Niteliklerine Göre Krediler	4
1.2.1.1 Nakdi Krediler	4
1.2.1.2 Gayrinakdi Krediler	5
1.2.2 Vadelerine Göre Krediler.....	5
1.2.2.1 Kısa Vadeli Krediler	5
1.2.2.2 Orta Vadeli Krediler	6
1.2.2.3 Uzun Vadeli Krediler.....	6
1.2.3 Teminat Durumu Açısından Krediler	6
1.2.3.1 Teminatsız Krediler	7
1.2.3.2 Teminatlı Krediler.....	7
1.2.4 Teminat Türleri Açısından Krediler	7
1.2.4.1 Kefalet Karşılığı Krediler	7
1.2.4.2 Rehin Karşılığı Krediler.....	8
1.2.4.3 İpotek Karşılığı Krediler	8
1.2.4.4 Alacak Temliki Karşılığı Krediler	8
1.2.5 Kaynakları Açısından Krediler	8
1.2.5.1 Banka Kaynaklı Krediler	9
1.2.5.2 Kaynağı Banka Olmayan Krediler.....	9
1.2.6 Veriliş Amacına Göre Krediler.....	9
1.2.6.1 Bireysel Krediler	9
1.2.6.2 Ticari Krediler.....	11

1.2.7 Türk Bankacılık Sektöründe Kredilerin Yıllar İtibarıyla Gelişimi	11
--	----

2. BÖLÜM

KONUT KREDİLERİ VE EKONOMİ İLİŞKİSİ

2.1 Konut Kredileri Kavramı	13
2.1.1 Konut Kredisinin Tanımı	13
2.1.2 Konut Kredilerinin Hukuki Boyutu	14
2.1.3 Konut Finansman Sistemleri.....	17
2.1.4 Konut Kredilerinin Diğerlerinden Farkı	26
2.1.5 Konut Kredisi Türleri.....	26
2.1.6 Konut Kredilerinin Avantajları	29
2.1.7 Konut Kredisindeki Olası Riskler.....	30
2.2 Konut Kredilerinin Dünyadaki Gelişimi.....	32
2.2.1 ABD’de Konut Kredisi Uygulamaları	32
2.2.2 Avrupa’da Konut Kredisi Uygulamaları.....	34
2.3 Konut Kredilerinin Türkiye’deki Gelişimi	37
2.3.1 1980 Öncesi Dönem.....	40
2.3.2 1980-2000 Yılları Arası	41
2.3.3 2001-2017 Yılları Arası	43

3. BÖLÜM

KONUT KREDİLERİ İLE İLGİLİ LİTERATÜR TARAMASI

3.1 Konut Kredileri ile İlgili Yapılmış Ulusal Çalışmalar	45
3.2 Konut Kredileri ile İlgili Yapılmış Uluslararası Çalışmalar	60
3.3 Konut Kredileri ile Literatür Taraması Sonuçları.....	70

4. BÖLÜM

TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜ ÜZERİNE BİR UYGULAMA

4.1 Veri Seti ve Değişkenler	71
4.2 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi Hakkında Teorik Bilgi	71
4.3 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi Hakkında Literatürel Bilgi.....	73
4.3.1 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi İle İlgili Ulusal Çalışmalar	74
4.3.2 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi İle İlgili Uluslararası Çalışmalar	80
4.4 Türkiye Üzerine Bir Uygulama	83

4.4.1 Durağanlık Analizi Sonuçları	83
4.4.2 Konut Kredileri ve Ekonomik Büyüme Arasındaki Eşbütünleşme İlişkisi	87
SONUÇ	90
KAYNAKÇA	96
EKLER	117

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Ekonomik Büyüme Değişkeninin Birim Kök Testi Sonuçları.....	82
Tablo 2: Ekonomik Büyüme Değişkeninin Birinci Farkının Birim Kök Testi.....	83
Tablo 3: Konut Kredisi Değişkeninin Birim Kök Testi Sonuçları.....	84
Tablo 4: Konut Kredisi Değişkeninin Birinci Farkının Durağanlık Analizi Sonuçları...	85
Tablo 5: Konut Kredileri ve Ekonomik Büyüme Değişkeni Arasındaki Regresyon Analizi Sonuçları.....	86
Tablo 6: Hata Terimi Serisinin Birim Kök Testi Sonuçları.....	87

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ADF	: Genişletilmiş Dickey Fuller
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BRIC	: Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin ve Güney Afrika Cumhuriyeti
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
DİBS	: Devlet İç Borçlanma Senedi
ECM	: Hata Düzeltme Mekanizması
GMSH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KKDF	: Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu
OECD	: Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
PP	: Phillips Perron
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
TMSF	: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi

- TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
- TÜSİAD : Türkiye Sanayi ve İş Adamları Derneği
- VAR : Vektör Otoregresif Model
- VDMK : Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
- VECM : Vektör Hata Düzeltme Modeli

GİRİŞ

Kredi; başka dillerden güven, saygınlık ve itibar anlamlarına genel kelimelerden türetilmiştir. Günümüzde de kredi, başvuru talep üzerine bir kişiye ödünç para vermek anlamında kullanılmaktadır. Diğer bir ifadeyle, parasını daha sonra temin etmek şartıyla karşı tarafa bir ticari mal vermeyi kabul etmek anlamına da gelmektedir. Bir kişiye ödünç bir para verirken bu kişinin ne kadar itibarlı ve saygın bir insan olduğu herkes için önemli olduğundan dolayı, kredi hususunda karşı tarafın itibarı önemli rol oynamaktadır. Diğer bir ifadeyle, bir insanın piyasadaki itibar ve saygınlığı o kişinin “kredibilitesi” olarak da adlandırılmaktadır.

Kredileri niteliklerine göre nakdi ve gayrinakdi krediler olarak 2 farklı grupta sınıflandırabilmek mümkündür. Nakdi krediler faize ve komisyona dayalı bir sisteme sahipken, gayrinakdi kredilere ise faiz işlenmesi söz konusu değildir. Bu sistemde bankaların sadece komisyon alabilmektedir. Vadelerine göre krediler ise, kısa vadeli, orta vadeli ve uzun vadeli olarak 3 farklı gruba ayrılmaktadır. Öte yandan, kredileri verilmiş amacına göre bireysel ve ticari krediler olmak üzere iki farklı grupta sınıflandırabilmek mümkündür.

Bireysel krediler grubunun bir parçası olan konut kredileri olarak da ifade edilen mortgage kredileri, yeterli bir birikime sahip olmayan fakat konut sahibi olmak isteyen bireylerin, bankaların belirlemiş olduğu birtakım koşullar çerçevesinde talep etmiş oldukları krediler olarak adlandırılmaktadır. Diğer bir ifadeyle, konut kredisi sürecinde, müşteri bankadan kullandığı kredi ile evini satın almaktadır. Bunun akabinde, müşterinin bankaya olan kredi borcu bitene kadar satın alınan bu ev üzerinde banka ipoteği bulunmaktadır. Bu bağlamda, kredi borcunun bankaya ödenmemesi durumunda bankanın ipoteğindeki bu evi icra yoluyla satma hakkı bulunmaktadır.

Konut sahibi olabilmek, barınma sorunu yaşayan bireyler için temel sorunların başında gelmektedir. Konut, yüksek bir değer içerdiğinden insanların bu durumda yıllar boyu tasarruf ederek para biriktirmesi, yakın çevrelerinden borç alması veya miras yoluyla mülk sahibi olabilmesiyle mümkündür. Bu bağlamda, mortgage kredilerinin ülkenin ekonomik büyümesine faydası olduğu düşünülmektedir. Buna karşın, söz konusu kredilerin kontrolsüzce verilmesi durumunda ise 2008 yılında dünya çapında bir krize sebebiyet verdiği de görülmüştür.

Belirtilen hususlara paralel olarak, bu çalışmada Türkiye’de kullanılan konut kredilerinin ekonomik büyümeye etkisinin olup olmadığı incelenmiştir. Bu çerçevede, 2005:1-2017:3 dönem aralığındaki 3 aylık veriler inceleme kapsamına alınmıştır. Konut kredilerinin toplam kredilere oranı konut kredisi değişkenini temsilen kullanılmıştır. Buna ek olarak, ekonomik büyüme bağlamında ise GSYİH rakamının bir önceki döneme göre artış hızı dikkate alınmıştır. Öte yandan, söz konusu amaca ulaşabilmek için Engle-Granger eş bütünleşme analizinden faydalanılmıştır.

Söz konusu çalışma 4 farklı bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın ilk bölümünde, bankacılık sektöründeki kredi kavramı hakkında bilgiler verilmiştir. Bu çerçevede, ilk olarak kredinin tanımı yapılmıştır. Bunun ardından, kredilerin farklı türdeki sınıflandırmaları hakkında bilgiler verilmiştir. Bu amaçla, krediler; niteliklerine, vadelerine ve veriliş amacına göre sınıflandırılmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde ise konut kredileri ve ekonomik büyüme ilişkisi ele alınmıştır. İlgili bölümde ilk olarak konut kredileri detaylandırılmıştır. Bu bağlamda, konut kredilerinin tanımı, hukuki boyutu, konut finansman sistemleri ve konut kredisi türleri açıklanmıştır. Bunun ardından, dünyada ve Türkiye’de konut kredilerinin gelişimi hakkında bilgi verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise konut kredileri ile ilgili literatür taramaları paylaşılmıştır. Bu kapsamda, ilk olarak, ulusal yazında yer alan konut kredisi konusunu ele almış bazı çalışmalar paylaşılmıştır. Belirtilen hususun ardından, ilgili bölümde ayrıca uluslararası seçilmiş çalışmalara da yer verilmiştir. Konut kredisi konusunu inceleyen bu benzer çalışmaların detaylandırılmasının ardından, literatürde bu konu ile ilgili eksik olan nokta belirlenmiştir.

Çalışmanın son bölümünde, konut kredileri ve ekonomik büyüme arasındaki ilişkinin belirlenmesi amacıyla Türk bankacılık sektörü üzerine bir uygulama yapılmıştır. Bu bağlamda, ilk olarak veri seti ve değişkenler, bunun ardından da modelde kullanılan Engle-Granger eş bütünleşme analizi hakkında bilgi verilmiştir. Daha sonra, elde edilen analiz sonuçları paylaşılmıştır. Sonuç bölümünde ise elde edilen bu bulgular dikkate alınarak belirlenen politika önerileri paylaşılmıştır. Ayrıca çalışmanın kısıtları ve gelecek çalışmalara yönelik öneriler de sunulmuştur.

1. BÖLÜM

BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KREDİ KAVRAMI

1.1 Kredi Kavramı

Kredi, Latince güven anlamına gelen “credere” sözcüğünden gelmekte olup, sözlük anlamı “itibar ve saygınlık” olarak ifade edilmektedir (Feeney, 2010:283). Kredi, başvuru talep üzerine bir kişiye ödünç para vermek anlamında kullanılmaktadır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, bir kişi veya kurumun öncelikle paraya ihtiyacı olması gerekmektedir. Öte yandan, diğer tarafın da parayı karşı tarafa ödünç verme konusunda istekli olması gerekmektedir (Betancourt ve Robles, 1989:713).

Belirtilen hususa ek olarak, kredi ayrıca parasını daha sonra temin etmek şartıyla karşı tarafa bir ticari mal vermeyi kabul etmek anlamına da gelmektedir (Goyal vd., 2010:242). Bahsedilen tanımlardan da anlaşılacağı gibi, kredi hususunda karşı tarafın itibarı önemli rol oynamaktadır. Bunun en temel nedeni, bir kişiye ödünç bir para verirken bu kişinin ne kadar itibarlı ve saygın bir insan olduğu herkes için önemlidir. Bu kişinin piyasada itibarsız bir kişi olduğunu varsaydığımızda, hiçbir kimsenin bu şahsa ödünç para vermeyeceği ortadadır. Bundan dolayı, bir insanın piyasadaki itibar ve saygınlığı o kişinin “kredibilitesi” olarak da adlandırılmaktadır (Amin, 2007:263). Bundan anlaşılmaktadır ki kredi kelimesi itibar ve saygınlık kelimeleriyle paralel olarak anılmaktadır.

Ülkemizde kredi işlemi, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun 48. maddesinin, 1. fıkrasında aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

“Bankalarca verilen nakdî krediler ile teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, aval, ciro, kabul gibi gayri nakdi krediler ve bu niteliği haiz taahhütler, satın alınan tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette verilen ödünçler, varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, vadesi geçmiş nakdî krediler, tahakkuk etmekle birlikte tahsil edilmemiş faizler, gayri nakdi kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, ters repo işlemlerinden alacaklar, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler nedeniyle üstlenilen riskler, ortaklık payları ve Kurulca kredi

olarak kabul edilen işlemler izlendikleri hesaba bakılmaksızın bu Kanun uygulamasında kredi sayılır”.

Yukarıdaki tanımdan da anlaşılabilceği gibi kredi kavramı bankalar tarafından müşterilere verilen ödünçler olarak adlandırılmaktadır. İlgili tanımda öne çıkan bir diğer husus da kredi kavramının sadece bankalar tarafından verilen nakdi krediler ile sınırlı olmamasıdır. Nakdi kredilere ek olarak, teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, aval, ciro, kabul gibi gayri nakdi krediler de kredi kapsamında yer almaktadır. Özetle, bankalar tarafından verilen her türlü ödünçlerin kredi olarak kabul edildiği anlaşılmaktadır.

1.2 Kredi Türleri

1.2.1 Niteliklerine Göre Krediler

Niteliklerine göre krediler kendi içlerinde 2 farklı gruba ayrılmaktadırlar. Bu krediler nakdi ve gayrinakdi krediler olarak ifade edilmektedir (Reisoğlu, 2004:107). Bu iki kredi türü işleyişleri bakımından farklılık göstermektedir. Kısaca ifade etmek gerekirse; nakdi krediler faize ve komisyona dayalı bir sisteme sahipken, gayrinakdi kredilere ise faiz işlenmesi söz konusu değildir. Bu sistemde bankaların sadece komisyon alabilmektedir. Nakdi ve gayrinakdi krediler aşağıda alt başlıklar halinde açıklanacaktır.

1.2.1.1 Nakdi Krediler

Kredi müşterilerine nakit olarak verilen kredi toplamını ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle, nakdi kredi, bankalar tarafından gerçek kişilere ve ticari işletmelere ödünç olarak verilen parayı göstermektedir. Müşteriler bankalardan aldıkları bu nakit tutarları daha önce belirlenmiş koşullar dahilinde faiziyle birlikte vadesinde ilgili bankalara geri ödemektedirler. Bankalar, nakdi kredi kullanım sürecinde müşterilerden komisyon alabilmektedirler. Öte yandan, söz konusu kredilerin geri ödenmesini güvence altına alabilmek için bankalar müşterilerden ipotek, nakit para, araç rehni veya kefalet gibi birtakım teminatlar alabilmektedirler (Karlan ve Zinman, 2009:1999).

1.2.1.2 Gayrinakdi Krediler

Gayrinakdi kredilerde ise nakdi krediler gibi nakit paranın ödünç verilmesi söz konusu değildir. Bu süreçte karşı tarafa geçici bir süre için ödünç verilen paranın kendisi olmayıp, bankanın itibarıdır. Banka, alınmış olan bir borcun geri dönüşünü ya da herhangi bir işin söz verilen bir zamanda eksiksiz bir biçimde yapılmasına güvence vermektedir. Gayrinakdi kredilerde para çıkışı olmadığından dolayı bu krediler bankaların likiditesine etki etmemektedir (Seo, 2014:110).

Gayrinakdi kredi kullanım esnasında bankalar müşterilerden herhangi bir faiz almamaktadır. Bunun yerine, müşteriler bankalara verilen gayrinakdi kredinin tutarı ile orantılı olarak bir komisyon ödemektedirler. Verilen kredinin konusu ile ilgili olarak herhangi bir problem olmaması durumunda banka tarafından alınan bu komisyon ilgili bankanın karı olmaktadır. Buna karşın, banka tarafından güvence verilen bu işlerde bir aksaklık olması durumunda karşı taraf gayrinakdi kredide yazan tutarı direk bankadan tahsil etme hakkına sahiptir.

Belirtilen bu hususlar dikkate alındığında, bankaların gayrinakdi kredi vereceği müşteriden bu kredi ile ilgili olarak birtakım teminat alması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu sayede, bankalar olası bir ödeme durumu karşısında kendilerini güvence altına almaktadırlar. Bahsi geçen kredi türünün ayrıca ülke ekonomisine önemli bir katkısı bulunmaktadır. Bankaların verdiği gayrinakdi kredi sayesinde birbirlerine tam olarak güvenemeyen iki farklı şirket daha kolay bir şekilde ticaret yapabilmektedir.

1.2.2 Vadelerine Göre Krediler

Vadelerine göre krediler 3 farklı gruba ayrılmaktadır. Bunlar kısa vadeli, orta vadeli ve uzun vadeli krediler şeklinde belirtilmektedir.

1.2.2.1 Kısa Vadeli Krediler

Kısa vadeli krediler, vadeleri 12 aya kadar olan kredi türüdür. Orta ve uzun vadeli kredilere göre daha risksizdir. Belirtilen hususun arkasındaki en temel neden vadenin kısa olmasıdır çünkü artan vade ile birlikte belirsizlik de artacağından dolayı risklilik durumu da

artacaktır. Öte yandan, belirtilen bu husustan dolayı kısa vadeli kredilerin faiz oranları da daha düşük olmaktadır (Klapper, 1999:72).

1.2.2.2 Orta Vadeli Krediler

Orta vadeli krediler, vadeleri 1 ile 5 yıl arasında değişen kredi türüdür. Orta vadeli krediler genel itibariyle uzun vadeli kredilere göre vadesi daha kısa olan kredilerdir. Bundan dolayı da bankaların risklerinin daha az olduğu bir kredi türüdür. Tanımdan da anlaşılabilir gibi kredilerde vade ile risk arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Diğer bir ifadeyle, vade uzadıkça risk ve miktar artış göstermektedir. Dolayısıyla, orta vadeli krediler, kısa vadeli olanlara kıyasla daha riskli, uzun vadeli kredilere göre ise daha az riskli bir kredi türüdür (Sabuncuoğlu ve Tokol, 2001:34).

1.2.2.3 Uzun Vadeli Krediler

Vadeleri 5 yıldan fazla olan krediler literatürde uzun vadeli kredi olarak adlandırılmaktadır. Kredinin vadesi uzadıkça riskliliğinin de artmasından dolayı uzun vadeli krediler en riskli kredi türü olarak kabul edilmektedir. Bu kredi türünün en güzel örneği konut kredileridir. Kullanılış amacı ev sahipliği olan bu tür krediler genellikle 5 yıldan fazla vadede kullanılmaktadır (Scholnick, 1999:10).

Söz konusu durum da bu tür kredilerin riskliliğini arttırmaktadır. Örnek olarak, bir banka tarafından %1.39 faiz oranı ile 10 yıl vadeli olarak kullanılan kredi türünü dikkate alalım. Bu kredinin vadesi süresince piyasa faiz oranının da yükseldiğini düşünelim. Bu durumda, bahsi geçen banka bu faiz oranı artışından dolayı topladığı mevduatlara yüksek faiz vermek zorundadır. Buna karşın, 10 yıl vadeli olarak verdiği konut kredisinden alınan faizde ise herhangi bir değişiklik olmayacaktır. Belirtilen husus dikkate alındığında, bankanın zarar edeceği anlaşılabilir. Dolayısıyla, kredinin vadesi uzadıkça bankaların karşı karşıya olduğu bu tür risklerin artması kaçınılmazdır.

1.2.3 Teminat Durumu Açısından Krediler

Krediler teminat durumu açısından 2 farklı başlıkta incelenmektedir. Söz konusu hususların detaylarına aşağıda yer verilmiştir.

1.2.3.1 Teminatsız Krediler

Bankalar bazı kredileri müşterilere kullanırken söz konusu müşterilerden herhangi bir teminat talep etmezler. Bahsi geçen hususun arkasındaki en temel neden bankaların bu müşterilere güveniyor olmalarıdır. Kredibilitesi yüksek olan bu tür müşterilerden banka teminat istemeye gerek duymamaktadır çünkü bu müşterilerin kredi geri ödemelerinde herhangi bir problemle karşılaşmayacaklarını tahmin etmektedirler. Bankacılık sektöründe bu tür kredilerin oranı ise oldukça düşüktür (Aysan vd., 2008:14).

1.2.3.2 Teminatlı Krediler

Bankalar müşterilere kredi kullanırken söz konusu müşterilerin borçlarını geri ödememe risklerini almaktadır. Bahsi geçen bu risk türü kredi riski olarak da adlandırılmaktadır. Belirtilen bu riskten dolayı bankalar, kredi verdikleri müşterilerden teminat talep etmektedirler. Bu sayede, kredinin geri ödenmemesi durumunda bankalar müşterilerden aldıkları bu teminatları kullanarak zararlarını gidermeye çalışırlar (Coşkun, 2012: 62).

1.2.4 Teminat Türleri Açısından Krediler

Bankaların müşterilerden teminat talep etmesi durumunda verilen bu krediler teminatlı krediler olarak adlandırılmaktadır. Bahsi geçen kredileri de kendi içerisinde 4 farklı alt sınıfa ayırmak mümkündür.

1.2.4.1 Kefalet Karşılığı Krediler

Bankalar bazı kredilerde teminat olarak sadece kefalet almayı tercih ederler. Bu tür kredilere kefalet karşılığı krediler denir. Söz konusu kefalet şirket sahibinin kefaleti olabileceği gibi, kredi kullanan kişiden/kurumdan bağımsız üçüncü bir kişinin de olabilmektedir. Bankaların bahsi geçen krediyi kullanmasının sebebi kefaleti alınacak kişinin piyasadaki kredibilitesinin yüksek olmasıdır (Alpay, 2010:7).

1.2.4.2 Rehin Karşılığı Krediler

Bankalar bazı durumlarda kredi verirken müşterilere ait araç, emtia ve altın gibi varlıkları rehnemeyi tercih edebilmektedirler. Bu tür krediler rehin karşılığı krediler olarak adlandırılmaktadır (Ersin ve Yıldırım, 2015:150). Belirtilen kredi türleri arasında en popüler olanı rehin karşılığı verilen kredilerdir. Söz konusu teminat genellikle araç kredileri verilirken tercih edilmektedir. Belirtilen hususların yanı sıra, bahsi geçen teminatın bazı riskleri bulunmaktadır. Örnek olarak, araç kredisinin müşteri tarafından geri ödenmediği durumda bankanın rehnettiği aracı bulabilmesi oldukça zordur. Söz konusu araç hakkında yakalama kararı çıkartılması ve emniyet ekipleri tarafından yakalanması gerekmektedir.

1.2.4.3 İpotek Karşılığı Krediler

Bankalar kredi verirken müşterilere ait gayrimenkulü ipotek ediyorsa söz konusu krediler ipotek karşılığı kredi olarak adlandırılmaktadır. Bahsi geçen kredi türü genellikle konut kredisini verilirken tercih edilmektedir. Belirtilen teminatın menkul rehnine kıyasla en büyük avantajı gayrimenkulün gerektiği durumda bulunmasının kolay olmasıdır. Diğer yandan, müşteri tarafından kredi tutarının bankaya geri ödenmemesi durumunda satılan gayrimenkulün değeri düşük olabilmektedir (Ersin ve Yıldırım, 2015:151).

1.2.4.4 Alacak Temliki Karşılığı Krediler

İnsanların başka kişi veya kurumlardan alacakları bulunabilmektedir. Bu kişilerin bankadan kredi kullanırken söz konusu alacakları bankaya teminat göstermesine alacağın temliki denmektedir. Diğer bir ifadeyle, bankalar kredi verirken ilgili alacağı teminat olarak almaktadır (Kaban, 2017:198).

1.2.5 Kaynakları Açısından Krediler

Krediler veriliş kaynaklarına göre de “banka kaynaklı” ve “kaynağı banka olmayan” olmak üzere iki farklı gruba ayrılmaktadır.

1.2.5.1 Banka Kaynaklı Krediler

Banka tarafından verilen tüm krediler banka kaynaklı krediler olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifadeyle, bankaların kendi paralarını müşterilere kredi olarak vermesi bu kapsamda değerlendirilmektedir (Bircan vd., 2000:43).

1.2.5.2 Kaynağı Banka Olmayan Krediler

Bu gruptaki kredilerde bankalar aracılık görevini üstlenmektedir. Diğer bir ifadeyle, verilen kredi tutarı bankaya ait değildir. Banka başka kurumların müşterilere kredi kullandırmasına aracılık etmektedirler. Örnek olarak, Eximbank tarafından firmalara kullandırılan ihracat kredilerinin sürecinde müşteriler söz konusu kredileri bizzat Eximbank'tan almamaktadırlar. Bu süreçte müşteriler bankalara gitmekte ve bu şekilde kredilerini kullanmaktadırlar (Güneş ve Uğur, 2007:32).

1.2.6 Veriliş Amacına Göre Krediler

Kredileri veriliş amacına göre bireysel ve ticari krediler olmak üzere iki farklı grupta sınıflandırabilmek mümkündür. Söz konusu kredi türlerinin detayları aşağıda alt başlıklar şeklinde açıklanacaktır.

1.2.6.1 Bireysel Krediler

Bireyler hayatları boyunca birçok şeye ihtiyaç duyabilmektedirler. Bu ihtiyaçların maliyeti fazla olabilmektedir. Bu durumda, bahsi geçen kişiler nakit ihtiyaçlarını bankalardan talep edebilmektedirler. Her bankanın koşulları farklılık göstermektedir. Bu koşullar faiz oranları veya dosya açılma masrafları vb. olarak belirtilebilmektedirler. Bundan dolayı, bireysel krediler birçok başlık altında adlandırılabilirler (Wonder vd., 2008:251). Bu krediler, konut kredileri, taşıt kredileri ve tüketici kredileri olarak adlandırılmaktadır.

Konut Kredileri: Yeterli bir birikime sahip olmayan fakat konut sahibi olmak isteyen bireylerin, bankaların belirlemiş olduğu birtakım koşullar çerçevesinde talep etmiş oldukları krediler konut kredileri olarak adlandırılmaktadır (Berkovec vd., 1994:263). Bu kredilerin kullanım koşulları bankadan bankaya farklılık göstermektedir. Dünya çapında gayrimenkul piyasası ekonominin oldukça büyük bir parçasını oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak

gayrimenkul sektörü ülkelerin finansal atılımlarında önemli bir yer tutmaktadır. Genel bir bakış açısıyla değerlendirildiğinde konut, bireylerin sahip oldukları mal varlıkları açısından kıymetli bir yere sahiptir. Diğer bir ifadeyle, konut bir zenginlik göstergesi olarak ifade edilmektedir.

Konut sahibi olmak bireylerin yaşam standartlarında olumlu bir farklılık yaratmaktadır. Bu sebeple konut sektörü hem dünya çapında hem de ülkemizde önemli bir ivme kazanmaktadır. Buna karşın, bazı kişilerin konut alabilecek yeterli birikimleri olamayabilmektedir. Bundan dolayı, söz konusu kişiler konut alabilmek için gerekli olan parayı bankalardan talep edebilmektedirler (Berkovec vd., 1994:269).

Taşıt Kredileri: Araç sahibi olmak isteyen kişilerin (sıfır veya ikinci el) konut kredilerinde olduğu gibi belirli bir koşul çerçevesinde kullanabilecekleri kredileri ifade etmektedir. Krediyi kullanan kişiler, ticari bir amaç gözetmeksizin kendi şahsi ihtiyaçlarını gidermek amacıyla kredilerini kullanmaktadırlar. Belirli bir orandaki tutarın araç sahibi olacak kişiye peşin olarak verilmesi ve geri ödemelerinin taksit imkanı sağlanarak ödenmesini sağlayan bir kredi türüdür. Aynı zamanda kredinin verilecek olmasıyla beraber söz konusu olan araç rehin altına alınmaktadır. Bankaya olan borcun sona ermesiyle birlikte ise araç üzerindeki rehin de ortadan kalkmaktadır (Agarwal vd., 2008:18).

Her bankanın kullanabileceği maksimum kredi tutarı bankadan bankaya değişiklik göstermektedir. Genel itibariyle yeni (sıfır) olan bir araç için fiyatın %75-%100'üne kadar kredi kullandırılabilir. Bunun yanı sıra, ikinci el taşıtlar için ise 3 ay süreyle uygulanan araçların değer listesi fiyatlarına göre %80 oranında kredi verilebilmektedir. Taşıtların üzerinden BSMV ve KKDF kesintileri olmaktadır.

Tüketici Kredileri: Araç ya da gayrimenkul alımı amacıyla olmayan, müşterilerin diğer ihtiyaçlarını gidermeleri için kullanılan kredi türüdür. Teminatında araç veya gayrimenkul olmadığı için faiz oranı konut ve taşıtların kredisine kıyasla daha yüksek olabilmektedir (Louzis vd., 2012:1014).

1.2.6.2 Ticari Krediler

Ticari kredilerde diğerkredilerden farklı olarak harcama kavramından ziyade yatırım amaçlı kavramı söz konusu olmuştur. Bu kredi türünde belli bir ticari doygunluğa ulaşmış olan şirketlerin ihtiyaç duydukları sanayi mallarını veya ara mallarını temin ederek kaynak problemlerine yardımcı olunmaktadır. Özellikle imalat sanayinde rol üstlenen firmalara destek sağlanmaktadır. Ticari krediler bankalara fon sağlarken firmalara da yatırım amaçlı destek sağlayarak şirketin daha da büyümesini sağlamaktadır. Aynı zamanda ticari krediler, firmaların ödeme güçlerinin artış göstermesi, buna bağlı olarak borçlarının azalması ve firmaların ihtiyaç duydukları sermayeyi karşılayabilmeleri gibi yaratılan pozitif etkileri itibariyle firmalar açısından önemli bir yer tutmaktadır (Udell, 1989:373).

1.2.7 Türk Bankacılık Sektöründe Kredilerin Yıllar İtibarıyla Gelişimi

Türkiye özellikle 1980’li yıllardan itibaren finansal serbestleşme politikalarını uygulamaya başlamıştır. Bu dönemin akabinde bankacılık sektöründeki kredi rakamlarında ciddi bir artış gözlemlenmektedir. Örnek olarak, Türkiye Bankalar Birliği verilerine göre 1988 yılı Aralık ayındaki toplam kredi rakamı 19 milyon TL iken, söz konusu rakamın 2001 yılının Eylül ayında 44 milyar TL seviyesine çıktığı görülmektedir. Belirtilen bu rakamlar, Türk bankacılık sisteminin özellikle finansal serbestleşmenin de akabinde ciddi bir yükselişe geçtiği anlaşılmaktadır.

Belirtilen hususların yanı sıra, Türkiye 2001 yılında tarihinin en önemli finansal krizini yaşamıştır. Bu krizin ülke ekonomisine ciddi zararları oluşmuştur. Örneğin, çok sayıda iş yeri iflas etmiş, binlerce kişi de işsiz kalmıştır. Bahsi geçen bu krizden en çok etkilenen sektörlerden biri de bankacılık olmuştur. Birçok banka bu krizin akabinde Tassarruf Mevduatı Sigorta Fonu’na devrolmuştur. Söz konusu krizin sebebiyet verdiği bu olumsuzluklardan dolayı Türkiye’de bankacılık sektörünü geliştirmek için birtakım tedbirler alınmıştır.

Yukarıda bahsedilen bu tedbirlerin akabinde Türk bankacılık sektöründeki kredi rakamlarında ciddi artış yaşandığı anlaşılmaktadır. Örneğin, 2002 yılının aralık ayında 51 milyar TL civarında olan toplam kredi miktarının 2016 yılı Mart ayında 495 milyar TL seviyesine ulaştığı anlaşılmaktadır. Belirtilen hususa paralel olarak, bu rakamın 2017 yılı Eylül ayı rakamlarına göre 2 trilyon TL seviyesine yaklaştığı belirlenmektedir.

2. BÖLÜM

KONUT KREDİLERİ VE EKONOMİ İLİŞKİSİ

2.1 Konut Kredileri Kavramı

2.1.1 Konut Kredisinin Tanımı

Konut sahibi olabilmek, barınma sorunu yaşayan bireyler için temel sorunların başında gelmektedir. Konut, yüksek bir değer içerdiğinden insanların bu durumda yıllar boyu tasarruf ederek para biriktirmesi, yakın çevrelerinden borç alması veya miras yoluyla mülk sahibi olabilmesiyle mümkündür. Fakat bu yöntemler konut sahibi olmak isteyen bireyler için oldukça zaman almaktadır. Böyle bir durumla karşı karşıya kalan bireyler ise, bankacılık sistemi ile bu sorunu aşmaya çalışmaktadırlar (Rasmussen ve Clausen, 2007:754).

Konut kavramına ilişkin olarak kanunlarda herhangi bir tanıma yer verilmemiştir. Fakat çeşitli yönetmeliklerde konutun tanımı söz konusudur. 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in 4. Maddesinde konut, “bir kişi veya ailenin müstakil yaşamasına elverişli bağımsız bölümdür” şeklinde tanımlanmıştır. Eriş'e (2008) göre konut kavramı; “esas niteliği itibari ile bir barınak, ancak özü itibariyle insanların yaşam tarzını biçimlendirmede önemli bir etken olup ev halkının en doğal ve uzun vadeli ölçülerle, özenle seçmesinde hem kendileri hem toplum açısından sayısız yararlar bulunan temel bir gereksinimdir” biçiminde ifade edilmektedir. Koçak (2007) ise konutu, taşınır veya taşınmaz olan, yaşamaya elverişli olarak barınma amaçlı kullanılan bir yapı olarak açıklamaktadır.

İnsanlar hem kira ödememek için hem de yatırım yapmak için ev sahibi olmayı tercih etmektedirler. Bu sayede, kendilerinin sahip olduğu bir gayrimenkul olacak ve boş yere başkalarının sahip oldukları evlere kira ödemek zorunda kalmayacaklardır. Buna ek olarak, insanlar eldeki birikimlerini de bir gayrimenkul satın alarak değerlendirmiş de olurlar. Belirtilen hususlardan dolayı, ülkemizdeki birçok insan ya ev sahibi olmuştur ya da ev sahibi olmayı amaçlamaktadır.

Öte yandan, insanların ev satın almalarının önündeki en büyük engel de finansman problemidir. Evler genel itibarıyla yüksek fiyatlara sahip olabilmektedirler. Bundan dolayı,

insanlar ev satın alabilirken zorlanabilmektedir. Özellikle sabit ve belirli düzeyde geliri olan birisi için belki de hayatı boyunca ev satın alabilmek mümkün olmayacaktır. Bahsi geçen bu problemi çözebilmek adına kooperatif vb. birçok yapı kurulmuş ve insanların daha kolay bir şekilde eve sahip olabilmeleri amaçlanmıştır (Gu vd., 2017:101).

Konut kredileri de bu süreçte sabit ve belirli düzeyde geliri olan kişilerin ev sahibi olabilmeleri için önemli bir rol oynamaktadır. Kişiler ev sahibi olabilmek için bankadan kredi çekmektedirler. Elde ettikleri bu para ile evi satın alıp, borçlarını uzun vade içerisinde taksitler halinde bankaya geri ödemektedirler. Bu sayede, normal şartlar altında eve sahip olamayacak kişiler de adeta kira öder gibi ev sahibi olmaktadır (Guirguis, 2017:326).

2.1.2 Konut Kredilerinin Hukuki Boyutu

Konut kredilerinin tabi olduğu mevzuat ele alınırken, 4077 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un ilgili maddeleri değerlendirilmektedir. Bankaların kullandıkları konut kredilerine istinaden “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” uyarınca bu kredilerin risk ağırlıkları açıklanmakta ve konut kredilerinin takibe dönüşmesi halinde bankaların ayıracakları özel karşılıklar “Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik” uyarınca gösterilmektedir. Ek olarak “Sermaye Ölçümü ve Sermaye Standartlarının Uluslararası Düzeyde Yakınlaştırılması” (Basel-II) kapsamında konut kredileri değerlendirilmektedir.

Tüketiciyi Koruma Mevzuatı Işığında Konut Kredileri: Konut kredileri, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 4. kısmının “Konut Finansmanı” başlıklı 3. bölümüne tabi bulunmaktadır. Söz konusu bölüm 32. maddeden başlamakta ve 39. madde ile de sona ermektedir. Madde 32’de konut finansmanı sözleşmeleri hakkında bilgi verilmektedir. Bahsi geçen maddede konut finansmanı sözleşmeleri “konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasına yönelik sözleşme” olarak tanımlanmaktadır. Öte yandan, ilgili madde altında bahsi geçen sözleşmelerin yazılı olması gerektiği de vurgulanmaktadır.

Madde 33’de sözleşme öncesi bilgi formu hakkında bilgi verilmektedir. Bu çerçevede, ilgili formun hem tanımı paylaşılmakta hem de neden gerekli olduğu vurgulanmaktadır. Adı geçen maddeye göre sözleşme öncesi bilgi formunda konut finansmanı sözleşmesinin koşulları yer almalıdır. Ayrıca söz konusu formun sözleşmeden belirli bir süre önce müşteriye verilmesi gerekmektedir. Bu sayede, konut kredisi kullanacak olan müşteri kredi şartlarını makul bir süre içerisinde değerlendirme şansı elde edecektir.

Madde 34’de tüketicinin konut kredisinin taksitlerinin ödeyememesi durumu ele alınmaktadır. Müşterinin en az iki taksitini artarda ödeyememesi durumunda banka hukuki süreci başlatıp icra takibi yapabilmektedir. Buna karşın, bankanın borcunu ödeyemeyen bu müşteriye en az 30 gün süre vermesi gerekmektedir. Müşterinin en az 3 taksitini ödememesi durumunda ise bankanın kanuni takibi başlatma zorunluluğu bulunmaktadır.

Madde 35’de bağlı kredi hususu ele alınmaktadır. Bahsi geçen maddede bağlı kredi sözleşmesi “konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşme” olarak tanımlanmaktadır. Madde 36 ise faiz oranı hakkında bilgi vermektedir. Konu kredilerindeki faiz oranının sabit veya değişken olabileceğinden bahsedilmektedir. Öte yandan, eğer kredi sözleşmesindeki faiz oranının sabit olarak seçildiği durumda belirlenen oranın tarafların rızası olmadan değişmeyeceği vurgulanmaktadır.

Madde 37 erken ödeme hususunu ele almaktadır. Bu bağlamda, tüketicinin vadesi henüz gelmemiş taksitleri ödeme hakkı bulunduğu belirtilmektedir. Buna karşın, taksitlerin erken ödenmesi durumunda bankanın tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edebileceği fakat bu rakamın da kredi tutarının %2’sini aşamayacağı belirtilmektedir. Eğer oranlar değişken olarak belirlendiyse erken ödeme tazminatının talep edilemeyeceği de vurgulanmaktadır.

Madde 38’de tüketicinin yazılı talebi olmadığı durumda sigorta yaptırılmayacağı konusunda bilgi verilmektedir. Madde 39’da ise konut kredisi için açılan hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemlerin yapılması durumunda bankanın tüketiciden ekstra bir masraf talep edilemeyeceğinden bahsedilmektedir. Öte yandan, ilgili maddede ayrıca konut kredisi ile ilgili tüm bu hususların yönetmelik ile belirleneceği belirtilmektedir.

Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik Kapsamında Konut Kredileri: 31.01.2002 tarih ve 24657 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” kapsamında bankaların kullanacakları konut kredileri asgari %50 risk ağırlığına tabi tutulmaktadır. Yönetmelik ekinde yer alan ve mali tablolar esas alınarak tek ve konsolide bazda hazırlanacak olan sermaye yeterliliği analiz formunda %50 “Risk Ağırlıklı Varlıklar” (RAV) altında sınıflandırılacak krediler için;

“a- İkamet amacıyla kullanılan gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

b- Belediye sınırları dahilindeki tapulu arsa ve araziler ile gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

c- Bu gayrimenkuller üzerine 2. veya 3. dereceden tesis edilmiş ipotekler karşılığında (banka tarafından tesis edilen ipotek tutarı, bankanın ipotek derecesinden önde gelen ipotek ve boş ipotek değerleri toplamı ile gayrimenkullerin rayiç değeri arasındaki farkı aşmamak kaydıyla) kullanılan nakdi kredilerin 2/3’ü...” ibaresi yer almaktadır.

Belirtilen bilgiler dikkate alındığında bankaların kullandırmış olduğu konut kredilerine istinaden alınan teminatlar %50 RAV altında sınıflandırılmaktadır.

Karşılıklar Yönetmeliği Kapsamında Konut Kredileri: 30.06.2001 tarih ve 24448 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik” içerisindeki “Teminatlar” başlığının 8. maddesinde aşağıdaki ibareler yer almaktadır.

“b) İkinci Grup Teminatlar: Ekspertiz kıymeti yeterli olmak kaydıyla, tapulu gayrimenkullerin ipotekleri ile tahsisli araziler üzerine yapılan gayrimenkullerin ipotekler”.

Belirtilen hususlardan da anlaşılacağı gibi konut kredisi kapsamında alınan konut ipoteği ikinci grup teminat kapsamında değerlendirilmektedir. Yine aynı yönetmelikten de görülebileceği üzere ikinci grup teminatların dikkate alınma oranı %75 olarak belirlenmiştir.

Mortgage Kanunu Kapsamında Konut Kredileri: 5582 Sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun halk arasında mortgage kanunu olarak da bilinmektedir. Bahsi geçen bu kanun kapsamında, gerçek kişilerin konut satın almak amacıyla kullanacakları konut kredileri Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) ve Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'nden (BSMV) muaftır.

KKDF ve BSMV istisnası için kredinin tamamen konut edinmek amacıyla kullanılması ve satın alınan konutun ipotekli olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, konut edinmek amacıyla kullanılsa bile ipotek verilmediği durumda söz konusu kredi KKDF ve BSMV'den muaf olmayacaktır. Belirtilen hususa ek olarak, kredi vadesinden önce üçüncü kişilere satılan konutlar için satış anına kadar olan miktar KKDF ve BSMV'den muaf iken satıştan sonraki süreçte ise söz konusu muafiyetin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Basel Kuralları Kapsamında Konut Kredileri: BDDK tarafından 2008 yılında geçilmesi planlanan Basel-II hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak ülkelerin inisiyatifine bırakılan 61 adet temel ulusal uygulama tercihi mevcuttur. Bu tercihlerden biri de konut ipoteği karşılığı kredi işlemleridir. Bu dokümanda, “Konut (İkamet amaçlı gayrimenkul) İpoteği Karşılığı Krediler” başlığı altında 73 numaralı paragrafta, “17. Ulusal denetim otoriteleri geçmiş kayıp verileri ışığı altında, paragraf 72’de belirlenen risk ağırlıklarının kendi ülkeleri için yeterli olup olmayacağını değerlendirmek durumundadır. Bu itibarla denetim otoriteleri bankalara bu risk ağırlıklarını uygun düzeye yükseltme zorunluluğu getirebilecektir.” şeklinde ifade edilmektedir. Bu anlamda, Basel-II’de borçlunun ikamet ettiği veya ikamet amacıyla kiralanmış bulunan gayrimenkul ipoteği ile tümü teminat altına alınmış alacaklar için uygulanacak risk ağırlığı %35 olabilecektir (Strydom, 2017:2).

2.1.3 Konut Finansman Sistemleri

Konut Finansmanı, konut sahibi olmak isteyen bireylerin yahut konut planlama projelerini gerçekleştirecek kurumların ihtiyacı olduğu fonların sağlanıp gerekli bütçenin karşılanması için oluşturulan sistemdir. Konut finansmanı sistemi aktif bir şekilde finansal pazarın içinde yer alan değerli bir unsur olarak belirtilmektedir. Konut finansman sisteminin etkin bir biçimde var olabilmesi için uzun vadeler ve düşük faiz oranları en önemli faktörleri oluşturmaktadır. Bunun en temel sebebi, vadelerin kısa ve faiz oranlarının yüksek olduğu zaman ödeme gücünün artmasıdır (Coşkun, 2010:224).

Yıldırım'a (2007) göre konut finansmanının temel amacı konut sahibi olmak isteyen bireylerin belirli kurallar ve sistem işleyişi çerçevesinde ev sahibi olabilmelerini sağlamak, şeklinde kısaca ifade edilebilir. Konut finansman sistemi ile alakalı olarak olumlu görüşlere yer verilebileceği gibi olumsuz görüşlere de yer verilebilmektedir. Birçok görüşün yer aldığı bu sistemi en iyi şekilde kavrayabilmek için sistemin işleyişinin açıkça ifade edilmesi gerekmektedir.

Buchanan'a (1993) göre, mortgage piyasasında iki piyasa şeklinin söz konusu olduğunu belirtmiştir. Bu piyasalar birincil ve ikincil piyasa olarak adlandırılmaktadırlar. Birincil piyasalar, konut kredisinin düzenlendiği piyasalardır. İkincil piyasalar ise birincil piyasalara bağlı olarak menkul kıymet alış-satış işleminin gerçekleştiği piyasalardır. Bu krediler diğer konut kredilerinden farklılık göstermektedir. Şöyle ki; kredi veren yahut verecek olan kurum veya kuruluşlar kaynaklarını temin etmek maksadıyla mortgage kredileri karşılığında menkul kıymet ihracatı yaparlar. Böylelikle menkul kıymetleri almış olan yatırımcılar sayesinde kredileri finanse edilmiş olur. Bu piyasa şekli de ikincil piyasayı oluşturmaktadır. İkincil Piyasalarda Sermaye Piyasası kuruluşları da yer alarak, kredi veren kuruluşların, mortgage kredileri karşılığında çıkaracakları menkul kıymetleri, talep eden yerli ve yabancı yatırımcılara satmak için aracılık görevi yapmaktadırlar.

Mortgage piyasaları bireylerin şahsi yatırımlarından kurumların yatırımlarına, yatırım faaliyetini gerçekleştiren bankalardan serbest fon yatırımcılarına kadar birçok katılımcıyı içerisinde barındırmaktadır. Diğer bir ifadeyle, mortgage piyasasının birincil ve ikincil piyasalardan oluşmakta olduğu belirtilmiştir. Her iki piyasanın da işleyiş sistemi birbirinden farklıdır. Bu farklılık bir piyasada krediyi temin edecek kuruluşların, mortgage kredileri karşılığında menkul kıymet ihraç etmesi, diğer piyasada ise bu menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar aracılığıyla kredilerini finanse ediyor olmalarıdır. Bu piyasalarda birçok katılımcı aktif şekilde yer almaktadır şeklinde belirtmektedir.

Ülkemizde 5582 sayılı "Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'da aşağıdaki ifade yer almaktadır.

"İpotek finansman kuruluşları, konut finansman kuruluşlarından, (tüketiciye kredi kullandıran kuruluşlar, özellikle bankalar ile izin alan finansal kiralama şirketlerinden)

devralacak ve bunun karşılığında ipotek teminatlı menkul kıymet çıkarabilecek veya SPK tarafından belirlenen ihraççı tarafından varlığa dayalı menkul kıymet çıkarabilecektir.”

Aydoğdu (2013) bu yasaya istinaden; küçük yatırımcıların korunmuş olacağını hem de sistemde yer alan menkul kıymetlerin daha kolay tedavül edilebilme olanağı bulabileceğini belirtmiştir. Bu süreç birçok ögeyi içinde barındırmaktadır. Bu öğelerin ne anlama geldiklerini kısaca ifade ederek süreç hakkında genel bilgilere yer verilecektir. Bu süreçler başvuru, finansman kaynağı, aracı kuruluş, bireysel risk derecelendirme kuruluşları şeklinde kısaca sıralanabilmektedir.

Başvuru: Konut kredisi talebinde bulunacak olan ihtiyaç sahibi bireylerin krediyi temin edecek olan kuruma yaptığı ilk başvuru aşamasından oluşmaktadır. Bu kurumlar ticari bankalar, mortgage bankaları, hayat sigortası ve emeklilik şirketleri gibi krediyi sağlayan kurumlardan oluşmaktadır (Fabozzi ve Ramsey, 1999:9). Türkiye’de sistem kredi talebinde bulunacak olan bireyin, krediyi temin edecek bir kuruma giderek gerekli olan başvuru formunu doldurması ve dokümanları bankaya teslim etmesiyle başlamaktadır. Başvuru formunun kabul edilmesiyle ise de bu aşama sonlanmaktadır (Oksay ve Ceylantepe, 2006:26).

Kredi Onayı: Kredi talebinde bulunan bireye kredi verilip verilmeyeceğinin değerlendirildiği aşamadır. Başvurunun olumlu olması durumunda kredinin hangi şartlarda kullanılacağı belirtilmektedir. Bir önceki aşamada başvuru formunu teslim alan banka artık bu aşamada kendi içinden bir kişi yahut kurul ile kredi talebini değerlendirerek olumlu ya da olumsuz bir karar vermektedir (Bodur ve Teker, 2011:25).

Finansman Kaynağı: Onaylanan kredilere özel finans kuruluşları, emeklilik kuruluşları, bankalar, kredi birlikleri finansman sağlamaktadır (Reed vd., 2009:44). Türkiye’de TOKİ, OYAK bu tür kuruluşların kapsamına girmektedir. Özellikle gelişmiş ülkelerdeki bu tür finansman şirketleri bu alacakları ikincil piyasalarda elden çıkararak sağlamış oldukları fonları yeni kredilere dönüştürmektedirler. Daha sonrasında yeniden tüketicilere sunulmaktadır. Mortgage sisteminin önemli olmasını sağlayan faktörde bu unsurdur.

Aracı Kuruluş: Onay verilen kredinin finansör kuruluş tarafından tahsisi sırasında mevcut finansörün bir hizmet ağı ya da çok sayıda şube ihtiyacı olması durumunda aracı kuruluşlar devreye girerek krediyi tüketiciye ulaştırmaktadır (Yeşildağ ve Kaderli, 2013:114).

Bu durumda bir komisyon karşılığı anlaşma sağlanarak başta vezne hizmetleri olmak üzere, borçlularla her türlü iletişim ve özellikle geç ödeme takipleri hizmetleri gerçekleştirilmektedir. İşbirliği içerisinde olan bankalar servis bankaları adını almaktadır. Gelişmiş ülkelerde bu servis bankaları kendilerinde bulunan hizmet sözleşmelerini bir kar karşılığında satabilmektedir.

Bireysel Risk Derecelendirme Kuruluşları: Türkiye’de Kredi Kayıt Bürosu tarafından verilmektedir. Amaç, kredi talebinde bulunanlar ile ilgili talep edilen verilerin tedariki, bilgi haline getirilmesi ve krediyi onaylayan kurum tarafından karar sürecine dahil edilmesinden oluşmaktadır (Imanzade, 2016:4).

İpotekli Konut Finansman Sisteminin istikrarlı ve başarılı olabilmesi için hukuki altyapının sağlam temeller üzerine inşa edilmesi gerekmektedir. Ayrıca işsizlik probleminin düşük düzeylerde seyretmesi, sigorta sistemleri işleyişlerinin de her türlü riske karşı donanımlı olabilmesi oldukça önemlidir (Eriş, 2008:8).

Alp’e (2000) göre; konut finansman kaynakları kurumsal ve kurumsal olmayan kaynaklar olarak 2’ye ayrılmaktadır. Kurumsal kaynaklar, kamu otoriteleri tarafından kabul görmüş ve hukuki yönden destek gören konut finansman kaynaklarıdır. Kurumsal olmayan konut finansman kaynakları ise, resmi olarak oluşturulmayan, gelenek ve uygulamalara dayanan kaynaklardan oluşmaktadır. Bu durumda kurumsal olmayan kaynaklar kayıtlarda resmi bir şekilde yer almamakta ve hukuki düzenlemelerde konu olamamaktadır.

Kurumsal olmayan kaynaklar dendiğinde akla ilk gelen konut sahibi olmak isteyen bireylerin yapmış olduğu tasarruflar ve yakın aile çevresinden edinmiş oldukları birikimlerdir. Diğer kurumsal olmayan kaynaklar arasında yer alan kaynaklar ise; işveren ve iş çevresi, müteahhitlerden ve kredi verebilen kuruluşlardan meydana gelmektedir. Sosyal refaha ulaşılmasıyla beraber bireyler kurumsal kaynakları daha çok tercih etmeye başlamışlardır.

Kurumsal kaynaklar; Sigorta Şirketleri, Ticari Bankalar, Emeklilik fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları olarak belirtilebilmektedir. Konut Finansman Sistemi, Türk

Kamuoyunda, AB ülkelerinde ve özellikle Amerika'da uygulanan "mortgage" olarak lanse edilen, uzun vadeli konut edindirme ve finansman sistemidir. Mortgage kavramı özellikle yabancı hukukta uygulanan sistem için kullanılmaktadır. (Özlük, 2015: 50; Aydoğdu, 2013: 57). Almanca 'da "depozit" anlamına gelen "Gage" kelimesi ile Fransızca 'da taşınmaz (aynı zamanda da ölü) anlamında kullanılan "Mort" kelimelerinin birleşiminden meydana gelen Mortgage, aynı zamanda uzun vadeli konut finansman sistemi olarak, ipotek teriminin karşılığını da simgelemektedir (Yavaş, 2005:2). Eriş (2008) ise; "Amerika'da ve Avrupa ülkelerinde uygulanan "mortgage" (Hypothekarkdite), uygulandığı ilk yıllarda terim olarak Latince kökenli "mortis gage" olan "ölü yatırım veya ölü rehin" anlamına gelmektedir" şeklinde ifade etmiştir.

Okay'a göre; mortgage sistemi, konut finansmanında tüm dünyada başarılı şekillerde uygulanan en önemli model olarak kabul edilir. Sermaye piyasaları ile bütünleşmiş ipotek piyasalarıyla işleyen sistemde, ipotek kredileri birincil piyasalarda üretilmekte ikincil piyasalarda da sonradan işlem görerek alım satımlara konu olmaktadır. Bu süreç sonunda yaratılan yeni kaynaklar tekrar ekonomiye döndürülerek hem konut sektörü giderek canlandırılmakta hem de sermaye piyasaları derinlik kazanarak gelişim kaydetmektedir (Okay, 2010:2).

Mortgage Sistemi Türkiye'de ve dünyada adından sıkça bahsedilen, birçok dar gelirli vatandaşın uzun vadeler ile yüksek faiz oranlarına razı olmasıyla tüketicinin mülk sahibi olabildiği bir sistemdir. Aynı zamanda 2007 yılında ABD emlak piyasasındaki "sub-prime mortgage (eşik altı)" kredilerinin tetiklemeyle baş gösteren krizin 2008 yılında ünlü ve köklü bir yatırım bankası olan Lehman Brothers'ın iflası ile mortgage sistemi artık bir küresel finans krizine dönüşerek başka bir boyut kazanmıştır (Baloğlu vd., 2007:8).

Konu başlığımıza yer vermeden önce literatürde "İpotekli Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ile Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage)" kavramlarının farklı başlıklar altında kullanıldığı görülmektedir. Bu durumda farklı kaynaklarda bu iki başlığı görebilmek mümkündür. Kavram kargaşasına yer vermemek adına bu durumu belirtmekte fayda vardır. Konut sektörünün gelişimi ve devamı için, konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerini yürütecek kişi ve kuruluşların düzenlenmesi ve bu

sistemin gelişme göstermesi bakımından bir konut finansman sistemine (mortgage) ihtiyaç duyulmuştur (Morgan ve Zhang, 2017:1).

Etkin bir konut finansman sisteminin temelinde sağlam bir hukuki ve kurumsal alt yapının mevcut olması gerekmektedir. Rekabet ve etkin verimliliğin ilerleyebilmesi açısından yasal altyapı ve mevduat bankalarıyla birlikte, banka dışı finansman şirketlerinin yahut özelleşmiş ipotek bankalarının birincil piyasalarda faaliyet göstermesi gerekmektedir. Ayrıca tüketicilere kredi verebilme olanağının bulunması oldukça önemlidir (Dillingh, 2017:26).

Doğrudan Finansman Sistemi: Bu sistem genellikle gelişmiş bir konut finansman sisteminin mevcut olmadığı ülkelerde uygulanmaktadır. Konut sahibi olmak isteyen bireylerin fon fazlası olan diğer bireylerden sağladığı fonları oluşturmaktadır. Özellikle bu fonlar akrabalarından sağlanmaktadır. Ağırlıklı olarak ailenin yaşlı üyeleri, konut sahibi olmak isteyen ailenin genç üyelerine destek olabilmektedirler. Fakat bu yöntem konut finansman sistemi açısından etkin bir yöntem değildir. Ancak az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkeler arasında tercih edilmekte olan bu yöntem etkin bir ipotek finansmanı gibi kullanılabilir.

Topaloğlu ise sanayileşmiş ülkelerde finansal kurumların maddi sıkıntı yaşamaması ile birlikte konut sektörüne yönelik kredilendirilmelerini azaltmaları halinde konut sahibi olmak isteyen bireyler, konut ediminde dolaysız finansman yöntemini kullanmaktadırlar. Ancak fon miktarı sınırlı olan bu yöntemde, bireylerin konut taleplerini karşılamak pek mümkün olmayacaktır. Bu sebeple bu yöntemin konut finansmanı çözümünde etkin bir yol olmadığı belirtilmektedir (Öncü ve Aktaş, 2007:253).

Mevduat Finansman Sistemi: Bu sistemde kanuni yollar aracılığıyla mevduatları toplayarak elinde bulundurma yetkisi olan ticari bankalar, yapı toplulukları, emeklilik fonları gibi kurumların, piyasa faiz tutarlarıyla toplamış oldukları mevduatların bir kısmını yahut tamamını, devletin sağlamış olduğu vergi veya piyasa faiz oranıyla toplanılan vergi ve birtakım sübvansiyonlarla konut sahibi olmak isteyen bireylerin ipotekli konut kredisi şeklinde kullanmış oldukları sistemdir (Düzakın, 2010:35).

İpotek Bankacılığı Sistemi: Konut finanse eden kurumlar konut sahibi olmak isteyen bireylere verdikleri kredileri sermaye piyasalarında cari faizler çerçevesinde elden çıkardıkları menkul kıymetlerden sağlamaktadırlar. Bu sistemin işleyişi ikincil bir piyasanın olmaması

durumunda sistem faaliyet gösteremeyecektir. Bu piyasaların eksikliği sonucunda fon toplanma kabiliyeti çok fazla etkilenmektedir. Örnek verecek olursak İngiltere’de bu sistem kapsamında aktif bir biçimde işlevini yerine getirebileceği bir ortam bulunmamaktadır. Bunun sebebi, tahvil piyasalarında vergisel avantajlara sahip olan kamu menkul kıymetleri mevcuttur. Buna bağlı olarak özel tahvil piyasası İngiltere’de gelişme alanı bulamamıştır. Fakat bu sistem Almanya gibi ülkelerde gelişme göstermiştir. Bankalar ve sigorta şirketleri gibi kurumlar ipotek bankaları tarafından ihraç edilen tahvilleri satın almaktadırlar. Birkaç ülkede bu tür tahvilleri satın alma koşulu getirilmiştir (Aliefendioğlu ve Çevik, 2015:1103).

Bu ifadelerle dayanarak, sistemin ikinci el menkul kıymet piyasasının mevcut olması halinde gerçekleşmesi mümkün kılınacaktır. Bu kuruluşlar, vermiş oldukları kredileri cari faiz oranları üzerinden sermaye piyasalarında elden çıkardıkları menkul kıymetlerden sağlamaktadırlar. Genel itibariyle sabit faiz oranı üzerinde temin edilmektedir. 5 ayrı fonksiyona sahip olan İpotek bankacılığı Finansman, Hizmet, Yatırım, Dönüştürme ve Sigorta fonksiyonlarıdır.

Finansman fonksiyonu kredi olarak verilecek kaynakların bir araya getirilmesi, bir nevi yeni kaynak oluşturulması hizmetidir. Bu şartla finansal birimlerden sağlanan fonlar, fon fazlası olan bireylerden fon ihtiyacı olan kesime aktarılmaktadır. Hizmet fonksiyonu, kredi kullanım aşamasında söz konusu olan anapara ve faiz ödemelerinin toplanması, söz konusu olan vergilerin belirlenmesi ve sigorta işlemlerinin kayıtlarının tutulması söz konusudur.

Yatırım fonksiyonu, ipotek bankası yahut bir başka finansman kurumu tarafından yerine getirilmektedir. Dönüşüm fonksiyonu, ipotek kredisinin yatırımcılara daha kolay satılması amacıyla bir biçim alması işlemidir. İpotek bankası düzenlediği birçok ipoteği bir araya getirerek bir havuz oluşturmaktadır. Havuzun getirisine dayalı olarak menkul kıymetler ihraç etme yoluna gidebilmektedirler.

Menkul Kıymetleştirme: Gelişmiş ülkelere bakıldığında konut finansmanın temelini menkul kıymetleştirmenin oluşturduğunu görmekteyiz. Ülkemizde 1992 senesinde tebliğ edilen Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler (VDMK) ile menkul kıymetleştirmenin bir başlangıcı oluşturulmuştur. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetleri ise 1995 senesinde ortaya çıkarılan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları takip etmiştir. Taşınmaz sertifikaları ülkemiz için bir önem

arz etmektedir. Fakat GYO'nun kurulması ülkemiz ekonomisi için faydalı bir yatırım aracı olarak gösterilse dahi beklenen kadar olumlu bir etki yaratmamıştır (Erdönmez, 2006:77).

Menkul Kıymetleştirmenin İngilizce kelime karşılığı “Asset-Backed-Securities” şeklindedir. Menkul Kıymetleştirme dar anlamda ve geniş anlamda olmak üzere iki değişik biçimde tanımlanabilir. Dar anlamda menkul kıymetleştirme, herhangi bir finans kurumunun birtakım alacaklarını ipotek ettirerek ya da devrederek bunun karşılığı olarak menkul kıymet ihracatı yapabilmesidir. Geniş anlamda menkul kıymetleştirme ise doğrudan finansmana yönelmeyi ifade eden bir sistemdir. Genel itibariyle menkul kıymetleştirme firmaların ya da mali kuruluşların bilançolarında mevcut olan alacaklarından bir havuz oluşturularak bu havuzdaki alacakların yatırımcılara bir paket halinde satılmasını tavsiye etmektedir. Bir diğer ifadeyle menkul kıymetleştirme/varlığa dayalı menkul kıymet likit şekilde bulunmayan varlıkların bir portföy oluşturularak ve aynı zamanda teminat altına alınarak menkul kıymet biçiminde ihraç edilmesini öngörmektedir. Ayrıca üretici yahut satıcı şirketler başka alternatif yöntemlerinin dışında kredili satışları sonucunda edinmiş oldukları alacakları karşılığında Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler ihraç ederek müşterilerini finanse edebilirler (Bhattacharya ve Fabozzi, 1996:1-30).

Genel itibariyle özetlemek gerekirse, Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (VDMK) bir firmanın likidite gücü ve fon ihtiyacını olumlu yönde finanse eden bir uygulama biçimidir. Şöyle ki; menkul kıymetleştirme, alacakların toplanıp bir havuz oluşturulduktan sonra menkul kıymete dönüştürülüp yatırımcıya satışını sağlayan bir işlemdir.

Menkul kıymetleştirme süreciyle alakalı olarak, her şeyden önce bir alacak yahut kredi portföyünün elimizde olması gerekmektedir. Mesela şirketler, araç borçları, kredi kartı alacakları, ticari alacaklar vb. borç ve alacaklara sahip olabilmektedirler. Ancak her alacağın tamamı menkul kıymetleştirmeye uygun olmayabilir. Bu sebeple menkul kıymetleştirmeye konu olabilecek özellikleri kısaca belirtmekte yarar bulunmaktadır.

- i. Alacakların ödeme zamanı açısından esnek ve faiz oranları bakımından şeffaf bir yapıya sahip olması gerekmektedir.
- ii. Erken ödeme riskinin minimuma düşürülmesi gerekmektedir.
- iii. Borçlu tarafın demografik ve coğrafik açılarından dağınık ve portföyde bulunan teminatların rayicinin yüksek ve belirli bir değere sahip olması gereklidir.

- iv. Portföye nakit akışlarının ne zaman sağlanacağı kesin bir tarihle belirtilmelidir. Aksi takdirde bu alacakların menkul kıymetleştirmeye konu olması mümkün olmayacaktır.
- v. Alacak portföyünün geri ödenmeme riski incelenmeli ve bu riskin boyutu belirlenmelidir.
- vi. Menkul kıymetleştirmede küçük tutarlı alacakların büyük tutarlı alacaklara göre daha fazla tercih edildiği görülmektedir. Bu durumun sebebi, fazlaca miktarda küçük tutarlı alacaklardan bir tanesinin ödenmemesi halinde portföy (havuz) riskini çok fazla etkilemeyecektir.
- vii. Uzun süreli olarak portföyde mevcut olan alacaklar tekrardan yenilenecek ihraç açısından süreklilik ve vadelerde uzatma şeklinde bir durum oluşturabilir.

Menkul Kıymetleştirme işlemi süresince, menkul kıymetleştirilmiş bir biçimde bulunan alacaklar, borçlu haline gelen şirketlerin bilançosundan tümüyle çıkarılarak (off balance sheet item) şirketin üzerinde tutmuş olduğu risk ile portföyün üzerinde bulunan risk birbirinden ayrılır. Bu yöntem ile birlikte, menkul kıymetleştirme ile sermaye yeterliliği gibi kanuni kısıtlamaları aşarak, etkin bir performans rasyoları iyileştirilebilir.

Menkul kıymetleştirmede alacak portföyünün geri ödenmeme ihtimali göz önünde bulundurularak bu riskin belirli bir kurum tarafından üstlenilmesi gerekmektedir (credit enhancement). Güvencenin tüm portföy için geçerli olamayacağını belirtmek gerekir. Bu güvence portföyün bir kısmı için geçerlidir. Bir diğer güvence ise menkul kıymetleştirme sonucu ihraç olan VDMK'ların anapara ve faiz ödemelerinin tam zamanında olacağına dair bir güvence olması şeklindedir. Bu güvenceler belli şekillerde olabilir. Mesela teminat mektubu veya ihraççının garantörlüğü biçiminde gerçekleştirilebilir. Menkul kıymetleştirme süreci durağan tek bir sisteme tabi değildir.

Belirttiğimiz üzere birçok aşaması bulunmaktadır. Bu aşamalardan bir diğeri ise, alacaklardan meydana gelen portföyün rating şirketleri tarafından belli bir kategoriye konulmuş olmalarıdır. Ayrıca alacakların ve kredilerin portföyünü devralıp bunların karşılığı olarak menkul kıymet ihracı gerçekleştirebilecek özel bir amaçla kurulmuş olan bir firma ya da kurumsal bir kişiliğe sahip olmayan bir fon meydana getirilebilir. Bu özel amaçla kurulmuş olan firmanın iflası talep edilemez. Menkul kıymetleştirme neticesinde ihraç edilecek olan kağıtlar, tahvil biçiminde olabileceği gibi hazine bonusu ya da finansman bonusu benzeri ya da katılma belgesi biçiminde olabilmektedir. Menkul kıymetleştirme sisteminde dikkat

çekilmesi gereken en önemli hususlardan bir tanesi, bu süreçte söz konusu olan her aşamanın farklı kurumlar tarafından üstleniliyor olmasıdır.

2.1.4 Konut Kredilerinin Diğerlerinden Farkı

Konut sahibi olmak isteyen bireyler kredi veren kuruluşlara başvuruda bulunarak kredi sürecini başlatmaktadırlar. Konut krediler adı altında yer alan süreçte ödeme vadeleri 10-20 yıl arasında değişmektedir. Aynı zamanda konut finansman sistemi adı altında var olan konut kredilerinden tam anlamıyla bahsedebilmemiz için bir ikincil piyasanın da söz konusu olması gerekmektedir. İkincil piyasada konut kredisini temin eden kuruluşlardan bu kredilerin karşılığında elde edilecek olan alacakların menkul kıymetleştirilerek ve bu girişimlerin kurumsal bir sistem çatısı altında hem fon fazlası olan tarafa hem de fon ihtiyacı olan tarafa birçok avantaj sağlamaktadır. Bu kredilerin uluslararası bir alanda organize edilmesi şarttır. Meydana gelen ikinci el piyasasında finans kuruluşlarının nakit para sorunu yaşamasını engelleyip, üstlenmiş oldukları riskleri dağıtarak vermiş oldukları kredilerin geri ödenme şansını daha da arttırmaktadırlar.

2.1.5 Konut Kredisi Türleri

Konut Finansman Sisteminin faaliyet gösterdiği gelişmiş ülkelerde konut sahibi olmak isteyen fakat bütçesi yeterli olmayan bireyler için birçok konut kredisi çeşitleri mevcuttur. Bireylerin konut ipotek kredisi çeşitlerinden en uygun olanını tercih etmeleri için birtakım hususlar bulunmaktadır. Kişilerin, sahip olmayı istediği konutların karşılığı olarak bir ön ödeme gerçekleştirebilmeleri, gelirlerine göre en uygun vadeler ile ve bankalar tarafından talep edilecek olan belirli şartlara uyum sağlayabilmeleri gerekmektedir. Sistemde ne fon fazlası ne de fon ihtiyacı olan taraf için mağduriyetin söz konusu olmaması açısından, ekonominin şartlarına bağlı olarak çeşitli ipotekli konut kredileri oluşturulmuştur. İpotek kredisi çeşitleri ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Kredi türlerine bağlı olarak, kredilerin vadeleri de farklı olabilmektedir. İpotekli konut kredilerinde vadeler genel itibarıyla 15-30 sene olarak değişebilmektedir. Fakat bireyler 15 sene olarak belirlenen vadelenendirme seçeneğini son zamanlarda daha çok tercih eder olmuşlardır.

İpotek kredileri gelişmiş ülkeler, gelişmekte olan ya da az gelişmiş ülkelerde ki uygulama şekliyle farklılıklar gösterebilmektedir. Mesela, ekonomik açıdan belli bir gelişme

gösteren ve gelecekte de beklentilerin bu yönde olduğu ülkelerde genel olarak sabit faiz söz konusu iken, gelişmekte olup ekonomik istikrarsızlığın söz konusu olduğu ülkeler de ise değişken faiz uygulaması uygulanmaktadır. Bu sebeple aşağıda uygulanmakta olan çeşitli ipotek kredisi türlerinden bahsedilecektir.

Geleneksel Konut Kredisi: 1930'lu yıllardan itibaren finans sektöründe aktif bir şekilde yer edinen geleneksel yani klasik konut kredisi, kredilerin geri ödemesi boyunca belirlenmiş olan faiz oranlarının ve geri ödeme miktarlarının aynı kaldığı bir kredi çeşididir. Genel itibariyle çekilmiş olan kredi, faiz ve anaparanın eşit taksitler biçiminde belirlenen süre içinde ödenmesiyle borç amortize olmaktadır. Geleneksel konut kredisi, enflasyon oranının düşük olduğu ve buna bağlı olarak faiz oranlarının stabil kaldığı ekonomilerde daha başarılı olmaktadır. Enflasyon oranlarının artış gösterdiği ve faiz oranlarının istikrarsızlık gösterdiği bir ekonomide ise, özellikle krediyi kullandıran finansal kurum açısından ciddi bir risk söz konusu olmaktadır.

Sabit faiz ile kredi çekilen klasik ipotek kredilerinde faiz oranlarının düşüş göstermesiyle borç alan taraf başka bir kredi kullanarak borcunu kapatabilir. Bu durumda ise banka erken ödeme riskiyle karşı karşıya kalmaktadır. Kredi kullandıran finansal kurum açısından söz konusu olan bir diğer risk ise kredi kullanan tarafın, faiz oranlarının yükselse dahi önceden belirlenmiş olan sabit faizli oranları üzerinden ödemeye devam etmesidir. Bu durumun neticesinde ise kredi alanlar faiz oranlarının değişmesine rağmen bir risk altında kalmazken kredi kullandıran finansal kurumlar ise faizlerin yükselmesi ile faiz oranı riski yaşamaktadırlar.

Artan Geri Ödeme Tutarlı Konut Kredisi: İpotekli konut kredilerinin bir diğer çeşidi olan Artan Geri Ödeme Tutarlı Konut Kredisi uygulamasında, düşük tutarlı taksitler kademeli olarak artar ve faiz oranlarında kesinlikle değişiklik olmaz. Faiz oranlarının değişmemesi yönüyle klasik (geleneksel) konut türüne benzemektedir. Fakat işleyiş yönünden farklıdır.

Bu konut kredisi türünde özellikle gençler baz alınmaktadır. İnsanlar gençlik yıllarında tüketim harcamalarından kaynaklanan nedenlerle tasarruf fazlası oluşturamamaktadır ve bu nedenle konut sahibi olabilmeleri zorlaşmaktadır. Bu konut kredisi çeşidinde bireylerin ilk zamanlar daha düşük taksit ödemeleri olacağı ve yeni iş hayatına atılan kişilerin gelirleri daha

düşük olacağından bu konut kredisi türüne daha sıcak bakılmaktadır. Zaman geçtikçe ve insanların iş tecrübesi arttıkça ödemelerde daha da kolaylık yaşanacaktır.

Başlangıçta taksitlerin düşük tutarlı olması bazı zamanlar geri ödemeye yani negatif amortismanına neden olmaktadır. Bunun neticesinde ödenmemiş olan faiz tutarları ödenmesi gereken anaparaya eklenerek ilerleyen dönemlere ilave edilmektedir. Bu kredi türünde, geri ödenecek olan tutarların ilk başta ne kadar olacağı, tutarların vade içerisinde ne zaman artış göstereceği kredi sözleşmesinin türüne ve bu sözleşmeye bağlı olarak düzenlenen geri ödeme planına bağlı olarak farklılık göstermektedir. Bu kredi türü faiz oranlarının hızla yükseldiği 1970'li yıllarda uygulanmaya başlamıştır. Belirttiğimiz gibi sabit faizli bir ipotek kredisi çeşididir (Calem ve LaCour-Little, 2004:650).

Bu kredi türü ilk kez ABD'de uygulanmaya başlamıştır fakat zaman içerisinde beklenen ilgiyi görememiştir. Çünkü, ABD de düşük enflasyon olmasına rağmen ekonomideki bazı dönemlerin gösterdiği değişkenlikten dolayı kredi veren kurumlar tarafından tercih edilmemiştir. Bir yandan da faiz oranlarının sabit olması sebebiyle, faiz oranları azalırsa kredi alanın lehine bir durum olacak ve kişi isterse faizler düşüken hemen kapatabilecektir. Fakat tersi bir durum gerçekleştiğinde ise kredi alanın aleyhine bir durum gerçekleşecektir.

Yukarıda belirtmiş olduğumuz üzere artan geri ödeme tutarlı konut kredisinde, kredinin vadesi süresince geri ödenen tutarlar değişme gösterirken kredinin faiz oranlarında bir değişme söz konusu değildir. Bu sebeple kredi veren finansal kurumlar faiz oranı riskinden korunamamaktadır. Bu kredi türünde enflasyon yaşayan veya yaşama ihtimali epey yüksek olan ve bu enflasyon oranının istikrarsız bir şekilde ekonomilerde söz konusu olması kredi veren finansal kurumlar tarafından tamamen riskli bir durum olarak belirtilmektedir.

Değişken Faizli Konut Kredisi: Değişken Faiz Oranlı İpotek Kredisi (Variable Rate Mortgage-VRM) ayrıca Ayarlanabilir Faiz Oranlı İpotek Kredisi (Adjustable Rate Mortgage-ARM) olarak adlandırılmaktadır. Bu ipotekli konut kredisi türü kredi sağlayan finansal kurumlar açısından daha tercih edilebilir bir durumdadır. Adından da anlaşılacağı gibi İpotek kredisinde faiz oranları değişiklik göstermektedir. Söz konusu olan faiz oranları enflasyona ve ekonomideki durumlara göre 6 ay, 1 yıl, 2 yıl veya 3 yıl gibi farklılıklar göstermektedir. Yani değişken faiz oranlı ipotek kredilerinde söz konusu olan temel etken bir

endekse bağılı olma durumudur. Bu endekse bağılı olarak faiz oranları değişiklikleri, ödenecek olan taksitlerin tutarını değiştirebileceği gibi ödemeleri sabit tutturarak vadenin süresini arttırabilir ya da daha da azaltabilir (Lymeropoulos vd., 2006:368).

Belirttiğimiz gibi, VRM'ler krediyi temin edecek olan finansal kurumlar tarafından daha tercih edilebilir bir konut kredisi türü olmuştur. Çünkü bu kredi türü faiz oranı riskini her iki taraf arasında dağıtmaktadır. Klasik konut kredilerinde sabit faizli, eşit geri ödemeli kredilerde piyasa faiz oranından bağımsız bir şekilde dönem boyunca faiz oranı sabit kalmaktadır. Fakat VRM'ler de bu durum farklıdır. Şöyle ki, faiz oranları belirli dönemlerde (ekonomik istikrara bağılı olarak) tekrar belirlenebilmektedir. Bu durumda ise faiz oranı riski kredi veren taraftan krediyi kullanacak olan tarafa geçmektedir. Bundan dolayı krediyi temin edecek olan finans kurumları klasik ipotek kredilerinden ziyade VRM'leri ellerinde tutmayı tercih etmektedirler. Çünkü VRM'ler sayesinde finansman kurumları aktif/pasif yönetimlerini daha iyi uygulayabilirler.

Döviz Endekli Konut Kredisi: Genel olarak, bireylerin konut alımında kullandığı uzun vadeli konut kredilerden meydana gelmektedir. Konut kredilerinin 20 yıla yakın bir vade ile alımının gerçekleştiğini düşünürsek diğer kredilerde söz konusu olduğu gibi döviz endekli konut kredisinde de faiz oranları oldukça önem arz etmektedir. Döviz kurlarındaki hareketliliğin stabil olduğu zamanlarda kredi kullanmış olan kişilerin gelirlerinin Türk Lirası olmasına rağmen döviz endekli kredilerin faiz oranlarının da düşük olması nedeniyle bu konut kredisi türüne yönelinmektedir. Fakat diğer bir ihtimal durumunda ise yani, Türk Lirasının döviz karşısında değer kaybetmesi sonucunda bireyler ödeme güçlüğü yaşamaktadırlar. Buna binaen bankalar tedbir maksadıyla bireylerin bir aylık taksitlerini dahi zamanında ödeyememe riskine karşılık kredi kullanan bireylere hiçbir biçimde tebligat veya ihbara gerek duymadan icra takibi başlatabilmektedirler (Albacete ve Lindner, 2015:92).

2.1.6 Konut Kredilerinin Avantajları

2007 yılı itibariyle küresel boyutta yaşanan Amerika krizinden sonra Türkiye'nin bu krizden pek etkilenmiş olduğu söylenemez. 2005 yılından itibaren Türkiye'de uygulanmaya başlayan menkul kıymetleştirme süreci Amerika'da ki gibi bir alt yapıya sahip değildir. Bu süreç bir geçiş süreci olmaktadır. Hukuki altyapının sağlam olamayışı ve konut finansman sisteminin bizim alt yapıımıza uyumsuzluğundan dolayı ortaya çıkabilecek birçok sorun

bulunmaktadır. Bu sebeple Türkiye’de konut kredileri ile alakalı bir hukuki dayanağın muhakkak mevcut olması söz konusu olmuştur.

Kredilendirme sürecinde, kredinin açılması ve devri, menkul kıymetleştirme süreci ve bu sürecin takibi, ipotek işlemleri gibi birçok kurumsal işlemin İcra ve İflas kanununda düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca birçok yatırımcının bu sisteme ayak uydurması, katılımın sağlanması için vergi teşvikleri gerekmektedir. Aynı zamanda kredi kayıt bürolarında kişisel kredi derecelendirme kuruluşlarının sistemin içine doğrudan dahil olmaları şarttır. Bu şekilde sağlam bir yapı oluşturularak getirilen bir sistemde konut sahibi olmak isteyen bireyler ve yatırımcılar için kar getiren ve sistemin gün geçtikçe ilerlemesini sağlayan bir konut finansman sistemi oluşmuş olacaktır. Konut kredilerinin ihtiyaç sahibi bireylere uzun vadeler ve faiz oranlarının düşük olduğu bir biçimde, bir paket halinde ulaştığı takdirde birçok kişi konut sahibi olabilecektir. Buna bağlı olarak da menkul kıymetleştirme süreci ile yatırımcılarında yüzü gülecektir.

2.1.7 Konut Kredisindeki Olası Riskler

Bankacılık sektörünün temellerine dayanan konut finansman sisteminin en başta yer alan hususu güven kavramıdır. Bu sistem en başından itibaren sistemde söz konusu olan taraflar için bir mağduriyetin söz konusu olmaması açısından kanunlar ile sıkı bir biçimde düzenlenmiştir. Krediyi temin edecek olan finans kurumu ile krediyi alacak olan taraf arasında bir hukuki sözleşme yapılmaktadır. Fakat ani bir biçimde gerçekleşen durumlarda sistem içerisinde bulunan finans kurumları veya bankalar çeşitli risklerle karşı karşıya gelebilmektedirler.

İpotekli konut finansman sistemi birçok olumlu özelliği içinde barındırmaktadır. Fakat belirtmiş olduğumuz gibi bazı risklerinde söz konusu olması kaçınılmaz bir gerçektir ve bu riskler sistemin kendisi hatta ekonominin geneli için oldukça ciddi problemlere yol açabilecek güçtedir. İpotek kredisi süreci kredinin ihtiyaç sahibi bireylere verildikten sonra sonlanan bir süreç olmadığı gibi bu kredilerin vadeleri süresince geri ödemelerinin yapılması şarttır. Eğer ödemeler gerçekleşmezse ipotek altına alınmış olan konut hacedilerek satılır ve satım işleminden geriye kalan bakiyeyle ise banka kendi tahsilatını gerçekleştirip kredi sürecini sonlandırılacaktır. Belirtmek gerekir ki konutun gerçek değerinin çok altında da satılabilme ihtimali mevcuttur. Bu kredi sürecinin sonlanmasıyla beraber sürecin başından beri geçen

süreç içerisinde finansman kurumunun üzerinde kredileri düzenlemekten kaynaklanan bazı riskler söz konusudur. Bu riskleri aşağıdaki gibi ifade edebiliriz.

Faiz Oranı Riski: Faiz oranı riski, kredi kullanımından sonra faiz oranlarının herhangi bir sebeple artması durumunda, kullandırılmış olan konut kredisinin krediyi kullanan kişiyi koruma mevzuatı hükümleri sebebiyle artırılmasının mümkün olmadığı ve buna binaen bankanın kısa süreli yapısından kaynaklı olarak, kurumun maliyetlerinin artması sebebiyle bankanın maddi açıdan bütçesinin ciddi bir şekilde olumsuz etkilenmesi olarak ifade edilebilir (Angbazo, 1997:57).

Diğer bir yandan da bankaların açıklamış olduğu konut kredisi faiz oranlarının, net ve brüt oranları arasında önemli farklılıklar olabilmektedir. Bankaların asimetric bilgi dağılımı politikası nedeniyle tüketicileri yanıltmadan doğru bilgilendirmelerde bulunarak, kullandırılacak konut kredilerine ilişkin brüt ve net faiz oranlarının gerçeği belirtecek bir biçimde açıklanması gerekmektedir. Konut kredileri gecikmeye girmeden hane halkının zarar görmemesine ve konut finansmanı sisteminin daha sağlıklı bir şekilde gelişme göstermesine katkıda bulunacaktır.

Likidite Riski: Aktiflik ve pasiflik arasındaki vade uyumsuzluğu sebebiyle etkisi altına girilebilecek bir riski ifade etmektedir. Kredi verenlerin fon kaynakları genelde kısa vadeli olmaktadır. Bu sebeple uzun vadeli olan krediler vade uyumsuzluğuna sebep olabilmektedir. Bankalar, aktifleri ve pasifleri aralığındaki vade boşluğunu takip ederek devamlı ölçmeli ve kendi bünyelerine en uygun olan verimli olabilecek risk yönetimini arttırmaları gerekir (Diamond ve Rajan, 2001:290).

Döviz Kuru Riski: Ülke parasının farklı yabancı paralar karşısında değer kaybetmesi veya bankanın ya da finansal kuruluşun döviz pozisyonunda yabancı paraların paritesinde meydana gelen farklılıklar neticesinde maruz kalacakları zararı ifade etmektedir. Yabancı para cinsinden sorumlulukların asıl değerini aşması sonucu açık pozisyonda bulunan banka veya finansal kuruluşun zarar etmesi kaçınılmaz bir gerçektir (Chamberlain, 1997:873).

Erken Ödeme Riski: Faiz riskiyle karşı karşıya getiren erken ödemeler, önemli bir etkidir. Konut kredilerinde erken ödeme alternatifi herhangi bir masraf gerektirmemektedir. Fakat mortgage kredilerinde bu durum aynı değildir. Konut kredileri uygulamalarında Tüketiciyi

Koruma Kanunu erken ödemeyi fiyatlama konusunda olarak sağlamamaktadır (Danenas ve Garsva, 2014:15).

Kredi Riski: Kredinin ödenememesi veya gecikmesinden dolayı net kar veya öz varlığın piyasada ki değerinde meydana gelebilecek farklılığı içerir. Ülkemizde genel olarak yatırım araçlarımızın çoğunluğu Devlet İç Borçlanma Senetleri'ne (DİBS) yönlendirildiğinden düşük kredi riskinin mevcut olabileceğini söylemek olasıdır. Hâlbuki gelişmiş ülkelere bakıldığında finansal kuruluşların ya da bankaların en önem arz eden finansal riski kredi riski olarak belirtilebilmektedir (Jimenez ve Saurina, 2004:2192).

Kredi Kullanmama Riski: İpotek kredisi talebinde bulunan ve kullanma hakkı kazanan kişilerin kullanmaktan vazgeçmeleri riskidir.

2.2 Konut Kredilerinin Dünyadaki Gelişimi

2.2.1 ABD'de Konut Kredisi Uygulamaları

1929 yılında ABD, tarihinin en büyük ekonomi buhranını geçirmiştir. Bu krizin atlatılmasında ipotekli konut finansman sisteminin etkisi oldukça fazladır. Büyük ekonomik kriz sonrasında bankacılık sektörünün toparlanması oldukça zaman almıştır. Bu durum neticesinde 1938 yılı itibariyle devletin himayesinde gerçekleşen mortgage uygulamaları başlamıştır.

İpotekli Konut Finansman Sisteminin temeli olarak kabul edilen ABD'de 1930'lu yıllardan beri kredi ihtiyacı olan alıcıyı kredi veren finans kurumunu ve bu konuda yatırım yapan bankaları destekleyen kanun ve düzenlemeler bulunmaktadır. 1932 yılında ticari bankalara konut inşaatlarının finansmanında likidite sağlamak amacıyla "Reconstruction Finance Corporation", federal kredi standartlarını düzenlenmek üzere de "Federal Loan Home Bank" kurulmuştur. 1934'de konutlaşmayı düzenlemek amacıyla "National Housing Act" ile Federal Konutlaşma idaresi "Federal Housing Administration" kurulmuştur (Marshall ve Marsh, 2007:60).

Amerikan Devleti konut finansmanını desteklemek üzere 1938 yılında Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) kurumunu kurmuş ve bu imtiyazlı kurum aracılığı ile kredi veren finans kurumlarından ipotekli alacakların iştirah edilmesi imkânı verilmiştir.

Daha sonra 1944 tarihli Service Men's Readjustment Act ve 1949 tarihli The Housing Act ile aynı görevi yerine getiren Ginnie Mae ve Frederic Mac adlı kurum ortaya çıkmıştır. Daha sonra 1968 Tarihli konut inşaatlarını teşvik edici ve destekleyici "The Housing and Urban Development Act", tüketiciyi koruyucu "The Consumer Protection and Fair Housing Act" çıkarılmıştır. 1977 tarihinde ise düşük gelirlilere yönelik konut programı düzenleyen ve bunların konut edinmesi için gerekli ihtiyaçlarını karşılamayı hedefleyen "the Housing and Community Reinvestment Act" çıkarılmıştır (Quirk ve Wein, 1968:11).

Yukarıda yer alan ifadelerle göre, 1930'lu yıllardan itibaren ABD, konut finansmanı sistemiyle alakalı düzenleyici ve sistemi geliştirici atılımlarda bulunmuştur. Avrupa ülkelerine göre yaklaşık 100 yıl geriden gelmesine rağmen Mortgage (konut finansmanı sistemi) en talep edilen konut finansman sistemi olmuştur. 1980 krizinden itibaren konut finansmanı piyasasında aksaklıkların yaşanmaması ve iş yapan kurum ve kuruluşların maddi açıdan güç kaybetmemesi için "Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act" ile kredi kuruluşlarının maddi durumlarını desteklemek üzere bir kurum oluşturulmuştur. Bu tür destekleyici ve geliştirici etkisi bulunan düzenlemeler sayesinde konut finansman piyasası hareketlilik kazanmıştır (Helms, 1992:10).

Mortgage sisteminin kökenleri çok eskilere dayanmış olsa da ABD'de konut kredilerinin zemini ancak 1970'li yıllara doğru atılabilmektedir. Sadece bir kuruluş tarafından gerçekleştirilen sisteme sonraki yıllarda yeni aktörler dahil olmuştur. 1990'lı yıllar itibariyle oldukça sistemli çalışan mortgage şirketleri etkilerini göstermeye, 2000'li yıllara doğru ise mortgage artık kendisini derinden hissettirmeye ve daha da güçlenmeye başlamıştır. İpotekli konut kredileri hacmine sahip birçok ülke bulunmaktadır. ABD bu ülkelerin en başında yer almaktadır. ABD bazında 2001 yılı toplam kredi tutarlarının 6.2 trilyon dolar olduğu belirtilmiştir. Rakamlar gittikçe artarken 2007 yılı itibariyle bu rakam 14.557 milyar doları bulmuştur. Sistemde önemli bir yere sahip olan menkul kıymet tutarları 2000 yılında 3.565 milyar dolar civarındayken bu miktar 2007 yılı itibariyle 7.210 milyar dolar olmuştur. Genel itibariyle ABD'nin ipotekli konut finansmanı sistemi içerisinde çok büyük bir hacme sahip olduğunu ve bu hacmin her geçen yıl ile birlikte artış gösterdiğini görebiliriz (Barth, 2009:1-70).

ABD’de Fannie Mae, Freddy Mac ve Ginnie Mae gibi kurumlar kredi risklerini üstlenerek menkul kıymetleştirme işlemini gerçekleştiren en önemli kurumlardır. ABD’de ipotekli konut finansman kuruluşları; Ticari Bankalar, Tasarruf ve Kredi Sandıkları, Tasarruf Bankaları, Kredi Birlikleri olmak üzere 4 gruptan oluşmaktadır. Bu kurumlar tarafından temin edilen konut kredileri menkul kıymetleştirilerek, Federal Konut Edindirme İdaresi (FNMA), Emekli Askerler İdaresi (VA) ve Çiftçiler Konut İdaresi (Federal Farm Loan Corporation) tarafından sigorta edilmektedir.

ABD’de söz konusu olan sistemin işleyişiyle alakalı, konut sahibi olmak isteyen bireylere konut kredisini temin eden kurum veya kuruluşlar borçları üzerlerinde tutmazlar. İkincil piyasa adı verilen piyasalarda kredileri elden çıkarıp likidite oluştururlar. Bu sebeptendir ki düşük faizle kredi verme olanakları daha fazladır. İkincil piyasa yahut Pazar adı verilen kurumlar, “Federal National Mortgage Association” (FNMA) ve “Government National Mortgage Association” (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla bir olarak oluşturdukları havuzda yatırımcılar için hisse satışına sunarlar. İkincil pazardaki kurum veya kuruluşlar yalnızca birinci derece ipotek satın almaktadırlar. Krediyi almış olan kişi veya kuruluşlar çekmiş oldukları kredileri ödeyemeyecek duruma düşerlerse kendilerine öncelik verilir. 20 ile 30 yıl arasında değişiklik gösteren, kira ödeme mantığına dayanan bu sistem modeliyle Amerika’da insanların yaklaşık %65’i konut sahibi olmuştur. Amerika Birleşik Devletleri’nde özel bankalar krediye ihtiyacı olan bireylere kredi vererek bir ipotek senedi hazırlamaktadır. Bu ipotek senetleri devlet tarafından desteklenen üç kurumdan birine satılmaktadır. Bir teminat havuzu oluşturularak tüketiciye ucuz, değişken ve sabit olarak uzun vadelere yayılmış konut kredisi verilmektedir (Meador, 1982:145).

2.2.2 Avrupa’da Konut Kredisi Uygulamaları

Avrupa Konut Finansmanı Sisteminde mortgage 1800’li yıllar itibariyle Danimarka’da ortaya çıkmıştır. Bu sistem Avrupa’da yaklaşık 200 yılı aşkındır kullanılmaktadır. Bu kadar köklü bir geçmişe sahip olmasına karşın Avrupa modelinde, ülkeler arasında birçok uygulama farklılıkları söz konusudur. Bu farklılıkların altında birçok unsur yatmaktadır. Başlıca unsurlar; finansal şartlar, kurumsal yapılaşma, kanunlar ve vergi uygulamaları, sosyal ve kültürel oluşumlar, bankacılık ve sigortacılık sektörü ve ekonomik güçlülük olarak belirtilebilir (Stephens, 2000:30).

Avrupa ülkelerinde mortgage sistemi oldukça eskilere dayanmaktadır. ABD’de ise yaklaşık 200 yıl kadar sonra uygulanmaya geçilmiştir. Mortgage sistemini başarılı bir şekilde uygulayan ülkelerin en başında Danimarka gelmektedir. Danimarka’da bu sistemi uygulayabilecek uygun bir alan mevcuttur. Genel olarak değerlendirildiğinde; Avrupa’da ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin fonlama aracı olarak en çok İngiltere ve İrlanda’da kullanıldığını gözlemekteyiz. Avrupa Birliği’ne üye ülkelerde ipotek kredilerini fonlamada en çok kullanılan yöntemin uzun vadeli mevduatlar olması da ilginç bir özellik taşımaktadır (Coles ve Hardt, 2000:780).

Avrupa’da, sistemin sağlıklı bir şekilde ilerleyebilmesi için birçok kaynak mevcuttur. Avrupa’da uygulanan sistemde kredilerin taşınmış olduğu riskler bankanın bilançosunda bulunmaktadır. Avrupa ülkelerinde ipotekli tahviller tercih edilmektedir. Sistemde kredilere verilen teşvik oldukça önemlidir ve bu teşvikler değişik türlerde uygulanmaktadır. Örnek verecek olursak; düşük faizler içeren krediler, yatırım oranı destekleri gibi belirtilebilir.

Mortgage uygulamalarının kökeni ABD’den daha derin bir geçmişe sahip olan Avrupa Ülkeleri’nde görülmektedir. Yaklaşık 200 yıl öncesine dayanan deneyimleri ile Avrupa daha başarılı bir konumda yer almaktadır ve bu sistemi en iyi uygulayan ülke ise Danimarka’dır. Avrupa sistemi’nde ipotekli tahviller yoğun olarak kullanılmaktadır ve mortgage sistemi ile ilgili finansman sağlayan bir devlet destekli kuruluş bulunmamaktadır. Avrupa ülkelerinde, kredi teşvikleri, faiz destekleri gibi faktörler konut sahibi olmak isteyen bireyleri olumlu yönde etkilemektedir.

Avrupa’da 1987 yılı itibariyle diğer ipoteğe dayalı menkul kıymetler aktif olarak uygulamaya konulmuştur ve gittikçe ivme kazanmıştır. 2000’li yıllar itibariyle menkul kıymetler kapsamında oldukça ciddi atılımlar meydana gelmiştir. Avrupa ülkelerinde yaygın bir şekilde uygulanan İpotekli Konut Finansman Sistemi, hukuki işlemlerin de söz konusu olduğu bir bütünlüğü ifade etmektedir. Sistemin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için hukuki düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır ve bu hukuki düzenlemelerin yapılması her şeyden önce gelmektedir. Buna binaen, Belçika, İspanya, Lüksemburg ve İsviçre gibi pek çok Avrupa ülkesinde özel kanunlar çıkarılmıştır (Aalbers, 2009:285).

Almanya ipotek bankalarının kullandığı Pfanbrief Modeli’nde ipotek bankasının tek bir havuzu bulunmaktadır. Gayrimenkul kredi riski ipotek bankasının üzerinde kalmaktadır.

Yeni bir kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır ve yeni kredide bu havuzun içine eklenmektedir. Krediler tahsil edildiği zaman veya kredilerin ödenmemesi halinde teminat havuzu küçülmektedir. Krediler, sabit faizli verilmek üzere süre olarak 1 ile 10 yıl arasında değişmektedir (Bienert ve Brunauer, 2007:546).

Bonoların kredi dönemi süresince sadece faiz ödemekte, anaparanın amortizasyonu yatırımcılara yansıtılmayarak vade sonunda verilmektedir. Verilen kredi süresi ile ihraç edilmiş olan bonoların süresinin eşit olması şarttır. Eğer tüketiciler kredileri istedikleri anda kapatmak isterlerse belirli bir komisyon ödemek zorunda kalabilirler fakat önceden belirlenen dönemlerde cezasız bir biçimde kredi kapatılabilmektedir. Bu tahviller sadece ipotek bankaları tarafından ihraç edilmektedir. Menkul kıymetleri ellerinde bulunduranlar, ipotek bankasının iflasının söz konusu olduğu durumda menkul kıymetle alakalı olan krediler üzerinde öncelikli hak sahibi olmaları söz konusudur. İpotek bankalarının bir yasaya tabi olması ve kamu otoritelerinin denetimine tabi olması ilgili kıymetlere teşviki arttırmıştır.

300 yılı aşkın süredir mortgage bonusu geleneğine sahip Danimarka modeli; kendisini ipotek teminatlı bonolarla finanse ederek Danimarka'nın dünya çapında en büyük bono piyasalarından birine sahip olduğunu kanıtlamaktadır. Danimarka'da toplam sayıları 8 tane olan ipotek bankaları, gayrimenkul finansmanında en önemli rolü üstlenmişlerdir. Bu bankalar, Sermaye piyasalarında borçlanma araçları ihracıyla fon toplayarak ve ipotek karşılığı gayrimenkul kredisi vermek konusunda uzmanlaşmışlardır. Sadece Danimarka içinde faaliyet göstermeyen bu bankalar, kredi verilen gayrimenkul türü yönünden farklılık göstermektedirler. Örnek olarak, BRF Credit bireylerin oturacakları evlere yönelik kredi verirken LR Realkredit kamu destekli olan büyük çaptaki yapılaşma projelerine kredi vermektedir (Frankel vd., 2014:96).

İpotek bankaları sistemde aracı rolüne bürünmektedirler. Bu sebeple risk altında kalmamaktadırlar. Tahvil yatırımcıları riski üzerine almaktadırlar. Bu sistem Almanya modelinden farklılık göstermektedir. İkisini birbirinden ayıran özelliği ise Almanya modelindeki gibi tahvil ihraççısı olmamasıdır. Bankalar kredi kullanmış olan tüketicilerin kredilerini belirli bir havuzda toplayarak 2 veya 3 yıl birden fazla teminat havuzunu kullanarak aracılık görevini üstlenmişlerdir. Sistem ödeme aktarmalı çalışmaktadır. Ve bu şekilde çalışıldığında yatırımcılar bu havuzdan belli miktar ödeme almaktadır.

2.3 Konut Kredilerinin Türkiye'deki Gelişimi

Türkiye'de son 10 yılda konut sektöründe kayda değer ilerlemelerin olduğu gözlemlenmektedir. Buna rağmen halen konut sektöründe devam eden sorunların mevcut olduğu da dikkat çekmektedir. Buna ilişkin karanlık bir tablo çizen konut finansmanını etkileyen faktörler mevcuttur. Bu faktörler arasında, yüksek faiz, yüksek enflasyon, konut politikalarının niteliksiz olması gibi etkenler yer almaktadır (Erol ve Patel, 2004:99).

2000'li yılların başında inşa edilen binalarda Yapı Denetim Kanunu ve Deprem Yönetmeliği'nin zorunlu olma durumu yeni yapılan ve yapılacak olan binaların daha güven verici ve daha kalıcı olmasını sağlamıştır. Fakat bu gelişmelere rağmen yetersiz, niteliksiz, özellikle ruhsatsız binaların çokluğu konut sektöründe ki sorunları arttırmaktadır. Bununla beraber gecekondulaşmayla ilgili çalışmaların yetersizliği de konut sektörünü geriye atmaktadır. Bu durum sonucunda ise konut üretimi ve konut edinme ile ilgili yeterli bilgi birikimleri ve tecrübeler oluşmamaktadır. Bu gelişmelerin ev sahibi olmak isteyen bireylerin konutta ki mülkiyetini hem de yaşadığı konutun niteliğini ciddi oranda değiştirmekte olduğu belirtilmektedir (Sarı vd., 2007:7).

Genel itibarıyla konut sektörünün gelişmemesine bağlı birçok etken gösterilmektedir. Özellikle, Türkiye'de finansal alandaki eksikliklerden dolayı konut arzı her zaman konut talebinin üzerinde kalmıştır. Bunun sebebi olarak yüksek enflasyon, kredilerin vadelerinin uzun olmayışı, faiz oranlarının yüksek oluşu ve bundan dolayı hane halkının konut kredisi sağlayan kurumlardan uzaklaşarak kendi tasarruflarından yararlanmasına yahut yakın çevresinden ekonomik destek görerek konut edinmeye yöneldikleri görülebilmektedir.

Konut finansman sistemleri Avrupa ve ABD'de başarılı bir şekilde uygulanmaktayken Türkiye'de ilk kez 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası ile adını duyurmuştur. Bankanın kurulma sebebi ise Türkiye'de konut finansman sistemine bir çözüm bulabilmektir. Ne yazık ki o dönemde Cumhuriyetin yeni kurulmuş olması ve 1929 krizinin etkilerinden dolayı etkili bir konut finansman sistemi meydana gelememiştir. Daha sonrasında İkinci Dünya Savaşı'nın getirdiği ekonomik güçlükler nedeniyle konut finansman sistemine bir türlü çözüm bulunamamıştır. Konut satışları için büyük bir öneme sahip olan konut kredileri ancak 1960'lardan sonra yaygınlaşmaya başlamıştır. 1960'lı yıllarda Türkiye'de yapılan konutların %10'u bu fonların sağladığı kaynaklarla finanse edilmiştir. 1980'li yıllara gelindiğinde ise,

konut finansmanı için verilen kredilerin %89'unu Emlak Bankası tarafından verilenler oluşturmuştur (Selami, 2011:309).

5582 sayılı kanun ile birlikte 2007 yılı itibariyle konut finansman sisteminde köklü değişiklikler öngörülmüştür. Fakat beklenildiği gibi olmamış, gelişmiş ülkelerdeki gibi bir sistem oluşturulamamıştır. Bu farklılık sadece isim değişikliğinden ibaret kalmıştır. Türkiye demografik yapı bakımından potansiyel bir konut talebi olan bir ülkedir. Etkin bir finansman sisteminin oluşturulmasıyla birçok bireyin konut sahibi olması sağlanabilecektir.

TÜSİAD son dönemde, politik alanda sağlanan istikrar, ekonomik parametrelerdeki hızlı iyileşme, enflasyondaki azalma, Avrupa Birliği'nden müzakere tarihi alınması ve benzeri olumlu göstergeler neticesinde ekonomik yapıda önemli gelişmeler yaşanmaktadır. Bankacılık sektörü de ekonomideki büyümeden kaynaklanan bir büyüme eğilimi içine girmiştir. 2001 yılı haziran ayında bankacılık sektörü toplam aktif büyüklüğü 121 milyar dolardan, Haziran 2004 tarihinde 185 milyar dolara yükselmiş, Şubat 2005 tarihinde ise 227 milyar dolara ulaşmıştır. Tüm bu olumlu gelişmelere rağmen bankacılık sektörünün gayri safi milli hasılaya oranında bir gelişme yaşanmamış, bu oran %75 seviyesinde kalmıştır (Türkiye Bankalar Birliği).

Avrupa Birliği ülkelerinde bu oran gayri safi milli hasılanın üzerinde seyretmektedir. Çek Cumhuriyeti'nde bankacılık sektörü aktif büyüklüğünün, gayri safi milli hasılaya oranı %133, Almanya'da %112, Yunanistan'da %115, Fransa'da %158, İtalya'da %159, İngiltere'de ise %181'dir (Dünya Bankası). Bankacılık sektöründe yaşanan büyüme, zorlayan rekabet koşulları, tüketici beklentilerindeki değişim gibi faktörler bankacılık ve finans sektörünün değişimine ve yeni model arayışına girmelerine yol açmıştır. Türkiye'nin Avrupa Birliği adaylık sürecinde uzun vadede bu seviyelere, orta vadede ise bankacılık sektörü toplam aktiflerinin gayri safi milli hasılaya eşit bir düzeye gelmesi beklenmekte ve bunun gerçekleşmesi halinde bankacılık sektörünün orta vadede bir kat daha büyümesi öngörülmektedir.

Bu bağlamda, bankacılık sektörünün bu şekilde gelişebilmesi için Avrupa Birliği ülkelerinin bankacılık sisteminde önemli yer tutan ipotek bankacılığının ülkemiz bankacılık sektörü tarafından uygulanması önem arz etmektedir. İpotek bankacılığı ile dünyada 5 trilyon dolar düzeyinde bir kaynağın sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır. Türkiye'de ise bankaların kullandıkları konut kredilerinin

GSMH'ye oranı sıfıra yakın iken Latin Amerika'da %4-12, Ortadoğu ülkelerinde %1-22, Doğu ve Güneydoğu Asya'da %2- 59, AB'de %39, ABD'de de %53 düzeyinde olduğu düşünüldüğünde ipotek bankacılığı ile konut finansmanının bankacılık sektörünün derinleştirilmesi ve büyümesine katkıda bulunacaktır. Diğer bir yandan ise konut sektörünün gelişmesiyle birlikte yan sektörlerde ekonomiye hareketlilik getirecektir.

Konut sektöründe oldukça önem taşıyan iki tane önemli durum söz konusudur. Bu durumları konut sahibi olmak isteyen bireylerin uzun vadeli ödeme şekilleriyle konut edinebilme fırsatı ve zayı olarak değerlendirilen gayrimenkullerin sektöre kazandırılması biçiminde ifade edebiliriz. Bu durumların gerçekleşmesi makroekonomik etkenler içerisinde ekonomik açıdan piyasaların gelişmişlik düzeyine ve sermaye piyasaları ile aralarındaki bağın gelişmiş olmasına bağlıdır. Bu sistemde fon fazlası olan kesimden ya da fonların sağladığı getirilerin konut sahibi olmak isteyen bireylere aktarılmasını sağlayabilecek bir sistem olarak belirtilebilir.

Konut finansmanı Türkiye verilerine bakıldığında konut alımlarının %63'lük kısmının miras yoluyla yahut nakit alım ile %23'lük kısmı ise ödünç para ile satın alınmakta olduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca %8'lik bir kısmı kooperatifler aracılığıyla ve %3'lük bir kısmı da bankaların vermiş olduğu krediler aracılığıyla gerçekleşmektedir. Özellikle konut sahibi olmak isteyen bireylerin banka kredilerine talepte bulunmasının az olmasının sebebi, vadelerin kısa ve kredi faizlerin oldukça yüksek olması olarak gösterilebilir. Bu nedenlerden dolayı orta ve alt gelir grubu konut kredisinden yeteri düzeyde faydalanmamaktadır. Merkez Bankası verilerine göre, Türkiye'de 2004 yılı Ocak Eylül döneminde bankaların kullandığı konut kredisi %168,6 artarak yaklaşık 1,5 milyar dolar civarında olmuştur. Buna rağmen, ülkemizde konut alımlarının %63'ü miras veya nakit alımla, %23'ü ise ödünç alma yoluyla gerçekleştirilmektedir. Kooperatif aracılığıyla konut alımı %8'de kalırken, banka kredisi kullanarak konut alımı %3 seviyesinde bulunmaktadır.

Gayrimenkul en çok ilgi gören bir yatırım aracıdır ve Türkiye'de oldukça canlı bir piyasaya hakimdir. Ülkemizde gayrimenkul piyasasıyla alakalı olarak yatırımcı sayısının yetersiz olduğu açıkça ortadadır. En temel sebep olarak Türkiye'de sermaye ve tasarruf birikiminin yetersiz olması gösterilmektedir. Uzun vadeli finansman sisteminin mevcut olmaması hane halkını olumsuz yönde etkilemektedir. Bunun sonucunda hane halkının yaşam

kalitesinde artış yaşanmamakta aynı zamanda ise konut talebi karşılanamamaktadır. Fakat günümüz itibariyle ekonomideki belirsizlikler ve yüksek enflasyon gibi negatif faktörler ortadan kaybolmaya başlamıştır.

Ekonomideki bu olumlu gelişmelere bağlı olarak gelişmiş ülke ekonomilerinde uzun zamandır aktif olarak uygulanan ipotekli konut finansmanı sistemlerinin Türkiye açısından uygulanabilme ihtimali gündeme gelmiştir. Hane halkının kaliteli konut sahibi olabilmesi için, bu sistemin kurulması gerekmektedir. Sonuç itibariyle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde alanında uzman olan konut finansman kuruluşları Türkiye’de henüz gelişmemiştir. Ayrıca olumlu gelişmelerin yaşanmasına rağmen istikrar vadeden bir finansman modelimiz oluşmamıştır.

2.3.1 1980 Öncesi Dönem

Türkiye ekonomisinde konut kredilerini yıllar olarak ele aldığımızda ilk olarak 1980 öncesi dönemden başlayabiliriz ve 1980 senesini ayrıntılı bir biçimde ele almakta fayda vardır. Türkiye ekonomisinde Bankacılık sektörüne dair ilk raporun 1958 yılında yayımlandığını görmekteyiz. Bu raporda Türkiye ekonomisine ait aktif bir şekilde piyasada yer alan toplam banka sayısı 63’tür.

İzmir İktisat Kongresi Cumhuriyetimizin ilk yıllarında gerçekleşmiştir. Bu kongrede hakim olan politika ise devletçilik politikasıdır. 1924 senesi itibariyle ekonomide temel sektörleri desteklemek ve finanse etmek için Türkiye İş Bankası ticari krediler, 1925 senesinde ise Sınai ve Maadin Bankası endüstri kredileri ve 1927 yılında Emlak ve Eytam Bankası konut kredileri üzerinde yoğunlaşmıştır. 1930'lara gelindiğinde Merkez Bankasını da dahil edersek 6 devlet bankasının daha meydana geldiğini söyleyebiliriz.

1960-1980 yılları arasında bankacılık sektörü hızlı bir şekilde gelişim atağı göstermiştir. 1960 yıllarında banka şube sayısı 1795 iken 1980 yılına gelindiğinde ise bu sayı 5795 sayısına ulaşmıştır. Bu dönemlerin en önemli problemi sermaye noksanlığıdır. Bu dönemde yatırımların kaynak ihtiyacını sağlamak, kamu kaynaklarından ve merkez bankasından sağlanmıştır. Bu da gösteriyor ki devletin merkezinde olduğu bir bankacılık anlayışı mevcuttur.

1980 senesi öncesi dönem tasarruf fazlası oluşturmak niyetinin olduğu bir dönem değildir. Yani bu dönemde sermaye birikimini destekleyen bir mantalite yoktur. Merkez bankası tarafından sağlanan merkez bankası kredilerinin özellikle kamu sektörüne kullanılmış olması sebebiyle genel olarak hizmet ve mal üretimine yol açmayan karşılıksız olarak destek verme biçimindeki ödemelerinden dolayı parasal genişleme meydana gelmiştir. Bu yüzden ki enflasyon artışı kaçınılmaz bir gerçek halini almıştır.

Beş yıllık kalkınma planı süresince devamlı olarak kredi hacminde artış olması gerektiği savunulmuştur. Bu dönem içerisinde orta vadeliye uygulanmakta olan kredi faiz oranları kısa vadeliyelerden yüksek olarak belirlenmiştir. Bunun sebebi olarak kişilerin kısa vadeli kredilere yönelerek bu tür kredilerin kullanımının artışı sağlamaktır. Ayrıca öncelik tanınan sektörler için yatırımcı firmalara kredi vermelerini teşvik eden uygulamalar oluşturulmuştur. Dönem içerisinde farklı reeskont uygulamalarına gidilmiştir. 1972 yılında başlayan orta vadeli kredi ilişkileri 1977 yıllarına kadar birçok gelişim sergilemiştir.

1980 öncesi dönemi bankacılık sektörü açısından toparlamak gerekirse; bu dönemin devlet politikalarının hakimiyet sürdüğü ve merkez bankasının bankalar üzerinde ki etkisinin önemli bir şekilde söz konusu olduğunu ifade edebiliriz. Ayrıca bu dönemde Türkiye’de bankacılık sektörü oligopol bir yapı sergileyerek rekabetten uzak bir sektör halindedir. Ancak 1970-79 yılları arasında yoğunlaşma artmış ve maliyet faaliyetlerinin düşük olduğu gözlenmektedir. 70’li yıllarda Türkiye’de hizmet ve sanayi alanlarında bir holding haline gelme söz konusu olmuştur. Bankacılık sektörü ise bu durumdan olumlu bir biçimde etkilenmiş ve yönetim ve denetim sürecinin bir holding kuruluşuna ait olduğu holding bankacılığı kavramı doğmuştur (Kaya, 2001:2).

2.3.2 1980-2000 Yılları Arası

Türkiye’de 1980 senesi siyasi sansasyonların peyda olduğu bir dönemdir. Buna bağlı olarak birçok alanda şiddetli bir şekilde etki göstermiş, ekonomimizde bu olaylardan nasibini almıştır. Darbeler, ekonomik krizler, terör olayları gibi birçok olayı örnek gösterebiliriz. 1 Ocak 1996 yılında gümrük birliğine girilmiş, 2 kez yerli para yabancı paralar karşısında değerini yitirmiş, ülkede gerçekleşen terör olayları yüzünden olağan üstü hal ilan edilerek insanların özgürlüğü elinden alınmıştır. Bu nedenlerden dolayı bu dönemi doğru bir biçimde ifade etmek zordur. Bu dönem ülkenin gelişmesi için oldukça dezavantajları içinde barındıran

bir dönemdir. Ülke hem sosyal hem de ekonomik açıdan derin bir sarsıntı geçirmiştir. 5 yıllık kalkınma planları tasarlanmış fakat bu sebeplerden dolayı hedeflere ulaşılamamıştır.

Belirtmiş olduğumuz üzere, bankacılık sektörü bu ortamdan olumsuz bir şekilde etkilenmiştir.1980 yılında 43 olan banka sayısı 1990 yılında 64'e 1999 yılında 81'e yükselmiştir. Türkiye ekonomik alanda ilerleme kaydederken dışa açılma programını tercih etmiştir. Bu gelişmeler 24 Ocak 1980 kararları sonrası gerçekleşmiştir. Bankacılık sektörü bu kararlardan ciddi bir şekilde nasibini almıştır. 1990 yılı itibariyle bankacılık sektörü artık dışa açılmıştır. 1980 yılı itibariyle 4 adet olan yabancı sermayeli banka sayısı 2000'li yıllara gelindiğinde 18'e ulaşmıştır. Yerli ve yabancı bankalarının etkinliğinin artış göstermesiyle kamu bankalarının aktifliği etkisini yitirmektedir. Bankacılık sektörü içerisinde kamu bankalarının oranı 1980-1990 yıllarında %45 civarında seyrederken 2000'li yıllarda %34 olarak bir gerileme kaydetmiştir.

Yasal ve kurumsal gelişmelerin değişmekte olan koşullara ve uluslararası standartlarda seyreden gelişmelere yönelik ciddi atılımlar söz konusu olmuştur.1999 yılı haziran ayı itibariyle yürürlüğe girmiş olan 4389 sayılı Bankalar Kanunu önemli bir adım olmuştur. Uluslararası uygulamalara eş değer olarak bankacılık sektöründe söz konusu olan düzenlemeler, denetimler ve idari ve mali özerkliğe hakim Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'na devredilmiştir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun yetkileri arttırılmış 19 Aralık 1999 tarihli 4491 sayılı yasa ile bankaların kuruluşları ve tasfiyelerine kadar olan süreçte alınması gereken her türlü karar sağlanmıştır. 1980-2000 yılları arasında olumlu-olumsuz birçok gelişme yaşanmıştır. Dışa açılma, teknolojik alt yapılar, darbeler, banka sayılarındaki artışlar vb. şeklinde belirtebiliriz.

Bu dönemde gelişme gösteren olumlu gelişmelere rağmen bankacılık sektöründe söz konusu olan üretim faaliyetlerini destekleme ve kaynakları uzun vadeli yatırımlara yönlendirme fonksiyonu giderek zayıflamaya başlamıştır. Buna binaen bankacılık sektöründeki kredilerin aktifler içinde söz konusu olduğu pay 1990 yılında %47 ise 2000 yılı itibariyle %32,8'e kadar düşmüştür.

1980 yılı bankacılık sektörü için çok önemli bir dönemi oluşturmaktadır. Çünkü bu dönemde finansal serbestleşme söz konusu olmuştur. Bu dönem içerisinde bazı sürelerde geri dönüşler yaşansa bile piyasa sisteminin düzenleyici faktörlerini daha da güçlendirmeye ayrıca bankacılık sektörü içinde rekabeti sınırlandıran şartları bir tarafa itmeye yönelik çalışmalar sunulmuştur. Bir yandan serbest piyasa koşulları oluşturulurken, biryandan da bankaların etkinliklerini sağlam bir şekilde sürdürerek, kesimin ve tasarruf sahiplerinin korunması amacıyla denetim ve gözetim adı altında iyileştirmeler yapılmaktadır. Serbestleşme ile bankalar kasa bir süre içerisinde mevduat faizleri ve kredi faiz oranlarını arttırmışlardır. 2-3 kat gibi artış gösteren faiz oranları sistemde mevcut olan mevduatları da yaklaşık olarak aynı oranlarda arttırmıştır (Kaya, 2001:2).

2.3.3 2001-2017 Yılları Arası

Bu dönemi Türkiye ekonomisi açısından 2 bölüme ayırabiliriz. Birinci bölüm 2001 yılında başlamış olan kriz ikinci bölüm ise 2003 yılında başlayıp bugünlere dek süren istikrar dönemidir. Kasım 2000 yılı içerisinde bankacılık sektörü ciddi bir yara almıştır. 2001 yılı itibariyle finansal kriz sonrası birçok batmış olan banka TMSF'ye devredilmiştir. Bu durum kredilerin gelişimini olumsuz etkilenmiştir. Bu dönemde Dünya Bankası ile ilişkilerimiz bozulmuştur. Enflasyonun artış göstermesi, zamların artması vb. durumların ekonomiye yaratmış olduğu sıkıntılı durum sonucunda ekonomik görüntü bozulmuştur. Kasım 2000 yılında düşük enflasyon programının kur risklerini arttıran yapısı içerisinde düşmüş olan faiz oranları paralelinde bankaların likidite risklerini arttırarak, ekonomik faaliyetlerin canlanmasıyla birlikte kredi riskleri de artmıştır. Bunun sonucu olarak 2000 yılının Kasım ayında bankalar ciddi problemlerle karşılaşmışlardır.

Kamu sermayeli bankalar ve Özel sermayeli bankalar arasında rekabet eşitliğini tehlikeye düşüren düzenlemeler ortadan kaldırılmıştır. Avrupa birliğinde geçen tanımlar Türkiye'de de yer edinmeye başlamıştır. Mesela ilk kez büyük kredi tanımı getirilmiştir. Dolaylı kredi kavramı tekrar düzenlemeye sokulmuş ve kredi öz kaynak ilişkisi tekrardan daraltılmıştır.

2000 senesinde fonda bulunan banka sayısı 11 olmuştur. Demirbank, Bank Kapital, Etibank fon yönetimine devredilmiştir. 2001 senesinde ekonomide ki sıkıntılar devam etmiş

hatta gittikçe artmıştır. Ekonomik kriz kendisini sert bir biçimde göstermeye başlamıştır. Bu dönemde cari açık büyümüş yerli para yabancı para karşısında ciddi bir değer kaybetmiştir.

2012 yılı itibariyle hane halkına kullandırılmış olan krediler %18.8 oranında artmıştır. Şirketlerin kullanmış olduğu krediler ise %15.2 oranında artmıştır. Bu kredilerin hızlı bir biçimde artması finansal istikrarın bozulmasına yol açarak, olumsuz bir etken olarak değerlendirilmektedir. Türkiye’de ekonomik büyümenin sağlam temellerin üzerine kurulabilmesi için, Türk bankacılık sektörü tarafından kullandırılmış olan kredi miktarları ve bu miktarların istikrarlı gelişimi çok önemlidir. Bir ülkede kredilerin gelişim göstermesi bankacılık sektörü için gelişmişlik düzeyini ifade etmektedir. Alınmış olan birçok önlem ile 2011 yılının ikinci yarısından itibaren kredilerin artış hızı yavaşlamıştır (Yiğitoğlu, 2005:120).

3. BÖLÜM

KONUT KREDİLERİ İLE İLGİLİ LİTERATÜR TARAMASI

3.1 Konut Kredileri ile İlgili Yapılmış Ulusal Çalışmalar

Çalışmamızın literatür taraması bağlamında ilk olarak konut kredileri ile ilgili ulusal yazın taranmıştır. Kargı (2013) çalışmasında; Türkiye'nin son 10 yıl içerisinde kat ettiği büyüme oranlarını göz önünde bulundurarak Dickey-Fuller birim kök testi, Granger nedensellik analizi ve çoklu regresyon modellerini kullanmıştır. Kullanılan bu yöntemlerin sonucunda birden fazla sonuca ulaşılmıştır. Konutun fizyolojik bir ihtiyaç olduğu düşünülürse günümüz itibariyle artan enflasyon ve faiz oranlarının konut sahibi olmak isteyen bireyleri olumsuz yönde etkilediği açık ve nettir. Fakat kredi hacimlerinin günbegün genişlemesi ve konut ihtiyacından kaynaklanan harcamaların GSYİH'ye olumlu yönde cevap vermesi ile birlikte Türkiye ekonomisinde bir konut balonu oluşmamış ayrıca bu durum piyasada herhangi bir dengesizliğe de yol açmamıştır şeklinde ifade edilmiştir.

Telli (2016) çalışmasında; lojistik regresyon analizi yöntemini kullanmıştır. Bu yöntem sayesinde Türkiye'nin 1999, 2000, 2001 ve 2008 krizlerinde yaşamış olduğu durum neticesiyle ticari bankaların kârlılık oranları karşılaştırılarak değerlendirme yapılmıştır. Çalışmada geçmiş yıllarda yaşamış olduğumuz krizlerin ampirik bir çalışma ile ele alınması bundan sonraki yıllarda karşılaşılabilecek herhangi bir kriz için tedbir unsuru olabilecektir. Bu tür çalışmaların içerisindeki finansal rasyoların arttırılması, gelecekte maruz kalabileceğimiz kriz risklerini ekarte edebilecektir biçiminde öngörülmüştür.

Sezer (2011) çalışmasında; betimsel istatistiklerden yararlanarak konut finansman sistemlerinin Türkiye'de uygulanması ile ilgili birtakım sonuçlara varmıştır. Konut ihtiyacı artık mülki bir boyuttan çıkarak fizyolojik ihtiyaç halini almıştır. Bu sebeple konut sahibi olmanın, belirli imkanlar koşulunda olsa dahi özellikle orta ve dar geçimli insanlar için oldukça güç olduğunu ifade etmiştir. Her ne kadar faiz indirimleri, vergi teşvikleri ve gayrimenkul üzerine düzenlemeler yapılsa da devlet, konut sahibi olmak isteyen bireyler için çeşitli konulardaki sübvansiyonların önünü açmalıdır olarak ifade edilmiştir.

Okay (2010) çalışmasında; Granger Nedensellik Analizini kullanarak Türkiye’de birçok makroekonomik değişkene bağlı olarak farklılık gösteren parametreler hakkında birtakım sonuçlara varmıştır. Bu parametreler genel itibariyle faiz, döviz kuru ve gayrimenkul ortaklığı endeksine bağlı olarak farklılık göstermektedir. Özellikle faiz oranlarının kredi kullanımını talebi üzerindeki en etkili faktör olduğu belirtilmiştir. Döviz kuru parametresine bakıldığında ise konut kredilerine olan talebin mortgage kredilerinin döviz kuru üzerindeki etkisinin söz konusu olduğu ve bu sayede konut kredilerine olan talebin artış göstereceği belirtilmektedir. Aynı zamanda konut sektörü sadece tek başına bir sektör olmamakla birlikte diğer yan sektörleri de istihdam açısından olumlu yönde etkilemekte ve bu nedenle de konut yapan firmaların artışını sağlayarak gayrimenkul ortaklığı endeksine bağlı olarak konut piyasasının daha da ivme kazanabileceği öngörüsünde bulunmuştur.

Berberoğlu (2009) çalışmasında; ANOVA ve t-testi Analizleri tekniğini kullanmıştır. Çalışma Türkiye kapsamında Trabzon ilini baz almaktadır. Bu sebeple elde edilen sonuçların başka iller için farklı sonuçlar doğurabileceği ayrıca belirtilmiştir. Ülkemizde mortgage kredilerinin uygulama alanlarının çok yetersiz olduğu fakat uygun koşullar sağlandığında ülkemiz ekonomisinin atağa geçmesi bakımından ciddi bir atılım olabileceği de belirtilmektedir. Mortgage sistemi ağırlıklı olarak kredi veren tarafın lehine olduğundan eleştiri almıştır. Şöyle ki kredi veren kuruluş her şekilde kendisini garanti altına almıştır fakat bu durum kredi kullanan kesim için aynı şekilde olmamaktadır. Sistemde kredi kullanan bireylerin de haklarının gözetilerek yeni düzenlemelerin yapılmasının gerektiği ifade edilmektedir. Konut sahibi olmak isteyen bireylerin kredi kullanımına etki eden en önemli faktörlerin faiz oranı, yaş, mevcut ev fiyatları, çocuk sahibi olma, cinsiyet, medeni durum gibi faktörlerin etkili olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca belirtilmektedir ki faiz oranlarının ve enflasyonun düşmesi halinde ülkemizde mortgage sistemi sağlam temeller üzerine inşa edilecek ve ülkemiz ekonomimizi canlandırabilecek güce ulaşacaktır.

İbicioğlu ve Karan (2012) çalışmalarında; Türkiye’yi ele alarak eşbütünleşme, nedensellik, varyans Ayırıştırması metotlarını tercih etmişlerdir. Çalışma kapsamında konut kredilerine olan talebin faiz oranları, güven faktörü ve işsizlik oranlarına göre farklılık gösterebileceği hususuna değinmişlerdir. Söz konusu olan makroekonomik değişkenlerin kendilerine has sonuçları bulunmaktadır. Bu sebeple bu üç değişkene bağlı olarak sonuçların değişme ihtimalinin göz önünde bulundurulması gerektiğini belirtmişlerdir.

Mercan (2013) çalışmasında; Sınır testini uygulayarak Türkiye kapsamında bir çalışma gerçekleştirmiştir. Makroekonomik değişkenlerden biri olan ekonomik büyümenin uzun ve kısa dönemlerde göstermiş olduğu değişiklikler gözlenmiştir. Ekonomik büyümenin kısa dönem için düşünüldüğünde negatif yönde etki yarattığı, uzun dönem için düşünüldüğünde ise pozitif yönde bir etki yarattığı kanısına varılmıştır. Bununla birlikte kullanılan kredilerin özellikle tüketim amaçlı değil de yatırım amaçlı kullanılması gerektiğinin ekonomimize daha faydalı olacağı belirtilmiştir. Buna bağlı olarak kredi hacminin kontrol altında tutulması gerektiği ifade edilmiştir. Bu şekilde olduğu takdirde ülkemizin cari açık tehlikesiyle karşı karşıya gelme ihtimalinin söz konusu olamayacağı gibi ekonomimizin de bu sebeple istikrarlı bir şekilde büyümesinin mümkün kılınacağı fikrini belirtmişlerdir.

Berberoğlu ve Teker (2005) çalışmalarında; konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi üzerine çalışma gerçekleştirmişlerdir. Çalışma kapsamında hiçbir modelin mükemmel olamayacağı, uygulanacağı ülke kapsamında birçok değişkene bağlı olarak uygulamadan kaynaklanan farklılıkların söz konusu olabileceğini ifade etmişlerdir. Konut finansman sistemlerinin, doğru politikaları uyguladıkları takdirde ekonomideki likidite akışının sağlanarak sektörün ve ülkenin ekonomisini canlandıracağı fikri savunulmuştur.

Çolak ve Öztürkler (2012) çalışmalarında; mikro veri seti analizini kullanarak Türkiye kapsamında bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Çalışmada hane halkı gelir seviyesinin konut kredilerinin tercih edilmesi açısından çok önemli bir etken olduğu belirtilmiştir. Gelir seviyesi düşük olan ailelerin tasarruf yatırımının oldukça az ve yetersiz olduğu gözlenmiştir. Tasarruf eğilimlerini arttırmanın yolunun gelirlerin artış göstermesine bağlı olduğu çok önemli bir etken olarak belirtilmiştir.

Akkaş ve Sayılğan (2015) çalışmalarında; Toda-Yamamoto yöntemini kullanarak Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Bu çalışma ülkemizde konut kredilerini tercih etmeden önce birçok unsurun olumlu ya da olumsuz yönde konut kredilerini etkilediği açıkça belirtilmektedir. Var modeli kullanılarak analizi yapılan bu yöntem ile ancak faiz oranlarının düşmesi halinde orta ve dar gelirli bireylerin konut kredilerine yönelebileceği ve bu sayede de ekonominin canlılık kazanarak ana ve yan sektörleri doğrudan etkileyebileceği ifade edilmiştir.

Boztaş (2012) çalışmasında; 2008 yılında gerçekleşmiş olan ekonomik krizin işsizlik boyutunda Türkiye'ye yansımaları betimsel istatistik yöntemini kullanarak ele almıştır. Ülkemizde oldukça yüksek olan işsizlik verilerinin kriz döneminde daha da arttığı belirtilmiştir. Hatta doktorasını tamamlamış öğrencilerin dahi bu dönemde işsizlik yaşadığı görülmüştür. TÜİK verilerine göre birçok kişinin iş aramaya son verdiği yahut mevsimlik işçilerin dahi bu veriler kapsamında hesaba katılmadığı düşünülürse işin ciddiyeti daha da anlaşılır olacaktır. Kriz döneminde erkeklerin kadınlardan daha fazla işsizlik çektiği görülmüş, kadınların ise eşlerine destek olmak amacıyla “ek istihdam” olarak işe girdikleri belirtilmektedir. Böyle bir krizin yaşanma riski düşünülerek yasal düzenlemelerin yeniden gözden geçirilmesi, idari tedbirler alınması ve yeni paketler çıkarılarak işsizliğin önlenmesi ile ilgili tedbirlerin alınması halinde krizlerden daha az hasar alarak çıkılabileceği savunulmuştur.

Demirezen (2015) çalışmasında; Johansen eşbütünleşme yöntemi, Wald ve Granger Nedensellik Testi, VAR Modeli kullanılarak Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştir. Çalışmanın neticesinde bireysel kredilerin yatırım amacıyla değil de kişilerin tüketim amacıyla kullanılmasından kaynaklı bir tasarruf açığı oluşabileceği belirtilmiştir. Bu durum neticesinde, bireylerin şahsi kredileri üzerindeki harcama oranlarının ciddi bir boyuta ulaşmasıyla ticari ve yatırım amaçlı olabilecek kredilerini gerisinde bıraktığı görülmüştür. Kredileri düzenleyen yetkili mercinin birçok riski önceden öngörmesiyle bu olumsuz durumun giderilmesi sağlanmış ve buna bağlı olarak cari açık bakımından artış göstermeyen ekonomik kalkınmanın söz konusu olduğu 10. kalkınma planı çerçevesinde, büyümenin hacmi artarak daha da işlevsellik kazanacağı belirtilmektedir.

Atik vd. (2014) çalışmalarında; panel veri yöntemini kullanmıştır ve çalışma Türkiye üzerinden ele alınmıştır. Konut kredileri kapsamında sürü psikolojisi ve sahte sürü psikolojisi açısından bir değerlendirme yapılarak sürü psikoloji kapsamında insanların birbirinden etkilenerek konut kredilerini kullanabileceği ve 2007-2012 yılları arasında bir sürü psikolojisinin hakim olarak bu dönemlerde kredi talebinde bulunan kişilerin kendi çıkarlarını gözeterek biçimde davranışlar da bulunabilecekleri öngörülmüştür.

Bostan ve Bölükbaş (2011) çalışmalarında; betimsel istatistik yöntemi ile küresel boyuttaki finansal krizin bankacılık sektörüne etkilerini Türkiye boyutuyla ele almışlardır.

2007 yılında ABD’de başlayan konut piyasası alanındaki ilk kriz 2008 yılı itibariyle iyice kendisini göstermeye başlamış, başta ABD olmak üzere birçok ülkede şiddetli zararlara sebebiyet vermiştir. Çalışmada Türkiye’nin bu krizden çok fazla etkilenmediği bunun sebebinin ise önceden alınan tedbir politikalarının olduğu ve ikincil piyasa uygulamasının ülkemizde çok fazla uygulama alanı bulamadığından dolayı Türkiye’nin krizden çok fazla etkilenmediğini belirtmişlerdir.

Taş vd. (2014) çalışmalarında; Türkiye’nin 12 coğrafi bölgesini ele alarak Panel Veri Analizi yöntemini kullanmışlardır. Makroekonomik değişkenlerden biri olan işsizlik faktörü modelden modele farklılık göstermektedir. Uygulanan bu modelde ise işsizlik oranlarında gözükten %1’lik artışın, bin kişi için düşen suç işleme rakamının 0.03 olarak açıklayarak ifade etmişlerdir.

Başçı ve Kara (2011) çalışmalarında; Türkiye’yi betimsel istatistik yöntemiyle incelemişlerdir. Ülkemiz makroekonomik değişkenlere bağlı olarak birçok riskle karşı karşıya kalmaktadır. TCMB bu risklere karşı önlemler alarak düşük faiz uygulamasına gitmiştir. Cari açık riskinin fazla olduğu ülkelerde kısa vadeler şeklinde olabilecek sermaye hareketliliğinin sektör için uygun olduğu belirtilmiştir.

Göçer ve Özdemir (2012) çalışmalarında; Türkiye, İtalya, İspanya, Yunanistan ülkelerini Engle-Granger (1987) eşbütünleşme yöntemi kullanarak 2008 küresel krizinin yayılma süreci ve etkilerini araştırmışlardır. Çalışma kapsamında 2008 krizinin sadece seçilmiş ülkeler çapında olmayarak tüm dünyanın bu krizden ciddi bir şekilde etkilendiğini belirtmişlerdir. Krize genel olarak bakıldığında kredi kullanan bireylerin özellikle kendi tüketim amaçlarını güderek bu kredileri kullandıkları belirtilmiştir. Fakat bu durum olumsuz olarak algılanabilir. Çünkü bireylerin kredilerini yatırım amaçlı kullanmaları daha faydalı olacaktır biçiminde ifade etmişlerdir. Tasarruf eğiliminin düşük olup tüketim ihtiyacının fazla olması sistem için olumsuz bir durum oluşturduğundan kanun koyucuların tüketim alanında bireylere destek vererek onları bilinçlendirme yoluna gidilmelidir kanısına varmışlardır.

Doğan (2014) çalışmasında; durağanlık (birim kök) testi, eş bütünleşme analizi, VAR modelini kullanarak Türkiye’de cari açık sorununun yapısal nedenleri ve ekonomik etkilerini araştırmıştır. Ülkemizde cari açık sorununun oldukça ciddi bir yerde olduğu belirtilmektedir. Bireylerin tüketim ihtiyacı, tasarruf eğilimi isteğinden daha baskın olduğu için ekonomimiz

açısından ciddi bir sorun teşkil etmektedir. Bu sebeple bir an önce gerekli önlemlerin alınarak bireylerin bu konuda bilgilendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca yabancı ülkelerden iş adamlarının ülkemize gelerek sabit bir sektörde yatırımlarını gerçekleştirmeleri ekonomimizi canlandıracaktır. Bu konuda devletin yatırımcılara uygun ortamı sağlayarak ülkemiz ekonomisinin canlanması açısından bu tür teşviklere yer açmalıdır fikrini sunmuşlardır.

Mete vd. (2016) çalışmalarında; kırılgan sekizliler üzerinden Brezilya, Endonezya, Hindistan, Güney Afrika, Türkiye, Şili, Arjantin, Rusya ülkeleri ele alınmıştır. Betimsel İstatistik yöntemi kullanılmıştır. Her ülkenin içinde bulunduğu koşullar çerçevesinde makroekonomik kırılganlık seviyelerinin farklılık gösterdiği belirtilmiştir. Dış açığa bağlı olarak gelen büyüme, ülkelerin dünyadaki ekonomik değişimlerin haddinden fazla etkisi altında kalmasıyla kırılganlıklarında arttığını belirtmektedir. Bununla birlikte incelenen kırılgan sekizli ülkelerin krizden olumsuz yönde etkilendiği apaçık ortadadır. Makroekonomik değişkenlerden biri olan yüksek enflasyon oranından kaynaklı kırılganlıklar ülkeler için bir tehdit olabilir. Kısacası makroekonomik değişkenlere karşı tedbirlerin alınmasıyla bu tür dengesizliklerin düzeltilebileceği belirtilmektedir.

Bekmez ve Özpolat (2013) çalışmalarında; eşbütünleşme testi kullanarak Türkiye çapında bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Enflasyon, konut sahibi olmak isteyen bireyleri en başta etkileyen makroekonomik değişkenlerdendir. Konut edinme zorunlu bir ihtiyaç haline gelmiş olup ülkemizde enflasyona karşı ciddi mücadeleler verilmesi söz konusu olmuştur. Tüm olumsuzluklara rağmen konutun hane halkı için güvenilir bir yatırım aracı olmasıyla birlikte oldukça rağbet gören bir sektör haline gelmiştir.

Yüksel (2016) çalışmasında; MARS yöntemini kullanmış ve çalışmasını Türkiye çapında gerçekleştirmiştir. Yeni yeni oluşan konut sektörüyle birlikte ortamda çok fazla bilgi eksikliği ve asimetrik bilgi durumu söz konusu olduğunu ve bu sebeple tüketicilerin okur-yazarlık oranlarının arttırılarak konu hakkında bilinçlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Makroekonomik değişkenlerden biri olan Türkiye'de cari açıkların büyüme oranlarındaki artışın ve faiz oranlarındaki azalışların cari işlemler açığı ile yakından alakalı olduğu belirtilmektedir.

Er (2011) çalışmasında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştir. Piyasa başarısızlıklarının sebebi olarak riskin devredildiği

düşüncesine kapılıp gerçek işlemde uzaklaşma görülerek bu durumun ortaya çıkmasından dolayı türev işlemlere bazı yaptırımlar getirilmesi öngörülmüştür ayrıca henüz türev piyasalarına hakim olmayan ülkemizde disiplin ve denetime başarılı bir şekilde hakim olmamız dolayısıyla krizler derinden etkilememiş sadece dışa bağlı sebeplerden ötürü gerileme yaşanması söz konusu olduğu şeklinde açıklanmıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009) çalışmalarında; regresyon analizini tercih ederek ampirik bir uygulama gerçekleştirmişlerdir. Çalışma, Türkiye kapsamında çalışılmıştır. Türkiye’de konut arz ve talebini etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Bunlar önemlilik derecesine göre farklılık göstermektedir. Türkiye’de konut arzı ve talebini kişi başına düşen milli gelir, konut fiyatları, likidite bolluğu, demografik yapı gibi faktörler etkilerken konut talebi ile demografik yapı arasında önem arz etmeyen durumlar söz konusudur. Konut fiyatları, milli gelir, likidite bolluğu ile konut arzı arasında olumlu bir ilişki görmüşlerdir.

Yükseltürk (2010) çalışmasında; Markov Switching VAR yöntemini kullanarak Türkiye bazında bir çalışma sunmuştur. Türkiye’de yeni bir oluşum sağlayan konut finansman sistemi, yer yer sıkıntılar yaşamaktadır. Konut kredisi temin edecek olan kurumların, kaynak sıkıntısı sebebiyle konut talebini karşılamak ile ilgili problemleri söz konusu olmuştur. Bu sebeple yurt dışından fon temin etmenin akıllı bir adım olacağı düşünülmektedir. Ayrıca yurt içi ayağında tasarrufların istikrarlı bir biçimde devam etmesi gerektiği de savunulmuştur. Önceden temin edilmiş olan kredilerin ikinci piyasada menkul kıymetleştirilerek fon ihtiyacı olan kesimin ihtiyacını karşılayabilecek boyuta gelmesiyle bilançolarını genişletebilecekleri ifade edilmektedir.

Kömürlü ve Önel (2007) çalışmalarında; Türkiye’yi ele alarak betimsel istatistik yöntemiyle Türkiye’de konut üretimine yönelik kaynak oluşturma model yaklaşımları adlı çalışmayı sunmuşlardır. Ülkemizde ekonomi inişli çıkışlı bir rota çizmektedir. Yüksek enflasyon ve yüksek faiz uygulamaları istikrarsız bir ekonomiye sahip olmamızı destekler niteliktedir. Bu sebeple tam manasıyla bir konut finansman sistemine sahibiz demek güçtür. Bu sebeplere bağlı olarak sistemden beklenenler oldukça düşüktür. Fakat zaman içerisinde faizlerde söz konusu olacak olan indirimler ve düşük enflasyon faktörleri ile konut finansman sisteminin sağlam temeller üzerine kurulabileceği belirtilmiştir. Fakat bu konunun tüm

ayrıntılıyla değerlendirilip en uygun biçimiyle uygulamaya konulması gerektiği belirtilmektedir.

Coşkun ve Ümit (2016) çalışmalarında; eşbütünleşme analizini kullanarak Türkiye çapında bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Mikro ve makro olarak adlandırdığımız ekonomimizde, mikro ekonomiden makro ekonomiye geçiş yapabilmek için birtakım düzenlemelere gerek duyulmaktadır. Sistemde arz ve talebin birbirini dengeleyememesi bazı sıkıntılara yol açmaktadır. Arzın talebi karşılayamaması neticesinde birtakım teşvik edici politikalara ihtiyaç duyulmuştur. Aynı zamanda hane halkının yatırımlarını yastık altında bırakarak bu kültürün devamı ekonomimiz açısından olumsuz bir durum olarak belirtilmekte olup para akışının sisteme dahil edilmesi için gerekli bilinçlendirme ve teşviklerin yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu durum sonucunda teşvik edici birtakım düzenlemeler ile birlikte mikro ekonomiden makro ekonomiye geçişin söz konusu olabileceği ifade edilmektedir.

Coşkun (2015) çalışmasında; betimsel istatistik yönteminden yararlanarak Türkiye çapında bir çalışma gerçekleştirmiştir. Bu bağlamda söz konusu çalışmadan elde edilen sonuçlara göre ipotekli konut finansman sistemimizin yeterli bir alt yapıya sahip olmayışı birçok aksaklığı da beraberinde getirmiştir. Ayrıca orta ve dar gelirli vatandaşların, konut sahibi olabilmeleri için gerekli teşvik ve sübvansiyonların sağlanarak bireylerin desteklenmesinin gerektiği belirtilmiştir. Bireylerin genel itibariyle tüketime eğilimli olup yatırım ve tasarruf eğiliminden uzak oluşları sistemi negatif yönde tetiklemektedir. Eğer gerekli teşvik ve sübvansiyonların sağlandığı takdirde, konut finansman sisteminin ciddi bir ilerleme kat edeceği belirtilmektedir.

Uysal ve Yiğit (2016) çalışmalarında; VECM, eşbütünleşme, varyans ayrıştırma, nedensellik yöntemlerini kullanmışlardır. Çalışma Türkiye baz alınarak gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışmada negatif ve pozitif yönde seyreden birtakım sonuçlara ulaşılmıştır. Bu bağlamda konuta olan talebin birçok etkene bağlı olarak değiştiği ifade edilmiştir. Bu etkenler doğrultusunda faiz miktarı, kişi başına düşen milli gelir ve kentleşme miktarı arasında pozitif bir ilişki olduğu aynı şekilde para arzı ve enflasyon arasındaki ilişkinin ise negatif yönde gözlemlendiği belirtilmiştir.

Karakoç (2008) çalışmasında; ekonomik gelişmeler kapsamında Türkiye’de konut kredilerinin gelişimini Betimsel istatistik yöntemiyle incelemiştir. Ülkemizde konut

finansman sisteminin belirli bir aşamaya gelmesi için düşük faiz oranları ve düşük enflasyon uygulamasının sürdürülebilir olmasının şart olduğu belirtilmiştir. Son zamanlarda kredi hacimlerinin genişlemesini, düşük faiz oranlarına bağlamışlardır. Düşük faiz oranları, düşük enflasyon sistemin sağlam bir temele oturtulabilmesi açısından oldukça önemli iki faktör olarak ifade edilmiştir. Aksi takdirde ekonomimizin inişli-çıkışlı bir yol izlemesi aleyhimize bir durum olarak sistemi çıkmaza sokacaktır şeklinde bir sonuca varılmaktadır.

Uğur vd. (2012) çalışmalarında; SWOT analizini kullanarak Türkiye bazında bir çalışma sunmuşlardır. 2008 yılı itibariyle ülkemizde şiddetli işsizlik görülmüş ve kalkınma planları ortaya atılmıştır bununla birlikte kalkınma planları çatısı altında SWOT analizi sistemin güçlü-zayıf yönlerini, tehdit ve unsurlarını irdelerken sektörde gün geçtikçe daha donanımlı daha aktif personellerin yer edindiği ve bu sebeple sistemin güç kazanması güçlü yönünü ifade etmektedir. Denetimin zayıflığı sebebiyle illegal konutların varlığıyla birlikte nitelikli gayrimenkullerin ise daha az ve daha maliyetli olmasına sebep olması zayıf yönlerini artan nüfusla birlikte konuta duyulan ihtiyacın artması ve bununla beraber diğer sektörlerin gelişme fırsatı bulabilmeleri fırsatları ekonomik dalgalanmaların söz konusu olması, riskli bölgelere göç yönlendirmeleri yapılması, yabancıların sektör üzerinde hakimiyet kurma çabaları ülkemizi ve sistemimizi tehdit eden unsurlar arasında yer almakta ve gittikçe apartmanlaşma mantalitesi nedeniyle elimizde bulunan değerli arazileri kaybetme riskini ortaya çıkarmaktadır şeklinde bir analiz yorumlaması yapılmıştır.

Güneş (2009) çalışmasında; çok durumlu logit model, yuvalanmış logit model tercih ederek, Türkiye’de hane halkının konut tercihlerine tutumu hakkında bir inceleme gerçekleştirmişlerdir. Canlanmaya başlayacak olan konut finansman sistemimiz, 2007 yılında ortaya çıkan ekonomik kriz neticesinde daha yolun başındayken bir gerileme yaşamış 2008 yılı itibariyle ise ABD’de başlayan kriz tüm dünyayı tamamen etkisi altına almıştır. Fakat tüm olumsuzluklara rağmen Türkiye, önceden aldığı tedbirler ve öngörülerini sayesinde 2009 yılı itibariyle konut finansman sisteminde tekrar bir atağa geçmiştir.

Eşkinat (2012) çalışmasında; Türkiye kapsamında, Yapı-Davranış-Performans Analizi yöntemini tercih ederek Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ’nin) yeri ve etkisini araştırmıştır. Çalışma neticesinde 1980’li yılların öncesinde konut sahibi olmak isteyen bireylerin bu istekleri bir hayal olarak kalırken 1980 yılı itibariyle TOKİ, konut sahibi olmak isteyenlerin

başvuru yapabileceği ilk kurum olarak 2003 yılı itibariyle atağa geçmiş bulunmaktadır fakat bunu sindiremeyen farklı düşünen rakip firmaların mevcut bulunmasıyla birlikte ekonomik istikrarın ve istihdamın sağlanması açısından TOKİ kurumunun her daim denetlenmesi ve takip edilmesi şarttır. Günbegün TOKİ kurumuna artan taleple birlikte bu güvenilirliğinin ve bu istikrarın sağlam temeller üzerinde inşa edilerek daimliğinin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirlerin alınarak birtakım düzenlemelerin yapılması gerekmektedir şeklinde ifade edilmektedir.

Yetgin (2007) çalışmasında; Avrupa Birliği ve konut politikaları üzerine bir inceleme gerçekleştirerek Betimsel istatistik yöntemini tercih etmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan pek çok ülkede konut sektörü bakanlıklar tarafından yürütülmektedir ve ülkemizde de bu şekilde bakanlıkların söz sahibi olabilmeleri teklifinin değerlendirilmeye alınarak aynı zamanda sistemde söz konusu olan aksaklıkların giderilmesi, illegal konutların üretiminin engellenmesi gibi çalışmalara hiç vakit kaybedilmeden başlanması gerektiği vurgulanmaktadır.

Yiğidim (2012) çalışmasında; betimsel istatistik yöntemini tercih ederek Türkiye kapsamında bir çalışma gerçekleştirmiştir. Ülkemizde birbirinden farklı birçok makroekonomik değişkene bağlı olarak finansal uygulamalar alanında sorunlar yaşanmaktadır. Çalışma neticesinde ülkemiz ekonomi alanında makroekonomik değişkenlerden biri olan dışa açılma serbestliğinde etkin bir rol alamamış ve dışa açılabilme gücümüzün yetersiz kalmasıyla birlikte makroekonomik dengelerin kurulabilmesi endüstriyel alt yapıların ivedilikle oluşturulması için gerekli çalışmaların yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Aksi takdirde cari açığımızda olumsuz yönde bir artış olacağı da ayrıca belirtilmiştir.

Tekirdağ (2009) çalışmasında; makro stres testi ve Basel II ve mikro stres testi yöntemini kullanmıştır. Çalışma, Türkiye kapsamında gerçekleştirilmiştir. Kredilerin temel noktası olan bankalar, ekonomik kriz çerçevesinde bir durumla karşılaştıklarında makroekonomik değişkenlerin olumsuz yönde etkilenebileceklerini bu nedenle de kredilerin kullandırılmasıyla beraber ortaya çıkabilecek olan risklerin belirlenerek hane halkının ve kredileri temin edecek olan kurum ve kuruluşlar için gerekli önlemlerin alınması gerektiğini savunmaktadırlar. ABD krizinde görüldüğü üzere Türkiye bu krizden çok fazla etkilenmemiş

sekteye uğrasa dahi önceden almış olduğu önlemler ve yapmış oldukları düzenlemeler sayesinde krizden pek yara almadan kurtulmuşlardır.

Yılmaz (2013) çalışmasında; betimsel istatistik yöntemini tercih ederek Türkiye çapında çalışma gerçekleştirmiştir. Çalışma kapsamında söz konusu olan yöntem sonucunda birçok krizin yaratmış olduğu olumsuz ortam neticesinde ülkemizde, Altın'ın artık güven verici bir yatırım aracı olmadığı ve bu değeri belirleyen diğer parametrelere bağlı olarak birçok tartışmaya neden olduğu belirtilmiştir. Kullanılan verilere ve yöntemlere göre sonuçların ayrıca farklılık gösterebileceği belirtilmektedir.

Barak (2013) çalışmasında; betimsel istatistik yöntemini kullanmış olup Türkiye genelinde bir çalışma gerçekleştirmiştir. Makroekonomik gelişmeleri etkileyen faktörlerin en başında gelen cari açık ciddi bir sorun haline gelmiş, ülkemizde ihracatımızın ithalatımızı karşılayamaması neticesinde ise cari açığın sürdürülebilir olmadığı belirtilmiştir. Ülkemizde bireylerin, yatırımdan çok tüketime meyilli olmaları cari açığımızı olumsuz yönde etkilemektedir. Konut finansman sistemimizde genel itibariyle bireyler şahsi ihtiyaçları için kredi kullanmaktadır. Fakat bu şekilde devam edildiği takdirde cari açığın önü alınamayacak bir hale gelecektir. Bu sebeple devletin bireylere birtakım bilgilendirme ve yatırım amaçlı teşvikler sunması gerektiği fikrine varılmıştır.

İnal (2006) Türkiye'yi incelerken betimsel istatistik yöntemini tercih etmiştir. Gerçekleştirilen çalışmaların neticesinde TCMB faiz oranları ve piyasa faiz oranları arasındaki bağı giderek güçlendiği piyasadaki güven ortamının sağlanması ve piyasada söz konusu olan belirsizliklerinin azalmasıyla birlikte TCMB'nin vermiş olduğu kararların payının arttığı gözlemlenmiştir. 2001 kriziyle ülkemizde şiddetli bir kriz meydana gelmiştir. Bu krizin akabinde devlet, para ve maliye politikaları kapsamında birçok değişiklik yapmıştır. Bu sebeple Türkiye'de finansal alanda söz konusu olan mekanizmaların etkinliğinin arttığı ve kısa dönemde söz konusu olan faizler ile uzun dönemde söz konusu olan faizler arasında daha farklı ve güçlü bir yapının ortaya çıktığı ifade edilmiştir.

Kılıç (2015) çalışmasında; Türkiye kapsamında gerçekleştirdiği çalışmasında zaman serisi analizi yöntemi, Dickey-Fuller (ADF), Philips-Perron (PP) Birim Kök Testi, Granger nedensellik testi yöntemlerini kullanmıştır. Ülkemizde bireysel kredi kartları ile yapılan harcamalar ve ihtiyaç halinde kullanılan bireysel krediler enflasyon oranlarında oldukça

olumsuz bir etki yaratmakta bu yüzden oranları belli bir seviyede tutarak sektörün olumsuz bir şekilde etkilenmesi engellenmelidir ve bu durum enflasyon oranlarını tek başına etkileyen faktör olmamakla beraber bunu mali politikalarımız, gelirler, dış ticaret vb. etmenleri göz önünde bulundurarak tedbirler alınmalıdır buna bağlı olarak o zaman görülecektir ki enflasyon oranları belli bir seviyeye gerileyerek finansal istikrarın sağlanması daha sağlam bir temelde olacaktır.

Arslan vd. (2013) çalışmalarında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye üzerine bir çalışma sunmuşlardır. Ülkemizde nüfus sayısı her geçen gün artış göstermektedir ve bu noktada konut arzı ve talebi boyutunda bir dengesizlik söz konusu olduğu belirtilmektedir. Konut finansman sistemimizde söz konusu olan çalışmalar kapsamında her geçen gün artan nüfus miktarı ile birlikte üretilecek olan konut talebi miktarlarında da artış gözlemleneceği hatta 2050 yılına kadar konut talebi miktarının nüfus artış oranına binaen 0,40 oranında yükseliş göstermesi gerektiği öngörülmektedir. Bu sebeple çalışmada, devletin konut finansman sisteminde yatırımcılara gerekli teşviklerin yapılmasının ve bu konuda her türlü desteğin verilmesinin gerektiği kanısına varmıştır.

Badurlar (2008) çalışmasında; vektör hata düzeltme yöntemi (VECM), VEC Granger Nedensellik/Block Exogeneity Wald testi yöntemini kullanarak Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştir. Türkiye'de konut fiyatlarına yönelik bir fiyat indeksi söz konusu olmadığından bu durum bir dezavantaja dönüşmekte bu sebeple de ülkemizde yararlanabileceğimiz bir konut fiyat indeksine hakim olunmazsa ciddi boyutta seyreden sıkıntılarla karşı karşıya kalınabileceği ihtimali söz konusu olmaktadır. Aksi takdirde ise makroekonomik değişkenler ile konut fiyatları arasında kısa ve uzun dönem ilişkiler çerçevesinde bir değerlendirmenin yapılabilmesinin söz konusu olduğu ihtimalinin yüksek olduğu belirtilmiştir.

Çıkkılı (2010) çalışmasında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştir. Ülkemizde konut finansman sistemi, oldukça yeni bir sistemdir. Bununla birlikte birçok eksik ve aksak yanları bulunmaktadır. GYO'lar ülkemiz açısından oldukça önem arz etmektedir ve istikrarsız olan ekonomimizdeki aksaklıkların giderilmesi sistemin kurumsal bir yapı haline getirilerek gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak faydalarının bulunması yönünden sistemimiz için gelecek vaat etmektedir.

Ülkemizde GYO'ların öneminin büyük olmasına rağmen bu konuda yeterli çalışmalar söz konusu değildir. Konut finansman sisteminin sağlam temeller üzerine kurulabilmesi ve istikrarlı bir biçimde devamlılığını sürdürebilmesi için gerekli çalışmaların yapılması gereklidir biçiminde bir sonuca varılmıştır.

Han (2011) çalışmasında; Betimsel istatistik yöntemini tercih ederek Türkiye/İstanbul kapsamında bir çalışma gerçekleştirmiştir. Ülkemizde her alanı konutlaştırmak bireysel kazançları artırırken kamu açısından sıkıntılar oluşturmaktadır ve konutların rant amacı güdülmeksizin yapılması konut denetimlerinin objektif bir şekilde yapılarak kentsel dönüşüm sistemini gerçekleştirirken gerçek anlamda insanların yaşayabileceği kaliteli konutların yapımına özen gösterilmesi ve bir an önce tedbirlerin alınarak konut finansman sistemi düzenlemelerinin gözden geçirilmesi sonucuna ulaşılmıştır.

Oktayer (2009) çalışmasında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştir. 1980 senesi sonrası Türkiye'de söz konusu olan finansal serbestleşme süreci finansal boşluğa yol açmış reel ekonomi sürecinin istediği verimliliği sağlayamamıştır çünkü ortaya çıkan piyasadaki derinleşme öncelikle kamu kesimi açıklarına finanse edilmektedir biçiminde ifade edilmiştir.

Ersan (2008) çalışmasında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye kapsamında bir çalışma ortaya çıkarmıştır. Konut finansman sistemi açısından diğer ülkelerin gerisinde seyreden Türkiye'de sistemin söz konusu olabilmesi için ikincil piyasaların yani menkul kıymetleştirme ayağının muhakkak var olması gerekli olup vade uyumsuzluğu oluşmasına engel olunmalı ve sistemin ülkemizde işleyebilmesi açısından birtakım hususlara dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Fakat türev piyasalara bağlı olarak ikincil piyasaların yetersiz oluşu sistemin tam anlamıyla var olmasını engellemekte ve bu sebeple bir an önce gerekli alt yapının oluşturularak ikincil piyasaların sisteme dahil olmasının şart olduğu açıkça belirtilmiştir.

Çetin ve Doğaner (2017) çalışmalarında; Granger nedensellik analizi yöntemi kullanılarak Türkiye kapsamında gerçekleştirilmiş bir çalışmadır. Çalışma kapsamında inşaat sektörünün ekonominin merkezinde olup konut sektörünü olumlu yönde etkilediği Konut Fiyat Endeksi ve İnşaat Güven Endeksi arasında bir bağ olduğu ve bu bağın nedensellik ilişkisini ispat ettiği belirtilmiştir. Konut finansman sisteminin başlı başına bir sektör

olmasının yanı sıra yan sektörler içinde son derece önemli bir fırsattır. Hem iş gücü istihdamı açısından hem de ticaret sektörü bakımından muhakkak değerlendirilmesi gereken bir sektör ve kaynak olarak değerlendirilmiştir.

Coşkun (2016) çalışmasında; yazın taraması ve örnek olay analizi yöntemini kullanarak Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştir. Konut fiyatına bağlı olan gerçek getirinin bulunduğu ortam ve şartlar neticesinde farklı ölçütlere bağlı kalarak farklılık gösterebileceği ve konutun reel piyasa içerisinde bir yatırım aracı olabileceğini belirtmiştir. Baysal (2010) çalışmasında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye kapsamında çalışmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda ülkemizde bankalar tarafından kullanılan konut kredi miktarlarının yetersiz olduğu ve üzerlerinde barındırdıkları riskler sebebiyle kredilerin sağlam bir temele dayalı olamayacağı buna bağlı olarak ise farklı ipotek kredisi türlerinin geliştirilmesi gerektiği özellikle çift endeksli konut kredilerinin kullanılmasının arttırılmasının önem arz ettiği ifade edilmiştir. Ayrıca bireylerin tüketim eğiliminin yatırım eğiliminden daha fazla olması konut kredileri kapsamında olumsuz bir durum oluşturarak kredi veren kurum ve kuruluşları sıkıntıya düşürebilmektedir. Bu sebeple kredi veren kuruluşların konu hakkında bazı düzenlemeler yapması gerekmektedir biçiminde ifade edilmektedir.

Korkmaz vd. (2014) çalışmalarında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye kapsamında çalışmışlardır. Ülkemizde kazancı yüksek olan bireylerin kazancı düşük olan bireylere göre kredi kullanım oranlarının daha yüksek olduğu kullanılan kredilerin ise genel olarak devlet bankasından kullanıldığı bunun sebebinin de güven duygusu ve kredi faiz oranlarının düşüklüğü olarak belirtilirken bireylerin kredi kullanırken baz alınan değişkenlerin farklılık gösterebildiği fakat cinsiyet ve medeni durumlarında çok belirgin bir farklılığın söz konusu olmadığı görülmüştür.

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2017) çalışmalarında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye kapsamında çalışmışlardır. Konut sahibi olmak isteyen bireylerin, kredi kullanma sürecine girmeden kredi taleplerini olumlu ya da olumsuz yönde etkileyen birden çok faktörün söz konusu olduğu belirtilmekte olup örneğin faiz oranlarının düşüşüyle birlikte konuta olan talebin arttığı sağlam bir temele oturtulmuş ve bireylerin konut edinmeye

yönelmelerini sağlayacak pozitif bileşenlerin güven ortamı içerisinde bir yatırım aracı olarak sermaye piyasalarında bir yer edinebileceği ifade edilmektedir.

Yenice ve Hazar (2014) çalışmalarında; betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye kapsamında çalışmışlardır. Dünyayı etkisi altına alan mortgage krizi nedeniyle ülkemiz bu krizden çok yara almadan küçük sıyrıklarla kurtulmuştur bu olumlu durumun sebebi ise bankaların zayıf taraflarının yapısal düzenlemeler öncesi durumu ile düzenlemeler sonrası durumlarının iyileştirilmiş bir biçimde karşımıza çıkmasıdır şeklinde belirtmişlerdir. Coşkun (2016) çalışmasında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye kapsamında çalışmıştır. Ülkemizde mortgage sisteminin gelişme gösteremediği ve diğer ülkelerin gerisinde gelişim seyrettiği apaçık ortadadır fakat iyileştirmeler yapılarak bu durumun aşılabileceği belirtilmektedir. Mesela; diğer ülkelerde olduğu gibi daha düşük faiz oranlarının uygulanması ve vergi avantajlarının sunulmasıyla sistemin gelişme gösterebileceği belirtilmiştir.

Çobandağ (2010) çalışmasında; Toda-Yamamoto, VAR Analizini kullanarak Türkiye kapsamında bir çalışma gerçekleştirmiştir. Faiz oranlarının azalması ve düşen enflasyon oranlarının bir bütün halinde konut kredisi kullanacak bireylerin sosyal ve ekonomik boyutunu göz önünde bulundurarak konut finansman sistemi geliştirilebilir ve bireylerin konut ihtiyacının uzun vadelerle rahat bir biçimde karşılanabilir olacağı belirtilir. Fakat ülkemizde kısa vadeler, yüksek faiz oranları ve yüksek enflasyon gibi etkenler dolayısıyla kredi kullanmak isteyen bireylerin ürkmesine ve sistemin bu sebeple cılız kalmasına neden olmaktadır biçiminde bir kanıya varmıştır.

Kutlukaya (2015) çalışmasında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Türkiye kapsamında çalışmıştır. Yapılan çalışmalar neticesinde ülkemizin kentleşme, ekonomik ilerleme, artan nüfus politikası sebebiyle konut edinme gereksinimlerinin artış gösterdiği ve kredilerin temerrüde düşme riskini engellemek için bu konuda ki öngörülerinin önceden dikkatli bir şekilde ele alındığı fakat erken ödeme riskinin yüksek olduğu sonuçlarına erişilmiştir. Konut finansmanında erken ödeme riskinin oldukça olumsuz bir durum olmasına bağlı olarak kredi veren kurum ve kuruluşların kredi şartlarını yeniden gözden geçirerek bazı alanlarda revize edilmesi gerektiğini belirtmişlerdir.

3.2 Konut Kredileri ile İlgili Yapılmış Uluslararası Çalışmalar

Çalışmamızda ayrıca konut kredileri ile ilgili uluslararası yazın da taranmıştır. Ehrmann ve Ziegelmeyer (2017) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak, Euro bölgesinde ipotek seçiminin borç yükü üzerindeki makroekonomik belirleyicileri ve para politikasının etkilerini araştırmışlardır. Makroekonomik değişkenlerin, avro bölgesinde (Almanya, Avusturya, Belçika, Estonya, Finlandiya, Fransa, Hollanda, İrlanda, İspanya, İtalya, Kıbrıs, Letonya, Litvanya, Lüksemburg, Malta, Portekiz, Slovakya, Slovenya ve Yunanistan) ki hane halkını birçok yönden etkilediği, bu durumun genel itibariyle ARM (değişken oranlı ipoteğe dayalı krediler) ve FRM (sabit oranlı ipoteğe dayalı krediler) kredilerin arasında ki sıkı bir ilişkiden kaynaklandığı, buna bağlı olarak ise ekonominin güçlü olduğu ve işsizliğin düşük seyrettiği ülkelerde ARM'lerin daha çok çıkarıldığı FRM'lerin ise daha geriden seyrettiği belirtilerek çalışmalarında ayrıntılı bir biçimde ifade etmişlerdir.

Adelino vd. (2016) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanmışlardır. İpotek krizinde kredilerin oluşumu ve varsayımı durumunda orta sınıfın rolünü literatür taraması kapsamında çalışmışlardır. Konut sahibi olmak isteyen bireylerin (özellikle orta ve dar gelirli vatandaşların) tercih etmiş olduğu mortgage kredileri kriz döneminde kullanılmış olan sub-prime krediler yüzünden oldukça sıkıntılı bir süreç yaşatarak birçok kişinin çok ciddi derecede zarar görmesine neden olmuştur. Ayrıca şunu belirtmek gerekir ki; 2008 krizi meydana gelmeden 2007 yılı öncesinde FICO'da yer alan kredi puanları olumlu bir hava bırakmıştır. Kredi kullandıracak kurum ve kuruluşlar için bir artı olarak değerlendirilirken aynı şekilde tüketiciler içinde pozitif bir durum olarak algılanmıştır. Fakat kredilerin olumsuz yönde seyreterek bir kriz yaratacağı öngörülemedi ki bu nedenle de riskin boyutunu önceden öngörecektir çalışmaların yapılması ve bu yöndeki tedbirlerin acilen alınması gerektiğinin altı önemle çizilmiştir.

Jorda vd. (2016) çalışmalarında; Betimsel İstatistik yöntemini tercih ederek literatür taraması kapsamında ifade etmişlerdir. Büyük ipotek çerçevesinde, konut finansmanı, krizler ve iş çevreleri ele alınmıştır. Tarihte konut finansman sistemi çok eskilere dayanmaktadır. Fakat yayılımı pek hızlı olamamıştır bazı ülkelerde ise hiç gelişme kaydedememiştir. 1870'li yıllardan itibaren ipotekli bankaların, bilançolarındaki payın iki katına çıkarak birçok ülkede hane halkı borç-varlık oranlarının önemli oranda artış gösterdiği belirtilmiştir. Bu sebeple

konut finansmanının modern makroekonomi alanında büyük bir rol üstlenerek sistemde önemli bir yere sahip olduğu belirtilmektedir.

Yusof vd. (2016) çalışmalarında; Ampirik çalışma yöntemini kullanmışlardır. Çalışma kapsamında İslami ev finansmanı için alternatif fiyat olarak kira oranlarının İngiltere piyasası üzerine etkileri deneysel bir çalışma ile gerçekleştirilmiştir. İslami konut finansman modeli ile bankacılık konut finansman modeli arasındaki ayrımın çok belirgin olduğu belirtilerek İslami bankacılıkta faizin söz konusu olamayacağı ifade edilmiştir. Bunun yerine kar payı adı altında bir ifadeye yer verileceği belirtilerek İslami bankaların daha istikrarlı ve makroekonomik dalgalanmalara daha az meyilli olduğu görülmüştür. Aynı zamanda hem bankalar hem de müşterilerin sözleşmesi gereği risk paylaşım mekanizmasına dayanmakta olduğunu ifade etmişlerdir. Bankacılık sektöründe en önemli yerlerden birisine sahip olan güven faktörü İslami bankacılıkta belirgin bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple konut sahibi olmak isteyen bireylerin maneviyatıyla ilişkilendirilerek banka statüleri seçimlerinin ciddi bir şekilde önem arz ettiği kanısına varılmıştır.

Arestis vd. (2016) çalışmalarında; OECD ülkelerini baz alarak ampirik bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Çalışma kapsamında, OECD ülkelerinde konut fiyatları ve cari işlemler dengesizliklerinin ele alınması üzerine yoğunlaşmıştır. Cari hesap dengesizlikleri ile konut fiyatları arasında önemli bir ilişkinin söz konusu olduğu bu sebeple de konut fiyatlarının potansiyel talebi olumsuz yönde ciddi bir şekilde etkilediği belirtilerek İngiltere'de bu yönde alınan tedbirlerin geçmişten bir ders çıkarma olduğu ifade edilmiştir. Buna istinaden merkez bankasının enflasyon oranlarını belirlerken konut fiyatlarını yakından takip ederek en uygun faiz oranlarını bildirmeleri ve gerekli çalışmaların yapılması üzerinde durmuşlardır.

Freeman (2016) çalışmasında; ABD'yi baz alarak betimsel istatistik yöntemini tercih etmiştir. Konut finansman sisteminin risklerinden biri olan ipotek sahteciliğinin 2008 yılında nasıl kolaylaştırılmasına yardım edildiği hakkında bir araştırmada bulunmuşlardır. Ciddi bir barınma krizini ele alan bu çalışmada, Amerikan hayatının her alanında sahteciliğin söz konusu olmasıyla birlikte bu sahtecilikler ev sahiplerini doğrudan etkilemekte ve Wall Street yatırımcılarının riskli ve yüksek kazançları Amerika'nın kumarhanelerinde harcandığını belirtmiştir. Bunun sonucunda yıkıcı sonuçlar ortaya çıkmış ve maalesef değerlendirme uzmanlarının dahi işin içine dahil olduğu gözlemlenmiştir. 2008 de tam anlamıyla başlayıp

2010'a kadar süren bu kriz sürecinde inanılmaz zor zamanlar yaşanmış ve tartışılmamış bir yön olan ipotek dolandırıcılığı gündeme gelmiştir ve ABD'de konut piyasaları her zaman bir kilit görevi gördüğünden bu konu üzerinde ayrıntılı bir biçimde durmuştur.

Duca vd. (2011) çalışmalarında; Ampirik çalışma yöntemi ile ABD üzerinde çalışmışlardır. ABD deneyimi kapsamında konut fiyatları ve kredi kısıtlamaları konu başlığı çerçevesinde bulunulmuştur. Ampirik bir çalışma sonucunda, ABD'de ev fiyat modellerinin 2000'li yılların ortalarında bozulmaya başlayarak konut sahibi olmak isteyen bireyler için bir asimetrik bilgi sorunu ortaya çıkardığı gözlemlenmiştir. Buna istinaden konut sahibi olmak isteyen bireylerin ev sahibi olabilmeleri için birçok koşul söz konusu olmuştur. Bu sebeple borç-değer oranı, konut fiyatı-kiralık oranı modellerine dahil edilmesi, istikrarlı uzun vadeli ilişkiler meydana getirerek ABD ipotek standartlarının belirgin bir şekilde hafifletilmesinin, 2000'li yılların başında konut talebini artırdığını desteklemektedir bunun neticesinde görülmüştür ki kriz öncesine dek ABD mortgage piyasası sistemde oldukça önemli bir konumda yer bulmuştur. Kriz sonrası dönemde ise yavaş yavaş kendisini toplamaya çalışan ABD eski performansına dönmeye başlamıştır biçiminde ifade etmişlerdir.

Creel vd. (2016) çalışmalarında; Sur modelini tercih ederek Euro bölgesi ve AB üzerinde çalışmışlardır. Konut piyasasında asimetrik bilgi, oldukça büyük ve önemli bir yere sahiptir. Krediyi sağlayacak kurum ve kuruluşların her iki taraf için de bir sıkıntıya düşülmemesi için konut sahibi olmak isteyen bireylerin ve krediyi sağlayacak kurumların gelecekte sıkıntıya düşmemeleri için gerekli çalışmaların yapılarak daha tedbirli davranmaları gerekmektedir. Bu sebeple, banka kredilerinin izlenmesi banka istikrarsızlığının riskini azaltacak bunun neticesinde de bankacılık çerçevesi kapsamında makroekonomik politikalar ile desteklenerek düşük faiz uygulamaları ve istikrarlı enflasyon politikasıyla uzun vadeli faiz oranlarına ulaşılabileceği ve sistemin bu şekilde istikrarsızlığı önleyeceği düşünülmektedir.

Ozel vd. (2016) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak literatür çalışması gerçekleştirmişlerdir. İpotek kredilerinin gerekliliklerinin makroekonomik etkileri üzerine yaklaşımı üzerinde durulmuştur. Konut piyasasının temel sorunlarının endojen para yoluyla sağlandığı gözlenerek endojenlik iki kavram altında toplanmaktadır; birincisi intibakçı endojenlik ikincisi ise yapısalçı endojenliktir ve bu iki durumda getireceği sonuçlar birbirinden farklı olabilmektedir kısaca belirtmek gerekirse içsel para geçişlerini

düzenlemenin önemi vurgulanarak gevşek ipotek gereksinimlerinin finansal istikrarsızlığa neden olabileceği belirtilmiştir.

Gartenberg ve Pierce (2017) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak ABD üzerine bir çalışma sergilemişlerdir. Konut kredisini sağlayacak olan kurumların yönetim açısından son derece önemli bir yerde olduklarını belirtmektedirler. Kredi temin eden kurumların yeterince denetlenmemesi sonucunda, kurumların konut sahibi olmak isteyen bireylere temin ettiği subprime kredilerin çok ciddi sorunlar yarattığını ve bu sebeple yönetimin finansal boyutlarının çok dikkatli bir inceleme altına alınmasını belirtmektedirler. Aynı sektörde olup fakat farklı alt sektörlerde müşterisi olan firmaların birleşmesi şeklinde ortaya çıkan dikey entegrasyon sebebiyle kredi verirken birtakım hatalar ciddi sorunlara sürüklemiştir biçiminde ifade etmişlerdir.

Jou ve Lee (2016) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Literatür taraması gerçekleştirmişlerdir. Çalışma kapsamında önceki çalışmalarda, ipotek kredisi seçimlerinde önemli bir yer tutan sabit ve değişken oranlı ipotek kredilerinin önemi belirtilmiştir. Diğer bir yandan da ipotek kredilerinin bağlı olduğu sürelerle göre değişkenlik göstermesi ve bu duruma göre risklerin artış ya da azalış gösterdiği gözlemlenmiştir. Buna bağlı olarak da uzun süren vade oranlarında faiz oranlarının değişkenlik gösterdiği ve ayrıca sabit faizli borç ön ödeme seçeneklerinin daha avantajlı olduğu ifade edilmiştir.

Levisauskaite ve Varanauskienė (2015) çalışmalarında; Litvanya'yı baz alarak bir ampirik çalışma gerçekleştirmişlerdir. Hane halkı geliri, yaş, konut fiyatları ve faiz oranları makroekonomik değişkenlerinden, konut sahibi olmak isteyen bireylerin tercih ettikleri kredi türünde etkili olan faktörler olup kredilerin tercih edildiği süreçte en önemli payının kısa vadeli faiz oranı ve hane halkı gelirlerinin etkili olduğunu belirtilmişlerdir.

Greenwald vd. (2016) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Literatür taraması yapmışlardır. Kredi büyümelerindeki sonuçlara göre ipotek kredilerinde ön ödeme aşamasının faiz oranını değiştirmesinden dolayı, mevcut borç üzerinde yeniden yapılanma için de etkileri bulunmakta olup en son yapılan araştırmalar bazında faiz ödemelerindeki değişikliklerin ayarlanabilir olmasının mortgage ekonomilerinde önemli bir yer edinmekte olduğunu ifade etmişlerdir. Bu durum yeniden dağıtımların sabit oranlı bir

ortamda toplam değişkenler üzerinde en az etkiye sahip olsa da zenginliklerin toplam aktarımının bugünkü değere göre daha büyük olabileceği biçiminde belirtilmiştir.

Hepsen ve Kalfa (2009) çalışmalarında; Granger nedensellik testi ve varyans ayrışım modelleri yöntemleri baz alınarak Türkiye kapsamında bir çalışma ortaya çıkarmışlardır. 2002-2007 yıllarını kapsayan bu çalışmada, ipotek kredilerinin faiz oranı ve hacimlerinin birbirlerine bağlantılı bir biçimde bir değişim gösterdiği ve konut yapımındaki inşaat izni sürecinin sonraki inşaat süreçlerini etkileyerek bazı çalışmalara ruhsat izni çıktığı bazılarına ise çıkmadığı ifade edilmiştir.

Agao (2014) çalışmasında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Kenya üzerinden bir çalışma gerçekleştirmiştir. Çalışma kapsamında ipotek kredileri ve faiz oranları arasında pozitif bir ilişki olduğu tespit edilerek, zamanla Kenya'daki ipotek piyasasının büyümeye devam etmesi beklenmekte ve sonuç itibariyle makroekonomik değişkenlerin, Kenya'da ipotek alımı üzerinde bir etkisi olduğu çalışma bulguları tarafından desteklenerek enflasyon oranları, konut fiyatları, GSYİH ve para arzı düzeyi aralarında güçlü bir pozitif ilişki olduğu belirtilmiştir.

Ferreira ve Santos (2016) çalışmalarında; Ampirik çalışma metodunu tercih ederek Literatür taraması yapmışlardır. Mevcut ekonomik koşullardan kaynaklanan kredi kullanımına ilişkin ciddi kısıtlamalar nedeniyle ipotek kredilerinin kredi riski analizi bankacılık kurumları için en önemli unsur olarak kabul edilmiştir ve halen daha yüksek kredi temin etme standartları izlenmektedir şeklinde ifade edilmiştir.

Jaffee ve Kearl (1975) çalışmalarında; MPS modeli MIT-Federal Rezerv modeli projesi yöntemini tercih etmişler ve Literatür taraması kapsamında çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir. Çalışma kapsamında alternatif ipotek araçlarının makroekonomik değişkenlerin etkileri üzerine test edilerek MIT ipotek projesine dair özel ve ayrıntılı tanımlar sağlayarak sözleşmeler hakkında bilgiler sunmuşlardır. Bununla birlikte MPS modeli MIT - Federal Rezerv modeli projesi modelinin kapsamlı bir çalışma için pratik ve kullanışlı olduğunu belirtmektedirler. Sonuç itibariyle, çarpan değerlerinin normal olarak çeşitli simülasyon çalışmalarıyla ilişkili olabileceği belirtilerek ekonominin birtakım değişikliklere uyum sağlayabilmesi için farklı yolları deneyebilecekleri ifade edilmiştir. Ayrıca, belirgin bir şekilde yeni çevre simülasyonları, belirsizliğin tam boyutunu yeni bir boyuta çekmek

mümkün değildir şeklinde açıklayarak ekonominin değişikliklere uyum sağlayabileceği ya da değiştirebileceği yolların aranması gerektiği ifade edilmiştir.

Ashford ve Kantarelis (2016) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Literatür taraması yapmışlardır. Konut sahibi olmak isteyen orta ve dar gelirli vatandaşların son zamanlarda milli gelirlerindeki düşüş sebebiyle bu statüdeki bireyler için finansal satın alımı kolaylaştıran yeni bir kredi önerilmektedir. Finansal sermayenin gelecekteki kazancı ile ilgili sermaye yatırımları ile ilgili ifadeler yer verilerek önerilen kredinin güçlü ve zayıf yönleri ele alınmaktadır ve sektörde gelişmemiş bir pazar olduğunu buna bağlı olarak gelecekte sermayeye yatırımlarını gerçekleştirmek için menkul kıymet alımlarında ödenen fiyat (maliyet) gelirin önemli bir rol oynadığı biçiminde ifade edilmiştir.

Ardia vd. (2017) çalışmalarında; Agregat Makroekonomik Stres Testi yöntemini tercih ederek Kanada üzerine çalışmışlardır. Olumsuz pazar ve ekonomik senaryoların sonuçlarının ölçülmesinde stres testi, risk yönetiminin önemli bir ayağını oluşturmakta olup olumsuz bir pazarın varlığı öznel bir görüş olmakla birlikte bir varsayıma dayanmaktadır. Stres testinin açığa kavuşturduğu ana maddeler olarak; ileriye dönük risk değerlendirmeleri, modellerin ve tarihsel verilerin sınırlamalarını yenmek için gerekli olan sermaye seviyesinin bir göstergesi olarak olumsuz ekonomik koşullara katlanmaktadır biçiminde ifade edilmektedir.

Dietrich (2016) çalışmasında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak İsviçre üzerine bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. İsviçre ipotek piyasası, son 10 yıldır oldukça verimli ve rekabetçi olarak kabul edilmekte olup İsviçre'deki ticari ve konut emlak fiyatları ve gayrimenkul talebinin artması nedeniyle ABD, İngiltere ve bazı Avrupa ülkeleri gibi diğer birçok ülkedeki gelişmeler, ticari ve konut emlak fiyatlarının yanı sıra İsviçre'deki ipotek kredisi hacmini finansal kriz sırasında da olumlu yönde etkilediği belirtilmiştir. Ancak bu pazarın olumlu gelişmesi risk bilincinin azalmasına ve rekabet politikalarının olumsuz yönde etkilenmesine neden olarak daha agresif bir kredi politikasına doğru gidilmekte olduğunu belirtilerek İsviçre pazarının finansal istikrarı son zamanlarda azalan marjlar ve aynı zamanda birçok bankanın yıllar içinde daha agresif büyüme stratejisinin bir sonucu olarak değerlendirilmiş bu durum ise bankaları kayıp krediler konusunda daha dikkatli davranmaya yöneltmiştir.

Termos ve Saad (2016) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Literatür taraması yapmışlardır. Çalışma kapsamında ticari ve endüstriyel (C & I) krediler ve tüketici kredileri para politikasına teorik olarak asimetrik cevap vermekte olduğu belirtilmiştir. Kredi menkulleştirilmesi için kredi büyümesinin para politikası şoklarına tepkisini araştırırken, ipotek kredileri para politikasının genişlemesine kaymalarından daha çok daralmaya daha duyarlıdır ve ipotek kredilerinin ters asimetri biçiminde vermiş olduğu cevap esas olarak bunların menkul kıymetleştirilmesine bağlıdır ayrıca bu sonucun tek ailelik konut ipoteklerinde en çok telaffuz edildiği ifade edilmektedir.

Ho (2010) çalışmasında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Literatür taraması gerçekleştirmişlerdir. Geleneksel konut kredileri etkilerinin incelendiği bu çalışmada, derecelendirme kuruluşları tarafından yayımlanan kredi standartlarının kötüleşmesi ve söz konusu olan finansal kurumlar adına büyük bir pazar balonunu haline gelmesi çalışma sonuçlarının ilginç hale geldiğini ortaya çıkarmış, ayrıca sübvansiyonel kredi-değer oranları ve borç-hizmet kapsam oranları haklı çıktığı takdirde derecelendirme ajansı üzerinde etkin ve etkili bir yöntem olmuş bu nedenle kredilerin tarafsız ve objektif derecelendirme, çıkar çatışmaları olmayan ve acentelerin ele geçirilmesi engellenip sona ermesi gerektiği bildirilmiştir. Gerçek yapısal ve / veya felsefi değişiklikler için teşvik olmadığı sürece finans firmaları için tarih başka şekil veya biçimlerde kendini tekrarlayacaktır şeklinde ayrıca bi ifadede bulunmuşlardır.

Kim ve Wang (2018) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Literatür taraması gerçekleştirmişlerdir. Devlet tarafından yönetilen ipotek garanti programları, ekonomik açıdan zor durumda olan hanelerin konut sahibi olabilmeleri için yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Bununla birlikte çalışma kapsamında hükümet programlarının makroekonomik değişkenleri ve dağılım etkilerini analiz etmektedir. Refah düzeyi etkileri hane halkına ve maddi durumlara göre farklılık göstermektedir biçiminde belirtilmiştir.

Jung ve Park (2017) çalışmalarında; Betimsel İstatistik yöntemini kullanarak Kore üzerine çalışmışlardır. Finansal düzenlemelerin ekonomik etkisi üzerine yapılan araştırma kapsamında, Cumhurbaşkanı Ro'nun Yönetimi döneminde Kore'de konut piyasası, Koreli gayrimenkuldeki spekülasyon balona karşı gayretli bir şekilde savaşmış olan bir pazar olarak

belirtilmiştir. Ekonominin mortgage kredisi piyasasında mali düzenlemelerin sıkıntı yaratma niyetinde olmadığı aksine düzenlemelerin aşırı spekülâtif konutun soğutulmasını amaçlayan bir pazar olarak daha uzun vadeli etkilerini araştıran çalışmalarla desteklenerek konut fiyatlarına ilişkin düzenlemeleri tam olarak ifade etmenin gerektiğini ifade etmişlerdir.

Czerkas (2016) çalışmasında; Betimsel İstatistik yöntemini kullanarak Polonya'yı baz alarak bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Polonya'da ipotek kredilerinin hızla büyümesi, yabancı para cinsinden kredileri olan borçlular, Avrupa'daki ve Polonya'daki davaların havuza dahil olmasıyla birlikte Orta ve Doğu Avrupa için tipik bir durum oluşturmuştur. Bu sebeple Polonyalı bankaların mali sonuçlarının olumsuz yönde önemli bir ölçüde etkileyebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla döviz cinsinden varlığın varlığı, Lehçe bankacılık sektöründe ipotek kredileri (FCML), sistematik bir unsuru temsil etmekte olduğundan risk taşımaktadır ve çözülmesi gerekmektedir biçiminde ifade edilmiştir.

Mitman (2014) çalışmasında; Çalışma kapsamında Standart Mortensen-Pissarides modelini tercih ederek Literatür taraması üzerinde çalışmıştır. Ekonomide üç geniş devlet müdahalesinin etkileri ele alınarak; iflas ve haciz yasaları, ipotek piyasasında kurtarma garantileri, ve işsizlik sigortası olarak belirtilmiş ve çoğunun büyük durgunluk ve benzeri görülmemiş işsizlik ödeneğini azaltmayı amaçlamasına rağmen iflas oranlarını önemli ölçüde artırdığı ve ayrıca icra oranlarını arttırdığı gözlemlenerek reformların büyük refah getireceği ifade edilmektedir ayrıca, ABD işsizlik sigortası poliçesiyle karşılaştırıldığında en iyi durumunun şarta bağlı işsizlik olduğu ifade edilirken, işsizlik dönemindeki pürüzlerin dalgalanmalara yardımcı olacağı ve büyük refah kazançları sağlayacağı bu politika yöntemiyle ifade edilmiştir.

Louzis vd. (2012) çalışmalarında; Ampirik bir çalışma tercih ederek Yunanistan üzerine bir değerlendirmede bulunmuşlardır. Krediden muaf kredi riski Takipteki Krediler (TGA'lar) TGA'ların literatüre katkıda bulunması amaçlanmıştır. Yunan bankacılık sistemindeki TGA'ların gelişimi eleştiriliyor. Düzenlemeler açısından birkaç etkiye ve politikaya sahip olan Yunanistan özellikle, olumsuz performans ve verimsizlik risklerinin gelecekte alınabilecek tedbirler yönünden sorunlu kredilerin öncü göstergeler görevi görebileceğini belirtmişlerdir. Bu, düzenleyici otoritelerin potansiyelli bankaları tespit etmek için idari performansa odaklanan TGA'ların artacağını belirtmişlerdir. Düzenleyici kurumların

üstüne düşülmesi gereken konulardan biri olarak risk yönetim sistemleri ve prosedürleri üzerine bankaların izlenmesi gerektiğidir. Gelecekteki finansal istikrarsızlığı önlemek için harekete geçilmesi gerektiğini belirtmişlerdir. Makroekonomik değişkenler, özellikle de reel GSYİH büyüme oranı, işsizlik oranı, borç verme faiz oranları ve kamu borcu TGA'lar düzeyinde güçlü bir etki yaratmıştır. Dahası, bankaya özgü değişkenlerin performans ve verimliliği artırarak temel modelin içine eklendiğinde güç kazanacakları ve böylelikle bu göstergeleri "kötü yönetim" hipoteziyle bağlantılı olarak yönetim kalitesini arttıracaklarını ifade etmişlerdir.

Meel (2011) çalışmasında; Regresyon modelini tercih ederek Literatür taraması gerçekleştirmiştir. Çalışma kapsamında makroekonomik temelli kredi riski yönetimi için modeller oluşturulmuştur. Yönetilen ipotek portföylerinde beklenen kredi zararlarını birkaç makroekonomik senaryo ile tahmin etmek ve makroekonomik ortamdaki değişikliklerin beklenen portföy sonuçlarını araştırmıştır. Aynı zamanda yakın, orta ve uzun gelecekteki temerrüt oranları, kayıp oranları ve seçilenlere dayalı kredi zararları konusunda fikir vermektedir.

Chingcuanco vd. çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini kullanarak Literatür taraması üzerine bir araştırma gerçekleştirmişlerdir. 2007'deki subprime mortgage krizi ve ardından gelen küresel finansal krizin ekonomik politika ve finansal kurumlar üzerine etkisinin izlenmiştir. Ve krize sebep olan hataların temel nedenlerinin 2001 ve 2005 yılı itibariyle Fed'in üst düzey üyelerine bulunduğu uyarıların dikkate almaması olarak ifade edilmiş sonuç itibariyle bu talihsiz olayların yaşanmış olduğunu belirtmektedirler. Çalışma kapsamında ekonomi kapsamında uygulanan politika ve modellerin finansal kriz yaşanmasına göz göre göre izin vermeleri eleştirilmiş ve krizin varlığının ekonomik politika için ne ifade ettiğini açıklamışlardır.

Çamdibi (2013) çalışmasında; Regresyon modeli metodunu tercih ederek Türkiye üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştir. Türkiye kapsamında söz konusu olan makroekonomik faktörlerin, konut kredisi kullanmış bireylerin kredilerini ödememesi sonucu takibi düşmeleriyle söz konusu olacak muhtemel risklerin etkileri belirtilmiştir. Temel makroekonomik faktörler olarak ev fiyatları, işsizlik, faiz oranları ve enflasyon olarak baz alınmıştır. Kredilerin takibe dönüşmesi ve söz konusu olan makroekonomik faktörler

arasında ilişki olmasına rağmen diğer tüketici kredileri ile bir kıyaslama yapıldığında konut kredilerinin geri ödenme performansının diğer tüketici kredilerine kıyasla daha güçlü olduğu belirtilmiştir. Makroekonomik şartlardaki iyileşme, konut kredilerinin geri ödenmelerini olumlu yönde etkilerken, kötüleşme ise aynı biçimde olumsuz olarak geri dönmektedir. Ev fiyatlarındaki getiri en etkili değişken olarak ifade edilmiştir.

Beltratti (2017) vd. çalışmalarında; Ampirik bir yöntem tercih ederek İtalya üzerinden bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. İpotek kredilerinde belirli bir vade öncesi gerçekleştirilen ödemelerin getirdiği ceza borçlarının ön ödeme davranışları üzerinde doğrudan etkisinin olduğu belirtilerek yüksek ön ödeme cezalarının, borçlunun ön ödemelerini azalttığını ifade etmişlerdir. Hane halkının ipotek seçimlerinin ve geri ödeme tutarlılıklarının finansal sektördeki toplu sonuçlar açısından çok önemli bir yere sahip olduğu ayrıca belirtilmektedir.

Ferrari vd. (2017) çalışmalarında; Betimsel istatistik yöntemini tercih ederek Belçika üzerinden bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Aralık 2013'te Belçika Ulusal Bankası'nın sektörel sermaye gereksinimini karşılamasıyla Belçika emlak piyasasını güçlendirmeyi amaçlamıştır ve çalışma kapsamında bu makro çapraz tedbirin ipotek üzerindeki etkisini borç verme üzerine değerlendirerek sektörel sermaye gereksiniminin ipotek oranları ve mortgage kredisi büyümesi çerçevesinde ortalama IRB'yi etkilemediğini göstermektedir biçiminde ifade etmişlerdir.

Chen vd. (2013) çalışmalarında; Literatür taraması yaparak ampirik bir çalışma sunmuşlardır. Uzun vadeli ipotek kredileri kapsamında hane halkı likidite yönetimine ilişkin yapısal bir modelin mevcut olduğu üzerine yoğunlaşmışlardır. Özellikle de en kısıtlı haneler açısından ev fiyatlarına tarihsel bir gözlemde bulunarak mali kriz öncesinde hane halkının borç ve tüketim harcamalarının patlak vermesi ve bunların sonrasında yaşanan çöküşler, bu çöküş sonrası yaşanan hafif durgunluk dönemi ve sonrasında ise hafif iyileşmelerin görüldüğü belirtilmiştir. Hane halkı ipotek borcunun ve likidite yönetiminin tahmini bir yapısal modeli sunulmuş olup odak noktası hane halkı kararlarını anlamak üzerine olsa da evlerin ve finansal varlıkların ampirik olarak gözlemlenen fiyatları, refahın değerlendirilmesi ve dağıtımsal etkileri ayrıntılı bir biçimde incelenmiştir biçiminde ifade edilmiştir.

An (2007) çalışmasında; Cox orantılı tehlike modeli, durum uzayı modeli, genişletilmiş Kalman filtresi metotlarını kullanarak Literatür taraması gerçekleştirmiştir.

Ticari ipotek kredi risklerinin zaman serileri dinamikleri incelenerek bu dinamiklerin altında yatan sistematik risk faktörleri ve birinci geçiş modeli olan denge makroekonomik dinamikleri sunulmuş ve varsayılan tehlike oranı çözülmüştür. Konut ipotek piyasasında çok daha uzun veri serileri ile kredi döngüleri için ampirik testler yapılabilir ve kredi riski yalnızca farklı firmalara veya borç alanlara göre değişmekle kalmaz aynı zamanda ekonomik çevrelere bağlı olarak da değişebilmektedir biçiminde ifade etmişlerdir.

3.3 Konut Kredileri ile Literatür Taraması Sonuçları

Yukarıda yer alan iki alt başlıkta konut kredileri ile ilgili hem ulusal hem de uluslararası çalışmalara yer verilmiştir. Söz konusu çalışmaların detayları dikkate alındığında, konut kredisi konusunun hem ulusal hem de uluslararası yazında oldukça önemli olduğu anlaşılmaktadır. Çalışmaların büyük bir çoğunluğunda konut kredilerinin makroekonomik faktörlere olan etkisinin dikkate alındığı görülmektedir. Bu bağlamda, konut kredilerinin ekonomik büyüme, işsizlik oranı, döviz kuru değişikliği, cari işlemler açığı gibi değişkenlere etkisinin sıklıkla incelendiği görülmektedir.

Belirtilen çalışmalara ek olarak, çalışmaların bazılarında ise makroekonomik faktörlerinin konut kredilerine olan etkilerinin dikkate alındığı anlaşılmaktadır. Örnek olarak birçok çalışmada faiz oranlarının, ekonomik büyümenin ve işsizlik oranının konut kredileri üzerindeki etkileri analiz edilmiştir. Literatür taramasında öne çıkan bir diğer husus da regresyon, VECM, VAR, probit, Toda Yamamoto nedensellik analizi, logit gibi çok farklı analiz yönteminin ilgili çalışmalarda dikkate alınmasıdır. Söz konusu hususlar dikkate alındığında, Türkiye'deki konut kredilerinin ekonomik büyümeye etkisini inceleyen güncel bir çalışmanın bulunmadığı belirlenmiştir. Bundan dolayı, güncel ve başarısı kabul edilmiş bir yöntem kullanılarak belirtilen hususu dikkate alan yeni bir çalışmanın literatüre ciddi anlamda katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

4. BÖLÜM

TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜ ÜZERİNE BİR UYGULAMA

4.1 Veri Seti ve Değişkenler

Söz konusu çalışmada Türkiye’deki konut kredilerin ekonomik büyümeye etki edip etmediği araştırılmaktadır. Bu kapsamda, konut kredisi değişkenini temsilen “konut kredileri/toplam krediler” oranı kullanılmaktadır. Söz konusu verilere Türkiye Bankalar Birliği’ne ait internet sitesi üzerinden ulaşılmıştır. Öte yandan, ekonomik büyümeyi temsilen ise GSYİH rakamının artış hızı dikkate alınmıştır. Bahsi geçen bu verilere de Türkiye İstatistik Kurumu’nun internet sitesinden ulaşılmıştır. Belirtilen konuların yanı sıra, ilgili çalışmada söz konusu değişkenlere ait 2005:1-2017:3 dönem aralığındaki yıllık veriler dikkate alınmıştır.

4.2 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi Hakkında Teorik Bilgi

Engle-Granger eşbütünleşme testi kapsamında; durağan olmayan seriler arasında durağan bir doğrusal ilişki bulunabilir biçiminde ifade etmek mümkündür. Böyle bir durumla karşılaşılması halinde seriler arasında “koentegrasyon” (cointegration) ilişkisi olduğundan rahatça bahsedilebilir. Engle-Granger (1987), x_t ve y_t gibi iki değişken arasındaki koentegrasyonu şu şekilde ifade etmektedirler;

- i. Her iki seri de $I(d)$ ise, yani aynı entegrasyon derecesine sahiplerse,
- ii. Bu değişkenlerin $\alpha_1 x_t + \alpha_2 y_t$ gibi (var ise) doğrusal bir bileşiminde x_t ve y_t serilerinin d dereceden koentegrasyona sahip oldukları belirtilir.

Engle-Granger Koentegrasyon (eş-bütünleşme) testinde; ilk adım olarak değişkenlerin entegrasyon testleri gerçekleştirilmektedir. Uzun dönem ilişki kapsamında iki değişken var ise ikisinin de aynı entegrasyon derecesinden olması gerekmektedir bu durum zorunluluğu gerektirmektedir. İki den fazla (birden fazla açıklayıcı) değişken var ise bağımlı değişkenin entegrasyon derecesi açıklayıcı değişkenlerden hiçbirinin entegrasyon derecesinden yüksek olmaması gerekmektedir. Ayrıca, iki açıklayıcı değişken aynı entegrasyon derecesine sahip olmak zorundadır.

İkinci adım olarak ise, koentegrasyon denkleminde hata teriminin durağan olup olmadığına bakılır ve hata terimi durağansa koentegrasyon ilişkisinin olduğuna karar verilmektedir. Fakat, koentegrasyon için ADF testinde kullanılan kritik değerler, birim kök testi için kullanılan kritik değerlerden farklıdır. Koentegrasyon denkleminde sabit ve mevsimlik kukla değişken olup olmamasına bağlı olarak da kritik değerler değişmektedir. Sonuca varma ve karar verme aşamasında, hesaplanan t değeri ilgili tablodaki alt kritik değerden küçükse, koentegrasyonun olmadığı biçimindeki boş hipotez alternatifi lehine reddedilir ve bu durumda koentegrasyon olduğu sonucuna varılır. Bulunan değerler üst kritik değerden büyük ise koentegrasyon olmadığına karar verilir ve ara değerler belirsizliğe işaret eder bu durumda karar vermeyi güçleştirir.

Değişkenlerin koentegrasyona (eş-bütünleşme testi) sahip olması, uzun dönem ilişkisindeki hata terimlerinin gittikçe ilerlemesini engelleyen bir uyarılma sürecinin mevcut olduğuna işaret etmektedir. Engle ve Granger (1987), koentegrasyona sahip serilerin hata düzeltme mekanizmasına (ECM-Error Correction Mechanism) sahip olabileceklerini belirtmektedirler. İkinci aşama kapsamında, kısa dönem dinamik denklemi tahmin edilmektedir. ECM burada devreye girerek, sistematik bir dengesizlik uyarılma süreci olarak çalışmakta, böylece Y_t ve X_t 'nin uzun dönemde birbirlerinden uzaklaşmaları engellenmektedir.

$$\Delta y_t = \alpha_1 \Delta x_t + \alpha_2 (y_{t-1} - \beta_0 - \beta_1 x_{t-1}) + \varepsilon_t \quad (1)$$

Pratikte, eş. 1'in sağ tarafındaki parantez içindeki ifade yerine, aynı anlama geldiği için eş. (5) hata terimlerinin bir dönem gecikmelisi kullanılmaktadır. Granger Temsil Teoremine göre koentegrasyon için gerekli şart α_2 katsayısının istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde negatif olmasıdır. Ayrıca $-1 < \alpha_2 < 0$ olmalıdır; -1'den küçük olması denge değerine dönmediği manasına gelmektedir. Bu koşulun sağlanması ayrıca ilk aşamadaki koentegrasyon testi sonuçlarının doğrulanması anlamına da gelmektedir.

Bir başka ifadeyle Engle ve Granger yöntemini açıklayacak olursak:

Değişkenler uzun dönem ilişkisini yansıtacak şekilde ilişkiyise, ya da eşbütünleşik ise, sahte regresyon problemi ortadan kalkmaktadır. Açıklayıcı bir şekilde ifade etmek gerekirse, basit regresyon modelini düşünelim. Hem y hem de x $I(1)$ değişkenler olsun. Eğer bunların bir doğrusal kombinasyonu $I(0)$ ise yani durağansa bu iki seri eşbütünleşik serilerdir (cointegrated). Eğer bu şekilde bir sıfır olmayan beta katsayısı var ise buna eşbütünleşme katsayısı adı verilmektedir.

Eşbütünleşme modellerinde serilerin uzun dönem ilişkisinden sapmaları olasıdır. Fakat bu durumlar kısa vadeli durumlardır ve ilişkinin yapısına bağlı olarak uzun dönem dengesine belli bir hızda ulaşılır.

İki serinin koentegre olup olmadığını nasıl anlarız?

Engle-Granger eşbütünleşme testi adımları şu şekildedir;

- i. İktisadi modele uygun olarak OLS regresyonunu kurulmalı ve eşbütünleşme katsayısı tahmin edilmeli,
- ii. Bu regresyondan elde edilen kalıntılara ADF birim kök testi uygulanmalıdır.

H_0 : kalıntılar birim kök içeriyor (seriler koentegre değil) hipotezi reddedilirse, bir diğer ifadeyle kalıntılar durağansa bu iki seri koentegredir bu şekilde ifade edilir. Dikkat edilirse H_0 altında sahte regresyon kurulmaktadır. Sahte regresyon problemi durağan olmayan serilerin bir trende sahip olması sonucunda ortaya çıkmaktadır. Başka bir ifadeyle, iki seri arasında anlamlı bir ilişki olmasa bile elde edilen sonuçlar sanki bir ilişki varmış gibi bilgi vermektedir. Bu analizlerde R^2 değeri olması gerekenin çok üzerinde çıkmaktadır. Bu yüzden, düzeltilmiş R^2 değeri dikkate alınmaktadır.

4.3 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi Hakkında Literatürel Bilgi

Engle Granger eş bütünleşme analizi literatürde oldukça popüler bir yöntemdir. Bu yüzden adı geçen bu metodoloji çok sayıda araştırmacı tarafından tercih edilmiştir. Söz konusu çalışmalar, ulusal ve uluslararası olmak üzere iki farklı başlık altında incelenecektir.

4.3.1 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi İle İlgili Ulusal Çalışmalar

Çalışmamızın bu kısmında ilk olarak Engle-Granger eş bütünleşme analizi ile ilgili ulusal yazın taranmıştır. Ata ve Yücel (2003) çalışmalarında; Engle-Granger (E-G) iki aşamalı eş-bütünleşme yöntemi ve Granger nedensellik testi tercih edilerek Türkiye için gerçekleştirilen Eş Bütünleşme ve Nedensellik Testleri Altında İkiz Açıklar Hipotezi: Türkiye Uygulaması adlı çalışmaları kapsamında; Eş-bütünleşme analizi sonucu olarak bütçe açıkları ve cari işlem açıkları arasında uzun dönemli bir ilişkinin söz konusu olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, nedensellik analizinin sonuçlarına göre ise birinci gecikme kapsamında söz konusu olan bütçe açıklarından cari açıklara doğru üçüncü ve yedinci gecikmelerde ise cari açıklardan bütçe açıklarına doğru nedensellik sonucuna ulaşılmıştır. Bütçe açıklarının doğrudan cari işlemler açığını etkilediği ve dolaylı yollardan cari işlemler açığının etkisi altına girdiği belirtilebilir. Sonuç itibarıyla bütçe açıklarının giderilme süresi zarfında bütçe ile ilgili argümanlara öncelik tanınması gerektiği belirtilmiştir.

Şahin ve Yılmaz (2017) çalışmalarında; Türkiye Ekonomisinde Milli Gelir ve Ücretler Arasındaki İlişki konu başlıklı çalışmada, GSYH artışlarının, ücretler üzerinde söz konusu olan ilişkisi devletin kâr, faiz, ücret ve rantlardan almış olduğu gelir vergileri kapsamında ele alındığı takdirde; milli gelir artışlarının ücretleri uyararak ekonomik birimlerin gelir artışlarını destekleyebileceği belirtilmiştir. Aynı zamanda bu ücretlerdeki bu artışın vergi indirimleri vasıtasıyla çalışma isteğine olumlu katkı sağlayabileceği fikri sunulmuştur. Ayrıca emeğin verimliliğini artırabileceği belirtilmiştir. Bununla birlikte çevrimsel bir yaklaşımla tüm bu neden-sonuç ilişkisinin istihdamı artırıp, işsizlik oranlarının düşeceği ve ekonomik büyümeye olumlu yönde etkisi olacağı ifade edilmektedir.

Yaraşır Tülümce ve Zeren (2017) çalışmalarında; Türkiye'de Kamu Harcamaları ve Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişkinin Asimetrik Nedensellik Testi ile Analizi üzerine çalışmışlardır. Ekonomi kapsamında devletin büyüklüğünün, hacminin kamu harcamalarının milli gelir içindeki payı ile ölçüldüğü belirtilmiştir. Buna bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kamu harcamalarının artması, son zamanlarda mevzu olan konunun büyüme açısından ele alınmasına sebep olmakta ve asimetrik nedensellik testi sonuçları açısından bakıldığında pozitif şok, negatif şoklar açısından bakıldığında ise; sadece toplam kamu harcamalarından ekonomik büyümeye doğru tek yönlü nedensellik etkisinin söz konusu

olduğu belirtilmiştir. Toplam kamu harcamalarının transfer harcamaları ve ekonomik büyüme arasında çift yönlü nedensellik ilişkisinin var olduğu gözlemlenmiştir. Bu sonuçlar kapsamında; toplam harcamalar ve transfer harcamaları için Keynes ve Wagner yaklaşımlarının doğruluğu ispatlanmıştır.

Korkmaz (2017) çalışmasında; Enflasyon Oranını Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi: Türkiye Üzerine Bir Uygulama gerçekleştirmiştir. Enflasyon oranlarının, kısa dönemde reel döviz kurundan uzun dönemde ise GSYİH artış oranından etkilendiği belirtilmiştir. Vadeli mevduat faiz oranı ile enflasyon oranları arasında aynı yönde olan bir ilişkinin var olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca aynı yönlü ilişkinin reel döviz kuru ile enflasyon oranları arasında da geçerli olduğunun üzerinde durulmuştur. Bunun yanı sıra, çalışma kapsamında, para arzı ve reel kredi hacmi ile enflasyon oranları arasında ters yönlü ilişkilerin var olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Yurtoğlu (2017) çalışmasında; Reel Döviz Kuru İle İhracat Arasındaki Nedensellik İlişkisi: Türkiye Örneği: (1997-2015) kapsamında bir çalışma gerçekleştirmiştir. Seriler arasında uzun dönemli bir ilişkinin bulunmasına rağmen kısa dönemli bir ilişki bulunamamış ve seriler arası ilişkinin yönü olarak Granger nedensellik testi ile belirlenerek Ampirik bulgular sonucu itibariyle hem reel döviz kurundan ihracata hem de ihracattan reel döviz kuruna doğru bir nedenselliğe ulaşamadığı ifade edilmiştir. Kur politikasının etkisinin azalması ile dış ticaret dengesi üzerinde olumlu etki amacıyla olsa dahi uygulanan zayıf kur uygulama stratejisi, kur hareketleriyle dış ticaretteki karlılığın bir bölümünün ya da tümünün emilerek kaybolmasına neden olur. Buna bağlı olarak reel efektif döviz kuru, ihracatı olumlu yönde etkilemek için uygulanan bir politika aracı olarak tek başına kullanılmaması gerektiği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak rasyonel bir kur politikasının dış ticaret dengesine olumlu bir etki yapabileceği belirtilmiştir. Rasyonel kur politikasıyla kastedilen, iç pazara yönelik olan sanayiye korumak, serbest piyasa mekanizması çerçevesinde ihracata yöneltmek ve kaynaklardan en verimli şekilde yararlanmaya olanak sağlamaktır.

Tunalı ve Yalçınkaya (2017) çalışmalarında; dolar kuru, enflasyon ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti arasında Granger nedensellik analizi üzerine bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Çalışma kapsamında Türkiye verileri baz alınmıştır. Yapılan yöntemler doğrultusunda; ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ve dolar kuru değerleri arasında çift yönlü

bir nedenselliğe ulaşılmıştır. Ayrıca ihracatın ithalata bağımlılığını azaltarak birçok önlemin alınması ile yüksek teknoloji ürünlerinin ihracattaki payı artırılarak gerçekleştirilecek yapısal reformların yardımıyla temel ekonomik göstergelerin güçlendirilerek para politikasında rol alan yapıcılarının risk yönetiminde proaktif davranmalarının gerekliliğinin önemi vurgulanmıştır.

Alper (2017) çalışmasında; İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümedeki Rolü: Türkiye Örneği başlıklı çalışmada, inşaat sektörü ve diğer sektörlerle olan ilişkileri sebebiyle birçok sektör tarafından üretilen mal ve hizmetleri etkin bir biçimde kullanmaktadır. İnşaat sektörü ekonomide istikrar gösteren bir sektör haline gelmektedir. Buna bağlı olarak da sektör tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de devlet tarafından ekonomik büyümeyi sağlamak ve devamlı kılmak için bir makroekonomik politika aracı olarak kullanılmaktadır şeklinde ifade edilmiştir.

Çenberci ve Gövdere (2017) çalışmalarında; Avrupa Birliği/Euro 15 bölgeyi baz alarak Küresel Krizin Avrupa Birliği'nin Makroekonomik Performansına Olan Etkisi: 2005-2014 Dönemi 1 başlıklı bir çalışma sunmuşlardır. İnşaat sektörü, diğer sektörlerle olan ilişkileri sebebiyle birçok sektör tarafından üretilen mal ve hizmetleri etkin bir biçimde kullanmakta ve ekonomide istikrar gösteren bir sektör haline gelmektedir bu nedenle de sektör tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de devlet tarafından ekonomik istikrarı sağlamak ve büyüme için bir makroekonomik politika aracı olarak kullanılmaktadır biçiminde belirtilmiştir.

Altun (2017) çalışmasında; Türkiye’de Bütçe Açıklarının Sürdürülebilirliğinin Ampirik Olarak Analizi: 1950-2015 Dönemini ele alınarak bir çalışma sunmuştur. Çalışma kapsamında bütçe açıkları üzerindeki etkilerin ve sürdürülebilirliğinin birim kök testleri ile analiz edilerek bütçe açığının sürdürülebilir olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bütçe açıklarının sürdürülebilir olabilmesinde 2000 yılları sonrası itibariyle uygulanan yenilikler ve mali piyasaların yeniden yapılandırılması ile güçlendirilmesi, etkin maliye politikası araçlarının uygulanmaya konulmasıyla birlikte makro ekonomik etkenler bağlamında olumlu gelişmelere neden olduğu belirtilmiştir. Buna bağlı olarak enflasyon ve faiz oranların düşüşe geçerek faiz-borç dengesinin sürdürülebilir olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca kamu gelirlerinin artış göstererek ve bu harcamaların disiplin altına alınarak ekonomi alanında büyük bir gelişme

sağlayacağı belirtilmiştir. Bütçe açıklarının devamının sürdürülebilmesi açısından faiz dışı fazla politikasının devam ettirilmesi, stratejik plana dayanan performans esaslı bütçelemenin daha etkin ve amacına uygun olarak uygulanması gerektiği belirtilmektedir. Bu politika sonucunda borçlanma faiz oranlarının ve borçlanma miktarının düşmesine neden olarak sürdürülebilirlik güçlendirilecektir.

Akçan ve Ener (2017) çalışmalarında; İşsizliğe neden olan makroekonomik değişkenlerin belirlenmesi: Türkiye örneği üzerinden bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. İşsizliği azaltmaya yönelik politikalarının faiz, enflasyon ve dış ticaret politikaları ile desteklenerek işsizliğe neden olan makroekonomik değişkenlerin faiz oranı, enflasyon, ihracat ve ithalat olarak belirtildiği ifade edilmiştir. Faiz oranlarının işsizliğin nedeni olduğu sonucu sebebiyle işsizliği azaltmaya yönelik politikaların ve faiz politikasının eş değerde kademe kaydetmesinin önem arz ettiğini ve faiz oranlarındaki sabitliğin ya da düşürülme gibi etkenlerin girişimciler ve yatırım yapmayı düşünenler açısından fırsat olarak görüldüğü ifade edilmektedir. Bu durumda yatırımların artması sonucunu pozitif doğrultuda etkileyeceği belirtilmiştir.

Ceylan vd. (2017) çalışmalarında; enflasyon ve döviz kurları arasında ortak doğrusal olmayan geçişkenlik konusunu Türkiye üzerinden ele alınan bir çalışmayla sunmuşlardır. Çalışma kapsamında enflasyon ve döviz kuru arasında söz konusu olan bağılılığın birbirinden ayrı tutularak değişkenler arasında ortak olan doğrusal bir ilişkinin belirlenemediği ifade edilmiştir. Zamanında verilen kararların ekonomideki kaynak tahsisinin etkin bir şekilde gerçekleşmesi sonucunda ekonomik gelişmeye katkı sağlarken, yanlış ya da eksik finansal bilgiye dayalı olarak alınan kararlar da ekonomide kaynak israfına neden olmaktadır. Bu sebeple, finansal bilgi manipülasyonunun belirlenmesine yönelik olan çalışmaların firmalar için yaşamsal önemi tartışılmazdır. Bu çalışma kapsamında farklı dönemlerin baz alınarak genelleştirilerek farklı yaklaşımlar altında manipülasyon riskinin belirlenebileceği ifade edilmiştir.

Bayrakdaroğlu ve Aydın (2018) çalışmalarında; Türkiye üzerinden mevduat faiz oranlarındaki değişkenliğin kredi hacmi üzerindeki etkisine yönelik bir araştırma söz konusudur. Mevduat faiz oranlarında meydana gelecek düşüşün, kamu ve özel bankalarını olumlu yönde etkileyerek kredi başvurularında bir artışa neden olacağı ya da mevduat faiz

oranlarında olacak artışın kamu ve özel bankaların kredi başvurularında düşüşe neden olacağı belirtilmektedir. Kredi hacmine veya faiz oranına etki eden başka etkenlerin de söz konusu olduğu merkez bankasının uyguladığı para politikaları, piyasalarda yaşanan hareketler, enflasyon, döviz kuru vb. faktörlerin etken bir rol üstlendiği ifade edilmiştir.

Kayacan vd. (2017) çalışmalarında; 2008 küresel krizi bağlamında döviz kurları ve Türkiye’de dövize endeksli banka kredileri arasındaki eşbütünleşme ve nedensellik ilişkisi üzerine bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Taşit kredileri dışında tüm krediler ve döviz kurları arasında uzun dönemli bir ilişkinin var olduğu sonucu elde edilmiştir. Türkiye’de 2008 krizinin önceki krizlerde olduğu gibi kredi kullanmış olan tüketicileri mağdur ettiği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak kredilerin hacimlerinde meydana gelen artışta toplam talep artışın ithalat ve döviz kurları üzerinde etkili olduğu ve söz konusu olan etkilerin dikkate alınarak kredi politikalarının bu doğrultuda düzenlenmesi gerektiği tavsiye edilmiştir.

Turgut ve Ertay (2017) çalışmalarında; bankacılık sektörünün ekonomik büyüme üzerindeki etkisini baz alarak bir çalışma sunmuşlardır. Bankacılık sektörü Türkiye kapsamında her geçen gün büyüme kaydetmektedir. Bu gelişmelerin doğrultusunda bankacılık sektörünün ekonomik büyüme kapsamında bir belirleyici etken olabileceği ifade edilmektedir. Bankacılık sektörünün ekonomik büyüme açısından aktif bir araç olarak kullanılabilmesini açıklamışlardır.

Erhan (2016) çalışmasında bütçe açığındaki artışın enflasyonu oldukça etkilediği, son yıllarda meydana gelen düşüşe rağmen bütçe açıkları ve enflasyon arasında uzun dönemi kapsayan istatistiksel bir ilişkinin bulunduğu ve söz konusu olan eşbütünleşme ilişkisinin bize bütçe açıklarının düşük tutulmasını yani maliye politikalarının çok fazla gevşememesi gerektiğini ifade etmiştir. Ayrıca bütçe açıklarındaki %1’lik oranındaki artışın enflasyonu %4-5 oranında arttırıp siyasi otoritenin ise son zamanlarda sağladığı istikrarın bütçe açığında meydana gelen başarısını gelecek yıllarda da sürdürmesi halinde enflasyon üzerinde oluşacak olan negatif baskının azaltılabileceği ifade edilmiştir.

Begeç (2015) çalışmasında; Yurtiçi kredi hacmindeki değişimlerin makroekonomik büyüklüklere etkisi: Türkiye örneği ele alınmıştır. İç talebe bağlı olarak büyüme gösteren Türkiye, özel sektörde gerçekleşen tasarrufların yetersiz olması sebebiyle yatırımların genel itibarıyla banka kredileri aracılığıyla finanse edilen ekonomilerde söz konusu olup

makroekonomik değişkenleri çok ciddi bir biçimde etkilemektedir. Ayrıca kredi oranlarında görülen artışlar sebebiyle ekonomik açıdan büyümeyi ve istihdamı olumlu bir biçimde etkisi altına alırken cari açık ve enflasyonu arttırma yönündedir. Bu durumda ekonomiyi yöneten otoritelerin seçici kredi uygulaması türü politikalar geliştirerek bir yandan ekonomik büyümeyi ve istihdamı arttırmaya yönelik kredilere kolaylık sağlarken, diğer yandan ithal lüks tüketimi ve yurtiçi talep enflasyonuna neden olacak kredi taleplerini frenlemesinin gerektiği tavsiye edilmektedir.

Şit (2017) çalışmasında; Türkiye'nin küresel finansal krize makroekonomik tepkisi: Ampirik bir uygulama olarak ele alınmıştır. Borsa İstanbul Ulusal 100 endeksine göre orta ve uzun dönemde faiz oranları kısa ve orta dönemde, ihracat ise orta ve uzun dönemde ekonomik büyümelere imkan tanımaktadır ve ekonomik büyüme ise, kısa dönem kapsamında ihracatın başlıca sebebidir. Karagöl ve Erdoğan (2016) çalışmalarında; Cari açığın belirleyicilerine yönelik bir zaman serisi analizi: Türkiye Örneği kapsamında ele alınmıştır. Türkiye ekonomisi bakımından ele alındığında ihracatın ithalata bağımlılığının, cari açık değişkeninin kendisinden sonra, cari işlemler hesabındaki dengesizliklerin en önemli nedeni olduğu açıkça ifade edilmektedir.

Kalem (2015) çalışmasında; Türkiye'de ki kamu yatırımlarının özel sektör yatırımlarına olan etkisinin incelenmesi açısından ele alınmıştır. 1976-2012 dönemi verileri baz alarak Türkiye'de söz konusu olan kamu yatırımlarının, özel sektör yatırımlarını gerisinde bıraktığı sonucuna varılmıştır. Ayrıca Kamu Kesimi Borçlanma Gereği, KİT yatırımları, KİT harici yatırımlar ile özelleştirme gelirleri değişkenlerinin dahil olduğu farklı modeller etrafında özel sektör yatırımları incelenerek KİT yatırımları, KİT harici yatırımların ve KKBG'nin dışlamaya sebep olduğu sonucuna varılmıştır. Bununla birlikte, Türkiye'de kamu yatırımlarının hangi sebeplere bağlı olarak gerçekleştirildiği ve bu sorunların analiz edilerek çözüm önerisi sunulmuş ve bu çözüm önerileri kamu yatırımlarının özel sektöre veya ekonomiye sağlayacağı yarar yönünde olmuştur.

Ceylan vd. (2017) çalışmalarında; Türkiye' de enflasyon döviz kuru ilişkisi Hungnes (2015) tarafından geliştirilen ortak doğrusal olmayan testi kullanılarak ilişkinin büyüklüğü test edilmiştir. Doğrusal olmayan süreçler arasında doğrusal bir ilişki olabilir ve bu durumda doğrusal olmayan ilişki ortadan kalkmaktadır. Bu çerçevede çalışmada ele alınan dönemde

enflasyon ve döviz kuru değişkenlerini temsil eden zaman serileri üzerinde var olan “ortak konjonktür”, “ortak mevsimsellik” ile “ortak yapısal değişimlerin” parametreler üzerindeki etkisi dikkate alındığında ortak doğrusal olmayan bir ilişki tespit edilememiştir. Asimetrik yapıya sahip döviz kuru ve enflasyon değişkenleri, ortak özellikler dikkate alındığında doğrusal bir ilişkiye sahip olmaması bu iki değişkenin birlikte simetrik hareket etmediğini göstermektedir. Dolayısıyla döviz kurunda meydana gelen şoklara karşı fiyat istikrarı hedefleyen Merkez bankası tarafından alınan önlemlere ele alınan dönemde simetrik tepki vermediğini söylemek mümkündür. Zaman bağılı olarak geçişkenliğin ne zaman simetrik ne zaman asimetrik olduğu ise ampirik çalışmaların gelişmesine bağlı olarak çalışmanın gelişmesine katkı sağlayacaktır.

4.3.2 Engle Granger Eş Bütünleşme Analizi İle İlgili Uluslararası Çalışmalar

Çalışmamızın bu bölümünde ise Engle-Granger eş bütünleşme analizi ile ilgili uluslararası yazın taranmıştır. Engle ve Granger (1987) çalışmalarında tüketimin ve gelirin birlikte entegre olduğunu belirterek ücretler ve fiyatların entegre olmadığını ifade etmişlerdir. Asadov ve Masih (2016) çalışmalarında; Engle-Granger yöntemini kullanarak ABD üzerine bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Konut fiyatları ile konut sahibi olabilme kolaylığı arasında kuvvetli ilişkilerin olduğu belirtilerek kredi ve maliyetlerinin faiz oranları ile ölçüldüğü belirtilmektedir. Çalışma kapsamında; Amerika Birleşik Devletleri’ne ait birtakım veriler kullanılarak bu sorunu belirli ölçüde çözmek için bir girişimde bulunulmuştur. Ev fiyatlarının kısa vadeli söz konusu olan değişkenleri ile diğer birçok değişkeni etkilediği belirtilmektedir. Aynı zamanda hem kısa hem de uzun vadede dışa bağımlı faktörler konut fiyatlarını hem doğrudan hem de dolaylı yönden etkilemektedir. Konut finansman sisteminin ev fiyatlarında ciddi dalgalanmalara neden olması sebebiyle bu konuda gerekli değişikliklerin yapılması öngörülmektedir.

Pham vd. (2015) çalışmalarında; Engle-Granger yöntemini kullanarak Avustralya üzerine bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Avustralya'nın, konut kredisini tercih eden bir ülke olması sebebiyle ipotek oranlarındaki farklılıkların kolayca takip edilebildiği ve buna bağlı olarak Avustralya bağlamında ipotek oranları ve nakit oranlarının ve uluslararası fonlama maliyetlerinin dikkate alınarak bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Uluslararası finansman maliyetleri ipotek oranlarını önemli oranda etkilemekte fakat Avustralya'da mortgage oranları

hala sürmeye devam etmektedir. Bununla birlikte, nakit oranı ile ipotek oranları arasındaki bağlantılar 2006 yılından bu yana ciddi bir biçimde zayıflamıştır biçiminde ifade edilmiştir.

Christou vd. (2017) çalışmalarında; Engle-Granger yöntemini kullanarak ABD üzerine bir çalışma sunmuşlardır. Çalışma kapsamında, ABD'deki ev fiyatları ile konut finansmanına dahil olmayan konutlar arasında uzun dönemli ilişkiler saptanarak Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) ile 1953 ile 2016 yılları arasındaki aylık periyotlarda olmak üzere bir eşbütünleşme ile bir analiz gerçekleştirerek konut dışı TÜFE ve konut fiyat endeksi serisinin yalnızca düşük kuantillerde eşbütünleştiğini belirtmişlerdir.

Yıldız vd. (2016) çalışmalarında hızlı küreselleşme döneminde, teknoloji gelişimi, reel döviz kuru ve ekonomik boyuttaki büyümenin iktisatta gündemde olan konularından biri olduğu belirtilerek, varsayım tabanlı planlamaların belli bir ülkenin ekonomik boyuttaki yapısını anlayabilmek için politika üreticilerine ekonomik karar verme açısından yardımcı görev görmekte olduğunu belirtmişlerdir. Çalışma kapsamında yalnızca ampirik olarak döviz kuru değişkenliğinin etkisinin incelenmesinin yanı sıra, döviz kuru oynaklığının ekonomik büyüme üzerindeki etkisi incelenmiştir. Ayrıca döviz kuru oynaklığı ülkenin büyümesini ciddi bir şekilde etkilemektedir biçiminde açıklamışlardır.

Hosseini ve DS (2014) çalışmalarında; Engle-Granger eş-bütünleşme yaklaşımını tercih ederek, Hindistan kapsamında bir araştırma gerçekleştirmişlerdir. Makroekonomik değişkenler kapsamında ele alınan ekonomik büyüme ve ihracat arasındaki ilişkiyi araştırarak, Hindistan kapsamında 1960 yılından 2010 yılına kadar süregelen ihracat odaklı büyüme hipotezi (ELGH) ele alınmıştır. Ayrıca ELGH bazı gelişmekte olan ülkelerin uluslararası ticaret politikalarını izleyerek ticaretin ekonomik büyümesine etkisini ele almaktadır. Hindistan açısından ihracat ve ekonomik büyüme arasındaki tek yönlü nedensellik esasen ekonomik büyüme kapsamında ihracatın büyümesine neden olmaktadır şeklinde ifade etmişlerdir.

Damen vd. (2016) çalışmalarında Amerika Birleşik Devletleri, Birleşik Krallık, Belçika, Hollanda, İsveç, Norveç, Finlandiya ve Danimarka'yı inceleme kapsamına almıştır. Analiz sonuçlarına göre konut sahibi olmak isteyen bireylerin ipotek finansmanı yoluyla ödemelerini gerçekleştirme becerisi uzun yıllardır devam ederek her geçen gün artış

göstermektedir. Bu da bir konut finansman yönteminin var olduğunu açıklamaktadır. Sonuç olarak standart ev fiyat modellerine sezgisel bir alternatif sunmuşlardır.

Jithendranathan (2014) çalışmasında Engle-Granger yöntemini kullanarak Güney Avrupa ülkeleri kapsamında bir çalışma gerçekleştirmiştir. Dünyadaki finansal piyasaların daha entegre hale gelmesi ile sadece bir pazarda yaşanan şok diğer pazarlara hemen bulaşabilir ve buna bağlı olarak hızlı bir şekilde yayılma gösterebilir, söz konusu olan şokların iletim kanalları finansal, gerçek ve ülkeler arasındaki siyasi bağlantılar çerçevesinde gerçekleşebilir biçiminde ifade etmiştir. Ayrıca bu şokların yatırımcılar arasında mantığa uygun olmayan davranışların ortaya çıkmasına sebebiyet verebilir biçiminde ayrıca belirtmiştir.

Lindner (2014) çalışmasında; ABD'yi baz alarak Engle-Granger yöntemini tercih etmiştir. İlgili çalışmada mortgage kredisi ile konut arasındaki değerlerin ilişkisine bakılarak, politika çevrelerinde konvansiyonel hale gelen büyümenin ABD'de konut balonuna yol açtığı belirtilmiştir. Choi ve Painter (2015) çalışmalarında işsizlik oranındaki şokların hane halkı oluşumuna etkileri üzerinde durmuşlardır. Halıcıoğlu ve Yolac (2015) çalışmalarında; OECD ülkelerini ele alarak Engle-Granger yöntemini tercih etmişlerdir. İşsizliğin serbest meslek üzerine etkisi, ekonomide yer alan belirsiz konulardan birisidir ve işsizliğin iş arayan bireylerin kendi hesaplarına iş bulma yolunu açabileceği savunulmuştur.

Mandell ve Wilhelmsson (2015) çalışmalarında yerel pazarda faaliyet gösteren bankaların daha iyi bilgiye sahip oldukları belirtilerek asimetric bilgi riskinin daha az olduğu ve kredi kullanımını kolaylaştırıcı çalışmaların konut piyasasını daha verimli hale getireceğini savunmuşlardır. Ayrıca yerel bankaların varlığının kredilerin patlak verdiği bir dönemde olumlu olarak daha büyük bir etkiye sahip olduğunu belirtmişlerdir.

Lee ve Chien (2011) çalışmalarında konut fiyatları kapsamında Tayvan'ın istikrar özelliklerini incelemişlerdir. Sunega vd. (2014) konut fiyatlarındaki oynaklık ve ekonometri konusu üzerine Engle-Granger yöntemini tercih ederek literatür taraması yapmışlardır. Ekonometrik modellerin birbirinden farklı sonuçlara vardığı ve konut piyasasının çöküşe geçtiği belirtilmektedir. Ekonometri son zamanlarda konut fiyat balonu ve konut piyasasındaki dengesizliği tespit etmek amacıyla nasıl bir tahmin yapabileceğini göstermeyi amaçlıyor. Sektörde söz konusu olan istikrarsızlığın sosyal yapılar, normlar, beklentiler ve

sosyal etkileşimlerin değişen karakterini daha iyi anlamak satın alma davranışı ve ardından konut fiyatlarındaki oynaklık açısından analiz edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Gupta (2011) çalışmasında BRIC ülkelerindeki finansal karışıklığı ele almıştır. Feiner ve Fuerst (2017) İsrail'deki ev fiyatlarının büyüme oranı ile ilişkisini incelemiştir. Abelson vd. (2005) çalışmalarında Avustralya'daki reel konut fiyatlarındaki değişiklikleri ele almışlardır. Figueira vd. (2005) ipotek borçlarının azaltılmasına neden olan faktörleri araştırmışlardır. Ashworth ve Parker (1997) İngiltere'de bölgesel evlerin modellenmesi üzerine bir çalışma gerçekleştirmişlerdir. Hungerford (2006) güven fonu yatırımlarının gelirlerinin uzun vadeli finansman sorununun bir parçası olarak artırılmasının gerektiğini vurgulamıştır.

4.4 Türkiye Üzerine Bir Uygulama

4.4.1 Durağanlık Analizi Sonuçları

Çalışmada ilk olarak değişkenlerin durağan olup olmadıkları araştırılmıştır. Bu bağlamda, söz konusu değişkenler Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) birim kök testine tabi tutulmuştur. Ekonomik büyüme değişkeninin birim kök testi sonuçlarına Tablo 1'de yer verilmiştir.

Tablo 1: Ekonomik Büyüme Değişkeninin Birim Kök Testi Sonuçları

Null Hypothesis: GROWTH has a unit root				
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=10)				
			t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic			-0.684477	0.4155
Test critical values:	1% level		-2.612033	
	5% level		-1.947520	
	10% level		-1.612650	
*MacKinnon (1996) one-sided p-values.				
Augmented Dickey-Fuller Test Equation				
Dependent Variable: D(GROWTH)				
Method: Least Squares				
Sample (adjusted): 2 51				
Included observations: 50 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
GROWTH(-1)	-0.026163	0.038223	-0.684477	0.4969
R-squared	0.008855	Mean dependent var		0.098000

Adjusted R-squared	0.008855	S.D. dependent var	3.968678
S.E. of regression	3.951068	Akaike info criterion	5.605646
Sum squared resid	764.9361	Schwarz criterion	5.643887
Log likelihood	-139.1412	Hannan-Quinn criter.	5.620209
Durbin-Watson stat	1.734562		

Çalışma kapsamında, ekonomik büyüme değişkeninin birim kök testi sonuçlarına yukarıdaki tabloda yer verilmiştir. Olasılık değerinin 0.4155 olarak saptandığı ve saptanan bu değer 0.05 değerinden büyük olduğu gözlemlenmiştir. Bu sebeple söz konusu olan değişkenin birim kök taşıdığı ifade edilmektedir. Yani; değer 0.05 değerinden büyük olması durumunda birim kökün var olduğu ifadesine yer verebiliriz. Ayrıca ekonomik büyüme değişkeninin durağan olmadığı şeklinde de ifade etmemiz mümkündür. Çalışmamızda istediğimiz durağan değere ulaşabilmemiz için, değişkenin 0.05 değerinden küçük olması gerekmektedir. Bu çalışmada ekonomik büyüme değişkeninin durağan olmadığı belirtilmiş olup değişkenin birinci farkı ele alınarak tekrardan birim kök testine tabi tutulmuştur. Söz konusu analiz sonuçlarına Tablo 2’de yer verilmiştir.

Tablo 2: Ekonomik Büyüme Değişkeninin Birinci Farkının Birim Kök Testi Sonucu

Null Hypothesis: GROWTH1 has a unit root				
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=10)				
			t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic			-6.117398	0.0000
Test critical values:	1% level		-2.613010	
	5% level		-1.947665	
	10% level		-1.612573	
*MacKinnon (1996) one-sided p-values.				
Augmented Dickey-Fuller Test Equation				
Dependent Variable: D(GROWTH1)				
Method: Least Squares				
Sample (adjusted): 3 51				
Included observations: 49 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
GROWTH1(-1)	-0.914301	0.149459	-6.117398	0.0000
R-squared	0.437358	Mean dependent var		0.189796
Adjusted R-squared	0.437358	S.D. dependent var		5.320332
S.E. of regression	3.990754	Akaike info criterion		5.626035
Sum squared resid	764.4538	Schwarz criterion		5.664643
Log likelihood	-136.8378	Hannan-Quinn criter.		5.640683
Durbin-Watson stat	1.938782			

Ekonomik büyüme değişkeninin birinci farkının ele alınarak yeniden birim kök testine tabi tutulduğu Tablo 2’yi incelediğimizde, olasılık değerinin 0.05 rakamının altında çıktığı

görülmüştür. Bu sebeple, söz konusu serinin birim köke sahip olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer bir ifadeyle, ekonomik büyüme değişkeninin birinci farkı alınarak değerin durağan hale getirilmesi sağlanmıştır. Belirtilen hususlar dikkate alındığında, ekonomik büyüme değişkeninin Engle-Granger eş bütünleşme analizine uygun olduğu sonucuna varılmıştır. Çalışmada kullanacağımız ikinci değişken olan konut kredisi değişkeninin birim kök testi sonuçlarına Tablo 3’de yer verilmiştir.

Tablo 3: Konut Kredisi Değişkeninin Birim Kök Testi Sonuçları

Null Hypothesis: MORTGAGE has a unit root				
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=10)				
			t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic			0.809131	0.8838
Test critical values:	1% level		-2.612033	
	5% level		-1.947520	
	10% level		-1.612650	
*MacKinnon (1996) one-sided p-values.				
Augmented Dickey-Fuller Test Equation				
Dependent Variable: D(MORTGAGE)				
Method: Least Squares				
Sample (adjusted): 2 51				
Included observations: 50 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
MORTGAGE(-1)	0.005980	0.007391	0.809131	0.4224
R-squared	-0.043904	Mean dependent var		0.001213
Adjusted R-squared	-0.043904	S.D. dependent var		0.005094
S.E. of regression	0.005205	Akaike info criterion		-7.65861
Sum squared resid	0.001327	Schwarz criterion		-7.62037
Log likelihood	192.4654	Hannan-Quinn criter.		-7.64405
Durbin-Watson stat	0.275391			

Tablo 3'den görülebileceği üzere konut kredisi değişkenine ait olasılık değerinin 0.8838 olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu rakam 0.05 değerinden büyük olduğundan dolayı belirtilmiş olan bu değişkenin birim köke sahip olduğu tespit edilmiştir. Başka bir deyişle ifade edilmesi gerekirse, konut kredisi değişkeninin durağan olmadığı anlaşılmaktadır. Çünkü daha önce de belirtildiği üzere, bir değişkenin durağan olabilmesi için olasılık değerinin 0.05'den küçük olması gerekmektedir. Bundan dolayı, konut kredisi değişkeni birinci farkı ele alınarak yeniden birim kök testine tabi tutulmuştur. Söz konusu analiz sonuçlarına Tablo 4'de yer verilmiştir.

Tablo 4: Konut Kredisi Değişkeninin Birinci Farkının Durağanlık Analizi**Sonuçları**

Null Hypothesis: MORTGAGE1 has a unit root				
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=10)				
			t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic			-4.136732	0.0001
Test critical values:	1% level		-2.613010	
	5% level		-1.947665	
	10% level		-1.612573	
*MacKinnon (1996) one-sided p-values.				
Augmented Dickey-Fuller Test Equation				
Dependent Variable: D(MORTGAGE1)				
Method: Least Squares				
Sample (adjusted): 3 51				
Included observations: 49 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
MORTGAGE1(-1)	-0.265677	0.064224	-4.136732	0.0001
R-squared	0.247217	Mean dependent var		-0.000391
Adjusted R-squared	0.247217	S.D. dependent var		0.002715
S.E. of regression	0.002355	Akaike info criterion		-9.243968
Sum squared resid	0.000266	Schwarz criterion		-9.205360
Log likelihood	227.4772	Hannan-Quinn criter.		-9.229320
Durbin-Watson stat	2.031664			

Konut kredisi değişkeninin birinci farkının durağanlık analizi sonuçlarının yer verildiği Tablo 4'e göre, olasılık değeri 0.05 rakamının altında çıkmıştır. Bundan dolayı, söz konusu seride birim kökün olmadığı görülmektedir. Başka bir ifadeyle, konut kredisi değişkeninin birinci farkının alınarak değerlerin durağan hale getirilmesi sağlanmıştır. Söz konusu değişkenlerin birim kök testlerine ilişkin şekilsel gösterimlere çalışmanın ekler bölümünde yer verilmiştir. Dolayısıyla, konut kredisi değişkeninin de Engle Granger eş bütünleşme analizine uygun olduğu anlaşılmaktadır.

4.4.2 Konut Kredileri ve Ekonomik Büyüme Arasındaki Eşbütünleşme İlişkisi

Çalışmamızda Engle-Granger eş bütünleşme analizini yapabilmek için ilk önce söz konusu değişkenlerin durağanlık analizleri yapılmıştır. Yukarıdaki tablolardan da görülebileceği gibi, bahsi geçen değişkenlerin her birinin yapılan analizler öncesi birim köke sahip oldukları anlaşılmaktadır. Bu sebeple, bahsi geçen değişkenlerin durağan hale getirilmesi için, ilgili değişkenlerin birinci farkları alınmış ve söz konusu değişkenlerin durağan hale gelmeleri sağlanmıştır. Sonrasında ise değişkenler arasında regresyon analizinin

kurulması gerekmektedir. Bu bağlamda, konut kredilerinin ekonomik büyümeye etki edeceği düşüncesi sebebiyle, ilgili regresyon analizinde konut kredilerinin bağımsız değişken, ekonomik büyüme ise bağımlı değişken olarak kullanılmıştır. Konut kredileri ve ekonomik büyüme değişkenleri arasındaki regresyon analizi sonuçlarına Tablo 5’de yer verilmiştir.

Tablo 5: Konut Kredileri ve Ekonomik Büyüme Değişkeni Arasındaki Regresyon Analizi Sonuçları

Dependent Variable: D(GROWTH)				
Method: Least Squares				
Sample (adjusted): 2 51				
Included observations: 50 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(MORTGAGE)	0.000742	0.000239	3.098595	0.0032
C	-2.493735	0.983653	-2.535178	0.0146
R-squared	0.166685	Mean dependent var		0.098000
Adjusted R-squared	0.149325	S.D. dependent var		3.968678
S.E. of regression	3.660394	Akaike info criterion		5.472196
Sum squared resid	643.1271	Schwarz criterion		5.548677
Log likelihood	-134.8049	Hannan-Quinn criter.		5.501321
F-statistic	9.601290	Durbin-Watson stat		1.963520
Prob(F-statistic)	0.003247			

Regresyon analizleri sonuçlarına yer verilen Tablo 5’den anlaşılacağı üzere, konut kredisi ve ekonomik büyüme değişkenleri arasındaki katsayı (0.000742) pozitif olarak belirlenmiştir. Bu sebeple, konut kredilerinin ekonomik büyümeye etkisinin pozitif yönde olduğu sonucuna varılmıştır. Regresyon analizi sonucunda elde edilen denklem aşağıdaki gibi ifade edilmektedir.

$$\text{Büyüme Oranı} = -2.493735 + 0.000742 * \text{Konut Kredileri}$$

Yukarıda da ifade edildiği gibi konut kredilerinin ülkenin ekonomik büyümesini olumlu etkilediği anlaşılmaktadır. Buna karşın, elde edilen katsayının (0.000742) olduğu görülmektedir. Bu durum, söz konusu bu etkinin kuvvetinin çok düşük olduğunu göstermektedir. Belirtilen hususların yanı sıra, ilgili analiz sürecinde Akaike, Schwarz ve Hannan-Quinn bilgi kriterlerinden de faydalanılmıştır. Adı geçen bilgi kriterleri farklı modeller arasında en iyi olanının seçilmesi sürecinde yardımcı olmaktadır.

Engle Granger eş bütünleşme analizi sürecinde regresyon analizinin yapılmasının ardından ilgili analize ilişkin hata terimi serileri elde edilmektedir. Bunun ardından, ilgili hata

terimi serisi birim kök testine tabi tutulmaktadır. Söz konusu analiz sonuçları Tablo 6’da gösterilmiştir.

Tablo 6: Hata Terimi Serisinin Birim Kök Testi Sonuçları

Null Hypothesis: HATATERIMI has a unit root				
Exogenous: None				
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=10)				
			t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic			-6.815649	0.0000
Test critical values:	1% level		-2.613010	
	5% level		-1.947665	
	10% level		-1.612573	
*MacKinnon (1996) one-sided p-values.				
Augmented Dickey-Fuller Test Equation				
Dependent Variable: D(RESIDUAL)				
Method: Least Squares				
Sample (adjusted): 3 51				
Included observations: 49 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
RESIDUAL(-1)	-1.008913	0.148029	-6.815649	0.0000
R-squared	0.491420	Mean dependent var		0.140865
Adjusted R-squared	0.491420	S.D. dependent var		5.127175
S.E. of regression	3.656436	Akaike info criterion		5.451052
Sum squared resid	641.7373	Schwarz criterion		5.489661
Log likelihood	-132.5508	Hannan-Quinn criter.		5.465700
Durbin-Watson stat	1.949679			

Tablo 6’dan da anlaşılacağı gibi, hata terim serisine ait birim kök testi sonucuna göre olasılık değeri 0.0000 olarak belirlenmiştir. Söz konusu rakam 0.05 değerinin altında olduğundan dolayı serinin durağan olduğu anlaşılmaktadır. Belirtilen bu durum konut kredileri ile ekonomik büyüme arasında uzun dönemli bir ilişki bulunduğu bilgisini vermektedir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye’deki konut kredilerinin ekonomik büyüme üzerinde etkili olduğu anlaşılmıştır.

SONUÇ

Konut günümüzde zorunlu bir ihtiyaç halini almıştır. Bu bağlamda, konutun insanların yaşamları süresince fizyolojik ve sosyolojik açıdan ihtiyaçlarının karşılayabilmesi için toplumda önemli bir yeri bulunmaktadır. Ayrıca bir yatırım aracı ve bir servet göstergesidir. Diğer bir ifadeyle, “esas niteliği itibariyle bir barınak, ancak özü itibariyle insanların yaşam tarzını biçimlendirmede önemli bir etken olup ev halkının en doğal ve uzun vadeli ölçülerle, özenle seçmesinde hem kendileri hem toplum açısından sayısız yararlar bulunan temel bir gereksinimdir” biçiminde ifade edilebilmektedir.

Günümüzde konut sahibi olmak isteyen bireyler birçok yöntemle konut sahibi olabilme şansına sahiptirler. Bunların içerisinde en geçerli olan yöntemin bankacılık sisteminin temin etmiş olduğu krediler olduğunu belirtebiliriz. Bu krediler belli bir yasa çerçevesinde, legal bir biçimde işleyen ve iki tarafı da güven çerçevesi altında birleştiren bir sistemin parçasıdır. Konut sahibi olmak isteyen bireyler, uzun vadeler ve düşük faiz oranları ile edinmek istedikleri konutlara, konut kredilerini kullanarak rahatça sahip olabilmektedirler. Bu süreçte en büyük engel olarak görülen finansman problemi bu sayede aşılmaktadır. Aynı zamanda pahalı bir değeri olan ve miktar açısından parasının biriktirilmesi güç bir yatırım aracı olan konutlar, bireyler tarafından temin edilerek ihtiyaçlarının karşılanması sağlanabilmektedir. Dünyanın her yerinde geçerli olan bu yöntem yer yer inişler yer yer çıkışlar sergileyerek sektörde ki yerini gün be gün sağlamlaştırmaktadır.

2007 Mart ayında başlayan mortgage krizi tüm dünyada etkili olmuştur. Bu krizin temelinde, bireylere kredi kullanılırken uygulanan tedbirsiz davranışlar etkili olmuştur. Bu sebeple sektör bu durumda olumsuz bir şekilde etkilenmiştir. Fakat Türkiye'nin bu durumdan çok fazla etkilenmediği söyleyebilmek mümkündür. Bunun en temel sebebi olarak ikincil piyasaların Türkiye'de pek gelişmemiş olduğunu söyleyebiliriz. Öte yandan, bahsedilen bu konu literatürde ayrıntılı bir biçimde ele alınmıştır. Genel itibariyle yoğun bir şekilde tercih edilen konut kredilerinin risklerini azaltabilmek için her yıl düzenli olarak alt yapı çalışmaları gerçekleştirilmeli ve kredi kullanılırken her iki taraf içinde faydalı olacak çalışmalar planlanmalı ve uygulanmalıdır.

Belirtilen hususlara paralel olarak, söz konusu çalışmada Türkiye'de kullanılan konut kredilerinin ekonomik büyümeye etkisinin olup olmadığı belirlenmeye çalışılmıştır. Bu

bağlamda, 2005:1-2017:3 dönem aralığındaki 3 aylık veriler inceleme kapsamına alınmıştır. Konut kredisi değişkenini temsilen konut kredilerinin toplam kredilere oranı kullanılmıştır. Bunun yanı sıra, ekonomik büyüme bağlamında ise GSYİH rakamının bir önceki döneme göre artış hızı dikkate alınmıştır. Belirtilen hususlara ek olarak, söz konusu amaca ulaşabilmek için Engle-Granger eş bütünleşme analizinden faydalanılmıştır.

Çalışmamızda uygulamış olduğumuz Engle- Granger eş bütünleşme analizinde; ilk olarak değişkenlerin durağan olup olmadıkları araştırılmıştır. Buna bağlı olarak söz konusu olan değişkenler Dickey Fuller (ADF) kök birim testine tabi tutulmuştur. Elde edilen analiz sonuçlarına göre, değişkenlerin birim köke sahip oldukları belirlenmiştir. Bu sebeple, söz konusu değişkenlerin birinci sıra farkları alınarak ilgili değişkenler durağan hale gelmişlerdir. Bahsi geçen değişkenlerin her birinin birinci sıra farkları alınarak durağan hale gelmesi Engle-Granger eş bütünleşme analizinin ön koşulunun sağlanmış olduğu bilgisini vermektedir.

Belirtilen ön koşulun sağlanmasının akabinde, değişkenler arasında regresyon analizi yapılmıştır. Çalışmamızda konut kredilerinin ekonomik büyümeye olan etkisinin analiz edilmesi amaçlandığından dolayı, ilgili regresyon analizinde konut kredileri bağımsız değişken, ekonomik büyüme ise bağımlı değişken olarak belirlenmiştir. Elde edilen regresyon analizi sonucunda, konut kredileri bağımsız değişkenine ait katsayının pozitif olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu durum, olası bir eş bütünleşme analizinde belirtilen ilişkinin yönünün pozitif olacağı konusunda bilgi vermektedir.

Regresyon analizinin ardından, bu analize ilişkin hata terimlerine ilişkin seri elde edilmiştir. Engle-Granger eş bütünleşme analizinin koşullarına göre bu serinin düzey değerinde durağan olması gerekmektedir. Bu nedenle, elde edilen bu hata terimlerine ilişkin seri tekrardan ADF birim kök testine tabi tutulmuştur. Yapılan analiz neticesinde, hata terimlerine ilişkin serinin herhangi bir birim köke sahip olmadığı anlaşılmıştır. Söz konusu serinin durağan çıkması bize belirtilen bu iki değişken arasında uzun yönlü bir ilişki bulunduğu bilgisini vermektedir. Başka bir ifadeyle, Türkiye’de kullanılan konut kredileri ve ekonomik büyüme arasında uzun dönemli bir ilişki bulunduğu bilgisine erişilmiştir.

Bu test neticesinde ise istediğimiz durağanlık sonucu elde edilmiş olup Engle-Granger eş bütünleşme analizin uygulanmasına uygun olduğu sonucuna varılmıştır. Bu

bağlamda ilgili regresyon analizinde konut kredilerinin bağımsız değişken, ekonomik büyüme ise bağımlı değişken olarak kullanılmıştır. Regresyon analizleri sonuçlarına göre konut kredisi ve ekonomik büyüme değişkenleri arasındaki katsayı pozitif çıkmıştır.

Elde edilen sonuçlar dikkate alındığında, ekonomik büyümenin artırılabilmesi amacıyla, Türkiye için aşağıda belirtilen politika önerileri tarafımızca önerilmektedir.

- i. Türkiye’de konut kredilerin teşvik edilmesi yerinde olacaktır. Bu bağlamda, devletin konut kredilerini teşvik edilmesi yönünde vergi avantajı gibi hususlarda aksiyon alması önemlidir. Bu amaçla, halihazırda uygulanan KKDF ve BSMV muafiyetine devam edilmesi yerinde olacaktır. Diğer taraftan, yeni alınan konutlar için belirli bir süre için emlak vergisi muafiyetinin de Türkiye’deki konut kredisi kullanımını destekleyeceği düşünülmektedir.
- ii. Türkiye’deki konut kredisinin kullanımının teşvik edilebilmesi amacıyla devletin bankalar üzerinde de bazı uygulamalarda bulunması yerinde olacaktır. Bu çerçevede, devletin kesin bir şekilde bankaların konut kredileri kullandırım sürecinde uyguladıkları dosya masraflarını yasaklamaları önem arz etmektedir. Belirtilen bu husus yazılı bir şekilde tüm bankalara bildirilmelidir ve bu kurala uymayan bankalara ciddi miktarda ceza kesilerek konunun önemi vurgulanmış olmalıdır.
- iii. Konut kredilerinin Türkiye’de yaşayan kişilere daha cazip hale getirilebilmesi için konut satış sürecinde devlet dairelerinde karşılaşılan masrafların da kaldırılması gerekmektedir. Bu kapsamda, satın alınan evlerin tapuya tescil edilmesi sürecine karşılaşılan tapu masraflarının, söz konusu evler konut kredisi ile satın alınması durumunda muaf olması yerinde olacaktır. Bu sayede, Türkiye’de yaşayan kişiler için konut kredisi kullanmak daha cazip hale gelecektir.
- iv. Konut kredisi sürecinde düzeltilmesi gereken diğer bir husus da ipotek fek ücretleridir. Bilindiği üzere, konut kredisi aracılığıyla satın alınan konut satın alan kişiye ait olmaktadır. Buna karşın, ilgili kredi süresince söz konusu konut üzerinde kredi veren bankanın ipoteği bulunmaktadır. Diğer bir ifadeyle, kredi borçları bitene kadar bankalar söz konusu konut üzerinde söz hakkına sahiptirler.

Kredi borcunun müşteri tarafından ödenmemesi durumunda, söz konusu bankanın ilgili konutu icra aracılığıyla satma hakkı bulunmaktadır. Öte yandan, borcun sorunsuz bir şekilde ödenmesi durumunda ise bankanın ipotek hakkı ortadan kalkmaktadır. Fakat bu süreçte, müşterinin ipoteği fek edebilmesi için bankadan borcun bittiğine dair bir yazı alması gerekmektedir. Belirtilen bu yazının verilebilmesi için ise bankanın müşterilerden yüksek tutarlarda ücretler talep ettiği görülmektedir. Söz konusu konut kredilerinin daha cazip hale gelebilmesi amacıyla bankaların bu süreçte kesinlikle ücret almamaları yönünde hukuki düzenlemelerin yapılması önerilmektedir.

- v. Türkiye'deki konut kredilerinin cazip hale gelebilmesi için en önemli alınacak olan aksiyon şüphesiz faiz oranlarının düşürülmesidir. Bu bağlamda, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından uygulanacak olan gösterge faizlerinin indirilmesi yerinde olacaktır. Bu sayede, bankalar da bu gösterge faizlerini dikkate alarak kredi faizlerinde indirim gideceklerdir. Bu durum da konut kredilerinin maliyetini düşürecektir. Netice itibarıyla, konut kredileri kişiler tarafından tercih edilecek ve bu durum da konut kredisi rakamlarının arttırılabilmesi yönünde etkili olacaktır.

Yukarıda konut kredilerinin Türkiye'de daha cazip hale getirilebilmesi için birtakım öneriler sunulmuştur. Buna karşın, söz konusu önerilerin bazı yan etkilerinin de bulunduğunu belirtmek gerekmektedir. Bu çerçevede, ilgili öneriler uygulanırken aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu sayede, söz konusu önerilerin uygulanması sürecinde karşılaşılabilecek olası riskleri minimum seviyeye indirebilmek mümkün olacaktır.

- i. Yapılacak muafiyetlerden faydalanmak adına gerçek konut satışı olmamasına karşın bazı kişilerin sırf bu imkanlardan faydalanabilmek adına muvazaalı satışa başvurma riski bulunmaktadır. Bu bağlamda, ilgili problemi önleyebilmek adına kamu denetiminin daha sıkı hale getirilmesi gerekmektedir. Bu sayede, söz konusu muafiyetlerden sadece gerçek anlamda konut satışı için kullanılan kredilerin faydalanabilmeleri mümkün olabilecektir.
- ii. Faiz indirimlerinin konut kredilerini arttıracığı tahmin edilmektedir. Fakat bu süreçte, eğer ülke ekonomisi faiz indirimine müsait değilse, alınacak bu tür bir aksiyon birtakım makroekonomik problemlere sebebiyet verecektir. Örnek

olarak, faizlerin düşürülmesi ile kişilerin kredilere ulaşabilmesi daha kolay olacak ve bunun sonucunda da ülkedeki tüketim artacak. Bu durum da enflasyon oranının yükselmesine yol açacaktır. Eğer ülkede halihazırda yüksek enflasyon sorunu var ise sırf konut kredilerinin arttırılması amacıyla faizlerin düşürülmesi, yüksek olan bu enflasyonun daha artmasına sebebiyet verecektir.

- iii. Konut kredilerinin arttırılmasına yönelik alınacak aksiyonlarda riske sebebiyet vereceği düşünülen diğer bir konu da söz konusu kredilerin finansal durumu düşük kişiler tarafından kullanılmasıdır. ABD örneğinde olduğu gibi eğer bankalar sırf karlarını arttırabilmek amacıyla agresif bir şekilde ve müşterileri seçmeden kredi verirlerse eğer uzun süre içerisinde sorunlu kredi oranında önemli bir artış yaşanacaktır. Bu durumun da ülkede finansal bir krize sebebiyet vermesi kaçınılmazdır. Dolayısıyla, bankaların kredi kullandıracakları müşteri seçimine ilişkin minimum koşulları belirleyen bir kural setinin kamu otoritesi tarafından bir kanun olarak belirlenmesi yerinde olacaktır.

Yukarıda belirttiğimiz bu hususlar alınacak aksiyonlar sürecinde Türkiye'deki finansal sistemin daha etkin faaliyet gösterebilmesine olanak sağlayacaktır. Bu tedbirler sayesinde, konut kredisi miktarı arttırılırken ortaya çıkabilecek riskleri minimum seviyeye düşürebilmek mümkün olacaktır. Belirtilen hususların yanı sıra, çalışmamızda bazı kısıtlar bulunmaktadır. Söz konusu hususlar aşağıda listelenmiştir.

- i. Çalışmamızda verilere ulaşamaması yüzünden sadece 2005 ve 2017 dönem aralığındaki 3 aylık veriler dikkate alınabilmektedir. Daha uzun bir veri seti ile yapılabilecek olan çalışmanın daha etkin sonuçlar vereceği düşünülmektedir.
- ii. Çalışmamızda konut kredisi ve ekonomik büyüme arasındaki ilişki kapsamında sadece Türkiye'deki hususlar dikkate alınmıştır.
- iii. Çalışmamızda konut kredilerinin sadece ekonomik büyümeye olan etkisi analiz edilmiştir.
- iv. Çalışmamızda sonuca ulaşabilmek için sadece Engle-Granger eş bütünleşme analizi yönteminden faydalanılmıştır.

Yukarıda çalışmamız sürecinde karşılaştığımız bazı kısıtlara yer verilmiştir. Bu kısıtlar kapsamında belirtilen hususlar dikkate alınarak, yeni yapılacak bir çalışma ile ilgili olarak aşağıdaki başlıklar yok gösterme amacıyla paylaşılmaktadır.

- i. Çalışmamızda sadece Türkiye'ye ilişkin hususlar inceleme kapsamına alınmıştır. Bu bağlamda, yeni yapılacak bir çalışmada birçok ülkeyi ele alacak ölçüde çalışmanın genişletilmesi yerinde olacaktır. Örnek olarak, gelişmekte olan ülkeler incelenerek çalışmanın kapsamının daha da genişletebilmesi mümkündür. Belirtilen hususa ek olarak, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeleri dikkate alan bir çalışma içerisinde gerekli karşılaştırmalar yapılarak söz konusu iki farklı ülke grupları arasındaki benzerlikler ve farklılıklar tespit edilebilir.
- ii. Çalışmamızda 2005 ve 2017 dönem aralığındaki 3 aylık veriler dikkate alınmıştır. Bundan dolayı, benzer bir çalışmanın daha ileri bir tarihte daha geniş bir veri seti ile yapılması da önem arz etmektedir. Bunun yanı sıra, 2005 yılındaki önceki verilerin bulunabilmesi veya bu dönem aralığındaki aylık verilerin temin edilebilmesi halinde çalışmanın tekrar edilmesi yerinde olacaktır.
- iii. Çalışmamızda Engle-Granger eş bütünleşme analizinden faydalanılmıştır. Söz konusu yöntem literatürde sıklıkla kullanılan ve başarısı kabul edilen bir yaklaşımdır. Bununla birlikte, yeni bir çalışmada Dumitrescu Hurlin panel nedensellik analizi, Granger nedensellik analizi, Pedroni ve Kao panel eş bütünleşme analizi ve bulanık mantık gibi yöntemlerle de dikkate alınması sonuçların tutarlılığı açısından önem arz etmektedir.
- iv. Çalışmamızda konut kredilerinin ekonomik büyümeye olan etkisi incelenerek ülke ekonomisi için olan bir husus ele alınmıştır. Bu sayede, literatüre önemli bir katkı sağlanması amaçlanmıştır. Buna ek olarak, konut kredilerinin işsizlik oranı, cari işlemler açığı, sanayi üretim endeksi gibi diğer makroekonomik değişkenlere olan etkisi de dikkate alınarak yapılacak yeni bir çalışmanın da oldukça faydalı olduğu düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

Alp, A. (2000). Finansın Uluslararasılaşması, Finansal Krizler. *Çözüm Önerileri ve Türkiye Açısından Bir Değerlendirme, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.*

Barth, J. (2009). *The rise and fall of the US mortgage and credit markets: A comprehensive analysis of the market meltdown.* John Wiley & Sons.

Bhattacharya, A. K., & Fabozzi, F. J. (Eds.). (1996). *Asset-backed securities* (Vol. 13). John Wiley & Sons.

Buchanan, M. R. (1993). *Introduction to Mortgage Lending.* American Bankers Association.

Eriş, M. H. (2008). *Bireysel krediler kapsamında: ipotekli konut kredileri ve işlevsellik koşulları.* Arıkan Basım Yayın Dağıtım.

Fabozzi, F. J., & Ramsey, C. (1999). *Collateralized mortgage obligations: structures and analysis* (Vol. 57). John Wiley & Sons.

Klapper, L. (1999). *The uniqueness of short-term collateralization* (Vol. 2544). World Bank Publications.

Koçak, D. (2007). Konut Finansman Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage. *Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü, İstanbul.*

Oksay, S., & Ceylantepe, T. (2006). Mortgage ve Mortgage Sigortaları. *Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Yayınları.*

Özlük, S. (2015). *Türkiye'de Konut Sektörü.* Semerci Yayınları.

Sabuncuoğlu, Z., & Tokol, T. (2001). *İşletme.* Ezgi Yayınları.

Yavaş, A. (2005). A'dan Z'ye Mortgage. *Elliot Professor.*

MAKALELER

Aalbers, M. B. (2009). The sociology and geography of mortgage markets: Reflections on the financial crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 281-290.

Abelson, P., Joyeux, R., Milunovich, G., & Chung, D. (2005). Explaining house prices in Australia: 1970–2003. *Economic Record*, 81(1), 96-103.

Adelino, M., Schoar, A., & Severino, F. (2016). Loan originations and defaults in the mortgage crisis: The role of the middle class. *The Review of Financial Studies*, 29(7), 1635-1670.

Agarwal, S., Ambrose, B. W., & Chomsisengphet, S. (2008). Determinants of automobile loan default and prepayment. *Federal Reserve Bank of Chicago*, 17-28.

Akçan, A. T., & Ener, M. (2017). İşsizliğe Neden Olan Makroekonomik Değişkenlerin Belirlenmesi: Türkiye Örneği. *Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 15(4), 403-426.

Akkas, M. E., & Sayilgan, G. (2015). Housing Prices and Mortgage Interest Rate: Toda-Yamamoto Causality Test. *Journal of Economics Finance and Accounting*, 2(4), 572-583.

Albacete, N., & Lindner, P. (2015). Foreign currency borrowers in Austria—evidence from the Household Finance and Consumption Survey. *Financial Stability Report*, 29, 90-109.

Aliefendioğlu, Y., & Çevik, T. (2015). Konut Kredisi Müşterilerinin Kredi Kullanım Tutarları ve Konut Satış Değerlerinin Karşılaştırılması: Çankaya İlçesi Örneği. *Journal of International Social Research*, 8(41), 1101-1115.

Alper, A. E. (2017). İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümedeki Rolü: Türkiye Örneği. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 26(2), 239-247.

Altun, N. (2017). Türkiye’de Bütçe Açıklarının Sürdürülebilirliğinin Ampirik Olarak Analizi: 1950-2015 Dönemi. *Aibü-İibf Ekonomik Ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 13-22.

Amin, H. (2007). An analysis of mobile credit card usage intentions. *Information Management & Computer Security*, 15(4), 260-269.

An, X. (2007). Macroeconomic conditions, systematic risk factors, and the time series dynamics of commercial mortgage credit risk, 2-57.

Angbazo, L. (1997). Commercial bank net interest margins, default risk, interest-rate risk, and off-balance sheet banking. *Journal of Banking & Finance*, 21(1), 55-87.

Ardia, D., Guerrouaz, A., & Rey, J. (2017). Macroeconomic Stress-Testing of Mortgage Default Rate Using A Vector Error Correction Model And Entropy Pooling. *Assurances et Gestion des Risques*, 83, 115-133.

Arestis, P., & Gonzalez- Martinez, A. R. (2016). House Prices and Current Account Imbalances in OECD Countries. *International Journal of Finance & Economics*, 21(1), 58-74.

Arslan, Y., Ceritoğlu, E., & Kanik, B. (2013). Nüfus Yapısındaki Değişimlerin Uzun Dönem Konut Talebi Üzerindeki Etkileri, 1-17.

Asadov, A., & Masih, M. (2016). Home financing loans and their relationship to real estate bubble: An analysis of the US mortgage market, 1-20.

Ashford, R., & Kantarelis, D. (2016). Enhancing poor and middle class earning capacity with stock acquisition mortgage loans. *Economics, Management and Financial Markets*, 11(2), 11-26.

Ashworth, J., & Parker, S. C. (1997). Modelling regional house prices in the UK. *Scottish Journal of Political Economy*, 44(3), 225-246.

Ata, A., & Yücel, A. (2003). Eş Bütünleşme Ve Nedensellik Testleri Altında İkiz Açıklar Hipotezi: Türkiye Uygulaması. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 12(12), 97-110.

Atik, M., Köse Y. & Yılmaz, B. (2015). Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredisi Kullanan Tüketicilerin Davranış Kararlarını Şekillendiren Eğilimlerden “Sürü Davranışı” Varlığının Araştırılması. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, (15), 193-206.

Aydoğdu, M. (2013). 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yeniliklere Genel Bakış, Sözleşmeye Aykırılık, Ayıplı İfa Kavramlarına Getirdiği Farklı Yaklaşım ve Bu Konudaki Önerilerimiz. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15(2), 1-62.

Badurlar, İ. Ö. (2008). Türkiye'de Konut Fiyatları İle Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. *Anadolu University Journal of Social Sciences*, 8(1), 223-238.

Başçı, E., & Kara, H. (2011). Finansal istikrar ve para politikası. *İktisat İşletme ve Finans*, 26(302), 9-25.

Bayrakdaroğlu, A., & Coşar Aydın, G. (2018). Mevduat Faiz Oranlarındaki Değişkenliğin Kredi Hacmi Üzerindeki Etkisine Yönelik Bir Araştırma. *Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Ekonomi Ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 6(2), 120-149.

Bekmez, S., & Özpolat, A. (2013). Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyenleri: Dinamik Bir Analiz. *TISK Academy/TISK Akademi*, 8(16), 170-187.

Beltratti, A., Benetton, M., & Gavazza, A. (2017). The role of prepayment penalties in mortgage loans. *Journal of Banking & Finance*, 165-179.

Berberoğlu, M. G., & Teker, S. (2011). Konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi. *İTÜDERGİSİ/b*, 2(1), 58-68.

Berberoğlu, M. (2009). Mortgage-İpotekli Konut Finansman-Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, (2), 119-146.

Berkovec, J. A., Canner, G. B., Gabriel, S. A., & Hannan, T. H. (1994). Race, redlining, and residential mortgage loan performance. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 9(3), 263-294.

Betancourt, R., & Robles, B. (1989). Credit, money and production: Empirical evidence. *The Review of Economics and Statistics*, 712-717.

Bienert, S., & Brunauer, W. (2007). The mortgage lending value: prospects for development within Europe. *Journal of Property Investment & Finance*, 25(6), 542-578.

Bircan, İ., Kulhan, E., Özaslan, M., & Sabuncu, A. (2000). Osmaniye İli Raporu. *Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü, Yayın No: DPT, 2498.*, 1-102.

Bodur, Ç., & Teker, S. (2011). Ticari firmaların kredi derecelendirmesi: İMKB firmalarına uygulanması. *İTÜDERGİSİ/b*, 2(1), 25-36.

Bostan, A., & Bölükbaş, M. (2011). Küresel Finansal Kriz ve Bankacılık Sektörüne Etkileri; Türkiye Örneği. *Finans Politik ve Ekonomik Yorumlar Dergisi*, 48(562), 1-16.

Boztaş, F. (2012). 2008 Küresel Ekonomik Kriz: Türkiye’de İşsizliğe Yansıması. *Sakarya İktisat Dergisi The Sakarya Journal of Economics*, 46-58.

Calem, P. S., & LaCour-Little, M. (2004). Risk-based capital requirements for mortgage loans. *Journal of Banking & Finance*, 28(3), 647-672.

Ceylan, F., Kahyaoğlu, H., Tüzün, O., & Ekinci, R. (2017, October). Enflasyon Ve Döviz Kurları Arasında Ortak Doğrusal Olmayan Geçişkenlik. In *3rd International Conference On Economic And Social Impacts Of Globalization* (P. 24), 24-30.

Chamberlain, S., Howe, J. S., & Popper, H. (1997). The exchange rate exposure of US and Japanese banking institutions. *Journal of banking & finance*, 21(6), 871-892.

Chen, H., Michaux, M., & Roussanov, N. (2013). *Houses as ATMs? Mortgage refinancing and macroeconomic uncertainty* (No. w19421). National Bureau of Economic Research, 1-74.

Chingcuanco, F., Holt, J., & Mehta, N. The Subprime Mortgage Crisis and Macroeconomic Models, 1-8.

Choi, J. H., & Painter, G. (2015). Housing Formation and Unemployment Rates: Evidence from 1975–2011. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 50(4), 549-566.

Christou, C., Gupta, R., Nyakabawo, W., & Wohar, M. (2017). *Do House Prices Hedge Inflation in the US? A Quantile Cointegration Approach* (No. 201707), 15-26.

Coles, A., & Hardt, J. (2000). Mortgage markets: why US and EU markets are so different. *Housing Studies*, 15(5), 775-783.

Çobandağ, M. (2010). Mortgage Systems And The Adaptation Of Mortgage System In Turkey: Analyzing The Housing Loans. *MBA Thesis. May. The Graduate Schools of Social Sciences. METU*, 1-174.

Coşkun, Y. (2010). Küresel finansal kriz ve kredilendirme ve değerlendirme sorunları: ABD ve Türk ipotekli konut finansman sistemleri hakkında bir değerlendirme. *Taşınmaz Değerleme Günleri 2009*, 223-249.

Coşkun, Y. (2012). Repo ve Ters Repo Düzenlemeleri: Banker Krizi Sonrası Ortaya Çıkışı ve Finansal Başarısızlık Dersleri Işığında Politika Önerileri. *Business & Economics Research Journal*, 3(1), 59-90.

Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları Ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2), 201-217.

Coşkun, Y., & Ümit, A. Ö. (2016). Türkiye'de Hisse Senedi ile Döviz, Mevduat, Altın, Konut Piyasaları Arasındaki Eşbütünleşme İlişkilerinin Analizi. *Business & Economics Research Journal*, 7(1), 47-70.

Creel, J., Hubert, P., & Labondance, F. (2016). *The Intertwining of Bank Credit and Bank Instability* (No. 14). OFCE Working Paper, 1-22.

Czerkas, K. (2016). The foreign currency mortgage loans in the Polish banking sector and its possible macroeconomic and political consequences, 1-22.

Çenberci, E., & Gövdere, B. (2017). Küresel Krizin Avrupa Birliği'nin Makroekonomik Performansına Olan Etkisi: 2005-2014 Dönemi. *Suleyman Demirel University Journal Of Faculty Of Economics & Administrative Sciences*, 22(2), 407-423.

Çetin, G., & Doğaner, A. (2017). İnşaat Sektörü Güven Endeksi ve Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişki: Türkiye İçin Ampirik Analiz, 155-165.

Çolak, Ö. F., & Öztürkler, H. (2012). Tasarrufun Belirleyicileri: Küresel Tasarruf Eğiliminde Değişim ve Türkiye'de Hanehalkı Tasarruf Eğiliminin Analizi. *Bankacılar Dergisi*, 82, 1-43.

Damen, S., Vastmans, F., & Buyst, E. (2016). The effect of mortgage interest deduction and mortgage characteristics on house prices. *Journal of Housing Economics*, 34, 15-29.

Danenas, P., & Garsva, G. (2014). Intelligent techniques and systems in credit risk analysis and forecasting: A review of patents. *Recent Patents on Computer Science*, 7(1), 12-23.

Diamond, D. W., & Rajan, R. G. (2001). Liquidity risk, liquidity creation, and financial fragility: A theory of banking. *Journal of political Economy*, 109(2), 287-327.

Dietrich, A. (2016). What Drives the Gross Margins of Mortgage Loans? Evidence from Switzerland. *Journal of Financial Services Research*, 50(3), 341-362.

Dillingh, R., Prast, H., Rossi, M., & Urzi Brancati, C. (2017). Who wants to have their home and eat it too? Interest in reverse mortgages in the Netherlands. *Journal of Housing Economics*, 38(C), 25-37.

Duca, J. V., Muellbauer, J., & Murphy, A. (2011). House prices and credit constraints: Making sense of the US experience. *The Economic Journal*, 121(552), 533-551.

Düzakın, H. (2010). İpotekli Konut Finansmanı. *Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(2), 33-45.

Erdönmez, P. A. (2006). Aktif Menkul Kıymetleştirmesi. *Bankacılar Dergisi*,(57), 75-84.

Ehrmann, M., & Ziegelmeyer, M. (2017). Mortgage Choice in the Euro Area: Macroeconomic Determinants and the Effect of Monetary Policy on Debt Burdens. *Journal of Money, Credit and Banking*, 49(2-3), 469-494.

Engle, R. F., & Granger, C. W. (1987). Co-integration and error correction: representation, estimation, and testing. *Econometrica: journal of the Econometric Society*, 251-276.

Erol, I., & Patel, K. (2004). Housing policy and mortgage finance in Turkey during the late 1990s inflationary period. *International Real Estate Review*, 7(1), 98-120.

Ersin, İ., & Yıldırım, C. (2015). İslam Ekonomisi Çerçevesinde Necmettin Erbakan'ın Adil Düzen Söylemi. *Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 15(1), 143-173.

Eşkinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ'nin) Yeri ve Etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(32), 159-172.

Feeney, D. (2010). Crediting Pseudolus: Trust, Belief, and the Credit Crunch in Plautus' Pseudolus. *Classical Philology*, 105(3), 281-300.

Ferrari, S., Pirovano, M., & Rovira Kaltwasser, P. (2017). The impact of sectoral macroprudential capital requirements on mortgage lending: evidence from the Belgian risk weight add-on, 2-22.

Ferreira, F. A., & Santos, S. P. (2016). Comparing trade-off adjustments in credit risk analysis of mortgage loans using AHP, Delphi and MACBETH. *International Journal of Strategic Property Management*, 20(1), 44-63.

Figueira, C., Glen, J., & Nellis, J. (2005). A dynamic analysis of mortgage arrears in the UK housing market. *Urban Studies*, 42(10), 1755-1769.

Frankel, A., Gyntelberg, J., Kjeldsen, K., & Persson, M. (2004). The Danish mortgage market. *BIS Quarterly Review*, 19, 95-109.

Freeman, D. B. (2016). How Mortgage Fraud Helped Facilitate The 2008 Housing Crisis, 1-60.

Gartenberg, C., & Pierce, L. (2017). Subprime governance: Agency costs in vertically integrated banks and the 2008 mortgage crisis. *Strategic Management Journal*, 38(2), 300-321.

Goyal, A., Bonchi, F., & Lakshmanan, L. V. (2010, February). Learning influence probabilities in social networks. In *Proceedings of the third ACM international conference on Web search and data mining* (pp. 241-250).

Göçer, İ., & Özdemir, A. (2012). 2008 Küresel krizinin yayılma süreci ve etkileri: Seçilmiş ülkeler için ekonometrik bir analiz. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 14(1), 191-210.

Greenwald, D. (2017). The mortgage credit channel of macroeconomic transmission, 1-85.

Gu, J., Hernandez, R. J., Liu, P., & Shao, Y. (2017). Mortgage loan securitization and personal consumption smoothing. *Journal of Economics and Finance*, 41(1), 100-115.

Guirguis, H., Mueller, G. R., Harris, J., & Mueller, A. G. (2017). Did Increased Large Bank Concentration of US Mortgage Loan Originations Explain Rising Originator Profits?. *International Real Estate Review*, 20(3), 325-348.

Gupta, S. (2011). Study of BRIC countries in the financial turmoil. *International Affairs and Global Strategy*, 1(1), 1-15.

Güneş, R., & Uğur, A. G. A. (2007). Kobi'lerin İhracat Finansmanında Eximbank Kredileri: Malatya İlinde Bir Araştırma. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 12(2), 21-40.

Halicioğlu, F., & Yolac, S. (2015). Testing the impact of unemployment on self-employment: Evidence from OECD countries. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 195, 10-17.

Hungerford, T. (2006). *The Effects of Investing the Social Security Trust Funds in GNMA Mortgage-backed Securities*. AARP Public Policy Institute, 1-39.

Hatipoğlu, Ü., & Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye’de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi. *Bankacılar Dergisi*, 49-75.

Helms, H. B. (1992). Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act: An Ethical Quagmire for Attorneys Representing Financial Institutions. *Wake Forest L. Rev.*, 27, 123-276.

Hepsen, A., & Kalfa, N. (2009). Housing market activity and macroeconomic variables: an analysis of Turkish dwelling market under new mortgage system, 38-46.

Hosseini, S. M., & DS, L. (2014). An Empirical Study of Export and Economic Growth in India since 1960: A Co integration Analysis. *Iranian Economic Review*, 18(1), 53-64.

İbicioğlu, M., & Karan, M. B. (2012). Konut kredisi talebini etkileyen faktörler: Türkiye üzerine bir uygulama. *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 4(1), 65-75.

Imanzade, A. (2016). Credit bureaus and possibilities of their application in the Azerbaijani economy. In *Science and Society, 9th International Scientific Conference «Science and Society» 24-29 November 2016*. Scieuro, 1-13.

Jaffee, D. M., & Kearl, J. R. (1975, January). Macroeconomic Simulations of Alternative Mortgage Instruments. In *New Mortgage Designs for Stable Housing in an Inflationary Environment*. Edited by Franco Modigliani and Donald Lessard. Federal Reserve Bank of Boston. Conference Series (No. 14, pp. 211-54).

Jiménez, G., & Saurina, J. (2004). Collateral, type of lender and relationship banking as determinants of credit risk. *Journal of banking & Finance*, 28(9), 2191-2212.

Jithendranathan, T. (2014). Financial Market Contagion. *Market Microstructure in Emerging and Developed Markets: Price Discovery, Information Flows, and Transaction Costs*, 115-133.

Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2016). The great mortgaging: housing finance, crises and business cycles. *Economic Policy*, 31(85), 107-152.

Jou, J. B., & Lee, T. C. (2016). Prepayment Option and the Interest Rate Differential Between a Fixed-and Floating-Rate Mortgage Loan. *The Journal of Fixed Income*, 25(4), 83-91.

Jung, W. O., & Park, S. O. (2017). Stock Market Response to the Financial Regulations in the Mortgage- Lending Market in Korea. *Journal of International Financial Management & Accounting*, 28(2), 105-130.

Kaban, İ. (2017). Kullanımı Yaygın Olan Teminat Türleri Çerçevesinde Bankalarda Nakdi Krediler İçin Ayrılacak Özel Karşılıkların Muhasebeleştirilmesi. *Marmara University Journal of Economic & Administrative Sciences*, 39(1), 195-211.

Karagöl, A. G. V., & Erdoğan, Y. D. D. M. (2016). Cari Açığın Belirleyicilerine Yönelik Bir Zaman Serisi Analizi: Türkiye Örneği, 31-56.

Kargı, B. (2013). Konut piyasası ve ekonomik büyüme ilişkisi: Türkiye üzerine zaman serileri analizi (2000-2012), 897-926.

Karlan, D., & Zinman, J. (2009). Observing unobservables: Identifying information asymmetries with a consumer credit field experiment. *Econometrica*, 77(6), 1993-2008.

Kaya, Y. T. (2001). Bankacılık Sektöründe Yeniden Yapılandırma: Arjantin Örneği. *BDDK, Mali Sektör Politikaları Dairesi Çalışma Raporları*, 2, 1-39.

Kayacan, E. Y., Balaylar, N. A., & Emeç, H. (2017). 2008 Küresel Krizi Bağlamında Döviz Kurları Ve Türkiye'de Döviz Endeksli Banka Kredileri Arasındaki Eşitlenme Ve Nedensellik İlişkisi. *Yönetim Ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 24(3), 687-704.

Kim, J., & Wang, Y. (2018). Macroeconomic and distributional effects of mortgage guarantee programs for the poor. *Journal of Economic Dynamics and Control*, 87, 124-151.

Korkmaz, M., Gümüő, S., & Alacahan, N. D (2014). Banka Müşterilerinin Konut Kredisi Açısından Tercih Düzeylerinin İncelenmesi, *Uhhbab*, 182-197.

Korkmaz, Ö. (2017). Enflasyon Oranını Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi: Türkiye Üzerine Bir Uygulama. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 32(2), 109-142.

Kömürlü, R., & Hakkı, Ö. N. E. L. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, 89-107.

Lee, C. C., & Chien, M. S. (2011). Empirical modelling of regional house prices and the ripple effect. *Urban Studies*, 48(10), 2029-2047.

Leviőauskaitė, K., & Varanauskienė, J. (2015). Macroeconomic factors influence on mortgage interest rate type demand. *Applied Economics: Systematic Research*, (7.2), 101-112.

Louzis, D. P., Vouldis, A. T., & Metaxas, V. L. (2012). Macroeconomic and bank-specific determinants of non-performing loans in Greece: A comparative study of mortgage, business and consumer loan portfolios. *Journal of Banking & Finance*, 36(4), 1012-1027.

Lymperopoulos, C., Chaniotakis, I. E., & Soureli, M. (2006). The importance of service quality in bank selection for mortgage loans. *Managing Service Quality: An International Journal*, 16(4), 365-379.

Mandell, S., & Wilhelmsson, M. (2015). Financial infrastructure and house prices. *Applied Economics*, 47(30), 3175-3188.

Marshall, M. I., & Marsh, T. L. (2007). Consumer and investment demand for manufactured housing units. *Journal of Housing Economics*, 16(1), 59-71.

Meador, M. (1982). The effects of mortgage laws on home mortgage rates. *Journal of Economics and Business*, 34(2), 143-148.

Mercan, M. (2013). Kredi hacmindeki değişimlerin ekonomik büyümeye etkisi: Türkiye ekonomisi için sınır testi yaklaşımı. *Bankacılar Dergisi*, 84, 54-71.

Mete, M., Pekmez, G., & Kıyançıçek, C. (2008). Finans Kirizinin Kırılgan Sekizliler Üzerindeki Etkisi: Teorik Bir İnceleme, 689-709.

Mohd Yusof, R., Bahlous, M., & Haniffa, R. (2016). Rental rate as an alternative pricing for Islamic home financing: an empirical investigation on the UK Market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(4), 601-626.

Morgan, P. J., & Zhang, Y. (2017). Mortgage lending, banking crises, and financial stability in Asia and Europe. *Asia Europe Journal*, 1-20.

Oktayer, A. (2009). Türkiye’de Finansal Serbestleşme ve Derinleşme Süreci Üzerine Nitel Bir İnceleme. *Akademik İncelemeler Dergisi*, 4(1), 74-100.

Ozel, B., Nathanael, R. C., Raberto, M., Teglio, A., & Cincotti, S. (2016). Macroeconomic implications of mortgage loans requirements: an agent based approach. In *Working Papers 2016/05, Economics Department, Universitat Jaume I, Castellón (Spain)*, 1-33.

Öncü, S., & Aktaş, R. (2007). Yeniden yapılandırma döneminde Türk bankacılık sektöründe verimlilik değişimi. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(1), 247-266.

Öruç, E. (2016). Bütçe Açıkları Enflasyonist Etkiye Sahip midir? Türkiye Üzerine Uzun Dönemli Analiz. *Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1-21.

Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: ampirik bir uygulama. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 5(10), 21-46.

Pham, Q. C., Liu, B., & Roca, E. (2015). *The Mortgage Interest Rates and Cash Rate Cycle Relationship and International Funding Cost: Evidence in the Context of Australia* (No. finance: 201504). Griffith University, Department of Accounting, Finance and Economics, 1-34.

Quirk, W. J., & Wein, L. E. (1968). Homownership for the Poor Tenant Condominiums the Housing and Urban Development Act of 1968 and the Rockefeller Program. *Cornell L. Rev.*, 54, 811-870.

Rasmussen, K. M., & Clausen, J. (2007). Mortgage loan portfolio optimization using multi-stage stochastic programming. *Journal of Economic Dynamics and Control*, 31(3), 742-766.

Reed, K. K., Srinivasan, N., & Doty, D. H. (2009). Adapting human and social capital to impact performance: Some empirical findings from the US personal banking sector. *Journal of Managerial Issues*, 36-57.

Reisoğlu, S. (2004). Banka kredi kartları ve uygulama sorunları. *Bankacılar Dergisi*, 49, 100-123.

Sari, R., Ewing, B. T., & Aydin, B. (2007). Macroeconomic variables and the housing market in Turkey. *Emerging Markets Finance and Trade*, 43(5), 5-19.

Scholnick, B. (1999). Interest rate asymmetries in long-term loan and deposit markets. *Journal of Financial Services Research*, 16(1), 5-26.

Selami, E. (2011). Finansal Krizleri Önleme Aracı Olarak Finansal Sektörün Regülasyonu, Mortgage Krizi ve Türkiye. *Maliye Dergisi*, 160, 307-327.

Seo, J. Y. (2014). A study on the determinants of business stability in credit card firms: Evidence from Korea. *Asian Academy of Management Journal*, 19(2), 105-122.

Stephens, M. (2000). Convergence in European mortgage systems before and after EMU. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(1), 29-52.

Strydom, P. (2017). Macro economic cycle effect on mortgage and personal loan default rates. *Journal of Applied Finance and Banking*, 7(6), 1-27.

Sunega, P., Lux, M., & Zemčík, P. (2014). Housing Price Volatility and Econometrics. *Critical Housing Analysis*, 1(2), 70-78.

Şahin, G., & Yılmaz, Z. (2017). Türkiye Ekonomisinde Milli Gelir Ve Ücretler Arasındaki İlişki. *Gaziantep University Journal Of Social Sciences*, 16(3), 707-719.

Şit, M. (2017). Türkiye'nin Küresel Finansal Krize Makro Ekonomik Tepkisi: Ampirik Bir Uygulama. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 16(63), 1127-1141.

Taş, H. Y., & Bilen, M. (2014). Avrupa Birliği ve Türkiye'de genç işsizliği sorunu ve çözüm önerileri. *Hak İş Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, 3(6), 50-69.

Tekirdağ, A., & Özlale, Ü. (2009). Türkiye'de Bireysel Kredi Artışı ve Risk Analizi, 1-99.

Telli, A. (2016). Türk Ticari Bankalarının Kârlılıklarının Lojistik Regresyon Analizi İle İncelenmesi, *Öneri Dergisi*, 12(45), 61-91.

Termos, A., & Saad, M. (2016). Do Mortgage Loans Respond Perversely to Monetary Policy?. *Journal of Real Estate Research*, 38(2), 251-289.

Tunalı, H., & Yalçınkaya, Y. (2017). Dolar Kuru, Enflasyon Ve Tcmb Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti Arasında Granger Nedensellik Analizi. *Uluslararası Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 3(3), 461-466.

Turgut, A., & Ertay, H. İ. (2017). Bankacılık Sektörünün Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkisi: Türkiye Üzerine Nedensellik Analizi. *Aksaray Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 8(4), 114-128.

Udell, G. F. (1989). Loan quality, commercial loan review and loan officer contracting. *Journal of Banking & Finance*, 13(3), 367-382.

Uğur, L. O., Yıldırım, H. H. Y., Kamuran, D., & Kızıltepe, M. (2012). Ulusal Kalkınma Planları Işığında, SWOT Analizi Yöntemi Kullanarak Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Sektörünün Risk Analizi. *İleri Teknoloji Bilimleri Dergisi*, 1(1), 47-56.

Uysal, D., & Yiğit, M. (2016). Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi*, 19(1), 185-209.

Weiner, D., & Fuerst, F. (2017). The Dynamics of House Prices in Israel and the Effect of the Investor's Fear Gauge. *Journal of Housing Research*, 26(1), 95-117.

Wonder, N., Wilhelm, W., & Fewings, D. (2008). The financial rationality of consumer loan choices: Revealed preferences concerning interest rates, down payments, contract length, and rebates. *Journal of Consumer Affairs*, 42(2), 243-270.

Yaraşır Tülümce, S., & Zeren, F. (2017). Türkiye'de Kamu Harcamaları Ve Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişkinin Asimetrik Nedensellik Testi İle Analizi. *Uluslararası Yönetim İktisat Ve İşletme Dergisi*, 13(2), 299-310.

Yenfice, S., & Hazar, A. (2014). Ekonomik Değişimlerin Bankaların Finansal Davranışlarına Etkisi: Türkiye Örneği. *World of Accounting Science*, 16(1), 95-117.

Yeşildağ, E., & Kaderli, Y. (2013). Türkiye'de Seans Salonuna Gelen Yatırımcıların Aracı Kurum Seçimine Etki Eden Unsurlar: Bir Faktör Analizi Uygulaması. *Journal of Accounting & Finance*, (59), 113-134.

Yetgin, F. (2007). Avrupa Birliği ve Türkiye konut politikaları üzerine bir inceleme, 311-330.

Yıldırım, Y. A. U. (2007). İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi Ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşleyişi. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 2007(1), 51-71.

Yiğidim, A. (2012). *Büyüme Politikaları: Türkiye Ekonomisi Açısından Bir Değerlendirme* (No. 2012/74). Discussion Paper, Turkish Economic Association, 1-11.

Yiğitoğlu, A. İ. (2005). 2001 Krizi Sonrası Dönemde Türkiye Ekonomisinin ve Bankacılık Sektörünün Değerlendirilmesi. *Sosyoekonomi*, 1(1), 115-126.

Yildiz, H., Ide, G., & Malik, S. T. (2016). The Relationship between Exchange Rate Volatility and Economic Growth: An Example of Turkey, 47-61.

Yurtoğlu, Y. (2017). Reel Döviz Kuru İle İhracat Arasındaki Nedensellik İlişkisi: Türkiye Örneği (1997-2015). *Gazi İktisat Ve İşletme Dergisi*, 3(1), 71-88.

Yüksel, S. (2016). Türkiye’de Cari İşlemler Açığının Belirleyicileri: Mars Yöntemi ile Bir İnceleme. *Bankacılar Dergisi*, 96, 102-121.

RAPORLAR VE TEBLİĞLER

Aysan, A. F., Dur, U., Kara, G. I., Müslim, A. N., & Yıldırım, L. (2008). Türkiye’de kredi kartı sektöründe yasal düzenlemeler ve rekabet. *Boğaziçi Üniversitesi Araştırma Raporu*.

Baloğlu, B., Baloğlu, F., Yılmaz, B., Susam, N., & Eker, M. (2007). 100 Soruda Mortgage Uygulamaları. İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın 30.

Coşkun, Y. (2015). *Türkiye’de konut finansmanı: sorunlar ve çözüm önerileri*. Türkiye Bankalar Birliği.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 25983,01.11.2005,48.madde, 1.fıkra

T.C. Resmi Gazete,19173,23.07.1986

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, T.C. Resmi Gazete,26454,21.02.2007,8.madde,1.fıkra.

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ,Sermaye Piyasası Kanunu,17416,30/7/1981,12.madde, 38/A,38/B ve 38/C.

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,Sermaye Piyasası Kanunu,17416,30/7/1981,13.madde.

TBB Bankacılık Risk Değerlendirme Raporu (Aralık 2005 Dönemi), Strateji Geliştirme Dairesi, Mart 2006.

BDDK Çalışma Tebliği, **ABD Mortgage Krizi**, (2008),Sayı:3.

YÜKSEK LİSANS VE DOKTORA TEZLERİ

Agao, E. (2014). Trahe Effect of Macroeconomic Variables on Mortgage Uptake for the Mortgage Industry in Kenya. *Unpublished MBA Project, University of Nairobi.*

Alpay, M. (2010). *Kredi değerliliğinin ölçülmesinde TOPSIS yöntemi ve bir uygulama* (Doctoral dissertation, DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü).

Barak, D. (2013). *1980'den Sonra Türkiye'de Cari Açık Problemi Ve Sürdürülebilirliği* (Doctoral dissertation, Niğde Üniversitesi).

Baysal, B. (2010). *Ekonomik istikrarsızlık dönemlerinde kullanılacak ipotekli konut kredileri* (Master's thesis, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü).

Begeç, E. (2015). *Yurtiçi Kredi Hacmindeki Değişimlerin Makroekonomik Büyüklüklere Etkisi: Türkiye Örneği* (Master's Thesis, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü).

Çamdibi, A. M. (2013). *Mortgage credits default risk in respect of macroeconomic indicators* (Doctoral dissertation, İstanbul Bilgi Üniversitesi).

Çıkılı, G. (2010). *Türkiye'de gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları* (Doctoral dissertation, DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü).

Demirezen, Ö. (2015). *Türkiye'de Kredilerin Özel Tüketim Harcamalarına Etkisi*. T.C. Kalkınma Bakanlığı Uzmanlık Tezi.

Doğan, E. (2014). *Türkiye'de cari açık sorununun yapısal nedenleri ve ekonomik etkileri* (Master's thesis, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi).

Ersan, Ö. (2008). *İpotekli konut finansmanı ve Türkiye değerlendirmesi* (Doctoral dissertation, DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü).

Güneş, C. (2009). *Türkiye'de hanelerin konut tercihi: Ekonometrik yaklaşım* (Doctoral dissertation, DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü).

Han, N. (2011). *Gayrimenkul piyasasına eleştirel bakış: İstanbul kent örneği (1980-2010)* (Doctoral dissertation, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü).

Ho, S. S. T. (2010). *An Analysis of Traditional Issue Specific and Macroeconomic Variables on US Commercial Mortgage Backed Securities* (Doctoral dissertation, Beedie School of Business-Segal Graduate School).

İnal, D. G., & Gürkaynak, R. (2006). Türkiye’de Para Politikası Faiz Kararlarının Uzun Dönemli Faizler Üzerindeki Etkisi. TCMB Uzmanlık Tezi.

Kalem, A. (2015). Türkiye'deki kamu yatırımlarının özel sektör yatırımlarına etkisinin incelenmesi. T.C. Kalkınma Bakanlığı Uzmanlık Tezi.

Karakoç, M. (2008). *Ekonomik Gelişmeler Perspektifinde Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi ve İncelenmesi* (Master's thesis, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü).

Kılıç, F. (2015). *Bireysel kredilerin enflasyon üzerindeki etkisi: Türkiye örneği* (Master's thesis, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü).

Kutlukaya, M. (2015). *Turkish Mortgage Market: An Assessment of Its Potential And Riskiness* (Doctoral dissertation, Middle East Technical University).

Lindner, F. (2014). *The interaction of mortgage credit and housing prices in the US* (No. 133). IMF Working Paper.

Meel, D. J. (2011). *The effects of changes in macroeconomic factors for risk parameters on the bank's mortgage portfolio* (Master's thesis, University of Twente).

Mitman, K. E. (2014). *Macroeconomic implications of consumer default policies, mortgage bailout guarantees & unemployment insurance*. University of Pennsylvania.

Okay, G. (2010). 'Mortgage Sistemi ve Mortgage Kredilerinin Gelişimini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Türkiye Örneği,'. *TC Marmara Üniversitesi Yayınları*, (784).

SEZER, A. (2011) *Konut finansman sistemleri ve Türkiye uygulaması* Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı 2011.

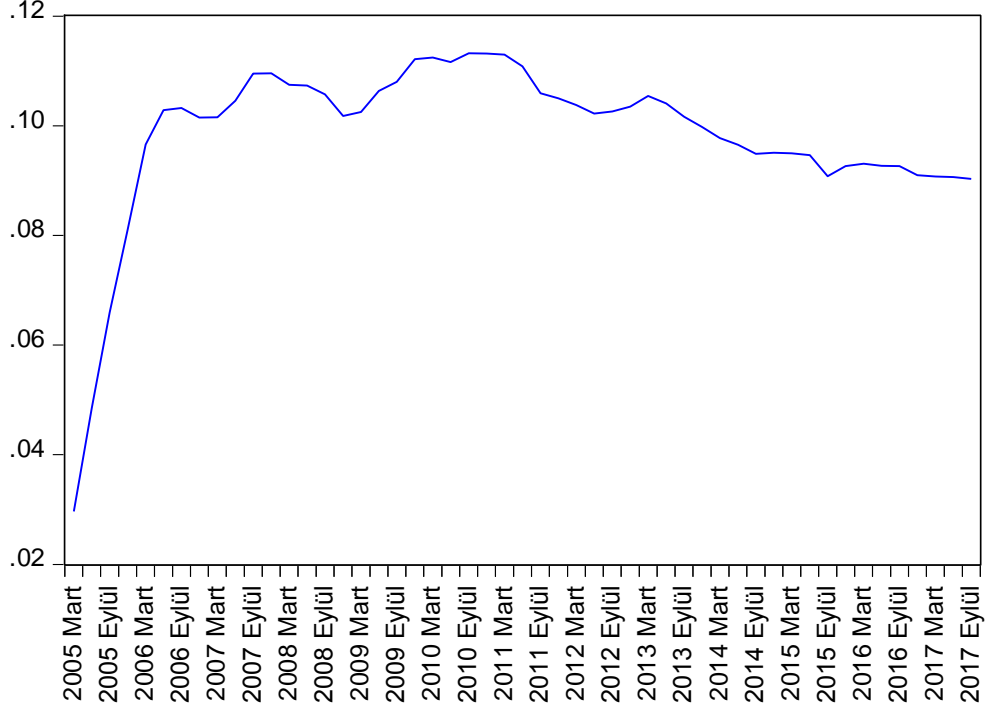
Yılmaz, M. L. (2013). *Küresel finansal krizin altın spot ve future piyasalara etkisi üzerine bir uygulama: Türkiye örneği* (Doctoral dissertation, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü).

Yükseltürk, O. F. (2010). Kredi Piyasalarında Arz ve Talep Dengesizlikleri: Türkiye İçin Uygulamalı Bir Çalışma.

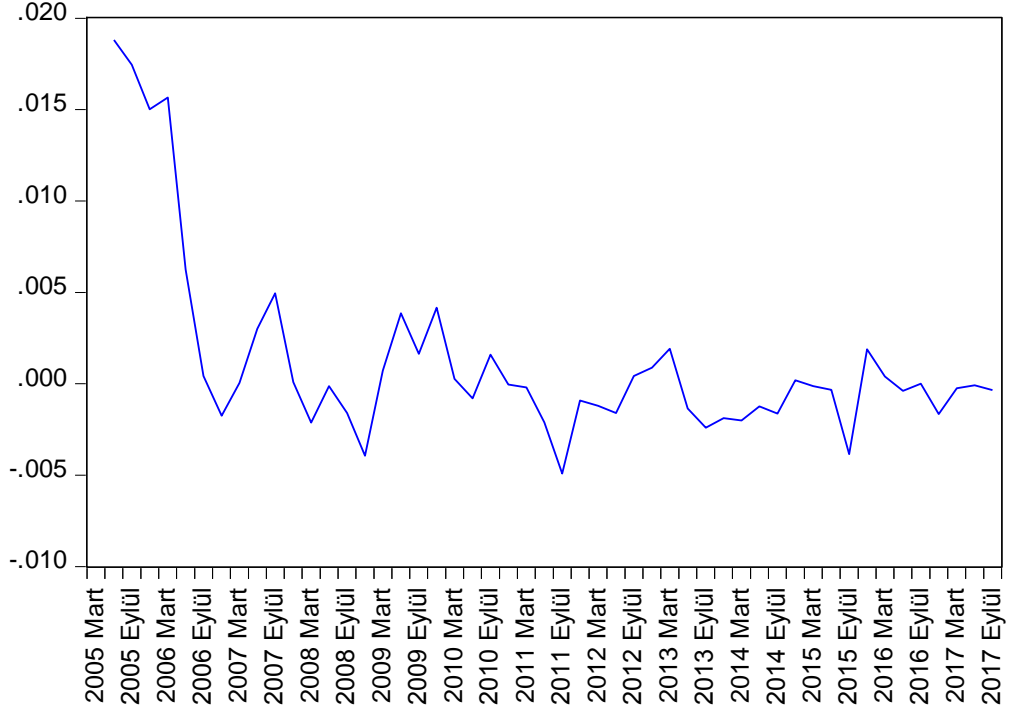
EKLER

Ek 1: Değişkenlere Ait Grafikler

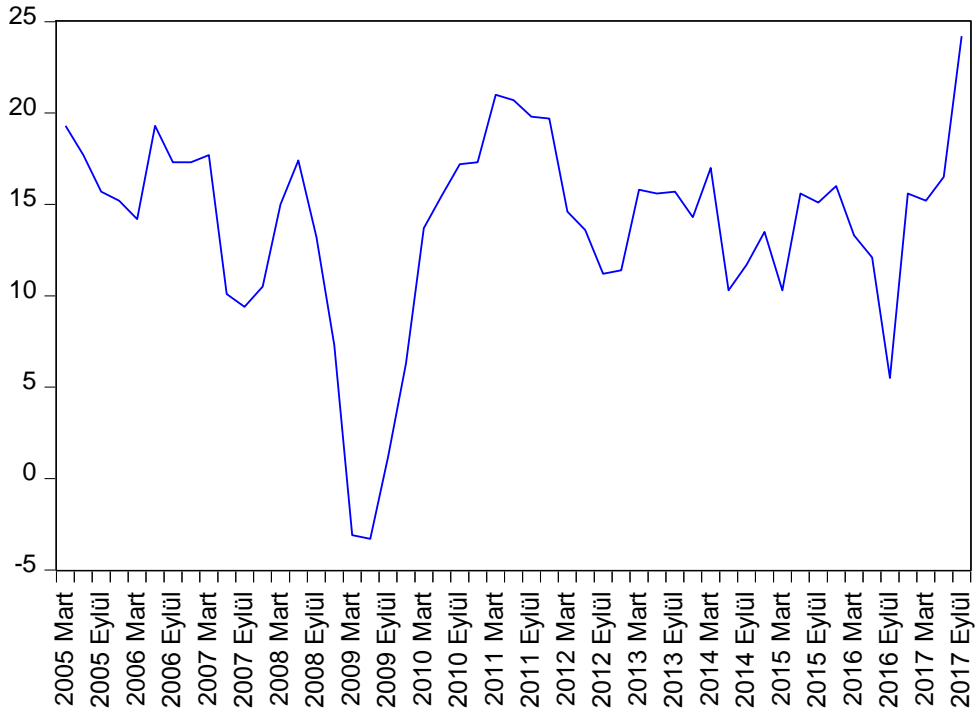
KKOran



KKORAN1



Ekonomik Büyüme



EB

