

**T.C.  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE’DE FİNANSALLAŞMANIN İPOTEKLİ KONUT  
KREDİLERİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL  
ÖRNEĞİ**

**AHMET SUVAR ASLAN**

**DOKTORA TEZİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI  
ŞEHİR PLANLAMA PROGRAMI**

**DANIŞMAN  
PROF. DR. İCLAL DİNÇER**

**İSTANBUL, 2018**

T.C.  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TÜRKİYE'DE FİNANSALLAŞMANIN İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ  
ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ**

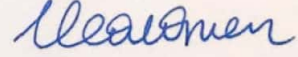
Ahmet Suvar ASLAN tarafından hazırlanan tez çalışması 14.12.2018 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Tez Danışmanı**

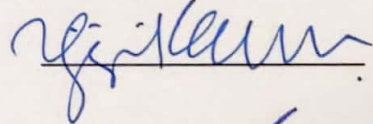
Prof. Dr. İclal DİNÇER  
Yıldız Teknik Üniversitesi

**Jüri Üyeleri**

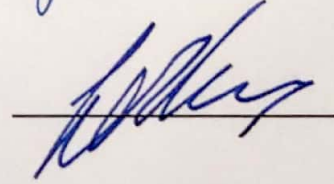
Prof. Dr. İclal DİNÇER  
Yıldız Teknik Üniversitesi

  
\_\_\_\_\_

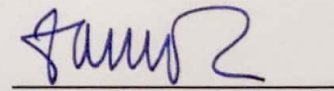
Prof. Dr. Yiğit EVREN  
Yıldız Teknik Üniversitesi

  
\_\_\_\_\_

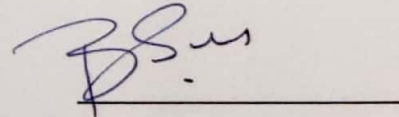
Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ KORTEN  
İstanbul Teknik Üniversitesi

  
\_\_\_\_\_

Prof. Dr. Zeynep ENLİL  
Yıldız Teknik Üniversitesi

  
\_\_\_\_\_

Prof. Dr. Besime ŞEN  
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

  
\_\_\_\_\_

Bu alışma, Yıldız Teknik Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü'nün 1042 numaralı projesi ile desteklenmiştir.

## ÖNSÖZ

---

Bu tezin öncelikli amacı, Türkiye’de konut sorunu yaşayan orta sınıfların bir çözüm yolu olarak gördükleri ipotekli konut kredilerinin bu problem için hangi oranda yanıtlar sunabildiğini ampirik olarak gözlemlenebilenin ötesine geçerek değerlendirilebilmiştir. Yüzeydekinin altında olan akışları, bağlantıları, ağları anlamaya çalışarak devlet eli ile konut sorununa çözüm olarak sunulan politikalara ilişkin eleştirel bir bakış oluşturmak olmuştur.

Bu tezin yazılmasında ilk günden itibaren eleştirileri ve zor anlarda inancımı kaybetmeme sağlamasıyla sevgili danışman hocam İclal Dinçer’e, süreç içinde yapıcı eleştiriler getirerek tezin niteliğini arttıran hocalarım sayın Yiğit Evren’e ve Ferhan Gezici’ye teşekkür ederim. Ayrıca, derinlemesine görüşmelerin deşifreyonunda yardımları için Nurgül Ok’a, eleştiri ve yorumları için Kemal Kıvanç Aköz’e ve elbette tüm süreç boyunca sabırla yanımda olan, eleştirileri ile çalışmanın niteliğini arttıran sevgili eşim Ebru Harman Aslan’a teşekkürler

Aralık, 2018

Ahmet Suvar ASLAN

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTIMA LİSTESİ .....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ .....	xii
ÖZET .....	xiii
ABSTRACT.....	xv
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1    Literatür Özeti.....	6
1.2    Tezin Amacı.....	8
1.3    Hipotez.....	9
BÖLÜM 2	
SOSYO-MEKÂNSAL YAKLAŞIMIN KURAMSAL ÇERÇEVESİ .....	11
2.1    Mekânın Üretimi.....	11
2.1.1    Mekânsal Çözüm ve Sermayenin Çevrimleri .....	16
2.1.1.1    Mekânsal Çözüm.....	17
2.1.1.2    Sermayenin Çevrimleri .....	21
2.2    Gayrimenkul .....	24
2.2.1    Neoklasik Yaklaşım .....	26
2.2.2    Politik Ekonomi Yaklaşımı.....	29
2.2.3    Kurumsal Yaklaşım .....	32
2.3    Bourdieu’de Alan ve Sermaye .....	34
2.3.1    Alan.....	34
2.3.2    Sermaye .....	37
2.3.2.1    Ekonomik Sermaye .....	39
2.3.2.2    Sosyal Sermaye .....	40
2.3.2.3    Kültürel Sermaye .....	41
2.4    Eleştirel Realizm.....	42
2.5    Sosyo-Mekansal Yaklaşımın Gereklilikleri.....	44

## BÖLÜM 3

FİNANSALLAŞMA.....	48
3.1 Gelişmiş Ülkelerde Finansallaşma.....	52
3.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Finansallaşma.....	56
3.2.1 Gelişmekte Olan Bir Ülke Olan Türkiye’de Finansallaşma .....	60
3.3 Konutun Finansallaşması.....	66
3.3.1 Konutu Kavramsallaştırmak .....	66
3.3.2 Mekanın Finansallaşması.....	73

## BÖLÜM 4

İPOTEKLİ KONUT AYGITININ ÇALIŞMA SİSTEMLERİ .....	79
4.1 İpotekli Konut Kredisi Sistemi .....	79
4.1.1 Birincil Piyasalar.....	81
4.1.2 İkincil Piyasalar .....	82
4.2 İpotekli Konut Kredisinde Dünya Örnekleri .....	85
4.2.1 Amerikan Birleşik Devletleri Örneği.....	86
4.2.1.1 1930’lara Kadar Olan Öncü Dönem .....	86
4.2.1.2 1930-1960 Arası Kurumsallaşma Dönemi.....	86
4.2.1.3 1970-1980 Arası Menkul Kıymetleştirme Dönemi .....	88
4.2.1.4 1990’lardan Günümüze Bilgisayar Sistemlerinin Aktif Olarak Kullanıldığı Otomasyon Dönemi.....	89
4.2.2 İngiltere Örneği.....	90
4.2.3 Hollanda Örneği.....	90
4.3 Türkiye İKK Piyasasının Özellikleri .....	91

## BÖLÜM 5

İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ SİSTEMİNE İSTANBUL’DAN BAKMAK .....	101
5.1 Çalışmanın Yöntemi ve Metodolojisi .....	103
5.1.1 Karma Yöntem.....	107
5.1.2 Niteliksel Görüşmelerin Oluşturulması .....	108
5.1.3 Hanehalkı Anketlerinin Oluşturulması .....	110
5.2 İKK Kullananların Sınıfsal ve Mekansal Ayrışması .....	113
5.2.1 İpotekli Kredi ve Gelir İlişkisi .....	113
5.2.2 Eğitim Seviyesi Gelir ve Mekansal Yer Seçiminde Etkili mi?.....	118
5.2.3 İKK Demografi İlişkisi .....	124
5.2.4 Banka İçin Hanenin Geliri Maaş Bordrosu Mudur?.....	124
5.2.5 Mekan Tercihi İle Çalışılan Sektör İlişkisi .....	127
5.2.6 Ekonomik ve Kültürel Sermayenin İKK Vasıtasıyla Mekansallaştırılması .....	134
5.3 İKK’lar BDDK Verilerindeki Kadar Sağlam mı? .....	148
5.3.1 Kredi Puanlama Sistemi.....	149
5.3.2 Faiz Oranının İKK’lar İçin Önemi.....	157
5.3.3 Hanehalkı Anketlerine Göre İKK Geri Ödemesinin Analizi.....	158
5.4 Sermayenin İkinci Çevrimi ve Mekanın Finansallaşmasında İstanbul... 166	

5.4.1	Türkiye’de İKK Temelli İkincil Piyasa Oluşması Mümkün müdür?	173
5.4.2	İKK Kullanımı Sonrası Mahallede Yaşanan Değişimler.....	175
5.4.3	Sermayenin İkinci Çevriminde İstanbul .....	177

## BÖLÜM 6

SONUÇ VE ÖNERİLER.....	180
------------------------	-----

KAYNAKLAR .....	194
-----------------	-----

### EK-A

HANEHALKI ANKETLERİ .....	202
---------------------------	-----

### EK-B

UZMANLARLA YAPILAN MÜLAKATLARDA SORULACAK OLAN SORULARÜREKLİ EĞİTİM MERKEZİ .....	206
--	-----

ÖZGEÇMİŞ .....	209
----------------	-----

## KISALTMA LİSTESİ

---

ARM	Ayarlanabilir Faizli İpotekli Konut Kredisi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BIS	Uluslararası Ödeme Bankası
EMF	Avrupa İpotekli Konut Kredileri Federasyonu
ER	Eleştirel Realizm
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HUD	Konut ve Şehir Geliştirme Departmanı
IFC	Uluslararası Finans Korparasyonu
İKK	İpotekli Konut Kredisi
LTI	Kullandırılan İpotekli Konut Kredisinin Hanenin Gelirine Oranı
LTV	Kullandırılan İpotekli Konut Kredisinin Gayrimenkulün Değerine Oranı
MBS	İpotekli Konut Kredisi Destekli Menkul Kıymetler
NFC	Finansal Olmayan Kurumlar
NHG	Ulusal İpotek Garantörü
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TİB	Türkiye Bankalar Birliği
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu



## ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 3. 1 İKK'ların Tüm Kredilere Oranı (BDDK verileri üzerinden oluşturulmuştur)64	
Şekil 3. 2 İKK'ların GSMH'ye Oranı (BDDK verileri üzerinden oluşturulmuştur)..... 64	
Şekil 3. 3 Kamu Borcunun GSMH'ye Oranı (Hazine ve Maliye bakanlığı verileri üzerinden oluşturulmuştur) .....	65
Şekil 3. 4 Özel Sektör Dış Borcunun GSMH'ye Oranı (Hazine ve Maliye bakanlığı verileri üzerinden oluşturulmuştur).....	65
Şekil 4. 1 Konut Kredisi Ortalama Faiz Oranları 2007-2018 (TCMB verileri kullanılarak hazırlanmıştır) .....	95
Şekil 4. 2 Türkiye ve İstanbul'da Kullanılan İKK Sayıları (TUİK verileri kullanılarak hazırlanmıştır) .....	95
Şekil 4. 3 2005-2017 Yılları Arasında Biriken Toplam İKK Borcu (avro) (EMF verileri kullanılarak hazırlanmıştır) .....	96
Şekil 4. 4 2005-2016 Yılları Arasında Hanehalkı Borcunun GSMH'ye Oranı (BIS verileri kullanılarak hazırlanmıştır).....	97
Şekil 4. 5 Hanehalkı Borçluluğunun GSMH'ye Oranı (BIS verileri kullanılarak hazırlanmıştır) .....	98
Şekil 4. 6 Ev Sahipliği Oranı (Eurostat ve ABD Nüfus Sayım Bürosu verileri kullanılarak hazırlanmıştır) .....	98
Şekil 5. 1 Açıklayıcı Yöntem Deseni Kaynak: [115] .....	107
Şekil 5. 2 İKK Kullanılan Yapı Sayısının Ruhsatlı Yapıya Oranı (TUİK verileri kullanarak yapılmıştır) .....	112
Şekil 5. 3 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirleri (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	117
Şekil 5. 4 İKK Kullanan Hanelerin Eğitime Göre Gelirlerinin Asgari Ücrete Oranı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır).....	119
Şekil 5. 5 İKK Kullanılan İlçeye Göre Eğitim Durumunun Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır).....	120
Şekil 5. 6 İKK Kullanan Hanelerin Eğitim Durumu Liseye Kadar Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır). 121	
Şekil 5. 7 İKK Kullanan Hanelerin Eğitim Durumu Üniversite Mezunu Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	122
Şekil 5. 8 İKK Kullanan Hanelerin Eğitim Durumu Yüksek Lisans veya Doktora Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	123
Şekil 5. 9 İKK Kullanan Kişilerin Yaş Dağılımları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	124

Şekil 5. 10	Sektöre Göre İKK Kullananların Oransal Dağılımı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	126
Şekil 5. 11	İKK Kullananların Sektöre Göre Aylık Gelirleri (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	126
Şekil 5. 12	İKK Kullananlardan Kamu Sektöründe Çalışanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	129
Şekil 5. 13	İKK Kullananlardan Özel Sektörde Çalışanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	130
Şekil 5. 14	İKK Kullananlardan Emekli Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	131
Şekil 5. 15	İKK Kullananlardan İşletme Sahibi Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	132
Şekil 5. 16	İKK Kullananlardan Sadece Yan Gelir Beyan Edenlerin Çalışanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır).....	133
Şekil 5. 17	İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 1000\$'a Kadar Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	136
Şekil 5. 18	İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 1001\$-2500\$ Arasında Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır).....	137
Şekil 5. 19	İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 2501\$-5000\$ Arasında Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır).....	138
Şekil 5. 20	İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 5001\$ ve Üzerinde Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	139
Şekil 5. 21	İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Çalıştıkları Sektörler (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	140
Şekil 5. 22	İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Lokasyon katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	141
Şekil 5. 23	İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Eğitim Seviyeleri (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	142
Şekil 5. 24	İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Eğitim Seviyelerinin Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır).....	143
Şekil 5. 25	İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Yaş Grupları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	143
Şekil 5. 26	İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Yaş Gruplarının Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır) .....	144
Şekil 5. 27	İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayan Hanelerin Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır) .....	160
Şekil 5. 28	İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayanların Sorunla Baş Etme Yolları (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır) .....	161
Şekil 5. 29	İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayan Hanelerin Konut Alma Amacı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır) .....	161
Şekil 5. 30	Oturma Amacı İle Konut Alıp İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayanların Eğitim ve Çalışılan Sektör Karşılaştırması (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır) .....	162

Şekil 5. 31 Yatırım Amacı İle Konut Alıp İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayanların Eğitim ve Çalışılan Sektör Karşılaştırması (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır) .....	162
Şekil 5. 32 Satın Alınan Konutun Kimden Alındığı ve Konut İçin Mobilya Harcamasının Yapılıp Yapılmadığı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır).....	164
Şekil 5. 33 İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayan Hanelerin Satın Aldığı Konutu Kimden Aldığı ve Konut İçin Mobilya Harcamasının Yapılıp Yapılmadığının Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır).....	164
Şekil 5. 34 İKK Kullanımı ile İlçe Nüfus (Tez kapsamında TUİK'ten alınan veriler kullanılarak yapılmıştır).....	170
Şekil 5. 35 İstanbul'da Kullanılan İKK Sayısı (TUİK'ten alınan veriler kullanılarak yapılmıştır).....	171
Şekil 5. 36 İstanbul'da Her Bin Kişiye Düşen İKK Kullanım Oran 2013-2016 Karşılaştırması (TUİK verileri kullanılarak yapılmıştır) .....	172
Şekil 5. 37 Türkiye'de Hanehalklarının Toplam İKK Borcu (Milyon Avro) (EMF HYPOSTAT 2018 verileri kullanılarak yapılmıştır) .....	173

## ÇİZELGE LİSTESİ

---

	Sayfa
Çizelge 4. 1 İKK Sistemindeki Örneklerin Karşılaştırılması ([107], [108], [109], [110],[111], [112], [113] Verileri Kullanılarak Oluşturulmuştur).....	99
Çizelge 5. 1 2017 Yılında Gerçekleşen Konut Sayılarının Türkiye ve İstanbul Karşılaştırması (TUIK Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır).....	102
Çizelge 5. 2 Görüşme Gerçekleştirilen Kişilerle İlgili Çalışmada Kullanılan Kodlar..	110
Çizelge 5. 3 İlçelere Göre Hanehalkı Geliri Ortalaması ve Kullanılan İKK Sayısı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır).....	115
Çizelge 5. 4 Seçilmiş Sektörlerin Toplam Krediler İçindeki Payı İlçelere Göre (BDDK verisi kullanılarak yapılmıştır).....	149
Çizelge 5. 4 Hanehalkı Anketlerine Katılanların Mahalleleri İle İlgili Düşünceleri....	177

# TÜRKİYE’DE FİNANSALLAŞMANIN İPOTEKLI KONUT KREDİLERİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ahmet Suvar ASLAN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı  
Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. İclal DİNÇER

Konut sosyal, ekonomik ve politik etkileri olan önemli bir fenomendir. Tarihsel olarak inşaat sektörünün yönünü belirlediği gibi finans kurumlarının hem inşaat firmalarına hem son kullanıcılara verdikleri krediler sebebiyle finans alanı için buluşçuluğun tetikleyicisidir. Bu tez konut fenomenini ipotekli konut kredilerinin finansallaşmaya etkisi bağlamında değerlendirmektedir. Gelişmiş ülkeler başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde de mekanın finansallaşması süreci gerçekleşmektedir. Gelişmiş ülkelerin aksine Türkiye ipotekli konut kredi sistemine oldukça geç bir tarih olarak kabul edebileceğimiz 2007 yılında geçmiştir. 2007 yılı aynı zamanda ipotekli konut kredilerine bağlı gelişen küresel finansal krizin başladığı yıldır. Türkiye’nin ipotekli konut kredisi sistemine geç girmiş olması, sisteme giriş için talep edilen yüksek kredi puanlaması ve yüksek giriş sermayesi talebi (Loan to Value) istemesi ve eşik altı kredilere izin vermeyen yapıya sahip olması nedeni ile küresel finansal krizden görece az etkilenmiş ülkelerden biridir. Lakin, Türkiye 2007’den bugüne artan bir miktarda ipotekli konut kredisi borcu biriktirmektedir. Türkiye ipotekli konut kredisi piyasasına geç giren bir ülke olmasına rağmen, mevcut toplam ipotek borçları 2018 yılına kadar 49.127,26 milyon dolara ulaşmıştır. Gelişmekte olan ülkelerdeki ipotekli konut kredisi borç miktarları ve menkul kıymetleştirmelerin gelişmiş ülkelere göre sınırlı olduğunu söylemek hatalı olmayacaktır. Bu bağlamda Türkiye’de henüz ipotekli konut kredileri üzerinden hayata geçmiş olan bir menkul kıymetleştirme sisteminin olmadığı da belirtilmelidir. Buna karşın, konut sektörünün likitleştirilmesi çabası olarak kabul edebileceğimiz gayrimenkul sertifika

sitemi isimli bir pilot uygulama Mart 2017’de başlamıştır. Bu çalışma, ipotekli konut kredilerinin Türkiye’deki ulusal konut arzını hangi ölçüde etkilediğini ve buna bağlı gerçekleşen eşitsiz coğrafi gelişmenin boyutlarına ilişkin bir çerçeve sunarak finansallaşmanın gelişmekte olan ülkelerdeki yapısına dair katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. Çalışmada karma analiz yöntemi uygulanmıştır. Buna göre veriler birbirini besleyen üç farklı aşamada toplanmıştır. İlk adımda, biri ülkenin en büyük ipotekli konut kredisi kullandıran bankalarından biri olmak üzere kurumlardan nicel veriler toplanmış, daha sonra bu verilerin analizi üzerinden nitel verilerin toplanabilmesi için derinlemesine mülakatlar yapılmış ve son olarak bu iki veri setinin analizi ile İstanbul örnekleminde hanehalkı anketleri gerçekleştirilmiştir. Tez ilk aşamada sorunu ortaya koyup sonra uygulanan metodolojiyi anlatmaktadır. Daha sonra ise kent mekanında ipotekli konut kredilerini odağa alarak finansallaşma kavramı hakkında bir tartışma sunulmaktadır. Bu tez kapsamında yapılan literatür incelemesi Türkiye’nin yaşadığı finansallaşma deneyiminde konutun hangi yönlerden etkilendiğini tespit edebilmek için analitik bir temel sağlamayı amaçlamıştır. Gelişmiş ülkelerdeki ipotekli konut kredisi sistemi örneklerini inceleyerek bu sistemin çalışma prensipleriyle henüz 2007 yılında bu yapıya geçmiş olan Türkiye arasındaki benzerlikler ve farklılıklara ilişkin bir çerçeve sunulması hedeflenmektedir. Saha çalışması aşamasında Türkiye’nin finansal başkenti olarak adlandırılan İstanbul örneği incelenmiş ve değerlendirme bunun üzerinden yapılmıştır. Sonuç olarak devlet, finans ve gayrimenkul alanı temsilcileri tarafından konuta erişilebilirliği arttırdığı iddiası ile pazarlanan ipotekli konut kredilerinin ulusal konut arzında alternatifsizliğe yol açtığı görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** İpotekli konut kredileri, konut politikası, finansallaşma, gelişmekte olan ülkeler

## ABSTRACT

---

# EVALUATION OF FINANCIALIZATION PROCESS IN TURKEY THROUGH MORTGAGE LOANS: THE CASE OF ISTANBUL

Ahmet Suvar ASLAN

Department of City and Regional Planning

Ph.D. Thesis

Adviser: Prof. Dr. İclal DİNÇER

Housing is an important phenomenon with social, economic and political effects. As housing historically dominates the construction sector, it is also a driving force for the field of finance because of the loans that financial institutions give to both the construction companies and the end users. This thesis discusses the housing phenomenon in the context of the impact of mortgage loans on financialization. The process of financialization of space is notably taking place in developed countries, but also in emerging countries too. Unlike developed countries, Turkey has adopted in the mortgage system in 2007, which can be regarded as quite a late date. The year 2007 also marks the beginning of the global financial crisis due to the mortgage. Turkey is one of the least affected countries by the global financial crisis due to being included late in the mortgage system, claiming high credit scoring points and high LTV ratio and having a structure that does not allow subprime lenders. However, the accumulated mortgage debt has been increasing at a significant rate since 2007. Even though Turkey is a late adopter, the current accumulated mortgage debt has reached 49.127,26 million dollars by 2018. It would not be wrong to say that mortgage debt amounts and securitizations in emerging countries are limited with respect to the developed countries. In this context, we must say that there is not yet a securitization system in force in Turkey. Nevertheless, the real estate certification system, which we can consider as an effort of liquidating the space, started in March 2017 as a pilot scheme. This study contributes the literature on the financialization of space in emerging countries by presenting to

what extent the introduction of the mortgage system has affected the housing supply in Turkey and the dimensions of uneven geographical development has occurred accordingly. A mixed analysis method was used in this study. The data were collected in three different stages feeding each other. In the first step, quantitative data were collected from institutions, one of which was the largest mortgage lender in the country; then through analysis of these data, in-depth interviews were conducted for collecting the qualitative data, and finally with the analysis of these two data sets, household surveys were conducted in the case of Istanbul. This thesis reveals the problem at the first stage and then describes the methodology applied. Later, a short discussion on the concept of financialization is presented by taking the mortgage system as a focus in the urban space. The literature review aims to provide an analytical basis for determining in what aspects the housing sector has influenced in the experience of financialization in Turkey. Examining the mortgage system cases in developed countries, it is aimed to provide a framework concerning the similarities and differences between the operating principles of this system in developed countries and in Turkey, which is just included the system in 2007. In the stage of field work, the experience of financialization is examined in the case of İstanbul, called the financial capital of Turkey. As a result, it has seen that mortgage loans, which marketed by the state, finance and real estate field representatives with the claim that they have increased accessibility to housing, lead to lack of alternative in the supply of national housing.

**Keywords:** mortgage loans, housing policy, financialization, emerging countries



## BÖLÜM 1

---

### GİRİŞ

Konut sosyal ve politik roller üstlenmektedir ve bunun da ötesinde konut, uzun zamandan beri özellikle gelişmiş ekonomiler için kritik öneme sahip bir sektördür. Tarihsel bağlamda konutun ekonomik öneminin üç farklı ve birbiri ile ilişkili yüzü vardır. Bunlar; inşaat, emlak ve ipotekli konut kredileri (İKK) dolayısıyla finans sektörüdür [1]. Bu tez çalışması, Bretton Woods sisteminin çökmesi ve yükselen neoliberal politikalar neticesinde yeniden şekillenen konut politikalarının önemli bir parçası olan İKK'ları tartışmaktadır. Değişen konut politikaları ile konut sorununda ev sahipliğine artan vurgu, barınma probleminin çözümü için İKK'lar neredeyse tek seçenek haline gelmiştir. Dolayısıyla, tez çalışması konutun değişim değeri ile ilgilenen bir yapıya sahiptir. Etkinliği artarak devam eden neoliberal politikalar ile finansallaşma süreci beraber ilerlemektedir. Konut sahipliği için kullanılan krediler, finansallaşma sürecini hızlandırmaktadır. Bu tez çalışması da konut sorununun bu özelleşmiş bölümünü, Türkiye'de İstanbul üzerinden analiz edecektir. Bunu gerçekleştirebilmek için karma yöntem izlenerek sadece nicel veya nitel verinin ötesine geçerek farklı veri türlerini beraber değerlendirecektir. Böylece, daha kapsamlı bir analiz yapılması hedeflenmektedir.

Gündelik yaşamın yeniden üretilmesinde konut ön koşuldur. Yeniden üretilen gündelik yaşam yalnızca ev içi alanın değil toplumsal alanın yeniden üretiminin büyük oranda gerçekleştiği yerdir. Konutun denetim altında olması, onu kontrol edene konutun kullanıcılarını kontrol etme gücü de vermektedir. Bireylerin nerede ve nasıl yaşadığı, devlet erki ile olan ilişkisini şekillendirme gücüne sahiptir ve bu aynı zamanda yeni toplumsal hareketler için bir olanak sağlayabilmektedir [2]. Konut, toplumsal yeniden üretim konusunun merkezinde yer alır ve Konutun toplumsal yeniden üretimi için hayati

önemi olan zorunluluğu, büyük ölçüde değişim değerinin aksine, konut hakkı söyleminin gücünü ve devamlılığını açıklamaya yardımcı olur [3].

Konut kullanım ve değişim değerine sahiptir. Kullanım değeri açısından konut barınma olanağı tanımakta, gündelik ve biyolojik yeniden üretim mekanı sunmaktadır. Değişim değeri ise konutun piyasada belirlenen tutar olarak tanımlanabilir. Günümüz dünyasında bir konutun kullanım değerine sahip olabilmemizin yolları arasında ya onu kiralamak ya da satın almamız gelmektedir [4].

Konutun politik olduğuna vurgu yapmak, konut alanı için yapılan mücadelenin farklı eyleyenler arasında iktidar, kaynak ve kurumlar üzerindeki çatışmaların olduğunu söylemek demektir. Konut sadece değişim değerini önceleyen spekülasyonun ilgi alanında veya kullanım değerinden faydalanmak isteyen dar gelirli hanelerin odağında değildir. Bunlarla beraber konut iktidar alanının şekillendiği, sınıflar, kurumlar ve devlet erkinin mücadelesine sahne olan bir alandır. Dolayısıyla konut politiktir ve konut sisteminin evriminde farklı eyleyenlerin mücadelesi sonucunda şekillenmektedir. İktidar alanını elinde bulunduran eyleyenler (elbette devlet erki bu alanın ana oyuncusudur), alanı kendi çıkarları doğrultusunda, ekonomik çıkarları ve politik projelerine göre şekillendirmek istemektedirler. Buna karşın alanın tek eyleyeni iktidar alanı sahipleri değildir ve bu örgütlenilebildiği kadarı ile karşı mücadeleyi oluşturabilme potansiyeline sahiptir. Geniş bir perspektiften bakıldığında konut alanındaki kriz, sınıf toplumunun eşitsizliklerinden ve uzlaşmazlıklarından kaynaklanmaktadır. Konut, kaçınılmaz olarak kapitalist toplumdaki güç, eşitsizlik ve adalet ile ilgili konuları gündeme getirmektedir [2].

Tüm bu özellikleri ile konut tartışılmaz bir fenomendir. Ve bu fenomenin bugünkü şekli ile algılanışında konut politikasında yaşanan değişim önemlidir. Bu değişim, finansal hizmetlerin deregülasyonunun olduğu, 1970'lerin sonlarına doğru Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ve İngiltere'de başlatılan, neoliberal bir çerçevede devlet desteğinden uzak ve bireysel sorumluluğa dayalı ideolojik bir değişimin bir parçasıydı [5], [6]. Bu politika dizisi, konut üretiminde devletin sorumluluğunu azaltmayı veya tamamen ortadan kaldırmayı düşünen ülkelerde benimsendi. “Konut kapitalizmi varyeteleri” ulusal ekonomik sistemler ve uluslararası politik ekonomi içindeki istikrar ve düzen için önemlidir [7].

Ev sahipliğini arttırma hedefi Thatcher'ın siyasi gündeminin temel bir unsuru olmuş ve bunu gerçekleştirebilmek için devlete ait sosyal konutları sübvansiyonlarla kiracılarına satma politikasında billurlaşmıştır. Bu politika neoliberal reformların konut politikalarını nasıl değiştirdiğini açıkça göstermiştir. Thatcher, sosyal belediye konut rejimini mümkün olduğunca yıkmayı, sosyal konutlarının gelecekteki devamını ve genişlemesini önlemeyi ve orta ve üst sınıfların geleneksel düzeninin ötesinde toplumda bireysel ev sahipliği için ideoloji ve mekanizmaları hayata geçirmeyi amaçlamıştır [8].

Kötü altyapı şartları altında barınma problemi yaşayan gecekondü sahiplerinin konut sorununa çözüm önerisi olarak özel finans ve hane halkı borcunun getirilmesi önerisi, Anglo-Amerikan kapitalizm modelini karakterize etmektedir. Bu model, ev sahibi olmaya yapılan vurgu, ev sahibi olabilmek için İKK kullanılması ve bunun sonucu olarak konutun finansallaşması ile hayat bulmaktadır. Daha önceden kredi pazarına erişimi kısıtlı olan dar gelirli hanelerin İKK kullanmaya teşvik için politikalar geliştirilmektedir. Bu durum konut politikasını değiştirmekte, finansal serbestleşmeyi ve finansal içerilmeyi arttırmaktadır [8].

Geride bıraktığımız 20. yüzyıl süresince ipotekli konut kredileri sürekli olarak bir artış göstermiştir. Jordà, Schularick ve Taylor'ın [9] ABD, Kanada, Avustralya, Japonya ve 13 Avrupa ülkesi üzerinden yaptığı çalışmaya göre; bu ülkelerde 20. yüzyıl boyunca İKK'ların bankaların toplam kredi portföylerine oranı %30'dan %60 yükselmiştir. Yine aynı çalışmaya göre 1870'ten 2010'a kadar ise İKK'ların GSMH'ye oranı %1'in altından %7'ye yükselmiştir.

İKK piyasası gelişmiş ülkeler açısından vaktiyle konut üretimini kolaylaştırmanın bir yoluken, kendi başına kâr amaçlı bir araç haline gelmiştir. Son elli yılda İKK'lar; yerel krediler, tasarruflar ve hesap cüzdanı hesaplarının hakim olduğu bir sektörden, küresel kurumsal bankacılık ve menkul kıymetleştirme'nin hakim olduğu bir sektöre dönüştü. İKK piyasaları likit olmayan yapıları likit varlıklara dönüştürmenin bir yolu haline gelmiştir. Evler elektronik ticaret hızında satın alınabilir ve satılabilir ve binlerce dilim halinde bölünebilir. [2].

Konut bir finansallaşma sürecinden geçmektedir. Finansallaşma, para ve finansal araçların hizmeti ve değişimi yoluyla kar biriktiren aktörlerin ve firmaların artan gücünü ve önemini tanımlayan genel bir terimdir. Yöneticiler, bankacılar ve kira geliri sağlayan kişiler, alım satım, finansman, sahip olma ve spekülasyon yoluyla gayrimenkulden kar

elde ederler. Bu pazardaki eyleyenler genellikle, birbirinden uzak, elektronik bir alanda işlemler yapılmaktadır. Böylece, en önemli özelliklerinin başında mekana sabitlenmiş olması yatan konut için onu görmeye bile gerek kalmadan sermaye birikim sürecine katılması sağlanabilmektedir. Finansallaşmış küresel ekonomide gayrimenkul, sanayi sermayesi ile öne çıkan yeni bir ilişkiye sahip olmuştur. Konut ve kentsel gelişim bugün ikincil olgular değildir. Daha ziyade, çağdaş küresel kapitalizmi yönlendiren ana süreçlerden bazıları haline gelmiştir. Politik sistemin yeniden üretilmesi için konut giderek daha önemli bir alan olmuştur [2].

Aalbers [10] konut sahipliğinin finansallaşmaya başlaması ile konut alanında oluşan risklerin finansal piyasalar için de risk taşıdığını ve aynı zamanda finansal sistemdeki risklerin konut alanını da etkileyeceğini söyler. Bu durum hanehalklarının konutlarına olan yaklaşımını değiştirmekte ve onun kullanım değeri yerine değişim değerini öne çıkaran bir bakış açısına sahip olmalarını sağlamaktadır.

Bir konutun bedelinin İKK ile ödenmesini Harvey [4] tuhaf bir işlem diye adlandırmaktadır. Harvey'in, "On Yedi Çelişki ve Kapitalizmin Sonu" isimli eserindeki hesabı Türkiye'nin şartlarına göre ve İstanbul'a uyarlarsak; 500.000 liralık bir İKK (Türkiye'de LTV oranı %80 olduğu için evin değeri 625.000 lira olmaktadır) on yıl boyunca aylık 0,99 faizle toplamda finans kurumuna 856.669 lira para ödenir, böylece kredi çeken kişi 500.000 liralık bir birikim yapabilmek için fazladan 356.669 lira ödeyecektir. Harvey, finans kurumuna fazladan ödenen miktarı evin kullanım değeri için ödenen kira gibi düşünmemiz gerektiğini söyler. 10 yıllık sürenin sonunda ise ev gerçekten bir tasarruf aracına dönüşmekte ve değişim değeri üzerinden bir sermaye biriktirme aracı olmaktadır.

Harvey [4] İKK ile sermaye biriktirme yolunun her zaman için gül bahçesi olmadığını, konutun değişim değeri sabit seyretmeyeceğini belirterek vurgular. Bir konutun değişim değeri, sosyal olaylardan, sistemik krizlerden etkilenmektedir. Kredinin bittiği tarihte konutun değeri ilk alınan günden de ucuz olabilir, nihayetinde serbest piyasada alınıp satılan bir metadan bahsedilmektedir. Ayrıca, konutun değeri, çevresindeki yapıların değişimi ile de etkilenir. Çevredeki konutların eskimeleri, bakımlarının yapılmaması, semtte, mahallede artan suç oranları, mahalleye taşınan "düşük kaliteli" insanlar bu değeri aşağı yönlü etkilemektedir. Elbette bu durumun tersi de gerçekleşebilir. Konuta hiç yatırım yapılmaya bile çevresel şartların değişmesi ile (örneğin mutenelaşma) evin değeri artacaktır.

Deregülasyon, finansallaşma ve küreselleşmenin bu birbirine karışan süreçlerinin bir arada olması, konutun bir meta olarak daha önce hiç olmadığı kadar büyük bir işlev görmesi anlamına geliyordu. 2007 yılında ABD’de başlayan küresel finansal krizin merkezinde yatan budur [2].

Aalbers ve Christophers [3] batı ekonomilerinin yüksek ve artma eğilimindeki konut piyasasına bağımlı hale geldiğini ve sistemde oluşacak bir problem ile mücadele etmenin zor olduğunu söyler. Konut piyasasının önemli eyleyicilerinin fiyatların yüksek kalabilmesi için devlet erkine baskı yapması bu durumun bir sonucudur. Kemer sıkma politikalarının uygulandığı dönemlerde dahi konut sektörü ekonomik büyümenin önemli bir aracı olarak görülmektedir. Bu yazarlara göre, batı ülkelerinde bazı durumlarda baskın olan görüş: insanlar ev fiyatlarının tekrar yükseldiğine inanırsa, daha fazla harcama yapmaya başlayacak ve böylece ekonomiyi canlandıracaklarına olan inançtır.

Bir ev sahibi olmak bazılarına ekonomik güvenlik sağlamıştır. Zenginler için çalışma yıllarında ipotekli konut kredisini ödemek, yaşlılık için bir tasarruf biçimidir. Ancak, çok sayıda işçi ve orta sınıf hane halkı için, uygun konutlar elde etmenin tek uygun yolu olarak ev sahipliğini taahhüt etmek baskıcıdır. İpotek ödemelerinin sabit yükü, gelirlerini konutlara istediklerinden çok daha fazla harcamalarına, fazla mesai yapmaya veya ek iş almaya zorlamalarına neden olan ekonomik bir zorluktur [2].

Ev sahipliğinin ekonomik yükünün politik sonuçları vardır. Iris Marion Young, “Bir rüya evi hedefinin, çalışanları çalıştırmaya ve işçilerin çalışmaya devam etmesine, iş kaybından korkmasına, fazla mesai yapmasına yol açmaktadır. Tüketici odaklı sivil özelleştirme arzusu, politik sessizlik üretme eğilimindedir ” görüşünü öne sürmektedir [2].

Katmanlı bir yapıya sahip olan konut sorunu politiktir ve tüm toplumsal katmanları ilgilendirmektedir. Konut gündelik yaşamın yeniden üretirken bu üretimin nasıl olması gerektiği üzerine farklı sınıfsal yapıların kendi politikaları bulunmaktadır. Günümüzde iktidar alanı temsilcilerinin konut sorununda öne çıkardığı politika konut sahipliğine artan vurgu ve bu sahipliği ipotekli konut kredileri üzerinden gerçekleştirebilmek üzerinde ilerlemektedir. Bu yaklaşım finansallaşma süreci ile beraber hız kazanmıştır. Bu tez çalışması, konut sorununda mekanın finansallaşmasının en önemli paçası olan ipotekli konut kredilerini odağa almaktadır. Dolayısıyla, çalışma konutun değişim değeri üzerinden ilerlemekte ve incelenen literatürde bu yaklaşım baskın gelmektedir. Sorunun

ortaya konulmasında ve çalışma metodolojisinin belirlenmesinde konutun finans alanı ile ilişkisi hayati öneme sahip olmuştur. İpotekli konut kredisi sisteminin detaylı inceleyebilmek için karma yöntem kullanılarak farklı eyleyenlerin konumlanışları araştırılacaktır.

## 1.1 Literatür Özeti

Bu tez çalışması, aşağıdaki kuramsal temelleri kendisine yol gösteren olarak belirlemiştir: Finansallaşma son yıllarda farklı alanlardan bilim insanları tarafından ilgi görmesinin yanında 2007’de başlayan küresel finansal kriz ile bu ilgi artmış ve plancılar ile coğrafyacıların da gündemine girmiştir. Kavram ile ilgili yaklaşım farklılıkları bulunmasına karşın üretim ve dolaşım arasındaki dengenin değişimi ile finansallaşmayı ilişkilendirmeleri ortak paydalarıdır [11].

Sweezy’ye [12] göre, finansallaşma, on dokuzuncu yüzyılın sonunda başlayan kapitalist birikimin modelinin dönüşmesi sebebiyle gerçekleşmektedir. Brenner [13], üretimin durgunlaşması esnasında sermayenin finansal işlemlerin üretim alanında yaşanan kar sorununa bir yanıt olduğunu belirtmektedir. Arrighi [14] ise finansallaşma tartışmasına daha geniş bir zaman aralığı üzerinden bakarak yüzyıllara yayılan bir döngü üzerinden kapitalist sistemin periyodik dönüşümünde sonbaharı temsil ettiğini söyler. Orhangazi [15] finansallaşmayı 1970’lerde yaşanan krizin sonrasında karlılıkların azalması sonrasında finansal olmayan şirketlerin finansal işlemlere başlaması olarak tanımlamaktadır. Konutun finansallaşması ile ilgili de genişlemekte olan bir literatürden söz etmemiz mümkündür. Aalbers [16] ve [17] ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi yoluyla oluşan finansallaşmayı tartışmaktadır. Fields [18] New York ve Berlin karşılaştırması ile kiralık konutlar üzerinden finansallaşma tartışması yürütmektedir. Aalbers ve Christophers [3], finansallaşmayı konutun politik ekonomisi bağlamında değerlendirmiş, Dymski [19] eşik altı krediler ile finansallaşma arasındaki tartışmayı sürdürmüştür. Çelik ve Karaçimen [20] gelişmekte olan ülkelerden Türkiye özelinde inşaat sektörünün finansallaşması üzerine yazmışlardır. Konut bağlamında yapılan tartışmalara Pereira [21] Brezilya konteksinde, Rolnik [22] gelişmekte olan ülkeler üzerinden katkı sunmuştur.

Lapavitsas [11] finansallaşma sürecini bireylerin gelirlerinin ve varlıklarının da finansallaşması üzerinden anlatmaktadır. Bireylerin finansal mülklerinin artışı, konutların finansal mülk olarak en değerli varlıkları haline gelmesi bu sürecin kaçınılmazıdır. Diğer

yandan, konutun finansallaşması çalışanların gelir gider dengesi açısından sorunlara sebep olmuştur. İpotekli konut kredisi kullananların yaşadığı gelir gider dengesizliğine ilişkin, Rolnik [22] konut fiyatlarının yükselmeye devam ettiği sürece, fiyat artışlarının konut maliyetleri ile gelirler arasındaki tutarsızlıktan daha fazla olacağı beklentisi olacağını vurgulamakta ve bu alanın en güçsüz oyuncusu olan kredi kullananlar dahil tüm oyuncuların memnun olduğu bir durum olduğunu belirtmektedir. Lapavitsas [11] [23] konutun balon karakteristiğini anlatırken, ipotekli konut kredilerinin hane halkları için sabit gider oluşturduğunu ve bunun da haneyi konut piyasasının dalgalanmalarına da açık bıraktığını yazar. Fiyatlardaki yükselişler süresiz olarak devam edemez. Bu ise ipotekli konut kredileri ile büyüyen finansallaşmanın balon karakteristiğini gösterdiğini vurgular. 2007 krizinde yaşanan durum da bundan ibaret olmuştur. Konut sektörü üzerinden oluşan balona ilişki olarak Rolnik [22] konut üretimi/talebi patlaması sürecinde, hane halkının net finansal zenginlikleri artmakta ve tüketimin artmasına neden olmaktadır; bir balon patladığında ise işlem tersine döner ve tüketim sınırlandığını belirtmektedir.

Finansallaşma sadece finans alanı ile belirlenen bir birikim rejimi değildir. Aynı zamanda sermaye çevrim süreci ile de bağlantılıdır. Sanayi üreticilerinin ihtiyaçlarına göre şekillenen kentsel büyümenin değişerek finans sermayesinin üretim süreci dahil olmak üzere belirlediği bir yapıya doğru evrildiğini söyleyen Harvey [24] sermaye çevrimlerini sermayenin bir sektörden diğerine akış olarak tanımlamaktadır. Finansal kuruluşlar için yapıyı çevre, sermayeyi düşük karlılık oranlarından potansiyel olarak daha yüksek kazançlara yönlendirerek parayı yatırım yapılan ve yapılmayan bir varlık olarak görmektedir. Sermaye çevrimi, birincil çevrimden (üretim, imalat, sanayi sektörü) ikincil çevrime doğru olan akışı tanımlar. İkincil çevrim, üretim ve tüketim için inşa edilen çevreyi içermektedir. İpotekli konut kredilerinin konusu olan konutlar sermayenin ikinci çevrimine dahildirler. Sermayenin üçüncü çevrimi ise, teknoloji, bilim, çalışanların koşulları, sağlık ve eğitim alanlarında yatırım olarak tanımlanan sosyal altyapıyı kapsamaktadır. Genel olarak birincil çevrimden ikincil çevrime geçiş, birincil çevrimde bir sermaye fazlası olduğunda ve aşırı birikimin belirtileri ortaya çıktığında gerçekleşir. Sermayenin bir çevrimden diğerine aktarılması süreci kapitalist sistemin krize girmesini önlemeye yönelik bir stratejidir, ancak kapitalizmin içsel çelişkileri nedeniyle, ikincil çevrime yapılan yatırım krizi ortadan kaldırmaz sadece ertelemeye yaramaktadır. Ayrıca, yapıyı çevreye yapılan yatırımlar genellikle uzun vadeli yatırımlar olduğu için, aşırı

birikim yapmaya da neden olmaktadır. Sistemin krizini çözmek için uygulanan mekânsal çözüm/sabit stratejileri kapitalist sistemin çelişkilerini daha geniş bir coğrafyaya hem fiziki hem ekonomik olarak yaymaktadır ve böylece sorunun büyümesini sağlamaktadır. [16]

Harvey'i takip eden Gotham [17], Harvey'in devletin hukuki düzenleme eylemlerinin gayrimenkul sektörünün ve ipotek piyasalarının kriz eğilimleri üzerindeki etkilerine ilişkin görüşlerini finansallaşma tartışmaları ile örtüştüğünü belirtmektedir. İpotekli konut kredilerinin menkulleştirilmesi ve finansallaşma sürecinin teşvik edilmesi için devlet eylemleri ve müdahale şekilleri, sermaye birikiminin tek bir "mantığını" takip etmez. Onun yerine, farklı sermayeler arasındaki mücadeleler, kaynak tahsisi konusunda rekabet ve devlet yöneticileri ile kapitalistler arasındaki çatışmalar, ipotekli konut kredilerinin akışkanlığını artırmak, gayrimenkul yatırımlarını yönlendirmek ve likit olmayan malları likit kaynaklara dönüştürmek için farklı politika ve yasaların seçimini etkiliyor. Önemlisi, devlet politika yapımının ve uygulanmasının mantığı, devletin sermaye dolaşımı karşısındaki konumu itibarıyla değil, tarihi ve şarta bağlıdır [17].

## **1.2 Tezin Amacı**

Bu tez, Türkiye'nin 2000 yılı sonrasındaki dönemde önemli mekânsal dönüşümlere maruz kaldığını ve bu dönüşümlerden en yalın hali ile konut alanında olduğunu söylemektedir. Tezin amacı ise, konut alanında izlenen bu dönüşümü, değişim değerinin kristalize olduğu ipotekli konut kredilerini merkeze alarak eleştirel realizmin felsefi temellerine yaslanıp finansallaşma kavramı çerçevesinde, açıklamaya çalışmaktır. Bu amaç doğrultusunda ipotekli konut kredilerinin kullanılmaya başlandığı 2007 yılı sonrası dönemde devletin konut piyasası ile finansal piyasayı birlikte düzenleme çabalarının mekansal düzlemde en öne çıktığı yer olan İstanbul çalışma alanı olarak seçilmiştir.

İpotekli konut kredileri sistemi ve mekanın finansallaşma çalışmalarında önem kazanması, Amerika Birleşik Devletleri'nde 2007'de başlayan ekonomik krizin çıkış sebebi olan ipotekli konut kredileri pazarına bağlı türev piyasaların çökmesi ile başlamıştır. Bu çalışmaların gelişmiş ülkelerde yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Konut finansmanına bağlı gelişen türev piyasaların (ikincil piyasalar) gelişmekte olan ülkelerde yeteri sayıda olmadığı aşıkardır. Türkiye'de de ikincil piyasalar, gelişmiş ülkelerdeki sistemler kadar gelişkin değildir. Bu piyasalar devlet ve sermaye sahipleri tarafından geliştirilmek istense bile 2007'de başlayan ekonomik kriz bu hususta temkinli



davranılmasını ve bu finansal aygıtın kullanılmasını ertelemiştir. Yine de ikincil piyasalar yavaş yavaş sisteme dahil edilmeye başlanmıştır. Bu noktada finansallaşma literatüründe gelişmekte olan ülkelerdeki ipotekli konut kredileri piyasasına ilişkin olarak hem niteliksel hem niceliksel yöntemlerin bir arada kullanıldığı yeterli sayıda araştırma olmadığı görülmektedir. Tezin bu boşluğu doldurmada katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Tezin literatüre yapacağı katkı üç boyutta gerçekleşecektir.

Birinci katkı, Türkiye'deki piyasada henüz 11 yıllık geçmişi olan ipotekli konut kredilerinin (İKK), genç pazarlardaki derinleşmeyi analiz edecek olması açısından tezin finansallaşma literatürüne katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

İkinci katkı, finansallaşmanın mekansal okumasının yapıldığı eleştirel literatürde geniş kabul görmüş olan ve D.Harvey tarafından Marx'tan alınarak mekan üzerinde yeniden kuramsallaştırılan sermayenin çevrimler arasındaki geçişine ilişkin devletin rolünün tespit edilecek olmasıdır. Harvey'in kavramsallaştırılması Türkiye'de de mekansal ölçekte çalışılmış, literatüre değerli katkılar sağlanmış bir alandır. Buna mukabil Türkiye'de bu alanın finans piyasası ve finansallaşma ile ilişkisindeki devletin rolü çalışmalarla gelişmektedir.

Üçüncü katkı, yapılacak saha çalışması, bankalardan alınmış olan demografi ve sosyo-ekonomik bilgileri de kapsayan veri setinin oluşturulması ile Türkiye'deki literatürde İKK kullananlara ilişkin detaylı bir analiz boşluğu doldurulmuş olacaktır.

### **1.3 Hipotez**

Harvey'e göre [24], kapitalizmin tarihi boyunca kentleşme, emek ve sermaye fazlasının emilmesinde/soğurulmasında önemli bir rol oynamaktadır. Sermayenin birinci çevriminde oluşan aşırı birikimin emilebilmesi için ikincil çevrime yani yapılı çevreye yatırım yapılmaktadır. Böylece aşırı birikimden ortaya çıkması muhtemel kriz ötelenmiş olmaktadır. Türkiye'de oluşan aşırı birikimin önüne geçmek ve aynı zamanda yeni birikim yolları belirlemek için 2001 ekonomik krizinden sonra yapılı çevreye yatırımlar yapılmıştır. Bu yatırımlar aynı zamanda yasal mevzuatların değişmesi ile desteklenmiştir. 2007 yılında hayata geçen ipotekli konut kredileri yasası da bu bağlamda değerlendirilmelidir.

Türkiye'de her alandaki yasal çerçeve devlet tarafından yeniden şekillenirken bu yeni durumun mekansal etkilerinin büyük olduğu aşıkardır. Bu değışikliklerden bilim ve meslek alanımızı ilgilendiren paketin daha alt bir alanı olan ipotekli konut kredileri piyasası ile kentsel mekan finansal sisteme dahil edilmeye çalışılmaktadır.

Bu bağlamda tezin ana sorusu;

Finansal bir enstrüman olan İKK'lar vasıtasıyla, kentin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimi nasıl etkilenmektedir ve mekan nasıl finansallaşmaktadır?

Bu soru ile bağlantılı araştırma soruları ise;

- Konut kredilerini kullananlar sınıfsal ve mekânsal bağlamda bir ayrışma göstermekte midir?
- İpotekli konut kredileri finans ve inşaat sektörleri için risk oluşturmakta mıdır?
- Sermayenin ikinci çevrime aktarılmasında devletin ve devletin düzenlediği bir piyasa olan konut kredilerinin rolü nedir?
- Türkiye'de konut kredileri üzerinden bir ikincil piyasanın oluşması mümkün müdür?
- Konut kredilerinin hanehalkı borçluluğu üzerindeki etkisi, baskısı var mıdır?
- İKK sistemi dar gelirli hanehalkının barınma sorunu için bir seçenek midir?

### SOSYO-MEKÂNSAL YAKLAŞIMIN KURAMSAL ÇERÇEVESİ

Konut sosyal ve politik roller üstlenmektedir ve bunun da ötesinde konut, uzun zamandan beri özellikle gelişmiş ekonomiler için kritik öneme sahip bir sektördür. Tarihsel bağlamda konutun ekonomik öneminin üç farklı ve birbiri ile ilişkili yüzü vardır. Bunlar; inşaat, emlak ve İKK dolayısıyla finans sektörüdür [1]. Bu tezin ana sorusu, İKK'lar vasıtasıyla yaşamakta olduğumuz kentlerin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimini nasıl ve hangi biçimlerde etkilediğini ve nihayetinde mekanın finansallaşması ile olan ilişkisi üzerinedir. Bunu yapabilmek için tezin birkaç katmandan oluşan bir literatür taraması yapması gerekmektedir. İlk katman olarak sosyo-mekansal yaklaşıma yoğunlaşmayı hedeflenmiştir. Öncelikle Lefebvre üzerinden mekanın üretimine ilişkin bir değerlendirme yapılacak ve daha sonra ise Harvey'in sermayenin çevrimleri teorik çerçevesi aktarılacaktır. İKK'ların kullanıldığı mekanlar olan konutlar, üretilen mekanlardır ve aynı zamanda sermayenin çevrimlerinde önemli bir rol üstlenmektedirler. Bu sebeple tezin kavramsallaştırmasına buradan başlanılmaktadır. Daha sonra ise mekânsal ilişkileri, alanı, oynanan oyunu, oyuncuların konumlarını anlayabilme amacı ile Bourdieu'nün alan ve sermaye kavramları ile kavram kiti zenginleştirilecektir.

#### 2.1 Mekânın Üretimi

Sermayenin finansal enstrümanları kullanarak mekânsal organizasyonda gayrimenkul temelinde yaratılan dönüşümleri inceleyen bu çalışmada, mekanın nasıl üretildiğine ilişkin bir tartışma yapmak zorunlu görülmektedir. Mekanın üretilebilmesi, onun metalaşması anlamını taşımaktadır. Kentsel mekanı oluşturan; o alanda oyuna dahil olmaya çalışan, sermayelerine göre oyuna katılabilen eyleyenlerin oluşturduğu sosyal bir yapıdır.

Kentsel mekandaki problemler ve onlara bağılı tartışmalar sanayi devriminden bugüne kadar özü aynı kalmak kaydı ile değişmiş, evirilmişlerdir. Yaşanan değişime rağmen tartışmanın yapıldığı yerin sosyo-ekonomik yapısına göre, Engels'in 19. yüzyılda kaleme aldığı "İngiltere'de Emekçi Sınıfların Durumu" isimli eserde değinilen sorunların özü itibariyle devam ettiğini söylemek mümkündür.

*"En iyi şartlarda her iki, çoğu kez üç ve bazı bölgelerde her dört işçiye bir burjuva düştüğüne göre büyük kentlerde nüfusun çoğunluğunu işçiler oluşturmaktadır. Bunların kendilerine ait hemen hiçbir malları yoktur ve çoğu kez ancak kıt kanaat yaşayabilecekleri ücretlerle geçinirler. Bireyciliğin en yüksek mertesine ulaşmış olan toplum onlar için hiç kaygılanmaz; kendisinin ve ailesinin ihtiyaçlarını karşılamakta onu yalnız bırakır. Ayrıca bunu etkili ve sürekli bir biçimde gerçekleştirmek için hiçbir araç da sağlamaz. Bu yüzden her işçi, hatta en iyisi bile, sürekli olarak işini ve yiyeceğini kaybetme, yani açlıktan ölme tehlikesiyle karşı karşıyadır ve çoğu da bu şekilde yok olup gider"[25].*

Engels'in analizindeki emekçilerin konut sorunu bugün de devam etmektedir. Dar gelirli hanehalklarının kullanım değeri amacı ile bir konutta yaşayabilmesi için 19. yüzyılda da olduğu gibi bugün de kısıtlı gelirin önemli bir bölümünü konuttan rant elde eden ev sahibine vermesi gerekmektedir. İlerleyen bölümlerde, konut sahibi olma amacı finans kurumları tarafından verilen ipotekli konut kredilerinin dar gelirli hanehalkları için hangi anlama geldiği üzerine bir tartışma yürütülecektir.

Bu çalışmada mekanın üretimi, Lefebvre'nin kavramları üzerinden değerlendirilmeye çalışılacaktır. Mekanın ne olduğunu açıklamaya çalışmak mekan ile ilgilenen her disiplinden bilim insanı için ana uğraşlardan biri olagelmıştır. Mekanın üretimi isimli eserinde Lefebvre [26] farklı mekanları incelerken temelde üç ana ayrıma yaslanmaktadır. Mekan kurgusu, mekânsal pratikler (algılanan), mekânların temsili (tasarlanan) ve temsil mekânları (yaşanan)<sup>1</sup> olmak üzere üç boyut içerir. Lefebvre'nin mekan analizinde toplumsal, zihinsel ve fiziksel mekanlar arasında bütünlüklü bir ilişkisellik bulunmaktadır. Bu sebeple mekanın tek başına değerlendirildiğinde boş bir soyutlama olacağını söylemektedir. Üretilen mekanların kullanıcılara açılmasında

---

<sup>1</sup> Harvey bu üçlü yapıyı maddi mekânsal pratikler (deneyim/experience), mekânın gösterimi (algılama/perception), gösterim mekânları (hayal gücü/imagination) olarak kavramsallaştırmaktadır

ipotekli konut kredileri önemli bir işlev görmüştür. Üretilen bu mekanlar tasarlanan alanlardır. Bu alanlar onları inşa edenlerin ve kullananların zihinsel kodları ile örülüdür.

Lefebvre'in mekan kavramsallaştırması, mekanın katmanlı yapısını ele alır ve bu katmanların birbirleriyle, gerek birebir gerek farklı katmanların beraberce diğer katmanlarla olan ilişkilerine, dolayısıyla diyalektik mekanın yapısına işaret eder. Mekan; üretilen, inşa edilen ve pozitivist yaklaşımın iddiasının aksine açık bir sistemdir. Lefebvre'e göre [26] bir toplumun mekânsal pratiği, ilişkileri, mücadeleleri kendi mekanını yaratır. Bu durum mekanın diyalektik etkileşimini gösterir ve varsayar: Ona hakim olarak ve ona sahip çıkılarak mekan yavaşça ama kararlı, tutarlı olarak üretilir. Pozitivist kent planlama yaklaşımı ise mekanın toplumsal olarak üretildiğini göz ardı etmekte, onun öklidyen geometrik ilkelere göre şekillendiğini varsaymaktadır.

*“Mekan, ideoloji ya da siyasetten arındırılmış bilimsel bir nesne değildir; her zaman politik ve stratejik olmuştur... Mekan elbette tarihsel ve doğal unsurlarca biçimlendirilmiştir, ama bunun kendisi politik bir süreç olmuştur... Bir mekan ideolojisi vardır. Neden? Çünkü saf biçiminde türdeş ve tümüyle nesnel görünen mekan toplumsal bir üründür... Mekan başka her şey gibi, sözcüğün klasik anlamında, tarihsel bir üründür. Dolayısıyla mekanın bilimi, türlü düzeylerde değerlendirilmelidir: biçimsel mekanın bilimi olarak görülebilir –bu durumda matematiğe yakındır-; yapı yoğunluğu, ağ (network) çözümlemesi, eleştirel yol analizi, program değerlendirmesi ve gözden geçirme teknikleri gibi kavramları kullanan bir bilim. Ne var ki bilim, salt bu düzeyde konumlandırılamaz; biçimsellikle yetinemez. Eleştirel çözümleme verili bir mekanın nasıl ve hangi stratejiye göre üretilmiş olduğunu tanımlar. Ve son olarak, verili bir mekanın içerdiklerini, bir başka deyişle bu mekanı kullanan insanları, belki de o mekanın fiziksel biçimine ya da işlevine karşı durmuş insanları dikkate alan bir bilimsel çalışma alanı vardır” [27].*

Mekânsal pratikler, mekân içinde ve onun vasıtasıyla üretimi ve yeniden üretimi sağlayacak biçimde gerçekleşen fiziksel ve maddi akış, aktarma ve etkileşimlerini ele alır. Belli bir bağlantı taşınmalıdır, ama bu (entelektüel olarak oluşturulmuş, tasarlanmış ve mantıklı) tutarlılık anlamına gelmez [26], [28].

Mekanların temsilleri, tasarlanmış mekanlardır. Mekansal pratiklerle uğraşan planlamacılar, mimarlar, coğrafyacılara vd. akademik disiplinlerin yaşadığı ve algılanan bilimsel alanın teknik terminolojisi ile ve çokça anlaşılabilir dilleriyle maddi pratikler hakkında konuşulmasına olanak kazandıran bütün göstergeler ve anlamları, kodlar ve bilgileri kapsar. Mekanın temsilleri toplumun egemen mekanıdır [26], [28].

Temsil mekânları, mekânsal pratikler için yeni anlam ya da olanaklar hayal eden zihinsel icatlardır (kodlar, göstergeler, ‘mekânsal söylemler’, ütöpik planlar, hayali peyzajlar, hatta sembolik mekânlar, özgül mimari çevreler, resimler, müzeler ve benzeri türden maddi yaratılar). Bu mekan, oturanların, kullananların, sanatçıların, filozofların mekanıdır [26].

Harvey, Lefebvre’nin üç boyutlu mekânsal kurgusundaki yaşanan, algılanan ve hayal edilen arasındaki ilişkinin diyalektik olarak belirlendiğini söylemenin, kavramsallaştırmada bir belirsizlik yarattığını iddia ederek Bourdieu’nün habitus kavramsallaştırmasının bu konuda bir açıklık sağlayacağını iddia etmektedir.

*“Bir yandan, "bir algılama, değerlendirme ve eylem matrisi" "sonsuz derecede çeşitlenmiş görevleri başarmak amacıyla" esnek biçimde işe koşulurken, diğer yandan, bütün bunların "son tahlilde" (Engels'in ünlü deyimi) "nesnel yapılar"ın maddi deneyiminden, yani "sözkonusu sosyal formasyonun ekonomik temelinden" doğduğu da göz önüne alınabilir. Bourdieu'ye göre,. Dolayımlyıcı bağ "habitus" kavramı aracılığıyla sağlanır: "kalıcı olarak yerleştirilmiş, doğurgan bir düzenlenmiş doğaçlamalar ilkesi" olarak "pratikler üretir" ve bunlar da başta doğurgan habitus ilkesini üreten nesnel koşulları yeniden üretme eğilimi gösterirler”* [28].

Harvey, Lefebvre’nin üçlü mekan kurgusu üzerinden “bir mekânsal pratikler şeması” inşa eder. Buna göre maddi mekânsal pratikler, mekânların temsili ve temsil mekânları, ulaşılabilirlik ve mesafelendirme, mekanın edinim ve kullanımı, mekanın hakimiyet ve kontrol altına alınması ve son olarak mekanın üretimi üzerinden değerlendirir.

Harvey [28] oluşturduğu “bir mekânsal pratikler” şemasını yorumlarken: Ulaşılabilirliğin her türden üretim ve yeniden üretim için maliyet olduğunu vurgular. Mesafeler üretimin önünde engel iken aynı zamanda insan etkileşiminde de engel olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu engel olma durumunun dışlanmaya da sebep olabildiğini söyler. Mekanın mülk edinilmesinin mekanın nesnel (evler, fabrikalar, sokaklar vb.), faaliyetler (arazi kullanımı), bireyler, sınıflar ya da başka toplumsal gruplar tarafından işgal edilmesinin biçimlerini incelediğini söyler. Mülk edinmenin sistematikleşmesi ve kurumlaşması, beraberinde bir bölgeyle sınırlanmış toplumsal dayanışma biçimlerinin üretimini getirebilir.

Her ne kadar mekânsal pratiklerin bu dört vehçesi birbiri ile bağıntılı, birbirini etkileyen bir yapıya haiz olsa da tez çalışması açısından Harvey'in bu kavramsallaştırmasının belki de en dikkat çekici yanı, mekân üzerindeki hâkimiyete ilişkin olanıdır. Mekanın kontrol altına alınması, ona şekil verilmesinde bireylerin ya da güçlü grupların, ya mesafeden doğan sürtünmeyi ya da mekânın kendileri ya da başkaları tarafından mülk edinilme tarzını daha büyük ölçüde denetleyebilmek amacıyla, mekânın organizasyonunu ve üretimini yasal ya da yasadışı araçlarla nasıl hâkimiyet altına aldıklarını yansıtır.

Lefebvre'ye göre kapitalist piyasa ve devlet, günlük hayatın somut mekanı karşısında bu mekan ile çatışan soyut mekanlar üretir [29]. Kullanıcının mekanı, yaşanmış mekandır, tasarlanan değildir. Somut mekan insanların gündelik yaşam pratikleri ile zenginleşir. Yarı kamusal, yarı özel, buluşma yerleri, güzergâh ve geçiş yerleridir [26].

Lefebvre'nin "soyut mekân" dediği mekânın üç temel özelliğinden birincisi, Öklid'çi geometri ilkelerine göre kurulmuş mekândır; ikinci olarak, belirli bir görselleşme süreci sonunda oluşmuş ve görselleşme mantığına dayanan optik bir mekândır; üçüncü ve son olarak, soyut mekân eril ilkelere göre oluşmuş, bürokrasi ve silahlı güce dayanan, "fallik" bir mekândır. Soyut mekân homojen bir mekân değildir. Soyut mekân son kertede üretici güçler ile üretim ilişkilerinin çalışmasından kaynaklanan çelişkili mekâna yol açar.

Lefebvre'ye göre devlet toplumsal ilişkilerle kurulan somut mekana, günlük yaşamın kendisine düşmandır. Çünkü iktidar, yönetsel ve ekonomik egemenliğin soyut mekanını üretir. Tarihsel perspektiften örnek vermek gerekirse, iktidarın bu yaklaşımı Haussmann'ın Paris'te giriştiği devasa imar uygulamasında görmek mümkün olacaktır. Paris'in tarihsel kullanım değerleri stratejik bir mekan uğruna yok edilmiştir [30].

Lefebvre'ye göre, kapitalizmin hayatta kalması sermaye için yeni mekanların üretimine bağlıdır. Kapitalist sınıfın mekânsal uygulamaları, sermayenin farklı kesimlerinin yeteneklerine (örneğin sanayi sermayesi, ticari sermayesi, finansal sermaye ve arazi sermayesi) ve pazar fırsatlarına göre farklı şekilde yerine getirilmesine rağmen, artı-değerin gerçekleştirilmesi ve yönlendirilmesine yöneliktir. Kapitalizmin mekanı olan soyut mekânın karakteristiği artı değerinin daha fazla birikim yapabileceği ve gerçekleştirilebileceği yerdir. Böyle bir birikim alanı öncelikle kapitalizmin kriz eğilimlerinden dolayı yeniden yapılandırılan dalgalanmalara maruz kalmaktadır. Kriz sonucu oluşan yeniden yapılanmaya, üretimin mekansal organizasyonunda ve dolayısıyla yerleşik çevrelerin peyzajındaki değişikliklere eşlik eder [31].

Devlet ve devlet müdahalesi, sermaye ve kapitalizmin yanı sıra mekan üretiminde merkezi bir rol oynamaktadır. Devlet, her seviyede, emek gücünü, üretim araçlarını ve üretimin toplumsal ilişkilerini yeniden üretmek için müdahalede bulunmaktadır. Bunu yapabilmek için ise mekandan faydalanır. Lefebvre, devletin sermaye birikimini kolaylaştırmadaki aktif rolünü “devletin birikim modeli” üzerinden açıklar. Devletin mekana müdahalesi sonucunda farklı yollarla sermaye birikim şartlarını yaratır. Mekanı, sosyal ilişkileri yeniden üreten, sermaye kapitalizminin çalışmasını sağlamaya çabalayan devletin farklı enstrümanları bulunmaktadır. Devlet, kentsel alanı, sosyal altyapıların inşası, kamu hizmetlerinin sağlanması ve işletmelerin sübvansiyonu da dahil olmak üzere, doğrudan harcamalar ve düzenleyici uygulamalar yoluyla bir üretim gücü olarak imal etmektedir. Buna ek olarak devlet, arazi hibeleri, düşük faizli krediler, vergi indirimleri, kamu hizmetleri indirimleri ve diğer kamu sübvansiyonları gibi mali teşvikler sağlayarak yapılı çevrenin içine yatırımlar yapar. Ayrıca devlet, kentsel piyasada girişimci bir rol de oynamaktadır: Kâr elde etmek için düzenleyici engelleri kaldırarak ve iyi bir iş ortamı oluşturmaya çalışır ve mekânsal avantajlarını arttırmayı başarır [31].

Lefebvre Ortodoks Marksistlerin toplumsal mekanı bir üst yapı olarak gördüklerini, hem üretici güçlerin hem de yapıların, mülkiyet ilişkilerinin sonucu olarak kabul ettiklerini söyler. Bu yaklaşımı mekanın üretici güçlere ve işbölümüne dahil olduğunu söyleyerek eleştirir. Mekanın değişim ve kullanım değeri vardır.

### **2.1.1 Mekânsal Çözüm ve Sermayenin Çevrimleri**

Tarihsel süreçte defalarca krize girmiş olan kapitalist sistemde kriz kaçınılmaz bir eğilimdir ve aynı zamanda buna, mekânsal çözüm arayışı eşlik etmektedir. Kapitalist sistemin çalışabilmesi için, mekanın sürekli olarak üretilmesi gerekmektedir ve bu üretim için mekânsal çözümlerin/sabitlerin de üretilmesi, inşa edilmesi gerekmektedir. Lakin yeni bir mekânsal çözüm üretilebilmesi için eskisinin de yıkılması gerebilmektedir. Yaratıcı yıkım olarak tanımlanabilecek olan bu süreç kapitalist sistemin kendini mekan vasıtasıyla yeniden üretmesini sağlamaktadır [32]. Mekansal çözümler üretilirken yapılı çevrede durağan sermayeler de üretilmektedir. Durağan sermayeler genel olarak, coğrafi genişlemeyi sağlayabilecek ve uzun süre kullanılacak olan yatırımlardır. Sermayenin mekana sabitlenmesi aynı zamanda onun bir alandan diğerine akması anlamına da gelmektedir. Alt yapı yatırımları gibi durağan sermayelerin yapılabilmesinde devletler, planlama, sermayeye garanti verme gibi roller oynayarak sistemin işleyebilmesinde



önemli bir rol oynamaktadırlar [33]. Devletin birikim taktiklerindeki rolü bu tez kapsamında üzerinde durulan konulardan biridir. Devlet, emek piyasalarının ve tüketimin düzenlenmesi, altyapı yatırımları için taktikler geliştirmesi ve bunları yaparken oluşacak olan kamusal tepkilerin engellenmesinde önemli bir rol oynamaktadır [34].

Harvey'e [33] mekânsal çözümü, üç sermaye çevrimi üzerinden izah etmektedir. Sermayeler bir çevrimden diğerine doğru akmaktadır. İkincil çevrimde, sermaye üretim ve tüketim alanından, mekânsal çözüme aktarılmaktadır. Böylece, sermaye toprağa bağlanmaktadır ve konut üretimi de bu çevrimin önemli aşamalarından biridir.

Konut sosyal ve politik sistemi belirleyen aynı zamanda ekonomi üzerinde de önemli etkileri olan bir sektördür. Konut, inşaat, gayrimenkul ve finans alanı için yeniliklerin ve gelişimin bir parçasıdır [1]. Bu tez bağlamında İKK'lar ve onun çevresinde şekillenen ilişki ağları, menkul kıymetleştirme ve benzeri ürünler konutun bu sektörler için önemini göstermektedir. Bu alt başlıkta Harvey'i ana kaynak olarak mekânsal çözüm ve sermayenin çevrimleri aktarılacaktır. Böylece kapitalizmin yaşadığı krizleri atlatmakta/ötelemekte mekanı nasıl kullandığı ve bu süreçte konutun rolü netleşecektir.

### **2.1.1.1 Mekânsal Çözüm**

Harvey'e göre, kapitalist sistemin rekabetçi yapısı neticesinde aşırı birikim krizi oluşur [35]. Bu sorun genellikle üretim faaliyetlerinin olduğu sermayenin birinci çevriminde oluşmaktadır. Talebin doyuma ulaşmış olması nedeniyle mal, para ve işgücü fazlaları ortaya çıkar ve yeni yatırım yapılamaması sebebiyle kriz kaçınılmaz olur. Krizin aşılabilmesi için kapitalist sistemin içsel çelişkileri dolayısıyla, şüphesiz ki geçici bir durumdan bahsetmektedir, yatırımların bir başka çevrime aktarılması gerekmektedir. Bu da sermayenin yapılı çevreye sabitlenerek mekânsal bir çözüm bulunmaya başladığı anlamına gelir. 1929'daki Büyük Buhran ve sonrasındaki çözümü buna örnek olarak anlatmaktadır. Büyük Buhran esnasında, kapasite kullanımını tüm zamanların en düşük, işsizlik ise tüm zamanların en yüksek düzeyine ulaşmış ve mal fazlaları satılamaz hale gelmiştir. Sonuç olarak, sermaye fazlası değersizleşirken, işgücü fazlası da bundan nasibini alır. Mekansal genişleme ve düzenlemeler bu krizin aşılması için kayda değer bir seçenek olarak ortaya çıkmıştır. Yine de bu seçenek, sermaye fazlalarının uzun dönemli projelere yatırıldığı dönemsal-mekansal değişikliklerden soyutlanamaz. Mekansal genişleme uzun erimli fiziki ve sosyal altyapı yatırımlarına ihtiyaç duymaktadır. Dolayısıyla, üretim alanındaki sorunlar mekânsal ilişkiler üzerinden yeniden

düzenlenerek kapitalist sistemin sebep olduğu kriz kontrol altına alınabilmektedir. Büyük Buhran sonrası Amerika’ında yapılan budur. Ülkenin gelişmemiş bölgelerine yapılan mekânsal, kamusal yatırımlar ile hem aşırı birikim sorununa hem istihdam problemine çözüm olmaya çalışılmıştır [33].

Küreselleşemeye ilişkin analizlerinde Harvey, “spatial fix” kavramına anahtar bir rol vermiştir. Lakin kavramın çevrilmesinde “fix”in İngilizcede farklı anlamlara sahip olmasının küçük de olsa problemler yarattığını 2001 tarihli makalesinde belirterek, neyi kast ettiğini detaylandırmıştır [32]. 2001 tarihli makalenin ışığında bu tez çalışmasında, “spatial fix” kavramı için “mekânsal çözüm” çevirisi uygun görülmüştür. Harvey bir diğer çalışması olan “On Yedi Çelişki ve “Kapitalizmin Sonu” [36] isimli çalışmasında da “spatio-temporal-fix”i açarak bu tanımdaki “fix” sözcüğünün iki anlamı olduğunu söyler. Bu anlamlardan ilki, sermayenin belli bir bölümünün fiziksel olarak gerçekten oldukça uzun bir süre için toprağın altında ve üstünde sabit olmasıdır. Diğeri ise sözcüğün metaforik olarak sermayenin genişlediği coğrafyalardaki uzun dönemli yatırımların, sermayenin aşırı birikim krizlerine sağladığı “çözümü” ifade ettiğini söyler.

Harvey, mekansal çözüme ilişkin ilk çalışmasını 1975 yılında Antipode’da yayımlar ve daha sonra bu kavramı farklı çalışmalarında sürekli olarak geliştirir. Harvey mekânsal çözüm ve küreselleşme makalesinde [32], mekânsal çözüm fikrinin başlangıçta Marx’ın kapitalist birikimin coğrafyası kuramını yeniden oluşturma girişimleriyle ortaya çıktığını söyler. 1975’teki çalışmasında ise, Marx’ın kapitalist birikimin coğrafyası hakkındaki parçalar halinde bulunan yazılarının, kapitalizmin zamansal dinamikleri kadar mekânsal ve dinamiklerini tasvir eden makul ölçüde tutarlı bir hesapta birleştirilebileceğini gösterdiğini yazar. Kapitalizm, teknolojik değişime ve ekonomik büyüme yoluyla sonsuz genişlemeye bağımlı olduğu için coğrafi genişlemeye bağımlıdır. Kapitalizmin işleyiş mantığı sebebiyle hiç bitmeyen arayışlarının kriz eğilimlerine yönelik mekansal bir çözüm arayışı bulunur. Bu mekânsal çözümlere dair uzun bir tarih olduğu için, kapitalist sosyal ilişkiler ve zorunluluklar altında mekânın üretiminde derin bir süreklilik vardır. Bu, sermayenin merkezi çelişkilerinden birine yol açar: Kapitalizm işleyebilmesi için, zaman çizgisinin bir anında kendisine gerekli olan bir mekânsal sabit inşa etmek zorundadır ancak çizginin bir sonraki anında yeni bir mekânsal sabit yapabilmek için (bu aynı zamanda ilk yatırılan sermayeyi neredeyse değersiz konuma getirir) onu tahrip etmesi gerekir [32]. Üretim, iş bölümünün örgütlenmesi, daha düşük maliyetli ve/ya yeni kaynakların bulunması, sermaye birikimi oluşturacak yeni bölgelerin ortaya çıkması,

sosyal ilişkilerin ve kurumsal örgütlenmelerin meydana getirdiği mevcut sosyal yapıların varlığı, sermaye ve emek fazlasını masnetmek için kullanılan aygıtlardır. Ancak bu türden coğrafi genişleme hamleleri, yeniden düzenlemeler ve yeniden yapılanmalar, mekana sabitlenen değerler için tehdit oluştururlar. Böylece, çatışma kaçınılmaz bir hal alır ve bu döngü defalarca tekrarlanır, çünkü yeni bölgelerinde, işlevlerini etkili bir biçimde yerine getirmesi için fiziki altyapılara ve inşa edilmiş ortamlara gereksinimi bulunmaktadır. Mekana sabitlenmiş sermayenin büyüklüğüne bağlı olarak, başka bir alandaki mekansal sabitlenmenin gerçekleşme potansiyelini engelleyebilir [33].

Harvey, mekânsal çözüme ilişkin yaptığı tartışmalarda 3 sonuca ulaştığını belirtir:

*“(a) kapitalizmin, coğrafi olarak genişlemeden (ve problemleri için “mekânsal çözümler”) yaşayamayacağını, (b) ulaştırma ve haberleşme teknolojilerindeki önemli yeniliklerin, bu genişlemenin gerçekleşmesi için gerekli şartlar olduğu ve (c) coğrafi genişleme biçimleri, pazarlar, yeni emek gücü, kaynaklar (hammadde) veya esas olarak söz konusu olan yeni üretim tesislerine yatırım yapmak için yeni fırsatlar olup olmadığına bağlı olduğunu göstermektedir” [32].*

Sermayenin çelişkilerinin aktif ve görünür olabildiği yer olarak kent mekanına odaklanan Harvey, çalışmalarında iki tür “düzeltme/sabitleme” arasındaki gerilim üzerinde durmuştur. Bu gerilimlerden biri, kapitalizmin aşırı birikimden kaynaklanan kriz eğilimlerinin sürekli olarak yeni mekan üretmesi (daha önce imara açılmamış alanların imara açılması sonucu yeni iş alanları yaratılması vb) yolu ile çözmeye çalışmasıdır. Diğeri ise, yapılı çevredeki (altyapı yatırımları bu başlıkta değerlendirilebilir) durağan ve sabit sermayenin üretilmesi yoluyla, büyük miktarda sermayenin sıkılaştırılması ve bağlanması ile ilgili olan çözüm versiyonudur. Burada, iki tür çözüm vardır ve bu iki farklı çözüm birbiri ile simbiyotik ilişki içindedir [32].

Mekansal çözümdeki yapılı çevrede yer alan durağan sermayenin üretilmesine örnek olarak alt yapı yatırımları gösterilebilir. Bunlar arasında, coğrafi büyüme, uzun süre dayanabilecek olan otoyollar, fiber optik internet ağları, eğitim, araştırma geliştirme laboratuvarları vb. yatırımlara ihtiyaç duyduğundan dolayı, üretim ve mekan ilişkilerinin yeniden düzenlenmesi, kapitalizmin krize meyyal yapısında geçici çözümler sunmaktadır [33]. Sermaye yatırımlarını mekâna sabitleyerek sermayenin akışı sağlanabilmektedir.

Alt yapı yatırımları genel itibari ile devlet eliyle yapılmaktadır. Devlet burada sermaye birikiminin sağlanabilmesi açısından önemli bir pozisyonda yer almaktadır.

Marksist araştırmacılar, belirli yerlerin üretken kaynaklarını ve altyapısını sabitleyen bir araç olarak devletin rolünün birikim stratejilerindeki önemini vurgulamaktadırlar. Devlet, kentsel emek piyasalarının koordinasyonu, özel ve kolektif tüketimin düzenlenmesi, altyapı yatırımları için stratejilerin geliştirilmesi ve sömürüye direncin ortadan kaldırılmasında önemli bir rol oynamaktadır. Ulaşım altyapısının gelişimi özellikle merkezidir; çünkü kanalların, demiryollarının, otoyolların, havalimanlarının ve giderek artan bir şekilde bilgi, iletişim ve teknoloji ağlarının inşası, kentsel mekanın tarihsel gelişimini açıklarken anahtar niteliğindedir. Bu altyapıları inşa etmek için gereken yatırımın ölçeği ve ilk yatırımların geri kazanılması için gereken zamana bağlı olarak, devlet genelde önemli bir finansal rolü oynar [34].

Aşırı birikim sorunlarını çözmek amacıyla yapılan “mekansal çözüm” yatırımları bazı durumlarda onları mekânsal olarak yerleştirmek, toprağa gömmek ve sermaye birikimi için tamamen yeni bir peyzaj (örneğin, kanalistanbul) yaratmak yoluyla başarılmaktadır. Bu gerçekleştirilirken finans sermayesi ve türev biçimleri (hayali sermaye), mekan ve zaman boyunca yatırımları yeniden tahsis etmede hayati bir rol oynamaktadır [32].

Aşırı sermaye alternatif coğrafyalara akabilmektedir. Sermaye aynı zamanda mülk geliştirme veya diğer spekülatif yatırımlarla yurtdışından da "değiştirilebilir". Bu durum sonucunda, küresel mekânsal işbölümü yeniden yapılandırılmakta ve bu alanlarda yaratıcı imhalar meydana gelebilmektedir. Bu yeni peyzaj oldukça farklılaşmıştır, her yer eşsiz bir tarihsel-kültürel kimliği koruyarak (bazen kazanıyor ya da kaybediyor) eşitsiz sermaye yatırımı ve onun tahribat sürecinden etkilenmektedir. Coğrafi fark ve diğer özellikler, eşitsiz gelişme sürecinde üretilir; bununla birlikte, sınıf mücadelesi ve direnişi olasılığına, devlet müdahalesinin ve siyasi felsefenin gözlemciliğine bağlı pek çok gerginlik, belirsizlik, gerileme ve ilerleme vardır [37].

Bu çalışmada kullanıldığı şekli ile mekânsal çözüm, yeniden üretim ile yaratılan birikimi ve onunla ilişkili olarak gelişen mekânsal üretimi içermektedir Eşitsiz coğrafi gelişmenin kentin bölgeleri arasında yarattığı kendine has durumların varlığı üzerine konumlanmıştır.

### 2.1.1.2 Sermayenin Çevrimleri

Marx'ı takip eden Lefebvre ve Harvey, kapitalist gelişmenin genel dinamiğinin yapıyı çevre yaratmak olduğunu savunmuşlardır. Her iki düşünür de sermayenin kriz eğilimleri döneminde farklı çevrimlere yönlendirildiğini ve bu olurken özel ve kamusal finansal yapıların önemini vurgulamışlardır. Lefebvre'ye göre ikincil çevrim, kapitalizmin içsel çelişkileri dolayısıyla periyodik olarak oluşan kriz eğilimlerini absorbe etmektedir. Harvey ise ikinci cihan harbi sonrasında ABD yaşanan aşırı birikimin krize neden olmaması için ikincil çevrime aktarıldığını söylemektedir. Lefebvre ve Harvey, arazi ve gayrimenkulün mekân üretimindeki önemini anlamak için temel oluşturan çeşitli teorik tartışmalar yapmışlardır. Bu tartışmalar arasında yapıyı çevrenin mekanın üretimi ile ilişkisi, yapıyı çevrede sermaye birikiminin rolü, finansal kurumların arabuluculuğu ve birincil ve ikincil çevrimlerdeki sermaye yatırımının döngüsel yapısı yer almaktadır [17].

Lefebvre'ye göre, mekanın üretimi çelişkili bir süreçtir. Sermayenin küresel finansal kuruluşlar vasıtasıyla ikincil çevrime doğru gitmesi, düşen kar oranını geçici kompanse edecek bir araç olarak görülebilir. Böylece ikincil çevrimde gayrimenkul alanına akan sermaye, alanda dalgalanmalara sebep olur. İkincil çevrime akan spekülasyon gayrimenkul yatırımları, kapitalizmin kriz eğilimlerini artırma olasılığı da taşımaktadır. Kapitalizmin hayatta kalması, üretim güçlerini ve mekandaki üretim alanları ilişkilerini genişletme kabiliyetine bağlıdır [31].

Harvey, sermaye çevrimlerini anlatırken, sermayenin bir alandan diğerine akışından bahsetmektedir. Yapılı çevre, finansal kuruluşlar için sermayenin kar edebileceği alanlara aktarılmasında bir vasıta olarak görülür. Sermaye çevrimleri kapitalizmin girdiği krizlerden çıkış için bir yol olarak görülmektedir; lakin sistemin kendi iç çelişkileri dolayısıyla bir çevrimden diğerine aktarılan sermaye krizi engellemekte, sadece ötelemektedir. Yapılı çevreye yapılan yatırımlar genellikle uzun vadeli yatırımlar olduğu için, aşırı birikim yapma eğiliminde olurlar. Kapitalizmin iç çelişkilerini çözmeye çalışırken ortaya çıkan "mekânsal çözüm/sabit", kapitalizmin çelişkilerini daha geniş bir alana aktarır ve onlara daha fazla büyüklük sağlar [16].

Lefebvre'nin ve Harvey'in argümanlarının teorik zenginliği, alanda çalışan araştırmacıları gayrimenkul sektörüne giren ve çıkan sermaye akışlarını incelemeye, kriz eğilimlerini ve ikincil çevrimin çelişkilerini belirlemeye ve gayrimenkul süreçlerini ve bunları eşitsiz metropoliten kalkınma ile bağlantılı olan yeni teorik ve analitik araçları modellemek için

ilham kaynağı olmuştur. Bu tartışmaya dahil olan yaklaşımlardan biri de yeni kentsel sosyoloji yaklaşımıdır. Bu yaklaşımın en büyük başarılarından biri gayrimenkul sektörünü, üretimin birinci çevriminden nispeten özerk olan ikinci çevrimin bir parçası olarak yeniden kavramsallaştırmasıdır. Birincil çevrim, sermayenin imalat ve sanayi üretimine girip çıkmakta olduğunu, ikincil çevrim ise arazi, emlak, konut ve yapıli çevre için kapitalist yatırım anlamına gelir. [38].

Harvey'e [33] mekânsal çözümü 3 ana çevrimin tanımlandığı sermaye akış döngüsü ile açıklamaktadır. Sermaye bir çevrimden diğerine doğru akmaktadır.

Birincil çevrim, üretim ve tüketim alanları arasındadır.

İkincil çevrim, sermayenin üretim ve tüketim alanından, tüketim fonuna veya mekânsal çözüme aktarıldığı çevrimdir. Sermaye mekânsal çözüm olarak toprağa bağlanır ve üretim alanı için gerekli olan tesis ve araçlar ve tüketim için endüstriyel tesisler, havaalanları, limanlar, iletişim ağları, su ve kanalizasyon sistemleri, okul, hastane, konut vb inşa edilerek gereken çevresel koşullar sağlanır.

Bu aşırı birikim krizi, sermayenin ikinci çevrime girmesine, yani yapıli çevreye sabitlendiği döngüye girmesine neden olur. İkinci çevrimde yatırımların kaymasıyla kapitalizm içine girmiş olduğu aşırı-birikim sorununu geçici olarak aşabilmektedir. Bu durum sermayenin önemli bir bölümünün yapıli çevreye yönelmesi anlamına gelecektir. Bu sebeptir ki yapıli çevreye yapılan yatırımlar, kapitalizmin bunalım dönemlerinde istikrarı sağlamanın yolu olarak görülür.

Üçüncü çevrim, işgücünü tekrar üretmek için gerekli olan bilimsel bilgi ve harcamaları içerir. Bu çevrimdeki harcamalar sermayenin yeni birikim alanları bulmak adına yapılmaktan çok, sosyal mücadeleler sonucu yapılmaktadır.

Aşırı birikim, ikincil ve üçüncül çevrimlere aktarılmaktadır. Bu aktarım sonucunda yapılan yatırımların üretken olabilmesi ise sermayenin verimliliğine hizmet edip etmemesiyle ilgilidir. Araştırma ve geliştirmeye, eğitilmiş iş gücünün yetişmesine, iletişim, ulaşım gibi alt yapı hizmetlerine yapılan doğru yatırımlar sermaye birikimi için olanak sağlamaktadır. Birikecek olan sermaye yeniden birinci çevrime dönecektir. Bu geri dönüş yıllar alabilmektedir. Bunun olabilmesi için sermayenin ikinci ve üçüncü çevrim içinde yeniden ve yeniden aktarılması da gerekebilir. İkinci ve üçüncü çevrime yapılan yatırımlar aynı zamanda aşırı yatırıma da yol açabilmektedir. İstanbul'un bazı

semtlerinde görülen lüks konut üretimi bu aşırımı yatırıma girmektedir. Fazla olan üretim değer kaybına neden olmaktadır [33].

İkincil ve üçüncül çevrimlerde oluşan aşırı birikim, örneğin İstanbul örneğindeki lüks konutların belirli mekânsal alanlarda toplanarak boş kalmaları sadece o coğrafi mekan için değer kaybına yol açmamaktadır. Bu çevrimlerde oluşan aşırı birikim en nihayetinde ekonomik krizleri tetiklemektedir. Tekstil veya kağıt üretiminde oluşan sermaye fazlası, doğrudan doğruya fiber optik kablo alt yapısına veya liman inşaatına aktarılamaz. Bunu sağlayabilmek için devlet ve finans kurumları, sermaye akışlarının dağıtımında belirli görevler üstlenirler. Finans ve devlet kuruluşları hayali sermaye olan ve hisse senetleri ve diğer değerli kağıtları yaratarak, bu kağıtları satarlar. Böylece hayali sermaye yaratılmış olur. Yaratılan bu sermaye eğitim, liman, tren yolu gibi geleceğe dönük alt yapı yatırımlarına aktarılırsa ve bu yatırımların toplamı, tekstil ve kâğıt üretiminden oluşan aşırı birikimine eşit ve kamu da hem alanı düzenleyerek hem yaptığı harcamalarla bu alanı destekliyorsa yaratılan hayali sermaye sistemi çalışır. Yalnız bu sistem sürtünmesiz bir uzayda değildir ve öngörülere her zaman doğrulanmayabilir. Sosyal harcamalara ve kamu inşaatlarına yapılan aşırı yatırımlar, bu varlıkların değerinin düşmesi veya devlet borçlarının ödenmesinde sorunlar yaşanması ile neticelenebilir [33].

Toplumu, değişim değerini kullanarak emlak üzerinden para kazanmaya çalışan bir grup ile yapıyı çevreyi, kullanım değerini kullanan bir grup olarak ayırmak doğru sonuçlar vermeyecektir. Sermayenin ikinci çevrimi, herkesin, bireysel ev sahiplerinin bile, kâr amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmalarını sağlamaktadır. Hem işyerleri hem de yerel sakinler tarafından kullanım ve yatırım potansiyeli için mekandan yararlanılabilir. Bu durum mekan ile toplum arasındaki ilişkiyi de karmaşıklaştırmaktadır [39].

Kapitalizmin girdiği aşırı birikim krizlerini aşabilmek için mekânsal çözüme ihtiyacı vardır ve bunu yapabilmek için de sermayenin bir çevrimden diğerine akması gerekmektedir. Sermayenin çevrimler arasındaki hareketi Marx'ı izleyerek Lefebvre ve Harvey tarafından kavramsallaştırılmış ve bu yaklaşım ekonomik coğrafya alanında yeni teorik tartışmaların da doğmasını sağlamıştır. Harvey sermayenin üç çevrime sahip olduğunu söylediğini yukarıda tartışılmıştır. Aalbers ise sermayenin dördüncü bir çevrime daha aktarıldığını iddia etmektedir. Her koşulda sermayenin oluşan krizi aşabilmek için bir başka sektöre, çevrime aktarıldığı bu çalışma kapsamında kabul edilmektedir. TÜİK verilerine göre Türkiye'de sanayi üretiminin gayri safi milli hasıladaki payı 2004 yılında %25,1 iken 2014 yılında %28,2 olmuştur. Aynı tarihler

içinde İstanbul'da sanayinin gayri safi milli hasıladaki payı 2004 yılında %27,2 iken 2014 yılında %26,7 olmuştur. Dolayısıyla sanayi sektörü halen Türkiye özelinde önemli bir yer tutmaktadır ve sermayenin ikinci çevrime aktarılması sanayinin payının azalması yolu ile olmamıştır. Yine de sermayenin ikinci çevrimde daha fazla yatırım yapmasında devlet, finans alanı oyuncularını ile beraber İKK vasıtasıyla önemli rol üstlenmiştir. Bu çalışma, üstlenilen rolü, işleyişini, mekana yansımalarını ve en nihayetinde Harvey ve Lefebvre'nin belirttiği gibi krizin yeniden ortaya çıkıp çıkmadığını, mekânsal çözüm ve sermaye çevrimleri yaklaşımını da kullanarak değerlendirecektir.

## 2.2 Gayrimenkul

Tezin odağı İKK'lardır ve bu krediler gayrimenkullere gayrimenkulleri teminat olarak verilmektedirler. İKK sistemini anlayabilmek için teorik çerçevede üzerinde durulması gereken duraklardan biri gayrimenkulün ne olduğu ve ona ilişkin teorik tartışmanın boyutları olmaktadır. Dolayısıyla bu alt bölümde öncelikle gayrimenkulün genel bir tanımı yapılacak, kent ile olan ilişkisi kurulacak ve daha sonra gayrimenkule ilişkin literatürdeki farklı teorik yaklaşımlardan bahsedilecektir. Bu yaklaşımlar neoklasik, politik ekonomi ve kuramsal yaklaşımlardır.

Gayrimenkul, fiziksel ve finansal bir varlıktır. Fiziksel bir varlık olarak, belirli bir yerde sabittir. Bu mekânsal sabitlik ekonomik, politik ve sosyal ilişkilerin şekillenmesinde rol almaktadır. Diğer taraftan gayrimenkul, finansal bir varlık olması sebebiyle hareketlidir ve ticarete olanak tanımaktadır. Fiziki çevreyi oluşturan gayrimenkullere inşaat alanındaki kamu, özel, kamu ve özel ortaklığı, uluslararası sermaye vb. tüm oyuncular tarafından önemli sermayeler yatırılmaktadır. İnşaat sektörü ve onunla şebekede yer alan diğer sektörler beraber değerlendirildiğinde, gayrimenkul gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için ekonominin en önemli sektörlerinden birini oluşturmaktadır. Gayrimenkullerin bu doğası, ekonomideki önemleri, onları ekonomist ve finansal analistler için araştırma konularından birine dönüştürmektedir.

İstanbul gibi tarihi bin yıldan eski olan kentlerin belirli bölgelerinde hatta iyi korunabilmiş olan kentlerin çok büyük bölümünde mekan, yıllar içerisinde üretilerek bugüne gelmiştir. Akademisyenler ve kamu politikası yetkilileri, konutu toplumsal kalkınmanın önemli bir unsuru olarak görmektedirler. Konutun çok katmanlı yapısı dolayısıyla, hem kentsel alanın makro düzeyde karakterinin önemli bir unsurudur; hem



de fiziksel ve doğal çevreyle olan etkileşim yoluyla, bireysel yaşama deneyimlerinin başlıca belirleyicisidir [40].

Emlak piyasasındaki değişim çeşitli şekillerde anlaşılabilir. Gayrimenkul her zaman yüksek çevrimsel eğilimlere uyum sağlamıştır ve bir dizi teorik analiz bu özelliği açıklamaya çalışmaktadır. Yatırımcılar, diğer yatırımların büyümesini geçmek için binaların değerlerinde artış bekledikleri zaman, aşırı mekan üretimi gerçekleşir. Mekansal çevrimin stereotipinden bahsetmek olasıdır. Ekonomik genişleme dönemlerinde mekan talebi artacaktır, ancak kısa vadede mekan arzı nispeten esnek olmadığı için kiralar ve mülk değerleri çok hızlı artacaktır. Sonuç olarak, talepteki dalgalanmayı tahmin edenler, yükselen kârlardan yararlanırlar. Bu noktada, diğerleri yetersiz tedarik koşuluna odaklanarak çok sayıda projeye başlarlar. Yatırımcılar, diğer yatırımların büyüklüğünü geçmek amacıyla yapılarının değerinde yükselme beklediklerinde mekanın aşırı üretimi görülür. Bununla birlikte, tedarik genellikle hızlı bir şekilde talebi aşar ve eğer 80'lerin sonlarında olduğu gibi, genel ekonomi küçülür ve mekan talebinin daralmasına neden olursa, bir üretim fazlası ortaya çıkar. Gayrimenkul değerleri yükseldiği gibi hızla düşer. Mülk sahipleri, kiraları düşürme, birkaç ay kira almamak gibi stratejilerle çaresizce kiracılarını tutmaya çalışırlar. Geliştiriciler, boş ya da yarı dolu binalarla başbaşa kalırlar ve/ya inşaat kredilerinin borcunu karşılayacak nakit akışına güvenemezler ya da tamamlanmış binalarını uzun vadeli ipotekli konut kredilerle yeniden finanse edemezler. Finansal kurumlar artık mülklere yatırım yapmaya istekli değillerdir ve batmış ipotekli konut kredileri gayrimenkullerin fiyatını daha da düşürür, çünkü borç verenler elde ettikleri mülkiyeti elden çıkarmaya çalışmaktadırlar. Böyle bir daraldan sonra yeni inşaatların yapılması duracaktır. İnşaat alanının yeniden genişlemeye başlaması veya yeni özelleşmiş isteklere, standartlara (örneğin genişbant fiber optik kabloya çoklu erişim noktaları) göre uygun mekanlar, mahalleler arzu edilip yapılması bir önceki çevrimde oluşan üretim fazlasının emildiğini göstermiş olacaktır. Finansal kurumlar gayrimenkule yatırım yapma konusunda hala isteksiz oldukları için, geliştiriciler yeni inşaatlardan kaçınıp bir kez daha arzın tükenmesini talep ederler. Gayrimenkule geri dönüş tekrar hızla yükselir ve döngü yeniden başlar [41].

Konut için arazinin üretilmesi, hem imar hem yapı planlarının çizilmesi, yapının yapılması için hammaddelerin konut yapımında kullanılacak malzemelere dönüşümü, bu malların lojistiği, yapının üretilmesinde ortaya konan işçi emeği, üretilen ürünün pazara çıkıp oradaki yeni aktörler ile pazarda satılması, finansının (hem üretici hem son tüketici)

sağlanması birlikte düşünüldüğünde, tüm bu karmaşık ve katmanlı ilişkilerin oluşturduğu yapı sermaye dolaşımını sağlamaktadır. Bu katmanlı yapı sayesinde konutun genel ekonomi üzerinde çok fazla çarpan etkisi yarattığı söylenebilir. Konut, piyasada alınıp satılabilen mallardan biridir ve diğer malların bir kısmı gibi sermaye birikimi yapma amacına da hizmet etmektedir. Bu noktada kentsel arazinin biricikliği orta ve uzun vadede öne çıkmaktadır. Bir ürünü daha yüksek bir fiyattan satmak adına mülk sahipliği için münhasır sebep, ekonomistler tarafından “spekülasyon” olarak adlandırılır ve konut spekülasyonu birçok kisveye bürünür. Birincisi, evde yaşayan ev sahibinin pazarda daha yüksek fiyat ve ticaret için satması umulur. İkinci olarak, onları kullanacak olanı veya kiralamayı düşünmeden ev satın alıp satan spekülâtörler vardır. Üçüncüsü, bir piyasa segmentinde satın almayı ve başka bir piyasada satmayı deneyen spekülâtörler vardır, yani konut piyasalarının sosyo-mekansal bölünmesinden fayda sağlayanlar spekülâtörlerdir [3].

Gayrimenkul araştırmalarında farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar, neoklasik, yapısal ve kurumsal olarak özetlenebilir. Neoklasik yaklaşım emlak gelişiminin arz talep yönü unsurlarına odaklanır ve yaklaşık 1970 yılına kadar egemen olmuştur. 1960'ların sonunda başlayan ve 1970'lerin başında başka bir dizi yaklaşım ortaya çıkmıştır. Bu dönemde Karl Marx'ın yazılarından yaralanan akademisyenler, gerçek malların üretiminde büyük bir faktör olarak kapitalist birikimin mantığıyla ilgilenmeye başladılar [40].

### **2.2.1 Neoklasik Yaklaşım**

Neoklasik yaklaşımlara dayanan araştırmacılar piyasa güçlerine odaklanarak gayrimenkul kavramını incelemişlerdir. Bu perspektife göre, piyasa ekonomisi arz-talep yönlü ilişkiye dayanır ve tüketimden gelen gücün üzerinde durulur. Rasyonel bireylerden oluşan piyasada, bireyler ve aileler bütçeleri ile ihtiyaçları arasındaki dengeye göre optimum tercihte bulunurken kendileri ile aynı ekonomik ve kültürel sermayeye sahip rakipleri ile rekabet halinde, oyunda en avantajlı konuma gelmek için mücadele etmektedirler. Söz konusu mücadele mekanı kenttir ve mekan bu mücadeleye göre şekillenmektedir. Gayrimenkulden bahsettiğimizde, kira bir kiracının belirli bir alanı kaplaması için ödediği bedeldir. Emlak talebinin etkileşimi ve kiralık malların temini, kiralama düzeyini belirler. Bu yaklaşımda, fiyat talebe göre belirlenmektedir ve arz, talebi etkilemek yerine onu takip etmektedir. Emlak alanına giren eyleyenlerin birlikte hareket

ettiği ve talep yapısına otomatik olarak tepki verdiği varsayılmaktadır. Bu yaklaşım modeli mükemmel bir piyasanın varlığını ve fiyat farklılıklarının hızlı bir şekilde ortadan kaldırılmasını gerektirir. Bu yaklaşıma göre hem tüketiciler hem de üreticiler kârlılığı ve faydayı sosyal, hukuki veya yerel kısıtlamalar dahilinde en üst düzeye çıkarmak için çalışırlar [40] [42] [43].

Arz yönlü tabanlı neoklasik modeller öncelikle arsa ve emlak fiyatlarını açıklamaya çalışırlar. Bunu yapabilmek için ise mülkiyet geliştirme sürecini sorunsallaştırıp, kurumsal faktörleri dikkate alırlar [44]. Keogh [45] gayrimenkul piyasasında rasyonel seçim ile makul ve verimli bir bilgi akışı olduğunu varsayarsak piyasanın nasıl hareket edeceğine ilişkin kestirim yapmanın olası olduğunu söylemektedir. Buna karşın bilginin üretimi ve onun doğru şekilde yorumlanması maliyetli bir süreçtir. Dolayısıyla etkin çalışan bir pazar bile aslında verimli bir bilgi akışına sahip değildir. Tüm bunların yanında bilginin doğru aktığı varsayılsa bile yatırımcının kendisinin sunulan bilgiyi nasıl kullanacağı hayattır. Bu kullanım her zaman piyasa şartlarının arzu ettiği rasyonel insan davranışı olmayacaktır.

Bu yaklaşım, yeniden geliştirme senaryolarının üretiminde bireysel tercihin önemini vurgulamaktadır. Neoklasik ekonomik yönelimli çalışmalar, kentsel büyümede düzenlilikleri tanımlarlar ve genellikle şehirlerin, ekonomik rekabet, banliyöleşme ve teknolojik değişimin çekiciliği ile değişen etkilerini izlerler. Kısaca ifade etmek gerekirse, bu yaklaşımı benimseyen araştırmacılar küresel kapitalist sistemin işleyişini tartışmadan kabul ederler [41].

Yapılı çevreyi neoklasik yaklaşım üzerinden değerlendiren araştırmacılar, kentsel mekanın kendine has özelliklerini; arsa, mülk arzı ve talebi şekillendiren önemli bir koşul olarak görmektedirler. Böylece, kent pazarı; şehir merkezi, periferi, banliyö gibi alt bölümlere ayrılabilir. Buna karşın, her bir parçası ayrı karakteristik özelliklere sahip olan mülkün kendisi, neoklasik yaklaşımda belirtilenin aksine heterojen bir yapıya sahiptir ve basitçe küçük veya tek tip parçalara bölünemez [40].

Gayrimenkul araştırmalarında neoklasik yaklaşıma ilişkin sıklıkla dile getirilen, yapı-davranış-performans modelinin basit, kusursuz bir şekilde satılması, oligopolisi, tekelci piyasa yapısı bölümlerinin ötesinde bir teori ve kurum olmadığına dair eleştiriyi Ball [46] kesin bir dille reddedip, dört geniş kategoriye ayrıldığını söyler. Bu kategorileri, “Teknik

“Üretim Karakteristikleri”, “İşlem Maliyetlerini En Aza İndirmek”, “Oyun Teorisi” ve “Bilgi Teorisi” diye ayırmaktadır.

Teknik üretim karakteristiği teorisi, “ölçek ekonomileri ile ilgili çalışmaları kapsamaktadır. Eğer büyük şirketler büyük ekonomileri ele geçirirse, sanayinin bir avuç büyük firma tarafından doldurulması beklenmektedir. Bu özelliklerin hiçbiri, risk havuzlarının faydalarının tanınması haricinde, gayrimenkul gelişimi için yapılmamıştır” [46].

İşlem maliyetlerini en aza indirme teorisi, kısaca endüstri yapılarının evrim teorisidir. Teorinin ayrımcı ve açıklayıcı gücü, işlem maliyetleri konusunda somut delillere dayalı bilgi eksikliği sebebiyle sınırlandırılmıştır. İşlem maliyetlerinin, yaklaşımın gerektirdiği geniş bir şekilde ölçülmesi imkânsızdır, bu nedenle ampirik analiz, genellikle, bu zımnî maliyetleri doğrulamadan ya da karşılaştırabilmeksizin, işlem maliyetlerini en aza indirileceğine ilişkin hipotezler geliştirerek, örgütsel biçimlere bakmayı gerektirir [46].

Oyun teorisi, önceden tanımlanmış durumlar ve davranış kuralları (oyunlar) bağlamında stratejik davranışa yatırım yapmakla ilgilidir. Bu yaklaşım gayrimenkul literatüründe pek kullanılmamıştır, ancak kullanılabilecek bir teoridir [46].

Bilgi teorisi, ileriye ilişkin projeksiyon yapılmasını, yeni projelerin risk ve belirsizliklerinin değerlendirilmesini kapsamaktadır. Belirli risk türlerine yönelik farklı tutumlar bir endüstrinin yapısını etkileyebilir. Gayrimenkul geliştiricileri, aldıkları riskler üzerinden gelişirler [46].

Alandaki oyuncuların davranışları içsel ve dışsal faktörlerden etkilenmektedir. Neoklasik yaklaşımda eyleyiciler<sup>1</sup> karlarını maksimize etmeye çalışırlar. Buna karşın oyunda iktidar alanını paylaştıkları kurumsal oyuncular tarafından kar maksimizasyonu engellenebilir [47].

Neoklasik yaklaşıma göre, gayrimenkul geliştirme, arazi değerlerinin değişim ölçülerine göre şekillenmektedir. Gayrimenkul geliştirilen alanlarda arazi maliyeti, bu işlemin ana bileşenidir. Bu alanlardaki yüksek arazi değerleri ve onu telafi etmek için yapılan yoğun

---

<sup>1</sup> Bourdieu sosyolojisindeki agent kavramının Türkçeleştirilmesinde yaygın olarak kabul edilen çeviri eyleyendir. Bourdieu'nün Türkiye sosyal bilimler alanında tanınırlığını arttırmış olan 2007 tarihli Ocak ve Zanaat isimli derleme eserde de kavram eyleyen, eyleyenler, eyleyici, eyleyiciler olarak geçmektedir. Bu çalışmada da kavram için Türkçe literatürde genel kabul gören eyleyen, eyleyenler, eyleyici, eyleyiciler tanımlaması kullanılmıştır.

yapılaşma sebebiyle daha büyük sermaye toprağa yatırılır böylece sermaye, arazinin yerine geçer [40].

### **2.2.2 Politik Ekonomi Yaklaşımı**

Politik ekonomi yaklaşımı, küresel ekonomik yeniden yapılanma ve aşırı sosyal ve mekânsal eşitsizlik çağında faaliyet gösteren sermayenin mantığına işaret eder [41]. Marksistler için, modern kentler sadece kapitalist bir toplumdaki kentler değildir, kapitalist şehirlerdir ve kapitalist birikimin dinamikleri tarafından kilit yönlerde şekillendirilirler [34].

Politik ekonomi yaklaşımının birincil argümanı, karlı yatırımların yokluğundaki uzun vadede ve sermaye birikiminin birincil (imalat) çevriminde, sermayenin, yapılı çevrenin üretiminde dağıtıldığı ikincil çevrime akacağıdır. Bu yaklaşım, devletin gayrimenkul geliştirme sürecinde önemli rol oynadığını kabul etmektedir. Politik ekonomi yaklaşımı çerçevesinde, toprak sahibi olma ve ranta ilişkin konular vurgulanmaktadır. Neoklasik arazi kullanım modellerinde yer alan mükemmel rekabet varsayımları yerine bu yaklaşım, arazi sahiplerinin gücünü vurgular. Arazinin tekelci bir karaktere sahip olduğu düşünülmektedir. Bu, arazi sahiplerinin tek el rantlarını besleyerek arazi pazarını manipüle etmelerini veya kontrol etmelerini sağlar [40].

Ekonomik coğrafyada kurumsal yaklaşıma ilişkin makalesinde Martin [48], Marksist ekonomik coğrafyanın kapitalist birikimin doğasındaki sınıf ilişkilerini vurgulamamasına karşın, kati suretle bağlı kaldığı teorik çerçevenin iktisat olması sebebiyle bu yaklaşımı eleştirmektedir.

Castells, erken dönem çalışmalarında iş yerinde ortaya çıkan eşitsizlikler üzerinden kentsel sosyal hareketleri izler ve kentsel siyasi çatışmanın üretim alanından tüketime doğru yer değişim gösterdiğini ileri sürer. Onun ve yerel devlet hizmetlerinin önemini inceleyen diğerlerinin yaklaşımına göre, yerel otoritenin faaliyetleri, kapitalist üretim tarzından kaynaklanan çeşitli çelişkilerde kök salmıştır. Konut ve diğer hizmetlerin sağlanması yoluyla işgücünü yeniden üretebilmek için üretimin iyileştirilmesi gerektiği kadar kentsel iyileştirme çabalarına ihtiyaç duyulmuştur [41].

Castells, kent üzerine çalışan araştırmacıların kentleşmiş ulusların toplu tüketim özelliklerine bakılmasını, kentlerdeki politik ve ekonomik çelişkilerin değişimi için kentsel sosyal hareketler üretme biçimine odaklanılmasını önermiştir. Buna karşın

Harvey, Castells'in aksine kentleri anlamada temel sorunun kollektif tüketim veya tek başına sınıf mücadelesi olmadığını vurgularken sermaye birikimine dikkat çekmiştir. Çalışmalarında Lefebvre'nin kavramsallaştırmasını geliştiren Harvey, arazi ve gayrimenkul yatırımının sermaye birikiminin önemli bir aracı olduğunu ve kentlerin büyümesini, gelişmesini belirli şekillerde iten önemli bir faaliyet olduğunu savunmuştur. Kentsel dönüşüm, banliyösüzleştirme, sanayisizleşme, şehir yenileme ve soylulaştırma gibi farklı süreçler, kâr amaçlı yapıları çevrenin kesintisiz yeniden üretiminin bir parçasıdır. Harvey'e göre, güçlü emlak aktörleri, sermaye birikimlerini yapabilmek ve/ya arttırabilmek için kentsel dokuyu yeniden şekillendirmekte, bunun için toprağın kullanımında yatırım yapılması veya hiç yapılmaması gibi stratejiler belirlemekte ve o alanda yaşayan toplulukları yok eden yaratıcı bir yıkıma sebep olmaktadır. Bu taktikler beraberinde yoğun sosyal çatışmalar ve mücadeleler üretmektedir [38].

Lefebvre'e göre çağdaş kapitalizm ile Marx'ın zamanı arasında bir takım değişiklikler olmuştur. Kapitalizm hayatta kalabilmeyi üretim yapısının ihtiyaç duyduğu toplumsal üretim ilişkilerinin değişmesiyle ve yeniden üretilmesiyle başarmıştır. Bunu yapabilmek için ise mekanın kullanımına ihtiyaç duymuştur [30]. "Günümüzde üretimin analizi göstermiştir ki, şeylerin (metaların) mekânda üretiminden mekânın kendisinin (meta olarak) üretimine geçmiş bulunuyoruz" [49].

Kapitalizmin, doğası gereği sürekli büyümeye ihtiyacı bulunmaktadır. Dolayısıyla sistemin aşırı birikimin periyodik krizlerine (boş üretim kapasitesi ve emek gücü) girmesi kaçınılmazdır. Harvey bu sorunun aşılmasını açıklayabilmek için mekânsal çözüm kavramını geliştirmiştir. Aşırı birikmiş sermaye bir coğrafyadan bir diğerine akabilmektedir. Sermaye, gayrimenkul geliştirme projeleri ile veya ulusal sınırların dışından gelecek spekülâtif yatırımlarla da değiştirilebilmektedir. Bu durum yeniden yapılandırılmış küresel mekânsal iş bölümünde yer alan yaratıcı imha alanlarıyla sonuçlanır. Eşitsiz sermaye yatırımını çekmeye çalışan yerler, onun getirdiği tahribattan da elbette etkilenmektedirler. Tarihsel ve kültürel kimliğini koruyarak bu yatırımları çekmeye çalışma çabası ile sonuçlar farklı gelişmektedir. Bu durum beraberinde, sınıf mücadelesini, direniş olasılığını, devlet müdahalesi gibi belirsizliklerin olduğu çatışmalı bir süreci getirmektedir. Böyle bir analiz, uluslararası ekonomik yeniden yapılanma dinamikleri ve kentsel sosyal değişimin yerel kalıplarını anlamada güçlü bir araç sağlar [37].

Mekânın aktif olarak kullanılması ile krizler aşılabilmekte veya ileriye ötelenebilmektedir. Bu sürecin elbette mekânsal maliyetleri de bulunmaktadır. Kapitalizmin mekânı kullanabilmek için onu soyutlaması gerekmektedir. Dolayısıyla Lefebvre'nin kavramsallaştırmasını kullanacak olursak kapitalizmin mekânı soyut mekândır diyebiliriz [28]. Kapitalizm için asıl olan mekânın değişim değeri olmasıdır. Yani kent yalnızca yapı bir çevreden oluşmayıp, gerçekte kapitalist gelişmenin öznesidir de. "Mekânda kapitalizmin bütün ilişkileri yeniden üretilmekte ve kentsel mekânın düzenlenmesi yoluyla kapitalizm ayakta kalabilmektedir. En yalın diyalektik ilişkiyle kapitalist toplumsal örgütlenme, sonunda kendisini yeniden üretecek bir mekânı yaratır" [30].

Christophers ve Aalbers'e [3] göre politik ekonomi genelinde ve özellikle Marx'ta sermaye, dolaşım süreci olarak kavramlaştırılmıştır. Yazarlar bu sürecin aşamalarını ana hatları ile 3'e ayırırlar. İlk olarak, mal üretmek için gerekli araçları sağlamaya yönelik para ve hizmetler sağlanır. Bu aşama sıklıkla ham madde içerirken her daim ücretli emeğe ihtiyaç duyar. İkincisi, bu kolektif araçlar, söz konusu mal ve hizmetleri üretmek için üretim sürecinde seferber edilir. Üçüncüsü, bu mallar veya hizmetler para karşılığında piyasada satılmaktadır: teoride, para, başlangıçta üretime yatırılan miktar ile üretimde yaratılan "artı" değerden oluşur. Bu para (eksi, diğer şeylerin yanı sıra, faiz ve rant gibi şeyler için tüketim harcamaları ve kesintiler) daha sonra bir kez daha üretime yatırılır. Ve böylece, çok zor olan başarılı, süreç tamamlanır [3].

Harvey'e göre uzam-mekansal dinamiklerinin analizi, genel çelişkiler ve istikrarsızlıklar üzerinde durmasına karşın aşırı birikimden kaynaklanan sorunlara yeterince eğilmemektedir. Bu noktada, mekândaki genel üretim süreçlerinin sorunlar yaratma ve bu sorunları çözme süreçlerine daha yakından bakılmalıdır [33].

Beauregard [50] çalışmasında, Harvey'in sermayenin çevrimi kavramsallaştırmasını kullanarak ampirik bir araştırma yapmıştır. Buna göre, sermayenin yeniden yapılanması merkezi konumdadır. Sermayenin birincil çevrimden, ikincil çevrime akışını, ABD'deki inşaat yatırımlarını diğer yatırımlarla karşılaştırarak analiz etmiştir. Buradaki ana hedef, gayrimenkul ve üretim sermayesine yapılan yatırım arasındaki zamansal ilişkidir. Finansal çevriminin özellikle inşaat sürecindeki ipotekli konut kredisi ve gayrimenkul kredileri ile ilişkisini incelemiş ve gayrimenkul ile finans sektörü arasında artan ilişkiden yola çıkarak gayrimenkulün değişim değerinin öneminin arttığı tespitinde bulunmuştur.

Marksist teorinin kentleşme literatürüne yaptığı temel katkı, yapılı çevredeki sıradan, günlük kentsel yaşamdaki değişiklikleri siyasi ekonomi kategoriler yoluyla keşfetme kapasitesidir. Böylece, sermaye birikimine ve yatırıma ilişkin şablonların yapısını oluşturan ilkeleri ve ayrıca kapitalist sosyal ilişkilerin kent toplumunun dokusuna gömülme biçimlerini ortaya çıkarmaya çalışmaktadır. Bunların yanında sömürünün ve şiddete karşı direnişin öneminin altını çizerek, buradan oluşacak kentsel mücadelenin kentleri şekillendirmede dinamik ve güçlü bir yönü olduğunu söyler [34].

### **2.2.3 Kurumsal Yaklaşım**

Kurumsal yaklaşımların savunucuları, gayrimenkul sektörünün kurumsal biçimlerini, ilişkilerini ve uygulamalarını anlamanın çok önemli olduğunu savunmaktadırlar. Başlangıç noktası kurumsal bağlam ve aktörler arasındaki ağlar ve ilişkilerdir. Gerekli olan, gayrimenkul sektöründe yer alan araçların türünü ve kompozisyonunu tanımlayan ve benimsedikleri ilgi ve stratejileri ortaya koyan gayrimenkulün doğru bir şekilde anlaşılmasıdır. Aktörler arasındaki ilişkilerin doğası, bunların gerçek rolleri ve belirli projelerin müzakerelerindeki göreceli etkileri sırayla analiz edilir. Bu çalışmalar aktörlere odaklanır, genellemeler yapmak ve soyutlamalar yapmaktan çok, gelişme sürecinin ayrıntılarıyla ilgilenmede Neoklasik ve Marksist yaklaşımlardan farklılık gösterir. Aktörler homojen varlıklar olarak görülmez ve birbirlerinden farklıdırlar. Kurumsal yaklaşımın bilim insanları, geliştiricilerin geliştirme sürecinde diğer araçlarla nasıl etkileşime girdiğinin anlaşılmasının önemini belirtmektedirler [40].

Gayrimenkul alanı, geliştiriciler, mimarlar, mühendisler ve araçlar gibi çok sayıda araçtan oluşur. Bu aktörler gayrimenkul piyasalarının işleyişi açısından hayati önem taşımaktadırlar. Geliştirici, geliştirme sürecini başlatan ve koordine eden anahtar roldeki bir aktördür. Geliştiriciler, gelişme fırsatlarını, başkaları onlardan haberdar olmadığında düşünür. Mülk sahipleri olarak, gayrimenkullerin alım satımını da yapmaktadırlar. Arazi sahipleri önemlidir çünkü gayrimenkul geliştirmede olmazsa olmaz ürün olan kentsel araziye elinde tutar. Gayrimenkul komisyoncuları alıcıları, kiracıları ve satıcıları bir araya getirir; arz ve talebin birbirini bulmasını sağlar. Bunlara ek olarak, şehir plancıları ve yerel yönetimler, hangi projelerin onaylanacağına ve dolayısıyla mülklerin gelişiminde farklı yer ve kullanım alanlarına yönlendirmeye karar verirler.

Krabben'e göre [44] kurumsal yaklaşım geleneğinde, mülkiyet geliştirme sürecini analiz etme çabalarının 1990'lar ile başladığını söyleyebiliriz. Bu çabalar ise genel olarak



Healey ve Barrett'in "Structure and Agency In Land And Property Development Processes: Some Ideas For Research" ("Arazi ve Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin Yapısı ve Aktörler: Araştırma İçin Bazı Fikirler") isimli makalesini takip etmiştir ve geliştirmekte olan bu literatürle mülk geliştirme süreci anlaşılmalıya başlamıştır. Martin [48] ekonomik coğrafyayı tanımlarken, ekonomik faaliyetlerin sosyal ve kurumsal olarak var olduğunu belirtir. Bunlar tek başına bireysel motiflerle açıklanamazlar, ancak daha geniş sosyal ve ekonomik yapı ve politik kurallar, prosedürler ve sözleşmeler ağı olarak anlaşılmalıdır. Ekonomik coğrafyadaki kurumsal yaklaşımın odak noktası, resmi ve gayri resmi nitelikteki kurallar, prosedürler ve sözleşmelerin bu sistemlerdeki rolüdür. Martin [48] bu yaklaşımı detaylandırarak şöyle der:

*"Coğrafi açıdan eşitsiz kapitalist ekonomik kalkınma süreçleri, içinde gerçekleştikleri kurumsal yapılar tarafından ne şekilde ve ne ölçüde şekillendirilmiş ve oluşturulmuştur? Coğrafyacılar, kapitalist ekonomik kalkınmanın güçlerinin (rekabet, kâr biriktirme, teknoloji ve iş süreçlerinin evrimi, sermayenin yoğunlaşması ve merkezileşmesi yönündeki eğilimi), büyüme, refah ve istihdam açısından mekânsal olarak farklılaştırılmış sonuçlar doğurma yollarını uzun zamandır vurgulamaktaydı. Dolayısıyla bu güçler, karmaşık bir kurum matrisi tarafından hem şekillenir ve hem de şekillendirilir. Bu nedenle kapitalist mekan ekonomisini anlamak için, coğrafyacıların kapitalizmin kurumlarının rolünü, etkisini ve evrimini anlaması gerekir. Kesin varsayım, kurumların coğrafi olarak eşit olmayan gelişimin yegane "nedeni" olma ihtimalinin bulunmamasına rağmen, ekonomik gelişmeyi mekansal olarak farklılaştırılmış yollarla mümkün kılması, sınırlandırması ve yansıtmasındadır. Ekonomik coğrafyaya kurumsal yaklaşım, bu nedenle, coğrafi olarak eşit olmayan gelişime ilişkin çeşitli teorilerimizi canlandıran güçlerini ve mekanizmalarını inkar etmez. Bunun yerine, kurumların bu güçleri bir yerden başka yere göre nasıl şekillendirdiğini ve bu şekilde farklı yerlerdeki sonuçlarının etkilerini ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır."*

Ekonomik coğrafyayı anlamlandırma çabasında kurumsal yaklaşım, merkeze aktörleri almakta ve aktörlerin birbirleri ile farklılıklarını kabul etmektedir. Farklı aktörlerin kendi öncelikleri doğrultusunda birbirleri ile oluşturdukları ilişkilerin önemini vurgular.

## 2.3 Bourdieu’de Alan ve Sermaye

Eleştirel realizm yaklaşımı ile konut kredisi üzerinden kentsel mekanın finansallaşmasına baktığımız bu çalışmada eyleyenlerin içinde buldukları sınıfsal, kültürel ve toplumsal var oluşlarında hangi pozisyonları aldıklarını açıklamak için Bourdieu’nün “alan” ve “sermaye” kavramlarını onun kavram seti üzerinden açıklamaya çalışılacaktır. Bu sebeple Bourdieu’nün metaforlarla anlattığı alan kavramı ve katmanlı yapısı ile sermaye kavramının temellerinin incelenmesi elzem görülmektedir.

### 2.3.1 Alan

Bourdieu’ye göre “fiili ve potansiyel kuvvetlerin mekanı olan alan, aynı zamanda bu kuvvetlerin biçimlerinin dönüşümü ya da korunması için de mücadele edilen bir alandır” [51]. Toplumsal yapıyı, “içinde bulunan eyleyicilerin güç alanı dahilindeki konumlarına göre farklı amaçlar ve yöntemlerle çalıştıkları, böylece de o alanın yapısının korunması ya da dönüştürülmesine katkıda buldukları bir mücadele alanı” [51] olarak açıklar. Bourdieu alanı şöyle tanımlar:

*Çözümleyici açıdan alan, konumlar arasındaki nesnel bağıntıların konfigürasyonu ya da ağı olarak tanımlanabilir. Bu konumlar, varoluşları ve kendilerini işgal edenlere, eyleyicilere ya da kurumlara dayattıkları belirlenimler açısından, farklı iktidar (ya da sermaye) türlerinin dağılım yapısındaki mevcut ve potansiyel durumlarıyla [situs], ayrıca diğer konumlara nesnel bağıntılarıyla (tahakküm, itaat, benzeşme vb.) nesnel olarak tanımlanır. Söz konusu iktidar (ya da sermaye) türlerine sahip olmak, alanda elde edilebilecek özgül faydalara erişimi belirler [52].*

Bourdieu, alan kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için oyun metaforuna başvurur. Her ne kadar oyundan farklı olarak alan, bilinçli bir yaratımın ürünü olmasa da ve açıkça ifade edilmeyen ya da kodlanmamış kurallara, daha doğrusu düzenliliklere uysa da ikisi arasında benzerlikler vardır. Oyuncular arasındaki rekabetin sonucu olan kazanılacaklar ve kaybedilecekler, yani bir tür bahisler söz konusudur [52]. Bir oyunda; örtük kurallar, oyuncular, onların yatırımları, çıkarları, hedefleri, stratejileri ve her oyuncunun sahip olduğu kartlar vardır. Oyuncular/eyleyiciler, oyunun giriş şartlarına göre toplumun farklı katmanlarından oluşur. Onların yatırımları, oyun sonundaki beklentilerini sağlamaya yönelik olarak riske attıkları sermayeleridir. Bu metafordaki sermaye oyuncuların ellerindeki kartlarıdır[53]. Kartların görece gücü nasıl oyuna göre değişiyorsa, farklı

sermaye türlerinin (ekonomik, kültürel, toplumsal, simgesel) hiyerarşisi de farklı alanlarda değişir. Başka bir ifadeyle, her alanda geçerli, etkili olan kartlar vardır ama koz olarak görece değerleri, alanın kurallarına, işleyişine göre değişiklik gösterir. Bir sermaye, belli bir alanda hem mücadele silahı hem uğruna mücadele edilen şey olarak, sahibine belli bir iktidar, bir nüfuz kurma olanağı vererek, o alanda var olmayı sağlar ve o alanda etkili olur [52]. Kısaca, alan oyunun oynandığı yerdir ve kişilerin sermayelerine bağlı olarak alandaki güçleri, kazanma/kaybetme şansları farklılık gösterir.

Alanlar; malların, hizmetlerin, bilginin veya statünün üretildiği, dolaşıma girdiği uzamlar ve eyleyenlerin farklı sermaye türlerini biriktirip tekellerine alma mücadelesinde işgal ettikleri rekabete dayalı konumları ifade eder. Bu anlamda alanlar, sürekli mücadelenin, çatışma ve rekabetin olduğu bir yerdir. Bu aynı zamanda bir savaş alanı anolojisidir. Alanlar, özgül sermaye tipleri ya da sermaye bileşimleri etrafında düzenlenmiş, yapılanmış mekânlar olarak düşünülebilir [54]. Alana dahil olup savaşa girenler, oranın spesifik sermaye türüne (sanat alanında kültürel otorite, bilim alanında bilimsel otorite vs) sahip olup inhisarı ele geçirme ve iktidar alanındaki diğer otoriteler arasındaki dönüşüm oranlarını belirleyerek, hiyerarşide belirleyici olma gücüne kavuşabilmek için birbirleriyle mücadele halindedirler [52].

Alan kavramı pozitivistlere yönelik bir düzeltme aracıdır. Alanlar, ilişkisel akıl yürütme tarzına dayanan kavramsal inşalardır [54]. “Alan çerçevesinde düşünmek bağıntısal düşünmek demektir,” der Bourdieu [52]. Toplumsal dünyada mevcut olan şey bağıntılardır, eyleyiciler arasındaki özneler arası bağlar ya da etkileşimler değil, bireysel iradelerden ve bilinçlerden bağımsız varolan nesnel bağıntılardır [52].

Bourdieu’nün alanları, “total kurumlar”dan (Goffman), “devletin ideolojik aygıtları”ndan (Althusser) ya da “disiplin” düzenlerinden (Foucault) ziyade mücadele alanlarıdır. Alanlar, hükmedilen bir yeri tanımladığı kadar direnişin ve mücadelenin de yeridir, ikisi ilişkisel olarak birbirine bağlıdır [54].

Bourdieu’nün alan kavramı ile Althusser’in “devletin ideolojik aygıtı”ndaki temel farkı, alanın, mücadeleye sahne olması, hakim güce karşı direnişin mümkünlüğünü gösteriyor olmasıdır. Buna karşın Bourdieu, hâkimlerin tahakküm altındakilerin bütün direnişini etkili bir biçimde kırabilmeleri halinde, "belirli tarihsel koşullar altında... bir alanın bir aygıt işlevi görebileceğini" kabul eder [54]. Alan, Althusserci Marksizm'de olduğu gibi bir "boş yerler" sistemi değildir; mekana giren, mekanın sunduğu ödüllere inanan ve etkin

olarak bunların peşinden koşan oyuncular oldukça varlığını devam ettiren bir oyun mekanıdır [52].

Alandaki güç mücadeleleri sebebiyle bir konuma oluşan değişim, diğer bütün konumları da etkileyerek bazılarının çıkarına bazılarının dezavantajına dönüşecek etkilere sebep olur. Alan mücadelesi, ona hakim pozisyonda olanlarla ona bağlı olanları karşı karşıya getirir. Alanlardaki pozisyonlar için devam eden mücadele, alan için gerekli olan sermayenin tanımı ve dağıtımı üzerinde belirli bir oranda iktidar tekeli kurmuş olanlar ile üstünlükleri ele geçirmeye çalışanları birbirlerinin karşısında konumlandırır [54].

Alanların çalışabilmeleri için, alana yatırım yapma imkanı ve arzusunu sağlayacak habituslara sahip faillerin olması gerekir [54]. Alanlara yeni katılacak olanların ilk giriş bedelini ödemeleri gerekmektedir. Bu bedel, alanda hakim konumda olanlar tarafından yükseltilecek o alana girişin kısıtlanması sağlanmaya çalışılır. Alana ilişkin bir başka dışlama-sınırlama taktiği ise alana özgü bir aidiyet oluşturularak yeni faillerin alana girişini engellemeye çalışmaktır. Bourdieu bunu sanat alanından bir örnek ile açıklar. "Örneğin, falanca kişinin iyi bir romancı olmadığını ya da gerçek bir romancı olmadığını söyleyerek, alanda kimlerin tutunabileceğine karar verilir" [52]. Yine de bu dışlama-sınırlama taktikleri sabit değildir, dönemin şartlarına göre yeniden belirlenir, değişir ve dönüşür. Bu sebeple alanın ne olduğunu anlamanın yolu için amprik çalışmanın yapılması gerektiğini söyler [52].

Belirli bir alandaki eyleyiciler ve kurumlar, oyunda kazanılabilecek olan spesifik çıkarlara sahip olabilmek amacıyla, ellerindeki kartların güçleri doğrultusunda, dolayısıyla değişen kazanma ihtimalleriyle, bu oyun alanını oluşturan kurallara göre mücadele ederler. Belirli bir alanda tahakküm sahibi olanlar, onu kendi çıkarları doğrultusunda çalıştırma konumundadır, ama ezilenlerin direnişini, muhalefetini, hak iddialarını, "siyasal" olan ya da olmayan iddialarını sürekli hesaba katmak zorundadırlar [52].

Alan sadece anlam ilişkileri ile oluşmaz. Güç ilişkileri ve bunları değiştirmeyi amaçlayan mücadelelerin yeridir. Böylece, alan dinamik bir yapıya sahip olur ve değişime sürekli olarak izin verir. Her alt alanın kendi kuralları, işleyişi, çalışma prensipleri farklı sermaye gereksinimleri bulunur [52]. Alan, eyleyenler ve kurumların kendi çıkarları doğrultusunda mevcut sermaye dağılımını değiştirmeye ve/ya korumak için mücadele ettikleri bir yerdir [55].

“İktidar, enerji gibi, sürekli olarak herhangi bir formundan bir diğerine dönüşen bir şey olarak düşünülmeli ve bu tür dönüşümlerin yasalarını araştırmak sosyal bilimin işi olmalıdır” [56].

Alanları kendi özelliklerine göre çalışmalarına karşın, tüm alanlar için genel kurallar bulunur. Sanat alanı, inşaat alanı, din alanı vb. incelenirken, her alanın kendine has vasıfları saptanır [57]. Alanlar için asıl olanın mücadele olduğunu biliyoruz; alana giriş tekeli elinde bulundurarak inhisarını ve rekabeti devam ettirmek isteyen hakim sınıflar ile yeni gelenler arasında her aşamada özel olarak incelenmesi gereken devamlı bir mücadele vardır [58]. Alanda hakim konumda olanlar, alan oluşurken, büyürken oraya dahil olduklarından dolayı oyunun kurallarını iyi bilmektedirler ve o alan için gereken sermayenin çeşitli vechelerine sahip olmuşlardır. Dolayısıyla, alandaki konumlarını koruyabilmek için her yeni oyuncu ile mücadeleye girme refleksi ile hareket etmektedirler [57].

Alan kavramı ve onun terimleriyle yapılacak bir çözümleme, birbiri ile bağlı, ilişkili ve zorunlu üç aşamaya ihtiyaç duymaktadır. Yapılması gereken ilk aşama; değerlendirilmesi yapılan alanın konumunun iktidar alanına göre çözümlenmesidir. Böylece, örneğin edebiyat alanının iktidar alanına dahil olduğu ve burada tahakküm altında bir konum işgal ettiği görülür. Sanatçılar ve yazarlar veya umumiyetle ifade etmek gerekirse aydınlar "egemen sınıfın ezilen kesimidir". İkinci adım, bu alanda birbirleri ile mücadele etmekte olan eyleyicilerin ya da kurumların muhafaza ettikleri konumlar arasındaki bağıntıların nesnel yapısının kurularak ilişki ağının ortaya çıkarılmasıdır. Ve son olarak, eyleyicilerin habitusudur; yani belirli bir toplumsal ve iktisadi koşul türünün içselleştirilmesi yoluyla edindikleri ve söz konusu alanın içinde tanımlanmış şartlarda az ya da çok gerçekleşme fırsatı bulan farklı yatkinlik sistemleri çözümlenmelidir [52].

### **2.3.2 Sermaye**

Bourdieu için sermaye, alana katılım için gerekli olan ve bu alan içindeki mücadele yoluyla elde edilen spesifik kazançları getiren etkili bir varlıktır. Bourdieu, üç temel sermaye türü tanımlar; bunlar, ekonomik (maddi ve finansal varlıklar), kültürel (kıt sembolik mallar, beceriler ve unvanlar) ve sosyal (bir gruba üyelikle sahip olunan) sermayedir. Bourdieu, aynı zamanda dördüncü bir sermaye türü olarak sembolik sermayeyi tanımlar. Bu insanların sermaye olarak değerlendirmedikleri bir sermaye türüdür “(örneğin, "bahsettikleri" zaman ve paraya hayırseverlik yüklemenin bir sonucu

olarak üst sınıfın üyelerine ahlâki nitelikler atfettiğimizde)”. Böylece alandaki oyuncuların toplumsal uzamda işgal ettikleri yeri iki düzleme yerleştirmektedir. Bu ise, biriktirilmiş olan sermayenin “genel hatları ve bileşimi”dir. [55]. Bourdieu, sermaye kavramsallaştırmasını şöyle özetler: ekonomik sermaye “mülkiyet hakları”, “kültürel sermaye” eğitsel nitelikler ve toplumsal sermaye ise “sağlam ilişkiler ağı” olarak kurumsallaşırlar [59].

Alanların farklı oyunlar içerebildiğini ve bunlar arasında dönüşümlerin mümkün olduğunu bir önceki bölümde aktarmıştık. Bu dönüşümün olabilmesini açıklamak için Bourdieu, sermaye kavramına yönelir. Sermaye türleri arasındaki farklılıklar ve onların birbirleri arasında dönüşebilmelerine ilişkin yapılan analiz, Bourdieu’nün teorisinin en özgün ve önemli özelliklerinden biridir. Sermaye kavramı ile farklı alanlardaki mücadeleler süresince biriktirilen spesifik kaynakları anlattığı gibi bu kaynakların devingenliğine vurgu yaparak bunların birbirlerine dönüşmesine olanak veren para gibi daha genel sermaye biçimlerini anlatmaktadır [60]. Bourdieu, katmanlı, grift olan farklı sermayeler kavramsallaştırması ile sınıf, statü ve toplumsal dolaşımın bir kuramsal çerçeve içinde incelenebileceğini önermektedir [59]. Bir sermaye türü ancak bir alan ile ilişkili ise varolabilir ve fonksiyondur: işlev görebilir. Bourdieu’nün tanımladığı üç temel sermayeden biri veya her biri belirli bir alanda etkili olmaktadır. Bu sermayeler büyüklüklerine, alanın kurallarına bağlı olarak spesifik alanda mücadele için hem bir silah hem de uğruna mücadele edilen bir şeydir. Böylece bu sermaye sahibine belli bir iktidar olanağı vererek o alanda bulunmayı sağladığı ölçüde alanda etkili olmaktadır [52]. Akademisyenler, hukukçular, mimarlar vb. gruplara dahil olan başarılı profesyoneller, kendi hayat standartlarını bir üst basamağa taşımaya çalışırken, diğer yandan çocukları için de yeni fırsatlar oluşturmaya çalışmaktadırlar. Bunu başarabilmelerinin yolu ise kendi özgül alanlarında edinmiş oldukları sermayeleri bir başka sermayeye dönüştürmelerinden geçmektedir. Onların bunu yapabilmek için kendi girişim alanlarına özgü sermayeyi başka sermaye biçimlerine dönüştürmeleri gerekir [60]. Bu dönüşümü sağlamanın en bilinen yollarından biri eğitim üzerinden gerçekleşebilmektedir. Eğitim ve sertifikasyon olarak nesnelleşmiş biçimiyle kültürel sermaye, uzun erimde, iyi bir planlama neticesinde elde edilebilecek bir şeydir. Bunun için, çocuğun doğumu sonrasında her aşama titizlikle araştırılıp, sahip olunan sermaye türlerinin el verdiği ölçüde bir diğerine dönüşüm planlanır. Kreşin seçiminden, hangi oyun grubuna gidileceğine gibi bireyin daha adını söyleyemediği ilk yıllardan başlayarak daha sonra

hangi adımların takip edileceği ve hangi üniversiteye gidileceğine uzanan bir planlama, eğitim alanı için söz konusudur. Bu planlamanın başarısına göre bireyin kültürel sermayesi de şekillenebilmektedir. En nihayetinde, sermaye birikimi her nesilde yeniden üretilmelidir, bu yapılamazsa yok olacaktır.

Sermayenin dönüştürülmesi dolaysız anlama da sahip olabilir. Ünlü bir sporcunun başarısı ve bu alana özgü sermayesi, müşterilerin kararlarını etkileyerek sporcu imzalı ürünler doğrudan paraya dönüştürülebilir [60].

*“Ancak, Bourdieu'nün Marx'ın ötesinde getirdiği asli katkısı, iktidar kaynaklarını oluşturan çok daha geniş yelpazedeki emek biçimleri olduğunu (yalnızca birkaçını sayacak olursak, toplumsal, kültürel, siyasi, dini, ailevi emek biçimleri gibi) ve bu emek biçimlerinin, belirli koşullar altında ve belirli oranlarda birbirlerine dönüştürebileceğini göstermesidir. Gerçekten de, Bourdieu'nün sosyolojisindeki odak noktalarından biri, bireyler ve grupların, toplumsal düzendeki konumlarını korumak veya geliştirmek için sermaye biriktirme, yatırım yapma ve farklı sermaye türlerini birbirine dönüştürme stratejilerini nasıl ve hangi koşullar altında kullandıkları sorusudur”* [61].

Swartz [54] Bourdieu'nün sermaye kavramı ile Marx'ın sermaye kavramının belirli noktalarda birbirlerine oldukça yakınsadıklarını belirtir. Sermayenin biriktirilmiş emek olduğu veya farklı iktidar tipleri arasındaki denkliklerin ölçütünün emek zaman olduğuna ilişkin saptamalarının bunu gösterdiğini söyler. “Bourdieu'nün sermaye kavramı, Marx'inkinden farklı olarak, kapitalizme özgü emek biçimlerini ayrı bir kategoride değerlendirmez. Bourdieu sermayeyi, taşıdıkları emek miktarı bakımından nicel farklılıklar üzerine kurulu iktidar ilişkileri olarak değerlendirir” [54]. Sermayeyi ekonomik determinizm temelinde değerlendirmez. Bourdieu, insanların kıt kaynaklara ulaşma stratejileriyle ilgili kararlar vermeleri gereken işlerlikte “bir pratikler ekonomisi” olarak görür [60].

### **2.3.2.1 Ekonomik Sermaye**

Bourdieu ekonomik sermayeyi oluştururken Marx'ın yaklaşımı ile belirli noktalarda yakınsar ve onun kavramsallaştırmasını da sahiplenerek ekonomik sermayeyi ele alır. Çalışmalarında ekonomik sermaye ile kültürel sermayeyi alanlardaki hiyerarşinin kurulmasında ve eşitsizlikleri üretmesinde ana güç olarak değerlendirir. Ancak Marksist politik ekonomi eleştirilerinden farklı olarak, bu sermaye biçiminin üretimi ve dolaşımına

diğer sermaye türleri ile olan bağıını incelemeyen bırakmaz [62]. Bourdieu, sermaye kavramsallaştırmasını her ne kadar üçe ayırmış olsa da aslında ekonomik ve kültürel sermaye diğerlerinden daha büyük yer tutmaktadır. Yaptığı çalışmalarında ekonomik sermayeye kavramsal açıdan öncelik verip, batılı kapitalist toplumlarda ekonomik sermaye ile kültürel sermaye arasında tarihsel bir karşıtlık olduğu kanısındadır [54]. Bourdieu'nün önemli çalışmalarından olan "Ayrım"da ekonomik sermaye ile kültürel sermayenin toplumsal konumlar uzayının belirlenmesine ne kadar önemli olduğu analiz edilir. Her iki sermayeye sahip olan eyleyicilerin egemen sınıfı oluşturduğunu ve bu iki sermayeye de ulaşamayanların ise onlara tabi sınıflar olduğunu belirterek, bu iki sınıf arasında bir karşı karşıya geliş olduğunu vurgular [55].

Kültür dünyası, tüm özerkliğine rağmen ekonomiye bağlıdır. Ekonomik sermayenin diğer sermaye türlerinin temelinde olduğunu ve bu sermaye türlerinin ekonomik sermayenin dönüşmüş hali olduğunu düşünür. Sermayeler arasında dönüşümler olduğu bu kavramsallaştırmanın özünü teşkil eder. Kültürel sermayenin biriktirilebilmesi için gereken zaman yatırımını sağlayan zaten ekonomik sermayenin kendisidir [54].

### **2.3.2.2 Sosyal Sermaye**

Sosyal sermaye, "bir bireyin ya da bir grubun, kalıcı bir ilişkiler ağına, az çok kurumlaşmış karşılıklı tanıma ve tanınmalara sahip olması sayesinde elde ettiği gerçek ya da potansiyel kaynakların toplamıdır" [52], şöyle ki, bu ağ yapısı ile hareket edebilen sermaye ve güçlerin toplamı anlamındadır. Farklı toplumların, alanların yapısı açıklanırken sermayenin farklı şekiller alabileceğini kabul etmek gerekir. [52]. Eyleyicinin alandaki diğerleri ile olan ilişkileri, bu ilişkilerin sorumlulukları, ayrıcalıkları mevzu bahistir, yine de alanı açıklama yeterliği açısından ekonomik ve kültürel sermayeden sonra gelerek onların oluşturduğu toplumsal uzama bağlıdır [62]. İş bölümünün yoğun olduğu batılı, modern toplumlarda emek piyasasındaki ekonomik kaynaklara ulaşma, eğitim şeklindeki kültürel sermayeye ve ilişki ağları şeklindeki sosyal sermayeye bağlıdır [54].

Sosyal etkisi dolaylıdır. Kurumsallaşmış, karşılıklı tanıma ve tasdik ilişkileri ağına sahip olmanın getirdiği veya getirebileceği avantajlar - kaynakların toplamı olan sosyal sermaye, eyleyicinin sahip olduğu kültürel ve ekonomik sermayeye bağlıdır. Dolayısıyla, sosyal sermaye ile oluşan ilişki ağları, benzer ekonomik ve kültürel sermayeye sahip eyleyenlerle bir araya gelebilir ve bu sermayelerin büyümesine yarar. [63].



Bourdieu'ye göre, toplumsal dayanışmanın oluşmasında yer alan pratikler aynı zamanda sosyal sermayenin birikimini sağlayan ilişki ağlarını kapsamaktadır. Bu ilişki ağlarının kurulması, varlıklarını sürdürmesi büyük çabaya ihtiyaç duymaktadır. Bu ağların kuruluşundaki ritüeller, ekonomik ve sembolik sermaye birikimini sağlayan ilişkilerin oluşturulmasında yeniden üretim önemlidir [59].

### **2.3.2.3 Kültürel Sermaye**

Bourdieu'nün uzmanlaşan toplumları incelerken geliştirdiği sermaye kavramsallaştırmasındaki iktidar şekillerinden biri kültürel sermayedir. Swartz'a [54] göre, bu kavramsallaştırma ile Bourdieu'nün amacı, olabilecek en geniş anlamı ile kültürün bir iktidar kaynağı olabileceğini göstermektir.

Kültürel sermaye, ailelerin taktikleriyle ve okul kurumunun spesifik mantığı arasındaki ilişki ile yeniden üretilmektedir [51]. Kavram eğitim sisteminin incelenmesi ile oluşturulmuştur. Bourdieu, aileden miras olarak gelen kültürel sermaye miktarının ve türünün, okul kurumundaki başarı seviyesini zeka veya bireysel yetenek gibi doğal yatkınlıklar ile izah eden yaygın kanıdan daha iyi açıklayabildiğini göstermiştir [54]. "Ailelerin kültürel sermayesi ne kadar önemliyse ve kültürel sermayelerinin hacmi, ekonomik sermayelerinkine oranla ne kadar büyükse, okul eğitimine de o kadar çok yatırım yaparlar" [51]. Kültürel sermayenin dağıtımının okul gibi kurumlarla kontrol edilmesi ile az olan bu sermayenin karlardan alacağı pay, toplumsal aktörlerin, çocuklarının eğitimini planlarken doğru stratejileri kurmalarını zorunlu kılmaktadır. Türkiye örneğinde, devlet tarafından denetlenen ve düzenlenen sınav sistemi yolu ile devlet eliyle yaratılmış olan kültürel sermaye kıtlığı söz konusudur.

Kültürel sermaye, somutlaşmış, nesneleşmiş ve kurumlaşmış olmak üzere üç biçim halinde varolmaktadır [52]. Kültürel sermayenin bu alt biçimlerinden ilki, kişinin sosyal çevresi vasıtasıyla özümlediği, beğenilerini, algılayışını oluşturan, kültür yoluyla kazanılan yatkınlıklar imler. Bireyin çocukluğundan başlayarak ailenin toplumsal statüsüne göre edinilen dil alışkanlıkları, yazma stili gibi özelliklerle kazanılan ve eşitsizlik etkisini yalın ve sert bir şekilde eğitim alanında üreten sermaye örnek gösterilebilir [62]. Kültürel malların temellük edilebilmeleri onların anlamlarını kavramak yolu ile olurken maddi mallar için bu zorunluluk bulunmamaktadır. Dolayısıyla, toplumsal uzamda kültürel sermaye somutlaşmış bir halde bulunmaktadır [54].

Bu sermayenin ikinci varoluş şekli nesneleşmiş halidir. Bir başka ifade ile kitaplar, resimler, sanat eserleri, bilimsel araçlar gibi üretilmesi özelleşmiş yetenekler gereken ve kullanılabilmesi için bilginin temellük edilmesi gereken nesnelere imler [54], [62].

Kültürel sermayenin üçüncü hali, kurumsallaşmış haldir. Bourdieu burada eğitim sistemini hedeflemektedir. Yükseköğrenimin yaygınlaşması ile eğitim yoluyla elde edilebilen sermayelerle ilgili büyük pazarlar oluşmuşlardır ve bu pazarlar sosyal sınıfların yeniden üretilmesinde asli rol sahibidirler. Emek piyasasında yüksek talep gören pozisyonlara gelebilmek için eğitim yolu ile edinilen vasıfların zorunlu olması sebebiyle, ebeveynler çocuklarının eğitimlerini detaylı bir şekilde planlamak zorundadırlar. Bunun için aileler büyük yatırımlar yapmak zorundadır ve ancak bu sayede bu yatırımların karşılığı alınarak kar edilebilir. Bu süreç, ekonomik sermayenin kültürel sermayeye çevrildiği ve doğal olarak varsıl olanların çok daha kolay olarak hayata geçirebildiği bir stratejidir [54].

## **2.4 Eleştirel Realizm**

1990'lerden itibaren özellikle coğrafya, kent araştırmaları ve sosyal bilimler alanında yaygınlaşan bu yöntemi büyük oranda Roy Bhaskar geliştirirken Andrew Sayer, Andrew Collier gibi öne çıkan diğer bilim insanları bulunmaktadır.

Eleştirel realizm bir kuram değildir. Toplum bilimlerin, doğa bilimlerinde olduğu gibi bilimsel olarak incelenebileceğini savunan bir bilim felsefesidir. Amacı radikal bir sosyal bilim yöntemi geliştirmektir [64]. Pozitivist yaklaşımdaki olgular arasındaki ilişkiler üzerinden yola çıkarak yapılan genellemelerin aksine ER yönteminde amprik olarak gözlenen dünyanın arkasında, insan düşüncesinin dışında yapılanmış, katmanlı ve keşfedilmesi gereken yapıların ve bunlara içkin güçlerin olduğu kabul edilir. Böyle bir dünyaya ilişkin bilgimiz yanlışlanabilir ve kuram yüklüdür. Bu bağlamda ER, kapsamlı bir yapı analizi yapma olanağını sunar; böyle bir çerçeve içinde, farklı zaman/mekân bağlamlarında ortaya çıkmış yapıların hiyerarşik güçleri ve etkileşimlerini incelemek; dolayısıyla mekânsal farklılıkları açıklamak olanaklı olmaktadır [65],[66]. Eleştirel gerçekçilik, araştırdığımız doğal ve sosyal dünyaların büyük ölçüde araştırmacıdan bağımsız olduğunu, ve dünyada neyin gerçekleşebileceğine imkân veren ve kısıtlayan bir zorunluluk olduğunu savunmaktadır. Hareketler ve fikirler gibi sosyal fenomenler içsel olarak anlamlı olduğu için, fiziksel bilimlerin konusundan farklı olarak, onların anlamları da ayrıca yorumlanmalıdır. ER araştırmacılar, gözlemlerimizin ve bilgimizin her zaman

mevcut söylemler aracılığıyla oluşturulduğunu veya “teori yüklü” olduğunu kabul eder, böylece, temsil etmek istedikleri dünyayla nasıl kıyasladıklarını görmek için kavramsal çerçevelerimizden asla kaçamadığımızı belirtirler [67].

Gözlemlenen dünyanın katmanlı yapıya sahip olması, ona içkin olan bilginin de birbiri ile ilişkisel, çoğul ve farklılaşmış olmasını getirir. Bu, dünyanın işleyişini pozitivist yaklaşımda olduğu üzere tek bir nedensel ilişki ile açıklama sorununun da aşılmasını getirir. Bhaskar, olaylar arasında neden-sonuç ilişkisi kurma çabasına net bir eleştiri yöneltir: Neden-sonuç ilişkisi, birbirinden bağımsız atomistik unsurlar arasında kurgulanır. Dahası, neden ve sonuç olduğu düşünülen bağımsız unsurlar, kapalı bir sistemin içinde varsayılır. ER yaklaşımında açık bir sistem ön görülmektedir. Toplumsal yaşamda değişmez yasaların yerine, toplumun açık bir sistem olması nedeniyle belli eğilimler ortaya çıkarlar. Bu eğilimler toplumsal olguları belirlemez ancak hangi yönde ilerleyeceklerine ilişkin bilgi verir. Buna göre nedensellik yasaları bir arada düşünülür [68]. Bu alternatif nedensellik anlayışının geniş kapsamlı çıkarımları vardır. Birincisi, ampirik düzenlilik ile nedenselliği birbirinden ayırdığı için, tekrarlananlar kadar ünik olaylara nasıl sebep olunabileceğinin anlaşılmasını sağlar. İkincisi, intizam ya da ampirik düzen arayışından ziyade gereklilik ve olumsuzluk üzerine odaklanır. Üçüncüsü, bunun ışığında, açıklama tekrarlanan gözlemlere gerek duymaz: Bir şeyin gerçekleşmesini sağlayan şeyin, gerçekleşmesi için kaç kez gözlemlenmediği ya da gözlemlenmediğiyle hiçbir ilgisi yoktur [67].

Gerçekçi bir felsefe olarak ER, ontolojiye güçlü bir vurgu yapmayı sürdürür ve bilgimizden ya da algımızdan bağımsız olarak var olan bir gerçeklik (geçişsiz alan) fikrini destekler [69]. Buna karşılık, bilgi üretimi, bir insan faaliyetidir ve araştırmacıların belirli bir yer ve zamanda kullandıkları gerçekler, kuramlar, modeller, yöntemler ve çalışma teknikleri haline getirilebilen üretimin (geçişken alan) özel ayrıntılarına ve süreçlerine bağlıdır. Dolayısıyla, yeni bilgiler iki boyutta ifade edilir: "yeni bilgi, doğal (insanoğlundan bağımsız) bir şeyin toplumsal olarak üretilmiş bilgi halidir" [69].

ER yönteminde toplumsal ilişkilerin yer aldığı sosyal yapı ve mekanizmanın analiz edilmesi hedeflenmektedir. Ekonomik coğrafyada geliştirilecek bir soyutlamada olgu-yapı arasındaki ilişki katmanlı, karşılıklı ve nedensel olacaktır. ER yönteminde, ampirik olaylar, olgular ve kavramlardan oluşan üç düzeyli bir soyutlama ile kavramsallaştırma yapılır:

Birinci düzey, görgül düzeydir (deneyim) ve deneyimler ve gözlenebilir olaylara karşılık gelir. İkinci düzey olan fiili düzey (olaylar), gözlemlenebilen ve gözlemlenemeyen olaylardan oluşur. Üçüncü düzey olan gerçek düzey ise, diğer iki düzeyi kapsayan, olayları ortaya çıkarma güç ve yetisine sahip yapılar, süreçler, mekanizmalara denk düşer [70]. Nedensel güçler düzeyi potansiyel olarak olabilirlik alanını tarifler; olaylar ise bu potansiyelin ortaya çıkmış biçimidir. Potansiyel olarak olanaklı olanın gerçekleşmesi olumsuzdur; yani olanaklıdır ancak olmak zorunda değildir. Diğer yandan, bu olaylar ortaya çıkmış olsa bile gözleyen tarafından algılanmayabilir; yani deneyimlenmeyebilir. Bir nesnenin bilgisi o nesnenin kendisine indirgenemez. Bilgi bağlam bağımlıdır, tarihseldir ve zaman/mekândan arındırılmış mutlak bilgi olanaksızdır [65], [66].

## **2.5 Sosyo-Mekansal Yaklaşımın Gereklilikleri**

İpotekli konut kredilerini odağa alan bu doktora tezinin literatür bölümünde sosyo mekânsal bir yaklaşım geliştirilmesi elzem görülmüştür. Bu bağlamda bölüm içerisinde değinilen kavramsal çerçeve bu alt başlıkta kısaca özetlenecek ve sonunda araştırma soruları ile bağlantıları kurulmaya çalışılacaktır.

Lefebvre'nin mekan analizi, sosyal yapı ile fiziki mekan arasında ilişkisellik kurmaktadır. Mekan tek başına boş bir soyutlama olarak var olmaktadır. Devletin sermaye ile beraber ürettiği mekanlar, tasarlanan ve dolayısıyla sermaye ve devletin zihinsel kodları ile mekanlardır. Buna karşın, üretilmiş olan bu mekanlar İKK veya bir başka yol ile satın alınarak, kiralanarak gündelik yaşam pratiklerinin uygulanmaya başlaması ile temsil edilen mekanlara dönüşmeye başlamaktadır [26]. Bu nedenle Lefebvre'nin vurguladığı gibi, mekan, ideoloji ya da siyasetten arındırılmış bilimsel bir nesne değildir; her zaman politik ve stratejiktir. Ayrıca, bu mekanları kullanan insanları, dikkate alan bir bilimsel çalışma alanı vardır [27].

Kapitalist sistemin rekabete dayalı doğası aşırı birikim krizlerinin oluşmasını sağlamaktadır. Harvey'e göre, ortaya çıkan problem çoğunlukla üretimin gerçekleştirildiği sermayenin ilk çevriminde görülür. Arz talep dengesinde arz yönündeki fazla aşırı birikime neden olmakta ve aşırı az sebebiyle yeni yatırım da yapılamadığı için kriz kaçınılmaz olmaktadır. Sistem bu sorunu çözebilmek için aşırı birikimi bir başka çevrime aktarmaktadır. Bu da mekânsal çözüm ile mümkün olabilmektedir. Mekansal genişleme ve düzenlemeler bu krizin aşılması için önemli seçenek olarak ortaya çıkmaktadır. Mekansal genişleme uzun vadeli fiziki ve sosyal altyapı yatırımlarına ihtiyaç

duymaktadır. Dolayısıyla, üretim alanındaki sorunlar mekânsal ilişkiler üzerinden yeniden düzenlenerek kapitalist sistemin sebep olduğu kriz kontrol altına alınabilmektedir. [33].

Harvey'e [33] mekânsal çözümü 3 ana çevrimin tanımlandığı sermaye akış döngüsü ile açıklamaktadır. Sermaye bir çevrimden diğerine doğru akmaktadır. Birincil çevrim, üretim ve tüketim alanları arasındadır. İkincil çevrimde, sermaye mekânsal çözüm olarak toprağa bağlanır ve altyapı sistemleri, okul, hastane, konut vb inşa edilerek gereken çevresel koşullar sağlanır. Üçüncü çevrim, işgücünü yeniden üretebilmek için gerekli olan bilimsel bilgi ve harcamaları içerir.

Konutu da kapsayacak şekilde gayrimenkul, hem fiziksel hem de finansal bir varlıktır. Mekana sabitliği ile fizikseldir ve finans alanına tahvil edilebilmesi ile hareketlidir. Mekana sabitlik onu politik, ekonomik ve sosyal ilişkilerin karmaşıklaşmasını sağlar. Böylece ilişkisel bir bağlam söz konusu olur. Sermayenin ürettiği tasarlanan mekanların, toplumsal pratikler ile yeniden şekillenmesi gayrimenkulün finans alanı dışında da hareketli olduğunu göstermektedir. Bu tezin soruları açısından gayrimenkulün doğasının anlaşılması önem taşımaktadır. Bu bölümde gayrimenkule ilişkin aktarılan yaklaşımlardan politik ekonomi yaklaşımı, tezin vaka çalışması ve sonucuna ilişkin söyleyeceklerinde yol gösterici olmuştur. Politik ekonomi yaklaşımının ana argümanı, sermaye birikiminin birincil (imalat) çevrimden, sermayenin, yapılı çevrenin üretiminde dağıtıldığı ikincil çevrime akacağıdır. Bu yaklaşım, devletin gayrimenkul geliştirme sürecinde önemli rol oynadığını kabul etmektedir. Neoklasik yaklaşımda olduğu üzere mükemmel rekabet sanı yerine politik ekonomi yaklaşımında, arazi sahiplerinin gücünü vurgulanır [40].

Krizlerin aşılmasında veya ötelenmesinde mekanın yoğun biçimde kullanıldığı görülmektedir. Kapitalizmin mekanı kullanabilmek için onu soyutlaması gerekmektedir. Kapitalizm için mühim olan mekândaki değişim değerinin varlığıdır. Kent ve hatta kırsal mekan sadece yapılı bir çevreden oluşmamakta, kapitalist gelişmenin öznesi olmaktadır. "Mekânda kapitalizmin bütün ilişkileri yeniden üretilmekte ve kentsel mekânın düzenlenmesi yoluyla kapitalizm ayakta kalabilmektedir. En yalın diyalektik ilişkiyle kapitalist toplumsal örgütlenme, sonunda kendisini yeniden üretecek bir mekânı yaratır" [30].

Pozitivist yaklaşımdaki olgular arasındaki ilişkilere dayanarak yapılan genellemelerin aksine ER yönteminde amprik olarak gözlemediğimiz arkasında, insan düşüncesinin dışında yapılanmış, katmanlı ve keşfedilmesi gereken yapıların ve bunlara içkin güçlerin olduğu kabul edilmektedir. Bu bağlamda ER, kapsamlı bir yapı analizi yapma olanağını sunar; böyle bir çerçeve içinde, farklı zaman/mekân bağlamlarında ortaya çıkmış yapıların hiyerarşik güçleri ve etkileşimlerini incelemek; dolayısıyla mekânsal farklılıkları açıklamak olanaklı olmaktadır [65],[66].

Bu çalışmanın ortaya ilk çıkışı ve çalışma nesnesinin belirlenişinde Türkiye için yeni bir sistem olan ipotekli konut kredisi sistemine girmeye çalışan orta sınıfa mensup kişilerin çokluğunun dikkati çekmesi önemli oldu. Bu basit, yalın, amprik olarak gözlenen verinin arkasında yatan katmanlı, insan düşüncesi dışında yapılan ve keşfedilmesi gereken yapıların ve bunlara içkin güçlerin analiz edilmesi düşüncesi çalışmayı şekillendirdi. Çalışma alanı seçiminde ipotekli konut kredisi sistemine ilişkin amprik verilerden faydalandı. Bu verilerin amprik olarak gözlemlenemeyen ilişkilerini keşfetme fikri alan seçimini pozitivist yaklaşımdan ayırmaktadır.

Özetle bu bölümde, tezin araştırmaya çalıştığı kentlerin sosyo-ekonomik ve mekansal gelişiminin finansal bir aygıt olan İKK'lar vasıtasıyla nasıl etkilendiğine ilişkin sosyo mekansal yaklaşımın kuramsal çerçevesi çizilmeye çalışılmıştır. İKK'lar, devletin sermaye ile beraber ürettiği tasarlanmış mekanlar olan konutlar için kullanılmaktadır. Tasarlanan mekanlar ise yaşanan mekanlara dönüşerek değişebilmektedirler. Bu dönüşümün boyutu ise yaşayanların kültürel, ekonomik sermayeleri bağlamında şekillenmektedir. Tez konut kredileri üzerinden ilerlemektedir. Konut kredileri, devletin sermaye ile beraber ürettiği tasarlanmış mekanlar için kullanılırken aynı zamanda sermayenin çevrimlerinde bu mekanların tüketilmesi için önemli bir yer edinmektedir. Tezin ana sorusunu desteklemek ve yeni açılımlar yapmak için sorulan diğer sorulardan olan, sermayenin ikinci çevrime aktarılmasında devletin ve devletin düzenlediği bir piyasa olan konut kredilerinin rolünün yanıtlanabilmesi için kavrama dair bir literatür bilgisi verilmesi gerekmektedir. Bu bölümde yapılanlardan biri de budur. Konut kredilerinin sermaye birikiminde kullanılan araçlardan biri olup olmadığına ilişkin sorunun yanıtlanabilmesi için gayrimenkulün doğasının, sermayenin çevrimlerinin bilinmesi gerekmektedir. Kent mekanında yaşanan eşitsiz coğrafi gelişmeyi politik ekonomi yaklaşımı ile değerlendirmemiz mümkündür. Tezin sorduğu İKK'ların sınıfsal ve mekânsal bağlamda bir ayrışmaya neden olup olmadığı sorusu eşitsiz coğrafi gelişme

ile ilgilidir. Bu soru aynı zamanda Bourdieu'nün alan ve sermaye kavramlarının analizi ile beraber değerlendirildiğinde yanıtlanabilmektedir.

## BÖLÜM 3

### FİNANSALLAŞMA

Tezin bu aşamasında finansallaşma literatürü incelenemeye ve finansallaşmanın mekânsal etkileri anlatılmaya çalışılacaktır. Bir önceki bölüm olan ikinci bölümde tez süresince kullanılacak olan teorik çerçevenin mekânsal boyutu ve felsefi yaklaşımına dair bir tartışma yürütülmüştür.

Bu bölümde ise öncelikle finansallaşma kavramına ilişkin genel bir tartışma yapılması planlanmaktadır. Yine de bu tezin şehir ve bölge planlama alanında yapılmış olması sebebiyle yürütülecek olan tartışmalar mekânsal bağlamı ana odak olarak almaya çalışacaktır. Finansallaşma literatürü farklı disiplinlerin bir araya geldiği bir bağlama sahiptir. Mekanın bu literatürde giderek daha fazla önem kazanmaya başlaması ise 2007’de başlayan küresel finansal krizle olmuştur. Bu tez de bu literatüre Türkiye’deki İKK’lar üzerinden küçük bir katkı verebilmeyi amaçlamaktadır. Finansallaşma kavramına ilişkin genel tartışmadan sonra çalışma finansallaşmanın farklı ekonomik gelişmişlik düzeyleri bağlamında ikiye ayrılan bir yaklaşım benimsemiştir. Bu ayrışmanın temel amacı farklı gelişmişlik düzeylerinde yaşanan finansallaşma süreci ve derinliğinin farklılıklar göstermesidir. Gelişmiş ülkelerdeki finansallaşma tartışması bize kavramın doğduğu topraklarda nasıl bir yol izlediğini ve geliştirmekte olan ülkeler için neler getirebileceğini anlamamızı sağlayacaktır. Gelişmekte olan ülkelerdeki finansallaşma tartışması ise iki farklı boyutta incelenmiştir. İlk etapta genel olarak bu sınıfa giren ülkelere dair ayırım yapmadan literatür bilgisi verilmektedir. Daha sonra ise geliştirmekte olan bir ülke olarak Türkiye’de yaşanan sürece değinilecektir. Bölümün sonunda ise mekanın tüm bu süreç ile birlikte nasıl finansallaştığına ilişkin literatüre odaklanılacaktır.



Günümüzün ekonomi politik işleyişinde konut sorununda odağı ipotekli konut kredilerine alan tartışmalar, finansallaşma kavramsallaştırmasından kaçınmamaktadırlar. Bu durum, finansallaşma kavramı üzerine farklı teorik tartışmaları getirdiği gibi kavramın bulanıklaşmasına da sebep olmaktadır. Kavram ile ilgili farklı disiplinlerin katkıları, eleştirileri olmuştur ve hepsini bu tez kapsamında değerlendirmek tezin amacını aşmaktadır. Bu alt bölümde finansallaşma tartışması yapılmaktadır. Bu yapılırken ana izlek ise kavramı İKK üzerinden değerlendiren literatür olacaktır.

Finansallaşma, üzerinde ortak bir anlaşmaya varılamamış olan bir kavramdır. Bu açıdan yakın dönemdeki akademik tartışmalardan olan küreselleşme kavramsallaştırması ile benzerlik kurulması mümkündür. Son on yıllarda küresel ekonomik yapıda yaşanan kritik dönüşümler arasında en öne çıkan bölüm belki de finans alanında gerçekleşmiştir. Finansal işlemlerin hacmi büyümüş, bu piyasaların ve eyleyicilerinin ekonomideki konumları gittikçe daha önemli hale gelmiş, sektörün büyüklüğü ve kârlılığı artmıştır. Finans sektörünün karlılığı artarken, ekonomideki toplam borç ise birden ve hızla yükselmiştir. Finansallaşma genel olarak, finansal varlıklara sahip olanların varsıllaşarak GSMH'deki payının arttığı ve dolayısıyla emekçilerin payının azaldığı, finansal dengenin bozulduğu, büyümenin azaldığı ve ekonomik refaha ilişkin beklentilerin azaldığı bir süreci tanımlamaktadır [15]. Finans alanının ekonomideki payının artması ile beraber emekçilerin payı azalmaya ve aynı zamanda emekçilerin borçluluğu artmaya başlamıştır. Bireysel borçluluktaki ani artış gelişmekte olan ülkelerin dışında gelişmiş ülkeler için de sorun teşkil etmektedir. Buna karşın Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için kırılganlığın boyutu daha büyüktür. Artan borçluluk ekonomik refahı tehdit etmektedir.

Literatürde, finansal kapitalizmin yükselişine ilişkin çok çeşitli açıklamalar mevcuttur. Birçok araştırmacı 1970'lerdeki finansallaşmanın başlangıcını, Batı'daki endüstriyel kriz, Bretton Woods sisteminin çöküşü ve neoliberalizmin yükselişi ile konumlandırmaktadır. Daha genel anlamda, finansallaşma gelişmiş kapitalist ekonomilerin yapısal dönüşümlerinin bir parçası ve anahtarıdır. Burada finansallaşma, “ekonomilerin, firmaların (finansal kurumlar dahil), devletler ve hane halklarının yapısal bir dönüşümü ile sonuçlanan, çeşitli ölçeklerde finansal aktörlerin, pazarların, uygulamaların, ölçümlerin ve anlatıların giderek artan baskınlığı” olarak tanımlanmaktadır [71].

Finans, kapitalizmin tarihi boyunca sermayenin birikiminde ve dolaşımında her daim önemli rol oynamıştır. Bretton Woods sisteminin çökmesini takip eden dönem ile birlikte finansın kapitalist ekonomilerdeki rolünün giderek arttığı ve derinleştiği

gözlemlenmektedir. Finansallaşma literatüründe sıkça tartışıldığı üzere, bu süreçte başta merkez kapitalist ülkeler olmak üzere pek çok ülkede finansal alanda bir dizi dönüşüm yaşandı; şirketlerin hissedar değerine bağlı olarak yeni bir yönetim tarzının gelişmesi, türev araçlarda ve menkul kıymetleştirmelerde artış, finansal araçların rollerinin azalması, finansal krizlerin sıklaşması gibi gelişmeler bu sürecin en göze çarpan unsurları arasında yer aldı [72]. Modern finansal piyasalar geleneksel yöntemlerle iç içe geçerek şirketler için hem daha fazla risk yönetimi olanağı sunmuş, hem de finansal sisteme içkin olan oynaklığın akabileceği çok sayıda mecra yaratmıştır. Esasında finansal alanda el değiştiren varlıklar gelecekte elde edilecek geliri simgelerler. Gelecekte elde edilecek gelirin kapitalizasyonu ile henüz var olmayan, ancak öyle işlem gören bir sermaye oluşumu sağlanır. Bu, üretim alanının soyutlanmasıdır. Yine bu dönemde gözlenen diğer önemli bir gelişme ise finansın bireylerin hayatlarında daha önce hiç olmadığı şekilde yer edinmesiydi. Bunun en açık göstergelerinden birisi Türkiye dahil pek çok ülkede muazzam şekilde artan hane halkı borçlanması oldu [73].

Finansallaşma tartışmalarının coğrafya ve şehir planlama uzmanlarının odağına girmesi ise Amerika Birleşik Devletleri'nde 2007'de başlayan ekonomik kriz ile oldu. Bu krizin çıkış sebebi olan İKK pazarına bağlı türev piyasaların çökmesi sonrasında İKK sistemi ve kent mekanı, finansallaşma çalışmalarında öne çıkmaya başlamıştır. Bu çalışmaların gelişmiş ülkelerde yoğunlaşmış olduğu görülmektedir [74]. Buna karşın Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere de finansallaşma süreci yaşanmaktadır ve bu süreci kentsel mekanda gözlemleyebilmek mümkündür.

Finansallaşma kavramsallaştırılırken sıklıkla başvurulan tanımlamalardan biri, Krippner'in [75] Arrighi'yi [14] takiben yaptığı, "kazancın ticaret ve emtia üretimi yerine finansal yollar vasıtasıyla toplandığı birikim" olduğudur. Krippner'in tanımı, konutu da kapsayacak şekilde finansallaşma için geniş bir bağlam sunmaktadır. Bu bağlamda finansallaşmada mekanın oynadığı rolü tartışmayı amaçlamaktayız. Sermaye, dolaşımını kolaylaştırabilmek için mekânsal engelleri kaldırmaya çalışır. Hareketli sermaye ve gayrimenkul arasındaki bu çelişki, modern kapitalist kentleşmenin temelinde yatmaktadır. Sermayenin akışkanlığının öne çıktığı bu eğilim neticesinde finans sermayesinin gücü artmaktadır [17]. Sermayenin ikinci çevrime yönelmesi bu sürecin belirleyici yönlerinden biridir. Harvey'in [24] belirttiği üzere, "dolayısıyla şehircilik, sanayicinin üretim ihtiyaçlarının bir ifadesinden, finans sermayesinin kontrollü gücünün bir ifadesine -devletin gücü ile desteklenen, üretim sürecinin bütünü üzerinde etkili olan-

dönüştürülmüştür.” Harvey’in 1985’te gösterdiği husus günümüzde konut eksenini üzerinden yapılan finansallaşma tartışmalarında devletin rolüne ilişkin önemli bir dayanak oluşturmaktadır.

Gotham finansallaşmayı geniş anlamı ile tanımladıktan sonra onun gayrimenkul ile ilişkisindeki kritik noktaya dikkat çekmektedir. Gotham’a göre,

*“Çok boyutlu, tartışmalı ve çatışmacı bir süreç olarak finansallaşma, finansal aktörlere (bankalar, borç verenler, özel sermaye şirketleri vb.), yeni finansal araçlara (yatırım fonları, varlık destekli menkul kıymetler, hedge fonları, vb.) ve gayrimenkul gibi ekonominin farklı alanlarındaki finansal firmaların artan önemine işaret etmektedir” [17].*

Bu anlamda menkul kıymetleştirme, finansallaşma sürecinin kritik bir bileşenidir [17].

Fainstein [76], son zamanlarda yoğunlaşan finansallaşmanın tek başına eşitsiz bir gelişme göstermediği kanaatindedir. Ona göre; finansallaşma neoliberal ideoloji ve küreselleşmeye içkindir; bunlar ile emlak yatırımının ürettiği bir eşitsizlik oluşmaktadır ve bu yapı altında devlet destekli toplumsal refah ve uygun fiyatlı konut programları daraltılmaktadır. Fainstein finansallaşmaya görece daha olumlu bakmaktadır. Ona göre finansallaşmanın getirdiği esneklik ile yeni yapım ve yenileme tekniklerinin beraber kullanılması, kentsel gelişmenin faydalarının daha iyi dağıtılmasını sağlayabilir. Bu potansiyele erişimi engelleyen politikanın ise kemer sıkma politikaları olduğunu söyler. Fainstein’in bahsettiği finansallaşmanın demokratikleştirici yönüdür. Lakin finansallaşmanın “demokratikleşmesi” borçlanmanın toplumun her kesimine yayılması olarak tezahür etmiş ve dar gelirli hanelerin artan borçluluğu ile sonuçlanmıştır.

Fields’e [18] göre, finansal piyasalar ve aktörler kapitalizmin işleyişinde giderek daha merkezi hale gelmekte ve ipotekli konut kredilerinin kullanımı ile kent eşitsizliği arasındaki ilişkiyi yeniden çizmektedir. Neoliberal yeniden yapılanmada finansın hegemonik rolü, çağdaş toplumların uygulamaları için büyük bir tartışma konusu oluşturmaktadır. Bankacılık ve finans endüstrileri sistemini deregüle etmek ve küresel sermaye akımlarını açmak şeklinde uygulanan pazar liberalizasyon politikaları, finansal piyasaların ve aktörlerin kentsel alan üretiminde daha doğrudan bir etkiye sahip olmalarını sağlamıştır [17].

### 3.1 Gelişmiş Ülkelerde Finansallaşma

Finansallaşma kavramı temel olarak ABD çıkışlıdır ve konu ile ilgili yapılan literatür yine çoğunlukla ABD ve sonra diğer gelişmiş ülkeleri kapsamaktadır (Krippner [75], Orhangazi [15], Dymki [19], Gotham [17], Lapavitsas [11], Hall [77] vd.). Bu alt bölümde gelişmekte olan ülkelerdeki finansallaşmaya ilişkin tartışmaya yine İKK'yı temel alan bir yaklaşım ile değinilecektir.

Coğrafya, az sayıdaki finansal kümelenmenin yapısını açıklamak açısından önemlidir. Londra ve New York'un egemenliği, ticari merkezlerin tarihsel önemini açıklar; çünkü bu, gelişen uluslararası finans sisteminde diğer kentlere göre rekabet avantajı sağlamaktadır. Bu kentlerin farklı zaman dilimlerinde olması da elbette önemlidir. Böylece, her iki kentte bürosu olan bir finansal firma günün her anında işlem yapabilmektedir. Finansal hizmetler belirli kentlerde kümelenirler ve bu kentlerin alt yapı sistemleri de tarihsel olarak bu firmaların ihtiyacını karşılayacak diğer kentlere göre çok daha önce gelişmiştir. Dolayısıyla oluşan kümelenme gelişmiş ülkelerin kentlerinde yoğunlaşmıştır. Finansallaşma tartışmalarının kendi kısmi coğrafyası vardır. Bu coğrafya özellikle ABD ve Batı Avrupa gibi uluslararası finans sisteminin kalbi sayılabilecek bölgelerde gerçekleştirildiğini göstermektedir. Araştırma alanlarındaki bu seçicilik önemlidir, çünkü para ve finanstan yaratılan hesapların kendileri kısmi olur. Bu kısmilik, Amerika ve Avrupa'nın ötesinde oldukça farklı bir şekilde deneyimlenmiş olan 2008 küresel finansal krizinde en açık şekilde ortaya çıkmıştır [77].

Gelişmiş ekonomilerde finansal liberalizasyon, finansallaşmanın arkasındaki önemli bir itici güç olarak belirlenmiştir. Bu, kurumsal yatırımcılar tarafından tutulan finansal varlıkların çok büyük miktarlarda büyümesinde gösterilmektedir. ABD ve İngiltere'deki emeklilik fonları, ticari sigortacılar ve yatırım şirketleri, 1980 ve 2000 yılları arasında varlıklarını dört katına çıkarmıştır [78].

Gelişmiş ülkelerde, finansal olmayan kurumların (NFC) finansallaşması, finansallaşma araştırmalarının ilk odak noktalarından birini oluşturmuştur. Burada artan NFC borcu seviyeleri, finansallaşmanın potansiyel bir belirtisi olarak tespit edilmiştir [15].

Lapavitsas [11], bireysel işçiler ve diğerleri için kredinin yeni bir fenomen olmadığını, endüstriyel kapitalizmden de önce olduğunu söyler ve 20. yüzyılın sonunda yaşanan bireysel krediler ve kişinin geliri arasındaki ilişkinin kredi puanlaması gibi karmaşık işlemlerden geçerek kompleks bir finansal operasyona dönüştüğünü söyler. Günümüzde,

gelişmiş ülkelerde ve çoğu gelişmekte olan ülkede çalışanların, emeklilerin, küçük esnafın gelirleri finansallaşmıştır. Bu durum konuttan, eğitim, sağlık, genel tüketim ihtiyacı tanımladığı gibi emeklilik ve sigorta fonlarını, menkul kıymetleşen İKK'ları tanımlamaktadır.

Yaşanan finansallaşma süreci Lapavitsas'a [11] göre çelişkiler içermektedir. Reel ücretlerde durgunluk olmasına karşın bireysel kredi kullanımı artmaktadır. Gelişmiş ülkeler için yapılan bireysel borçlanmanın ana gövdesini İKK'lar oluşturmakta ve bu durumda gayrimenkul balonunu beslemektedir. İKK kullanımı ile ilişkili olarak gayrimenkullerin fiyatları artmakta ve bu da, kullanılacak olan kredi miktarını arttırdığı için reel ücretlerde bir gelişme olmamasına karşın aylık ödeme tutarını arttırmaktadır. Kaçınılmaz olan ise krizdir. Lapavitsas bu sürecin 2001-2007 yılları arasında sadece ABD'de yaşanmadığını, birçok gelişmiş ülkenin de benzer tecrübeler geçirdiğini belirtir.

Neoliberal ajandanın bir parçası olarak kamusal hizmetler gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerde azaltılmaktadır. Bu durumun sonucu, bireylerin temel ihtiyaçlarını karşılayabilmek için ya reel ücretlerini arttırmaları ya da başka bir yol ile bu soruna çözüm aramalarını getirmektedir. Reel ücretlerin artışı çoğu vakada gerçekleşmemektedir ve bireyler çözüm olarak kredilere başvurmakta ve borçluluk oranları artmaktadır. Çözüm için başvuru kredi kurumları değişiklik gösterir. Bazı krediler yırtıcı olarak adlandırılmaktadır. Bunlara örnek olarak ABD'deki maaş günü kredileri verilebilir [19]. Bu krediler az gelirli kesimlere verilen düşük tutarları içermekle birlikte faiz oranları geleneksel banka kredilerinin birkaç katıdır.

Karaçimen'e [72] göre, 1970'lerden itibaren gözlemlenen finansallaşma sürecindeki tüketici kredilerinin kullanımındaki artışın önemli yanı, bu artışın tarihsel olarak özgün bir duruma işaret etmesidir. Buradaki orijinallik tüketici kredilerinin sayı ve hacim olarak eşinin olmamasında değildir, altı çizilmesi gereken alacaklı borçlu ilişkisinin dönüşmüş olması, kredi sisteminin çalıştığı sosyal ve ekonomik bağlamın değişmesinde ve toplumun kredi ile borçlanmaya dair kavrayışındaki değişikliklerdir.

Tüketici kredisi temel olarak bireyin ileride kazanacağı gelir üzerinde krediyi veren kuruluşa tanınan bir hak iddiasıdır. Kişi ileride işsiz kalmayıp, üretim sürecinden çıkmayacağını varsaymaktadır. En temelde tüketici kredisi, onu kullananın yaşam kalitesi üzerinde bir etkiye sahiptir ve bu etki çoğunlukla yaşam kalitesini düşürmektedir. Kredi veren finansal kurum ise hem faizlerden hem işlemlerle ilgili aldığı hizmet ücretlerinden

kar elde etmektedir. Eşitsiz bir ilişki olduğu açıktır. Dos Santos [79] finansal kurumların aldığı hizmet ücretlerinin büyüklüğünün sistem için vazgeçilmez olduğunu verilerle göstermektedir. 2007 yılında Bank of America ve Citibank, para muameleleriyle ilgili hizmet ücretlerinden yaklaşık 30 milyar dolar kazanç sağlamıştır. Bir diğer gelişmiş ülke olan İngiltere'nin büyük bankalarından Barclays ise, 2007'de gelirlerinin üçte birinden fazlasını bankacılık ve kredi hizmeti ücretlerinden sağlamıştır. Barclays ve HSCB, 2007'de para muameleleriyle ilgili hizmet ücretlerinden toplam 23,607 milyar dolar gelir elde etmişlerdir [79].

Bu dönem tanımlanırken konuta ve onun finansmanına yapılan vurgu önemlidir. Sağlıklı olmayan konutlarda ve alt yapı şartları açısından problemlili alanlarda yaşayan insanlara çözüm olarak özel finans şartları ile dolayısıyla hane halkı borçluluğunun artırılması önerisi, Anglo-Amerikan kapitalizm modelini karakterize etmektedir. Bir eve sahip olmaya yapılan vurgu, konutun finansallaşması ve İKK'nin daha önce krediye erişimi kısıtlı olan gruplara yayılması öne çıkan başlıklardır [8].

Gelişmiş ülkeler açısından finansallaşma sürecini menkul kıymetleştirme olmadan düşünmek mümkün değildir. Menkul kıymetleştirme, finansal küreselleşmenin var olmasını sağlayan temellerden birini oluşturmuştur. En temelde çeşitli emtiaların homojenize edilmesi ve yerel, ulusal ve küresel pazarlar arasındaki kurumsal tamponların zayıflaması ile oluşur. 1980'lerden önce İKK'lar, otomobil kredileri, öğrenci kredileri ve kredi kartı alacakları gibi tüketici kredileri, ticari ve tasarruf bankası portföylerinde tutulmaktaydı. 1980'lerden itibaren, menkul kıymetleştirme, borç verenlerin ve bankaların, nispeten likit olmayan varlıklarını, küresel menkul kıymet piyasalarında yeniden satış yapmak için standartlaştırılmış, şeffaf ve faiz getiren menkul kıymetlere dönüştürmelerini sağladı. Likit olmayan metaları likit kaynaklara dönüştürme süreci olarak menkul kıymetleştirme, ortak nitelik ve özelliklere sahip pazarlama yatırımlarına dönüştürerek atipik varlıkları (kiralama, ev, kredi vb.) satın alma ve satma belirsizliğini azaltmaktadır. Böylece, menkul kıymet piyasalarının geliştirilmesi ve entegrasyonu, özel yatırım sermayesinin büyük havuzlarının oluşturulması ve yeni gayrimenkul finansman araçlarının geliştirilmesi - ör. uyarlanabilir faizli İKK (ARM), İKK destekli menkul kıymetler (MBS), gayrimenkul yatırım ortaklıkları (REITs) gibi - gayrimenkul sektörünün, üretici pazarlar tarafından tanımlanan bir sektörden ziyade, finans piyasalarından ve araçlarından oluşan bir ekonomik sektöre benzediği derin kurumsal bir dönüşüm anlamına gelmektedir [17].

Eşik altı kredi piyasası, büyümesine karşın ABD (dolayısıyla dünya) finans sistemini doğrudan doğruya tehdit edecek kadar büyük değildi. Ancak, özellikle ipoteklerin menkul kıymetleştirilmesi sayesinde yatırım bankacılığının da eşzamanlı olarak büyümesi nedeniyle beklenmedik bir etki yaptı: 2004-06 arasında 1,4 trilyon dolar (toplamın %79,3'ü) büyüklüğünde eşik altı İKK menkul kıymetleştirildi. Bütün İKK'lar için ortalama menkul kıymetleştirme oranı %63,9 olduğu düşünülürse, bu oldukça yüksek bir orandı. Menkul kıymetleştirme sayesinde eşik altı İKK borçlarından oluşan ufak parçalar, dünyanın dört bir yanındaki finans kurumlarının ellerinde tuttıkları menkul kıymetlere dahil edilmiş oldu [23].

Dymski'ye [19] göre finans kurumları, eşik altı kredilere yönelirken kredinin alındığı gayrimenkul ile ilgili tam bir teminat aldığı müddetçe üstlenmiş oldukları riskte küçük bir artış meydana gelmektedir. Diğer yandan bu eylem finans kurumlarının karlarını oldukça arttırmıştır. Sermaye birikimi açısından eşik altı krediler, emekçi sınıfın finansal sermaye tarafından finansal olarak müsadere edilmesini büyük oranda arttırmıştır. Artan karlılık sonrasında finansal kurumlar yeterli teminatları almadan eşik altı kredileri vermeye başlaması ile 2007'de başlayan ekonomik krizin şartlarını oluşturmaya başlamışlardır. Eşik altı kredilerin, medyan kazanılmış gelir ile konut fiyatları arasındaki giderek büyüyen farkın kapatılması amacıyla kullanıldığında ortaya çıktı. Bu olduğunda da, İKK'lar artık spekülatif bir özellik kazanmışlardı.

Eşik altı krediler, özel şirketler için riski arttırmış, düşük gelirli hane halklarını da ekonomik ve finansal dalgalanmalara karşı daha savunmasız hale getirmiştir. Konut fiyatları yükselmeye devam ettiği sürece, fiyat artışlarının konut maliyetleri ile gelirler arasındaki dengesizlikten daha yüksek olacağı beklentisi sistemde balon etkisini tetiklemiştir. Finansallaşmanın en önemli etkilerinden biri konut sorunu üzerindedir. Hem konutları kullanım değerinden tamamen soyutlamaya ve sadece değişim değeri üzerinden kurgulamaya sebep olmuş; hem de bu yapının kaçınılmaz sonucu olarak konut fiyatları üzerinde balon etkisi oluşturmuştur. Bu durum The Economist Dergisi'ni 2002'de 20 ülkeyi kapsayan küresel ev fiyatları endekslerini başlatmaya itti: 2000-2003 yılları arasında gelişmiş ekonomilerde konut mülkiyetinin toplam değeri 20 trilyon ABD doları (60 trilyon ABD doları üzerinde) artmıştır. The Economist (2005) tarafından yapılan hesaplamalar ev fiyatlarının Avustralya, Fransa, İrlanda, Hollanda, Yeni Zelanda, İspanya, İngiltere ve ABD'deki gelirlere göre rekor seviyelere geldiğini önermişti. Beklendiği gibi, fiyatlardaki yükselişler süresiz olarak devam edemedi. "Tarihteki en

finansal balon" öngörülüyüştü, ancak hükümetler krizin oluşmasını önlemek için çok az veya hiç bir şey yapmadı [22].

Gelişmiş ülkelerdeki finansallaşma süreci gelişmekte olan ülkeleri de etkilemiştir. Finansallaşma serüveni bu iki grup arasında bireylerin borçlarının daha önce olmadığı kadar artması gibi benzerlikler göstermektedir. Gelişmiş ülkelerdeki sürecin belki de en önemli yanı konut piyasası üzerinden başlayan türev işlemler ile tüm dünya ekonomik sistemini krize götüren ve sonuç olarak faturası krizi çıkaranlar yerine geniş halk kesimlerine kesilen tarihin en büyük ekonomik krizlerinden birini sağlamış olmasıdır. 2007-8 küresel krizin başlıca nedeni, ABD'deki eşik altı kredi piyasasının menkul kıymetleştirme ile çarpan etkisi büyüyen finansal spekülasyonlardı. Bu bağlamda, küresel finansal krizin nedenleri, gelişmiş ülkelerin finansal sistemlerinin yapısı ile kavranabilir. ABD'de yaşanan finansal faaliyetler gelişmekte olan bir ülkenin veya gelişmiş bir başka ülkede yaşanan durumdan daha önemlidir çünkü yaşananlar rezerv para biriminin olduğu piyasada gerçekleşmektedir. ABD konut piyasasının yaşadığı kriz gelişmekte olan ülkeleri de derinden etkilemiştir. 1970'lerden beri yaşanan finansallaşmanın temel özelliği 2007 krizinde kendini göstermiştir.

### **3.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Finansallaşma**

Finansallaşma tartışmaları ABD ekonomisi üzerinden başlamıştır. Kavramın etkilediği coğrafya zamanla genişlemiş olmakla birlikte, gelişmiş ülke ekonomileri üzerine olan literatür daha büyüktür. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin finansallaşma literatürü, Latin Amerika ülkeleri, eski Doğu Blok'u ülkeleri, Türkiye, Doğu Asya "kaplanları" ve Güney Afrika öncülüğünde Afrika temelinde büyümeye devam etmektedir. Bu ülkelerin kendi yapısal şartlarına bağlı olmak kaydı ile 1980 sonrası dünya ekonomisiyle artan bütünleşmeleri, ülkelerin yaşadıkları finansallaşma süreçlerinin belirlenmesini sağlamıştır [78] [72].

Lapavitsas [23] gelişmekte olan ülkelerdeki finansallaşma tartışması için 1970'lerde yaşanan finansal liberalizasyona bakılması gerektiğini söylemektedir. Bu dönemde yaşanan liberalizasyon, teknolojik ve kurumsal değişim, yenilikler ve küresel bir genişleme yaşanmıştır. Gelişmiş ülkelerin her alanında hissedilen finansal içerilmenin gelişmekte olan ülkeler için de varlığını her geçen gün arttırarak hissettireceği söylenebilir. Bu ülkelerde, sermaye birikiminde üretime dayalı birikim modeli finansal işlemlere göre düşük karlar getirirken, egemen sınıfların finansal sektörler üzerinden



karlılıklarını arttırma yoluna gittikleri görülmektedir. Ücretli çalışan kesimin ise finansal içerilmeye tabii tutulduğu bir dönem yaşanmaktadır.

1980'lerde küresel boyutta yaşanan değişimler gelişmekte olan ülke ekonomilerinin de dönüşümünü hızlandırmıştır. Bu dönemde yaşanan sermaye hareketlerinin liberalizasyonu ve para politikalarındaki değişimler, bu ülkelerde finansal yapının önemini arttıran etkiler olmuştur. 2000'lerde ise tüketici kredilerine olan arz ve talepte görülen patlama, bu ülke ekonomilerin finansallaşmasına şekil vermiştir [72].

Gelişmekte olan ülkelerde uluslararası sermaye hareketlerinin serbestleştirilmesini sağlayabilmek, döviz kurlarını savunmak ve sermaye akımlarının aniden yön değiştirmesinden korunmak amacıyla âdeta dünya parası konumuna sahip olan dolar rezervleri biriktirmeye çalışmışlardır. Dolayısıyla, faiz oranlarının görece düşük olmasına ve doların değer kaybetmesi durumunda sermaye kaybı olasılığının bulunmasına karşın, ticaret fazlalarının büyük bir kısmı ABD'ye akmıştır. Bu strateji için ise IMF ve Dünya Bankası gibi çok uluslu örgütler tarafından bu ülkelere dayatılmıştır. Bu stratejinin sonunda, yoksullaşan Afrika ülkelerinde de yabancı döviz rezervleri biriktirmesi gerçekleşmiştir. Böylece, sermaye gelişmekte olan ülkelere gelişmiş ülkelere akmıştır. Diğer yandan, özel uluslararası finans kurumları bu stratejiyi iki nedenle desteklemekteydi. Birincisi, değişimler, gelişmekte olan ülkelerin mevcut dış borcunu açık pazarlarda belirlenen oranlarla refinansman yapmasına ve böylece de özel sermaye için daha elverişli olmalarına izin verdi. İkincisi, sermaye hesabının serbestleştirilmesi, yerel ekonomileri uluslararası finansal operasyonlara açmıştır [23] [80]. Bu strateji 2000'li yıllarda gelişmekte olan ülkeler için finansallaşmasının temelini oluşturmaktadır. Ayrıca, kamu borcunun da arttığı gözlemlenmiştir.

Karwowski ve Stockhammer [78], gelişmekte olan ülkelere bazılarının 1995 yılından 2005 yılına kadar, Brezilya, Meksika, Kore ve Çin'de kamu borçlarını GSMH'ye oranlarını vererek artan kamu borcuna dikkat çekmişlerdir. Buna göre ilgili ülkelerin kamu borçlarının GSMH'ye oranı sırasıyla % 21,% 6,% 9 ve %0'dan %53'e, %20, %66 ve %28'e yükselmiştir. Dolayısıyla, gelişmekte olan ülkelerin artan borçluluğu önemli bir sorun ve kriter olarak görülmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek faiz oranları, finansal işlemlerden kar eden yatırımcılar için bu ülkeleri hedef haline getirmiştir. Ülkelere giren yabancı sermaye hisse senedi ve gayrimenkul piyasalarına yönlendirilerek fiyatların yükselmesine neden

olmuştur. Böylece, “borç yükü arttıkça nakit akışının artmaması nedeniyle, yerli şirketlerin bilançoları giderek kırılğan bir hale gelmeye başlamıştır. Böyle bir durumda döviz kuru ve finansal kriz, ani bir gelir açığı veya diğer olaylar arasında döviz kurunun yeniden değerlendirilmesi tarafından kolayca tetiklenebilir” [78] hale gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin iş hacmindeki yüksek ve yükselen borç yükü, finansal yatırımcılar arasında bir endişe haline gelmektedir. Özellikle, Çin, Hindistan, Endonezya ve Malezya gibi Asya ekonomilerinde borçların gelişimi, kredi derecelendirme kuruluşları için endişe verici olarak nitelenmektedir [78].

Dos Santos [79] Latin Amerika deneyimini anlatırken, küresel HSCB ve Citibank gibi bankalar ile Latin Amerika genelindeki diğer bankaların beraberce çalışan ücretliler ve emeklilerin maaşları ile bağlantılı verdiği kredilerden de bahsetmektedir. Verilen krediler kişinin maaş bordosuna bağlanmakta ve maaş alınmadan hesaptan kesilmektedir. Bunun geçerli kılabilmek için finans kurumları hükümetler ve işverenlerle anlaşmalar yapmıştır. Finansal içerilmenin gelişmiş ülkelerdekinden farklı olan bu versiyonunda verilen kredilerin en azından iki somut etken ile sömürücü etkileri olduğunu söyler. İlk olarak, eşitler arasında bir sözleşme yoktur, ilişki tamamen eşitsizlik üzerine kuruludur. Bir yanda karlarını maksimize etme amacıyla para akımlarının idaresinde uzmanlaşmış bir kurum varken, diğer yanda ise tüketim yapabilmesini güvence altına almaya çalışan sıradan ücretli bir kişi bulunur. Bu kredilerin faiz oranları ise baz oranların %10-20 üzerindedir. İkinci olarak, bireysel kredilerin kullanımı son 30 yıl içinde oldukça artmıştır. Finansal liberalizasyonun hayata geçmesi için uygulanan ekonomi politikalarının genel adı kemer sıkma politikalarıdır. Burada sıkılan kemer kamunundur ve kamu daha önce yaptığı ve yapmaya devam etmesi gereken sağlık, eğitim, ulaşım, barınma gibi alanlardan çekildikçe bireylerin temel gereksinimlerini karşılayabilmek için daha fazla harcama yapması durumu ortaya çıkmıştır. Gelirler aynı oranda artmadığı için sıradan bireyler daha fazla borçlanmaktan başka seçenek bulamamış ve gelirlerinin gittikçe artan bir bölümü bankalara ve diğer finansal işletmelere aktarılmasına yol açmıştır. Emekçiler ve yoksullar açısından konut sahibi olmak, İKK’ların menkul kıymetleştirildiği piyasaların gelişmesi yoluyla özel mülkiyetin kolaylaştırılması anlamına gelmeye başlamıştır. İKK borçları bankaların verdikleri en büyük bireysel kredi kalemini oluşturmaktadır [79].

IMF ve Dünya Bankası gibi çok uluslu örgütlerin baskıları ile uygulanan mali kısıtlamalar, serbest ticaret, azalan refah harcamaları ve daha düşük vergilendirme gibi

neoliberal öncelikler geliştirmekte olan ülkelerde hayata geçmiştir. Post-sosyalist ülkelerde, kamu konut komplekslerinin özelleştirilmesi, konut yatırımları ve fonlarındaki ciddi kesintiler, refah programlarındaki azalmalar ve kira sübvansiyonları, finansal piyasaların serbestleştirilmesi ve yerli sermayenin seferber edilmesine, uluslararası sermayenin geri dönüşümü için yeni bir kentsel strateji eşlik etmiştir. Bu yeni eğilimler aynı zamanda konut refah sistemlerinin hiç olmadığı veya konut ihtiyaçlarına kıyasla zayıf ve marjinal olduğu daha az gelişmiş ülkeleri de etkilemiştir [22].

Geliştirmekte olan ülkelerdeki finansallaşma İKK yolu ile de gerçekleşmiştir. Afrika deneyimini anlatan Jones [8], ABD yönetiminin Afrika'da İKK piyasalarının gelişmesi için harcadığı çabayı anlatmaktadır. Dönemin ABD Başkanı George W. Bush 2002 yılında Nijerya'ya yaptığı ziyarette, barınma sorununa çözüm için Afrika'da İKK piyasalarının olması gerektiğini belirtip, bu konuda ABD'nin başarılı geçmişinin örnek dersler çıkarılacağını savunmuştur. Bu bağlamda Amerika Birleşik Devletleri-Afrika İpotek Pazarı Girişimi kurulur. ABD'li eyleyiciler üç alanda yoğunlaşan bir politika ile ipotekli konut finansmanı ve konut sahipliğini teşvik etmişlerdir: konuta belirli bir yaklaşımın teşvik edilmesi; kurumsal ve yasa reformu için 'teknik yardım' sağlamak ve konut projelerini finanse etmek. Bu konuda ABD'nin eyleyicilerinden olan Konut ve Şehir Geliştirme Departmanı (HUD), her ne kadar deniz aşırı projelere fon sağlama yetkisine sahip olmasa da, fikir alışverişinde bulunmak ve politika tartışmak gibi yetkilere sahip olduğu için bu alanda yardım etmiştir.

Diğer yandan USAID, Zimbabwe, Mısır ve Fas'ta ikincil ipotekli konut piyasası, ipotekli kredi finansı, özel sektörün konut yapımı, ev sahipliği gibi konularda politik reformların tanıtımı için Afrika'daki kentsel konut politikalarına dahil olmuştur. ABD, konut üretimi için mevzuat ve düzenleyici reformları etkilemeye çalışmaktadır. Bunu yapabilmek için değişim, öğrenme programları, Afrika şehirleri ve belediye yetkilileri ile ortaklıklar, "ABD şehir yönetimi uygulamalarını geliştirmekte olan ülke muadilleriyle tanıştırma"; Angola, Mozambik, Mali ve Etiyopya gibi yerlerde ülke bazlı belediyelerin kapasitelerinin geliştirilmesi programları; Zambiya'daki arazi Bakanlığı'na kentsel arazilerin özelleştirilmesini ve Kenya ve Mısır'da arazi kayıt sisteminin modernleştirilmesini kolaylaştırmak için teknik destek, Güney Afrika belediye yetkililerine ve bankalarına altyapı finansmanı için bir dizi menkul kıymetleştirme tedbirlerinin geliştirilmesinde teknik ve finansal destek sağlamak; Nijerya Federal Mortgage Bankası ile beraber çalışarak Nijerya'nın ipotekli konut kredisi pazarı için

uygun ortamı sağlama ve yasa tasarıları hazırlamak ve bazı ülkelerde (Gana, Uganda, Zambiya, Tanzanya, Güney Afrika) ipotek piyasasının geliştirilmesi üzerine araştırma yaparak "ülke bazında alanın durumuna ilişkin temel verileri geliştirmesi" yer almaktadır [8].

Dünya Bankası, Uluslararası Finans Kuruluşu (IFC) aracılığıyla Afrika'da ipotekli konut finansmanının geliştirilmesini aktif bir şekilde desteklemektedir. IFC, 2007'de Gana ve Uganda'daki ipotek piyasalarını desteklemek ve genişletmek için girişimler başlatmış ve Burkina Faso, Nijerya ve Tanzanya'da benzer girişimlerini sürdürmektedir. Uganda'da, IFC beş bankaya finansal ve teknik destek sağlamaktadır. IFC, vergi teşvikleri uygulayarak ev sahipliğini artırmak, ipotekli konut kredilerinin ikincil piyasalarda menkul kıymetleştirilmesini artırmaya yardımcı olmak ve bankaların evleri değerlendirebilmek için kullandığı standartları yükseltme üzerine odaklanmaktadır. Gana'da ise, finansal yatırım ve düzenleyici reformlar içeren bir paket uygulanmaktadır. Destek alan tüm bankalar, ABD bankası ShoreBank International tarafından geliştirilen ve borç verenin iç kapasitesini artırmasına, risk yönetimini geliştirmesine ve ipotek finansmanı için daha fazla borç vermesini kolaylaştırmaya yönelik olarak tasarlanan IFC'nin Mortgage Toolkit'ini kullanması gerekmektedir [8]. Finans kurumlarının kapasitelerini arttırmayı hedefleyen bu çabalar, Afrika kıtasındaki finansallaşmanın göstergeleri arasında sayılmaktadırlar.

Gelişmiş ülkelere nazaran daha sınırlı da olsa gelişmekte olan ülkelerin çoğunda bireysel kredilerde artışlar gözlemlenmektedir. Ulus aşırı kurumların baskıları ile karar alıcılar kemer sıkma programlarını hayata geçirmektedirler. Afrika örneğinde olduğu üzere kurumsal destekler verilmekte veya Latin Amerika örneğindeki gibi, finansal kurumlar devletlerle ve işverenlerle anlaşarak ücretlilere dezavantajlı kredileri verebilmek için mücadele etmektedir. Bu sürecin en öne çıkan yönlerinden biri ise İKK'lardır. İKK'lar bireysel kredi pazarının en büyük kalemini oluşturmakla birlikte, menkul kıymetleştirme sonrasında daha büyük hayali sermayelerin oluşmasını sağlayabilmektedir. Böylece bireyler daha fazla borçlanabilmekte ve kapitalist sistemin yeni krizine zemin hazırlamaktadır.

### **3.2.1 Gelişmekte Olan Bir Ülke Olan Türkiye'de Finansallaşma**

Finansallaşma tartışmaları özü itibarıyla erken kapitalistleşen ülkelerdeki gelişmeler üzerinden şekillenmekte, buna karşın bu gelişmeler küresel sisteme dahil olan Türkiye

gibi geç kapitalistleşen ülkelerdeki piyasaları da etkilemekte ve bu ülkelerde de finansallaşma görülmektedir. Finansallaşma literatüründeki çalışmalar genellikle erken kapitalistleşmiş ülkeleri kapsamaktadır (bkz: Dymski [19], Aalbers, [74], Loon ve Aalbers [81], Gotham [17], Haiven [82], Durand [83]). Geç kapitalistleşen ülkelerin finansallaşma deneyimlerine ilişkin büyüyen bir literatür olduğunu söylemek ise mümkündür (bkz: Rolnik [22], Yalman, Topal ve Çelik [84], Güngen [85], Pereria [21]). Türkiye’de daha fazla sayıda insanın finansal sisteme dahil olması ve finansal hizmetlere erişimini amaçlayan resmi strateji, 2014 yılında yayımlanan “*Finansal Erişim, Finansal Eğitim, Finansal Tüketicinin Korunması Stratejisi ve Eylem Planları*<sup>1</sup>”nın yayımlanması ile ilan edildi. Bu strateji G20 ilkeleri doğrultusunda belirlenen finansal hizmetlerin tabana yayılma politikası doğrultusunda şekillendi. Resmi gazetede yayınlanan strateji belgesinin amacı aşağıda verilmektedir.

*“Stratejinin temel amacı, finansal ürün ve hizmetlerin tüm kesimlere yayılması, finansal sistem dışında kalan kişilerin sisteme dâhil edilmesi, mevcut ürün ve hizmetlerin kalitesinin ve kullanımının artırılmasıdır. Bu çerçevede, stratejinin hedefi bilgi ve bilincin artırılması yoluyla finansal ürün ve hizmetlere erişim ile finansal ürün ve hizmetlerin kullanımının artırılmasıdır. Ayrıca, ilgili aktörlerin öncülüğünde finansal tüketicinin korunmasına yönelik etkin tedbirlerin alınması hedeflenmektedir.”*

Toplumun her kesiminin finansal ürünleri kullanmasını ve her bireyin rasyonel kararlar vererek finansın demokratikleştiriciliğinden faydalanması umulmaktadır. Bu alt bölümün sonunda görüleceği üzere varılan sonuç hane halkı borcunun önlenemez artışı olmaktadır. Bu eylem planlarından önce de Türkiye’deki finansallaşmanın geçmişi ve izleri bulunmakta ve bu izler ülkenin yaşadığı en büyük ekonomik krizi olan 2001 yılına gitmektedir. 2001 krizi sonrasında devletin ekonomi alanındaki yaklaşımı değişmiştir. Merkez bankasının rolünün değişmiş olması yeni yaklaşımın temelini oluşturmaktadır [86]. 2008 krizini takip eden dönemde erken kapitalistleşen ülkelerdeki politika tepkilerinin etkisiyle ortaya çıkan küresel likidite bolluğu, aralarında Türkiye’nin de bulunduğu çok sayıda geç kapitalistleşen ülkede yüksek ekonomik büyüme oranlarının kaydedilmesinde etkili olmuştur. Türkiye’de düşen faiz oranları konut sektöründe

---

<sup>1</sup><http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/feb004f0-bb3c-4d52-bbff-086c0c72c072/eylemplani.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-feb004f0-bb3c-4d52-bbff-086c0c72c072-kCzrKGg>

büyüme teşvik ederken, tüketici kredileri ve kredi kartı kullanımı, düşük ücretli toplum kesimlerinin de giderek ana akım finansal hizmetlerden faydalanmasına aracı oldu. Türkiye’de diğer geç kapitalistleşen ülkelere benzer olmakla birlikte, ancak devletin proaktif rolü ve finansal sektör temsilcilerinin etkinliği sebebiyle diğer ülkelerden ayrılan bir finansallaşma, finansal tabana yayılma süreci devam etmektedir [85].

Türkiye’de ihtiyaç kredisi kullanımının geçmişi, gelişmiş ülkelerden farklı olarak eskiye dayanmamaktadır. Kredi kartları 1970’lerde az sayıda kişi tarafından kullanılmaya başlanırken, bankaların tüketici kredisi uygulamasını başlatması ise 1988’de olabilmıştır. Tüketici kredilerinin hayata geçtiği dönemde bu kredileri gelir düzeyi açısından orta sınıfta olan ve düzenli gelire sahip olan kişilerin kullanacağı varsayılmıştır. İlk dönemde gerçekten bu krediler hedeflenen kitle tarafından dayanıklı tüketim malzemesi almak veya araç sahibi olabilmek için kullanılmıştır. Buna karşın 2001 sonrasında tüketici kredilerinin hedef kitlesi değişmeye başlamış ve daha alt gelir grubundan kişiler tarafından gündelik hayatı idame ettirebilmek için başvuru bir yöntem olarak yaygınlaşmıştır. Bu dönemde çekilen kredi miktarları az olsa da hacim açısından daha önce düşünülmeyen seviyelere ulaşılmıştır. 2001 krizi sonrasında küresel ekonomi ile bağlarını arttıran Türkiye’de, enflasyon ve faiz oranları düşmüş ve yüksek büyüme performansı sağlanmıştır. Buna karşın, bu dönemde ülkede yeterli istihdam yaratılamazken, yüksek büyümenin çalışan sınıflar açısından aynı oranda ücret artışına tahvil edilemediği görülmüştür. Bu dönemde ithalat artarken, kentsel alanları yeniden şekillendiren AVM’ler birbiri ardına yapılmış, yeni küresel markalar Türkiye pazarına girmiştir [72].

Ergüder’e [87] göre Türkiye’nin finansallaşma serüveni, “kamu borç stoku ve bütçe açıklarının azaltılmasına yönelik mali disiplin hedefiyle yaşanan finansal serbestleşmeyle ivme kazanmıştır. 2005 yılından itibaren uygulanan sıkı maliye politikası uygulamaları ile kontrol altına alınan faiz oranı, özellikle konut sektörüne yönelen yatırımlarda artış yaratmakta ve en büyük payı İstanbul’daki yatırımlar oluşturmaktadır.” İnşaat sektörünün önemini vurgulayan Ergüder, bu sektörün ekonominin beşte birini oluşturduğunu, sektör ile ilgili olan borçların ülkenin ekonomisi için balon tehdidini oluşturduğunu ve sektör için kredi sisteminin önemini vurgular.

Ergüneş [86] Türkiye’nin ekonomik dönüşümünü aktarırken, gelişmekte olan ülkeler gibi, 1989 sermaye hareketlerinin tam serbestleştirilmesi süreci sonrası önemli finansal krizler yaşadığını söyler. Akabinde ekonominin istikrarlı bir yapıya dönüşmesi için IMF

gözetiminde yeni makroekonomik programların yapıldığını ve bunların da ana hedefinin enflasyonla mücadele olduğunu belirtir.

Türkiye’de yaşanan finansallaşmanın ana yönelimi birçok gelişmekte olan ülke gibi, artan tüketim miktarı ve beraberinde oluşan borçluluk oranlarındaki artıştır. Bu borçluluk hane halkını da kapsadığı gibi kamu ve özel sektörü de içermektedir. Bu doktora tezi kapsamında incelenen ise daha önce de belirtildiği üzere hane halklarının İKK borçluluğudur. Uzayan vadeler, düşen faiz oranları İKK’lara talebi arttırmıştır. Elbette Türkiye gibi yapısal problemleri olan bir ülke için faiz oranlarının düşüklüğü, İKK kullanım miktarında piyasa ve devlet erkinin arzuladığı seviyelere gelebilmesi için bir zorunluluk olarak görülmektedir. Bu zorunluluk iki yönlü çalışarak, faizin arttırılması gerektiği dönemlerde faiz artırımının önünde bir engel oluşturma potansiyeline de sahiptir. Dolayısıyla yapısal krizin derinleşmesini sağlama potansiyelini, hem artan borçluluk miktarı ile hem de faize yönelik baskı ile çift yönlü taşımaktadır.

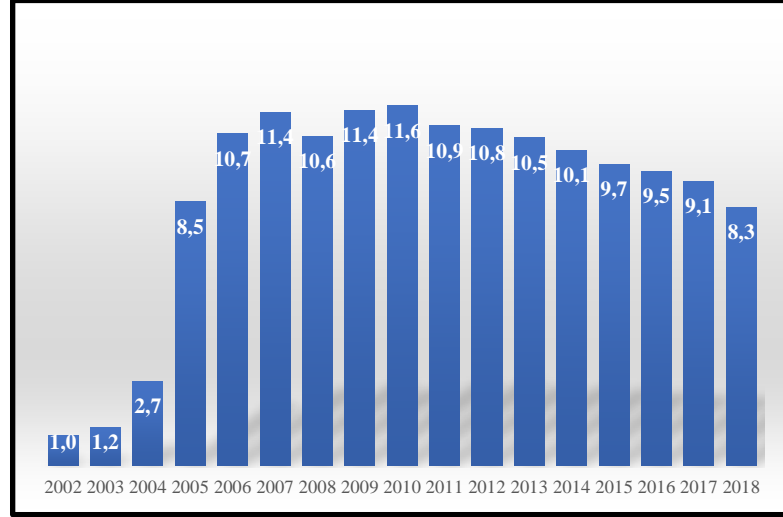
2001 krizinden 2008 küresel krize kadar olan dönemde kamunun borçlanması azalırken bireysel borçluluk yükselmeye başlamıştır. Bireysel borçlanmanın yükselişi, çalışanların gelirlerinin finansallaşmasını sağlarken, emek piyasası aynı dönemde daha da esnekleşmiş ve bu durum beraberinde ücretlerin düşmesini getirmiştir. Aynı dönemde sermayenin ikinci çevrime de aktarılması ve gelişen kredi olanakları ile kentsel alandaki yapı stoklarının maliyetleri de artmaya başlamıştır. Yapı stoklarının artan maliyeti emekçi kesimlerin en büyük gider kalemini oluşturan konut harcamalarını arttırarak, hanelerin borçlanması yönünde baskıya sebep olmuştur [73]. Sonuç olarak bireysel borçlarda büyük artışlar meydana gelmiştir. Kredi kartları ve tüketici kredileri yoluyla sağlanan tüketici harcamaları artmıştır. Ergüneş [86], hanehalkı borcunun hanehalkı harcanabilir gelirine oranının arttığını belirtmekte ve 2003’te %7,5 olan oranın, 2007’de %29,5’e ulaştığını söylemektedir.

Türkiye’de yaşanan finansallaşmanın gelişmiş ülkelerden farklı yönlerinden biri ise bireylerin bankalar ile olan ilişkisinin oldukça yeni olmasıdır. Maaş ödemeleri sadece 2005’ten bu yana bankalar yolu ile yapılmaktadır. Bu da çalışan kesim ile banka arasında bir ilişkinin kurulmasını sağlamış ve böylece kredi kullanımını kolaylaştırırken, finansal içerilme süreci hızlanmıştır [72].

Ergüneş’e göre [86] bu dönemde, reel sektörün finansmanında, dışarıdan bulunan kaynak oranı artmasına karşın iç kaynaklar ağırlığını koruyabilmiştir. Yine de reel sektörün

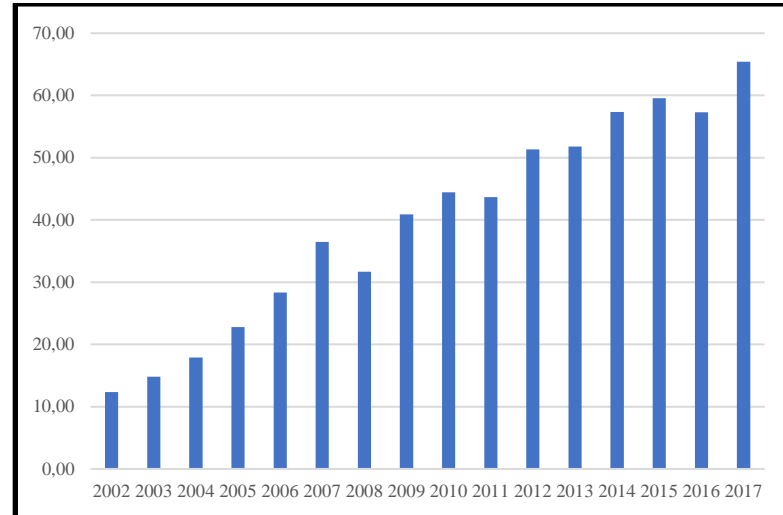
ihtiyaç duyduğu kredilerin bulunmasında yaşanan bu değişim, finansallaşmanın özelliklerinden birini oluşturmaktadır. Aynı zamanda sermayenin ulus aşırı ağlarla bütünleşme sürecinin geldiği aşama ile de ilgilidir.

Bu dönemde İKK'ların bankacılık sistemi için artan önemi gözlemlenebilmektedir. Şekil 3.1'de görüldüğü üzere, konut kredilerinin tüm kredilere oranı 2002'de %1 iken, bu oran 2010 yılında %11,6'ya kadar yükselmiştir. 2018 yılında ise oran %8,3 olmuştur.



Şekil 3. 1 İKK'ların Tüm Kredilere Oranı (BDDK verileri üzerinden oluşturulmuştur)

Şekil 3.2'de BDDK'dan alınan veriler üzerinden yapılan çalışmaya göre, 2002 yılında tüm kredilerin GSMH'ye oranı %12,38 iken, bu oran yıllar içinde artarak 2017 yılı sonunda %65,43'e ulaşmıştır.

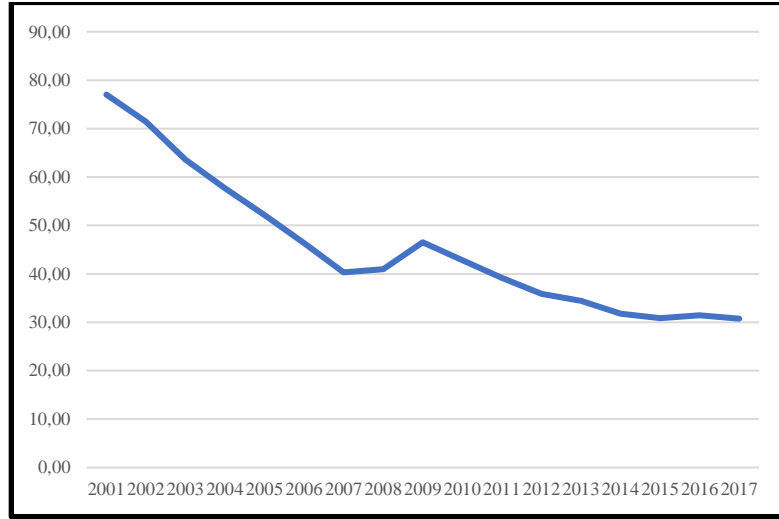


Şekil 3. 2 İKK'ların GSMH'ye Oranı (BDDK verileri üzerinden oluşturulmuştur)

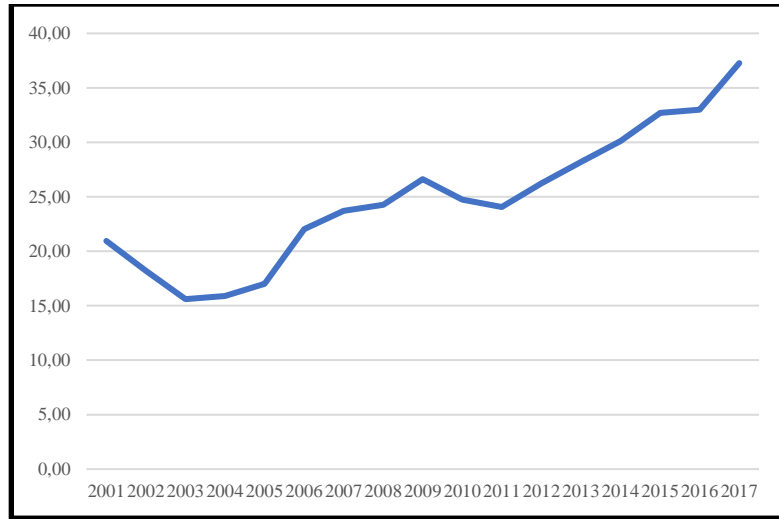
Şekil 3.3'te kamu borcunun GSMH'ye oranı görülmektedir. 2001 ekonomik krizi sonrasında benimsenen politikalar sayesinde 2001 yılında %77,03 olan borç oranı, 2017



yılında %30,74'e kadar düşmüştür. Bu düşüş trendi, 2007'de başlayan küresel finansal krizle kısa süreli bir sekteye de uğramış olmasına karşın devam edebilmiştir. Buna karşın Şekil 3.4'te görüldüğü üzere, aynı tarih aralığında özel sektörün dışarıya olan borcu artma eğilimindedir. 2001 yılında %20,95 olan borç oranı 2003'te %15,6'ya kadar inmesine karşın, o tarihten sonra artmaya başlamış ve 2017 4. çeyrek itibariyle %37,27'ye gelmiştir.



Şekil 3. 3 Kamu Borcunun GSMH'ye Oranı (Hazine ve Maliye bakanlığı verileri üzerinden oluşturulmuştur)



Şekil 3. 4 Özel Sektör Dış Borcunun GSMH'ye Oranı (Hazine ve Maliye bakanlığı verileri üzerinden oluşturulmuştur)

Türkiye'nin yaşadığı finansallaşma deneyiminde görülen ithalata bağımlı bir üretim, cari açık, artan özel sektör dış borcu ve borçlanmaya devam eden hanhalklarıdır.

### **3.3 Konutun Finansallaşması**

Konut, her bir birey için temel bir ihtiyaçtır ve bu ihtiyacın nasıl karşılandığı, bunun için hangi politikaların izlendiği iyi analiz edilmelidir. Kamu, gerek kendi eliyle üretebileceği konutlar, gerek alanın hukuksal altyapısını düzenleyen en önemli oyuncu olarak belirleyeceği standartlarla insan onuruna yakışan mekan üretimi için gösterebileceği çaba nedeniyle, hem sosyal sistemi hem de ekonomik yapıyı belirleme gücüne sahiptir. Bu alt bölümde ilk olarak konut olgusu kavramsallaştırmaya çalışılacak ve daha sonra ise günümüzde Türkiye’de dahil olmak üzere gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki neoliberal politikaların konut politikalarının finansallaşması ile olan bağlamına dair bir tartışma yapılacaktır.

#### **3.3.1 Konutu Kavramsallaştırmak**

En önemli özelliği, toprağa sabitlenmiş bir mal olması olan konut, hem kullanım hem değişim değerine sahiptir. Gerekli bakımları yapıldığı takdirde oldukça uzun süre kullanılabilen bir emtiadır. Konutun yapısal özellikleri ve üzerinde yer aldığı arazinin konumu onun kullanıcılarına sunduğu hizmetleri belirler. Konut, fiziksel ve finansal bir varlıktır. Fiziksel bir varlık olarak, belirli bir yerde sabittir. Bu mekansal sabitlik ekonomik, politik ve sosyal ilişkilerin şekillenmesinde rol almaktadır. Diğer taraftan konut finansal bir varlık olması sebebiyle hareketlidir ve ticarete olanak tanımaktadır. Fiziki çevreyi oluşturan gayrimenkullere, inşaat alanındaki kamu, özel, kamu ve özel ortaklığı, uluslararası sermaye vb. tüm oyuncular tarafından önemli sermayeler yatırılmaktadır. İnşaat sektörü ve onunla aynı şebekede yer alan diğer sektörler beraber değerlendirildiğinde, gayrimenkul gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için ekonominin en önemli sektörlerinden birini oluşturmaktadır. Konutun bu doğası, ekonomideki önemi, onu ekonomist ve finansal analistler için araştırma konularından birine dönüştürmektedir.

Konut gündelik hayatın yeniden üretilmesini sağlayan temel unsurların başında gelir. Dolayısıyla konutun kontrol edilmesi gündelik hayatı yeniden üretme amacındaki devlet erki için hayati önem taşımaktadır. Konutun kontrolü kullanıcıyı, vatandaşı da kontrol etmek için imkan tanımaktadır. Yaşanılan yerin mekânsal koordinatları, orada nasıl yaşandığı iktidar alanını elinde bulunduranların konutunun kullanıcıları ile ilişkisini belirlerken bu aynı zamanda konut alanının karşı yönde kullanılabilmesi için bir potansiyel taşımaktadır [2]. Konut, toplumsal yeniden üretim konusunun merkezinde yer alır ve Konutun toplumsal yeniden üretimi için hayati önemi olan zorunluluğu, büyük

ölçüde değişim değerinin aksine, konut hakkı söyleminin gücünü ve devamlılığını açıklamaya yardımcı olur [3].

Bazı kentsel alanların tarihi yüzyıllar öncesine dayanmakta ve korunarak bugüne erişebilen, bu uzun tarih içerisindeki mücadelelerle üretilmiş mekanlardan oluşmaktadır. Konut, bilim insanları ve kamu politikası yetkilileri tarafından toplumsal kalkınmanın olmazsa olmaz parçası olarak görünmektedir. Konutun çok katmanlı yapısı onu ülke ekonomisinden sosyal politikaya kadar makro düzlemlerde ve aynı zamanda bireylerin yaşadıkları yer olduğu için mikro ölçekteki önemi ile farklı düzlemlerde önemini göstermektedir [40].

Konut uzun yıllar hizmet verebilecek olan bir metadır. Gerekli bakımlarının yapılması halinde bu süre asırları aşabilmektedir. Dolayısıyla konut stokunun yıpranarak piyasadan çekilmesi uzun zaman alabilmektedir. Mevcut konut dokusunu devletin yasal düzenlemeleri ve kolluk kuvvetlerinin zoru ile ortadan kaldırmaya çalışmak dahi kolay olmamaktadır. Devlet erki yasal sistemi düzenlerken bile mülk sahipleri haklarını yasal yolları kullanarak aramaya devam edeceklerdir ve bu süreç yıllar alabilecektir. Yani, konut stokunu hızlıca yenileme, sayısını artırma veya azaltmak bugünden yarına olabilecek kadar kolay bir şey değildir [88].

Bir konut birimini etkileyen farklı özellikler bulunmaktadır. Bunlar arasında yapısal olanlar, onun büyüklüğü, yapı kalitesi, ısınma sistemi vb öğelerden oluşur. Bir diğer özellik ise konutun bulunduğu konumdur. Yapının, kent merkezine, eğitim, iş, sağlık, rekreasyon birimlerine yakınlığı ile belirlenir. Elbette konutun içinde bulunduğu komşuluk biriminin sosyal dokusu, belediye hizmetinin kalitesi, okulların kapasitesi, öğrencilerine sundukları seçenekler gibi etkenler de onun değişim değerini belirleyen faktörlerdendir [88].

Konut için arazinin üretilmesi, hem imar hem yapı planlarının çizilmesi, yapının yapılması için hammaddelerin konut yapımında kullanılacak malzemelere dönüşümü, bu malların lojistiği, yapının üretilmesinde ortaya konan işçi emeği, üretilen ürünün pazara çıkıp oradaki yeni aktörler ile pazarda satılması, finansının (hem üretici hem son tüketici) sağlanması birlikte düşünüldüğünde, tüm bu karmaşık ve katmanlı ilişkilerin oluşturduğu yapı sermaye dolaşımını sağlamaktadır. Bu katmanlı yapı sayesinde konutun genel ekonomi üzerinde çarpan etkileri yarattığı söylenebilir. Konut piyasada alınıp satılabilen mallardan biridir ve diğer malların bir kısmı gibi sermaye birikimi yapma amacı da taşımaktadır. Bu noktada kentsel arazinin biricikliği orta ve uzun vadede öne çıkmaktadır.

Birincisi, halihazırda evi olup daha iyi koşullarda ve daha yüksek fiyatlı bir eve geçmek için mevcut evini konut piyasasında değerlendirmeyi umanlar var. İkincisi, konut pazarında sadece değişim değerine göre hareket ederek oturmayacağı hatta kiralamayacağı evi alıp satan spekülâtörler var. Üçüncüsü, yine değişim değerini önceleyen ve bunu yaparken farklı segmentler arasında hareket etmeye çalışarak konut piyasalarının sosyo-mekânsal bölünmesinden yararlanan ve (çoğunlukla katkıda bulunan) spekülâtörler vardır. Üçüncü tanımdaki spekülâtörlere örnek olarak ABD'deki siyah komşu olasılığına karşı duyulan korku ve bu komşuların varlığının ev fiyatlarına etkisi üzerine oynayarak, beyaz ev sahiplerini “hala satabiliyorlarken” kendi evlerini düşük fiyatlara satmaları için teşvik eden emlak komisyoncularıdır. Daha sonra bu emlak komisyoncuları, diğer mahallelerdeki mülkleri satın almaktan genellikle dışlanan ve bir prim ödemeye istekli olan siyah ev sahiplerine, daha yüksek fiyatlarla bu evleri yeniden satmışlardır [3].

Konut sahibine hem değişim hem kullanım değeri sunmaktadır ve bu iki değer birbirinden çok farklı anlamlar içermektedir. Harvey bu iki farkı şöyle anlatır:

*“Kullanım değeri olarak konut barınma sağlar; insanların sıcak yuva kurabilecekleri bir yerdir; günlük ve biyolojik yeniden üretim mekanıdır; istikrarsız bir dünyada bize mahremiyet ve güvenlik sunar. Ayrıca statü simgesi veya belli bir alt gruba aidiyet göstergesi, servet ve güç sembolü, kişisel ve sosyal hafıza belletici, mimari önem taşıyan bir şey ya da sadece zarafet ve güzellik yaratısı olarak turistlerin hayranlıkla ziyaret ettiği bir mekan (Frank Lloyd Wright'ın Şelale Evi gibi) olabilir... İleri kapitalist dünyanın büyük bölümünde ev, yeterli satın alma gücü olan ve ihtiyaç duyanlara piyasada satılacak spekülâtif bir mal olarak inşa edilir... Değişim değeri evin temel üretim maliyetleriyle belirlenir (yani işçilik ve hammaddeler) ama bu durumda iki maliyet daha devreye girer: Birincisi, başlangıç sermayesini koyan ve alınan kredilerin faizini ödeyen spekülasyoncu müteahhidin kar marjı, ikinci olarak da mülk sahiplerinden arsanın satın alınması ya da kiralanmasının maliyeti. Değişim değeri fiili üretim maliyetlerine karın, kredi faizlerinin ve aktifleştirilmiş (sermayeleştirilmiş) rantın (arsa fiyatının) eklenmesiyle belirlenir. Konut üreticisinin hedefi kullanım değeri değil değişim değeri elde etmektir.*

*Başkaları için kullanım değerleri üretmek bu hedefe ulaşmak için bir araçtır”*

[4].

Kullanım ve değişim değerleri bir konutu belirler ve bu değerlerden hangisinin ne kadar öne çıkacağı ise bütünüyle politik ajanda ile ilgilidir. Neoliberal politikaların benimsendiği yerler için değişim değerini maksimize etmeye çalışmak ana hedeflerden biri olagelmıştır.

İkinci dünya savaşı sonrasında İngiltere’de, devlet konut üretiminde büyük rol sahibi idi ve 1970’lerde yüksek kalitede üretilen sosyal konut stokları önemli bir seviyeye ulaşmıştı. Sosyal konutlar sadece toplumun en yoksulları için üretilmemekteydi aynı zamanda eşitlikçi bir vizyonla refah devletinin çekirdeğini oluşturuyordu [8]. Günümüz konut politikalarının şekillenmesinde, 1970’lerden başlayarak konut, sağlık, eğitim, ulaştırma, enerji gibi kamu hizmetleri çeşitli sektörlerde devletin görevlerini özel sektöre bırakmasını temel alan bir "neoliberal mutabakat" büyük rol oynamıştır. Böylece bu alanlar özel sermayenin değişim değerini önceleyen politikalarına göre yeniden şekillenmeye başladı. Tüm bu değişim inşaat sektörünü ve onun oluşturduğu ekosistemi temelden etkilemiştir. Bu politik kayma sonunda kamunun kullanım değerini önceleyen konut arz politikası değişmiştir [4].

1980’lerin başındaki borç krizinin ardından, neoliberal yeniden yapılandırma programları, ABD ve diğer G7 üye ülkelerinin çabaları ile küresel çapta genişletildi. Uluslararası Para Fonu (IMF) ve Dünya Bankası gibi kurumlar arasındaki Bretton Woods kurumları, yapısal uyum ve fiili kemer sıkma programlarıyla kapitalist küreselleşmenin siyasal ve ideolojik biçiminin "üçüncü dünyaya" hakimiyetini genişletmek için harekete geçirildi [13]. Birçok gelişmekte olan ülkede, yoksulların kullanım değeri amaçlı ürettikleri barınma çözümleri gayriresmi idi ve neoliberal politikalar, kırdan kente göç talebinin güçlü olduğu bir ana denk gelmekteydi. [22].

Neoliberal politikaları uygulayan Thatcher, sosyal konut rejimini mümkün olduğunca yıkmayı, sosyal konutların gelecekteki devamını ve genişlemesini önlemeyi ve orta ve üst sınıfların geleneksel düzeninin ötesinde toplumda bireysel ev sahipliğini arttırmayı amaçlıyordu. Ev sahipliğinin artırılması Thatcher'ın izlediği politikaların ana unsurlarından biriydi ve bunu gerçekleştirmek için kamu mülkiyetindeki konutları öncelik hakkı kiracılarında olmak üzere ve belirli sübvansiyonlar sağlanarak satmak, yapıların bakımlarından kaynaklanan kamusal masraflarını azaltırken ev sahipliğini

arttırmanın bir yolu olarak görüldü. Sosyal konutların büyük ölçekli özelleştirilmesi, planlı ekonomiden pazar ekonomisine geçişte olan ülkelerde de gerçekleşmiştir. Benzer bir eğilim, sosyal konut geleneği daha az olmasına karşın Atlantik'in diğer yakasında da aynı tarihlerde gözlemlenebiliyordu [8], [22]. Gerçekleştirilen politikalar ile konut üretimi sorumluluğu piyasaya aktarılmıştır. Aynı zamanda konut sahibi olmanın herkes için en iyisi olduğu görüşü öne çıkmış ve sonuç olarak sosyal konut, kamu lojmanları vb. uygulamaların artık uygulanmadığı, inşaat sektörünün piyasaya üzerinden çözüme ulaştırılmaya çalışıldığı bir yapı ortaya çıkmıştır. İngiltere'de Dünya Bankası'na göre, muhtemelen piyasa değeri 1 trilyon dolara yakın konutun mülkiyeti, bu geçiş ülkelerinde kamudan özeline eline geçti [22]. Thatcher'in sosyal konutları kiracılarına öncelik tanıyarak satmasının bir benzeri bugünün Türkiye'sinde hayata geçmektedir. Adalet ve Kalkınma Partisi, kamu lojmanlarını satmayı amaçladığını 2018 yılı içerisinde açıklamıştır. Maliye bakanı konuyu, "İhaleye çıkacağız ve oluşan fiyatın yüzde 10 düşüğüne alım hakkını ilk olarak memurumuza vereceğiz" [89] şeklinde duyurmuştur.

Neoliberal politikalar gereği kamusal hizmetler belirli alanlarda azaltılmakta ve bazı durumlarda tamamen özel sektöre bırakılmaktadır. Konut bu alanların başında gelmektedir. Desteklenen politikalarla bireysel konut sahibi olmanın erdemleri yüceltilirken kamu sübvansiyonu ile gerçekleştirilen sosyal konutlar, lojmanlar, kira destekleri birer birer ortadan kalkmaktadır. Kamusal hizmetlerin geri çekilmesi sonrasında bu boşluğu doldurmak için özel finans sistemleri, ürünleri ortaya çıkararak bireylerin finansal içerilmesi teşvik edilmiştir. Böylece finans sistemi kredi verebilmek için yeni bir alana kavuşmuştur. Emekçilerin gelirleri, yükselen finans sistemi ağına girmiş ve faizler, işlem ücretleri gibi kalemlerle bu gelirler sürekli azalmaya başlamıştır. İKK sabit faizli alınmış olsa dahi sabit gelirli emekçilerin hanelerinde olumsuz etkilere sahiptir. Mekana sabitlenmiş bir varlık olan konutun değeri, piyasanın iç işleyişine göre likit bir varlıkmışçasına hızlı değişiklikler gösterebilmektedir. Bu özellik, finansallaşmanın balon karakteristiğinin önemli bir yönüdür. Balonun şiştiği, konut üretimi ve talebinin yükseldiği dönemlerde, hanehalkının net finansal zenginlikleri artmaktadır ve bu da hanenin tüketim alışkanlıklarının değişmesine sebep olarak tüketimin de artmasına ile sonuçlanır. Dolayısıyla, balon patladığında işlem tersine döner ve tüketim sınırlanır [11].

Yükselen bir konut piyasası fiyatların yükseldiğini görürse, kapitalist ürünler ve hizmetler için talep artmaya eğilim gösterir. Her şeyden önce, bazı insanlar zenginleşir - yükselirken

satıp, kâr elde edenler. Ancak kazançlarını satış yoluyla kristalleştirmeyen kişiler bile daha zengin hissedebilir ve buna göre harcarlar -bazen nominal olarak hisse senedi piyasası yoluyla kazançları kristalleştirir (burada daha fazla ipotek borcu alarak nakit "serbest bırakılır" [3].

Bugün kentler, finansal sermayenin spekülâtif hareketleri, ulus ötesi şirketlerin küresel konum stratejileri ve hızla yoğunlaşan bölgeler arası rekabet ile karakterize edilen oldukça belirsiz bir jeoekonomik çevreye gömülüdür. Neoliberal ekonomi politikalarının gereklilikleri olan deregülasyon, özelleştirme kentsel alanda etkili olmaktadır. Bu bağlamda kentler, yarışma içerisine girerek vergisiz serbest bölgeler yaratmakta, kamu-özel ortaklıkları ve diğer kentsel politika uygulamaları gibi araçları kullanarak kendilerine avantaj sağlamaya çalışmaktadır [13]. Yatırımları kendine çekemeye çalışan kentler, gayrimenkul piyasalarında spekülâtif yatırımlara yöneldi ve İstanbul örneğinde olduğu gibi mega projelere girişildi. Bu devasa projeler neticesinde kent merkezlerinde kullanım değeri ile değişim değeri arasındaki makas büyüdü ve kent merkezleri, varsıllar ile turistler için yeniden tasarlanmaya başladı.

Kentlerin pazarlanması için geliştirilen stratejilerden biri, iyi konumdaki kamu arazilerinin satılması ya da kamu-özel ortaklıklarına dahil edilmesi yoluyla kamuya kaynak yaratılmasıdır. Olimpiyatlar, futbolda dünya kupası düzenlemek gibi mega spor etkinliklerine yapılan ev sahipliği, büyük ölçekli kentsel yenilemeler karşısında oluşabilecek olan direnişi vatanseverlik desteği ile devre dışı bırakmak için uygulanan kentsel stratejilerdendir[22].

Konut, gelişmiş ve az gelişmiş kapitalist toplumlarda giderek artan bir şekilde üretim yerine tüketime nesnesi olmaktadır. Yaratığı ücret, emek temelli üretim mekânıdır. Dolayısıyla konut inşaatı ve gelişimi, katma değerli emek değeri ve belli miktarda iş yaratmasıyla ya da GSMH'ye katkıda bulunması bakımından ekonomi açısından önemli bir sektördür [3].

Diğer konut endüstrilerinde, örneğin; konut yenileme ve yenileştirme, mobilya ve konut aksesuarları, mutfak ve banyo armatürleri ve ev geliştirme mağazaları gibi alanlarda yeni işler yaratılır [90].

Konutun kullanım veya değişim değeri veya her ikisinin de değiştirilmesi, dolaşımı, sermayenin dolaşımı için oldukça önemlidir. İnşaat sektörünün oluşturduğu ekosistem vasıtasıyla konutun el değiştirmesi hem sermaye dolaşımının merkezinde yer alır; hem

konut üretiminde hem de diğer malların ve hizmetlerin üretilmesi ile ilişkili olarak üretim sürecinde zincirleme etkileri bulunur. Mevcut konutların piyasadaki değişim değeri yeni yapılan konutların değişim değerinin belirlenmesinde rol oynamaktadır. Böylece konut üretimi yoluyla elde edilebilecek değer ve artı-değer ayarlanmasında kent ekosisteminde yer alan halihazırdaki konutlar belirleyici rol oynamaktadırlar. İnşaat ekosisteminde, konut ile ilişkili diğer endüstriler sadece üretimle ilgili sektörleri değildir, aynı zamanda öncelikle konut alışverişinde yer alan sektörleri de içermektedir: en önemlisi elbette gayrimenkul acenteleri, brokerler ve diğer arabulucular, konut dolaşımına bağımlıdırlar [3], [90].

Konutun politik olduğunu söylemek, konut alanı üzerindeki mücadelelerin iktidar, kaynaklar, özerklik ve kurumlar üzerindeki çatışmalardan ayrılmaz olduğunu söylemek demektir. Konut sadece kimin hangi binada oturduğu meselesi değildir ve sadece kâr peşinde koşan konut tedarikçilerinin doğrudan ilgisi ile şekillenmez. Aynı zamanda sınıflar, kurumlar ve devlet arasındaki çatışmalardan oluşmaktadır ve bu gruplar tarafından birbirleriyle mücadelelerinde kullanılmaktadır. Yirminci yüzyılda, ev sahibi olmak, tüketiciliğin atan kalbini korumak için önemli ideolojik ilaç olarak değil, aynı zamanda radikal alternatiflere karşı bir aşı olarak da görüldü. Özel mülkiyet saltanatı egemen sınıfların ve grupların çıkarlarına birçok yönden hizmet eder. Ev sahibi olma, hem ekonomik karlılığı hem de sistemin politik istikrarını artırır. “Sistemde pay” olasılığını öne sürerek muhalefet potansiyelini engeller. Özellikle ev sahibi olma oranlarının yüksek olduğu ABD, Kanada, İngiltere veya Avustralya gibi ülkelerde, dengeleyici rolü zorlukla abartılabilir [2]. İktidar alanı temsilcilerinin ev sahibi olmaya yaptıkları vurgunun artması, günümüz konut politikasının ana unsurlarından biridir. Böylece, konut sahipliği sistemde pay sahibi olabilmenin yollarından biri olmuş ve bunu sağlamanın yolu olarak da İKK’lar politik açıdan kullanılmıştır. En önemli özelliklerinden biri uzun vadeli olması olan İKK’lar, bireylerin iş güvencelerinin her geçen gün azaldığı bir ekonomi-politik yapı içerisinde toplumu kontrol etmenin yollarından biri haline gelmiştir. Herhangi bir kredi kişinin gelecekte elde edeceği gelir üzerine verilmektedir. Dolayısıyla, uzun vadeli alınmış olan bir ipotekli kredi ise kişinin kredi sonuna kadar çalışmasını zorunlu kılan bir yapıya sahiptir. Krediyi kullanmış olan kişi işsiz kalmamalıdır. Gündelik hayatı yeniden üretirken konutun kritik rolünden birçok sefer bahsedildi. Konut sorunun geniş skalasından sadece ipotekli kredilere odaklanan bu tezde, ipotekli krediler vasıtasıyla gündelik hayatın yeniden üretilmesinin önemi bu



noktada bir daha çıkmaktadır. Günlük rutinin dışına çıkılması, kredilerin ödenmesi için tehlikeli görülebilmektedir.

Son elli yılda konutun politik rolünün artmasının nedenlerinden biri de finansallaşma süreci ile beraber gelişen konutun likit bir varlıkmışçasına işlem görerek küresel piyasaları ve dolayısıyla ülke ekonomilerini etkileyen bir yapıya kavuşmuş olmasıdır. Günümüz dünyasında gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki konut sorunun ele alınışında bu küresel ağ öne çıkmaktadır. Böylece konutu likitleştirmiş olan bir piyasadaki konut sorununa getirilecek olan alternatifler, diğer piyasaları ve ülkeleri de ilgilendirmektedir.

### **3.3.2 Mekanın Finansallaşması**

Finansallaşmanın başlangıcı için farklı tarihlenmeler yapılsa da terim, 1990'lı yılların başında üretildi ve o zamandan beri çeşitli şekillerde yorumlandı. Sonuç olarak ekonomi, sosyoloji ve coğrafya da dahil olmak üzere bir dizi akademik disiplinde farklı araştırma alanlarına yol açtı. Finansallaşma araştırmaları başlangıçta ABD ekonomisine odaklanmıştır. Araştırma gündeminin coğrafi odağı zamanla genişlemiş olmakla birlikte, gelişmiş ülkeler ana odağı oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerdeki finansallaşma literatürü ise büyümektedir [78]. Konutun neoliberalizasyonu ve finansallaşması gelişmiş ülkelerle sınırlı değildir ve gelişmekte olan dünyaya da hızla yayılmıştır [22]. Son on yıllarda finans sisteminin ekonomi politikalarında artan gücü ile tanımlanabilecek olan finansallaşma dönemi, borçlanma ve borçluluğa bağımlı sektörler yaratmıştır. G20 çerçevesinde belirlenen “yenilikçi finansal tabana yayılma ilkeleri” hanehalkının finansal içerilmesini talep etmektedir. Bu içerilme sürecini ise finansın demokratikleştirici yönü olarak ifade etmişlerdir. Bu içerilme süreci ile hanehalkları finansal sisteme dahil olmaya başlamış, finansal riskler tabana yayılmıştır [91]

İKK soyut finansal araçlardan daha fazlasıdır; dolayısıyla İKK piyasaları sadece ekonomik anlamda değil, aynı zamanda sosyolojik ve coğrafi açıdan da önemlidir. Bir ev almak hanehalkının yapacağı en büyük masraf olduğundan, İKK kredisi hanenin o güne kadar yapmış olacağı en büyük borç kalemini oluşturur. Buna ek olarak, İKK pazarı, konut piyasasını etkilediği gibi inşaat, mobilya, bahçe işleri ve benzeri başka pazarları da doğrudan etkiler. Böylece konut finansmanı ve onunla beraber oluşturulan İKK piyasası, diğer finansal piyasalara da kaldıraç etkisi yapmaktadır [92].

*“Hızla gelişmekte olan bilgi enformasyon teknolojileri ve iletişim alanındaki mekan-zaman devrimleri özellikle para-sermayenin coğrafi hareket yeteneğini dramatik biçimde değiştirdi. Sonuç olarak sermayenin kendi içinde ağırlık küresel finansallaşmaya kayd...Sermayenin tarihi boyunca birkaç finansallaşma vardiyası yaşandı. İçinde bulunduğumuz evreyi özel kılan husus, para-sermayenin dolaşım hızının aşırı yükselmesi ve finansal işlem maliyetlerinin azalmasıdır. Para sermayenin diğer sermaye formlarına (özellikle mallara ve üretim sermayesine) oranla hareket yeteneği görülmemiş ölçüde artmıştır. Sermayenin zaman yoluyla mekanı ortadan kaldırma tutkusu da bu gelişmede önemli rol oynadı... Sermaye yeni ve düşük maliyetli yerler arayıp buralara kaydıkça eşitsiz coğrafi gelişmeler daha da barizleşir” [4].*

Tarihin en büyük ekonomik krizlerinden biri olan ve ABD'de 2007 yılında başlayarak kısa zamanda küreselleşen kriz İKK kökenli idi. Dolayısıyla finansallaşma yazınında İKK kredileri o tarihten sonra önemli bir yer tutmaya başlayarak, konutun finansallaşması literatürü hızla büyümeye başladı. Finansallaşma diye tarif edilen bu süreçte finans ve finans-dışı alanda yaşanan pek çok dönüşüm birbirlerini etkilemiştir. Eleştirel yazında hakim olan görüş, Harvey [24]'in iddiası aşırı birikim nedeniyle sermayenin birinci çevrimden yani imalat ve sanayi üretiminden, ikinci çevrime yani yapıli çevre üretimi ve kentsel alanda yatırıma kaydığıdır [16]. Gotham [17]'a göre ekonominin gitgide 'finansallaşmasının' yanı sıra, önemli bir diğer tartışma alanı da devletin, konut sektörü ve İKK piyasalarındaki kriz eğilimini önlemek için giriştiği yasal düzenlemelerdir. Devletin konut sektörü ve finans alanı ile beraber yürütmeye çalıştığı bu süreç kuşkusuz çok katmanlı, sorgulanması gereken ve alandaki farklı aktörler arasındaki ilişkilerle örülmüştür [20].

Konutun finansallaşması ve dolayısıyla küreselleşmesi metalaşmayı güçlendirmektedir. Konut gayrimenkulleri belki yerinde sabitlenebilir, ancak kapsamı itibariyle küresel olan ekonomik ağlar tarafından giderek daha fazla tahakküm altında bırakılmaktadır. Böylece, gayrimenkul alanı dünya ölçeğinde bir “dev” haline gelmiştir. Konutta yaşanan bu değişim ile yerel pazarlar uluslararasılaşmıştır. 1990'ların sonlarından itibaren ABD gayrimenkul şirketleri tarafından yurtdışına doğrudan yatırımlar hızla artmıştır. ABD'deki gayrimenkullere doğrudan yabancı yatırımlar da büyümüş ve 1973'te 2 milyar dolardan 2002'de 50 milyar dolara çıkmıştır [2].

Gotham [17], konutun menkul kıymetleştirmesini karmaşık mücadeleler ve çelişkili menfaatler ile karakterize edilen mekansal sabitten likidite yaratma süreci olarak tanımlamaktadır. Buradaki sabitliği, satın alma ve satma arasında değiş tokuş edilemezlik, devredilemezlik, hareketsizlik, likidite azlığı ve uzun ciro süreleri olarak kavramsallaştırmaktadır. Gotham'ın kavramsallaştırmasında, mekansal sabit, aynı zamanda, hem alıcı hem satıcı açısından alışverişte buldukları malın değerini ve özelliklerini bilmenin zor olduğu, farklı, kendine özgü ve tutarsız özelliklere sahip bir metaya atıfta bulunur. Sabitin bu içsel özellikleri dolayısıyla değerini belirlemek zordur. Buna karşın, bir likit varlık veya kaynak, finansal aktörlerin çabucak ve kolayca nakit haline getirebilmesini sağlayan homojen, öngörülebilir ve standartlaştırılmış özelliklere sahiptir. Likidite, malların standartlaştırılması, homojenleştirilmesi ve değiştirilebilirliğini desteklemek için yasal ve düzenleyici çerçeveyi çizen devlete bağlıdır. Devlet politikaları, yönetmelikleri ve yasal işlemler, piyasa likiditesinin gelişmesini engelleyebilir veya kolaylaştırabilir. Menkul kıymetleştirme ile içeriği tam bilinmeyen, kredi derecelendirme kuruluşları tarafından örneğin AAA şeklinde puanlanan, şeffaf olmayan ipotekler şeffaf olmayan ipotekler gibi yerel mallar standartlaştırılmaya ve rasyonelize edilmeye çalışılır; böylece yerel olan küresel olarak satılabilir, değiş tokuş yapılabilir nesneye dönüşür.

Menkul kıymetleştirme ile beraber mekanın likitleşmesinin boyutunun artabilmesi için İKK pazarını daha da büyümesi gerekmektedir. Bu açıdan özellikle ABD'de, eşik altı konut kredileri ile dar gelirli, yüksek kredi riskine sahip hanelerin İKK konut kredisi kullanabilmeleri sayesinde likidite bolluğunun meydana gelmesi önemli bir aşamayı göstermektedir. Bu durum neticesinde, gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede hızlı bir kredi genişlemesine yol açmıştır. Gelişmiş ülkelerde menkul kıymetleştirme oldukça büyük hacimlere ulaşmıştır lakin aynı zamanda gelişmekte olan ülkelerde de menkul kıymetleştirme ile likidite yaratılmış olduğu görülmektedir. Bu durum, ekonomik alanda kırılğanlıkları, riskleri de beraberinde getirmiştir. Sonuç olarak örneğin Kazakistan gibi gelişmekte olan ve küresel menkul kıymetleştirmeyi yoğun şekilde kullanan pazarlar, krizden ciddi şekilde etkilenmiştir [22].

Finansal sistem ve finansallaşma süreci, konut sektörünün her aşamasında likiditeyi artırmaya çalışarak iktisadi ve düzenleyici politikalar yoluyla devletle bağlantı kurmaktadır. Devlet, yasal çerçeveyi düzenlemekte, altyapı yatırımlarını yapmakta ve böylece mekansal çözüm ve likidite diyalektiğinde kilit rol oynamaktadır. Devlet

politikaları ile İKK'ların likiditesi ve el değişimi arttırılmaya çalışılmaktadır, bu da finans ve gayrimenkul sektörlerinde kriz eğilimlerinde devletin rolünü kavrayabilmek için önemlidir [17]. Tarihsel olarak mülkiyet ve arazi - bunların kullanımı, onları kazanma arzusu ve devrini düzenleme ihtiyacı - devletlerin gelişmesinin başlıca nedenleri arasındaydı. Mülkiyet ve arazi, hem iktidar hem de zenginlik için temel olmalıdır. Güç ve zenginliği elde etme ve sürdürme konusunda yaşanan gerginlikler, bütün bir toplumsal düzeni yürürlüğe sokan ve bugünkü konut ilişkilerinin belirgin bir şekilde üzerinde bulunduğu bir mülkiyet sistemine yerleştirilmiştir. Görünüşe göre, siyasi ekonominin konutu ciddiye alması için yeterli sebep olmalıdır; konut araştırmacılarının siyasi ekonomiyi ciddiye alması da aynı şekilde gerekçedir [71].

Gayrimenkul zenginliğin ve iktidarın temellerinden biridir. Bu nedenle gayrimenkulü elde edebilmek için belirlenen politikalar yaşanan eşitsiz mekânsal gelişimi de belirlemiştir. Gayrimenkul elde etmenin yollarından biri olan İKK'lar da eşitsiz coğrafi gelişimin izlenebildiği bir alandır. İKK ve menkul kıymetleştirme, gelişmekte olan ülkelerde sınırlı olmakla birlikte burada da önemli bir artış olduğu gözlemlenebilmektedir. İKK temelli olan küresel finansal krizden bu yana gelişmekte olan ekonomilerin, özellikle Çin, Türkiye ve Brezilya'nın giderek daha fazla İKK borcu biriktirdiği gözlemlenebilmektedir [10].

Batı ekonomileri, yüksek ve artan konut fiyatlarına bağımlı hale gelmektedir; hükümetler ile hanehalklarının ise fiyatları düşen konut sektörünün yaratacağı etkiden kurtulmaları zor görünmektedir. "Bu nedenle, konut fiyatlarındaki düşüş, konutun satın alınabilirliğini artırmak anlamına gelse de "yükselen konut fiyatları iyi" mantığı sabit kalır; mülk sahiplerinin baskıları ve konut piyasası lobisi, fiyat seviyelerini korumak için devlete baskı yapar" [3].

Konutun finansallaşması nedeniyle konut sektörünün riskleri günümüzde giderek artan bir şekilde finansal piyasaların riskleri olmuştur. Bu durumun tersi de geçerlidir. Bu nedenle İKK konut kredisi piyasasındaki bir kriz, finansallaşmanın birikim şekillerinde bir krizdir ve ekonomiyi büyük ölçüde etkiler. Neoliberal politikaların hayata geçerek refah devleti uygulamalarının yeniden yapılandırılması ile İKK konut piyasalarının yeniden yapılandırılması eş zamanlıdır. Konutun finansallaşması, gittikçe daha fazla sayıda hane halkının konuta bakışını değiştirerek onu, kullanım değeri olan bir nesneden yatırım yapılarak dönüşüm değerinin öne çıktığı, sermaye birikimi oluşturulmasını sağlayan bir yol olarak görmelerine neden olmuştur. Tüm yatırımlarda olduğu gibi bu

yatırımında da riskler bulunmaktadır. 2007 küresel finansal krizin Amerika Birleşik Devletleri deneyiminde gösterdiği üzere, İKK kullanarak ev sahibi olan düşük gelirli gruplar artan finansal risklere karşı diğer sınıflara göre daha savunmasız pozisyonda kalmışlardır. Bu gruplar, satın aldıkları mülkler vasıtasıyla mal varlıklarını arttırmış ve değerlenen emlak piyasası sayesinde ekonomik göstergelerde pozitifte kalmışlardır. Lakin ayrı bir sermaye girişine sahip olmayan bu gruplar, halihazırda ipotekli olan varlıklarını yeniden ipotek ettirerek yeni İKK kullanıp mülk sayısını ve dolayısıyla varlığını arttırmış ve daha fazla ev sahibi olmuşlardır. Dolayısıyla emlak balonu patladığında bu gruptakilerin kayıpları büyük olmuştur. Emek piyasasındaki güvenceli çalışma şansının azalması neticesinde bu gruplar İKK konut kredisi piyasasındaki kriz nedeniyle en büyük sorunu yaşayan kesimi oluşturmuştur. ABD’de 2007’de başlayan finansal krizde, çoğunluğu bu gruplardan olmak üzere 4 milyon hane ipotek takibi sonucu evini kaybetmiştir. Kriz neticesinde emlakların değer artışları eksiye dönmüş, emek piyasasında büyük bir gelire sahip olmadan gayrimenkul üzerinden sermaye sahibi olmaya çalışan çoklu İKK kullananlar ise sahip olduklarının çoğunu kaybetmiştir [16], [36].

Konutun finansallaşmasının kilit unsuru İKK’ların menkul kıymetleştirilmesidir.

*“Dünya’da ve Türkiye’de finansal sistemdeki de-regülasyon, piyasa bazlı konut finansmanının hızla yayılmasını sağladı. Gelişmiş ülkelerde mortgage piyasalarının milli gelir içindeki payı %40’ı, gelişmekte olan ülkelerde ise %10’u oluşturmaktadır. Dünya Bankası verilerine göre Dünya’nın gelişmiş ülkelerinin %90’ı, Türkiye’nin ise %50’si finansal olarak içerildi” [91].*

Finansal buluşçuluğun önemli ürünlerinden biri menkul kıymetleştirme iken bir diğeri de kredi sisteminde masraf adı altında alınan kalemlerin oluşturduğu devasa sermaye büyüklüğüdür. Günümüzde kredi sistemi, işlem ücretleri, dosya masrafları, kredi faizleri vd. teknik detaylarla örülmüş, karmaşık yapısı ile halkın sermayesini finans sermayesine aktarmanın modern aracıdır. Finans alanı kullandıkları yırtıcı taktiklerle servetini arttırmaktadır [93]. Finans alanı oyuncularının uyguladıkları bu taktikler ile bireylerden ulus aşırı şirketlere sermaye transferi yapmakta ve bireysel borçluluğu arttırmaktadırlar. İKK’ları menkul kıymetleştirerek likit varlıklara çevirip daha sonra dünyanın herhangi bir noktasındaki yatırımcıya satılması, sermaye ihtiyacı olan bölgelerle sermaye fazlasına sahip olan bölgeleri en az risk ile birbirine bağlamanın yolu olarak görülmektedir [93]. Mekanın finansallaşması olarak tanımlayabileceğimiz bu fenomen dünya tarihinin

görmüş olduğu en büyük ekonomik krize yol açmış olması sebebi ile akademik alanda farklı disiplinlerden birçok bilim insanının dikkatini çekmiş ve konu üzerinde daha fazla çalışılmaya başlanmıştır.

### İPOTEKLİ KONUT AYGITININ ÇALIŞMA SİSTEMLERİ

İkinci bölümde çalışmada kullanılacak olan teorik çerçevenin mekana ilişkin ayağına dair bir tartışma yapılmıştı. Bir önceki bölüm olan üçüncü bölümde ise teorik tartışmanın finansallaşma literatürüne odaklanılmıştı. Bu bölümler çalışmayı, mekan ile finansın birleştiği alan olan ipotekli konut kredilerinin çalışma prensiplerini inceleyeceğimiz dördüncü bölüme getirmiştir.

Bu bölümde ilk olarak İKK sisteminin özelliklerine ilişkin bir tartışma yürütülecektir. Daha sonra İKK sisteminin küresel olarak işleyişini netleştirebilmek için birincil ve ikincil piyasaların yapısı aktarılacaktır. Daha sonra ise gelişmiş ülke örneklerinden Amerika Birleşik Devletleri (ABD), İngiltere ve Hollanda'nın ipotekli konut kredisi sistemlerinin özellikleri incelenecektir. Böylece İKK sistemi kökleşmiş olan ülkeler ile henüz 2007 yılında bu yapıya geçmiş olan Türkiye'nin farklılıkları daha net ortaya çıkmış olacaktır. Son olarak Türkiye'deki İKK sistemi detaylandırılacaktır. Böylece saha çalışmasının anlatılacağı beşinci bölüme geçerken literatüre ilişkin tartışma sonlandırılmış olacaktır.

#### 4.1 İpotekli Konut Kredisi Sistemi

Devletlerin konut politikaları bağlamında kullandıkları enstrümanlardan biri olan İKK sistemi, Amerika Birleşik Devletleri, İngiltere, Hollanda gibi ülkelerde ekonomi ve konut sorununa yaklaşım açısından önemli bir yöntemdir. Bu sistem, en temel olarak konut sahibi olmak isteyen yurttaşlara bankalar veya İKK için uzmanlaşmış özel finans kurumlarından uzun vadeli kredi kullandırılması yolu ile satın alınan konutun ipotek edilerek krediyi veren kurumun riskini azaltmaya çalıştığı bir yapıdır. En basit anlatımıyla bu alanda iki farklı eyleyici bulunmaktadır. Bunlar kullanım ve/ya değişim değeri amacı

ile konut sahibi olmak isteyen lakin bunu gerçekleştirebilecek sermaye birikime sahip olmayan ve dolayısıyla dışarıdan bir finansman desteğine ihtiyaç duyan kişiler ile bu ihtiyacı belirli bir faiz karşılığında sağlayacak olan finans kurumlarıdır [94]. Bu tanımda bahsedilen en temelde olan ve birincil piyasalar olarak tanımlanan ilişkidir. Buna karşın İKK sistemini daha karmaşık hale getirip, ekonominin önemli enstrümanlarından biri olmasını sağlayan ise ikincil piyasalardır. İkincil piyasalar (türev piyasalar da denilmektedir) sistemin finansallaşmasını, uluslararasılaşmasını arttıran bir yapıya sahiptir. Birincil piyasada mekânsal karşılığı olarak üretilen değer, ikincil piyasalarda alınıp satılabilen finansal enstrümana dönüşür. Bu sayede sermaye piyasasının derinleşmesi, hacminin artması, karmaşıklaşması sağlanır. Böylece mekanın finansallaşması, akışkanlığının sağlanması aşamasına geçilir.

Sosyal ve politik rolün ötesinde konut, uzun bir dönemden bu yana bütün gelişmiş toplumlarda kritik öneme sahip bir sektördür. Tarihsel açıdan bu ekonomik rolünü 3 şekilde göstermektedir. Bunlar; inşaat, emlak ve İKK vasıtası ile bankacılıktır. Bugünkü anlamı ile İKK sistemi 1930'larda ABD'de kullanılmaya başlamıştır. Geleneksel bankacılık sisteminde İKK gelir ve buluşçuluk yönüyle anahtar bir role sahiptir. Günümüzde dünya çapında bir standart haline gelen 30 yıllık İKK, kredilendirmede kullanılan ana metotlardan biridir. Japonya ve Çin'de 70 ile 90 yıllık İKK pazarı büyümektedir[1], [94].

İKK sistemi özel bir finans piyasasıdır. Bu sistem sermayenin ikinci çevrime geçişini kolaylaştırmaktadır. İKK gayrimenkul sektörünü derinden etkileme gücüne sahiptir. Bu krediler ile konut almak için sermaye birikimi sağlayamayan haneler konut alabilme fırsatına kavuşmuşlarken, gayrimenkulün doğası gereği bu durum beraberinde konut fiyatlarının artmasını da getirmiştir. Daha fazla kişi İKK'ye erişim sağladığından, evler için rekabet artmış ve bu daha yüksek konut fiyatlarının oluşmasını sağlamıştır. Sermayenin ikinci çevrime geçişi, ilk bakışta, bir ev satın almak isteyen insanlara fayda sağlayabilmiş gibi görünür; ancak ev fiyatlarındaki belirgin artışlar ile sonuçlandığından, ev sahipliği paradoksal olarak daha erişilebilir ve daha pahalı hale gelir. [16].

Emlak piyasasındaki değişim çeşitli şekillerde anlaşılabilir. Konut her zaman yüksek çevrimsel eğilimlere uyum sağlamıştır ve bir dizi teorik analiz bu özelliği açıklamaya çalışmaktadır. Mekanın aşırı üretimi, yatırımcıların diğer yatırımların büyümesini geride bırakmak amacıyla, binaların değerinde artış beklentisi içinde olduklarında meydana



gelir. Genel olarak, tipik bir özellik çevrimi tanımlanabilir. Ekonomik genişleme dönemlerinde mekan talebi artacaktır, ancak kısa vadede mekan arzı nispeten esnek olmadığı için kiralar ve mülk değerleri çok hızlı artacaktır. Sonuç olarak, talepteki dalgalanmayı tahmin edenler, yükselen kârlardan yararlanırlar. Yatırımcılar, diğer yatırımların büyüklüğünü geçmek amacıyla yapılarının değerinde yükselme beklediklerinde mekanın aşırı üretimi görülür. Bununla birlikte, tedarik genellikle hızlı bir şekilde talebi aşar ve eğer 80'lerin sonlarında olduğu gibi, genel ekonomi küçülür ve mekan talebinin daralmasına neden olursa, bir üretim fazlası ortaya çıkar. Gayrimenkul değerleri yükseldiği gibi hızla düşer. Mülk sahipleri, kiraları düşürme, birkaç ay kira almamak gibi stratejilerle çaresizce kiracılarını tutmaya çalışırlar. Geliştiriciler, boş ya da yarı dolu binalarla baş başa kalırlar ve/ya inşaat kredilerinin borcunu karşılayacak nakit akışına güvenemezler ya da tamamlanmış binalarını, uzun vadeli ipotekli konut kredileriyle yeniden finanse edemezler. Finansal kurumlar artık mülklere yatırım yapmaya istekli değildirler ve batmış ipotekli konut kredileri gayrimenkullerin fiyatını daha da düşürür, çünkü borç verenler elde ettikleri mülkiyeti elden çıkarmaya çalışmaktadırlar. Böyle bir daralmadan sonra yeni inşaatların yapılması duracaktır. İnşaat alanının yeniden genişlemeye başlaması veya yeni özelleşmiş isteklere, standartlara (örneğin genişbant fiber optik kabloya çoklu erişim noktaları) göre uygun mekanlar, mahalleler arzu edilip yapılması bir önceki çevrimde oluşan üretim fazlasının emilmiş olduğunu göstermiş olacaktır. Finansal kurumlar gayrimenkule yatırım yapma konusunda hala isteksiz oldukları için, geliştiricilerin yeni inşaatlardan kaçınıp bir kez daha arzın tükenmesini talep ederler. Gayrimenkule geri dönüş tekrar hızla yükselir ve döngü yeniden başlar [41].

"Konut: Pazarları Çalıştırmayı Sağlıyor" başlıklı 1993 tarihli Dünya Bankası raporu, konut politikalarının değişimi için önemli bir kilometre taşı olarak kabul edilebilir. Bu rapor, konut sektörünün ekonomi için ne kadar önemli olduğunu belirtirken, aynı zamanda uygun politikaların en iyi şekilde nasıl tasarlanacağı konusunda hükümetler için prensipleri de içermekteydi. 1990'lı yıllardan bu yana, gelişmiş ekonomilerde konut finansmanı önemli ölçüde artmıştır [22].

#### **4.1.1 Birincil Piyasalar**

Konut edinme amaçlı krediyi kullanacak kişilerin krediyi verecek olan finans kurumu ile yüz yüze temas ettiği piyasa olarak tanımlanabilir. Bu piyasa aynı zamanda sistemin

temelini de oluşturmaktadır. Daha sonra anlatılacağı üzere ikincil piyasalar bu piyasa üzerinden yapılandırılmaktadır. İKK sistemini krediyi kullanacaklar için cazip konuma getiren en önemli husus, geri ödemelerin uzun vadelere yayılıyor olmasıdır. Bu noktada enflasyon sorunu yaşayan ülkelerin (Türkiye de halen bu sınıfta gösterilebilir) yapısal problemleri dolayısıyla sistemi cazip hale getiren ve piyasanın derin, köklü olduğu ülkelerdeki ortalama olan 20-30 yıl arasındaki vadelerde kredi kullanılması pek mümkün olmamaktadır. Sabit faizli İKK üzerinden örnek vermek gerekirse 100.000 TL kredinin aylık 0,99 faiz oranı ile 120 ay (10 yıl) için alınması durumunda geri ödenecek aylık tutar yaklaşık 1.428TL, toplam geri ödeme ise yaklaşık olarak 171.334TL olacaktır. Aynı miktardaki kredinin 240 ay (20 yıl) vade ile kullanılması durumunda aylık geri ödeme miktarı 1.093TL, toplam geri ödeme ise yaklaşık olarak 262.256TL olacaktır.

İKK sisteminde iki farklı seçicilik bulunmaktadır [94]. Bunlardan ilki, almak istedikleri mülk için sisteme girmek isteyen kişilerin finans kurumuna başvurusunun akabinde yapılan puanlama (scoring) sonucuna göre şekillenir. Yani kişiye özeldir. Kişilerin kredi skorlarına bakarak krediyi ödeyip ödeyemeyeceğine ilişkin kritik kararı, krediyi veren kuruluş vermek durumundadır. İkinci olarak ise başvuru alan mülkün kendisinin içsel ve dışsal özellikleri devreye girmektedir. Bu noktada ABD, İngiltere, Hollanda gibi ülkelerde gözlenen redlining sisteminden de bahsetmek gerekmektedir. Bartelt'e [95] göre redlining, bir topluluğun iş hizmetlerine erişimini mekana bağlı olarak etnik, ırksal veya gelir yapısı üzerinden kısıtlama veya reddetmedir. İKK alanına dair düşünüldüğünde, ABD'de 1970'lerde mahalle birlikleri, bankalar tarafından haritaların geliştirildiğini ve bu haritalarda kredi için onay verilmeyecek alanları tanımlama adına kırmızı ile işaretlendiğini öne sürmüşlerdir. Haritaların olmadığı durumlarda redlining metaforu, kredi kurumlarının önyargılarınca yatırımların geri çekilmesi ve/ya ayrımcı yatırım giderleri yaratmak suretiyle oluşturulan ve toplulukların kalıcı olarak ırksal ve ekonomik izolasyonunda pay sahibi olan mekanizmalara işaret eder. Böylece mekânsal olarak ikinci seçicilik devreye girer.

#### **4.1.2 İkincil Piyasalar**

Gelişmiş ülkelerde ve bazı gelişmekte olan ülkelerde İKK'lar iki ayrı bölümden oluşmaktadır. Bunları birincil piyasa ve ikincil piyasa olarak Türkçe söylemek mümkündür. Birincil piyasalar yukarıda da değinildiği üzere kredilerin kaynaklandığı

yerdir; İKK veren banka dışı kurumlar ve bankaların, krediyi kullanacak kişilere gayrimenkul alımı için verdikleri borçtur.

İkincil piyasa likit olmayan aktiflerin ihraç edilebilmesini sağlayarak sermaye piyasalarında alım-satımına olanak sağlanarak menkul kıymete dönüştürülmesidir. Bu, ana hatları ile fonların geleneksel para piyasaları yerine sermaye piyasaları vasıtasıyla menkul kıymet ihraç edilerek gerçekleşmesidir [96]. Yaşanan ticari bankacılıkla yatırım bankacılığının bir kombinasyonudur. Uzun vadeli varlıklar likitleşir. ABD ve İngiltere bankaları bu süreci geliştirmede liderlik ederken, mevduat toplama ve çeşitli borçlulara borç verme gibi standart ticari bankacılık faaliyetlerini de sürdürmüşlerdir. Bu kombinasyon gelişmiş ülke bankalarını güçlendirirken, gelişmekte olan ülkelerde ticari bankaların bir kısmının iflas etmesine ve uluslararası bankalar tarafından satın alınmasına neden oldu [11].

Birincil piyasada oluşturulan İKK'ların teminatlar şeklinde paketlenerek coğrafi sınır fark etmeksizin herhangi bir yerdeki yatırımcılara satılarak oluşturulan ikincil piyasa özellikle ABD ekonomisi için çok önemli bir enstrüman olmuştur. Bu yolla birincil piyasaya likit akışı hızlanmış ve böylece daha uygun vade ve kredi faizleri ile İKK verilmeye başlanmıştır. Çin'in merkez bankasının, Fannie Mae ve Freddy Mac'te büyük ölçüde yatırımı vardır ve dolayısıyla ABD'de ikincil İKK piyasasında oldukça aktiftir [93].

1960'lı yılların sonlarında ABD hükümeti, Büyük Bunalım Sonrası yıllarda İKK satın almak için kurulan hükümet destekli girişimlere olanak sağlamıştır ve böylece ikincil İKK piyasası doğmuştur. Bu sayede daha fazla sayıda İKK verilmesi ve bu kredilerin faizlerinin düşmesi sağlanırken, İKK veren kuruluşların türünde bir değişiklik yaşanmamıştır. 1980'lerin sonlarında, ikincil İKK pazarında yatırım bankalarının etkinliği artmaya başlamış ve mevduat toplamadan kredi veren kuruluşların sayısında artış yaşanmıştır. Vatandaşın mevduatını toplayarak onları İKK yolu ile satan bankaların İKK'daki pazar oranı düşmüştür [10].

1970'lerde yaşanan stagflasyondan sonraki on yılda düşen enflasyon ve azalan faiz oranları konut piyasasının toparlanmasına yardımcı oldu. İKK'lardaki coğrafi ve kurumsal darboğazları azaltmayı amaçlayan ikincil İKK piyasasındaki federal yeniden yapılanma, endüstri çapındaki standartlaşma ve otomasyon trendlerini güçlendirdi. Açık bir şekilde tanımlanmış finansal parametrelere sahip olan krediler, İKK'ya dayalı menkul kıymetler havuzlarında satılabilir, daha fazla borç verme için sermayeyi serbest

bırakabilir ve sıradan konut kredisine yerleştirilen sözleşme yükümlülüklerinin çoğu için yeni pazarlar ve yeni fiyatlandırma mekanizmaları yaratabilirler. İkincil piyasa, giderek artan karmaşık davranış modelleri de olsa riskleri nispeten düşük olan ipotek havuzlarının güvenliğini ve karlılığını daha da arttırdığı gibi, belirli riskleri kredi verenlerden yatırımcılara kaydırды. Geri ödeme gereklilikleri aşağı doğru hareket etmeye başladı, izin verilen borç yükleri artırıldı ve borç verenlerin kompozisyonundaki değişiklikler kendilerini konut ipotekleri için rekabeti teşvik etti [97].

ABD’de hükümet, kesinti ve vergi indirimi vb. yollar vasıtasıyla gayrimenkul yatırımlarına teşvikler yaratmış ve böylece likiditenin devamlılığını sağlamıştır. Devlet, yarı kamu kurumları aracılığıyla ikincil İKK piyasası yaratarak, gayrimenkul sermayesini sağlamlaştırma ve toplam sermaye akışını arttırmayı amaç edinmiştir. Bu kurumlar, İKK satın alır, paketler ve emeklilik fonları gibi diğer kurumlar tarafından tutulan ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yapılan devlet desteği ile ödemelerini garanti eder [13].

İkincil piyasalarda olan menkul kıymetleştirme, finansal küreselleşmeyi göstermektedir ve büyük ölçüde, çeşitli emtiaların standartlaştırılması ile yerel ve ulusal olan ile küresel pazarlar arasındaki kurumsal tamponların zayıflamasıyla oluşur. 1980’lerden itibaren menkul kıymetleştirme, borç verenlerin ve bankaların, nispeten likit olmayan varlıklarını, küresel menkul kıymet piyasalarında yeniden satış yapmak için standartlaştırılmış, şeffaf ve faiz getiren menkul kıymetlere dönüştürmelerini sağlamıştır. Likit olmayan metalleri likit kaynaklara dönüştürme süreci olarak menkul kıymetleştirme, ortak nitelik ve özelliklere sahip pazarlama yatırımlarına dönüştürerek atipik varlıkları (kiralama, ev, kredi vb.) satın alma ve satma belirsizliğini azaltır [17].

Harvey günümüz kentleşmesindeki küreselleşmeyi borçla finanse edilen kentler üzerinden açıklarken, bu projelerin Dubai'den Sao Paulo'ya, Madrid'ten Mumbai'ye, Hong Kong'dan Londra'ya her yerde olduğunu söyler. Yaşamakta olduğumuz kentleşmenin varlığını sürdürebilmesi için gerekli olan finansal altyapıyı sağlaması gerekmektedir. Bunu gerçekleştirebilmek için İKK’ların oluşturduğu ikincil piyasanın kurulmuş olması önemli bir finansal yenilik olarak öne çıkmıştır. İkincil piyasa sayesinde riski dağıtılır, faiz oranları düşerken bu mucizeleri yaratan finansal araçlara muazzam servetler kazandırmıştır. Riskin dağıtılmış olması elbette onu ortadan kaldırmamış ve tabana yayılması neticesinde yaşanabilecek krizin boyutunu arttırmıştır. 2007’deki eşik altı kredi krizi de bunu göstermiştir [93].

Dünya Bankası'nın 2009 tarihli gelişme raporunda, konut finansmanı düzenlemelerinin kentleşmeyi etkilediği ve 1980'lerin ikinci yarısında finansal sistemlerin deregülasyonundan bu yana piyasaya dayalı konut finansmanının hızla genişlediği belirtilmektedir. Aynı raporda İKK piyasalarının gelişmiş ülkeler için GSYİH'nin %40'ına eşdeğer olduğu belirtilirken, Türkiye'nin de dahil olduğu gelişmekte olan ülkeler için bu oranın %10'dan az olduğu raporlanmıştır. Rapora göre; eksik yasal ve düzenleyici yapılara sahip olmalarına karşın gelişmekte olan ülkeler, finansal sistemlerindeki küçük uygulamalarla bile konut finansmanında fark yaratabilmektedirler. Buna örnek olarak, Bangladeş'teki Grameen Bank, Bolivya'daki Bancosol ve Hindistan'daki Konut Geliştirme ve Finans Kurumu tarafından geliştirilen türün özel girişimleri gösterilmiştir. Böylece, basit, uygulanabilir ve ihtiyatlı İKK sözleşmeleri için yasal temeli oluşturmanın, iyi bir başlangıç olduğunu belirtirler. Dünya Bankası ilgili raporunda, ülkenin finansal sistemi daha gelişmiş ve olgunlaşmış olduğunda, kamu sektörünün ikincil bir İKK piyasasını teşvik edebileceğini, finansal yenilikler geliştirebileceğini ve İKK'ların menkul kıymetleştirilmesini genişletebileceğini tavsiye etmektedir [98].

Çin ve Hindistan gibi hızla büyüyen ülkelerde ipoteklerin ulusal GSYİH'ye oranı düşük olsa da, ipotek piyasası hızla artmaktadır. Bu kısmen nüfusun iyi bir şekilde belgelenen artan gelirleri ile açıklanırken, birkaç Asya ülkesinde konut kredilerindeki finansal yeniliklerin rolü de önemlidir. Gelişmekte olan ülkelerin hemen hepsinde olduğu gibi Asya ülkelerinde ikincil İKK piyasası çok gelişmemiştir. Ancak bu ülkelerin bazılarında yaşanmakta olan yeniliklere dikkat edilmelidir. Çin'de yeni tip ipotek ürünlerinin gelişimi görüldü. 1980'lerin patlaması sırasında Japonya'da yaygın olarak kullanılan 90 yıllık ipotekleri anımsatan ipotekli krediler Tayland ve Kore'de teklif edilmeye başlandı[1].

İkincil piyasa, birincil piyasada ortaya çıkan İKK'ları yönetir. İKK'ların likitleştirilmesi sonrasında satılan kağıtları kamu ve özel yatırımcılar satın almaktadır. Bu, İKK kullandıran kurumların nakit rezervlerini yenilemelerine izin verir, böylece tüketici için daha fazla daha İKK verebilirler. Yatırımcılar, İKK'ların talep ettiği faizden kazanç sağlar.

## **4.2 İpotekli Konut Kredisinde Dünya Örnekleri**

Kapsamları, kanunları, eyleyicileri, ekonomide ve kentsel coğrafyadaki etkileri farklı olmakla birlikte İKK temelde benzer saiklerle çalışmaktadır. Bu çalışma kapsamında İKK piyasalarının nasıl işlediğine dair genel bir tartışma yürütülmesi düşünüldüğü için dünya

örneklerinden öne çıkan ABD, İngiltere ve Hollanda'daki sistemler tanıtılmaya çalışılacaktır. Çalışmanın kapsamı, sınırlılıkları dolayısıyla bu ülkelerdeki İKK sisteminin her detayına girilmesi düşünülmemekte, bunun yanında okuyucunun bu ülkelerdeki sisteme dair ana hatları ile bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

#### **4.2.1 Amerikan Birleşik Devletleri Örneği**

Amerika Birleşik Devletleri'nin (ABD) Konut ve Kentsel Gelişim Dairesi'nin hazırlamış olduğu ABD'deki Konut Finans Sisteminin Evrimi [99] isimli raporunda ABD'deki ipotekli konut kredilerini 4 farklı tarihleme ile tanımlamışlardır. Bunlar 1930'lara kadar olan öncü dönem, 1930-1960 arasındaki kurumsallaşma dönemi, 1970-1980 arası menkul kıymetleştirme dönemi ve son olarak 1990'lardan günümüze bilgisayar sistemlerinin aktif olarak kullanıldığı otomasyon dönemidir. Bu tarihleme çalışması ABD'deki sistemin geçirdiği dönüşümü anlayabilmek için faydalı olmaktadır. Tez kapsamında, ABD'deki İKK sisteminin incelendiği bu alt başlıkta, belirlenmiş olan bu dört dönemi inceleyerek ilerlenecektir.

##### **4.2.1.1 1930'lara Kadar Olan Öncü Dönem**

Bu dönemin kurumları, kökenleri İngiltere'ye dayanan yapı toplulukları, İKK şirketleri, hayat sigortası firmalarıdır. Bu dönemde, çoğu kredinin vadeleri 6 ila 10 yıl, ödemeler anaparanın kısmi veya amortismanı ile yarı yarıya, faiz oranları değişken ve LTV en fazla %60'a kadar çıkmış ve yaklaşık %50 olmuştur. İKK şirketleri tarafından İKK destekli sertifikalar 1870-1890 arasında ciddi bir büyüme göstermiştir. Bu sertifikalar yolu ile, finansal istikrar için önemli olan yatırımcıların çeşitlendirilmesi ulusal ölçeğe kadar çıkabilmiştir. 1890'larda kurulan mevduat sertifikaları, tasarrufların kurumlara aktarılmasını sağlamış ve bu da sistemin likiditesini artırmıştır [99]. İKK'lar vasıtasıyla konut sahipliğini artırma çabalarında bireylere sağlanan sübvansiyonların ABD'deki tarihi 1913 yılındaki gelir vergisi kanununda yer alan, sahibinin ikametinde bulunan konutların finansmanında kullanılan ipoteye dayalı konut kredisi faiz giderlerinin vergi matrahından indirilmesine yönelik, düzenlemeye kadar gitmektedir [100].

##### **4.2.1.2 1930-1960 Arası Kurumsallaşma Dönemi**

29 Ekim 1929 günü Kara Salı ve Büyük Buhran olarak adlandırılmaktadır. Kara Salı'da Amerikan ortak stokları, değerinin neredeyse yüzde 13'ünü kaybetti. Daha sonra, Dow

Jones Endüstriyel Ortalama, 1932 yılında ani bir düşüş yaşamış ve yaklaşık %90 değer kaybetmiştir. Dow Jones endeksindeki bu değer kaybı ancak 1954 yılında eski değerine gelmiştir.

Büyük Buhran sonrasında, “Yeni Düzen” (New Deal) politikaları kapsamında çeşitli önlemler alınmıştır. İlk olarak, 1933 yılında Konut Sahipleri Kredi Kuruluşu (The Home Owners’ Loan Corporation/HOLC) ve 1932’de Yeniden Yapı Finansmanı Kuruluşu (The Reconstruction Finance Corporation/RFC), kurulmuştur. 1938 yılında ise Fannie Mae diye bilinen Federal Ulusal İpotek Birliği’nin (Federal National Mortgage Association) kurulmuştur. Fannie Mae dar gelirlilerin İKK’lara erişimini kolaylaştırılmak ve İKK’ların maliyetlerini azaltmak amacıyla, ikincil piyasayı düzenlemiştir.. Fannie Mae’nin sahip olduğu federal garantiler ve vergi avantajları borçlanma maliyetlerinin azalmasını sağlamıştır. Fannie Mae, sertifikalarının kredi derecelendirilmesinde AAA’ya eşdeğer olarak değerlendirilmesine sağlayacak kadar güçlü bir taahhüt seviyesine sahiptir [101] . Kurum 1968 yılında özelleştirilmiş ama federal garantiler ve vergi avantajları devam etmiştir. HOLC ve RFC finans kurumlarının portföylerindeki temerrüde düşen sorunlu kredileri tasfiye etmek ve iflas etmiş borç veren kurumları kurtarmak ve daha uygun koşullarda kredi verebilmek amacı ile oluşturulmuştur. Hem HOLC hem de RFC, 1930’larda vadesi geçmiş ev kredilerini ve iflas etmiş banka ve tasarruf hisselerini almıştır. HOLC kuruluşunun takip eden ilk 2 yıl içinde 1,9 milyon hanehalkı tarafından başvuru almış ve bu başvuruların 1 milyonu için yeniden yapılandırma kararı almıştır. HOLC 1954 ve RFC ise 1957 yılında tamamıyla kapanmıştır [100] [99].

1934 yılında kurulan Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration/FHA), borç verenler için ipotek temerrütlerine karşı sigorta sağlamak amacıyla oluşturulmuştur [99]. FHA, İKK’nın ilk tahsisinde LTV ile belirlenen ön ödeme için yeterli sermaye birikimi olmayan orta ve düşük gelire sahip hanehalklarının kredilerinin sigorta edilmesi için kurulmuştur. İKK’nın temerrüde düşmesi halinde, FHA verilmiş olan kredinin tüm borcunu üstlenmektedir. Kurumun gelirleri ise İKK kapsamında konutlarını sigortalatanların ödediği sigortalar kapsamında sağlamaktadır. FHA’nın sağladığı sigorta ile dar gelirlilerin aldığı konut, sağlık yurdu ve kooperatif gibi farklı mülk türlerini kapsamaktadır. Bu uygulamada sigorta primi, FHA’ya borçlu olan kişi tarafından yatırmaktadır. Kredi tutarı/konut değeri oranının % 78 olması ve sigorta primlerinin en az 5 yıl ödenmesi durumunda sigorta primi ödenmesi yükümlülüğü kendiliğinden iptal olmaktadır [100].

Hükümet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Association, Ginnie Mae veya GNMA), Fannie Mae, Federal Konut İdaresi ve Emekli Askerleri İdaresi'nin sigortaladığı kredileri satın alırken, Ginnie Mae ise menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik etmekte ve dar gelirliilerin konut edinme maliyetlerini azaltma amacı ile hayata geçmiştir. Temelde İKK'ya bağlı olan menkul kıymetleri ihraç etmektir [102]. Ginnie Mae 1968 yılındaki Ulusal Konut Yasası (National Housing Act of 1968) ile kurulmuştur. Bu yasa, konut sahiplik oranını artırma ve kiralık konut yapılmasını sağlama hedefiyle, piyasanın altında faiz oranlarına sahip

FHA kredilerinin tahsisini içeren, büyük bir sübvansiyon programını da yürürlüğe koymuştur [100]. Ginnie Mae'nin sahip olduğu menkul kıymetler FHA tarafından sigortalanmış olan ya da Veterans Administration (Emekli Askerler İdaresi/VA) tarafından garanti verilmiş krediler havuzu ile desteklenmektedir. Ginnie Mae menkul kıymetlerinin, faiz ve borcun anaparasının zamanında ödeneceğine dair ABD hükümeti tarafından da desteklenen ödeme garantisi taşımaktadır. Bunun sonucu olarak da Ginnie Mae menkul kıymetleri AAA derecesine sahiptir [101]. Ginnie Mae çalışması için gereken finansman, hazineden aldığı ödünç fonlar, portföyündeki ipoteklere ait geri ödemelerden gelen fonlar ve satışlardan elde edilen gelirlerden sağlamaktadır. [102]

Bu dönemde yeni bir kredi türü verilmeye başlanmıştır. Bu kredi türü sabit faiz oranlı, düşük peşin ödeme ile (konutun değerinin %20'si kadar düşük) kendini amorti eden krediler verilmiştir. Ayrıca, özel İKK birlikleri, tahvil ihraç etmek ve birincil piyasa borç verenlerinden ipotek almak için 1934 Ulusal Konut Yasası'nın bir parçası olarak yetkilendirilmiştir. Bu dönemin LTV oranı %80'lere kadar gelmiş ve sabit faizli 20 yıldan uzun vadeli krediler kullanılmaya başlanmıştır [99].

#### **4.2.1.3 1970-1980 Arası Menkul Kıymetleştirme Dönemi**

1960'ların ortalarında, konut finans sistemi yükselen enflasyon ve ona bağlı artan faiz oranları sebebiyle daralma yaşadı. 1970'teki düzenleme sonucunda, geleneksel kredileri satın alma hakkı Fannie Mae'ye de verilmiştir [100]. Hükümetin 1968'de Fannie Mae'yi özelleştirdiği söylenmişti. Böylece, geleneksel (ya da devlet tarafından sigortalanmamış) İKK satın almasına izin vererek likidite arttırıcı kurumları yeniden düzenlemiş ve desteklemiştir. Ginnie Mae ise hükümet sigortalı kredileri güvenceye almak için Fannie Mae yerine kuruldu [99]. 1970'te ise Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation) kuruldu. FHA ve VA kredilerinden başka olarak geleneksel kredileri satın



almak ve bunlara dayalı ipotek katılım sertifikası ihraç etmek için Freddie Mac (The Federal Home Loan Mortgage Corporation; Federal Konut Kredisi Şirketi) kurulmuştur. Kurumun ana amacı, özel İKK finansmanı piyasasının geliştirilmesidir [100]. Bu kurum 1989'da Fannie Mae de olduğu gibi özelleştirilerek yeniden yapılandırılmıştır. Freddie Mac iki farklı program ile kredi satın almaktadır. İlk programda faiz ile ana paraya ilişkin borcun vaktinde ödenmesini tanımlayan Gold programına bağlı sağlanan teminatlar vardır. İkinci programda ise faizin zamanında, anapara borcunun ise vaktinde olmasa da nihayetinde ödenmesini öngören, standart Freddie Mac sertifikalarını destekleyen teminatlar. Bu teminatların hepsi doğrudan ABD'nin desteğine sahip değildir. Yine de devletten güçlü bir zımni bir taahhüt içerdiği söylenebilmektedir. Freddie Mac sertifikaları AAA kredi notuna sahip yatırımlara eşdeğer nitelikte olarak değerlendirilmektedir [101].

İKK destekli menkul kıymetler piyasası (MBS'ler) 1970'lerin başlarında kurulmuştur. Ginnie Mae ve Freddie Mac, 1970'lerin başlarında ödeme aktarmalı menkul kıymetler programlarını başlatmıştır: Fannie Mae ise, ancak 1981'de ilk MBS'sini verdi. Büyük ticari bankalar (örneğin Bank of America) tarafından verilen özel etiketli MBS'ler de 1980'lerin ortalarından başlayarak anlamlı bir hacme sahip olmuştur [99].

Bu dönemde ayarlanabilir faiz oranları sisteme 1981 yılında dahil olmuştur. İlk teminatlarda ipotek senetleri (Collateralized Mortgage Obligation/CMO) 1984 yılında başlamış ve İKK dayalı menkul kıymetlerde 1982-1986 döneminde büyük bir artış yaşanmıştır [99].

#### **4.2.1.4 1990'lardan Günümüze Bilgisayar Sistemlerinin Aktif Olarak Kullanıldığı Otomasyon Dönemi**

1990'lar ile beraber gelişen teknoloji beraberinde finans sistemini de değiştirdi. ABD'de HFS açısından bilişim teknolojilerindeki gelişmenin en büyük yansıması otomatikleştirilmiş sigortalama sistemleridir (AUSs). Fannie Mae ve Freddie Mac, sırasıyla Desktop Underwriter ve Loan Prospector isimli otomatikleştirme programlarını kullanmışlardır. Bu otomatikleştirme sistemi gün geçtikçe daha efektif olmaya ve sistemin karlılığını arttırmaya başlamıştır. O zamandan bu yana, AUS'lerin İKK kaynaklı ve satış noktası kararlarında kullanımı patladı. AUS aracılığıyla işlenen Fannie Mae satın almalarının payı 1997 yılında %10'dan daha az bir değerden 2002'de yaklaşık %60'a yükselmiştir [99].

#### 4.2.2 İngiltere Örneği

İngiltere’de İKK sistemi 1850’lere kadar uzanmaktadır [102]. İKK sisteminin finans ayağındaki eyleyicileri; Yapı Toplulukları (Building Societies), Ticaret Bankaları ve Yerel Organizasyonlardan oluşmaktadır [103]. Yapı toplulukları birer ipotek bankası mantığı ile çalışmakta ve gayrimenkulün ekspertiz bedelinin (Loan to Value LTV) %80’ine kadar kredi kullanılabilmektedirler. Değişken, sabit, kiralama şartlı (buy to let) vd. seçeneklerle kredi kullanılır [104]. Kredi kullanan kişiler gelir vergisi verirken indirimden faydalanabilmektedir.

1980 sonrasında yapı topluluklarının oluşturduğu birlik ile İKK sistemi ikincil piyasalara açılarak menkul kıymetleştirilmesi yapılır [103]. Bu ikincil piyasanın hacimsel büyüklüğü ABD’den sonra gelmektedir.

Balaban’ın [94] İngiltere’deki İKK kullananların verileri üzerinden yaptığı değerlendirmede, sisteme dahil olabilenlerin büyük bölümünün yüksek sosyo-ekonomik korumaya sahip olduğunu söyler. Bu durumun nedeni olarak yapının kendini güvene alabilmek için kurduğu sistemin seçiciliğini, puanlamanın katılığını gösterir. LTV’nin %100 olmaması krediyi alacak olanların belirli bir tasarruflarının olmasını zorunlu kılar, tasarruf edebilmiş olan bir hanenin krediyi geri ödeyebilmesi daha önce tasarruf edememiş olan bir hanenin krediyi ödeyebilmesinden daha olasıdır. Bunun yanında İngiltere’de de ABD’de olduğu gibi eşik altı sub-prime krediler bulunmaktadır. Farklı olarak hacmi daha düşük olduğu için finansal kuruluşların aldığı risk daha düşük olmaktadır. İngiltere’de talep edilen kredi miktarı ile hanenin aylık geliri arasında doğrudan bir ilişki olmalıdır. Bu ilişki kabaca hanenin yıllık gelirinin (Loan to Income LTI) 3 katına tekabül eder.

#### 4.2.3 Hollanda Örneği

Hollanda İKK finansman sisteminde, Ulusal İpotek Garantörü (NHG), eyleyenlerin hareketlerine göre gerektiğinde hane halklarına mali destek sağlayarak sistemin düzgün çalışmasına yardım etmektedir. Bu süreçte alıcılar, devlet, konut birlikleri, bankalar, ipotekli kredi danışman şirketleri, NHG, emlakçı ve konut şirketleri yer alır. LTV oranı 2018’den önce %125’e kadar çıkabilmekte iken sistemde yapılan yeni düzenleme ile 1 Ocak 2018’den itibaren %100 olarak belirlenmiştir. 2018 öncesinde LTV oranının %100’den fazla olması, İKK sistemine dahil olan toplam borcun gayri safi milli hasılaya oranını da yükseltmiştir. Hollanda’da kullanılan İKK kredileri sabit, değişken faizli

olabildiği gibi yapılan aylık ödemelerin borsada değerlendirilebilmesi de mümkün olmaktadır. Böylece günün sonunda borsada yapılan yatırım değer kazanmış ise bu kazanç borçtan düşebilmektedir. Bu noktada borsa yatırımının zarar ettirebileceğini de söylemek yerinde olur. Hollanda'da da İKK sistemine dahil olanların vergi avantajları bulunur. Hanehalkı yıllık ödediği faizin tamamını vergi iadesiyle geri alabilmektedir. Ancak bu zaman diliminde kira ödemediği için devletin yaptığı kira yardımı bu değerden düşülür. Ayrıca Hollanda'da hanehalklarının özelliklerine göre farklı teşvikler de bulunur. Örneğin ilk kez ev alacak olanlar ve/ya belirli bir yaş grubunun altında olanlar devlet politikası gereği imtiyazlı sözleşmeler alabilirler [105].

İKK sisteminin olduğu bütün kapitalistleşmiş ülkelerde LTI oranı bulunur. Daha önce belirtildiği gibi bu oran, İngiltere'de yıllık gelirin 3 katı civarında iken Hollanda'da 4 ila 5 katına çıkabilmektedir. Finansal sistemin entegrasyonu farklı ülkelerde alana özgü koşullara göre değişen ama ana prensipleri aynı kalan bir yapının oluşmuş olmasını sağlar. Bu yapılardan biri olan İKK sisteminde skorlama hayati bir yer tutar. Düzenli gelir belki de en temel kıstaslardan biridir. Hollanda'da da kredi skoru, alınabilecek olan kredi miktarı konusunda önemlidir.

### **4.3 Türkiye İKK Piyasasının Özellikleri**

Bu bölümde gelişmekteki ekonomilerden biri olan Türkiye'nin İKK yapısı değerlendirilmektedir. Bunun için Türkiye'deki ve İstanbul'daki İKK'ların büyüklüğünü, hacmini, kredi kullandırmada dikkat edilen Loan to Value (LTV) oranının, gelirin geri ödemedeki payının [Loan to Income (LTI)], kullanılan kredilere etkisini anlamaya çalışılmaktadır.

İKK'ların çalışma prensipleri ülkeler arasında nüanslar göstermesine karşın benzerdir. Devletlerin konut politikaları bağlamında kullandıkları enstrümanlardan biri olan İKK sistemi, gelişmiş ülkeler başta olmak üzere birçok ülkede bireysel mülk sahipliğini teşvik eden ve konut sorununa yaklaşım açısından önemli olan bir finansman yöntemidir. Bu sistem, en temel olarak konut sahibi olmak isteyen vatandaşlara bankalar veya İKK için uzmanlaşmış özel finans kurumlarından uzun vadeli kredi kullandırılması yolu ile satın alınan konutun ipotek edilerek krediyi veren kurumun riskini azaltmaya çalıştığı bir yapıdır.

Mekana sabit bir varlık olan konut, fast food ürünler veya dayanıklı tüketim malzemesi diye satılan emtialardan farklı olarak yüzyıllar boyunca kullanılabilir,

değerlendirilebilecek, tüketilebilecek olan oldukça pahalı bir üründür. Herhangi bir sermaye birikimi, ailesinden kalan mirası vb. bir maddi varlığı olmayan hanehalklarının peşin fiyat ile konut alabilmeleri mümkün değildir. Bu durumda kişinin önünde iki seçenek bulunur. Bir konut kiralanabilir veya İKK ile konut alma yoluna gidilebilir [4]. İkinci seçeneğin herkes için geçerli olmadığı da aşıkardır. İKK'ların her ülke için farklı çalışma prensipleri bulunmaktadır. Bu çalışma yöntemlerinin en önemli adımlarından biri kredi miktarının konutun ekspertiz değerine oranı olarak tanımlanan kredilendirme oranıdır. Bu oran Türkiye'de %80 iken gelişmiş ülkelerin bazılarında %110'a kadar çıkabilmektedir. Kredilendirme oranının Türkiye örneğindeki anlamı 100 birim fiyatlık konut alabilmek için İKK çekecek kişinin 20 birimlik sermaye birikimine sahip olma zorunluluğudur. Bu zorunluluk dolayısıyla İKK piyasasına giriş önemli ölçüde azalmaktadır. Harvey [4], İKK ile konut alma örneğini detaylandırır. ABD standardı olan 30 yıllık bir İKK alan kişi, evin değişim değerine ek olarak kredi süresince krediyi aldığı kuruma faiz vermektedir. Tüm süre boyunca konutu için standart bir bakım onarım gideri de ödemesi gerekir. Şayet bu uzun süre içerisinde ölmez ise otuz yılın sonunda konuta sahip olabildiğini görecektir. Satın alınan ev artık bir tasarruf aracıdır ve kar edebilmeyi umabilir. Dolayısıyla, İKK ile alınmış olan konut bir tasarruf aracına dönüşerek, sermaye birikimi yapmaya aracı olmaktadır.

Habitat III Yeni Kentsel Ajanda'nın "Sürdürülebilir ve Kapsayıcı Kentsel Zenginlik ve Herkes İçin Fırsatlar" başlıklı bölümünde ulusal, alt ulusal ve yerel seviyede erişilebilir ve sürdürülebilir konut ve konut finansmanının destekleneceği taahhüt edilir. Ayrıca, bu başlıkla ilgili olarak Türkiye'nin Habitat III için hazırladığı Türkiye Habitat III Ulusal Raporu'nun 5. Bölümü olan kent ekonomisi: yeni kent gündeminin ana başlıkları bölümünde konut finansmanına erişimin iyileştirilmesi ve güçlendirilmesi isimli bir başlık yer alır. Bu alt başlıkta, 2002 yılı sonrasında hızla artan konut kredisi olanakları vasıtasıyla konut yatırımlarının büyüdüğü iddia edilir.

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun<sup>1</sup> ile kredi kullanımına ilişkin düzenlemeler de getirilmiştir. Konut kredisi kullanımına getirilen düzenlemelerde öne çıkan maddelerden biri; yapıların Sermaye Piyasası Kurumu tarafından lisans almış firmalarca değerlemesinin yapılması, kredi veren kuruluşun ancak ondan sonra krediyi verebilmesidir. Bir diğer önemli nokta

---

<sup>1</sup> 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 21.02.2007 tarihinde kabul edilmiştir.

ise LTV oranıdır. İKK yasasının yürürlüğe girdiği 2007 yılında LTV oranı %75 olarak belirlenmiş, bu oran 2016 yılının son çeyreğinde %80'e çıkarılmıştır. LTV oranı belirli bir sermaye birikimi olmayan kişilerin İKK piyasası koşullarında konut edinebilmesinin önünde önemli bir engeldir. Yasa ilk çıktığından 2016'nın son çeyreğine kadar olan dönemde İKK kullanarak ev almak isteyen bir kişi almak istediği konut bedelinin %25'ine sahip olması gerekmekteydi. 2016'nın son çeyreğinde bu oran %20'ye indirildi. Yani konut alabilmek için kişilerin belirli bir sermaye birikimine sahip olması gerekliliği yasa ile ön koşul olarak sunuldu. Sermaye birikimi yapamamış kişilerin konut kredisi almasının önüne geçilmiş olması bu çalışma kapsamında üzerinde durulan, derinlemesine mülakatlarda sorulan konu başlıklarından birini oluşturmuştur. LTV oranı Türkiye'de yüksektir, İKK kullananlar yurtdışı örneklerinde bahsedilen vergi indirimlerinden faydalanamamaktadırlar. Dolayısıyla İKK kullanabilmek için bireylerin gelişmekte olan çoğu ülkede olduğundan daha sağlam bir ekonomik gücü olması gerekmektedir. Bir sonraki bölümde verilerle göstereceğimiz üzere bu da İKK piyasasına girişi, konut sorunu yaşayan alt orta sınıf ve yoksul vatandaşlar için imkansızlaştırmaktadır. Bu zorlukların sonucunda ise kullanılmış olan İKK'lar içinde takipteki kredilerin oranı 2017 yılı sonu itibarıyla onbinde 42, tüm krediler içinde ise yüzbinde dört olarak gerçekleşmesi olmaktadır. Ayrıca saha verilerinin değerlendirildiği bir sonraki bölümde, İKK sisteminin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) verilerinde görüldüğü kadar güçlü olmayabileceğinden de bahsedilecektir.

Türkiye İKK piyasasında gelirin geri ödemedeki payına ilişkin (LTI) olarak net bir sayı söyleyebilmek olanaklı değildir. Ancak bir sonraki bölümün alt başlıklarında değinileceği üzere finans alanı uzmanları ile yapılan derinlemesine mülakatlardan yola çıkarak LTI için yaklaşık bir değerden bahsedebilmemiz mümkün olabilecektir. Yine de İngiltere örneğinde olduğu üzere İKK ödemesinin aylık taksit tutarı hanehalkının aylık geliri arasında net bir oran bulunmamaktadır. Bu noktada finans kurumlarının kendi iç politikalarının belirleyici olduğuna dair genel bir kabul hatalı olmayacaktır. Kamu bankalarının uyguladığı LTI değeri ile özel bankaların belirlediği değerin farklılık göstermesi, devlet erkinin inşaat sektörünün her alanında aktif olarak yer almak istemesi ve beraberinde finans alanı ile faiz oranlarının ayarlanabilmesi için gösterdiği yoğun çabaların bir sonucudur. Finans alanı temsilcileri ile yapılan derinlemesine mülakatlar da kamu bankalarının belirlediği LTI değerinin özel bankaların belirlediği değer arasındaki farklılığı desteklemektedir.

Konut kredisi kullanılacak yapının her şeyden önce yapı kullanım iznine sahip olması zorunludur. Türkiye ve İstanbul'daki konut stokunun büyük çoğunluğunun bu izne sahip olmadığı [94] bilinmektedir. Kömürlü ve Önel'in [106] 2007 tarihli çalışmasında tüm Türkiye'deki konutların kabaca %55'inin ruhsatsız/izinsiz olduğu söylenmektedir. Ayrıca 2008 yılında dönemin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş'ın yaptığı açıklamaya göre<sup>1</sup>, İstanbul'daki 1 milyon 194 bin 643 binanın çoğu imara aykırı ve kaçak yapılardan oluşmaktadır ve bu yapıların %57'si yasal ve teknik prosedürleri yerine getirilmemiş ruhsatsız yapılardır. Bu durum erken kapitalistleşmiş ülkelerdeki konut kredisi pazarının etki alanı ile Türkiye'deki pazarın teorik etki alanı arasındaki büyük farklılığı da göstermektedir. Türkiye'de İKK pazarı tüm konut piyasasına hitap edememektedir.

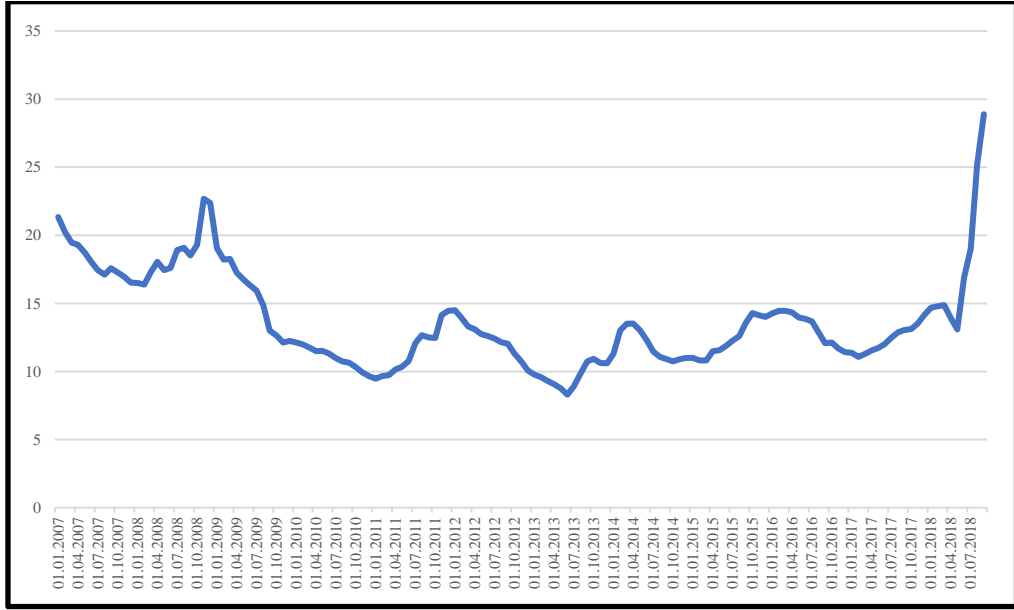
Türkiye'de 2007 yılında kullanılmaya başlanan İKK'lar kısa süre içerisinde konut sahipliği için önemli bir alternatif olmuştur. 2017 yılında Türkiye'deki konut satışlarının %33,6'sı İKK ile yapılırken, aynı yıl için İstanbul'daki konut alımlarında bu oran %36,5 olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'ndan alınarak üretilen şekil 4.1'deki veride, 2007 yılından itibaren bankaların kullandırmış olduğu İKK'ların ortalama senelik faizleri görülmektedir. Kasım 2008 tarihinde ortalama senelik faiz oranı %22,69 olmuş ve uzun dönem en yüksek faiz oranı olmuştur. İKK faizleri genel olarak dalgalı bir seyir izlemişse de Mayıs 2017'den itibaren yükselme trendine girmiş ve Temmuz 2018'den sonra her ay sıçrama yaparak Eylül 2018 ile birlikte ipotekli konut kredilenin kullanılmaya başladığı dönemden beri en yüksek seviye olan yıllık %25,19'a ulaşmış ve Ekim 2018 ile birlikte yeni bir zirve faiz oranı olan 28,89 olmuştur. Kredi faizlerinin gelişmiş ülkelere göre oldukça<sup>2</sup> yüksek olması, kredi kullanımında vadelerin 20-25 yıl seviyelerine gelmesinin önünde yapısal bir engel oluşturmaktadır. Şekil 4.2'de Türkiye ve İstanbul'da kullanılmış olan İKK sayılarının 2009'dan 2017 sonuna kadar olan değerleri görülmektedir. İKK ile alınan ev sayıları 2010'a geçerken büyük bir sıçrama yapmış ve sonrasında İstanbul özelinde yatay bir seyir izlemiştir. Buna karşın Türkiye genelinde İKK ile alınan ev sayısında 2017'ye gelinene kadar ciddi artışların olduğu anlaşılmaktadır. Şekil 4.1'de 2017 ile birlikte İKK veren finansal kuruluşların

---

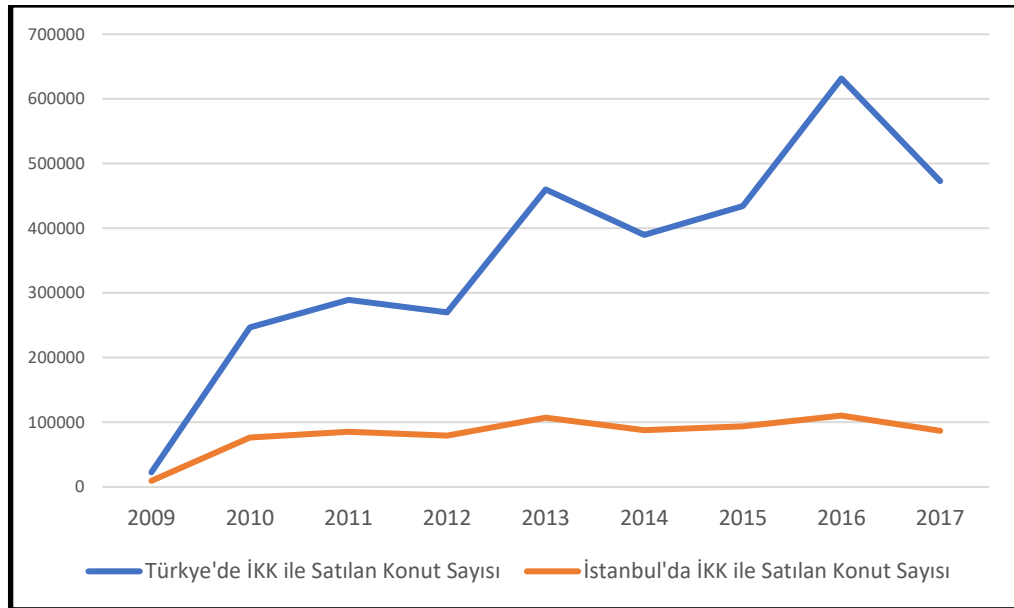
<sup>1</sup> <http://www.hurriyet.com.tr/topbas-deprem-konusunda-yitirecek-1-dakikamiz-yok-9683293>

<sup>2</sup> Bu noktada gelişmiş ülkelere göre birkaçı ile Türkiye'deki konut kredisi ortalama faiz oranlarına ilişkin sayısal veri vermek, aradaki farkı anlamak için yararlı olacaktır. Konut kredisi senelik faiz oranı Hollanda'da %2,59, İngiltere'de %2,34, ABD'de %3,65, İspanya'da %2,01, Japonya'da %1,06'dır. Kaynak: EMF, HYPOSTAT 2017 a review of europe's mortgage and housing market

uyguladıkları faiz oranlarının artmaya başladığı görülmektedir. Bu artış kendisini İKK ile satılan konut sayılarında da göstermiştir. Şekil 4.1'de 2018'e ilişkin veriler olmasına karşın şekil 4.2'de 2018'e dair verilmemiştir. Çünkü şekil 4.2 her yılın toplam konut satış verisi üzerinden oluşturulmuştur. Yine de 2017'de başlayan faiz artış eğiliminin 2018'de şiddetlenerek arttığı gerçeği üzerinden yola çıkarsak 2018 yıl sonu itibariyle hem Türkiye'de hem İstanbul'da İKK ile satılan konut sayılarında ciddi azalmalar olacağı anlaşılmaktadır.

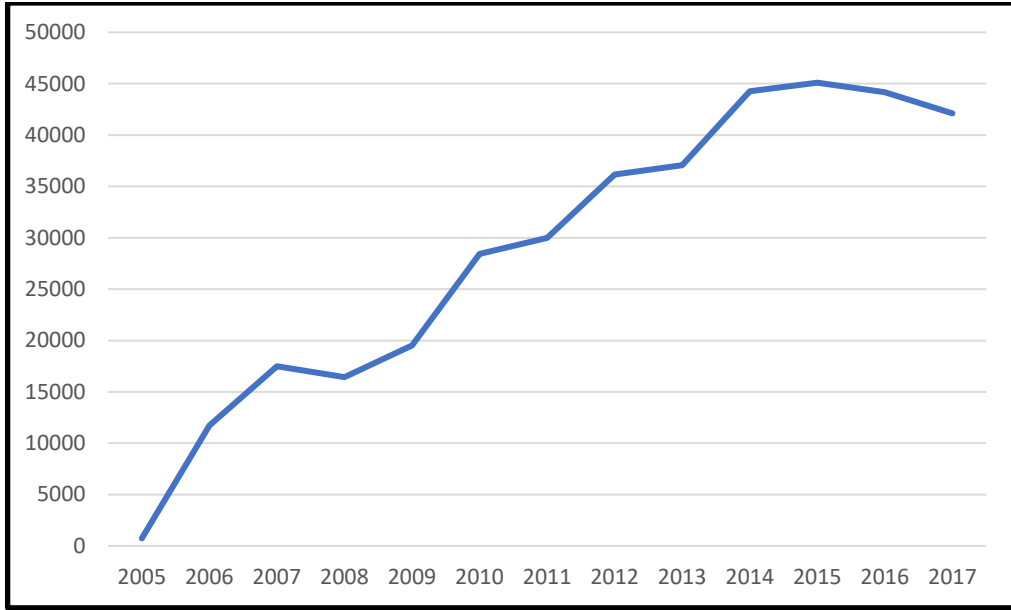


Şekil 4. 1 Konut Kredisi Ortalama Faiz Oranları 2007-2018 (TCMB verileri kullanılarak hazırlanmıştır)



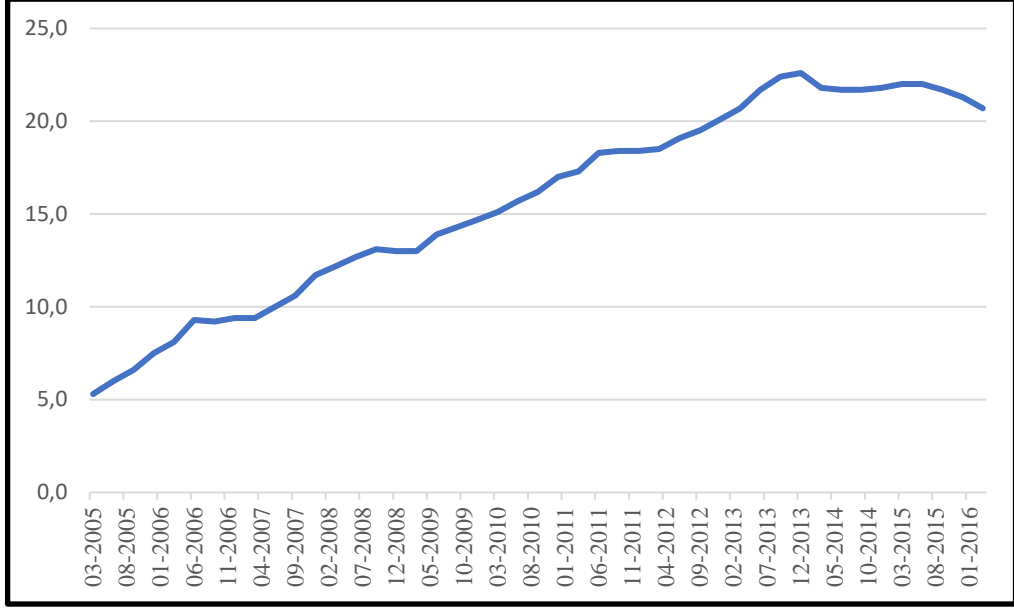
Şekil 4. 2 Türkiye ve İstanbul'da Kullanılan İKK Sayıları (TUIK verileri kullanılarak hazırlanmıştır)

Daha önce Türkiye’deki finansallaşma süreci için 2001 krizi sonrasında alınan önlemlerin öneminden bahsetmiştik. EMF verisi kullanılarak görselleştirilen şekil 4.3’te görüleceği üzere Türkiye’de konut kredisi sektörü yıllar içinde hacmi sürekli artan bir yapıya sahiptir. Hanehalkının GSMH’ye oranlı İKK borçluluğu ise bazı yıllar düşmesine rağmen genel bir artış eğilimine sahiptir. BIS’in yayınladığı verilerden oluşturulan şekil 4.4 numaralı görselde Türkiye’de toplam hanehalkı borçlanmasının GSMH’ye oranı görülmektedir. Şekil 4.4’e göre 2013 sonrasında borçluluğun GSMH’ye oranında küçük bir düşüş gözlemlenmektedir. Buna karşın şekil 4.3’te hanehalkının toplam İKK borçları katlanarak artmaktadır. Artan hane halkı borçluluğu finansal içerilme sürecinin göstergelerinden biridir. Tüm bunların yanında Türkiye’de İKK kullanabilen kişilerin orta sınıftan başladığını belirtmek gerekmektedir. Bu sınıfların finansal okur yazarlıklarının daha fazla olduğu ve finansal içerilme sürecine İKK öncesinde dahil oldukları, sektör bileşenleriyle yapılan görüşmelerde dile getirilmiştir.



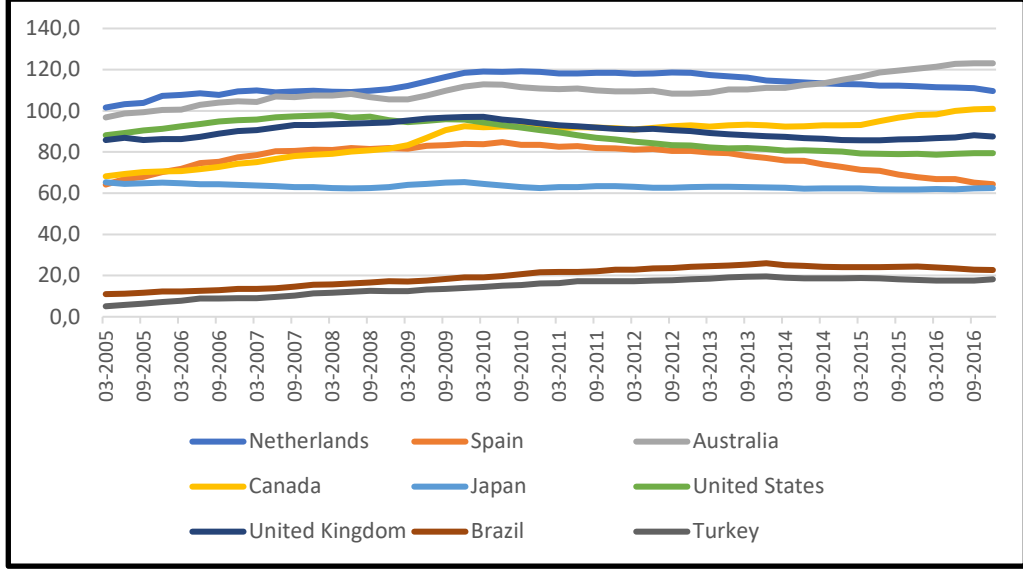
Şekil 4. 3 2005-2017 Yılları Arasında Biriken Toplam İKK Borcu (avro) (EMF verileri kullanılarak hazırlanmıştır)



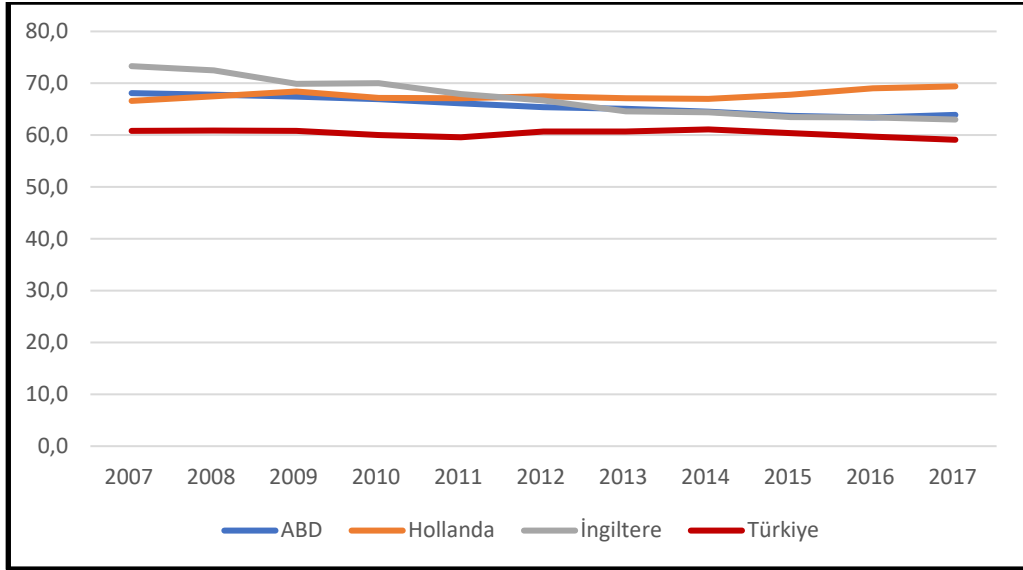


Şekil 4. 4 2005-2016 Yılları Arasında Hanehalkı Borcunun GSMH'ye Oranı (BIS verileri kullanılarak hazırlanmıştır)

Türkiye'deki verilere baktığımızda finansallaşmanın 2002 sonrasında artan oranda gerçekleştiğini söylemek hatalı olmamaktadır. Gerek veriler gerek çıkarılan İKK yasası gibi yasalar veya daha önce de bahsedildiği üzere 2014 yılında yayımlanan *Finansal Erişim, Finansal Eğitim, Finansal Tüketicinin Korunması Stratejisi ve Eylem Planlarının* hayata geçmesi bu görüşü desteklemektedir. BIS verilerinden çalışmanın odağına göre ülkelerin seçilerek oluşturulduğu şekil 4.5'e göre erken kapitalistleşmiş ve aşırı finansallaşmış ülkelerden bazıları ile geç kapitalistleşen ülkelerden Brezilya ve Türkiye'nin toplam hanehalkı borçluluğunun GSMH'ye oranı görülmektedir. Buna göre, Türkiye'nin hanehalkı borçluluğu 11 yılda yaklaşık 4 kat artış göstermiştir. Benzer eğilim Brezilya için de geçerlidir. Bu ülkelerin finansallaşma süreci hızlı bir şekilde devam etmektedir.



Şekil 4. 5 Hanehalkı Borçluluğunun GSMH'ye Oranı (BIS verileri kullanılarak hazırlanmıştır)



Şekil 4. 6 Ev Sahipliği Oranı (Eurostat ve ABD Nüfus Sayım Bürosu verileri kullanılarak hazırlanmıştır)

Çizelge 4.1 incelendiğinde, ilk olarak Türkiye'deki İKK sisteminin yapısal faiz problemi dikkati çekmektedir. Türkiye'deki ipotekli kredi faizlerinin ortalaması İngiltere ortalamasının yaklaşık 6, ABD ortalamasının yaklaşık 3 katı daha fazladır. Bu durum İKK sözleşmelerinin süresini de belirlemekte ve böylece Türkiye'de kullanılan tipik İKK sözleşmesi 10 yılı geçmemektedir. LTV oranları İKK sisteminin en önemli özelliklerinden biridir. ABD'de LTV oranı %150'lere kadar çıkabilmektedir lakin bu oran oldukça özel şartlar altında gerçekleşebilmektedir ve kullanılan İKK'larda kullanıcılar ortalama olarak evin değerinin %68'ine kadar kredi kullanmaktadırlar.

Hollanda’da kullanılan İKK’lardaki LTV oranı oldukça yüksek olan %95 seviyesindedir. Bunun ana nedeni LTV oranlarının 2018 itibari ile %100 ile sınırlandırılmış olmasıdır. Daha önceki yıllarda LTV %125’e kadar çıkabilmiştir. İKK’ların konut sistemindeki önemini belirleyen önemli noktalardan biri de yapılan veya yapılmayan vergi sübvansiyonlarıdır. Türkiye bu konuda bir sübvansiyon uygulamazken incelenen örneklerde bu sübvansiyonun uygulandığı görülmektedir. Çizelgedeki İKK sistemi ile ev sahibi olanların oranı verisi 2017 yılına aittir lakin sistemin Türkiye’de ev sahibi olma yöntemlerine dahil olmasının yarattığı etkiyi anlayabilmemiz için verinin tarihselliğine bakmamız gerekmektedir. Türkiye için İKK ile ev sahibi olma oranı 2007 yılında %1,7, 2008 yılında %2,4 ve 2009 yılında %3,1 olmuştur. Dolayısıyla İKK sistemi Türkiye’de ev sahibi olmak için yeni bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. İncelenen örneklerde İKK sisteminin ev yöntemlerinde oldukça önemli bir yer tuttuğu da anlaşılmaktadır. Şekil 4.6’da Türkiye’nin İKK sistemine dahil olduğu yıldan 2017 yılı sonuna kadar olan ev sahipliği oranlarını incelediğimizde İngiltere’de ev sahipliği oranında önemli bir düşüş yaşandığı görülmektedir. Türkiye örneğinde ise İKK vasıtasıyla ev sahibi olanların oranı artmasına karşın 2007’den 2017 yılına kadar olan sürede ev sahipliği oranı %60,8’den %59,1’e gerilemiş olduğu görülmektedir. Bu durum, İKK gibi ülke için yeni bir sistem ile konut sahibi olabilmenin yolunun açılmış olmasına karşın Türkiye’de konut sahibi olabilmek için gereken ekonomik sermayenin artmış olması ve dolayısıyla dar gelirli hanelerin konut sisteminden dışlanmaya başlamış olması ile açıklanabilir.

Çizelge 4. 1 İKK Sistemindeki Örneklerin Karşılaştırılması ([107], [108], [109], [110],[111], [112], [113] Verileri Kullanılarak Oluşturulmuştur)

Ülke Adı	Ortalama İKK Faizi (2017)	Ortalama LTV Oranı (2017)	En Yüksek LTV Oranı (2018)	Tipik Sözleşme Süresi	İKK ile Ev Sahibi Olanların Oranı (2017)	Vergi Sübvansiyonu
ABD	3,99	68	150	30 yıl	65	Var
İngiltere	2,03	87,3	110	25 yıl	35,5	Var
Hollanda	2,41	95	100	30 yıl	61	Var
Türkiye	12,14	Bilinmiyor	80	10 yıl	7,5	Yok

Hızla İKK borcu biriktiren, hanehalkı borçluluğu istikrarlı bir şekilde artan gelişmekte olan bir ekonomiye sahip olan Türkiye’de, İKK sistemi 2007’de hayata geçmiş olmasına karşın şimdiden çalışan sınıflar açısından konut edinme için en önemli alternatif haline

gelmiştir. TÜİK verilerine göre 2009 yılından 2016 yılı sonuna kadar Türkiye’de en fazla İKK kullanılan kentin 624.034 ile İstanbul olduğu ve onu 364.547 ile Ankara’nın takip ettiği görülmektedir. Bu zaman diliminde İstanbul’da kullanılan konut kredileri %926,9 oranında artış göstermiştir. TCMB’nin Aralık 2016 hedonik fiyat endeksinde, İstanbul Ankara’ya göre %41,12 daha yüksektir. Türkiye’de 2016 yılına kadar kullanılan İKK’lar her il için 2016 nüfusuna oranına baktığımızda, ilk sırada 14,66 kişiye bir İKK ile Ankara gelmektedir. İstanbul ise 23,64 kişiye bir İKK ile tüm iller arasında 8. olmaktadır. Tüm bu veriler beraber değerlendirildiğinde, İstanbul’un konut kredileri ve inşaat sektörü açısından yeri yadsınamaz durumdadır. Dolayısıyla Türkiye’de yaşanan mekânsal dönüşümü finansallaşma ile açıklamak isteyen bir çalışmanın ilk bakması gereken kent İstanbul olmaktadır.

## BÖLÜM 5

### İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ SİSTEMİNE İSTANBUL'DAN BAKMAK

Tezin bu bölümünde, önceki bölümlerde yapılan teorik tartışmalar sonunda saha çalışmasında elde edilen bulgular değerlendirilecektir. Bu aşamaya kadar yapılan tartışmalar, tezin kuramsal alt yapısı üzerinden şekillenmiştir. Bu bölümde ise, tezin amacına ulaşmak için yanıt aradığı sorular İstanbul ili üzerinde yapılacak analizlerle açıklanmaya çalışılacaktır. Bu bağlamda tezin amacını ve yanıt aradığı soruları yeniden hatırlamak faydalı olacaktır. Böylece alt başlıklar ile yanıt aranan sorular arasındaki ilişki netleşebilecektir.

Bu tez, Türkiye'nin 2000 yılı sonrasındaki dönemde önemli mekânsal dönüşümlere maruz kaldığını ve bu dönüşümlerin en yalın hali ile konut alanında olduğunu söylemektedir. Konut alanında izlenen bu dönüşümü ise değişim değerinin kristalize olduğu ipotekli konut kredilerini merkeze alarak finansallaşma kavramı çerçevesinde, açıklamaya çalışmaktadır. İKK'lara odaklanan tezin saha çalışmasında, İKK'lar birbiri ile ilişkili olmak üzere (a) kamuya açık veriler ve banka verisi, (b) uzman görüşleri ve (c) hanehalkı anketleri olmak üzere üç aşamada analiz edilerek bu amaca ulaşmaya çalışılacaktır. Tezin ana sorusu ise; “finansal bir enstrüman olan İKK'lar vasıtasıyla, kentin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimi nasıl etkilenmektedir ve mekan nasıl finansallaşmaktadır?” şeklinde tasarlanmıştır/kurgulanmıştır.

Bu bölümde, daha önce aktarılan teorik tartışmalar kapsamında saha çalışmasının nasıl kurgulandığının aktarılacağı yöntem ve metodoloji, İKK kullanıcıların profilleri ile Türkiye'de mekanın finansallaşması saha çalışmasının uygulandığı İstanbul üzerinden

değerlendirilecektir. Alt başlıkların değerlendirilmesinden önce bölüm başında İKK ve İstanbul ilişkisini gösterebilmek için bazı istatistiki bilgilere yer verilecektir.

TUİK'in 2015 yılı verilerinde 14.657.434 kişi ile İstanbul Türkiye'nin en fazla nüfusa; aynı zamanda kilometre kareye düşen 2.821 kişi ile en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip kentidir. Kent sadece ülkenin en kalabalık kenti değildir. BDDK verilerine göre Türkiye'deki banka mevduatlarının %54,3'üne ve kullanılmış olan toplam kredilerin %40,72'sine sahip olmasıyla, ülkenin finansal işlemlerde neredeyse yarısını oluşturacak bir derinliğe ulaşmıştır. 2015 itibariyle Türkiye'nin toplam ihracatının %53,5'i ve ithalatının %56,8'i İstanbul'da yapılmaktadır. Aynı yıl kent, %10,3 ile devletin en büyük kamu yatırımı yaptığı şehir de olmuştur [114].

Çizelge 5. 1 2017 Yılında Gerçekleşen Konut Sayılarının Türkiye ve İstanbul Karşılaştırması (TUİK Verileri Kullanılarak Hazırlanmıştır)

	2017'de Satılan Konut Sayısı	2017'de İKK ile Satılan Konut Sayısı	Toplam Satışta İstanbul'un Oranı	İKK ile Satılan Konutlarda İstanbul'un Oranı	İKK ile Satılan Konutların Oranı	Bin Kişiye Düşen Konut Satışı	Bin Kişiye Düşen İKK'lı Konut Satışı
Türkiye	1.409.314	473.099	-	-	%33,6	17,4	5,8
İstanbul	238.383	87.001	%16,9	%18,4	%36,5	15,9	5,8

Çizelge 5.1'de görüldüğü üzere; 2017 yılında Türkiye'de 1.409.314 adet, İstanbul'da ise 238.383 konut satılmıştır. Ayrıca, Türkiye genelinde satılan 473.099 konut için İKK kullanılmıştır. Bu sayı İstanbul özelinde 87.001 olmuştur. Buna göre Türkiye'de satılan konutların %16,9'u İstanbul'da satılırken bu oran İKK ile satılan konutlarda %18,4'e çıkmaktadır. 2017 yılında Türkiye genelinde satılan konutların %33,6'sı, İstanbul'daysa satışın %36,5'inde İKK kullanılmıştır. Her ne kadar İKK kullanılarak alınan konutların oranları Türkiye ve İstanbul için farklılık gösterse de veriyi nüfus üzerinden değerlendirdiğimizde bin kişiye düşen İKK'lı konut sayılarının aynı olduğu görülmektedir. Bu da İstanbul'daki İKK pazarının Türkiye'nin genelini yansıttığının bir başka göstergesidir. Konut satışlarında ve İKK kullanılarak yapılan satışlarda Türkiye'nin en çok tercih edilen yerleşimidir. TCMB'nin 2011 Ocak ayını temel alarak

hazırladığı hedonik konut fiyat endeksinde<sup>1</sup> İstanbul diğer yerleşim yerlerine göre daha yüksek bir değere sahiptir.

Türkiye'deki ve İstanbul'daki İKK'ların büyüklüğünü, hacmini, kredi kullandırmada dikkat edilen kredilendirme oranının, gelirin geri ödemedeki payının, kullanılan kredilere etkisini anlamaya çalışarak bu kredilerin finansallaşma ile ilişkisi tez kapsamında incelenmektedir. Türkiye'de kredilendirme oranı yapılan değişikliklerle birlikte %80 olmuştur. Buradan anlaşılan İKK kullanabilmek için hanelerin %20'lik bir sermaye birikimine ihtiyaç duyulduğudur. TCMB'nin yayınladığı hedonik konut fiyat endeksinde göre konut sahibi olabilmek için İstanbulluların ülkenin geri kalanına göre daha fazla para harcama zorunluluğu bulunmaktadır. Bu da İKK kullanabilmek için sahip olunması gereken sermaye birikiminin ülkenin geri kalanına göre daha fazla olması gerektiğini göstermektedir.

### **5.1 Çalışmanın Yöntemi ve Metodolojisi**

Değişen konut politikalarında konut sorununun çözümünde ev sahipliğine vurgunun artmasıyla, barınma probleminin çözümü için İKK'lar neredeyse tek seçenek haline gelmiştir. Dolayısıyla, tez çalışması konutun değişim değeri ile ilgilenen bir yapıya sahiptir. Etkinliği artarak devam eden neoliberal politikalar ile finansallaşma süreci beraber ilerlemektedir. Konut sahipliği için kullanılan krediler, finansallaşma sürecini hızlandırmaktadır. Bu tez çalışmasının sınırları belirlenirken, konut sorununun bu özelleşmiş bölümü temel alınmıştır. Bunu gerçekleştirebilmek için ise analizin Türkiye konut piyasasının ve ekonomisinin itici gücü olan İstanbul ili üzerinden yapılması kararlaştırılmıştır. Böylece, ülke konut politikası ve İKK vasıtasıyla finans sisteminin spesifik bir bölümü olan İKK'lara dair kapsayıcı bir analizin yapılması mümkün olabilecektir. Belirlenen tarihsel dönem aralığı, ipotekli konut kredisi sisteminin Resmi Gazete'de yayınlanarak Türkiye konut politikaları ve finans sistemine yeni bir boyut getirdiği 2007 yılından başlayarak 2017 yılının sonuna kadar olan dönemi içermektedir. Analizler için karma yöntem izlenerek sadece nicel veya nitel verinin ötesine geçerek farklı veri türlerini beraber değerlendirecektir. Böylece, daha kapsamlı bir analiz yapılması hedeflenmektedir.

---

<sup>1</sup>

<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tcmb+tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/reel+sektor+istatistikleri/konut+fiyat+endeksi/veri+%28tablolar%29>

Tezde kullanılan karma sistemde dört farklı veri seti kullanılmıştır. Bu veri setlerinin kapsamı tezin sınırlılığını da belirlemiştir. Tezde kullanılan tüm veri setleri 2017 yılının sonuna kadar olan dönemi kapsayamamaktadır. Veri setlerinin ilki kamuya açık olan ve belirli dönemlerde ilgili kurumlar tarafından yayınlanan verilerdir. İkinci veri seti İKK kullandıran finans kurumlarından talep edilen verilerdir. Bu veriler, verilerin kurumlardan talep edildiği tarih itibarıyla Türkiye'nin İKK kullandıran tüm finansal kurumlar arasında pazar payı en büyük olan beş finans kurumundan istenmiştir. Tezde, finans kurumlarından talep edilen verilerde yasal kişisel verilerin kredi kullananların kişisel bilgileri talep edilmemiştir. Bununla birlikte, finans kurumlarının dördü veri gizliliği gerekçesi ile bilgi paylaşımında bulunmamıştır. Bu da veri setinin derinliğini azaltan bir etkide yaratmıştır. Finans kurumlarından mahalle ölçeğinde veri talep edilmesine karşın elde edilen verinin ilçe ölçeğinde olması çalışmanın sınırlarını belirleyen önemli bir etken olmuştur. Üçüncü veri seti uzmanlarla yapılan görüşmelerdir. Bu görüşmeler 2017 yılının bahar mevsiminde gerçekleşmiştir. Dördüncü veri seti ise hanehalkları ile yapılan anketleri kapsamaktadır. Tez takvimi dolayısıyla anket çalışması 2017 yılının sonbahar mevsiminde gerçekleşmiştir. Böylece, hanehalkı anketleri 2017 yılının tamamını kapsayamamıştır. Türkiye'de her veriye erişim kolay değildir, birçok kamu kurumu dahi verilerini bilimsel çalışmalar için paylaşmayı uygun görmemektedirler. Dolayısıyla, talep edilen ile elde edilen veri setleri aynı olamamaktadır ve bu da tezin sınırlılıklarında etkilidir.

Tezin ana sorusu; “finansal bir enstrüman olan İKK'lar vasıtasıyla, kentin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimi nasıl etkilenmektedir ve mekanın nasıl finansallaşmakta” olduğudur. Bu soruya yanıt bulabilmek için karma yöntemde kullanılacak olan üç katmandaki veri setinden de faydalanılacaktır. Bu katmanlar daha önce aktarıldığı üzere; (a) kamuya açık veriler ve banka verisi, (b) uzman görüşleri ve (c) hanehalkı anketleridir.

Ana soru ile bağlantılı alt sorulara da yanıt bulabilmek için karma yöntemde belirlenen katmanlardan faydalanılacaktır. Bu sorulardan ilki; “konut kredilerini kullananlar sınıfsal ve mekânsal bağlamda bir ayrışma göstermekte midir?” Bu soruya yanıt aranırken veri setinden (a) v (b) ile kodlanmış olanlarından faydalanılacaktır. İkinci alt soru ise “İpotekli konut kredileri finans ve inşaat sektörleri için risk oluşturmakta mıdır?” Bu soru (b) ve (c) ile kodlanan veri setlerine başvurulacaktır. Üçüncü alt soru; “Sermayenin ikinci çevrime aktarılmasında devletin ve devletin düzenlediği bir piyasa olan konut kredilerinin rolü nedir?” İkinci çevrime ilişkin yapılacak tartışmada (b) ile kodlanan veri seti yol



gösterici olacaktır. Dördüncü alt soru olan “Türkiye’de konut kredileri üzerinden bir ikincil piyasanın oluşmasının mümkün”lüğünü tartışan soru için de yine (b) kodlu veri setinden yararlanılacaktır. Beşinci alt soru olan “Konut kredilerinin hanehalkı borçluluğu üzerindeki etkisi, baskısı var mıdır?” Sorusuna cevap ararken (a) ve (c) kodlu verilerden istifade edilecektir. Son olarak İKK sisteminin dar gelirli hanehalklarının barınma sorunu açısından bir seçenek olup olmadığına yanıt ararken (a) ve (b) kodlu verilerden yararlanılacaktır.

*“Aslında, en "ampirik" teknik tercihler bile nesne inşasında "kuramsal" tercihlerden ayırlamaz. Nesnenin ancak belirli bir şekilde inşa edilmesinin sonucu olarak, şu ya da bu örneklem yönteminin, veri toplama ve çözümleme tekniğinin vb. kullanımı zorunlu hale gelir. Daha kesin bir dille söylemek gerekirse, ancak bir dizi kuramsal varsayımdan türetilen hipotezlerin bir fonksiyonu olan bir ampirik veri, kanıt olarak, Anglo-Saksonlann dediği gibi evidence olarak işlev görebilir” [52].*

Araştırmanın sıradan nesnelere, bir şekilde araştırmacının gözüne çarpan gerçekliklerdir [52]. Bu çalışmanın ortaya ilk çıkışı ve çalışma nesnesinin belirlenmesinde Türkiye için yeni bir sistem olan ipotekli konut kredisi sistemine girmeye çalışan orta sınıfa mensup kişilerin çokluğunun dikkati çekmesi önemli oldu. Bu basit, yalın, ampirik olarak gözlenen verinin arkasında yatan katmanlı, insan düşüncesi dışında yapılandırılmış ve keşfedilmesi gereken yapıların ve bunlara içkin güçlerin analiz edilmesi düşüncesi çalışmayı şekillendirdi. Çalışma alanı seçiminde ipotekli konut kredisi sistemine ilişkin ampirik verilerden faydalanıldı. Bu verilerin ampirik olarak gözlemlenemeyen ilişkilerini keşfetme fikri alan seçimini pozitivist yaklaşımdan ayırır.

*“Her araştırmada, nesnenin tanımını ve veri toplamanın pratik koşullarını göz önüne alarak, anlamlı ve kullanılabilir olan bütün tekniklere başvurmaya çalışmalıyız. Örneğin... en standart istatistiksel çözümler, derinlemesine görüşmelerle ya da etnografik gözlemlerle bir arada kullanılabilir. Kısacası araştırma, bilimsel kesinlik ile zekanın ve icadın düşmanı olan katılığı birbirine karıştırma lüksü tanımayacak, sosyolojinin ve komşu disiplinleri olan etnolojinin, iktisadın, tarihin entelektüel geleneklerinin tamamının sunduğu şu ya da bu kaynaktan mahrum kalınamayacak kadar ciddi ve zor bir şeydir” [52].*

Kent mekanının finansallaşmasında İKK'ların rolünü araştıran bu çalışmada eleştirel realizm (ER) yöntemi felsefi dayanak noktasını oluşturur. ER yaklaşımının, aynı zamanda karma yöntem araştırmalarına potansiyel bir katkı olarak tartışıldığı Creswell ve Clark [115], Maxwell ve Mittapalli'ye atıfla söylerler. ER yaklaşımı, nicel ve nitel yaklaşımların her ikisinin de temel yönlerini geçerli kılar ve destekler. Her iki yaklaşımın da bazı özel sınırlılıklarını tanımlamakla beraber, karma yöntem araştırmaları için ER'in üretken bir duruş teşkil edebileceğini ve nicel ve nitel araştırmacılar arasında işbirliğini kolaylaştıracağını öne sürer.

Sayısal veriler analiz edilirken lokasyon katsayılarına (location quotient) bakılmıştır. Lokasyon katsayısı (LQ), bir üretim türünün bölge içerisindeki yoğunluğuna, yığılmasına ilişkin bir sonuç veren birim olarak tanımlanabilir. Bu katsayı, üretim türünün alanda yoğunlaşmasını, uzmanlaşmasını gösterebilmektedir. Bu çalışma kapsamında ise sadece konut üretiminin lokasyon katsayısına bakılmamıştır. Lokasyon katsayısı sadece üretim alanına ilişkin bilgi vermenin ötesinde de sonuç verebilecek bir araçtır. Literatürde suç araştırmalarından, şehirciliğe geniş bir bağlamı vardır. Örneğin bu çalışmada eğitim seviyesi için de lokasyon katsayısı alınmış ve Türkiye'nin en büyük metropolü olan İstanbul'da İKK kullanan kişilerin eğitim seviyeleri arttıkça belirli coğrafi alanları tercih ettikleri lokasyon katsayısı hesaplanarak gösterilebilmiştir. Ayrıca, banka verisi kullanılarak yapılan analizde toplam kredi kullananların %3 ile en düşük seviyede olan grup yan gelir sahibi olanlardır. LQ analizi ile yan gelir sahibi olanların en yüksek gelir grubu içinde ne kadar etkin olabildiği anlaşılabilmiştir. Dolayısıyla tezde LQ kullanılması sadece yüzdelerle bakarak yapılacak olan analizlerle gözden kaçabilme potansiyeli yüksek olan detayların anlaşılır olmasını sağlamıştır.

Lokasyon katsayısı için üç farklı referans noktasından bahsedebiliriz. Buna göre,  $LQ > 1$ ,  $LQ = 1$  ve  $LQ < 1$  olarak farklı yorumlarda bulunmaktadır. Çalışmada lokasyon verisi için ana kümeyi İstanbul ili oluştururken alt kümeyi ise ilçeler oluşturmuştur. İlçe için  $LQ > 1$  ise İstanbul geneline göre daha büyük oranda İKK kullanıldığı veya incelenen eğitim seviyesinin daha fazla olduğu anlaşılacaktır. İlçe için  $LQ = 1$  ise İstanbul ortalaması ile eşit olduğu anlaşılırken  $LQ < 1$  ise incelenen verinin İstanbul ortalamasının altında olduğu anlaşılır. Baer ve Brown'a [116] göre  $LQ > 1,25$  ise incelenen bölge sanayi ihracatı yapmaktadır. Karaalp [117] doktora çalışmasında  $LQ < 0,75$  ise incelenen bölgenin mal, hizmet ithal ettiğini belirtmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada LQ analizi

yapılırken 5’li bir skala kullanılmaktadır.  $LQ < 0,75$ ,  $0,75 < LQ < 1$ ,  $LQ = 1$ ,  $1 < LQ < 1,25$  ve  $LQ > 1,25$  olarak değerlendirme yapılacaktır.

### 5.1.1 Karma Yöntem

Karma yöntemin uygulanmasında seçilen tasarım Creswell’in açıklayıcı yöntem tasarımına benzeşmektedir [115], [118]. Creswell, araştırma deseni/tasarımı isimli kitabında karma yöntemleri başta iki gruba ayırır ve her grup için ise üçer ayrı tasarımdan bahseder. İlk grup Temel Karma Yöntem Tasarımlarıdır. Ve bunlar: 1) Yakınsayan Paralel Karma Yöntem Tasarımı, 2) Açıklayıcı Karma Yöntem Tasarımı ve 3) Keşfedici Sıralı Karma Yöntem Tasarımıdır. İkinci grup olan Gelişmiş Karma Yöntem Tasarımları 1) İç-içe Karma Yöntemler, 2) Dönüştürücü Karma Yöntem ve 3) Çok aşamalı Karma Yöntemlerdir [118]. Creswell ve Clark’ın “Karma Yöntem Araştırmaları Tasarımı ve Yürütülmesi” isimli çalışmasında ise yukarıda verilen altı yöntemi gruptan yapılmadan başlıca karma yöntem desen tipleri olarak ele alıp açıklamıştır [115].

Açıklayıcı yöntem deseninde araştırmacı ilk aşamada nicel verileri toplayarak, bulguları analiz eder ve daha sonra bu bulguları kullanarak ikinci aşama olan nitel aşamayı planlar. Nicel bulgular, araştırmacının nitel safhasına katılan görüşülenlerin çeşitliliğini ve onlara yöneltilecek olan soruların kurgulanmasına olanak sağlar. Bu desenin amacı, nicel bulguları daha detaylı açıklayabilmek için nitel verilerin kullanılmasıdır [118]. Bu yöntemde veri toplama sürecinde nitel verilerin toplanmasının nicel verilere göre kurgulanması esastır. Nitel aşama için nicel verilerden oluşturulan sorular açık uçludur. Yorumlama ilk olarak nicel aşamada elde edilen bulguların ve daha sonra nitel aşamadaki sonuçlar raporlaştırılır. Daha sonra nitel sonuçların analizi ile nicel verilere ilişkin başlangıçta aşikar olmayan, yeni sonuçlara varılır.



Şekil 5. 1 Açıklayıcı Yöntem Deseni Kaynak: [115]

Karma yöntemin en önemli faydası çalışılan konunun analiz edilmesinde, tek bir yöntemin sağlayamayacağı başka seçenekler sunmasıdır. Bunun için araştırmacı, nicel ve nitel yöntemlerin güçlü ve zayıf yönlerini bilerek çalışmasını ona göre şekillendirmelidir. Bu çalışmada ise ilk aşamada kurumlardan nicel veriler toplanmış daha sonra bu verilerin analizleri ile açıklayıcı yöntemde olduğu gibi nitel verilere erişmek için yarı

yapılandırılmış, ucu açık sorularla uygulanacak olan görüşmelerin hangi eyleyicilerle yapılacağı belirlendi. İlk aşamadaki verilerin ışığında yine nicel bir safha olan hanehalkı anketleri oluşturuldu ve sahada neticelendirildi. Bu çalışmadaki tasarım nicel+nitel+nicel şeklinde düz bir hat takip etmemekte. İlk aşamadan sonraki aşamalar birbirleri ile ilişki halinde sistemi yeniden yapılandırmaktadır.

### **5.1.2 Niteliksel Görüşmelerin Oluşturulması**

Creswell'in açıklayıcı yöntem desenindeki paterni takip ederek niteliksel görüşmeleri oluşturabilmek için öncelikle niceliksel verileri toplandı. Bu verilerin kamuya açık olanları ise bu çalışmanın süresi içinde sürekli olarak güncellendi. Sonra bu verilerin analizleri ile açıklayıcı yöntemde olduğu gibi nitel verilere erişmek için yarı yapılandırılmış, ucu açık sorularla yapılacak olan görüşmelerin hangi eyleyicilerle yapılacağı belirlendi.

Veriler ulusal ve uluslararası kurumlardan toplandı. Ulusal kurumlar arasında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB), Türkiye Bankalar Birliği (TİB), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve 2014 yılsonu itibariyle konut kredisi pazarının en büyük beş bankası bulunmaktadır. Bu beş bankanın önce kamuya açık verileri kullanıldı, ve bu beş bankadan İstanbul'a ilişkin olarak kamuya açık olmayan veri talebinde bulunuldu. Bu bankalardan biri ilgili veriyi paylaştı. Kamuya açık verilerinin kullanıldığı uluslararası kurumlarda ise European Mortgage Federation (EMF), Bank for International Settlements (BIS), International Monetary Found (IMF) bulunmaktadır. Türkiye ve İstanbul'daki toplam konut satışında İKK payı, İKK borç toplamı, bu kredilerin vadesi ve ortalama ne kadar kredi çekildiği, yine bu kredilerin tarihsel olarak kredi faizi, toplam İKK'ların gayri safi milli hasılaya (gsmh) ve hanehalklarının toplam borçlarının gsmh'ye oranları ve ev sahipliği oranlarına bakıldı. Nicel aşamanın ikinci bölümünde bankalardan talep edilen veri ise İstanbul ilini kapsamaktaydı. Bu veride ise kullanılan kredilerde her bireyin krediyi kullandığı ilçe, kredi tutarı, kredinin vadesi, kişinin demografik ve çalışma bilgileri yer almaktadır.

Çalışmanın uzmanlarla gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerinde ilk aşamadan elde edilen veriler ışığında İKK piyasasının genel sorunları, potansiyelleri, piyasanın güvenilirliği, türev piyasalarının Türkiye'deki geleceği, bu kredileri kullanan kişilerin sosyo-ekonomik özellikleri gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerin temelini

oluşturmuştur. Niteliksel verilerin elde edilmesi tasarlanırken, görüşme yapılacak kişilerle ilgili bir kategorizasyon yapılmıştır.

Buna göre, görüşme yapılacak kişiler en az orta düzey yönetici olmak üzere;

- Biri kamu bankası olma şartı ile İKK veren finans kurumları
- Konu hakkında çalışmış ve yayınları olan akademisyenler
- Kamu kurumu olması nedeniyle biri Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak üzere GYO'lar
- Toplu Konut İdaresi
- Uluslararası bağlantıları olan gayrimenkul geliştiricileri, 6.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanları
- Gayrimenkul sektöründe aracı olarak hizmet veren büyük bir emlak kuruluşu
- Sektörü yakından takip ederek bu konuda uzmanlaşmış olan bir medya kuruluşu

Olmak üzere gruplanmışlardır. Görüşme yapılan uzmanların kategorizasyonu çizelge 5.2 oluşturulurken yeniden değerlendirilmiştir. Örneğin, GYO kategorisinde olan Emlak GYO iktidar alanına dahil edilmiştir. Görüşme gerçekleştirilecek kişilerin gayrimenkul alanını en iyi temsil edecek eyleyicilerden oluşmasına özen gösterilmiştir. Gayrimenkul alanına ilişkin oluşturulan havuz kapsamında görüşme yapılabilecek olan kişiler tespit edilmiş ve formel ve enformel yollarla iletişime geçilmiştir. Gayrimenkul alanında iktidarı ve finans ayağını temsil eden eyleyicilerle yapılan görüşmeler enformel kanallar kullanılarak gerçekleştirilebilmiştir. Toplam 25 görüşme talebinde bulunulmuş ve 5 görüşme talebi yanıtı bırakılarak olumsuz neticelenmiştir.

15 Mart 2017-11 Temmuz 2017 arasında yapılan görüşmelerden ses kaydı alınabilen 17 mülakatın toplam uzunluğu yaklaşık 13 saattir ve bu görüşmelerin metin deşifreyonu yapılmıştır. Görüşme yapılan uzmanların her birine ses kaydının alınıp alınamayacağı sorulmuş ve Ziraat Bankası yöneticisi ve Emlak GYO yöneticisi, ses kaydının alınmasını uygun görmemiştir. Bu katılımcıların görüşmeleri, o esnada alınan notlarla kayıt altına alınmıştır.

Çalışmanın ilerleyen aşmalarında bu görüşmeler kodlarla ifade edilecektir. Buna göre:

Çizelge 5. 2 Görüşme Gerçekleştirilen Kişilerle İlgili Çalışmada Kullanılan Kodlar

Görüşmeci Grubu	Görüşülen Kişi Kodları
Finans Alanı	F1, F2, F3, F4
Bilim Alanı	B1, B2, B3, B4
Yatırım Alanı	Y1, Y2, Y3, Y4, Y5
İktidar Alanı	İ1, İ2, İ3
Teknik Destek Alanı	TD1, TD2
Pazar Alanı	P1
Medya Alanı	M1

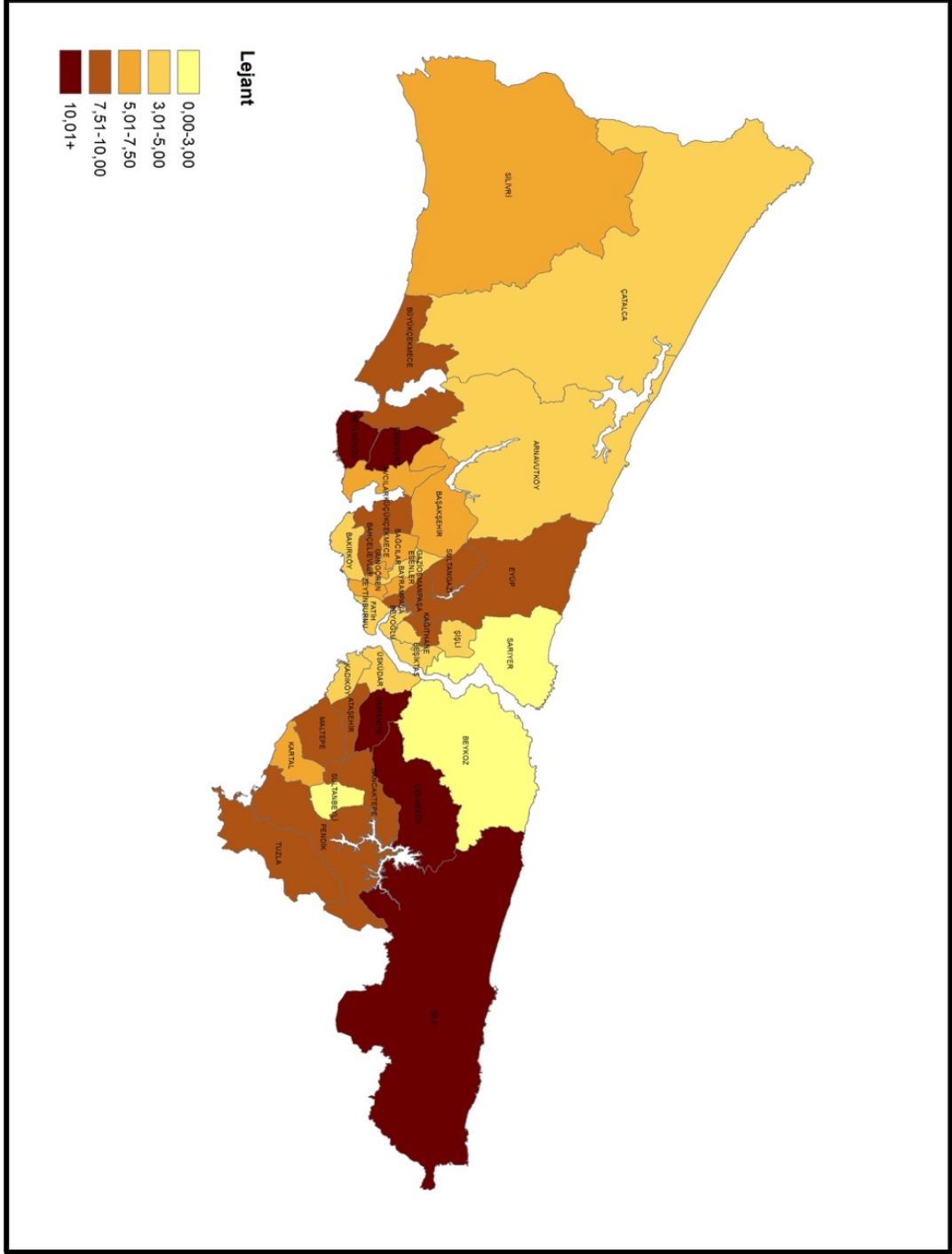
### 5.1.3 Hanehalkı Anketlerinin Oluşturulması

Tezin ana sorusu “finansal bir enstrüman olan İKK’lar vasıtasıyla, kentin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimi nasıl etkilenmektedir ve mekanın nasıl finansallaşmakta olduğudur. Bu soru birbirleri ile sürekli bir ilişki halinde olan ekonomik, mekânsal ve sosyal bağlama sahip üç sacayağına oturmaktaydı. Ve bu soruyu detaylandırıp ona cevap aramamızı kolaylaştırmak için başka araştırma sorularını da sormamız gerekmektedir. Bu soru seti farklı kaynaklardan beslenerek cevaplanabilecek bir soru setine işaret etmekteydi. Bu sebeple çalışma nicel ve nitel yöntemlerin beraber kullanıldığı bir saha yöntemini tercih etmiştir. Birbirleri ile ilişki halinde biri diğerini etkileyerek yeni safhaya geçmesini sağlayan bağlamlar arası ilişkilerin anlaşılabilmesi için her birine ait farklı sorular sorularak sorulara cevap arandı. Hanehalkı anketleri temel olarak sosyal ve mekânsal bağlamı açıklama amacı ile gerçekleştirilmiş olmasına karşın ekonomik bağlama ilişkin de yorumlar yapılmasını sağlayan sorulara ve onların cevaplarına sahiptir.

Bu çalışmada belirlenen yöntem nedeniyle derinlemesine görüşmelerin değerlendirilmesinden sonra hanehalkı anketleri yapılmıştır. İlk iki aşamada elde edilen bulgular, cevaplanamayan sorular, yüzeyde görünenin dışında bir gerçekliğin olduğu bilgisi üzerine gidilmesi gereken noktalar üzerinden bu aşama yapılandırılmıştır. Daha sonra detaylandıracağımız üzere örneğin kullanılmış olan İKK’lar içinde takipteki kredilerin oranı 2017 yılı sonu itibariyle onbinde 42’dir. Bu oran tüm krediler içinde ise yüzbinde dört olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler İKK’ların oldukça sağlam temelleri olduğu fikrini güçlendirmektedir. Buna karşın hanelerin İKK’ları vaktinde ödeyebilmek için zorluklar yaşanıp yaşanmadığını onlara sormadan söylemek mümkün değildi. Yapılan anketler bu konuda yol gösterici olmuş ve İKK sisteminde olası bir geri ödeme

sorunu için BDDK verisi ile yetinilmemesi gerektiğini göstermiştir. Bu çalışmada hanehalkı anketleri yapılandırılırken temel alınan nokta hanenin sosyo-ekonomik yapısını çıkarmanın ötesinde bir anlam taşımıştır.

Hanehalkı anketlerinin hata payı %5, güven seviyesi %99 olarak belirlenerek 664 anket yapılması kararlaştırılmıştır. Bu anketlerin ilçelere dağılımını belirleyebilmek için ise TÜİK'ten 2010-2016 yıllarını kapsayan iskan izinli birim sayısı ve kullanılmış olan İKK sayıları talep edilmiştir. Buna göre oluşturulan harita ve tablo üzerinden ruhsatlı 100 birim başına düşen İKK sayısı tespit edilmiştir. Böylece her bir ilçe için yapılacak olan anket sayısına ulaşılmıştır. Anketler sadece İKK kullananlar ile gerçekleştirilmiştir.



Şekil 5. 2 İKK Kullanılan Yapı Sayısının Ruhsatlı Yapıya Oranı (TÜİK verileri kullanarak yapılmıştır)



Haritada görüldüğü üzere yeni gelişme alanları olan Esenyurt, Beylikdüzü, Çekmeköy, Sancaktepe ilçelerindeki bağımsız birim başına kredi kullanımını oldukça yüksektir. İlçelerin sırası ile verileri bu yöndedir. Diğer taraftan Beykoz, Sultanbeyli, Adalar ve Kadıköy ilçelerinde bu oran en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Belirlenen kriterler üzerinden oluşturulan şartname ile hanehalkı anketlerinin gerçekleştirilmesi için BAP kapsamında çıkılan ihale sonucunda profesyonel bir firma anketleri gerçekleştirmiştir. Anketler 05.09.2017 ile 05.10.2017 tarihleri arasında tamamlanmıştır. 664 anketin gerçekleştirilmesi için ilgili firma kendi veri tabanı ve bankalardan aldıkları veri tabanları üzerinden bir havuz oluşturmuş ve bu kişilere erişmeye çalışmıştır.

## **5.2 İKK Kullananların Sınıfsal ve Mekansal Ayrışması**

Tezin yanıt aradığı sorulardan biri ipotekli konut kredilerini kullananların sınıfsal ve mekânsal bağlamda bir ayrışma göstermekte olup olmadığıdır. Bir diğer yanıt aranan soru ise dar gelirli hanehalklarının barınma sorununa İKK sisteminin bir yanıt olup olmayacağıdır. Tezin bu bölümünde bu sorulara yanıt aranmaya çalışılacaktır. Bunu gerçekleştirebilmek için ise İstanbul örneği üzerinden İKK kullanıcılarının profilleri çıkarılmaya çalışılacaktır.

İKK kullanıcılarının profillerinin belirlemeye çalışırken çalışmada kullanılan karma yöntemle elde edilen verilerin sentezi kullanılacaktır. Hanehalkı anketleri İstanbul örneklemini kapsamakta, banka verisi ise Arnavutköy ve Sancaktepe ilçeleri haricinde İstanbul'da 2010-2014 yılları arasında kullanılmış olan 72988 İKK verisini kapsamaktadır. Her veri tipinin zayıf, eksik, yanıltıcı olduğu alanlar olabilmektedir. Hanehalkı anketleri için bu alan özellikle hane gelirine ilişkin olan sorulardır. Hanenin geliri farklı sorularla belirlemeye çalışılsa bile elde edilecek olan veri yeterince güvenilir olmayabilmektedir. Bu sebeple İKK kullanıcılarının profillerini çıkarırken gelir ve onunla çapraz sorgulamaları yapılan eğitim, çalışılan sektör ve yaş gurubuna ilişkin olan bilgiler banka verisinden alınmıştır. Hane büyüklüğü, hanedeki çocuk sayısı ve benzeri veriler ise hanehalkı anketleri kullanılarak hazırlanmıştır.

### **5.2.1 İpotekli Kredi ve Gelir İlişkisi**

Konut politiktir ve buna yapılan vurgu, konut için yapılan mücadelenin farklı eyleyenler arasındaki çatışma olduğunu da söylemektir. Bourideu'nün alan kavramı, konut

alanındaki eyleyenleri analiz etmemize yardımcı olabilmektedir. İktidar alanının eyleyenleri, konut alanında kurucudurlar ve onu kendi politik, ekonomik çıkarları doğrultusunda yeniden üretmektedirler [2]. Bu üretim sürecini Harvey [32] kapitalist sistemin krize girmesini engelleyen veya öteleyen mekânsal çözüm adı ile tanımlamaktadır. Politik bir sorun olan konut meselesinin İKK ile ilişkili yönünü inceleyen bu tez çalışmasında İKK'lar ile gelir arasındaki ilişki konutun ekonomi-politik yönünü göstermektedir. İKK sistemi, devlet ve finans alanı temsilcilerinin beraberce oluşturduğu detaylı bir politika sonucunda ortaya çıkabilmiştir. Türkiye özelinde bu ilişkide devletin rolü daha baskındır. Mekansal çözüm amacı ile üretilen yeni konut alanlarının tüketicilere erişebilmesi için finans sistemi hem inşaat kuruluşlarına hem de tüketicilere kredi vermektedir. Bunu gerçekleştirirken, bir mekanda yaşayacak olanların hangi sosyo-ekonomik yapıya sahip olacaklarını belirleyen ana etmen olan gelir seviyesi hayati önemdedir. Bu, üretilen mekanların kimler için üretildiğini de göstermektedir. Tezin sınırlılıklarında da belirtildiği üzere, finans kurumlarından mahalle ölçeğinde talep edilen veriler ilçe ölçeğinde alınabilmiştir. Bu da İKK üzerinden mekanın kullanıcılarının profillerini çıkarmaya çalıştığımız bu alt bölümde çalışmayı genelleme yapmaya zorlamaktadır. Gelir verisi ile İKK sistemi için üretilmiş olan mekanların hangi toplumsal sınıflara hizmet ettiği tespit edilebilmektedir.

Tez kapsamında, finans kurumundan alınan veri 2010, 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarını ilçe ölçeğinde içermektedir. Gelire ilişkin hesaplama yapılırken temel alınan tarih 31.12.2014 olmuştur. Gelir verisi hesapları 72988 konut kredisi üzerinden hesap yapılmıştır. Buna göre İstanbul'da İKK kullananların ortalama aylık geliri asgari ücretin 6,3718 katıdır. Bu verinin mekansallaştırılmasının yapıldığı çizelge 5.3 ve şekil 5.3 incelendiğinde eşitsiz coğrafi gelişme gözlemlenebilmektedir. İKK kullananların ortalama aylık gelirlerinin asgari ücretin en az 6 katı olması İKK alanına giriş için orta sınıfa mensubiyeti şart koşmaktadır. Dolayısıyla, bu alana giriş için şartları belirleyen iktidar alanı temsilcileri için İKK üzerinden geliştirilen konut politikası sınıfsal bir ayrıma işaret etmektedir.

Çizelge 5.3 ve şekil 5.3'e göre İKK kullanıcıları arasında ekonomik sermayesi en yüksek olanların tercih ettikleri ilçeler sırasıyla, Beşiktaş, Beykoz, Şişli, Adalar ve Kadıköy olduğu görülmektedir. Bu grubun toplam kredi sayısındaki payı ise %19,8 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik sermaye olarak en alt grupta yer alanların ev almak için İKK kullandıkları ilçeler ise sırasıyla, Çekmeköy, Pendik, Tuzla, Bahçelievler, Esenler,

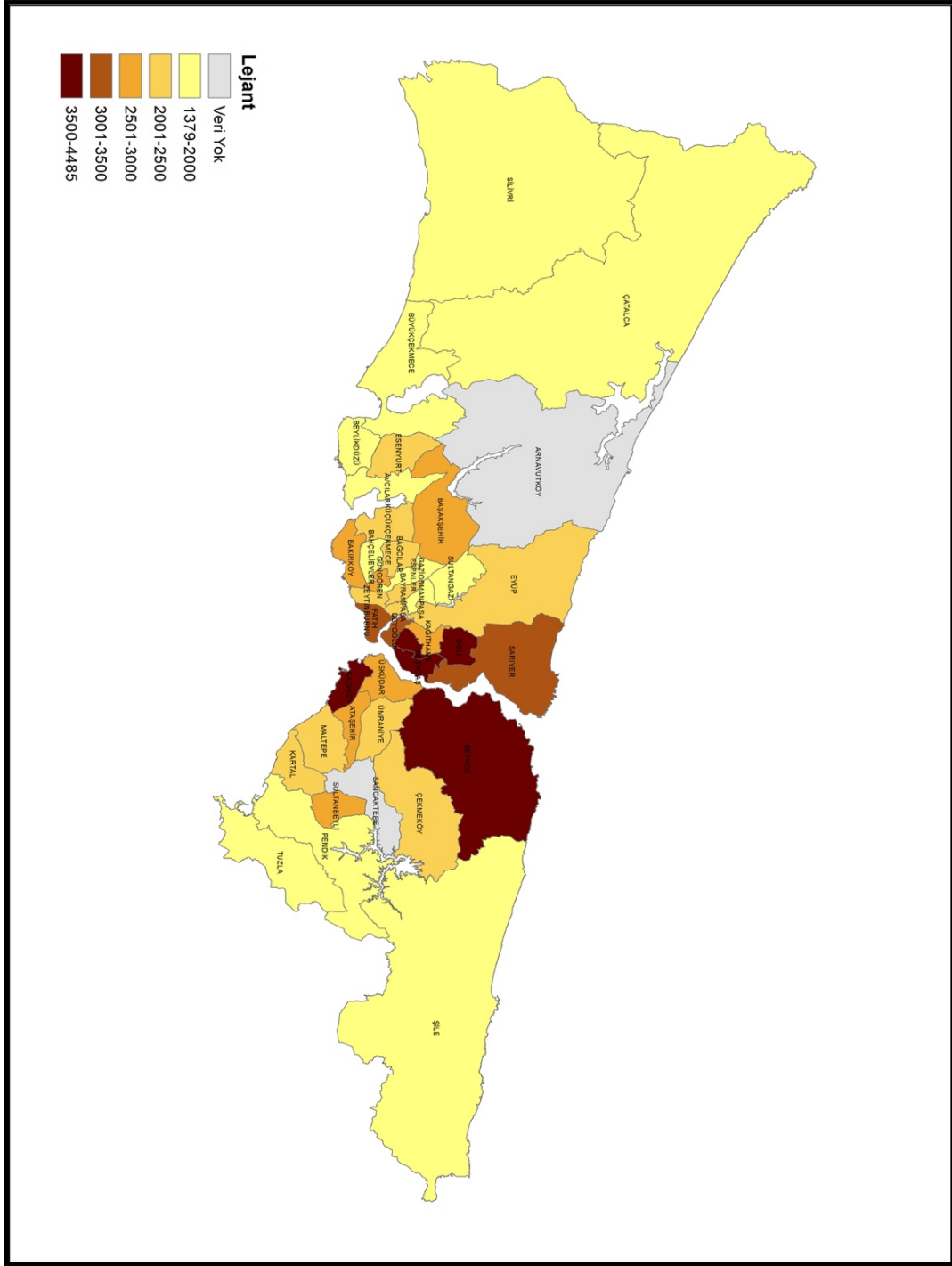
Beylikdüzü, Büyükçekmece, Gaziosmanpaşa, Avcılar, Silivri, Çatalca, Şile ve Sultangazi ilçeleridir. Bu grubun toplam kredi sayısındaki oranı ise %24,9'dur. Çizelge 5.3 İKK kullanılan ilçelerdeki hanehalkı gelirini göstermesinin yanında o ilçe için kullanılmış olan kredi sayısını da göstermektedir. Çizelge 5.3'e göre 72988 bağımsız İKK kullanımını içeren veri setinde en fazla kredi kullanılan beş ilçe sırasıyla, Fatih, Kadıköy, Şişli, Bağcılar ve Ümraniye'dir. Bu beş ilçenin gelir ortalaması İstanbul'un gelir ortalamasının üzerindedir. Gelir grubu incelemesinde Şişli en yüksek gelir grubuna sahip üçüncü ilçe olarak dikkat çekmektedir. Fatih, Kadıköy ve Şişli ilçeleri hem en fazla kredi kullanılan ilçeler olmuş hem de aynı zamanda neredeyse en yüksek gelir grubuna ev sahipliği yapmıştır. Her üç ilçe de eski yerleşimlerin, konut stokunun olduğu, yeni yapılaşan yerleşimlerden olmadığı malumdur. Buna karşın ilçelerdeki yoğun kredi kullanımı bu alanlara olan yüksek talebin yansıması olarak okunabilmektedir.

Çizelge 5. 3 İlçelere Göre Hanehalkı Geliri Ortalaması ve Kullanılan İKK Sayısı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

Hanehalkı Geliri Aralığı (\$)	İlçe Adı (En yüksek gelirden en düşüğe doğru)	Çekilen Kredi Sayısı
3501+	Beşiktaş	2886
	Beykoz	602
	Şişli	5408
	Adalar	53
	Kadıköy	5483
3001-3500	Sarıyer	1001
	Fatih	5583
	Beyoğlu	1980
2501-3000	Bakırköy	3407
	Sultanbeyli	457
	Güngören	1633
	Ataşehir	1350
	Üsküdar	1658
	Kağıthane	1904
	Başakşehir	754
2001-2500	Eyüp	1256
	Maltepe	1921
	Bayrampaşa	1906
	Kartal	1554
	Bağcılar	3792
	Esenyurt	380

Çizelge 5.3 İlçelere Göre Hanehalkı Geliri Ortalaması ve Kullanılan İKK Sayısı  
Devamı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

2001-2500	Zeytinburnu	3087
	Ümraniye	3636
	Küçükçekmece	3121
1379-2000	Çekmeköy	196
	Pendik	3496
	Tuzla	1326
	Bahçelievler	3377
	Esenler	892
	Beylikdüzü	952
	Büyükçekmece	2912
	Gaziosmanpaşa	1259
	Avcılar	2235
	Silivri	607
	Çatalca	208
	Şile	92
	Sultangazi	624

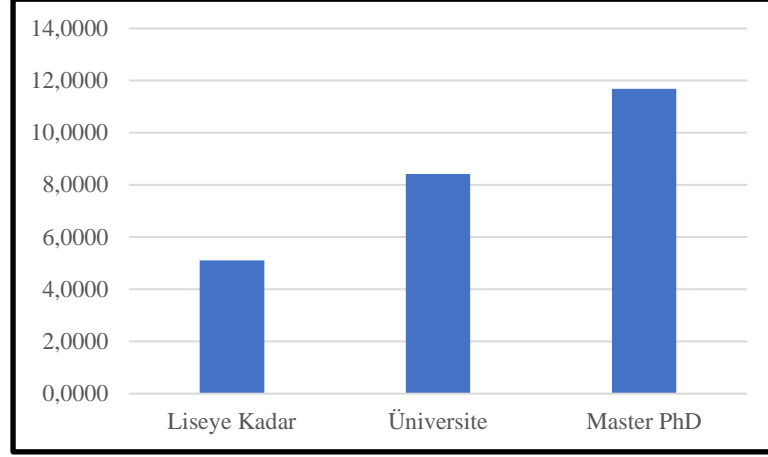


Şekil 5. 3 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirleri (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

### 5.2.2 Eğitim Seviyesi Gelir ve Mekansal Yer Seçiminde Etkili mi?

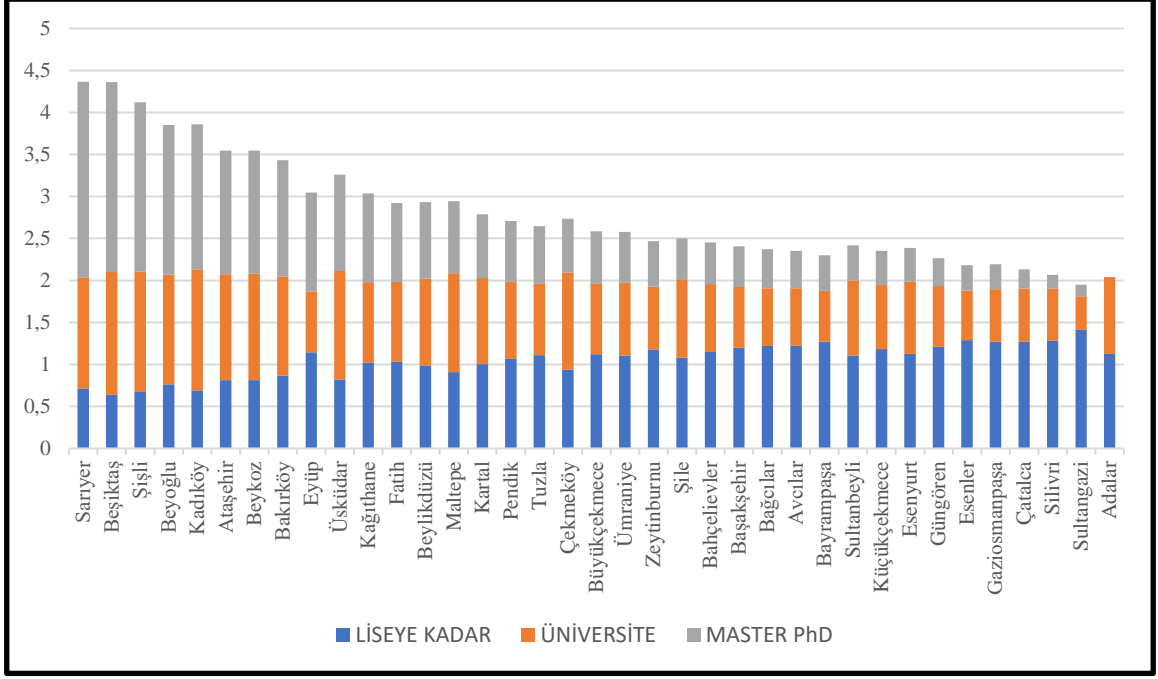
Tez, İKK kullanıcılarının mekânda ayrışma yaşayıp yaşamadığını tartışmaktadır. Mekanda yaşanan ayrışma, ekonomik sermaye ile ilgili olabildiği gibi kültürel sermaye ile de alakalı olabilmektedir. Bourdieu'nün tanımladığı bu iki sermaye türü, onun da sürekli vurguladığı gibi birbirleri arasında dönüşüm potansiyeline sahiptir. Bourdieu'den alıntılanmak gerekirse; "Ailelerin kültürel sermayesi ne kadar önemliyse ve kültürel sermayelerinin hacmi, ekonomik sermayelerinkine oranla ne kadar büyükse, okul eğitimine de o kadar çok yatırım yaparlar" [51]. Dolayısıyla, mekanda yaşanan ayrışmada hem ekonomik hem kültürel sermayenin etkisi beraber görülmektedir. Bu tez kapsamında eğitim seviyesi kültürel sermayenin ana göstereni olarak kullanılmıştır.

İKK kullanıcılarının gelirleri ile eğitimleri arasında doğrudan bir korelasyon olup olmadığı sorusuna cevap verebilmek için gerekli olan veri setine bu tez sahiptir. Gelir üzerinden kurulacak korelasyonu gösterebilmek için gelir verisini kullandığım seti incelememiz bize yardımcı olacaktır. Bu veri seti 72988 adet farklı İKK kullanımına ilişkindir ve bu veriyi içeren şekil 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.8 eğitim ile gelir arasında korelasyon olduğunu göstermektedir. Veri setine göre İKK kullanan kişilerin verilerini analiz ettiğimizde, eğitim seviyesinin artması ile hanehalkı gelirinin de artmakta olduğu görülmektedir. Elimizdeki veri seti 1 Ocak 2015'e kadar olduğu için o günün gelir verisi ile asgari ücretini karşılaştırmamız eğitim seviyesinin gelire oranını alım gücü açısından karşılaştırılabilir bir değere sabitleyecektir. Böylece asgari ücretin İKK kullanımı için yetersizliği ile eğitim arasındaki ilişki de görülecektir. Şekil 5.4'e göre, eğitim durumu liseye kadar olan kişilerin gelirinin asgari ücretin 5,1077 katı, üniversite mezunlarının gelirinin 8,4235 ve yüksek lisans ve veya doktora sahibi olanların ortalama gelirinin asgari ücretin 11,6905 katı olduğu görülmektedir. Bu durumun gösterdiği yalın gerçek Türkiye'de İKK kullanabilmek için ekonomik sermaye açısından en azından orta sınıfa mensup olmak gerektiğidir. Eğitim yolu ile kültürel sermayenin arttığı durumlarda kişilerin gelirlerinin de arttığı anlaşılmaktadır. Orta gelirin altında olan hanehalklarının İKK pazarına ulaşabilmelerinin önünde ciddi engeller bulunmaktadır.



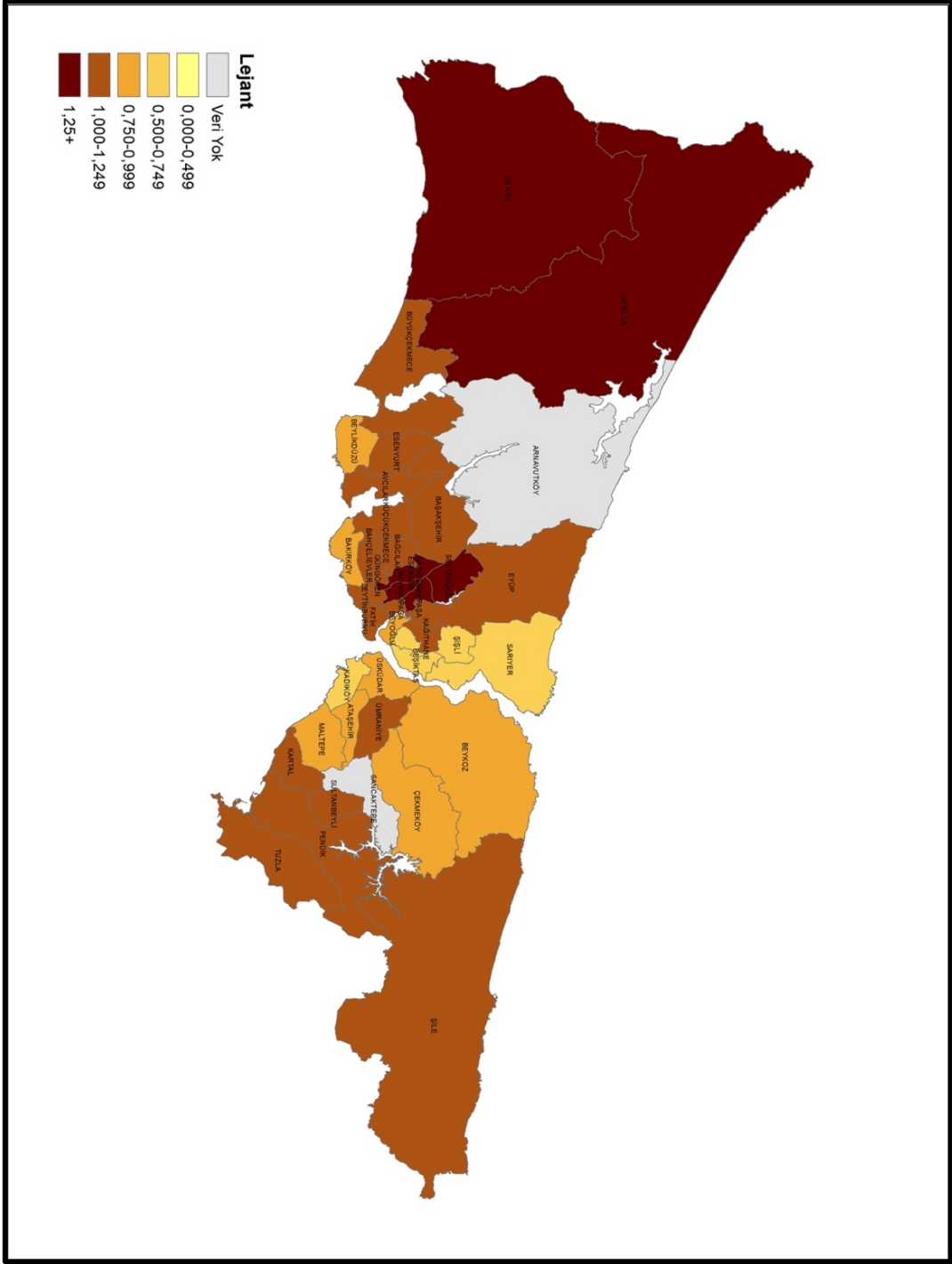
Şekil 5. 4 İKK Kullanan Hanelerin Eğitime Göre Gelirlerinin Asgari Ücrete Oranı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

Şekil 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.8 İKK kullananların gelir ve eğitim bilgileri ile mekânsal verilerinin LQ hesaplanmasını göstermektedir. Şekil 5.5 bu veriyi grafik olarak ifade ederken şekil 5.6, 5.7 ve 5.8 bu veriyi harita üzerinde göstermektedir. Eğitim seviyesi en yüksek olduğu master ve doktora yapanların LQ değeri sırasıyla Sarıyer, Beşiktaş, Şişli, Beyoğlu, Kadıköy, Ataşehir, Beykoz, Bakırköy, Eyüp, Üsküdar ve Kağıthane’de 1’in üzerindedir. Bu ilçelerden Eyüp ve Kağıthane ilçeleri hariç olmak üzere eğitim seviyesi liseye kadar olan bölümde LQ değeri 1’in altında yer almaktadır. Beşiktaş, Şişli, Kadıköy ve Sarıyer’de eğitim seviyesi liseye kadar olanların LQ değeri 0,75’in altıdadır. Şekil 5.5’te net olarak görüldüğü üzere İstanbul ilçeleri içinde eğitim seviyesinin iki ucu olan liseye kadar olan kısım ile master veya doktora yapanların LQ değeri hemen hemen bütün ilçeler için birbirleri ile zıtlık içermektedir. Eğitim seviyesi liseye kadar olanların LQ değerinin en fazla olduğu 5 ilçe sırasıyla Sultangazi, Esenler, Silivri, Çatalca, Bayrampaşa’dır. Bu 5 ilçeden Sultangazi, Esenler, Bayrampaşa ve Silivri ilçeleri aynı zamanda üniversite mezunu kat sayısının en az olduğu 4 ilçedir. Benzer şekilde Sultangazi, Silivri, Çatalca ve Esenler en üst seviye eğitime sahip olanlar arasında en az sayıda kişi barındıran ilçelerdir. Eğitim seviyesi master ve doktora olanlar arasında en büyük LQ değerine sahip olan 5 ilçe sırasıyla Sarıyer, Beşiktaş, Şişli, Beyoğlu ve Kadıköy’dür. Eğitim seviyesi liseye kadar olanların lokasyon analizinde en dipte olan 5 ilçe en yüksek eğitim seviyesine sahip olan 5 ilçedir. Sadece sıralamaları Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Sarıyer ve Beyoğlu olarak değişmektedir. Dolayısıyla eğitim seviyesi ile mekânsal yer seçim arasında bir ilişki olduğu verilerimizle net olarak görülmektedir.

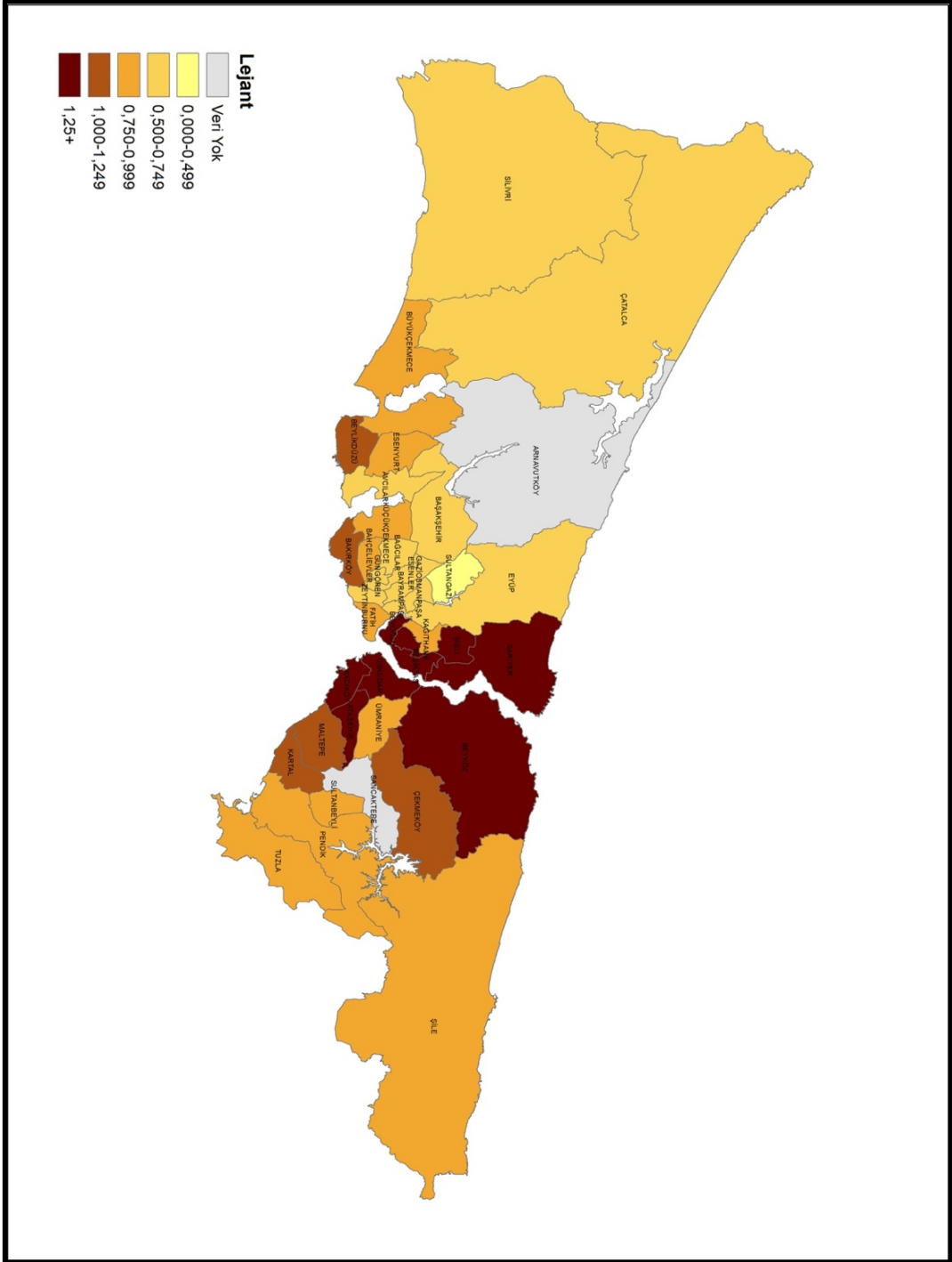


Şekil 5. 5 İKK Kullanılan İlçeye Göre Eğitim Durumunun Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)





Şekil 5. 6 İKK Kullanan Hanelerin Eğitim Durumu Liseye Kadar Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

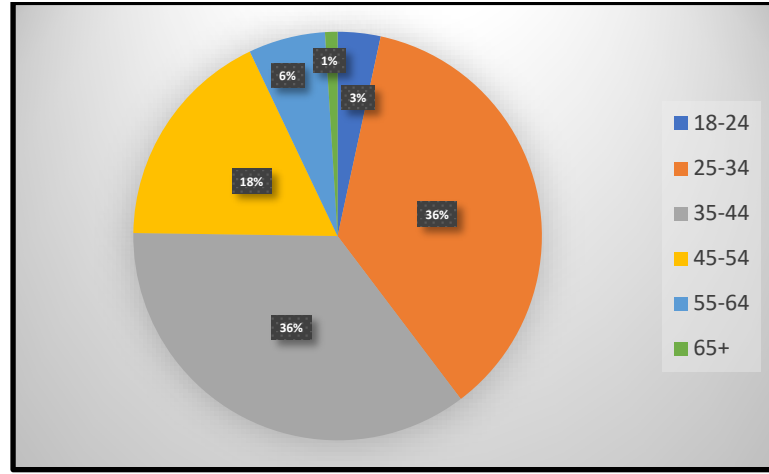


Şekil 5. 7 İKK Kullanan Hanelerin Eğitim Durumu Üniversite Mezunu Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)



### 5.2.3 İKK Demografi İlişkisi

İKK kullananların profilini çıkararak mekânsal ayrışma yaşayıp yaşamadıklarını anlamaya çalışırken bu kişilerin demografik verilerine de bakmak gerekmektedir. Bu sebeple, finans kurumundan talep edilen veriler incelenmiştir. Şekil 5.9'da İKK kullananların yaş gruplarına göre dağılımlarını görülmektedir. Buna göre, İKK kullanan kişilerin yaş aralıklarını incelediğimizde bu kredileri gençlerin daha çok tercih ettiği anlaşılmaktadır. Toplam kredilerin %72'sini 25-44 yaş aralığındaki bir grup kullanmıştır. Bu nüfus grubunun barınma ihtiyacı 45 ve üzerindeki yaş grubundaki kişilerin barınma ihtiyacından daha yüksektir. Dolayısıyla İKK'lara genç nüfusun daha fazla ilgi göstermesi mantıklıdır. Ayrıca, bu kredilerin kullanılabilmesi için finansal okur yazarlık önemlidir. Ekonomik sermaye açısından sorun yaşamayan kesimlerin arasında kültürel sermaye eksikliği İKK kullanımında önemli olmuş olabilir. Finansal araçlar için yeterli kültürel sermayeyi biriktirememiş olan orta yaş üstü ve yaşlı nüfusun İKK'lara karşı daha tedbirli olduğu söylenebilir. Ayrıca bu nüfusun halihazırda bir konuta sahip olma olasılığı da İKK kullanımını azaltan bir etkisi olduğu söylenebilir.



Şekil 5. 9 İKK Kullanan Kişilerin Yaş Dağılımları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

### 5.2.4 Banka İçin Hanenin Geliri Maaş Bordrosu Mudur?

Türkiye'de kayıtlı ekonominin yanında kayıtdışı bir ekonomi olduğu da bilinmekte ve bununla ilgili bir literatür de bulunmaktadır. Savaşan [119] 2016 tarihli makalesine göre, 2013 yılı itibariyle Türkiye'de kayıtdışı ekonomi GSMH'ye oranı %25 ile %27 arasında değişmektedir. Kayıtlı ekonominin en az dörtte birine denk gelen bu büyüklük kredi veren finansal kuruluşların hesaplamaları açısından bir sorun teşkil etmektedir. Buna karşın bu

kurumların büyük veri setleri yaşanan bu problemleri aza indirmelerine olanak tanımaktadır. Haneler devlete gelirlerini bildirirken tamamını göstermemekte, kredi alabilmek için başvurduğu finansal kurumlara ise gerekli bildirim yapabilecek resmi evrak eksikliği yaşamaktadırlar. Bu sorun derinlemesine mülakatlarda finans alanı temsilcilerine yöneltilen sorulardan birini oluşturmuştur. Verilen yanıtlara geçmeden önce çalışılan sektör grafiğinin incelenmesi bu problemi netleştirmek için faydalı olacaktır.

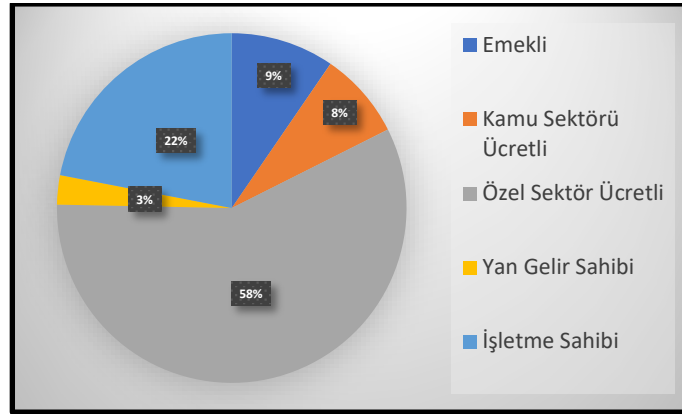
Şekil 5.10.'u incelendiğinde, İKK kullanan kişilerin çalıştığı sektörler ve aylık gelirleri açısından kredi kullananların çoğunluğunun (%58) özel sektörde ücretli olarak istihdam edildiği görülmektedir. Özel sektörde ücretli olan kişilerin ise %89'u 44 yaş ve altındadır. Verilerde dikkate değer bir diğer nokta ise şekil 5.11'de görülmektedir. Yan gelir sahibi olan kişilerin aylık gelirlerinin neredeyse işletme sahibi olanlara yakın olmasıdır. Veri setinde çalışılan sektör için yan gelir bir seçenek olmasının yanında özel sektör, kamu sektörü veya işletme sahiplerinin de yan gelirlere sahip olabileceğini unutmamak gerekir. Verilerdeki yan gelir sahipliği bölümü diğer gelir seçeneklerine sahip olmamakla açıklanabilmektedir. Yapılan derinlemesine mülakatlarda kayıtdışı ekonomi, gelir belgeleyememeye ilişkin konular da finans alanı temsilcilerine sorulmuştur. Verilen yanıtlardan da anlaşıldığı üzere kayıt dışı ekonomi finans alanında verilen krediler için önemli bir sorunu ve aynı zamanda fırsatı oluşturmaktadır. Belgelemede yaşanan sorun kredi puanlamasının yapıldığı algoritmaları zorlamaktadır ve böylece verilen kredilerin risk değerleri artabilmekte ve hatta enformel şartlardan dolayı verilecek olan kredi için kurum içi veya dışından baskılara açık olma sorunu doğurmaktadır. Diğer yandan ise teoride kredi satamaması gereken kişi ve kurumlara kredi satabildiği için finans kurumuna gelir getirmesi ile önemli bir kaynak yaratmaktadırlar. Bu bağlamda finans alanı temsilcilerine belgelenemeyen gelir problemini sorulduğunda alınan bazı yanıtları şunlardır:

*“Türkiye’ de en çok [şundan] yakınıyor: bir her şeyi belgeleyemiyoruz. Benim kira gelirim var dikkate alınmıyor. Bazıları dikkate alıyor. Benim maaşım düşükten gösteriliyor. Ben beş bin lira kazıyorum ama iki bin lira gösteriliyor gibi. Bunları dikkate alan ve almayan bankalar var (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017).”*

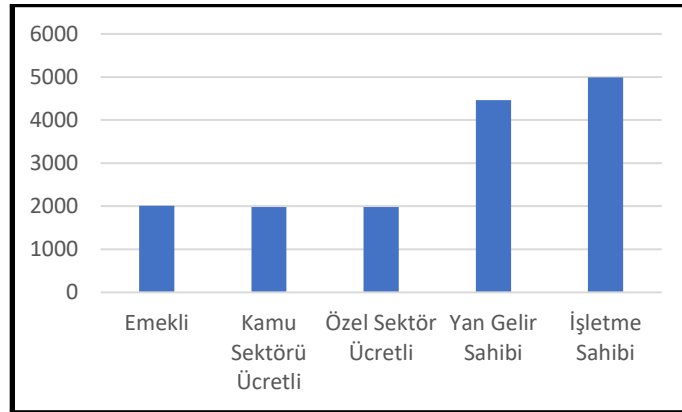
*“Gayrimenkulde özellikle konut kredilerinde onaylanma oranı çok yüksektir. Çünkü insanların kayıt dışı gelirleri var, aile gelirleri var. İnsanlar*

*Türkiye’de bir karı-koca tek başına yaşamıyorlar. Anneleri babaları geliyor, emekli maaşları oluyor, köyden gelirleri oluyor. Biz bunların hepsini scoring modelimize koyuyoruz. Bir de çünkü ilave parayı da görüyoruz (F1, kişisel görüşme, 22 Mart 2017).”*

*“Gelir gösteremeyince zor oluyor. Bankalar yine de esnek davranıyorlar SGK bildirimini düşük olsa dahi ödeme sadakati olan kişilere yüksek kredi verilebiliyor... Kayıt dışılık olduğu için düşük gelirliler de kredi alabiliyor . (F4, kişisel görüşme, 12 Mayıs 2017).”*



Şekil 5. 10 Sektöre Göre İKK Kullananların Oransal Dağılımı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)



Şekil 5. 11 İKK Kullananların Sektöre Göre Aylık Gelirleri (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

Yapılan görüşmelerin de gösterdiği üzere hanhalklarının toplam gelirinin beyanı belgelenebilen gelirden fazlası olabilmektedir. Bir hanenin hangi gelir grubuna dahil olduğunu belgelenebilen gelir belirlememektedir. Ayrıca bir gelir gösterememesine karşın “yan gelir” adı ile tasniflenebilen bir grubun da varlığı görülmektedir. Ülkenin

GSMH'sının en az dörtte birinin kayıtdışı olduğu düşünülürken finansal kurumların kendi, veri setlerinin güvenilirliğinin TÜİK verilerinden daha anlamlı olduğunu söylemek hatalı olmayacaktır.

### 5.2.5 Mekan Tercih İle Çalışılan Sektör İlişkisi

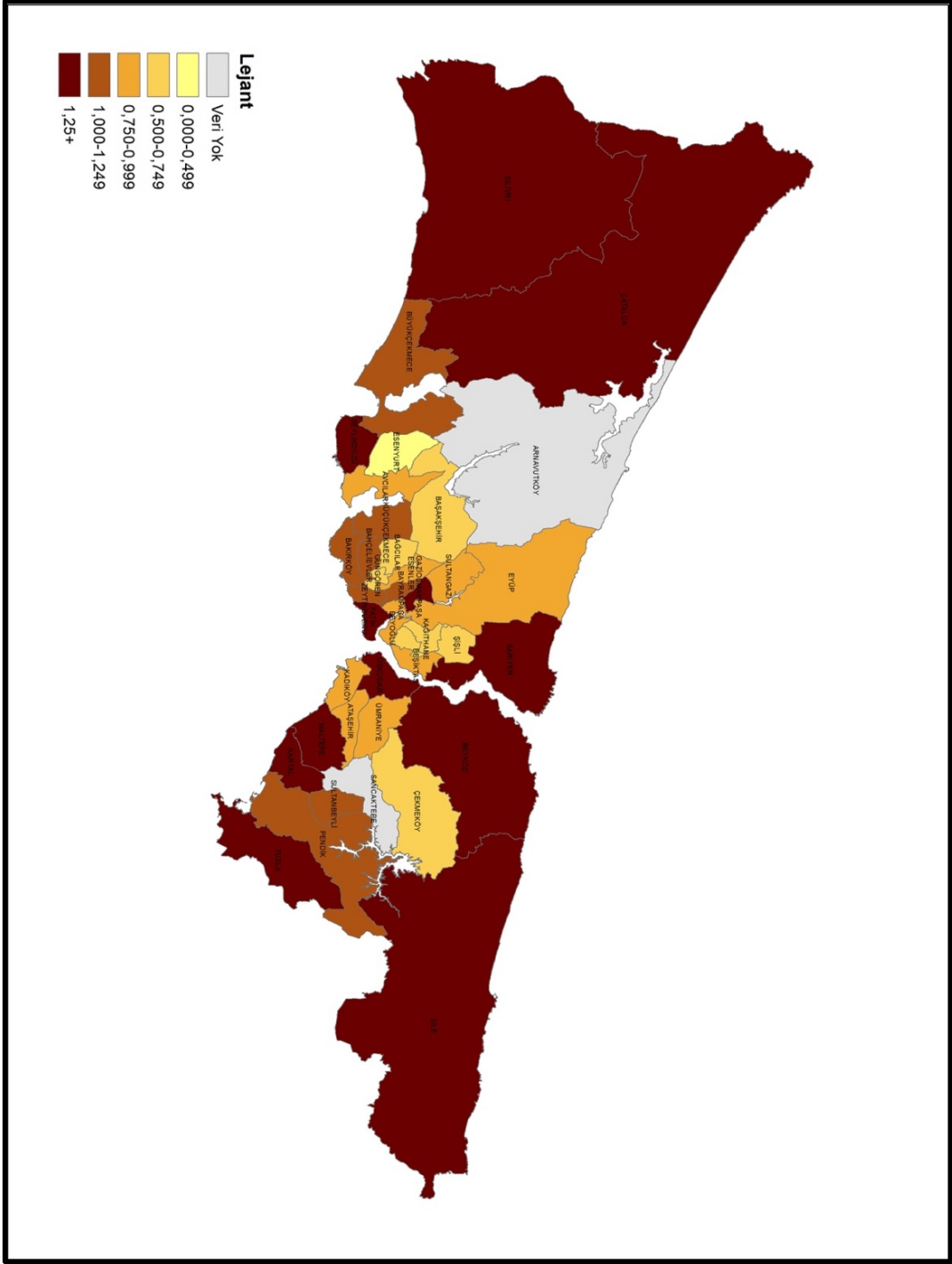
Kredi kullanan kişilerin %58'inin özel sektörde çalışan profesyoneller olduğunu söylemiştik. Bu verinin lokasyon katsayısı kullanarak mekanla ilişkilendirdiğimizde, katsayı değeri 1,15 ile 0,75 arasında değişmekte olduğu görüldü. Özel sektör profesyonellerinin kredi kullanırken mekânsal dağılımı bir alanda büyük yığılmaların olmadığını ve kent içinde önemli oranda homojen dağıldıklarını göstermektedir. Bunun yanında kat sayı değeri 1'in üzerinde olan 16 ilçe bulunurken kat sayı değeri 0,99 ile 0,90 arasında olan 18 ilçe vardır. Buna karşın özel sektörde çalışanlar arasında LQ değerinin en yüksek olduğu ilk 5 ilçe sırasıyla, Esenyurt, Silivri, Büyükçekmece, Bağcılar ve Avcılar olarak gerçekleşmiştir. Kredi kullanan kişiler için aynı değerlendirmeyi kamu sektörü çalışanlarına göre yaptığımızda ise LQ değeri özel sektör verisine göre dalgalı olduğunu söylememiz gerekmektedir.

İKK kullananların %8'i kamu sektöründe çalışanlardan oluşmaktaydı. Bu verinin LQ değerleri 2,43 ile 0,38 arasında değişmektedir. 18 ilçenin LQ değeri 1'in üzerindedir ve ayrıca Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Sultanbeyli'de bu değer 0,995'ten büyük 1'den küçüktür. LQ verilerini 5'li bir sistem ile değerlendirdiğimizi söylemiştik. Buna göre, veri setimize göre İKK kullanan kamu çalışanlarının mekânsal dağılımında LQ değeri 0,75'in altında olduğu ilçeleri en azdan (0,38) en fazla olana (0,736) göre sırasıyla Esenyurt, Güngören, Şişli, Başakşehir, Kağıthane, Bağcılar ve Çekmeköy'dür. LQ değeri 1,25'in üzerinde olan 13 ilçe vardır ve bu değer 1,26'dan başlayarak 2,43'e kadar yükselmektedir. Bu ilçeler en azdan en çok olana göre sırasıyla, Fatih, Kartal, Sarıyer, Silivri, Maltepe, Beylikdüzü, Adalar, Gaziosmanpaşa, Beykoz, Üsküdar, Tuzla, Çatalca ve Şile ilçeleridir. Şile, Çatalca, Tuzla Beykoz gibi İstanbul'un çeperi sayılabilecek olan yerleşim yerlerinde İKK kullanarak ev sahibi olan kamu çalışanlarının yoğunlaştığı gözlemlenebilmektedir.

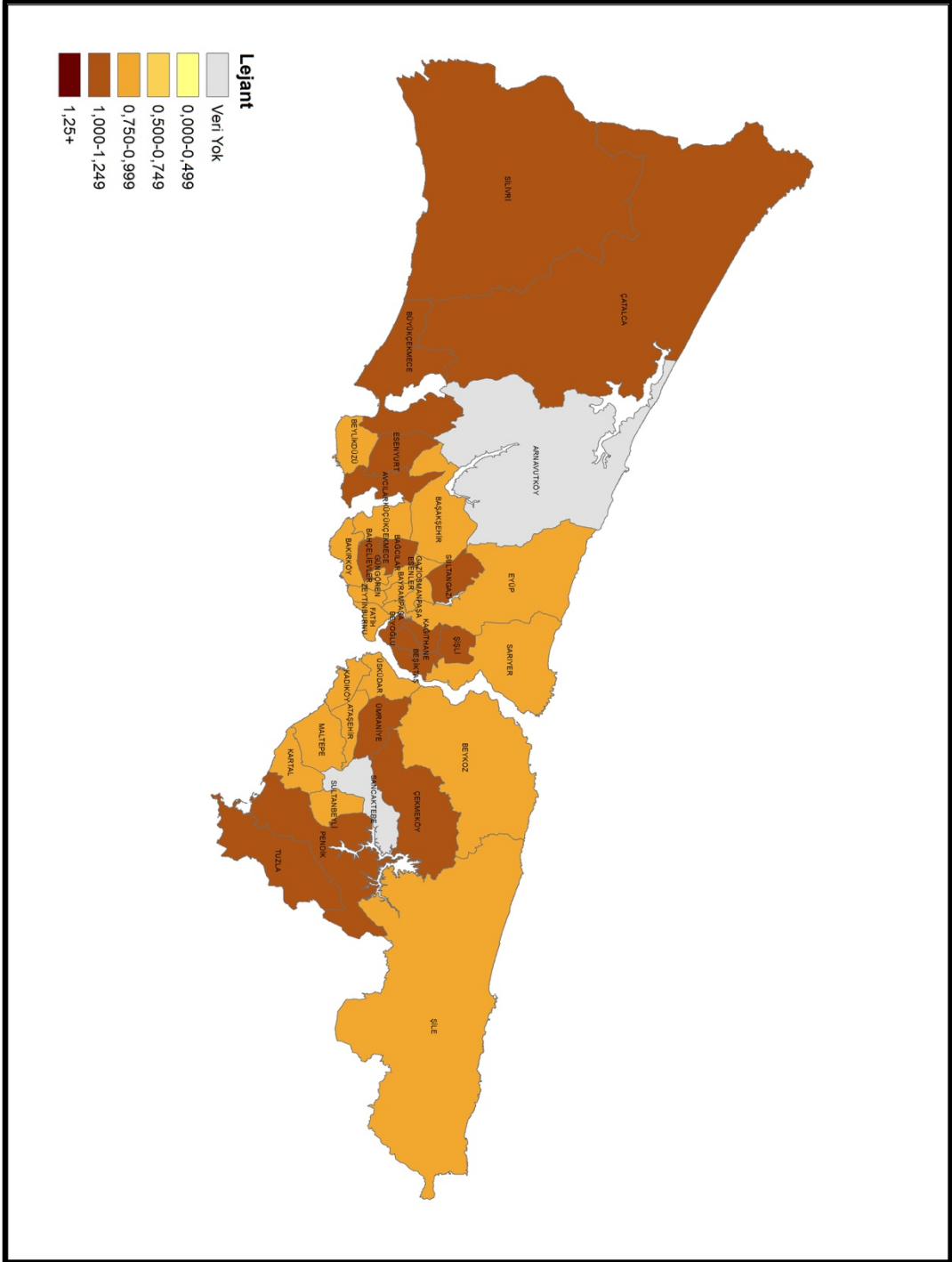
İKK kullananların %9'unun emekli olduğunu görmüştük. Bu kişilerin verilerini LQ değerine göre mekansallaştırdığımızda, LQ değerinin 0,52 ile 1,56 arasında değiştiğini görüyoruz. 18 ilçenin LQ değeri 1'in üzerindedir. LQ değeri 0,90 ile 0,99 arasında değişen 9 ilçe bulunmaktadır. Şile, Maltepe ve Beylikdüzü ise yine sırasıyla lokasyon kat sayısının en yüksek olduğu ilçeleri oluşturmaktadır. Başakşehir, Beyoğlu ve Esenyurt

lokasyon kat sayısının sıra ile en az olduğu ilçelerdir. Emeklilerin İKK kullanımında belirgin bir örüntü olduğunu söylememiz zor olmakla birlikte yeni gelişim alanlarından olan ve İKK kullanımında öne çıkan Esenyurt ve Başakşehir’de LQ değerinin tüm ilçelere göre en düşük olması bu alanları seçenlerin sektörel kümelenmesi hakkında bilgi vermektedir. Esenyurt ve Başakşehir ilçelerinde işletme sahibi olanların LQ değerleri 1,55 ile 1,06’dır. Özel sektör çalışanları ve işletme sahiplerinin bu yeni yerleşimleri tercih ettikleri verilerden anlaşılmaktadır.

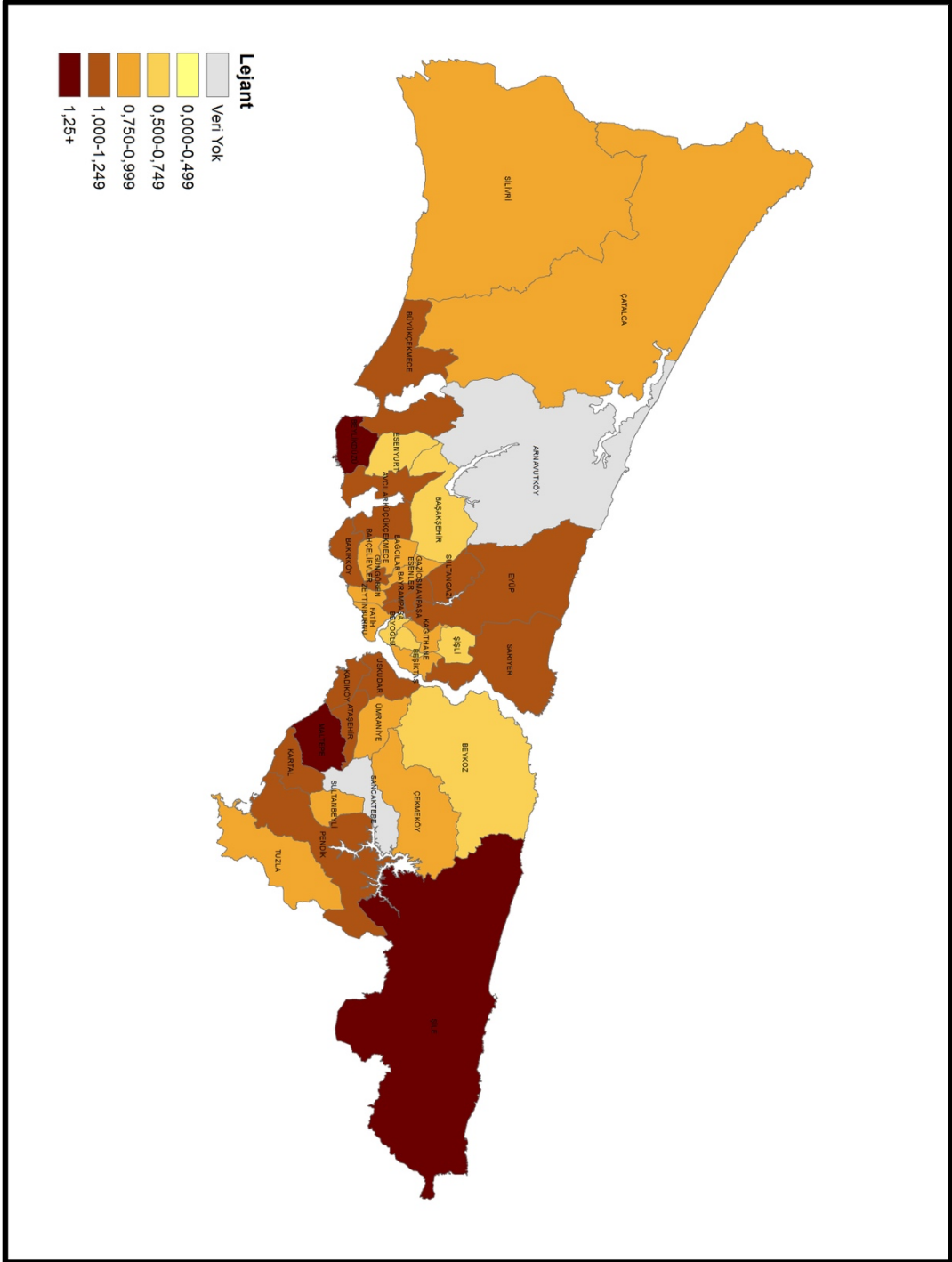




Şekil 5. 12 İKK Kullananlardan Kamu Sektöründe Çalışanların Lokasyon Katsayıları  
(Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

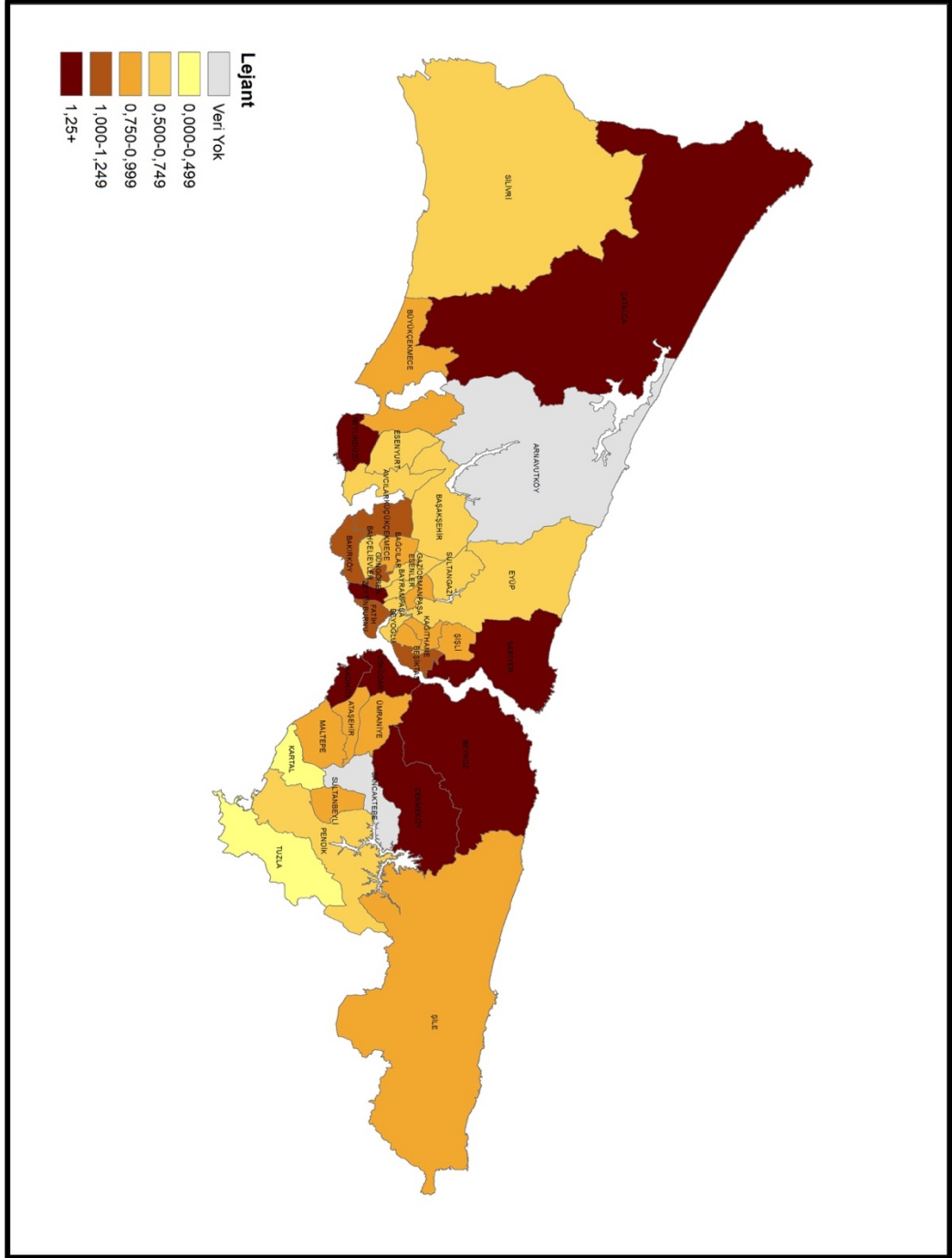


Şekil 5. 13 İKK Kullananlardan Özel Sektörde Çalışanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)



Şekil 5. 14 İKK Kullananlardan Emekli Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)





Şekil 5. 16 İKK Kullananlardan Sadece Yan Gelir Beyan Edenlerin Çalışanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

### 5.2.6 Ekonomik ve Kültürel Sermayenin İKK Vasıtasıyla Mekansallaştırılması

Tezin alt sorularından biri 5.2. bölümde de belirtildiği üzere İKK kullanıcılarının sınıfsal ve mekânsal bir ayrışma gösterip göstermediğini belirlemektir. Bu alt bölüm içerisinde, İKK ile gelir, eğitim seviyesi, demografi, çalışılan sektöre dair analizler yapıldı. Tüm bu analizler İKK kullanımında belirgin bir ayrışmayı göstermiştir. 5.2 bölümün bu alt bölümünde ise elimizdeki finans kurumundan alınan veri setini hanehalkının toplam gelirine göre dört gruba ayırarak farklı ekonomik sermayeye sahip hanelerin mekânsal dağılımını, eğitim, çalışılan sektör ve yaş gruplarına göre farklılıklarını bulmaya çalıştık. Böylece ekonomik sermayenin aynı zamanda kültürel sermaye ile de ilişkisini mekânsal olarak da gösterebilmiş olduk. Yapılan bu gruplamada hanehalkı geliri aylık 1000\$ ve altı, 1001\$-2500\$ arası, 2501\$-5000\$ arası ve son olarak 5001\$ ve üzerinde olmak üzere dörtlü bir sınıflandırma yapıldı. İlk olarak farklı hanehalkı gelirine sahip hanelerin İstanbul'daki LQ değeri üzerinden değerlendirme yapılacaktır.

İKK kullanan hanelerin toplam hanehalkı gelirinde en alt katmanda yer alan aylık 1000\$ ve altındaki gelir grubunu incelediğimizde LQ değerinin 0,75'ten düşük olduğu ilçelerin sırasıyla Beşiktaş, Adalar, Kadıköy, Şişli ve Sarıyer olduğu görüldü. Diğer taraftan LQ değeri bir ve birin üzerinde olan 21 ilçe bulunmaktadır. LQ değeri 1,25'in üzerinde olan 12 ilçe vardır. Katsayı değerinin en yüksek olduğu ilçeler sırasıyla Silivri, Sultangazi, Çatalca, Büyükçekmece ve Avcılar olarak sıralanabilir. Bu ilçelerdeki katsayı değeri 2,31 ile 1,59 arasında değişmektedir.

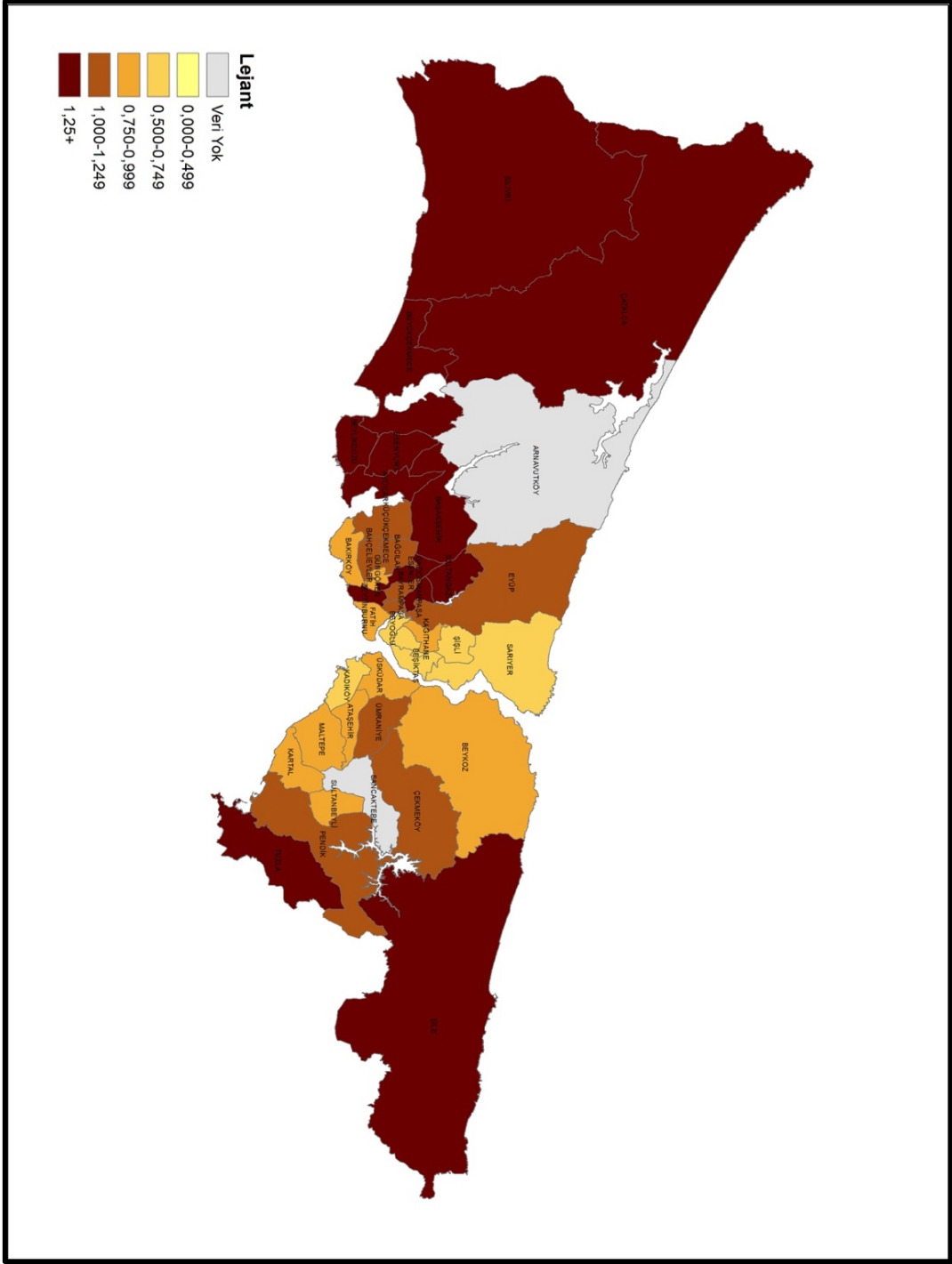
İKK kullanan hanelerin toplam hanehalkı gelirinde, aylık geliri 1001\$ ile 2500\$ arasında değişen gelir grubunu incelediğimizde LQ değeri en düşük olduğu ilçelerin sırasıyla Silivri, Büyükçekmece, Başakşehir, Tuzla ve Sarıyer olduğu görüldü. Bu ilçelerdeki katsayı değeri 0,59 ile 0,92 arasında değişmektedir. Diğer taraftan LQ değeri bir ve birin üzerinde olan 21 ilçe bulunmaktadır. Katsayı değerinin en yüksek olduğu ilçeler sırasıyla Şile, Çekmeköy, Maltepe, Bağcılar ve Kartal olarak sıralanabilir. Bu ilçelerdeki katsayı değeri 1,17 ile 1,09 arasında değişmektedir.

İKK kullanan hanelerin toplam hanehalkı gelirinde, aylık geliri 2501\$ ile 5000\$ arasında değişen gelir grubunu incelediğimizde LQ değeri bir ve birin üzerinde olan 14 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçelerin 7'sinde LQ değeri 1,25'in de üzerindedir. Bu 7 ilçe sırasıyla Sarıyer, Şişli, Kadıköy, Beyoğlu, Beşiktaş, Ataşehir ve Adalar olarak sıralanmaktadır. Diğer taraftan LQ değeri 1'in altında olan 23 ilçe bulunurken 0,75'in altında olan 13 ilçe

vardır ve en düşük sayı 0,35'tir. LQ değeri 0,75'in altında olan ilçeler en düşükten en yükseğe göre sırasıyla Silivri, Çatalca, Şile, Sultangazi, Avcılar, Esenyurt, Gaziosmanpaşa, Zeytinburnu, Esenler, Büyükçekmece, Tuzla, Çekmeköy ve Beylikdüzü olduğu görüldü.

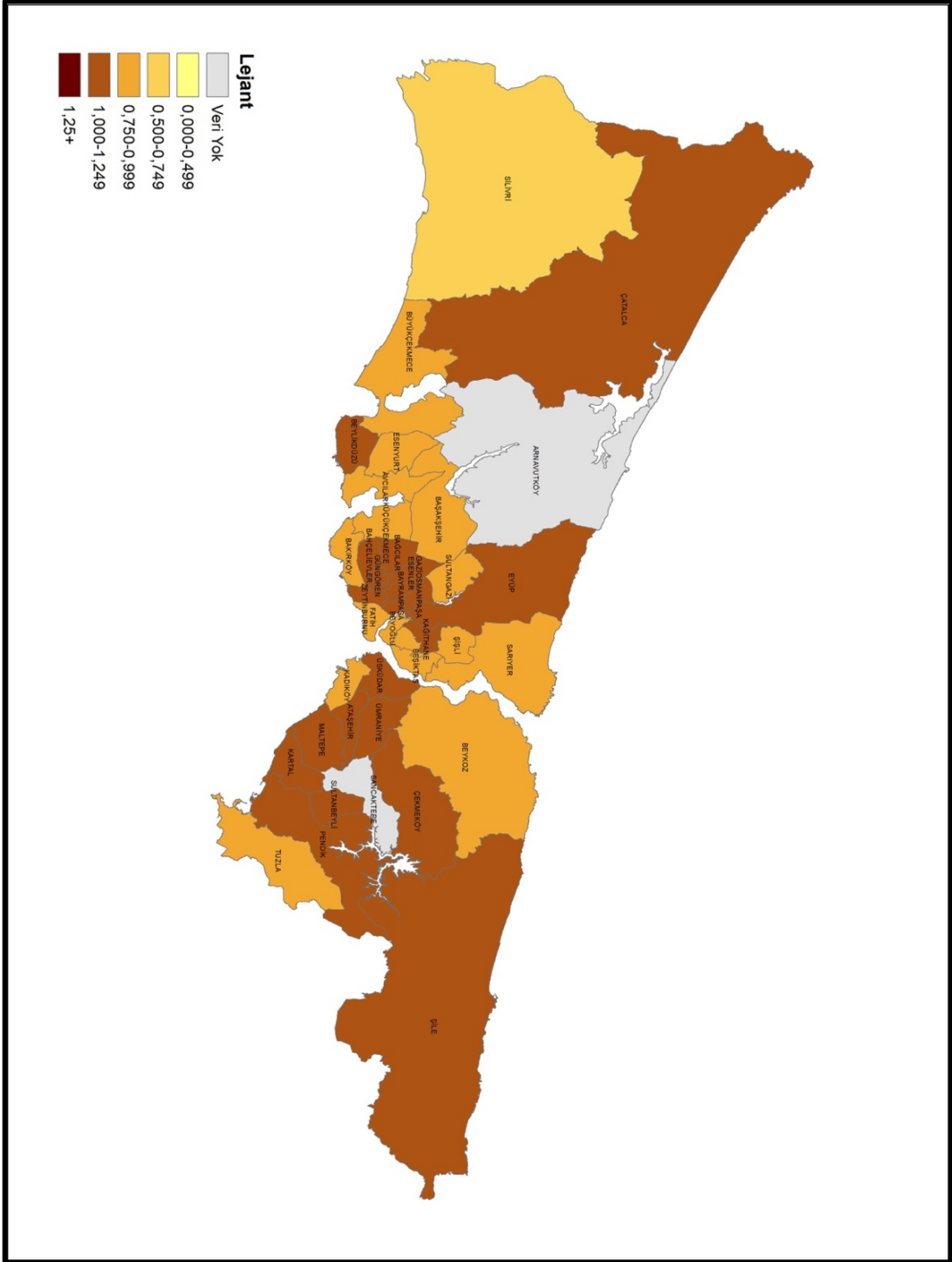
İKK kullanan hanelerin toplam hanehalkı gelirinde en üst alt katmanda yer alan aylık 5001\$ ve üzerinde olan gelir grubunu incelediğimizde LQ değeri bir ve birin üzerinde olan 14 ilçe bulunurken 1,25'in üzerinde ise 8 ilçe yer almaktadır. LQ değeri 1,25'in üzerinde olan ilçeler en yüksekten en düşüğe göre sırasıyla Beşiktaş, Sarıyer, Şişli, Kadıköy, Adalar, Beykoz ve Beyoğlu olarak sıralanmaktadır. Bu ilçelerdeki katsayı değeri 1,94 ile 1,34 arasında değişmektedir. Diğer yandan LQ değerinin en düşük olduğu ilçelerin sırasıyla Şile, Çatalca, Sultangazi, Esenler ve Gaziosmanpaşa olduğu görüldü. Bu ilçelerdeki katsayı değeri 0,11 ile 0,40 arasında değişmektedir. LQ değeri 0,75'in altında 15 ilçe vardır.

İKK kullanımında hanehalkının geliri arttıkça kent çeperinden, arsa değerinin de yüksek olduğu geleneksel kent merkezlerine doğru yönelen bir tercihte bulunduğu verilerimizden görülmektedir. İKK ile konut alabilecek olacak kadar varlıklı olanların konut seçiminde, daha varlıklıların tercihleri ile diğerlerinin tercihleri, kümelenedikleri yerlerin farklılık gösterdiği görülmüştür. Mekansal eşitsiz gelişme bu veri ile bir kez daha gösterilebilmiştir. Beşiktaş, Kadıköy, Şişli, Beyoğlu gibi ilçelerde İKK vasıtasıyla konut alımı yapan hanelerin ekonomik sermayelerinin daha yüksek olduğunu böylece göstermiş oluyoruz. Bu alanları seçenlerin aynı zamanda daha yüksek sosyal sermayeye sahip olduğunu da göreceğiz.

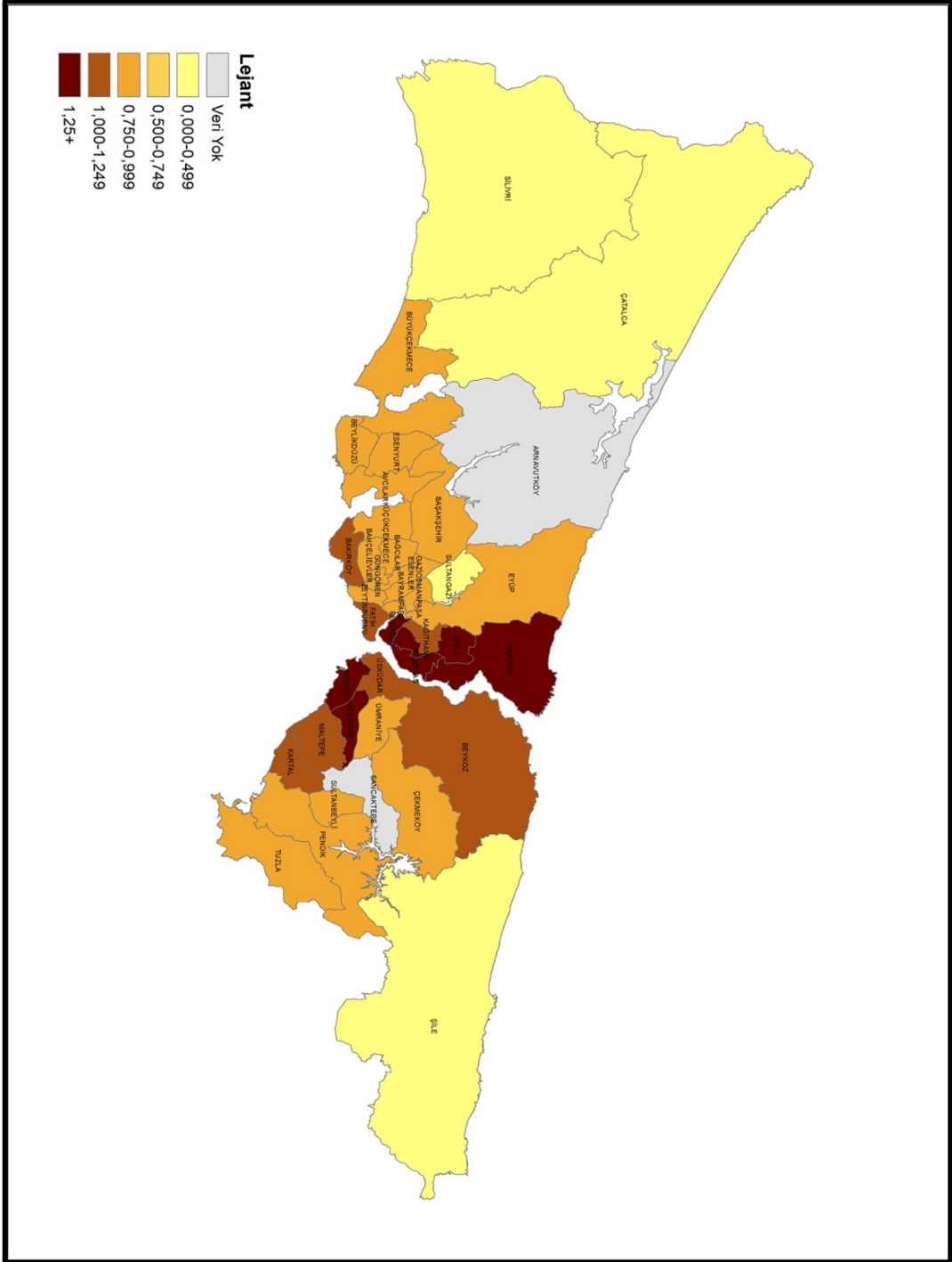


Şekil 5. 17 İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 1000\$'a Kadar Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

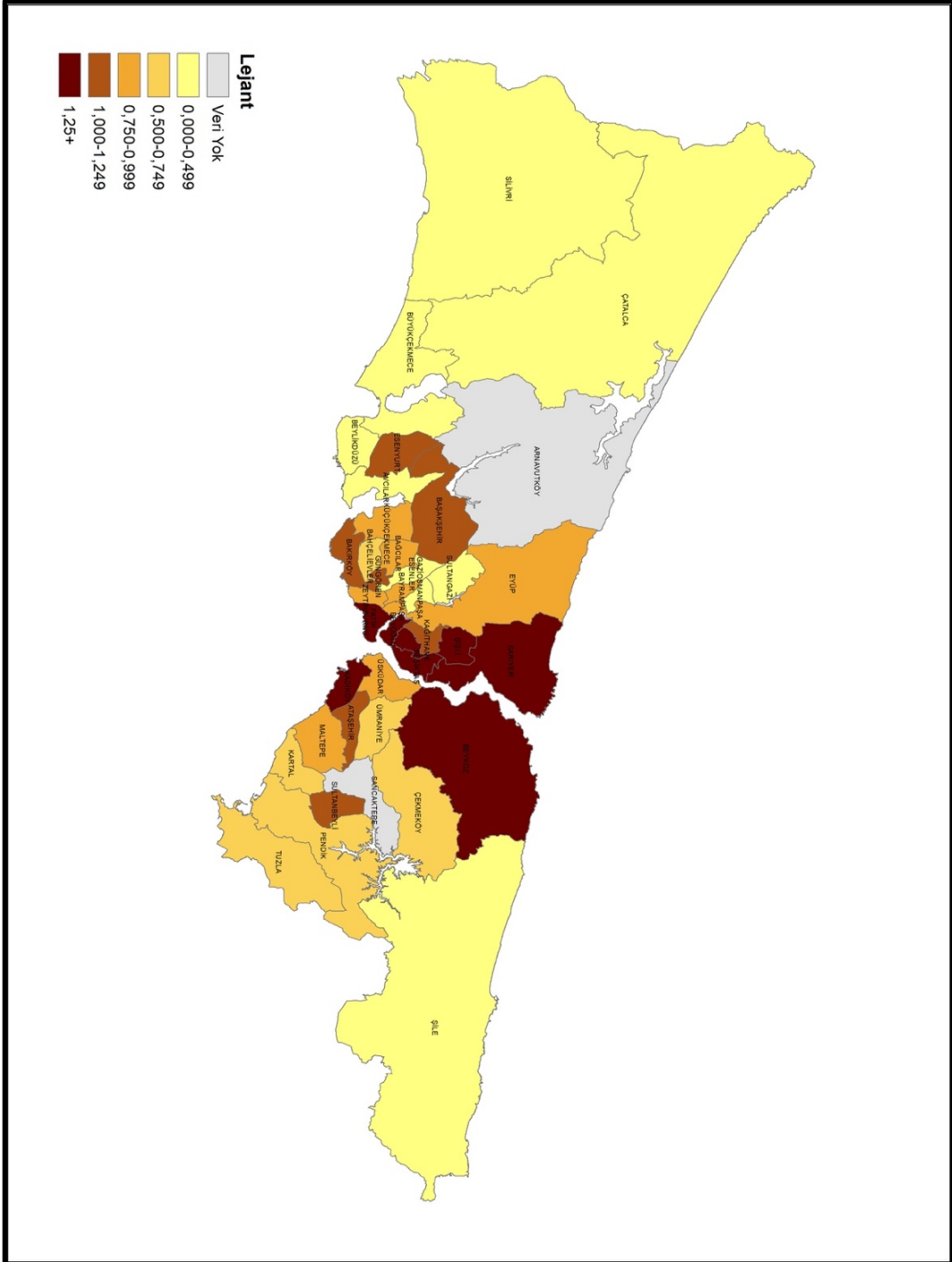




Şekil 5. 18 İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 1001\$-2500\$ Arasında Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

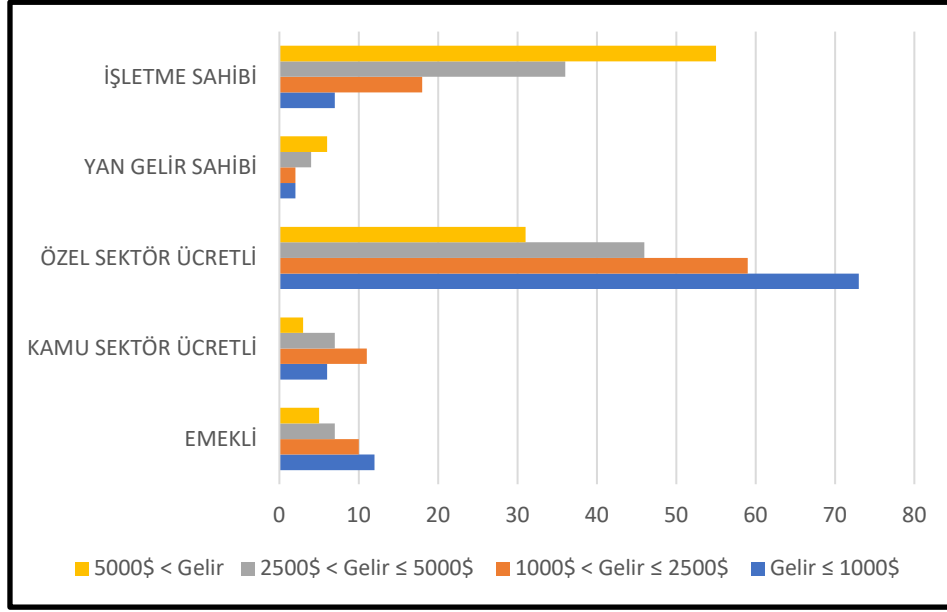


Şekil 5. 19 İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 2501\$-5000\$ Arasında Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)



Şekil 5. 20 İKK Kullanan Hanelerin Gelir Seviyesi 5001\$ ve Üzerinde Olanların Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

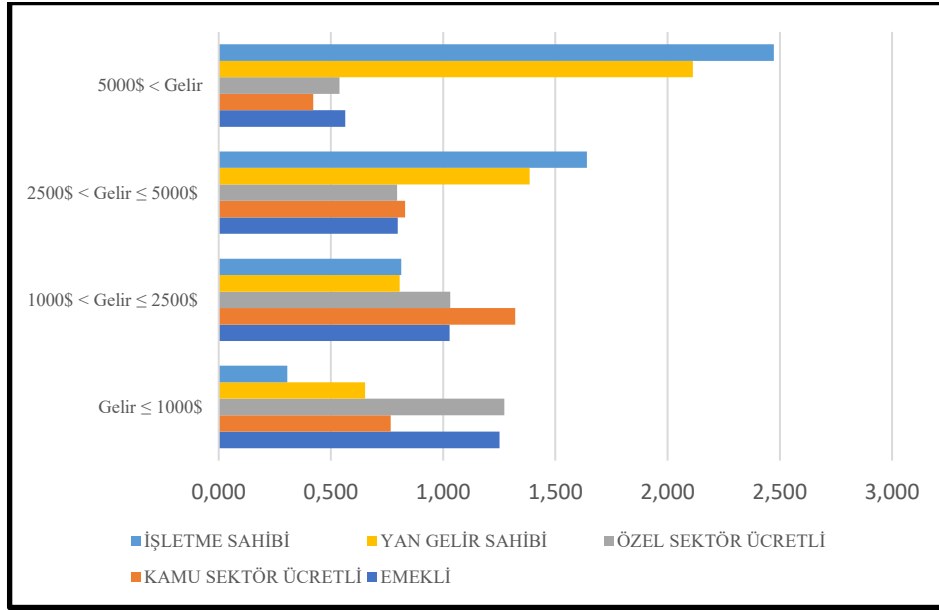
İKK kullanan kişileri hanehalkı gelirlerine göre dört gruba ayırmıştık. Bu dört grubun yer seçimine ilişkin LQ incelemesinden ayrı olarak eğitim, çalışılan sektör ve yaş grupları da ayrıca incelenerek kredi kullananların profillerindeki farklılıklar tespit edilmeye çalışılmıştır. Buna göre öncelikle çalışılan sektör sonra eğitim ve en son olarak yaş grubuna ilişkin olan veriler incelenecektir.



Şekil 5. 21 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Çalıştıkları Sektörler (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

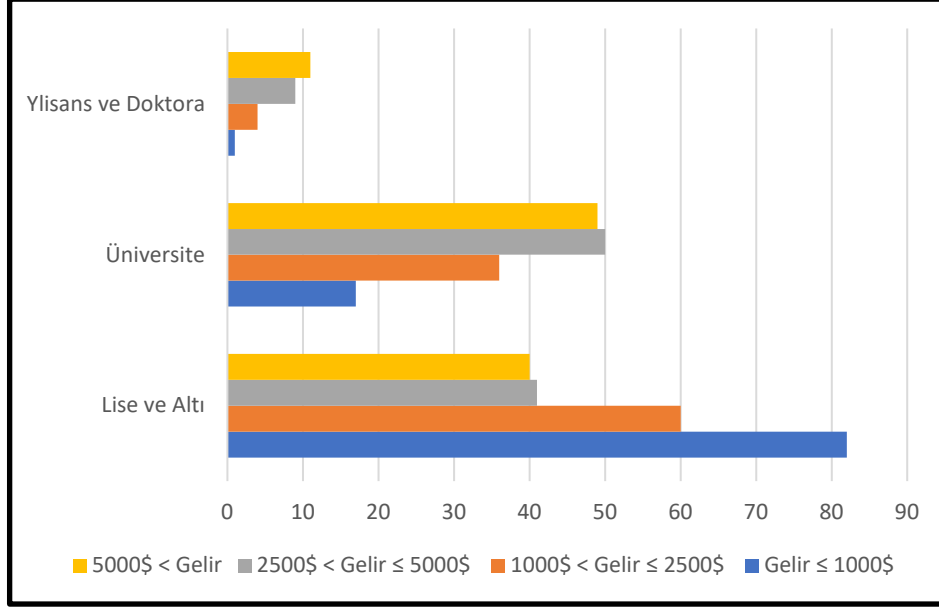
Şekil 5.21’de hanehalkı gelirindeki değişim ile çalışılan sektördeki oransal değişim gösterilmektedir. En dikkat çeken sektörler özel sektör ve işletme sahipliğidir. En alt gelir seviyesinde özel sektörde çalışanların oranı %73’tür. Dolayısıyla İKK kullanan özel sektör çalışanları arasında gelir grubu 1000 dolar ve altında olanların oranı en yüksektir. Hanenin geliri arttıkça özel sektörde çalışanların oranı azalmaktadır. Özel sektörde çalışanların gelir seviyesi ile kullanılan kredideki payı arasında ters orantı bulunmaktadır. Alt gelir gruplarında özel sektörde çalışan kişilerin sayısının oranı üst gelir gruplarına göre daha fazladır. Buna göre en üst gelir grubunda özel sektörde çalışanların oranı %31’e kadar gerilemektedir. Diğer taraftan işletme sahipliğinin verileri özel sektörde çalışanların verileri ile zıtlık göstermekte ve %7’den başlayarak en üst gelir grubunda %55’e kadar çıkmaktadır. Hanehalkı geliri arttıkça oranı artan bir diğer grup ise sadece yan gelir sahibi olduğunu belirtenlerdir. En düşük gelir grubunda sadece yan gelir sahibi olduğunu belirtenler %2 iken en üst gelir grubunda bu oran %6’ya çıkmaktadır. Hanelerin geliri arttıkça emekliler ve özel sektör çalışanların toplam içindeki payları kademe

kademe azalırken işletme sahipleri ve yan gelir sahiplerinin oranlarının arttığı grafikten okunmaktadır.



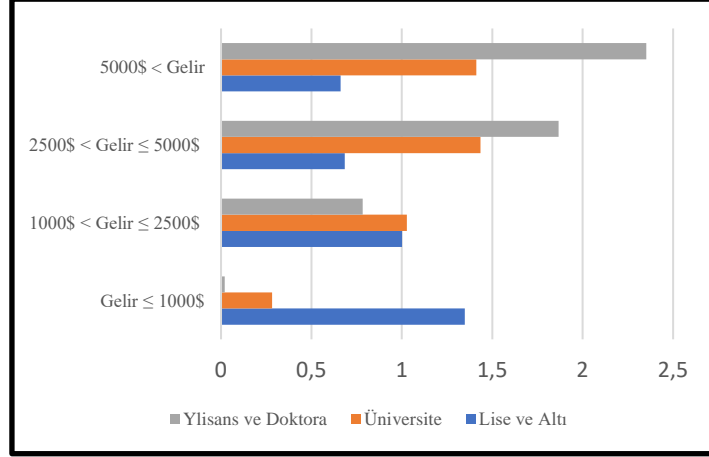
Şekil 5. 22 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Lokasyon katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

Çalışılan sektör ve aylık gelir ilişkisinin LQ değerlerini incelediğimizde şekil 5.22'deki sonuçlar biraz daha net görünür olmaktadır. İşletme sahipleri ve yan gelir sahiplerinin LQ değerleri en üst iki gelir kademesinde de 1'in oldukça üzerinde gerçekleşerek bu gelir grubunda yoğunlaşmış oldukları anlaşılmaktadır. Özel sektör çalışanları ise en alt gelir grubunda LQ değeri için 1,25'i geçerken 1001-2500 dolar aralığındaki gelir grubunda LQ değeri 1,03 olarak gerçekleşmiştir. En üst iki gelir grubunda ise bu değer azalarak önce 0,79 sonra 0,54 olarak gerçekleşmiştir. Kamu çalışanları için yoğunlaşmanın 1001-2500 dolar aralığındaki gelir grubunda olduğu açıkça görülmektedir. Kamu çalışanlarının hanehalkı toplam geliri belirli bir seviyenin üstünde olabilmesine karşın üst basamaklara da çıkamamaktadır. Emeklilerin yoğunlaştığı gelir grubu ise en alt seviyedir.



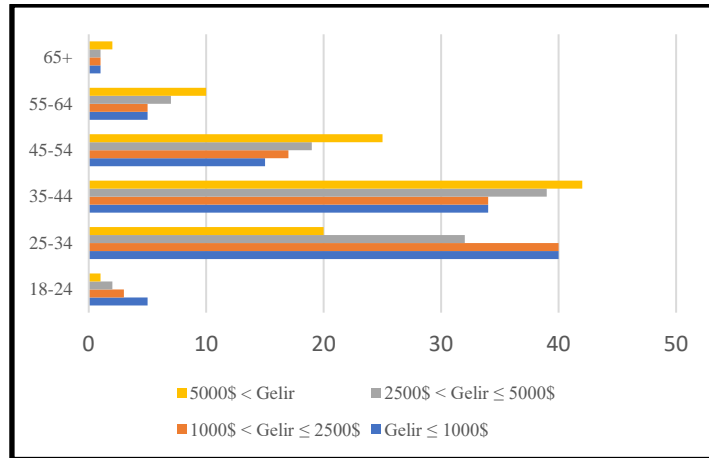
Şekil 5. 23 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Eğitim Seviyeleri (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

Şekil 5.23'te hanehalkı gelirindeki değişim ile eğitim seviyesindeki oransal değişim gösterilmektedir. Görülen en yalın gerçek hanehalkının gelirinin artması ile eğitim seviyesindeki artışın doğru orantılı olduğudur. Gelir skalasının en altında olanların eğitim seviyesi liseye kadar olanlarda yığılma göstermektedir. En yüksek eğitim seviyesine sahip olanların oranı en üst gelir grubunda bile oldukça az olmasına karşın dörtlü gelir grubuna göre %1'den %11'e artan önemli bir ivme görülmektedir. Gelir grubu 2500\$ ve üzerinde olanlar için üniversite mezunları ile lise ve altındaki bir dereceye sahip olanların oranları sabitlenmiş görünmektedir. Her iki gruptan da sadece %1'lik eksilme görülmekte ve bu eksilme yüksek lisans ve doktora sahibi olanların hanesine yazılmaktadır. Dolayısıyla, İKK kullananlar arasında ekonomik sermayenin artması ile eğitim yoluyla elde edilen kültürel sermayenin de artmış olduğunu gözlemleyebilmekteyiz. Ayrıca İKK kullananların çoğunluğunun gelir skalasında en alt baremde ve eğitim seviyelerinin de liseye kadar olduğunu görebilmekteyiz.



Şekil 5. 24 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Eğitim Seviyelerinin Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

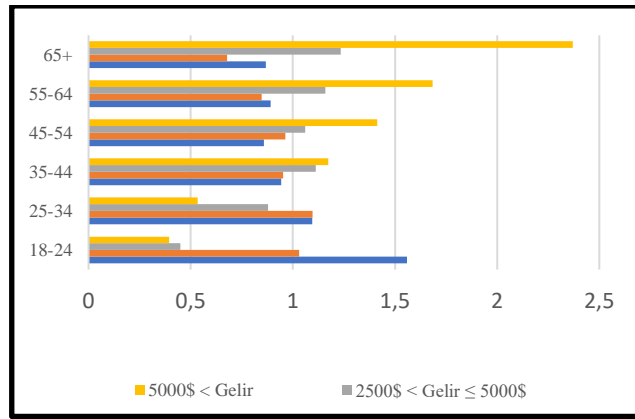
Eğitim seviyesi ve hanehalkının aylık gelir ilişkisinin LQ değerlerini incelediğimizde şekil 5.24'teki sonuçlar biraz daha net görünür olmaktadır. Yüksek lisans ve doktora yapanların LQ değerleri en üst iki gelir kademesinde de 1'in oldukça üzerinde gerçekleşerek bu gelir grubunda yoğunlaşmış oldukları anlaşılmaktadır. Üniversite mezunlarının LQ değeri de yine en üst iki gelir kademesinde de 1'in oldukça üzerinde gerçekleşerek bu gelir grubunda yoğunlaşmış olmakla birlikte gelir seviyesi 1001-2500 dolar aralığındaki gelir grubunda da 1,02 ile tüm üniversite mezunları için neredeyse ortalama değeri göstermektedir. Eğitim seviyesi lise ve altı olan kişilerin yoğunlaştığı gelir seviyesi en alt gelir grubunu oluşturmaktadır. Buna karşın 1001-2500 dolar aralığındaki gelir grubunda LQ değeri 1'dir.



Şekil 5. 25 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Yaş Grupları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

Şekil 5.25'te hanehalkı gelirindeki değişim ile yaş grupları arasındaki oransal değişim gösterilmektedir. Gelir seviyesinin artması ile İKK kullanan kişilerin yaş grupları

arasında doğrudan bir ilişki olduğu görülmektedir. Genç profesyonellerin bu kredilere yönelerek hem konut sahibi olmayı hem de bir sermaye birikimi yapmayı amaçladıklarından bahsetmiştik. İKK kullanıcılarına göre alt gelir seviyesinde olup 25-34 yaş aralığında olanların o gelir seviyesinde en fazla kredi kullanan kişiler oldukları görülmektedir. En yüksek gelir seviyesine çıktığında 25-34 yaş aralığının oranı yarı yarıya inerek %20'ye düşmüştür. Buna karşın, yaş aralığı 55-64 olan kişilerin en alt gelir seviyesindeki oranı %5 iken en üst gelir seviyesindeki oranı %10'a çıkmaktadır. Gelir seviyesi arttıkça kredi kullanan kişilerin yaşları da artmaktadır.



Şekil 5. 26 İKK Kullanan Hanelerin Aylık Gelirlerine Göre Yaş Gruplarının Lokasyon Katsayıları (Tez kapsamında alınan banka verisi kullanılarak yapılmıştır)

Yaş grubu ve hane halkının aylık gelir ilişkisinin LQ değerlerini incelediğimiz şekil 5.26 ile kırılımlara ve yoğunlaşmalara ilişkin daha net yorumlar yapabilmek mümkün olabilmektedir. En üst gelir grubundaki kişilerin yoğunlaşması üst yaş gruplarında gerçekleşmiştir. Bu yoğunlaşma yaş skalasındaki değer büyüdükçe artmaktadır. 25-34 yaş grubunda LQ değeri 0,53'e, 18-24 grubunda ise 0,39'a inmektedir. Yaş ile gelir arasındaki ilişki görülebilmektedir. En alt yaş grubunda ise yoğunlaşma en alt gelir seviyesinde olmaktadır.

Bu verilerin yol göstericiliğinde niteliksel görüşmelerde, İKK'ların hangi toplumsal sınıfa hitap ettiğine ilişkin sorular sorulmuştur. Farklı alanları temsil eden kişilerden bu soruya verilen cevaplar temelde konuta erişimde problem yaşayan toplumsal sınıfların İKK'lar vasıtasıyla konuta erişebilirliğinin artmadığı yönündedir. Buna karşın çözüm önerileri birbirlerinden farklılık göstermektedir.

Görüşlerden birkaçı şöyledir:

*“Konut kredi piyasasının büyümesi ekonomiyi büyütür, istihdam yaratır. Ancak siz erişilebilirlik dediğimiz, kredileri alt gelir, mikro finans, alt gelir,*



orta gelirin tamamına erişebiliyorsanız; o zaman kredi piyasası çalışıyordur...Sübvansedecek devlet. Tek başına giremez. Yine Türkiye’de olmayan en önemli bir sorun bence. Avrupa’ya bakın, birçok yurtdışı örneğine bakın; kişi hanehalkı -orta gelir olsun, alt gelir olsun, girebiliyorsa sisteme- konut kredisinde anaparadan ödüyorsunuz bir de faizden ödüyorsunuz değil mi? Ödediğiniz faiz vergi matrahınızdan düşer. Bizde yok. Bu çok önemli bir sübvansiyondur. Bu şunu söylüyor aslında; orta gelir, alt geliri zaten geçtim, orta gelir için zaten çekici hale getirmiyor sistemi. Artı, yine TOKİ filan dedik, hep tartışılan konu. Alt gelir mesela, “cross financing” diyorlar, çapraz. TOKİ lüks konut da yapsın ama orada elde ettiği rant-kârla düşük konut finanse etsin. Benim fikrim, bırakın alt geliri, orta gelire bile erişen bir sistem yok. Vergi düzenlemeleri, faiz sübvansiyonu hiçbiri yok (B1, kişisel görüşme, 23 Mayıs 2017).”

“Yani siz “ben faizin yüzde şu kadarını karşılıyorum” dersiniz konut satın almanın orta sınıf için maliyeti daha da düşmüş olur. Bu defa talep artar, konut fiyatları yükselir. İnşaat maliyetleri ve gelir durumu sabit kaldığı için bu araziye yansır ve servet dağılımını bozucu bir etki yaratır. Ben devletin finansal bir sübvansiyon yapmasını, -herkes için- doğru bulmuyorum. Servet dağılımını etkiler ve varlık transferi servet transferi anlamına gelir. Onun yerine inşaat üretmenin maliyetini ya da konut üretmenin maliyetini azaltacak çözümler üretmesi...(TD1, kişisel görüşme, 10 Temmuz 2017)”

“Anglosaksonlarda ödediğiniz faizi verginizden düşüyorsunuz. İnsanlar ne yapıyor, yatırım için alıyorlar. Yani özellikle bakıyorsun, şirketin CEO’su 5 tane evi var, 5 ev daha alıyor adam vergisinden düşmek için. Hiç bakmadan fiyatına, açık arttırmayla satılıyor biliyorsunuz ağırlıklı Anglosakson ülkelerinde, açık arttırmaya giriyor. Gençlerin hiçbir şansı yok. Vergi vermemek için negatif gelir kullanarak şey yapıyorlar. Şimdi tabi bu son yabancıların satışının geldiği en son nokta gibi. Türkiye’de şu anda bu hiç yok. Almanya’da sanırım izin vermiyor buna, Japonya’da var galiba. Türkiye bunu eğer inşaat sektöründe yaparsa çok ciddi, özellikle düşük gelirli kısım için, bir patlama yapar bu. Bu nasıl sosyal sigorta, güvenlik kurumunun tabana yayılmasını sağladıysa AKP, yani bu da gerçekten konut şeyinin, sahipliliğinin tabana yayılmasıyla ilgili yapabileceği en önemli şey olur. Tabi

*bu kısa vadede bu. Uzun vadede de gene negatif. Konut fiyatlarını arttırır, o şeyler de alamaz hale gelir yani. Bu uygulanmıyor ama bizde (Y5, kişisel görüşme, 11 Temmuz 2017).”*

*“Milli gelirin sadece artmış olması önemli değil, sadece bir kesimin elinde olmaması lazım. Bir şekilde tabana yayılması lazım. Bu bağlamda, artması bana göre, kredi kullanımıyla ilgili ideal noktaya getireceğini düşünüyorum, genel resim olarak. Ama bunun için de bir istikrar ve büyüme trendinin devamlılığının olması lazım. Bu son dönemlerde işte, belli kırılmalar var, belli noktalarda belli dalgalanmalar var. Bu çerçevede bunun ne kadar hayata geçirilebileceği, tabi ki soru işareti (İ1, kişisel görüşme 15 Haziran 2017).”*

*“Aslında banka-gayrimenkul ilişkisi o kadar kritik ki. Çünkü şöyle ters ve yanlış bir algı var; gayrimenkul aslında inşaat demek değil. Gayrimenkul teknik olarak bunu yapmak demek de değil. Gayrimenkul aslında bir finans aracı, yani gayrimenkul finansal bir konu. O yüzden de bankayla olan ilişkisi, dolayısıyla mortgage ile olan ilişkisi çok çok kritik. Ben mortgage sisteminin bankaların aşırı tutucu yapısı nedeniyle buralarda seyrettiğini düşünüyorum. Ne zamanki ipleri birazcık gevşetebilirler, -belki onlar da şöyle diyebilirler, siyasi risk görüyoruz, politika faizi, falan filan-, ne zamanki devlet desteğiyle belki veya devlet garantisiyle, devlet teşvikiyle bu sistem biraz esnetilebilir, o zaman bu satışlara da yansır (Y1, kişisel görüşme, 2 Mayıs 2017).”*

İKK'ların bazı gelişmiş ülkelerde olduğu üzere orta gelirin altı için de cazip hale getirilmesi için devlet tarafından uygulanabilecek olan sübvansiyonlara ilişkin olarak mülakat gerçekleştirilen uzmanların farklı görüşleri olmuştur. Yukarıda alıntılandığı şekli ile bu sübvansiyonların olmamasının, dar gelirli ve alt-orta gelirli hanhalklarının sisteme girişini engellediği genel kabul görmektedir. Buna karşın kredi faizlerine uygulanacak olan vergiden düşürme sübvansiyonunun yaratabileceği orta vadeli olumsuz şartlardan bahsetmeyen katılımcılar da olmuştur. Bu katılımcılar ise genel olarak yatırım alanını oluşturmaktadırlar. Devletin yapacağı sübvansiyonların uygulanmasının yaratacağı etkiler sebebi ile konut fiyatlarını arttıracacağı ve böylece servet dağılımı üzerinde dezavantajlılardan avantajlı olanlara doğru yeni bir servet akışı olabileceği söylenmektedir eleştirisi de dikkate değerdir. Şayet bu sübvansiyonlar uygulanırsa, kısa süreli bir likidite bolluğu olması beklenmelidir. Çalışma sonuçlarına göre İKK

kullanımında genç profesyonellerin önemli bir etkisi bulunmaktadır. Bu grupta yer alan ve ekonomik sermayesi biraz daha az olan yine genç profesyonellerin sağlanacak olan sübvansiyona göstereceği talep neticesinde konut fiyatlarının artma ve suni bir zenginleşme sürecinin yaşanabilme olasılığı mevcuttur.

Bu alt bölüm kapsamında konut kredilerini kullananların sınıfsal ve mekânsal bağlamda ayrışıp ayrışmadıklarını ve dar gelirli hanehalklarının barınma problemini çözebilmek için İKK sisteminin bir alternatif olup olmadığı incelenmeye çalışılmıştır. Bunu yapabilmek için İKK ile öncelikle gelir, eğitim seviyesi, demografi, çalışılan sektöre dair analizler yapılmıştır. Daha sonra ise İKK kullanıcılarını gelir seviyesine göre dört ayrı dilime ayırarak aynı analizler bu farklı gelir seviyelerine göre yeniden yapılmıştır. Tüm bu analizlerde finans kurumundan alınan 72988 adet ayrı İKK kullanımına ilişkin veri setinden faydalanılmıştır. Ayrıca derinlemesine görüşmelerden gelen bilgilere de yer verilerek nicel veri analizleri desteklenmiştir. Sonuç olarak, ekonomik sermayesi yüksek olan ve aynı zamanda kültürel sermayesi de yüksek olan hanehalklarının<sup>1</sup> kentin çeperleri yerine merkezinde konut almayı seçtikleri açıkça görülmektedir. Elimizdeki veri seti ile kültürel sermayeyi ölçebileceğimiz en temel veri olan eğitim seviyesi ve gelir arasındaki ilişki bize açıkça eğitim seviyesinin artmasının geliri de arttırdığını dolayısıyla kültürel sermayenin ekonomik sermayeye dönüştürülebildiğini göstermektedir. Sonuç olarak İKK kullanıcılarının ekonomik ve kültürel sermaye açısından mekanda ayrışmakta olduğu görülmektedir. Yine de veri setinin mahalle ölçeğine inememesi nedeniyle örneğin gelir seviyesinde en üst dilimde olan Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinin alt kırılımlarında hangi toplumsal sınıfların yer seçtiğini belirleyememektedir. Bir diğer yanıt aranan soru olan dar gelirli hanehalklarının barınma sorununun çözümü için kredi yolu ile ev sahibi olmanın alternatif olup olmadığının incelenmesinde görünen yalın gerçek bunun mümkün olmadığıdır. Devlet alanının konut sorununda uygulayabileceği politikalardan biri olan İKK sisteminin ana politika olarak benimsenmesi neticesinde dar gelirli hanelerin barınma sorunlarının artması kaçınılmazdır. Türkiye örneğinde finans kurumları tarafından yapılan İKK satış sayılarının, artan enflasyon ile beraber yükselen kredi faizleri neticesinde düşmesi sonrasında 28 Ağustos 2018’de “Türkiye İçin Kazanç Vakti” kampanyası ile kredi faizleri düşürülmüştür. Yapılan aslında devlet erkinin İKK

---

<sup>1</sup> Bu noktada veri setinin de gösterdiği üzere ekonomik sermaye ile kültürel sermayenin her koşulda beraber çalışmadığını not etmek gerekmektedir. Yani, veri setinde ekonomik sermayesi yüksek çıkan her İK kullanıcısının eğitim yolu ile edindiği kültürel sermayenin yüksek olduğu söylenemez. Lakin medyan değere bakıldığında iki sermaye arasında doğrudan bir ilişki bulunmaktadır.

sisteminin de bağı olduğu inşaat sektörünün krize girmesini engellemek için kamu kaynaklarının kullanılmasıdır. İKK sistemi konutun değişim değeri üzerinden çalışmaktadır. Konut politikasında vatandaşlara sunulan seçeneklerden biri olan İKK'ların dar gelirli haneleri kapsamadığı hem incelenen nicel veri setinde görülmüş hem de uzman görüşlerinde bu durum vurgulanmıştır. Gayrimenkule ilişkin politik ekonomi yaklaşımı, neoliberal politikaların mekânsal eşitsizlikler yarattığına ve sermaye hareketlerinin bu eşitsizliklerdeki payına vurgu yapar. Veri setimizin bize gösterdiği, mekanın ekonomik ve kültürel sermayeye göre ayrıştığıdır. Aynı zamanda barınma sorununa çözümün ev sahipliğine artan vurgu ile beraber ele alındığı bir ortamda dar gelirli hanelerin İKK sistemine girememiş olmaları yaşanan eşitsizliği de arttırmaktadır.

### **5.3 İKK'lar BDDK Verilerindeki Kadar Sağlam mı?**

Tezin yanıt aradığı sorulardan biri ipotekli konut kredilerinin finans ve inşaat sektörleri için risk teşkil edip etmediğidir. Bu soruya cevap verebilmek için karma yöntem çerçevesinde, hanehalkı anketleri ve derinlemesine mülakatlardan derlenen veriler kullanılacaktır. Türkiye İKK pazarında kullanılmış olan kredilere dair resmi verilerin gösterdiği “kaya kadar sağlam” algısının gerçek olamayacak kadar güzel bir hikaye anlattığını göstermeyi amaçlamaktadır. Ve böylece tezin hipotezi çerçevesinde yanıt aranan ikinci alt sorunun cevaplanacağı düşünülmektedir. Bu tartışma yapılırken finans kurumlarının kredi verirken kullandıkları puanlama çalışmasına da değinilecektir.

Çizelge 5.4'te BDDK'dan Aralık 2017 tarihi için seçilmiş kredilerin toplam kredilere oranına dair alınan veri görülmektedir. Bu veride nakdi krediler ile nakdi ve gayrinakdi krediler ayrı ayrı değerlendirilmiştir. İKK sistemi içerisinde gayrinakdi kredi kullanılmamaktadır. Lakin inşaat sektöründe bu krediler önemli bir yere sahiptir. Dolayısıyla anlamlı bir karşılaştırma yapabilmek için her iki kredi türüne ilişkin değerlerin beraber incelenmesi gerekmektedir. 2017 Aralık verisine göre bankaların kullandırmış oldukları toplam nakdi kredi 572.714.065.000 dolardır. Toplam nakdi kredilerde %8,7 pay alan inşaat sektöründe kullanılan kredi miktarı ise 49.733.440.000 dolardır. İKK'lar için kullanılan kredi miktarı 51.065.254.000 dolar ile toplam kredi hacminin %8,9'unu oluşturmaktadır. İnşaat sektörünün kullanmış olduğu kredinin yüzde kaçının konut inşaatı için kullanıldığı verisine ulaşamamıştır. Lakin İKK'lar için kullanılan 51 milyar doların üzerindeki kredinin tamamı konut alanında kullanılmış olduğu aşıkardır. İnşaat sektörünün yurtdışından da borçlanma yapabildiği malumdur.

Özetle, Türkiye finans alanında kullanılan nakdi kredilerin 100 milyar dolardan biraz fazlası İKK'lar ve inşaat sektöründe kullanılmıştır. Bu durum sektörün ülkenin ekonomik yapısındaki önemini de göstermektedir. İKK'ların ödenmesinde yaşanacak olan problemlerin inşaat sektörü ve elbette finans sektörü için büyük sorunlar doğurması kaçınılmaz olacaktır. Bu alt bölümde bu durumun gerçekleşme potansiyeli incelenecektir.

Çizelge 5. 4 Seçilmiş Sektörlerin Toplam Krediler İçindeki Payı İlçelere Göre (BDDK verisi kullanılarak yapılmıştır)

Sektör	Nakdi Krediler İçindeki Oran	Nakdi ve Gayrinakdi Krediler İçindeki Oran
İmalat Sanayi	17,9	19,6
Toptan ve Perakende Ticaret ve Kişisel Ürünler	15,3	15,3
İnşaat	8,7	10,5
Toptan Ticaret ve Komisyonculuk	9,2	9,8
Ferdi Kredi Diğer	9,7	7
Ferdi Kredi Konut	8,9	6,5

### 5.3.1 Kredi Puanlama Sistemi

Bir önceki alt bölümde tartışıldığı ve verilerle gösterildiği üzere İKK piyasasına girebilmek her toplumsal sınıf için aynı oranda kolay değildir. İstanbul örneğinde İKK kullanıcılarının hanelerinin ortalama aylık geliri asgari ücretin 6,3718 katıdır. Hanenin aylık gelirinin aylık kredi taksitine oranı (LTI) kredilerin verilmesi aşamasında kullanılan puanlama sisteminin en önemli değişkenini oluşturmaktadır. Ayrıca sisteme girebilmek için belirli bir gelirin üzerine olunmasının dışında bir de ödenmesi gereken giriş bedeli vardır. Bu bedel LTV oranı olarak tanımlanmaktadır ve buna ilişkin Türkiye uygulamasını 4. bölümde aktarmıştık. Yetkili değerlendirme uzmanının ev için yaptığı değerlendirme sonucunda belirlenen tutarın %20'sinin krediye başvuran kişinin birikimleri oluşturmak zorundadır. Dolayısıyla, LTV oranı vasıtasıyla sermaye birikimi yapamamış

kişilerin konut kredisi almasının önüne geçilmiştir. Bu konu tez kapsamında üzerinde durulan, derinlemesine mülakatlarda sorulan başlıklarından birini oluşturmuştur. Verilen cevapları tasniflemek gerekirse; görüşme yapılan banka yöneticilerinin hepsi LTV oranının sistemin krize girmesinin engellenmesi yönünden önemli bir alet olduğunu belirttiler. İki banka yöneticisinin konu hakkındaki görüşleri şöyledir;

*“Biz direk evin LTV’sine baktık, yani evin ne kadarını krediye verdiğimiz. Bir de kitleye baktık bize bunu ödeyebilir mi ödeyemez mi teminata değil, müşteriye baktık. Ve bir peşinat sınırı koyduk, %20-25 değişti, Avrupa’da böyle bir şey yok. Aldılar %100’leri, sonra değer artışı oldu. Gittiler mobilyası için de bir ihtiyaç kredisi çektiler. O ihtiyaç kredisi ipotekle verildi. Ev yüzken iki yüz oldu, aradaki farkla gitti mobilya aldı. Evi 300 oldu, onla araba aldı. Ne oldu, mortgage krizi olunca? 300’den yüzlere geldiği zaman sistem kitlendi. Eee bunun üzerinden bir sürü borçlanmıştı, sekürütize edilmişti bankalar tarafından. Onlar da patlamaya başladı. Bizde böyle bir şey olmadı. Piyasanın az derinlikli olmasının faydasını 2008’de gördük. Dolayısıyla orda çok hassas dengeler var. Bu işi gerçekten Hollanda gibi yüzde 110’lara falan çıkarmak ne kadar doğru (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017).”*

*“Türkiye’de zaten bu kuralları çok net ve köşeli olarak belirlenmiş bir sistem. Şu anda bile standardize edilmiş bir modeli var TR’de ipotekli konut kredisi sisteminin. Burada bizim zaten hiçbir zaman %100’ünü kredilendirmiyoruz ekspertiz tutarının. Ekspertiz yaptırıyoruz. Ekspertiz yapan uzmanlar sermaye piyasası kurulu tarafından akredite firmalarda çalışan uzmanlar. Bunların da mesleki sorumlulukları var... Kanun %80’in üzerinde kredilendirmeye olanak vermiyor. Subprime seviyedeki adamların %20 peşinatı zaten yok... Batık başlamış (Subprime kredilerden bahsediyor) zaten, onlara “under the water” deriz biz... Valla bizim banka KKB<sup>1</sup> skoruna dikkat eder. KKB skoru önemlidir, 1200’ün altına KKB skorunun düşmemiş olmasına dikkat ederiz. Artı binanın gayrimenkulün ekspertiz değerinin %80’ini kredilendiriyoruz. Zaten kanunen öyle... (F1, kişisel görüşme, 22 Mart 2017).”*

---

<sup>1</sup> Kredi Kayıt Bürosu’nun kısaltmasıdır.

İKK'lar için verilen kredilerde LTV oranı kadar F1 numaralı görüşmede de belirtildiği üzere bir puanlama çalışması yapılmaktadır. Bu puanlama sistemi İKK'ların yaygınlaşıp finansallaşmayı yeni alanlara açmada kritik bir yer tutması sebebiyle küçük bir literatür bilgisi ile derinlemesine mülakatlardaki verilerle açıklanmaya çalışılacaktır. Gelişmekte olan ülkelerdeki finansallaşma bölümünde bahsedildiği üzere Dünya Bankası IFC vasıtasıyla Gana'da bankalara destek sağlamaktadır ve bu desteklerin bir ayağını kredi puanlama sistemi oluşturmaktadır. Destek alan tüm bankalar, ABD bankası ShoreBank International tarafından geliştirilen ve borç verenin iç kapasitesini artırmasına, risk yönetimini geliştirmesine ve ipotek finansmanı için daha fazla borç vermesini kolaylaştırmaya yönelik olarak tasarlanan IFC'nin Mortgage Toolkit'ini kullanmaktadır [8].

Kredi puanlamasında algoritmalar farklılık göstermekle birlikte gelir en önemli değişkendir. Gelir ise LTV ve LTI oranlarını doğrudan ilgilendirmektedir. Bir hanenin aylık gelirin yüzde kaçının kredinin geri ödemesine gideceğini kamu otoritesi kanun veya yönetmelikle belirlemediği için LTI değeri kurumlar arasında farklılık göstermektedir. Yapılan görüşmelerde finans alanı temsilcileri ile LTI değerinin ne olduğuna ilişkin değerlendirmelerde bulunmaları istenmiştir. Buna göre değerlendirmeler şöyledir:

*“Ödeme sadakati olan kişilerde puanlama kişiye yönelik değişmektedir. Ülkede kayıt dışı gelir olduğu için belgelenebilenden farklı miktarda kredi verilebilmektedir. Bizim bankamız kamu çalışanları özel sektör çalışanlarına farklı LTI değerlerine göre kredi sağlamaktadır. Kamu çalışanları için bu değer %65 olabilir ama %80'e bile çıkabilir. Özel sektör çalışanları için bu değer %50-55 arasında değişmektedir. Özel sektörde çalışan kişi kurumsal bir firmada ise özel sektör bandının en yüksek seviyesinden kredi kullanabilmektedir. Aslında BDDK LTI değerinin %40 ile sınırlamak istemişti ama 2007-9 küresel finansal krizi sonrasında bundan vazgeçti (F4, kişisel görüşme, 12 Mayıs 2017).”*

*“Maaşın ne kadarına kadar konut kredisi vereceğim. Yani örneğin, maaşı on lira ise, beş liralık mı, yedi liralık mı, dört liralık mı? Mesela devlet bankaları daha esnek. Devlet bankaları on bin lira maaş alıyorsan, yedi bin liraya mortgage veriyor olabilir ama biz de daha düşük. %50'ye kadar veriliyor... biraz bu devlet bankalarının çok yüksekte olmasından olabilir. Bir de bizde*

*şöyle bir şey var, hane geliri diye bir şey var. %30'larda vermem daha doğruydu ama bu kişi zaten başka yerlerden mutlaka destek alıyor. Çünkü ya aileyle oturuyor, hane geliri birleştiriliyor. Avrupa'da bu farklı herkesin geliri ayrı herkes eşit oranda giderlere katılıyor. Mortgage bile olsa. Ama bizde aile geliri kavramı olduğu için bizde esnetilebiliyor. Ama orda o devlet bankalarında çok daha yukarıdadır. Özel bankalarda herkese göre değişir (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017)."*

*"O çok değişken bir durum. Şöyle; kaç çocuk var, evli mi, eşi çalışıyor mu, yaş önemli, cinsiyet önemli borçlunun. Artı, yaşadıkları yer önemli ama burada genelde on bin lira net geliri varsa; açıkçası dört bin, beş bin liraya kadar taksit ödemesine ben sıcak bakıyorum. Ama zaten TR'de alacağınız gayrimenkule göre yaşadığınız yerle bağlantılı olarak kalan beş bin TL ile yaşarsınız... Bahsettiğimiz orta sınıf insanların bir mal sahibi olabilmesi için çok kısması gerekiyor. Tabi, kısımdan mümkün değil (F1, kişisel görüşme, 22 Mart 2017)."*

*Bu Avrupa'da çoğu ülkede yasa ile sınırlı, bu oran %30 ile %55 arasında değişir diyebiliriz kabaca. Türkiye'de bu şekilde yasal bir sınır yok. Bir ara Ekonomi bakanı bir sınır üzerinde çalıştıklarını söylemişti ama uygulanmadı. Türkiye'de gelirin kaydı ile ilgili çok büyük sıkıntı var. Büyük işverenler hariç, çoğu işveren gerçek gelirden daha düşük bir resmi gelir öder, böylece daha düşük vergi verir. Müşteri krediye başvurduğunda belgeleyebileceği gelir bu nedenle düşüktür. Eskiden işverenler bordro yanında, 'bu kişinin maaşı şu kadardır' şeklinde bir imzalı kâğıt verirdi; şimdi onu da yapmıyorlar çünkü bu belge kullanılabilir, devletin bankalardan her türlü bilgi / belge talep etme yetkisi var. Banka tarafında da işler zor, banka gelirin ne kadarının kredi geri ödemelerine gittiğini / gideceğini hesaplamak ister ancak bunu yapmak mümkün değildir. Çoğu zaman belgelenen gelirin üzerinde, kredi bürosundan gelen toplam taksitlerine ulaşılır ve krediler ödenmektedir; yani ortada belgelenemeyen bir gelirin olduğu bellidir. Serbest meslek çalışanları için durum daha da karışıktır, çoğu vergi levhalarında zarar görünür. Bu durumda bankalar mantıklı bir oran kullanmak isterse pek çok müşterisine kredi sunamaz. Devlet de bu konuda düzenleme yapamaz çünkü yaparsa kredi döndürerek yaşayan büyük bir*



*kesim krediye ulaşamaz ve kedi batıkları artar (F3, kişisel görüşme, 7 Aralık 2015).”*

Finans alanı temsilcisi uzmanların belirttiği üzere LTI için kesin bir oran verilmesinin önünde kayıt dışı ekonomiden, aile içi dayanışmaya kadar ön görülemeyen engeller bulunmaktadır. Buna karşın yine alan temsilcilerinin kamu ve özel bankaların LTI değerlerinin farklılığına ilişkin üzerinde uzlaştıkları bir zemin vardır. Özel bankalar hanenin aylık gelirinin yarısına kadar kredi verebilmeyi prensip olarak uygun görmektedirler. Kamu erkinin müdahalelerine daha açık olan ve kamuya görev zararı yazabilen bankalarda ise marjlar daha esnektir. Kamu bankası, krediyi kullanacak kişi devlet çalışanı ise hanenin aylık gelirinin %65'ine kadar kredi vermekte sorun görmemiştir. Bu oranı daha da arttırabildiklerini beyan ettiklerini de not etmekte fayda vardır.

Lapavitsas [11] finansallaşmayı güçlendiren özelliklerden biri olan ticari ve yatırım bankacılığı birleşmesini kredi puanlaması üzerinden de değerlendirmekte ve 2008'de başlayan krizdeki rolünü anlatmaktadır. Ticari ve yatırım işlevlerinin birleştirilmesi 2007 krizinde etkili olmuştur. Ticari bankaların bilgi toplama uygulamalarının etkisi, risk yönetiminde değişikliklere neden olmuştur. Daha önce olmadığı kadar sayıda bireye borç vermenin bir bilgi maliyeti vardır bu maliyet ise işletmelere verilen borcun yarattığından çok daha büyüktür. Böylece, bankalar konut ve tüketici kredisine eklenen riskleri “kredi puanlaması” ile yönetmek ve sonuçlarını istatistiksel olarak manipüle etmeye yönelmişlerdir. Bu son yıllarda finansın asimetrik büyümesini destekleyen üretim güçlerinin gelişmesinin net bir örneğidir.

Lapavitsas gibi Dos Santos da [79] bankaların bireysel krediye yönelmesindeki kredi puanlamasının önemine dikkat çekmektedir. Yine benzer bir noktadan yaklaşarak dünyadaki teknolojik gelişmeleri finansal kurumların yakından takip etmesine ve oluşturulan kredi puanlaması yöntemlerini vurgular. Kredi puanlaması sistemleri ile büyük veri havuzundaki hem bireysel hem kurumsal hem menkul kıymetleştirilmiş kredilerin kullanılabilirliğine dair nicel (ve sorunlu) tahminler yapılmasının sağlandığını ve böylece bireysel kredilerin bu kadar yaygın verilebiliyor olmasını sağladığını belirtmektedir.

Aalbers ise [16] bu puanlama sistemini geniş bireysel kredi havuzunun bir parçası olarak adlandırılan İKK'lar özelinde incelemektedir. Kredi puanlama sistemi, gelecekteki

ödeme davranışları hakkında tahminler yapmak için mevcut bilgileri kullanan müşteri profili çıkarma yöntemidir. Kredi puanlaması hesaplanırken, kredi performansını tahmin etmek için bilgisayar sistemleri ve istatistiksel yöntemleri kullanılır. Burada dikkat edilen temel kriterler arasında meslek, çalışma süresi, istihdam durumu, medeni durum, banka hesabı, cinsiyet ve coğrafi adres gibi yaygın değişkenler bulunmaktadır. Kredi puanlaması sistem neoliberal politik sisteme hizmet eder ve menkulleştirme ve risk temelli fiyatlandırmanın temelini oluşturur. Sermayenin çevrimi, hem boyut olarak hem de coğrafi kapsamda krizi genişletme eğilimindedir. Kredi puanlaması, İKK piyasasının aşırı genişlemesini kontrol etmenin bir yolu olarak düşünülse bile, ABD örneğinde olduğu üzere verilen eşik altı krediler ile yüksek riskli borçlular açısından sermayeye erişimi genişlettiği için aşırı birikime katkıda bulunmaktadır. Kredi puanı risk bazlı fiyatlandırmayı tetikler. Risk temelli fiyatlandırma ve menkul kıymetleştirme, eşik altı krediler ve yırtıcı krediler bir arada ele alındığında İKK piyasasının gelişmesine yol açmıştır.

Finansallaşma ile dünya ölçeğinde büyük oranda iç içe geçmiş olan bir finansal sistemden bahsetmemiz olasıdır ve bu bağlamda Türkiye'deki bankaların kredi puanlamasında dikkat ettikleri noktalar uluslararası piyasadan farklı değildir. Konu hakkında bazı görüşmecilerin fikirleri şöyledir;

*“LTV ne kadar düşük ise kredibilite o kadar artar, LTV değeri %20 olan bir kredide, konutun %80'i müşteri tarafından pesin ödenmiş demektir ve bir kişi sadece %20'si için kredi kullandığı bir konutunu tehlikeye atmaz; ödemelerini yapar. LTV genelde skorun hesaplanmasında bir etkidir ancak bazı durumlarda kredibiliteye göre banka daha düşük bir LTV ile kredi verebileceğini teklif edebilir... Kredi skorlaması, bir kredinin geri ödenip ödenmemesi ile, başvuru bilgileri (bunlar çok çeşitli bilgiler olabilir, yas, eğitim durumu, is ve finansal bilgiler) arasında, geçmiş gözlemlere dayalı bir regresyon modeli kurup; bu modelin yeni gelen kredi taleplerinde kullanılması ve kredinin kabulü / reddi için karar verilmesidir. Yani modelin temel kaygısı, eğer kredi tahsis edilirse geri ödenmeme olasılığını hesaplamaktır... Skorkartlardaki mantık, kullanılan değişkenlerin (yaş, ödeme performansı, eğitim vs.) tamamen istatistikî yöntemlerle belirlenmesidir. Bir portföyde yas çok önemli bir ağırlığa sahip bir değişken iken bir diğerinde zayıf olabilir; bu biraz da bankanın hitap ettiği segment,*

*müşteri kitlesi ve önerdiği ürüne göre değişir. Buna rağmen bir genelleme yapacak olursak, modellerdeki yas, eğitim durumu gibi değişkenlerin geri ödeme bilgisi, LTV, vade gibi finansal değişkenlere göre daha az etkisinin olduğunu söyleyebiliriz (F3, kişisel görüşme, 7 Aralık 2015).”*

*“Scoring banka içinde çıkabiliyor. Orada birçok faktör. Örneğin kredi kartındaki harcamaları veya bana mesela iki bin lira gelir beyan ediyor ama beş bin lira kredi kartı harcaması yapmış. Ve bunu her ay düzenli ödemiş. Demek ki bu kişi yedi bin minimum para kazanıyor. Kredi kartını ödeyebiliyor. Orada bir algoritma çalışıyor. Oradan bir alışkanlık yaratıyor. Demek ki bu müşterinin ayda şu kadar kapasitesi var gibi. Bir bankada hiç yoktur bir bankada vardır (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017).”*

*Bu tam da subprime krizin çıkma nedenlerinden birisi. Scoring dediğimiz şey aslında bir sürü kriter var. Ben Amerikan sistemini anlatıyorum, Türkiye’yi çok bilmiyorum ama. Mesela Amerika’da kişinin gelirini bordrolayabilmesi, aldığı kredilendirme oranı. Mesela, %80’in üzerinde kredi alıyorsanız siz aslında scoring’de riskli, hepsi ağırlıklandırılmış ortalama. Mesela subprime denmesinin nedeni, daha önce hiç kredi almamış, yani sistemi girmemiş. Hispanikler, etnik gruplar. Bunların hepsi %125 kredi alınmış, maintenance, deniyor ona mesela. Konutun değeri 100 lira, 100 lirayı konut için kullanıyorsunuz, 25 de evin içini yaptırmak için. O yüzden bunların hepsi bakın, bordro gösterip –documentation- gerekli belgeleri eksik ya da tam gelirinizi gösterme, bir yandan kredilendirme oranı, bir yandan gelir ödeme rasyosu, bir yandan daha önce kaç kredi aldınız. Bütün bunları ağırlıklandırılarak bir Amerika’da size bir skor veriliyor. (B1, kişisel görüşme, 23 Mayıs 2017).*

Kredi puanlama sisteminde regresyon analizleri yapılmakta, çalışan farklı algoritmalar bulunmakta ve bu farklılıklara göre finans kurumu kendi müşteri portföyünü oluşturmaktadır. Türkiye’deki İKK sisteminde de bu puanlama metodu çalışmaktadır. Kredi puanlama sistemine karşın 2007 krizinin gösterdiği yalın gerçek sistemin, takipteki ve sonrasında batık kredilerin artmasıyla nihayetinde krizleri engelleyemediğidir. Bu noktada Türkiye’de takipte olan İKK verilerine yeniden bakmamız ve sonrasında bunu saha çalışması ve niteliksel görüşmelerle test etmemiz faydalı olacaktır. 2017 yıl sonu itibarıyla Türkiye’de kullanılmış olan İKK verilerindeki takipteki kredilerin oranına

bakacak olursak, İKK'lar içinde takipteki kredilerin oranı 2017 yılı sonu itibariyle onbinde 42, tüm krediler içinde ise yüzbinde dört olduğu görülmektedir. Türkiye'de takipteki İKK oranlarının oldukça düşük seviyede gerçekleştiği verilerden anlaşılmaktadır. Görüşme yapılan uzmanların konu hakkında kültürel kodlarla ilgili çıkarımları da oldu. Bunlardan bazıları şöyledir;

*“Bence en önemli etken, bankaların ekstra güvenli tarafta kalıyor olmaları... Siz güçlüsünüz de bize bir faydanız yok. Yani buradaki mesele o. Sen banka en güvenli tarafta kalsın tamam, ama piyasaya gereken enerjiyi veremiyorsun” (Y1, kişisel görüşme, 2 Mayıs 2017)*

*“Artı bir de şöyle bir şey var Türkiye’de. Konut yatırımı aynı zamanda da - Türkiye’nin sosyal güvenlik sistemi çok zayıf olduğu için, herhangi bir şey vaat etmediği için insanlara- konut sahibi olup onu kiraya vermek, ileride kendisi için bir sosyal güvence yaratan insanlar. Kirasıyla nakit akışı sağlamak.. İnsanlara alternatif olarak bir sosyal güvenlik sistemi getiriyor. Bu şudur: Neden acaba Türkiye’de gittikçe kira çarpanı yükseliyor? “(D1, kişisel görüşme, 10 Temmuz 2017)*

*“Kültür meselesi, memleketimizdeki insanlar şöyle bakıyorlar; ben bir tane ev sahibi olan, çocuğuma da alayım, torunun düşünerek yatırım yapıyor (İ2, kişisel görüşme 15 Haziran 2017).”*

*Mortgage de çünkü dediğimiz gibi, ev sahipliliği ve hane halkı konusu olduğu için insanlar taşıt kredisini ödemiyor belki. Başka birilerine borç yapıyor belki ama konut kredisi aldıysa eğer onu gününde bileziğini, altınını bozduruyor, arabasını satıyor ama ödüyor. Bizde evle ilgili böyle bir algı olduğu için orada tabi aile devreye giriyor. Ailede biri konut kredisi çektiyse “sen borcunu öde sıkıştığın zaman biz yardımcı oluruz.” (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017)*

*“Biz kadınlara daha olumlu bakıyoruz konut kredisinde. Çünkü konut kredilerinde takibe intikal etme oranı son derece düşüktür. Evde o borcun ödenmesine bankadan daha fazla dikkat eden bir kadın var ve o yuvaya, o aileye ödettirir. Aile konutu sisteminin hukuka girmesiyle beraber o da çok etkiledi -aile konutu uygulaması-. Böylelikle kadınların da yani eşlerin ikisinin birden imza atması, kefil olması ve aile konutu şerhiyle beraber konut*

*kredisinde ödememe oranları son derce düşüktür.” (F1, kişisel görüşme, 22 Mart 2017)*

Görüşmelerden yapılan alıntılarda da görüldüğü üzere İKK'ların Türkiye toplumundaki algılanışına ilişkin olarak uzmanların benzer fikirleri bulunmaktadır. İKK'ların takipteki kredi oranının azlığını hanehalkının gelirin yanında kültürel kodlarla, sosyal sermaye ile açıklamaktadırlar. Özetle, Türkiye'deki toplum açısından konutun algılanış biçiminin sadece bir yatırım aracı olmadığı, konutun aileyi bir arada tutan yapı taşlarından biri olduğu ve onu kaybetmemek için diğer giderlerin kısılabildiği ve gerekirse geniş aile fertlerinden de yardımlar alınarak kredi borçlarının ödeneceği ve böylece kredi borcu sadakatının diğer bireysel kredilerden çok daha yüksek olabileceği vurgulandı.

### **5.3.2 Faiz Oranının İKK'lar İçin Önemi**

İpotekli konut kredilerinin sayısını, çekilen kredilerin toplam parasal karşılığını temelden etkileyen faktörlerin başında kredilerin aylık faiz oranları gelmektedir. Faiz oranlarının arttığı dönemlerde kullanılan kredi sayısında ve tutarında azalmalar yaşanmakta ve bu da sistemi temelden etkilemektedir. Türkiye'deki İKK sisteminin yapısal problemlerinden olan faiz oranlarına ilişkin sektör temsilcilerinin görüşlerine kulak vermemiz durumu berraklaştırmak açısından faydalı olabilecektir.

*“Türkiye’de. düşük gelire sahip kitle, on yıl bile olsa veya on yıl üzerine çıktık diyelim. 20 yıl vadeyle ben banka olarak konut kredisi versem, ama TL faizleri çok yüksek olduğu için en düşüğümüz yıllarda bile 0,60'lara düşmüştük. 0,60 bile 20 yıllık vade için çok yüksek oluyor. Şimdi 0,20'li veya 30lu bantta maksimum vereceksin ki o kitle sisteme girsin. O sisteme giremiyor şu an. Giremediği için derinleşme anlamında sektör yitiyor. Maliyetler de bahsettiğim sebeplerle 0,30'lara falan gelmesi mümkün değil. 0,70'lere geldiği zaman orta ve alta iniyor alma oranları. Maalesefki alt gelir sınıfı sistem dışında (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017).”*

*“Sektörü geliştirecek tek şey faiz oranlarının düşmesi (F1, kişisel görüşme, 22 Mart 2017).”*

*“Konut kredilerinin payı gittikçe düşüyor aslında. Bir dönem çok arttı. Faizleri yükselince konut kredilerini kullanmamaya başladı insanlar. Mecburen müteahhitler kendileri finanse etmeye başladı. Bu tabii çok pahalı,*

*konut kredisinde gittiğiniz zaman yükselmiş haliyle yıllık 12'lerden filan bahsediyorduk. Şimdi bir düz şirket gittiği zaman 16-17'yle borçlanıyor ve gidiyor müşterisine kredi veriyor. Bu ne yapıyor, 5 puan fark var. Bu adam kârından feda etmeyeceğine göre, maliyetine yansıtıyor. Konut fiyatları artıyor dediğimizin bir tanesi de Cumhurbaşkanımız kızıyor, faizle şey arasındaki ilişkiyi kabul etmiyorum diyor. Doğru faiz, bizim sektörümüzde bir maliyet unsuru olarak ve faiz oranları düşünce çift taraflı etkisi oldu. Bir, inşaat firmalarının borçlanmaları azaldı, kendi kullandırdıkları finansman için. Hem de konut maliyetleri azalınca bu tüketici için iki taraftan olumlu bir şey tabi (Y5, kişisel görüşme, 11 Temmuz 2017).”*

Bölüm 4'te verilen şekil 4.1 ipotekli konut kredisi faizlerinin tarihsel gelişimini göstermektedir. Türkiye'nin yapısal problemlerinden biri olan faiz problemi ülkenin içinden geçtiği ekonomik süreçlerin belirleyici faktörlerinden biridir ve şekil 4.1'de de görüldüğü üzere dalgalı bir seyir izlemektedir. Şekil 4.2'de ise Türkiye'de ve İstanbul'da kullanılan ipotekli konut kredilerinin tarihsel dağılımını göstermektedir. Kredilerin aylık oranlarındaki artışlar ile kullanılan kredi sayıları arasında ters korelasyon gözlenmektedir. Finans alanı temsilcilerinin dışında görüşme yapılan her uzman kredi faizlerinin rolünün büyüklüğünü belirtmiştir. Kredi faizleri, ipotekli konut kredilerinin hacminin, sayısal adedini belirlediği gibi orta sınıfın altındaki toplumsal katmanların sisteme girişleri önünde engel olarak durmaktadır.

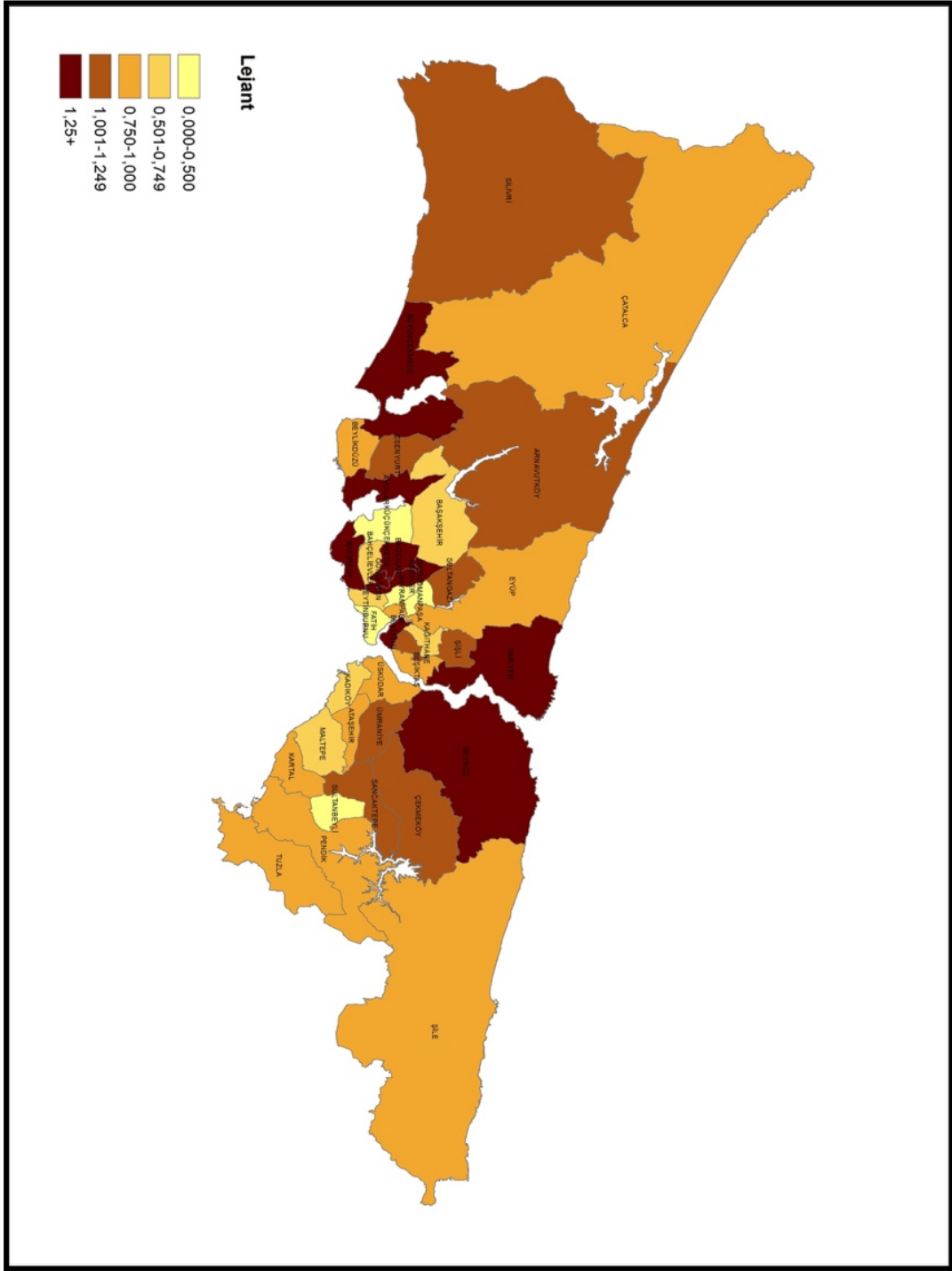
### **5.3.3 Hanehalkı Anketlerine Göre İKK Geri Ödemesinin Analizi**

Bu alt bölümde şu ana kadar kredi puanlama sisteminin nasıl çalıştığı, Türkiye'deki takipteki İKK oranlarının düşüklüğünün gerekçelerine ilişkin hem literatür hem derinlemesine mülakat bilgileri verildi. Lakin derinlemesine mülakat bilgilerinde ip uçlarını gördüğümüz şeyin yani sosyal sermaye ağındaki dayanışmanın kilitlenme olasılığının olup olmadığını ve bu ağın mevcuttaki kullanım oranını hanehalkı anketlerinin yol göstericiliğinde incelemeye çalışacağız.

BDDK verilerine göre takipteki kredi oranlarının oldukça düşük seviyelerde olduğunu göstermiştik. İstanbul örneğine göre 670 hanede gerçekleştirilen anketlerinde ise çıkan sonuçlar oldukça farklı olmuştur. Felsefi temellerini eleştirel realizmin oluşturduğu bir tezde yüzeyde görünerek amprik olarak gözlemlenen ile gerçekte gerçekleşen arasında katmanlı ve keşfedilmesi gereken ilişki ağlarının arasındaki farkın ortaya konulması

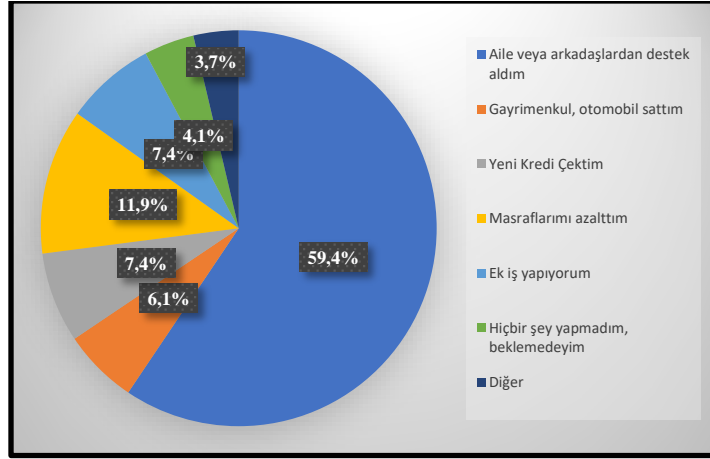
gerekmektedir. Gerek gerçekleştirilen derinlemesine mülakatlarda gerek hanehalkı anketinde konut kredisinin ödenmesinde hanelerin problemlerle karşılaşmış ve karşılaşmadığı ve şayet bir problem yaşandı ise bunu aşmanın stratejilerinin neler olduğunun ortaya çıkarılması gerektiği üzerinde durulmuştur. Buna göre, ankete katılan hanelerin 244'ü yani %36,4'ünün konut kredilerini geri ödemede problemler yaşadığı ortaya çıkmıştır. Derinlemesine mülakatlar da hanelerin kredi ödemede problem yaşasa bile geleneksel aile yapısının Türkiye'de henüz canlı olması, hanenin temel giderini oluşturan konut kredisi ödemesinde hanenin kadın bireyinin gösterdiği dirayet ile bu sorunların büyük oranda aşılabildiği belirtildiğini söylemiştik. Bu noktada anket verilerini İKK geri ödemesinde sorun yaşayanlar ve ankete katılan tüm örneklem kümesini büyük orandan karşılaştırmalı verilerle inceleyerek ödeme güçlüğü ile baş etme stratejileri, alınan konutun alınma amacı, kimden alındığı, İKK sonrası tadilat veya mobilya benzeri yeni masraflar yapılıp yapılmadığı değerlendirilecektir.

Hanehalkı anketlerine katılanların 244'ünün kredi ödemesi sırasında çeşitli mali problemler yaşadığını söyledik. Bu hanelerin anket örnekleme çerçevesinde LQ değerine göre mekansallaştırılmasını yaptığımız şekil 5.27'de görüldüğü üzere LQ değeri 1 olan üç ilçe vardır ve bunlar Beylikdüzü, Eyüp ve Kartal ilçeleridir. LQ değeri 1'in üzerinde olan 17 ilçe bulunurken, 1,25'in üzerinde olan 9 ilçe vardır. Bu 9 ilçe ise LQ değer büyüklüğüne göre en başta en büyük olma sırası ile şöyledir; Bakırköy, Beyoğlu, Güngören, Bağcılar, Büyükçekmece, Beykoz, Sarıyer, Avcılar ve Esenler ilçeleridir. LQ değeri 1'in altında olan 19 ilçe varken bu değer 0,75'in altına indiğinde 12 ilçe bulunmaktadır. En küçük LQ değeri başta olmak üzere 12 ilçe sırasıyla, Sultanbeyli, Adalar, Bayrampaşa, Fatih, Küçükçekmece, Gaziosmanpaşa, Kağıthane, Maltepe, Kadıköy, Zeytinburnu, Bahçelievler ve Başakşehir'dir. İKK borcunu öderken finansal problem yaşayanların kentin yeni gelişen ilçelerinde veya geleneksel kent dokusunun olduğu yerlerinde olduğunu söylemek mümkün görünmemektedir. LQ değeri 1,25'in üzerinde olan bütün ilçeler Avrupa yakasında bulunmaktadır.



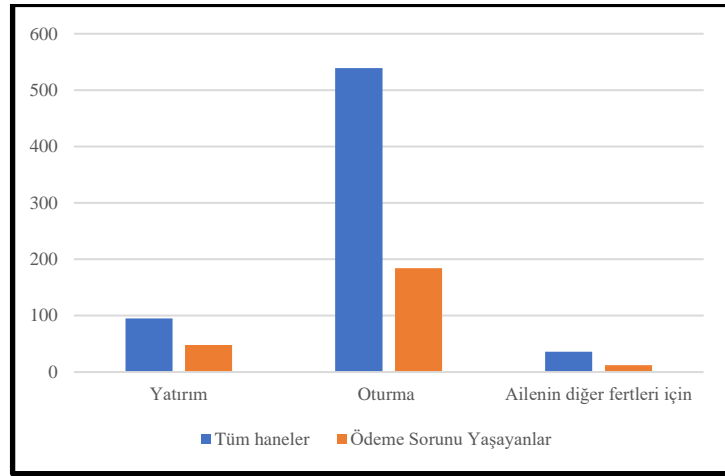
Şekil 5. 27 İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayan Hanelerin Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır)





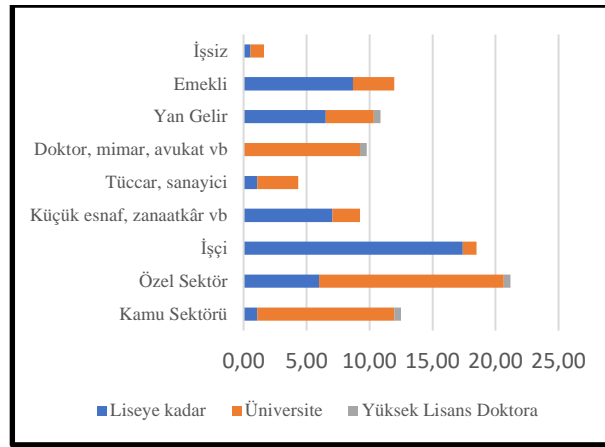
Şekil 5. 28 İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayanların Sorunla Baş Etme Yolları (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır)

Hanehalkı anketine katılanların %36,4'ünün bir hanenin en büyük giderini oluşturan kalemler olan İKK ödemesi esnasında sorunlar yaşadığını tespit etmiş olmuştuk. Niteliksel görüşmeler esnasında Türkiye toplumunun sosyal sermayelerinin oluşturduğu ve önceliği hanenin akrabalarının olduğu bir ağ ile hareket ettiklerine ilişkin bilgiler elde edilmişti. Bu bilginin de yol göstericiliğinde hazırlanan hanehalkı anketinde, hanelerin yaşadıkları finansal problemle baş etme yollarını sorduk. Şaşırtıcı olmayacak şekilde İKK ödeme problemi yaşayanların %59,4'ünün cevabı aile veya arkadaşlardan destek aldıkları olmuştur. %6,1'lik kesim ise bir başka gayrimenkulünü veya otomobilini sattığını belirtmiştir. İKK kullanarak finansal içerilme sürecine dahil olmuş olan deneklerin sadece %7,4'ü sorunun çözümü için yeniden kredi çekmiştir.

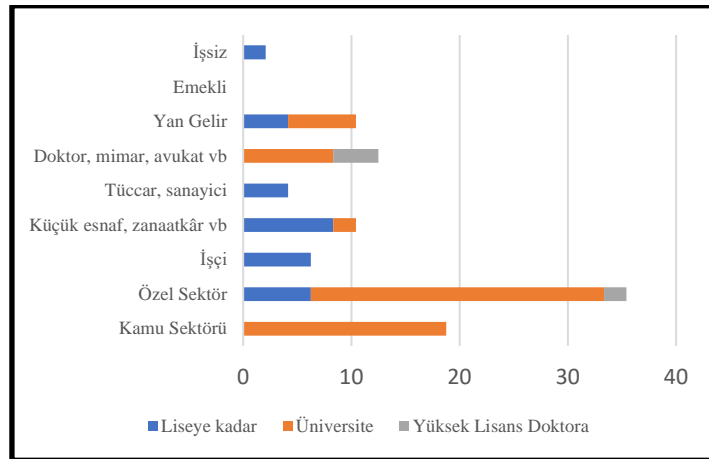


Şekil 5. 29 İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayan Hanelerin Konut Alma Amacı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır)

Ankete katılan hanelerin %80,4'ü evlerini oturma, 14,2'si yatırım, 5,4'ü ise ailenin diğer ferleri için almıştır. Ayrıca, İKK ödemesinde güçlük yaşayan hanelerin %75'i evlerini oturma amacı ile almışlardır. %20'lik kesim yatırım amaçlı ev alırken %5'lik kısım ise ailedeki diğer bir fert için İKK kullandığını belirtmiştir. Temelde yatırım ve oturma amaçlı olarak ikiye ayrılan bir yapıdan bahsetmek mümkündür. Ailenin diğer ferleri için kullanılan İKK'yı tamamıyla yatırım alanına dahil edemesek de o alana daha yakın olduğunu söyleyebiliriz. İKK ödeme problemi yaşayanlar arasında evlerini yatırım amacı ile alanların oranı toplam örneklem içinde yatırım amacıyla kullanılmış olan kredi oranından %29 daha fazladır.



Şekil 5. 30 Oturma Amacı İle Konut Alıp İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayanların Eğitim ve Çalışılan Sektör Karşılaştırması (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır)



Şekil 5. 31 Yatırım Amacı İle Konut Alıp İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayanların Eğitim ve Çalışılan Sektör Karşılaştırması (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır)

İKK ödemesinde sorun yaşayan hanelerin aldıkları konutu alma amaçları ile eğitim ve çalışılan sektörlerini karşılaştırdığımız şekil 5.30 ve şekil 5.31 bizlere kimlerin sorun

yaşamaya daha meyyal olduğunu göstermektedir. İKK ödemelerinde sorun yaşayanların eğitim bilgilerine baktığımızda %44'ü liseye kadar, %53'ü üniversite ve %3'ü ise yüksek lisans doktora derecesine sahiptir. Yatırım amacı ile konut alanların ödeme sorunu yaşayanlarında eğitim durumu karşılaştırması ise liseye kadar olan %31, üniversite %62 ve yüksek lisans doktora %6'dır. Aynı verileri oturma amacı ile konut alanlar üzerinden incelediğimizde liseye kadar olanların oranı %48, üniversite mezunlarının %50 ve yüksek lisans doktora sahibi olanların oranı %2'dir. En üst eğitim seviyesinde olanların gelirlerinin de yükseldiğini banka verileri üzerinden görmüştük. Hanehalkı anketlerinde de durum farklı değildir. En yüksek gelir seviyesinde LQ en fazla olan eğitim grubu yüksek lisans ve doktora grubunda olduğu görülmüştür.

Tüm hanehalkı anketine katılanların %27,5'i özel sektör çalışanıdır ve özel sektör çalışanlarının %66,3'ü üniversite mezunudur. Kredi ödemesinde sorun yaşayanların oranı %24,2 iken bu oran alınan konutun amacı yatırım olunca %35,4'e çıkmaktadır. %35,4'ün açılımına baktığımızda ise eğitim durumu liseye kadar olanlar %6,25, üniversite %27,08 ve yüksek lisans veya doktora derecesine sahip olanların katkısı ise %2,08 olduğu görülmektedir.

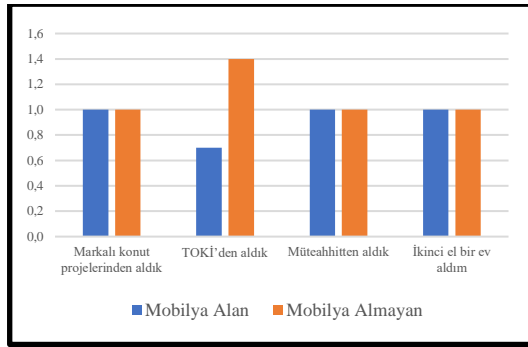
Emeklilerdeki durum incelenmeye değerdir. İKK ödemelerinde problem yaşayıp evi yatırım amacı ile almış olan emekli yoktur. Tüm ödeme problemi yaşayanlar arasında emeklilerin oranı %9,8 iken hanehalkı anketine katılan tüm emeklilerin kredi geri ödemesinde sorun yaşama oranı %41,4'tür.

Kamuda teknik kadro dışında çalışanların anket örnekleminin tamamındaki payı %10,4'tür. Ödeme güçlüğü yaşayanlarda bu oran %13,1 olarak gerçekleşmiştir.

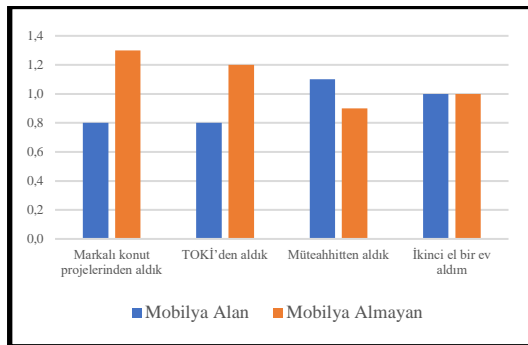
Yan gelir sahiplerinin tüm örneklem içindeki payı %9,8 iken bu oran ödeme sorunu yaşayanlar alt kümesinde %10,6 ve ödeme sorunu yaşayıp aldıkları evi yatırım amaçlı olarak alanlar alt kümesinde ise %10,4'tür. Bir diğer alt küme olan ödeme sorunu yaşayıp oturma amaçlı ev alanlar arasında yan gelire sahip olanların oranı %10,9 olarak gerçekleşmiştir. Yan gelir sahiplerinin dağılımının homojen olduğu görülmektedir. Yaklaşık her 10 yan gelir sahibinden 1'inin İKK kredisini ödeyebilmek için finansal zorluklar yaşadığı anlaşılmaktadır.

İKK'nın bir hanenin en büyük gideri olduğunu söylemiştik. Aslında inşaat sektörü ekosistemine bağlı olarak son kullanıcı olan haneler için İKK ile alınan konutları bütçe giderlerinde en büyük yekünü oluşturmaktadır ama bazı haneler için yeni ev ile oluşan

finansal borçluluk daha fazla olabilmektedir. Ayrıca, inşaat sektörünü ve onunla aynı ağda yer alarak birbirlerini besleyen diğer sektörler beraber incelendiğinde inşaat sektörünün GSMH'deki payının %20-25 bandına ulaştığından da bahsetmiştik. İnşaat sektörü ekosisteminin bir parçası olan yapıların tadilatları ve ayrıca mobilya sektörlerinin İKK ile alınan evler bağlamında ne kadar yer tuttuğunu tespit etmek istedik. Bu sebeple hanehalkı anketlerinde ikinci el konut satışı ile ev alanlara evlerini tadil ettirip ettirmediğini ve ayrıca tüm hanelere aldıkları ev için bir yeni bir mobilya harcaması yapıp yapmadıklarını sorduk. Ankete katılanların %57,9'u İKK kullanımı sonrasında yeni mobilya aldıklarını beyan etmişlerdir. İKK ödemesinde güçlük yaşayanların ise %54,9'u aldıkları konut için yeni mobilya almışlardır. İKK ile alınan konutun kimden alındığı ve alınan konuta mobilya alınıp alınmadığına ilişkin olmak üzere LQ değerleri üzerinden iki grafiğimiz bulunmaktadır. Bunlardan birincisi tüm 670 hanelik büyük kümeyi kapsarken diğeri 244 hanelik kredi ödemesinde sorun yaşayanların oluşturduğu alt kümeyi göstermektedir.



Şekil 5. 32 Satın Alınan Konutun Kimden Alındığı ve Konut İçin Mobilya Harcamasının Yapılıp Yapılmadığı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır)



Şekil 5. 33 İKK Ödemesinde Güçlük Yaşayan Hanelerin Satın Aldığı Konutu Kimden Aldığı ve Konut İçin Mobilya Harcamasının Yapılıp Yapılmadığının Lokasyon Katsayısı (Tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri kullanılarak yapılmıştır)

İstanbul örneklemindeki büyük kümenin oluşturduğu veri setinde hanelerin satın aldıkları konutu yapsatçı müteahhitten, markalı projeden veya ikinci elden alanların hepsinin mobilya alan ve almayan ayrımında LQ değerleri 1'e eşittir. Sadece TOKİ'den ev alanlar arasında mobilya alımı veya alınmamasında LQ değeri farklılık göstermektedir. Buna göre İKK kullanarak evlerini TOKİ'den alanlardan evlerine yeni mobilya alanların LQ değeri 0,7 iken ekstra harcama yapmayanların LQ değeri 1,4 olarak gerçekleşmiştir. TOKİ'den konut alanların yeni mobilya almamayı tercih ettiği görülürken diğer seçenekler için bir eğilimden bahsetmek mümkün değildir.

İKK ödemesinde güçlük yaşayan hanelerin oluşturduğu veri setini incelediğimizde ise tüm kümeden farklı bir durum görünmektedir. Buna göre ikinci el konut alanların LQ değerleri üst kümede olduğu gibi 1'dir. Markalı konut projelerinden ev alanlar arasında yeni evlerine mobilya alanların LQ değeri 0,8, mobilya almayanların oranı ise 1,3'tür. TOKİ'den alınan konutlar için mobilya alanların LQ değeri 0,8 iken almayanların 1,2'dir. Ödeme güçlüğü yaşayanlar kümesinde, hem TOKİ hem marka konutlar için yoğunlaşma mobilya almayanlar arasındadır. Evlerini müteahhitten alanlarda ise mobilya alanların LQ değeri 1,1, almayanların 0,9'dur.

İKK'lar BDDK Verilerindeki Kadar Sağlam mı başlıklı alt bölümde tezin yanıt aradığı sorulardan biri olan ipotekli konut kredilerinin finans ve inşaat sektörleri için risk teşkil edip etmediğinin cevabı aranmıştır. Verilerin gösterdiği, bireysel kredi kapsamında değerlendirilen ipotekli konut kredilerinin diğer bireysel kredilere oranla sadakat oranını yüksek olduğudur. Bunun nedenlerinden birinin Türkiye'de konutun algılanışının değişim değeri olan bir maldan daha farklı olduğu uzmanlar tarafından da vurgulanmıştır. Bu veriyi hanehalkı anketleri ile de doğrulayabilmek mümkündür. Anketlere göre İKK geri ödemesinde sorun yaşayanların oranı %36,4'tür ve bu sorunu yaşayan haneler geri ödemeyi yapabilmek için %59,4 oranında sosyal sermayelerini kullanarak aileleri veya arkadaşlarından destek almaktadırlar. Alınan bu tedbirlerin, tezin incelediği tarih kısıtı olan 2017 yılı sonu itibariyle başarılı olduğu BDDK verisinden anlaşılmaktadır. BDDK verisine göre İKK içindeki takipte olan kredilerin oranı onbinde 42 olmuştur. Buna karşın ödemelerinde sorun yaşayanların oranının oldukça yüksek olması Türkiye'nin bankacılık alanında 2017 yılı sonu itibariyle nakdi krediler içindeki payı %8,9 ile yaklaşık 51 milyar doları bulan kredilerin sorunsuz olmadığını da göstermektedir. İKK'lara benzer şekilde inşaat sektörünün de 2017 yılı sonu itibariyle nakdi ve gayrinakdi krediler içindeki payının %10,5 ile toplamda yaklaşık 82,5 milyar dolar civarında bir kredi hacmine

tekbül ediyor olması dolayısıyla risk oluşturduğu aşıkardır. İKK'ların ödenememesi beraberinde inşaat firmaların kredi veren finans kurumları için sorun oluşturabilecektir, bu durum yeni kredi kullanımını etkileyerek kredi sayısı ve hacmini azaltma potansiyeli taşıdığı için inşaat firmalarının konut satışlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

#### **5.4 Sermayenin İkinci Çevrimi ve Mekanın Finansallaşmasında İstanbul**

Türkiye’de sermayenin ikinci çevrim ile ilişkisi ve dolayısıyla devletin bu akıştaki rolü mekanın finansallaşmasında önemlidir. Tezin bu alt bölümünde hipotezde belirtilen üç alt sorunun cevaplanabilmesi için gerekli olan analizler yapılacaktır. Bu sorular; sermayenin ikinci çevrime aktarılmasında devletin ve devletin düzenlediği bir piyasa olan konut kredilerinin rolünü, Türkiye’de konut kredileri üzerinden bir ikincil piyasanın oluşmasının mümkünliğini ve konut kredilerinin hanehalkı borçluluğu üzerindeki etkisini içermektedir. Bu sorulara yanıt verebilmek için her üç veri setinden faydalanılacaktır.

1980 sonrasında Türkiye’nin yaşadığı dönüşümlerden biri de ekonomideki neoliberal politikalarlardır. Bu politikaların dar gelirli ve orta sınıflar üzerindeki etkisi ise oldukça ağır olmuştur. 11.08.1989 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar” yaşanan dönüşümün köşe taşlarından birini oluşturmuştur. Bu kararlar beraber iç piyasa uluslararası piyasalara dahil edilmeye çalışılarak finansal sermaye hareketleri serbestleştirilmiştir. Yaşanan bu değişim “finansal sermayenin hegemonyası”na geçiş olarak tanımlanmaktadır. Böylece, Türkiye açısından finansallaşma sürecinin etkileri ülkenin izleyen yıllarına da etki etmeye başlamıştır [120].

Balaban’a göre [120], günümüz Türkiye’sinin yapıları çevresinin oluşmasında ana eyleyen pozisyonunda olan TOKİ’nin kuruluşu neoliberal politikaların ülke siyasetine yön vermeye başladığı döneme denk gelmektedir. Devlet, konut üretimini arttırabilmek için bazı projelere, müteahhitlere ve konut kooperatiflerine ucuz kredi ve finansman desteği vermiştir. TOKİ’nin kurulduğu 1984 yılından 1995 tarihine kadar olan dönemde yaklaşık bir milyon konut için toplu konut fonu desteği verilmiştir. Bu destek ile toplu konut üretimi yaygınlaşırken kooperatifler ile büyük ölçekli firmaların faaliyetleri artmıştır. Bu iki grubun orta ve orta-üst gelir gruplarına hitap eden konut üretim arzı, devletin, TOKİ vasıtasıyla dar gelirli için konut üretimine olanak sağlamıştır.

Türkiye’de 2001 yılında başlayan ekonomik kriz ülke tarihinin de en büyük ekonomik krizi idi. Bu krizin aşılması için devlet aygıtında yeni kurumların oluşturulmasına veya mevcut kurumlar arasında güç transferinin sağlandığı yeni yapılanmalara gidildi [121]. BDDK, Enerji Piyasası Kurumu gibi kuruluşlar buna örnek gösterilebilir. Merkez Bankasının özerkleştirilerek teknokratlara bırakılması, bankacılık sektörü için BDDK’nın geniş yetkilere kavuşması da yaşanan krizin aşılması için yapılan önemli reformlardandı [122]. Dönemin hükümeti daha önceki neoliberal programları aşan bu uygulamaları IMF’den yardım alarak hayata geçirdi. 2002’de tek parti olarak iktidara gelen Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) de bu programı devam ettirerek ülke tarihinde görülmemiş büyüklükte özelleştirme uygulamalarını gerçekleştirdi. Bu program takip edilirken inşaat sektöründeki politikalar ve gelişmeler krizin aşılmasında önemli bir rol oynamaktaydı. 2002 sonrasında yapılı çevre üretiminde devlet, 198 yeni yasal düzenleme yapmış ve böylece kentsel yapılı çevre üretimini teşvik eden müdahaleler gerçekleştirmiştir [123]. 2002-2007 yılları arasında GSMH yıllık ortalama %7 büyürken inşaat sektörü yıllık ortalamada %11,6’lık bir büyüme gerçekleştiriyordu [20]. İnşaat sektörünü ve onunla aynı ağda yer alarak birbirlerini besleyen diğer sektörler beraber incelendiğinde inşaat sektörünün GSMH’deki payının %20-25 bandına ulaştığı görülür [124]. İnşaat sektöründe Türkiye tarihinde 1982-87 yılları arasında izlenen büyümenin bir benzeri 2002 sonrasında da görüldü. Konut sektöründeki bu patlama 2001 sonrası ekonomik krize karşı alınan önlemler ile devletin yeni elitlerinin İstanbul’u küresel kentler ağına girmesini sağlama arzusunun birleşiminin ürünü idi. İnşaat sektöründeki bu hızlı büyüme birkaç koşulla sağlanabilmekteydi. Bunlar arasında tezin konusuyla doğrudan ilişkili olarak; mekânsal planların yapım ve yönetmeliklerinde yapılan sürekli değişikliklerle kentsel mekanın planlanması ve yapılandırılmasındaki yetkilerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı vasıtasıyla merkezi yönetimin elinde toplanması gösterilmektedir. Bununla birlikte, yeniden yapılandırılan Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) planlama yetkisi kazanarak yatırım yapma kabiliyetinin artırılması ve yanısıra finansal kaynaklarının aşırı hızla büyütülmesi önemli bir değişimdir. Yasal düzenlemeler ile TOKİ inşaat ve gayrimenkul sektöründe iktisadi teşekkül gibi hareket edebilme kabiliyetine kavuşmuştur [123]. Finans piyasasına erişim ve borçlanma sistemini düzenleyen, sermayenin ayakta kalmasını sağlayabilmek için finans piyasasına bilgi sağlayan ve böylece sermayeye gömülü ama ondan özerk bir aktör olan devlet Türkiye’de sermayeye gömülü olmanın dışında TOKİ vasıtası ile sermaye olarak da varlık gösterir. Böylece konutu üreten ve tüketen sınıflar arasındaki düzenleyici olmanın dışında bir işlev de üstlenmiş olur [91].

Türkiye'deki İKK alanı, iktidar aygıtı ile finans sermayesinin belirleyici olduğu bir alandır. Bu alanda iktidar aygıtı birden fazla oyuncu gibi hareket etmektedir. Kanunları çıkarma gücü ile düzenleyici bir rolü bulunurken TOKİ ve Emlak GYO gibi kuruluşlarıyla aynı zamanda alan içinde yatırım yapan bir oyuncudur. İKK alanında krediyi kullanmaya çalışan bireyler ekonomik ve sosyal sermayelerine göre kullanım değeri amacı ile kredi kullananlar ve değişim değeri için kredi kullananlar olarak ikiye ayrılabilirler. Bourdieu'nün tanımladığı çerçevede alan kavramı alt alanların birleşmesinden de meydana gelebilmektedirler. Bu bağlamda İKK alanında olan gayrimenkul geliştiricileri, gayrimenkul ortaklıkları, yap sat sistemini uygulayan müteahhitler yatırım alanındadırlar. Yatırım alanındaki oyuncular sahip oldukları sermaye türlerinin birikimlerine göre kent mekanında hareket etmektedirler. Emlak GYO örneğinde olduğu üzere ekonomik, kültürel ve sosyal sermaye açısından avantajlı konumda olan bir oyuncu en elverişli koşullarda konut üretebilmektedirler.

İKK kullanıcı profillerinin incelendiği alt bölümde de belirtildiği üzere Türkiye'de İKK kullanabilmek için en azından orta sınıfa mensup olmak gerekmektedir. Daha alt gelir grubundakilerin bu kredi pazarına ulaşabilmelerinin önünde ciddi engeller bulunmaktadır. İstanbul'da İKK kullananların ortalama aylık geliri asgari ücretin 6,3718 katıdır. Bu verinin mekansallaştırılmasının yapıldığı şekil 5.25 incelendiğinde eşitsiz coğrafi gelişme de gözlemlenebilmektedir. Bu haritaya göre, İKK kullananlar arasında gelir seviyesi en üst seviyede olanların tercih ettikleri coğrafi ilçeler sırasıyla, Beşiktaş, Beykoz, Şişli ve Sarıyer'dir. En düşük gelir seviyesine sahip olanlar ise sırasıyla Silivri, Çatalca, Şile ve son olarak Sultangazi ilçelerinde İKK ile konut almışlardır.

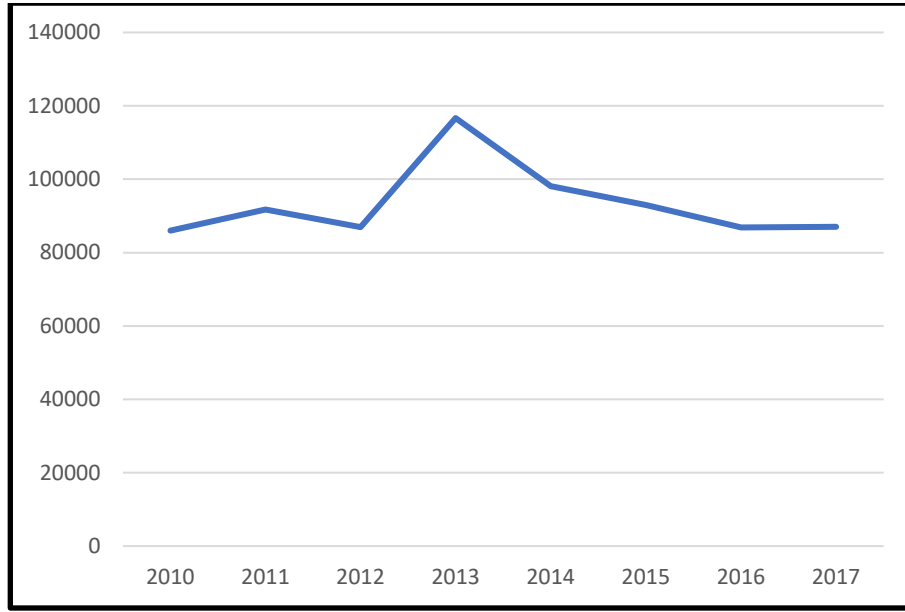
İstanbul'a ilişkin TUİK'ten alınan konut kredisi kullanım verisi ile yine TUİK'ten alınan nüfus verisinin beraber değerlendirilerek arçgis ortamında oluşturulan Şekil 5.34'te İstanbul'da 2010-2016 yılları arasında kullanılan konut kredilerinin ilçe nüfuslarına oranları görülmektedir. Veriler bin kişi başına düşen konut kredisi sayısına göre sıralanırken İKK kullanan kişi sayısı arttıkça renk skalası açıktan koyuya doğru sıralanmaktadır. Veri seti incelendiğinde Esenyurt ilçesinde yaşayan neredeyse her bin yurttaştan 131'inin İKK kullanmakta olduğu görülmektedir. Esenyurt'u sırasıyla Beylikdüzü, Çekmeköy ve Büyükçekmece İlçeleri takip etmektedir. Bu 4 ilçenin de temel özelliği yeni gelişen konut alanlarına ev sahipliği yapmasıdır. Bu ilçelerdeki konut kredisi kullanımlarında yatırım amaçlı kullanımın yoğun olduğu çalışma kapsamında yapılan görüşmelerde tüm bankacı, gayrimenkul geliştirme uzmanı ve değerlendirme uzmanı



tarafından belirtildi. Bu alanlarda kullanılan tüm konut kredilerinin sadece o alanda yaşayanlar tarafından kullanıldığı söylenemez . Haritada nüfusa göre konut kredisi kullanımının en az olduğu iki ilçe Beykoz ve Sultanbeyli sonra sırası ile Sarıyer ve Çatalca ilçeleridir. Arnavutköy de yine Sarıyer ve Çatalca ile aynı aralıkta yer alırlar. Sultanbeyli’de her bin kişiden 4,98’i İKK kullanmış iken, Beykoz’da bu değer 3,28’dir. Işık ve Pınarcıoğlu’nun [125] 2001 yılında yayınlanan çalışmasında Sultanbeyli’deki döngüsel sürecin arazi işgaline dayandığı belirtilmektedir. Dördüncü bölümün üçüncü alt başlığı olan Türkiye İKK piyasasının özellikleri kısmında, İKK kullanımı için yapı kullanım iznine sahip olunması gerektiğinden bahsedilmişti. Işık ve Pınarcıoğlu’nun belirttikleri üzere Sultanbeyli ilçesi özelinde, yapıların konut kredisi kullanımına uygunluk için şart olan ve yapı kullanım iznine sahiplik açısından diğer ilçelerden geride olduğu söylenebilir. Kişi başına en az konut kredisi kullanılan ilçelerden Beykoz, Sarıyer, Arnavutköy ve Çatalca ilçelerinin arazi kullanımları incelendiğinde bu dört ilçenin de kuzeyinde orman alanı yer almaktadır. Bu orman alanı tüm kentin kuzeyinde devam etmekte olup Kuzey Ormanları adı ile bilinmektedir. Bu üç ilçenin de konut kredisi performansı benzerlik göstermektedir ve onların büyük kısmına ev sahipliği yaptığı Kuzey Ormanları bu çalışmanın konusu olmamakla birlikte kısaca değinilmesi gereken önemli bir doğal alanı oluşturmaktadır. Kuzey Ormanları’nda yerel ver merkezi yönetimin büyük bir agresiflikle sürdürdüğü ve mega projeler olarak tanıttığı projelerden 3. Boğaziçi köprüsü inşaatı bitmiş ve kullanıma açılmış, 3. Havalimanı projesinin inşaatı ise devam etmektedir. Kuzey Ormanları Bölgesinde kredi kullanılamamasına karşın bu alanlar iktidar elitlerinin büyük projeler gerçekleştirdikleri alanlardır. Bu politika neticesinde alan yapılaşmaya açılmaya başlamakta ve daha da büyük alanların yapılaşmaya açılması beklenmektedir. Böylece bu alanda yapılacak olan yeni konut projelerinde İKK kullanımı olmayacağını söylemek hem iktidarın politikaları ile çelişir hem de hayatın doğal akışının aksine bir iddia olur.

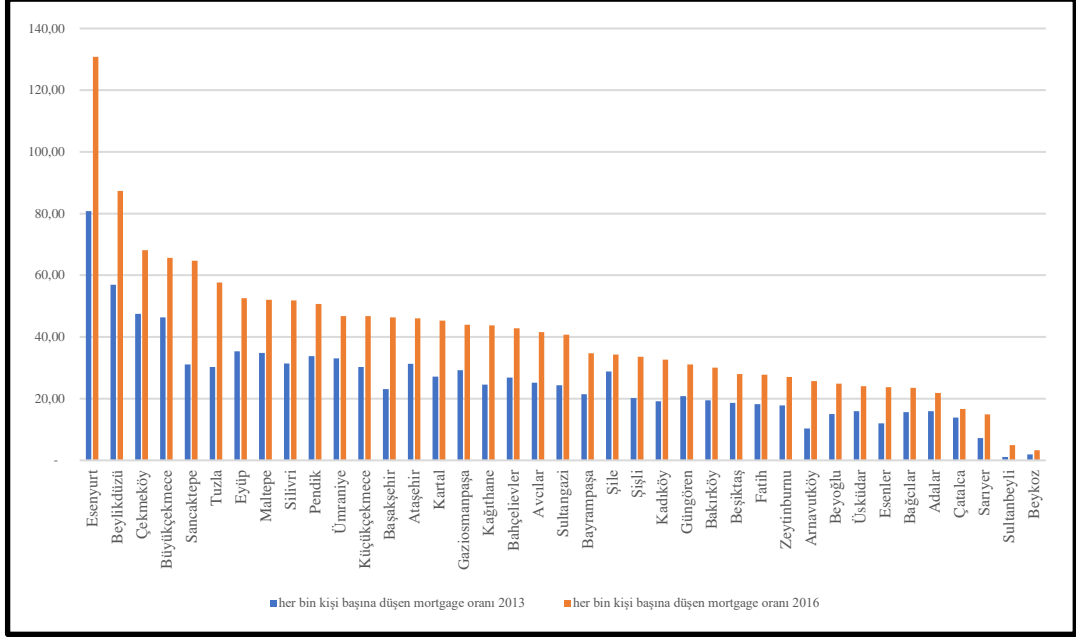


TUİK'ten alınan veriler üzerinden yapılan şekil 5.35'te İstanbul'da kullanılan İKK kullanım sayıları görülmektedir. Buna göre 2013 yılından sonra toplam İKK kullanımında bir azalma izlenmekte ve bu eğilim sonraki yıllarda da devam etmektedir. Dolayısıyla nüfusa oranlı konut kredisi kullanımına dair bir inceleme yaparken 2013 ile 2016 yıllarını karşılaştırmanın daha anlamlı olacağı düşünülerek şekil 5.36 hazırlandı. Buna göre kullanılan İKK'ların nüfusa oranı bir azalma eğilimi göstermemekte bilakis artmaktadır. Bunun sebebi İstanbul'un nüfus artış hızının, kullanılan konut kredisi sayısı artış oranının gerisinde kalmış olmasıdır. Yine de konut kredisi kullanımında 2013'ten sonra istikrarlı bir düşüş gözlemlendiğini söylemek mümkündür<sup>1</sup>.



Şekil 5. 35 İstanbul'da Kullanılan İKK Sayısı (TUİK'ten alınan veriler kullanılarak yapılmıştır)

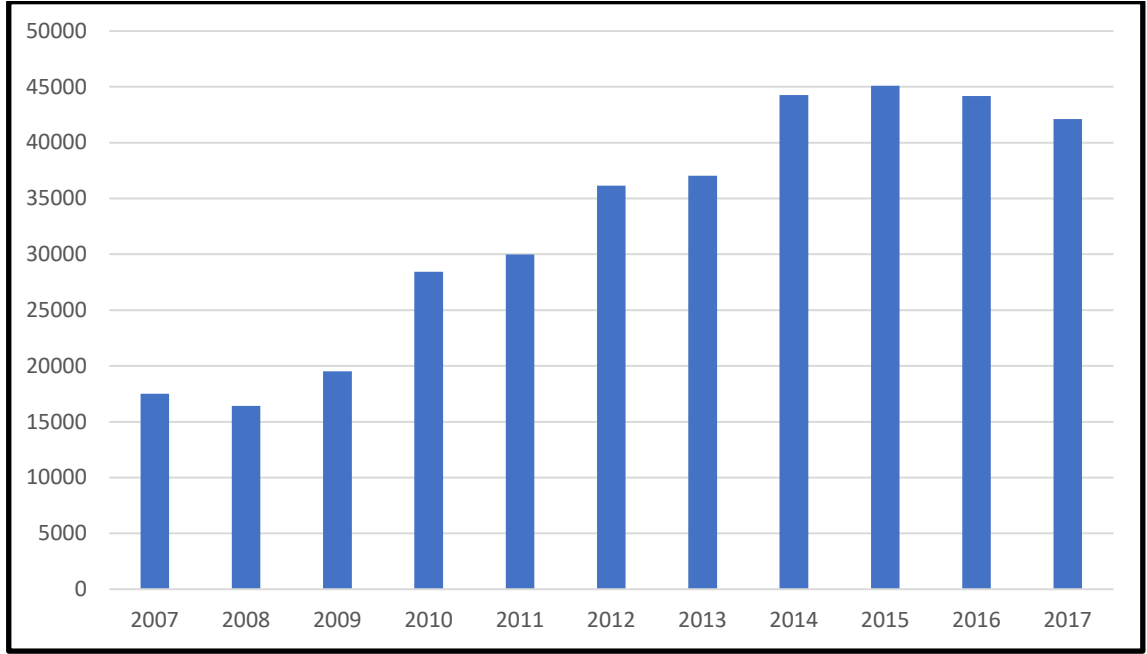
<sup>1</sup> Veriler TUİK'ten alındığında 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin olarak Adalar, Çatalca ve Şile'ye ait bir veri verilmemiştir. Bu üç ilçeden 2014'ten 2016'ya Adalar'ın nüfusu azalma gösterirken Çatalca'nın nüfus artış hızı İstanbul genelinden geride kalmış, Şile'nin ise nüfus artış hızı İstanbul'dan daha fazla olmuştur. Bunlara karşın 3 ilçenin de 2014 ve 2016 yılları dikkate alındığında yapılacak olan haritada gösterilecekleri renk ve sayısal değer neredeyse aynı olmaktadır.



Şekil 5. 36 İstanbul'da Her Bin Kişiye Düşen İKK Kullanım Oranı 2013-2016 Karşılaştırması (TUİK verileri kullanılarak yapılmıştır)

Konut kredilerinin hanehalklarının borçluluğundaki etkisi bu tez kapsamında cevap aranan sorulardan biridir. Finansallaşma tartışmalarında artan hanehalkı borçluluğu önemli bir yer kapsamaktadır. Türkiye örneğinde Karaçimen [72], Akçay ve Güngen [73] bu bağlamda çalışmalar yapmıştır. Lapavitsas [11] bireysel kredilerin artan hacmine dikkat çekerken bu borçlanmanın büyük çoğunluğunu İKK'ların oluşturduğunu da söylemektedir. Jones [8] ise konut sorununa çözüm olarak borçluluğun artırılması önerisinin Anglo-Amerikan kapitalizmi temsil ettiğini belirtmiştir. Artan hanehalkı borçluluğu önemlidir ve bu borcun İKK ile artıyor olması da İKK'ların haneler için önemli bir stres kaynağı haline gelebildiğini de göstermektedir. EMF verileri kullanılarak oluşturmuş olan şekil 5.37'de görüldüğü üzere Türkiye'de hanehalkının borçluluğu artmaktadır. BIS Aralık 2016 verisine göre, 2005 yılında Türkiye'deki hanehalkı borcunun GSMH'ye oranı %5 civarında iken bu oran 2007'de %10 ve 2016'da %20,7 oranına gelmiştir. 2007 yılından sonra kullanılmaya başlanan İKK'ların hanehalkları gelirlerinin GSMH'ye oranlarının yükselmesine açık etki ettiği aşikardır. Gelişmiş ülkelerde ise hanehalkı borçluluğunun oldukça yüksek seviyelerde olduğu da görülmektedir. Türkiye özelinde bu borçluluk tek başına İKK'lardan kaynaklanmamaktadır. Yine TBB'nin Aralık 2017 verisine göre hanehalkının kullandığı kredilerin hacminin %49'u İKK'dir. Dolayısıyla geri kalan %51'lik oranı oluşturan kredilere erişim, İKK pazarında olduğundan daha kolaydır. %51'lik oranın %2'si taşıt, %49'u ise dayanıklı tüketim malları, mesleki amaç, eğitim, tatil, gıda, giyim vb. amaçlar

için kullanılan ihtiyaç kredileridir. İhtiyaç kredilerinin vade süreleri en fazla 48 aydır ve çekilen kredilerin ortalama değerleri de İKK'lerden daha düşüktür. Bu krediler 1000 TL için de kullanılabilir olduğu gibi kişinin kredi puanlaması neticesinde çok daha yüksek meblağlar için de kullanılabilir. Dolayısıyla ihtiyaç kredileri toplumun her katmanından talep görmekte ve dar gelirlilerin finansal içerilmelerinde önemli bir yer tutmaktadırlar. Böylece finansallaşmanın tabana yayılmasında farklı enstrümanlar olarak kullanılmaktadırlar.



Şekil 5. 37 Türkiye’de Hanehalklarının Toplam İKK Borcu (Milyon Avro) (EMF HYPOSTAT 2018 verileri kullanılarak yapılmıştır)

#### 5.4.1 Türkiye’de İKK Temelli İkincil Piyasa Oluşması Mümkün müdür?

Tezin yanıt aradığı sorulardan biri iktidar alanı sahiplerinin açıktan desteklediği ikincil/türev piyasaların İKK üzerinden de hayata geçip geçemeyeceğinin mümkünlüğü üzerinedir. Mekanın finansallaşmasında İKK’ların menkul kıymetleştirilerek likit hale gelmelerini sağlamanın temel konulardan biri olduğundan bahsetmiştik. Türkiye’de İKK üzerinden menkul kıymetleştirme için gerekli yasal sistem var olmasına karşın bu enstrüman henüz hayata geçmemiştir. Diğer yandan konutun likit hale gelerek borsalarda işlem görmesinin bir diğer yolu olan Gayrimenkul Sertifika Sistemi (GSS) Mart 2017’de Park Mavera 3 isimli proje için Borsa İstanbul’da alınıp satılabilir bir kağıt olarak 42,50 liradan satışa çıkmıştır ve Nisan 2018’in sonunda kağıtların değeri 33,38 liradan işlem görmektedir. Bu tarih aralığında Borsa İstanbul yaklaşık olarak %19 değer kazanmıştır.

İktidar alanından bir üst düzey yönetici ile yapılan görüşmede GSS'ye ilişkin şöyle denmiştir:

*“Bizim buradaki amacımız bir konut alacak gücü olmayıp daha sonra bu konuttaki imalattan işin sonuna kadarki konutun değer artışından bu segmentteki insanların da faydalanmasıydı. Biz bu sistemle yola çıktık...Bu demek ki algı, iyi yönetilemediği ya da vatandaşın algısı diğer özel sektör, hisse senedi olarak bunu düşündü. Burada dediğimiz gibi 42,50 liranın yaklaşık olarak 1 sene sonra, 47-48'lere çıkması. Çünkü bu 3 senelik bir süreç. Ondan sonra biraz daha 52-55'lere çıkması. Amacımız buydu zaten (İ2, kişisel görüşme 15 Haziran 2017).”*

Gayrimenkul sertifika sistemine ilişkin olarak finans alanında olan bir kamu bankası orta düzey yöneticinin görüşleri ise şöyledir:

*“GSS, Türk milletinin karakterine, kültürüne uygun değil. Kağıt topla topla sonra ev al pek gerçekçi değil. Biz tapuyu elimizde tutmak isteriz. İstanbul'da da tutmaz, kentin %80'i Anadolu gibidir. Bunun alım satımını yapanlar borsada işlem yapanlarla benzer profildedirler (F4, kişisel görüşme, 12 Mayıs 2017).”*

Gayrimenkul sertifika sistemi pilot bir uygulama olarak başlamış ve geçen kısa süre içinde olumlu yönde bir ilerleme kaydedememiştir. İnşaat sektörünün finansallaşması için uygun bir zemin olarak hayata geçirilmeye çalışılmış olmasına karşın kamunun yöneticileri içinde de sisteme şüphe ile yaklaşanlar olduğu mülakatlarda görülmüştür.

Uzmanlarla yapılan görüşmelerde kredilerin menkul kıymetleştirilmesine ilişkin de sorular sorulmuştu. Buna göre bazı görüşler şöyledir;

*Bu şöyle, sertifika ve ipoteklerin satılmasıyla... Zaten şey, maliyetin sizin belki çok inşaat maliyetini, atıyorum, kredi çekerek yapacağınız zaman, bu yöntemle yapacaktınız siz, şu anda sertifika ihraç ederek maliyetinizi şey yapıyorsunuz. İdare açısından da belki de 2 sene sonra filan satılacak daireleri 1 günde satarak finansmanımı sağlamış oldum. Bu benim kârıma olan bir şey. Benim kârıma olan bir şey zaten doğrudan vatandaşa yansıyor, çünkü bu şekilde biz genel bütçeye dahil değiliz biz zaten. Kendi kaynaklarımız kendimiz yaratarak yoksullara 240 aya varan vadeyle konut satıyoruz. Bu dolayısıyla otomatikman alt kesime yansıtacak yani.*

*Kurumumuzun menkul kıymetleştirme veya sertifika gibi ikincil piyasaların doğrudan inşaat sektörüne olumlu yönde etkileyeceğine dair bir kurumsal yaklaşımı var (I2, kişisel görüşme 15 Haziran 2017).”*

*“Büyük bankalar bazı çalışmalar yapıyorlar, bizim gibi. Bu bir sistem seküritizasyon konuştuğunuz zaman, yurtdışıyla görüşüyoruz bu işleri- ciddi bir rapor istiyorlar. Müşteri kitlesi, yaşı mesleği gibi ciddi veriler isteniyor. Onun haricinde piyasaya çıkıldığı zaman yüzde kaçtan borçlanacak, talep görecektir mi görmeyecek mi konuları var. Bir yol alındı bazı bankalarda. Birkaç yıl içerisinde en azından iki, üç bankada görürüz diye düşünüyorum. Konut portföyü üzerinden borçlanma sistemini göreceğiz mutlaka. Ama ne kadar işleyecek ne kadar borçlanabilecek bankalar, talep gelecek mi nitelikli yatırımcıdan oralar tabii belirsiz (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017).”*

İKK üzerinden yapılacak olan menkul kıymetleştirme için yasal alt yapı hazırdır. Hem iktidar alanı hem finans alanında bu uygulamanın olumlu olduğuna dair bir eğilim de var olmakla birlikte özellikle finans alanı temsilcileri 2007 krizinin doğrudan bununla ilgili olması sebebiyle biraz daha temkinli davranmaktadırlar.

#### **5.4.2 İKK Kullanımı Sonrası Mahallede Yaşanan Değişimler**

İKK'lar vasıtasıyla mekanın finansallaşması bu çalışmanın ana sorusudur. Buraya kadar olan bölümlerde bunun literatür bilgisi ve aynı zamanda 5. bölümde alana ilişkin saha çalışması ile nasıl gerçekleştiği anlatılmaya çalışıldı. Mekan İKK ile finansallaşırken aynı zamanda sosyo-ekonomisi de değişmektedir. Bu bağlamda hanehalkı anketlerinde bu çalışma kapsamında en küçük olarak kabul edilen mahalle ölçeğinde de bir dizi soru soruldu. Mahalleye ilişkin soruların 10 adedi likert ölçeğine göre gerçekleştirildi. Anket katılımcılarına verilen ölçekte, 1 kesinlikle katılmıyorum, 2 katılmıyorum, 3 kısmen katılmıyorum, 4 kısmen katılıyorum, 5 katılıyorum ve 6 kesinlikle katılıyorum sıralaması benimsendi. Buna göre aşağıdaki tablo ortaya çıkmıştır. Her bir soru için kesinlikle katılmıyorum diyenler ve kesinlikle katılıyorum diyenler olmuştur. Bunlar tablonun en az ve en çok sütunlarından takip edilebilmektedir. Son sütun ise soruya verilen cevabın ortalama değerini göstermektedir.

Mahallenin donatı alanlarına ilişkin dört soru sorulmuştur. Okulların kalitesi, belediye hizmetlerinin durumu, yeşil alan miktarı ve spor alanı imkanların ilişkin olan bu dört soruya verilen cevapların ortalaması 3,6, en yüksek değer 3,8 en düşük değer ise 3,5'tir.

Dolayısıyla İKK ile alınan konutun bulunduğu yerde yaşayanların donatılardan yeterince memnun olduğunu söylemek mümkün değildir buna karşın büyük bir hoşnutsuzluk da yaşamadıkları gözlemlenmektedir. Bir konuta İKK verilebilmesi için onun yasal olması gerektiğinden ve İstanbul'daki yasal olmayan yapı stoku büyüklüğünden bahsetmiştik. Donatı alanı problemleri planlı olsun olmasın tüm İstanbul alt bölgeleri için kent ile uğraşan her alandan grubun savunduğu bir argümandır. Buna karşın plansız gelişen alanlarda bu problemlerin daha büyük olduğunu söylemek hatalı olmayacaktır. İKK kullananlar isteseler de yasal olmayan bir yapıyı o kredi ile alamazlar. Yani, donatı kalitesi görece iyi olan alanlar için kullanılabilen bir kredi imkanından söz etmekteyiz. Verilen yanıtlar da bu durumu doğrular niteliktedir.

Konut dayanıklı bir mal olduğundan onun dönüşümü hızlı olamamaktadır. Dolayısıyla, eski bir yerleşim alanındaki konut kullanıcılarının profilinin değişimi de (devlet erkinin mahalleyi zorla boşaltması, savaş hali veya doğal afet gibi bir durum olmadıkça) yavaş ilerlemektedir. 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 2007 yılında yasalaştı. Bu tez kapsamında yapılan hanehalkı anketleri ise 2017 yılının sonbaharında gerçekleştirildi. Konut stoku ve ona bağlı olarak yaşayan profili değişiminin hızlı olmadığını bilerek, hanehalkı anketleri kapsamında ankete katılanlara mahallelerindeki son on yıllık döneme dair görüşleri soruldu. Buna göre son on yılda mahallede yaşam kalitesinin olumlu şekilde arttığına dair genel bir kanı olduğunu söyleyebiliriz. Bu soruya verilen cevapların ortalaması 4,1'dir. Yaşanan değişimden memnun olanların ortalama puanı ise 4'tür. Buna karşın mahalledeki konutların fiyatlarını İKK'ların arttırdığını düşünenlerin ortalama puanı 3,9 ve yaşanan değişim sonrasında mahalledeki kiraların artması vd. masrafların arttığına ilişkin verilen cevaplarda ortalama puan 4,6'dır. Ortalamadaki 4,6 tüm sorular içerisinde en yüksek değere tekabül etmektedir. Ankete katılanların yaşanan değişimden memnun olduklarını ama aynı zamanda bu değişimin yaşam giderlerini arttırdıklarını beyan ettiklerini görmekteyiz. Diğer yandan İKK ile konut alan kişi evin değişim değerinden de faydalanabilecek konuma gelmektedir. Kira artışlarının artması bu haneler için sorun olmanın ötesinde mallarının değerlenmesi ve sermaye birikimi yapmaları anlamına da gelmektedir. Bir yandan mahallelerinde diğer masraflar artarken beri taraftan mallarının değeri artmakta ve sermaye birikimi yapmaktadırlar. Sermaye birikimi yapmalarının ön koşulu ise İKK ödemelerini sorunsuz yapabilmelerinden geçmektedir. Ve bir önceki bölümde gördüğümüz üzere bu hanelerin %36,4'ü geri ödeme güçlüğü yaşamaktadır.



Ekonomik sorunların arttığı dönemde sosyal sermayenin getirdiği avantajları kullanma şanslarının azalacağı aşikardır.

Çizelge 5. 5 Hanehalkı Anketlerine Katılanların Mahalleleri İle İlgili Düşünceleri

	En az	En Çok	Ortalama
MB03.1. Mahallemizdeki okulların kalitesi iyidir	1,00	6,00	3,7
MB03.2. Mahallemizde belediyenin hizmetleri yeterlidir	1,00	6,00	3,8
MB03.3. Mahallemizde yeterli yeşil alan bulunmaktadır	1,00	6,00	3,5
MB03.4. Mahallemizde spor yapabileceğimiz alanlar yeterlidir	1,00	6,00	3,5
MB03.5. Mahallemizde gece bir kadın tek başına rahatlıkla dolaşabilir	1,00	6,00	3,7
MB03.6. Çocuklarımın bu mahallede yaşamaya devam etmesini isterim	1,00	6,00	3,9
MB03.7. Mahallenizdeki konut fiyatlarının artmasında konut kredilerinin etkisi oldu	1,00	6,00	3,9
MB03.8. Mahallemizde son 10 yıl içinde olumlu yönde gözle görülür bir değişim oldu	1,00	6,00	4,1
MB03.9. Mahallemize yeni taşınanlar ile eski sakinleri birbirlerine benziyorlar	1,00	6,00	3,7
MB03.10. Mahallemizin yaşam kalitesi son 10 yılda arttı	1,00	6,00	4,1
MB03.11. Mahallemizde yaşanan değişimden memnunum	1,00	6,00	4,0
MB03.12. Mahallemizde yaşanan değişim sonrasında mahalledeki günlük masraflar, kiralar arttı	1,00	6,00	4,6

### 5.4.3 Sermayenin İkinci Çevriminde İstanbul

Tezin yanıt aradığı sorulardan biri sermayenin ikinci çevrime aktarılması ve devlet ile devletin düzenlediği bir alan olan ipotekli konut kredilerinin rolüdür. Bu bağlamda, mekan üzerinden devletin rolünün tartışmasına yeniden dönülmesi gerekmektedir. Tez, Harvey’i referans alarak sermayenin ikinci ve üçüncü çevrime aktarılıp aktarılmadığını İKK’lar üzerinden tartışmaktadır.

Devlet ve devlet müdahalesi, sermaye ve kapitalizmin yanı sıra mekan üretiminde merkezi bir rol oynamaktadır. Devlet, her seviyede, emek gücünü, üretim araçlarını ve üretimin toplumsal ilişkilerini yeniden üretmek için müdahalede bulunmaktadır. Bunu yapabilmek için ise mekandan faydalanır. Devletin mekana müdahalesi sonucunda farklı yollarla sermaye birikim şartlarını yaratır. Devlet, kentsel alanı, sosyal altyapıların inşası, kamu hizmetlerinin sağlanması ve işletmelerin sübvansiyonu da dahil olmak üzere, doğrudan harcamalar ve düzenleyici uygulamalar yoluyla bir üretim gücü olarak imal

etmektedir. Buna ek olarak devlet, arazi hibeleri, düşük faizli krediler, vergi indirimleri, kamu hizmetleri indirimleri ve diğer kamu sübvansiyonları gibi mali teşvikler sağlayarak yapılı çevrenin içine yatırımlar yapar. Ayrıca devlet, kentsel piyasada girişimci bir rol da oynamaktadır: Kâr elde etmek için düzenleyici engelleri kaldırarak ve iyi bir iş ortamı oluşturmaya çalışır ve mekânsal avantajlarını arttırmayı başarır [31].

Harvey [24] kavramsallaştırmasında sermayenin üretim sürecinde yaşadığı aşırı birikim krizini aşabilmek için ikinci ve üçüncü çevrimlere aktarıldığını söylemektedir. Sermayenin diğer çevrimlere aktarılması şüphesiz ki her coğrafyanın kendine özgü koşulları bağlamında gerçekleşmektedir. Burada önemli olan diğer çevrimlere yapılan yatırımlarda gözlemlenebilen önemli değişimlerin olup olmadığıdır.

Sermayenin bir çevrimden diğerine aktarılması, birinci çevrimdeki aşırı birikimden dolayı olmakta ve bu aşırı birikimin kriz yaratmaması için sermaye ikinci çevrim ile mekansal çözüme yönlendirilmektedir. Sermayenin birinci çevrimden ikinci çevrime aktarılması sadece aşırı birikim sebebiyle gerçekleşmemektedir. Devlet ve devletin müdahaleleri sermayenin akışında temel bir role sahiptir. Devlet, her kademedeki emeğin gücünü, üretim araçlarını ve toplumsal ilişkileri yeniden üretmek için gücünü kullanmaktadır. Bu bağlamda mekan kritik bir işlev görür. Lefebvre, devletin sermaye birikimini kolaylaştırmada ki aktif rolünü “devletin birikim modeli” üzerinden açıklar. Devletin mekana müdahalesi sonucunda farklı yollarla sermaye birikim şartlarını yaratır. [31]. Harvey [33] sermayenin bir çevrimden diğerine aktarılması esnasında devletin farklı roller üstlenebildiğini söylemektedir. Bir alandaki birikimi diğerine aktarırken doğrudan bir aktarım olmak zorunluluğu yoktur. Devlet finans kuruluşları ile beraber çalışarak hayali sermaye yaratmakta ve oluşturulan bu sermaye ile sermayenin bir başka çevrime aktarılması sağlanabilmektedir. Harvey’in sermayenin çevrimlerine ilişkin yaklaşımını benimseyen Gotham [17]’a göre finansal sistem ve finansallaşma süreci, konut piyasalarını etkileyen ve konut, ticari ve endüstriyel gayrimenkul sektörlerinde likiditeyi artırmaya çalışan mali ve düzenleyici politikalar yoluyla devletle bağlantı kurmaktadır. Devlet, bölgesel bütünlüğü güçlendiren ve şehirler ve bölgeler arasındaki akışı teşvik eden çeşitli politikalar, hukuki düzenleme eylemleri ve altyapı yatırımları yoluyla mekansal sabitlik ve likidite diyalektiğinde kilit rol oynamaktadır. Devlet politikası söz konusu olduğunda, İKK’ların likiditesini ve değiş tokuşunu artırmak, finans ve gayrimenkul sektörlerinde kriz eğilimlerine yardım etmek ve şiddetlendirmek için belirli politikaların ve programların oynayabileceği hayati rolü anlamak önemlidir.

Türkiye özelinde sermaye birikim sürecinde birinci çevrim olan üretim alanının gücünü yitirdiğini söylemek mümkün değildir. Sermaye birinci çevrimdeki varlığını sürdürerek ikinci ve üçüncü çevrime yatırım yapmıştır. Türkiye’de ikinci çevrimde yoğunlaşan yatırımların olmasını sağlayan finans alanı ile grift bir ilişkiye girmiş olan inşaat sektöründe yoğunlaşan sermaye birikimidir [123]. İnşaat sektörünün 1982-87 yılları arasında izlediği hızlı büyümeyi 2002 sonrasında da yaşadığını söylemiştik. 2002’den sonraki dönem 2008’e kadar aralıksız devam ederken ABD merkezli İKK kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan küresel finansal kriz döneminde bu büyüme 2010’a kadar durmuş ve sonra yeniden devam etmiştir [120]. Ayrıca 2002 sonrasındaki dönemin dinamikleri bir öncekinden farklıdır. Devlet bu dönemde daha önceki dönemlerle karşılaştırılmayacak kadar çok sayıda yasal düzenleme yaparak yapı çevrenin üretiminde hiç olmadığı kadar etkin olmuştur. Bir yandan yasaları çıkarmakta bir yandan TOKİ ve Emlak GYO ile beraber sermayenin ikinci ve üçüncü çevrimi için yatırımlar yapmaktadır. Bu dönemin bir diğer önemli yanı ise inşaat sektörü ve finans sektörünün gelişmiş ülkelerdeki gibi yakınlaşması ile yaşanmıştır. Hem arz hem talebin finansmanının sağlanması ile sektörde üretimin arz ve talepten bağımsız olarak artmasını da beraberinde getirmiştir. Diğer yandan yeni finansal sistemlerin de hayata geçirilmeye çalışıldığı bir dönemi işaret etmektedir. Gayrimenkul sertifika sistemi, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul sertifikalarının satılmaya başlanması ve elbette henüz hayata geçmemiş olsa bile yasal yönden gerekli alt yapının sağlandığı İKK’lar başta olmak üzere kredilerin menkul kıymetleştirilmesi uygulamaları bu dönemin öne çıkan yönlerini oluşturmaktadır. Finansal buluşçuluk, finansallaşma sürecinin alametifarikalarından biridir [20].

### SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez, Türkiye’de 2000 yılı sonrasında yaşanan mekânsal dönüşümlerin en yalın hali ile konut alanında gerçekleştiğini söylemektedir. Bu bağlamda tezin amacı ise, konut alanında yaşanan bu dönüşümü, değişim değerinin kristalize olduğu ipotekli konut kredileri üzerinden açıklamaktır. Buradan hareketle tez, finansal bir enstrüman olan ipotekli konut kredileri vasıtasıyla, kentin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişiminin nasıl etkilenmekte olduğu ve mekanın nasıl finansallaştığını sormaktadır. Bu soru ile bağlantılı olmak üzere altı alt soru daha sorarak tezin amacına ulaşmayı hedeflemektedir. Bu alt sorular şunlardır:

- Konut kredilerini kullananlar sınıfsal ve mekânsal bağlamda bir ayrışma göstermekte midir?
- İpotekli konut kredileri finans ve inşaat sektörleri için risk oluşturmakta mıdır?
- Sermayenin ikinci çevrime aktarılmasında devletin ve devletin düzenlediği bir piyasa olan konut kredilerinin rolü nedir?
- Türkiye’de konut kredileri üzerinden bir ikincil piyasanın oluşması mümkün müdür?
- Konut kredilerinin hanehalkı borçluluğu üzerindeki etkisi, baskısı var mıdır?
- İKK sistemi dar gelirli hanehalklarının barınma sorunu için bir seçenek midir?

## **İpotekli Konut Kredileri Kentin Sosyo-Ekonomik Ve Mekânsal Gelişimini Nasıl Etkilenmekte Ve Mekan Nasıl Finansallaşmaktadır**

Tez çalışması sonucunda; konut kredilerini kullananlar sınıfsal ve mekânsal bağlamda bir ayrışma göstermekte midir alt sorusunu şu bulgularla açıklamak mümkün gözükmektedir; İKK verileri üzerinden hanehalklarının gelirini mekansallaştırdığımız Şekil 5.3. incelendiğinde yüksek gelirlilerin seçimleri ile daha düşük gelir sahiplerinin mekan seçiminde ayrıştıkları anlaşılmaktadır. Ekonomik sermayesi en yüksek olanların tercih ettikleri ilçeler sırasıyla, Beşiktaş, Beykoz, Şişli, Adalar ve Kadıköy olduğu görülmektedir. Veri seti bağlamında bu grubun toplam kredi sayısındaki payı ise %19,8 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik sermaye olarak en alt grupta yer alanların ev almak için İKK kullandıkları ilçeler ise genel olarak yeni gelişen konut alanlarına sahip ilçelerdir. Bu veriler gelirin farklılaştığını mekânsal olarak karşımıza çıkmaktadır. Ekonomik sermayesi yetmeyenlerin kentin merkezi olarak kabul edebileceğimiz semtlerinde İKK ile ev alabilme olasılıkları oldukça düşüktür.

Gelir ile eğitim arasında da doğrudan bir ilişki bulunmaktadır. Gelir arttıkça eğitim seviyesi de beraberinde artış göstermiştir. Şekil 5.5 ve şekil 5.6, şekil 5.7 ve şekil 5.8 İKK kullananların gelir ve eğitim bilgileri ile mekânsal verilerinin LQ hesaplanmasını göstermektedir. Yüksek lisans ve doktora yapanların LQ değeri sırasıyla Sarıyer, Beşiktaş, Şişli, Beyoğlu, Kadıköy, Ataşehir, Beykoz, Bakırköy, Eyüp, Üsküdar ve Kağıthane'de 1'in üzerindedir. Bu ilçelerden Eyüp ve Kağıthane ilçeleri hariç olmak üzere eğitim seviyesi liseye kadar olan bölümde LQ değeri 1'in altında yer almaktadır. Beşiktaş, Şişli, Kadıköy ve Sarıyer'de eğitim seviyesi liseye kadar olanların LQ değeri 0,75'in altındadır. En üst eğitim kademesinde olanların tercih ettikleri ilçelerde en alt eğitim kademesinde olanların LQ değeri 1'in altında gerçekleşmiştir. Eğitim durumu gelirden ve beraberinde İKK ile alınan konut seçiminde önemli bir kırılım olarak görülmektedir. Kısaca ekonomik sermaye ve beraberinde aynı eğilimi gösteren eğitim yolu ile elde edilen kültürel sermaye arttıkça bunun mekânsal karşılığı kent merkezinde kümelenmek olmuştur. Tam tersi durum da geçerlidir. Daha önce değindiğimiz üzere İKK kullanabilenlerin ortalaması orta sınıfa tekabül etmektedir. Verinin gösterdiği bir diğer gerçek ise İKK kullanabilen orta sınıf mensupları kent merkezinde yaşamak için ev alamamaktadırlar. Kent çeperine doğru gittikçe ev alabilmeleri mümkün olan bu toplumsal kesimin dahi mekânsal olarak dışlandığı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Dar gelirli hanelerin kent merkezinde yaşayabilmelerinin maliyetleri İKK'ların da

devreye girmesi ile beraber artan konut fiyatları ile neredeyse imkansız hale gelmektedir. Bir diğer gerçek ise belgelenemeyen gelirin bankacılık sistemi ile işlemlere dahil edilerek belgelenemese dahi kredi puanlamasına katılması ve böylece yan gelir sahibi gibi bir grubun oluşmasına sebebiyet vermesidir. Yan gelir sahiplerinin sayıları az olsa dahi LQ değerleri en üst iki gelir kademesinde de 1'in oldukça üzerinde gerçekleşerek bu gelir grubunda yoğunlaşmış oldukları anlaşılmaktadır. Dolayısıyla bu grubun ortalaması kent çeperi yerine kent merkezini tercih etmektedirler. İKK'ların kullanılarak kentin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimi değişime uğramış kullanıcıların sınıfsal ve mekânsal bağlamda bir ayrışma göstermekte olduğu anlaşılmıştır. İKK'lar konuta erişimi demokratikleştirmek bir yana konut fiyatları üzerinde yaptığı baskı nedeniyle kent merkezini yüksek gelir grubuna açarken orta ve alt gelir grubu için erişilmesi daha da zor bir konuma getirmiştir.

Türkiye'deki İKK sisteminin yapısal problemlerinden olan faiz oranlarına ilişkin sektör temsilcilerinden, Türkiye'nin ipotekli konut kredisi pazarındaki en büyük beş bankasından orta düzeyde yönetici olan finans alanının iki temsilcisinin ve en büyük üç gayrimenkul yatırım ortaklığından birinin üst düzey bir yöneticisinin görüşlerine 5. bölümde değinilmiştir. Bu görüşlerden birinde; ipotekli konut kredisinin alt orta gelir ve dar gelirli için cazip olabilmesi adına aylık faiz oranının %0,20 seviyelerinde olması gerektiği, aksi durumda faiz sisteminin mantığı gereği vade arttıkça birleşik olarak artan faiz miktarı sebebiyle 20 yıl gibi uzun vadeli kredi kullanmanın anlamsız ve dolayısıyla imkansız olduğu vurgulanmıştır. Bir diğer görüşmeci ise kısa ve öz bir şekilde sektörün düşük faiz oranlarına bağımlı olduğunu ve dolayısıyla gelişmesi için en etkili yolun düşük kredi faizlerinin verilmesinden geçtiğini belirtmiştir. Bu noktada Türkiye'deki bankaların mevduat toplayarak<sup>1</sup> ve yurtdışından borçlanarak para elde edip bunu müşterilerine kredi olarak sattıklarını belirtmekte fayda vardır. Bankalar henüz menkul kıymetleştirme yapmadıkları ve mevduat süreleri sınırlı olduğu için uzun vadeli ve düşük faizli kredi vermelerinin önünde engeller olduğunu belirtmektedirler. Yatırım alanı temsilcisi ise yatırımcının da inşaat yapabilmek için kredi aldığını, artan faizler sonrasında ise kendi kullandığı kredi ile ipotekli konut kredisi oranı arasındaki farkın yatırımcılar tarafından konut fiyatlarına yansıtıldığını belirtmiştir. Türkiye'nin İKK piyasasının da incelendiği dördüncü bölümdeki şekil 4.1 TCMB'den alınan verilere göre 2007 yılından 2018 yılının

---

<sup>1</sup> Ağustos 2018 BDDK verilerine göre Türkiye'deki mevduatların %67'si, 1 ila 3 ay arasında, %17'si 1 aya kadar vadeli.

Ekim ayına kadar İKK veren finans kuruluşlarının kredi için kullandıkları ortalama faiz değerleri görünmektedir. Şekil 4.2’de ise 2009 yılından 2017 yılının sonuna kadar olan İKK’lı konut satış sayılarının Türkiye ve İstanbul özelinde grafiği yer almaktadır. Şekil 4.1 ve 4.2 birlikte değerlendirilmelidir. Bu iki grafik beraber değerlendirildiğinde İKK’lar için faiz oranlarının arttığı dönemlerde kullanılan kredi sayısının azaldığı anlaşılmaktadır. Şekil 4.2’de net olarak görüldüğü üzere 2017 yılı itibariyle İKK’ların yıllık faiz oranları yükselme eğilimine girmiş ve 2018’in Eylül, Ekim aylarında İKK’ların kullanılmaya başladığı günden sonra kullanılmaya başladığı günden beri en yüksek orana ulaşmıştır. Faiz oranını artması ile İKK kullanım eğilimi ters işlemektedir. Dolayısıyla İKK kullanan hane sayısında önümüzdeki dönemde dramatik düşüşler beklenmelidir. Bu da boş konut stokunun artmasına ve böylece sisteme bağlanmış olan finans sermayesinin inşaat alanının üreticilerine vermiş oldukları kredilerin geri dönüşlerinin zorlaşmasına neden olacaktır. BDDK verisine göre 2017 yılı sonuna göre inşaat sektörünün nakdi ve gayrinakdi krediler içindeki payı %10,5 ile toplamda yaklaşık 82,5 milyar dolar civarındadır. Dolayısıyla, tezin bulguları ipotekli konut kredilerinin finans ve inşaat sektörleri için risk oluşturduğunu aşikâr olarak göstermektedir.

Tezin üçüncü alt sorusu bağlamındaki bulgular göstermiştir ki; sermayenin ikinci çevrime aktarılmasında daha fazla likit akışının olması için devlet erkinin finans piyasası ve inşaat sektörünün diğer oyuncularını 2001 krizi sonrasında büyük uğraş vermişlerdir. Türkiye özelinde sermaye birikim sürecinde birinci çevrim olan üretim alanının gücünü koruduğunu görmekteyiz. Buna karşın devletin de desteği ile sermaye ikinci ve üçüncü çevrime artan yatırımlar yapmaktadır. Türkiye’de ikinci çevrimde yoğunlaşan yatırımların olmasını sağlayan finans alanı ile karmaşık bir ilişkiye girmiş olan inşaat sektöründe yoğunlaşan sermaye birikimidir. 2001 krizi sonrasındaki dönemin dinamikleri bir öncekinden farklıdır. Bu dönemde devlet, cumhuriyet tarihinde eşi görülmemiş sayıda yasal düzenleme ile yapıyı çevreye ilişkin kararlar almıştır. İnşaat alanında devletin rolü sadece kuralları belirlemekle kalmamış aynı zamanda uygulamaya da TOKİ ve Emlak GYO ile girerek sermayenin ikinci ve üçüncü çevrime özellikle İstanbul üzerinden aktarılmasını sağlamıştır. Bahsettiğimiz üzere bu dönem finans alanı için de yeniliklerin dönemidir. Finans alanı hem sermayenin ikinci ve üçüncü çevrimine yapılan yatırımlara kredi vermekte, hem de özellikle İKK’lar yolu ile sermayenin ikinci çevriminin devamlılığını sağlayabilmek için bireylere kredi vermektedir.

Türkiye'nin finansallaşma sürecine girmiş olduğu ve bunun İKK'lar vasıtasıyla derinleştirilmesi yönünde devlet ve finans sermayesinin iş birliği yapmakta olduğu açıktır. 7 numaralı atıfta Gotham mekanın finansallaşmasına ilişkin değerlendirmelerde bulunmaktadır. Buna göre, Gotham, finansallaşma için menkul kıymetleştirmenin oldukça önemli olduğunu gelişmiş ülkeler bağlamında söylemektedir. Gelişmekte olan ülkelere biri olarak Türkiye özelinde menkul kıymetleştirme için yasal alt yapı hazırdır. Devlet tarafından GSS ile bir pilot uygulama yapılmış ve geçen sürede bu uygulamanın başarılı olmadığı görülmüştür. Hem iktidar alanı hem finans alanında menkul kıymetleştirme için çabalar sürmektedir. Yine de İKK üzerinden bir ikincil piyasanın Türkiye'nin özgül koşulları bağlamında kısa süre içinde hayata geçmesini beklemek iktidar alanının uygulama pratiklerine göre mümkün olsa da gerçekçi değildir.

İKK'ların finansal sisteme dahil olduğu dönemde ikincil piyasalara girmek için yasal alt yapı da hazırlandı, özel bankalar bu konuda çekinceleri olsa da sisteme girmek için çalışmalara başladılar ve görüşme notlarından da aktarıldığı üzere bu çalışmalar sürmektedir. Türkiye'nin finansallaşma süreci halihazırda devam ederken, İKK'lara bağlı geliştirilecek olan türev piyasaların da sisteme girmesi ile bu sürecin hızlanmasını beklemek rasyonel olandır. Bu durum kendisini, mekânsal düzlemde kullanım değerinin yerini değişim değerinin alması yönündeki güçlü eğilimin çok daha hızlanması olarak gösterecektir. Tezin Türkiye'de konut kredileri üzerinden bir ikincil piyasanın oluşması mümkün müdür alt sorusu bağlamında yapılan derinlemesine mülakatlarda da görüldüğü üzere, İKK sisteminin daha revaçta olduğu zamanda dahi finans alanı temsilcileri İKK üzerinden menkul kıymetleştirme işlemini gerçekleştirmek için temkinli davranmışlardır. Dolayısıyla, İKK sisteminde artan faiz oranları sonrasında azalma olasılığı oldukça güçlü olan ipotekli konut kredileri üzerinden yapılması düşünülecek olan bir menkul kıymetleştirme işleminin gerçekleşebilme olasılığı tartışmalıdır. Bu olasılığın olabilmesinin tek şartı devlet erkinin süreci domine ederek, finans alanı temsilcilerine menkul kıymetleştirmeyi dayatması olabilir.

Konut kredilerinin hane halkı borçluluğu üzerindeki etkisi, baskısı var mıdır alt sorusuna tezin bulgularıyla; bir İKK, hanenin en büyük borç kalemini oluşturmaktadır ve hanenin finansal istikrarı üzerinde doğrudan bir etkisi ve baskısı vardır saptamasını yapmak mümkündür. Hane halkı anketleri İKK kullanıcılarının %36'4'ünün ödemelerde güçlüklerle karşılaştığını ortaya koymuştur. Yine aynı anketlere göre, haneler bu problemin üstesinden gelebilmek için sosyal sermayelerini kullanarak ilk başta %59,4 ile



aile içi dayanışmaya başvurmaktadırlar. Bu çözüm yolu, sosyal sermaye ağındakilerin finansal sorunlarla karşılaşmadığı durumlar için Türkiye gibi konuta ve aileye verilen önemin gelişmiş batı ülkelerinden farklı olduğu bir ülke açısından uygulanabilir bir stratejidir. Veriler de bu stratejinin başarısını göstermektedir. 2017 sonu itibariyle İKK'lar arasındaki takipteki kredi onbinde 42'dir. Yüksek enflasyon ile ilgili yapısal problemleri olan Türkiye'de artma eğiliminde olan enflasyonun önümüzdeki süreçte geleceği aşama bir ekonomik krizi oluşturup oluşturmayacağını gösterecektir. Ekonomik krizin oluşması demek işten çıkarmaların, kemer sıkma politikalarının gündelik hayatın bir parçası olması demektir. 2001 krizinin bize gösterdiği bir diğer gerçek bu olmuştur. Böylesi bir durumda İKK ödemesindeki sorunu aşmak için başvuru sosyal sermaye ağının kendisi de finansal desteğe muhtaç olabileceği için İKK'lar içindeki takipteki kredi miktarının artması beklenmektedir.

Artan hanehalkı borçluluğu önemlidir ve bu borcun İKK ile artıyor olması da İKK'ların haneler için önemli bir stres kaynağı haline gelebildiğini de göstermektedir. EMF verileri kullanılarak oluşturmuş olan şekil 5.37'de görüldüğü üzere Türkiye'de hanehalkının borçluluğu artmaktadır. BIS Aralık 2016 verisine göre, 2005 yılında Türkiye'deki hanehalkı borcunun GSMH'ye oranı %5 civarında iken bu oran 2007'de %10 ve 2016'da %20,7 oranına gelmiştir. 2007 yılından sonra kullanılmaya başlanan İKK'ların hanehalkı gelirlerinin GSMH'ye oranlarının yükselmesine açık etki ettiği aşikardır.

Tezin sonuncu alt sorusu İKK sisteminin dar gelirli hanehalklarının barınma sorunu için bir seçenek olup olmadığının saptanması yönünde düzenlenmiştir. Bulgular göstermektedir ki; İKK sistemi konutun değişim değeri üzerinden çalışmaktadır. Konut politikasında vatandaşlara sunulan seçeneklerden biri olan İKK'ların dar gelirli haneleri kapsamadığı hem incelenen nicel veri setinde görülmüş hem de uzman görüşlerinde bu durum vurgulanmıştır. Gayrimenkule ilişkin politik ekonomi yaklaşımı, neoliberal politikaların mekânsal eşitsizlikler yarattığını ve sermaye hareketlerinin bu eşitsizliklerdeki payını vurgu yapar. Veri setimizin bize gösterdiği, mekanın ekonomik ve kültürel sermayeye göre ayrıştığıdır. Aynı zamanda barınma sorununa çözümün ev sahipliğine artan vurgu ile beraber ele alındığı bir ortamda dar gelirli hanelerin İKK sistemine girememiş olmaları yaşanan eşitsizliği de arttırmaktadır.

6 Finans kurumlarının İKK için verdikleri ortalama yıllık faizleri Haziran 2013'te en düşük değer olarak %8,3 olmuştur. Bu oranın bile orta sınıfın altındaki hanehalklarını sisteme çekmek için cazip olmadığı finans alanı temsilcileri tarafından dile getirilmiştir.

Finans alanı temsilcilerinin üzerinde durduğu temel konu kredi faizlerinin oranına ilişkindir. Bu oran piyasanın derinleşmesine ve alt gelir grubunun da içerilmesine ilişkin sınırları oluşturmaktadır. Finans alanı temsilcileri alt gelir grubundaki kişilere de İKK satmayı istemektedirler, lakin bunun 2017 bahar aylarındaki kredi faizleri ile gerçekleşmesinin önünde engel olduğunun farkındadırlar. Bu yapısal problemler, İKK vasıtasıyla gerçekleşen finansal içerilmenin toplumun her katmanı için mümkün olmadığını göstermektedir. Buna karşın bu toplumsal katmanların da finansal içerilmeye ihtiyaç kredileri ve kredi kartları üzerinden dahil olduklarına ilişkin literatürden, bu çalışmada da bahsedilmiştir.

6 Bir önceki bölüm olan beşinci bölümde verilerin gösterdiği üzere, İKK ile konut edinenlerin çoğunluğu 44 yaşın altındadır. Şekil 5.9'a göre bu oran 25-44 yaş arasında %72'dir. Finansallaşma ile ilgili devletin de üzerinde durduğu ana politikalardan biri finansal okur yazarlığın artırılmasıdır. 25-44 yaş arasındaki grubun finansal okur yazarlığa en kolay adapte olan yaş grubu olduğu söylenebilir. Finansal içerilmede ekonomik sermayesi yetmesine rağmen İKK kullanmayı tercih etmeyen 45 ve üzerindeki yaş grubundakilerin finans alanı için kültürel sermayelerinin eksik kalması, İKK içerisindeki paylarının düşüklüğünü açıklayan yorumlardan biridir. Şekil 5.10'a göre İKK kullananların %58'i özel sektörde çalışmaktadır. Buna karşın Şekil 5.21'e göre en alt gelir seviyesinde özel sektörde çalışanların oranı %73'tür. İKK kullanıcılarının çoğunluğunun özel sektörde çalışan genç profesyoneller olduğu nettir. Yine de bu kişilerin ortalamasının gelir skalasındaki yeri ise en alt katmandadır. Bu eğilim kimlerin İKK kullanmaya daha yatkın olduğunu göstermektedir. İKK ödemesinde güçlük yaşayan haneler arasında da en büyük kesimi %24,2 ile özel sektörde yaşayanlar oluşturmaktadır. Kredi sisteminde kişi gelecekte elde edeceği gelir üzerinden sisteme girmektedir. Kredinin vadesinin uzunluğu arttıkça kişinin iş güvencesi problemi de aynı oranda artmaktadır. Esnekleştirilmeye çalışılan iş gücü piyasasında özel sektör çalışanlarının iş güvenceleri tehdit altındadır. Dolayısıyla, krize meyyal yapısal problemleri olan Türkiye'de, İKK'larda yaşanacak dalgalanma sonucu oluşacak olan takipteki kredi miktarının artışında özel sektörde çalışan genç profesyonellerin sayısının artacağı kaçınılmaz görülmektedir.

### **Tezin Bulgularının Planlama İçin İpuçları Nelerdir**

İstanbul özelinde, İKK'ların mevcut yapısı ile dar gelirlilerin konuta erişebilmeleri için alternatif olmadığı aşikardır. Tez çalışmasından çıkan sonuca göre, İstanbul örneğinde

İKK kullanan hanelerin ortalama aylık geliri asgari ücretin 6,3718 katıdır. Dolayısıyla bu kredileri kullanabilmenin dar gelirli bir hane için mümkün olmadığını bu tez göstermiştir. Ayrıca, 1970 sonrasında gelişen neoliberal konut politikalarının kaçınılmaz sonucu olan konut sahipliğine yapılan vurgunun artışı ve beraberinde alternatif barınma çözümlerinin ortadan kaldırılması ile dar gelirli vatandaşlar için barınma probleminin daha da zorlaştığı ortaya çıkmıştır.

İKK'ların kullanılabilmesi için yapıların yasal olması gerekmektedir ve Türkiye özelinde bu durum başlı başına bir problemi oluşturmaktadır. 106 numaralı atıf, Kömürlü ve Önel'in 2007 tarihli çalışması üzerinedir. Bu çalışmada, tüm Türkiye'deki konutların yaklaşık olarak %55'inin ruhsatsız/izinsiz olduğu belirtilmektedir. Bu tez çalışması İstanbul'u kapsadığı için bu oranların İstanbul'a dair kısıtlılarına da sahip olmak gerekmektedir. Bu noktada elimizde 2008 yılına ilişkin olarak dönemin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş'ın yaptığı açıklama vardır. Buna göre, İstanbul'daki 1 milyon 194 bin 643 binanın %57'sinin yasal ve teknik prosedürleri yerine getirilmemiş olan ruhsatsız yapılarıdır. İKK'ların hacminin ve derinliğinin artmasının önündeki bir diğer engel de mevcut yapı stokudur. Doğal olarak yeni yapılarda kullanılan İKK oranları yekundeki yapı stokundaki orandan daha fazladır. 5. Bölümde İstanbul'da 2010-2016 yılları arasında kullanılan konut kredilerinin ilçe nüfuslarına oranlarının görüldüğü Şekil 5.34'te Esenyurt ilçesinde yaşayan neredeyse her bin yurttan 131'inin ipotekli konut kredisi kullanmakta olduğu görülmektedir. Esenyurt'u sırasıyla Beylikdüzü, Çekmeköy ve Büyükçekmece İlçeleri takip etmektedir. Bu dört ilçenin de temel özelliği yeni gelişen konut alanlarına ev sahipliği yapmasıdır. Bu bağlamda, İstanbul'da yürütülen mega projelerin tamamlanması ve onları tamamlaması düşünülen diğer kentsel alanların da yapılaşmaya konu olması sonrasında bu alanlarda satışı yapılacak olan konutlardaki İKK oranlarının yüksek olması beklenmektedir.

### **Tezin Literatüre Katkısı ve Yeni Araştırma Soruları**

Konut gelişmiş ülkeler için olduğu kadar gelişmekte olan ülkeler için de kritik bir sektördür. Konut aynı zamanda, inşaat, gayrimenkul ve finans sektörlerinin kesişiminde yer alarak bu sektörler için buluşçuluğun önemli bir parçasıdır. İpotekli konut kredileri ise, finans alanı için buluşçuluğun ete kemiğe bürünmüş hali olarak tanımlanabilir. İpotekli konut kredileri zaman içinde yaşadığı dönüşümlerle aynı zamanda bu yenilikçi yaklaşımın sürekliliğini de sağlamaktadır. Yine de ipotekli konut kredilerinin geleneksel bir yanı vardır ve bunlar sistemin omurgasını oluşturmaktadır. İpotekli konut kredileri,

ülkeden ülkeye değişmekle birlikte düşük peşinat gereksinimlerine ihtiyaç duymaktadırlar ve özü itibariyle uzun vadeli kredilerdir. 1990'lerden itibaren finans alanında bilgisayar sistemlerinin daha etkin kullanılmaya başlaması ile birlikte ipotekli konut kredileri için de yeni bir dönem başlamıştır. Bilgisayar destekli hazırlanan regresyon analizleri ile ortaya çıkan kredi puanlaması sistemleri ipotekli konut kredileri için olmazsa olmaz bir aşamayı temsil etmeye başlamıştır. Böylece kredi verilen kişiye göre ayarlanabilir faiz oranlı konut kredilerinin gelişmiş ülkeler özelinde daha rahat kullanılabilmesi sağlanmıştır. Eşik altı krediler olarak da tanımlanabilen bu krediler, kredi puanı düşük olan hanhalklarının da ipotekli konut kredisi piyasasına girmelerini sağlamıştır. Eşik altı kredilerin 2007 küresel finans krizinde oynadığı rolü çalışma boyunca farklı seviyelerde aktardık. Yine de gelişmiş ülkeler açısından bu krediler vasıtasıyla ev sahibi olmak, konut stokunun kalitesi, ev sahiplerinin yaş profillerinin belirlenmesi gibi önemli işlevler görmektedirler. Bir ev almak hanhalkının yapacağı en büyük masraf olduğundan, ipotekli konut kredisi hanenin o güne kadar yapmış olacağı en büyük borç kalemini oluşturur. Özellikle gelişmiş ülkeler açısından ipotekli konut kredisi piyasası aynı zamanda türev piyasalar için önemli bir pazardır. Menkul kıymetleştirilen ipotekli konut kredileri finans alanında kaldıraç etkisi yapmakta, düşük veya daha yüksek riskli finansal işlemler olarak finans alanının buluşçuluğuna örnek olarak gösterilebilmektedir.

İnşaat sektörü ve onu besleyen diğer sektörlerin oluşturduğu ekonominin önemi bu sektörlerin finansal araçlarla ilişkilerinin gelişmesi sonrasında daha da artmıştır. Finansal kurumlar inşaatın her aşamasında ve sonrasında sektörle birlikte hareket ederek arazinin alınmasından, inşaatın tamamlanmasına, satışına ve sonrasında ipotekli kredilerin oluşturulan finansal enstrümanlarla türev piyasada yeniden satılması vb. bağlarla karmaşık bir ilişki kurmaktadırlar. Bu bağlamda finansallaşma sürecinin başlaması ve hızlanması ile kentsel mekanın şekillenmesinde finans kurumlarının etkileri daha önce olmadığı seviyelere gelmiştir. Tez finansallaşma tartışmalarına 2001 ekonomik krizi sonrası Türkiye'sinde yaşanan neoliberal reformlara, kamu politikası ve konut piyasasındaki gelişmeler üzerinden bakarak katkıda bulunmaya çalışmıştır.

Küresel ölçekte konut finansmanının ana itici gücünün ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi vasıtasıyla artan likidite olduğu söylenmektedir. Bu likidite havuzu ise gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerde farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde kullanılan kredi adedi, hacmi, türleri, dolayısıyla finansallaşma ve finansal okur

yazarlığın büyüklüğü ile Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin benzer seviyelerde olmadığı görülmektedir. Türkiye'deki konut kredisi senelik faiz oranlarının yüksekliği, kullanılan kredilerin vadesini doğrudan etkilemektedir. Türkiye'de kullanılan İKK'ların senelik faizlerinin Hollanda vb. ülkelerdeki benzer kredilerdeki faizlerden yüksek olması, Türkiye'nin konut kredisi pazarının gelişmiş ülkelere benzer performansı göstermesinin önünde temel yapısal sorun olarak durmaktadır.

Türkiye'nin yapısal enflasyon problemi sebebiyle kullanılan İKK'ların vadelerinin gelişmiş ülkelere farklı olarak 10 yıllık vadenin üzerine nadiren çıktığından çıkamadığından bahsetmiştik. Bu sorun İKK'ların geleceği ile ilgili temel bir probleme işaret etmektedir. Yan sektörleri ile birlikte GSMH'deki payı yaklaşık %25'lere gelen inşaat sektörünün ve dolayısıyla ülke ekonomisinin krize girmesine neden olabilecek oranda büyük bir sorunu göstermektedir. 2001 krizi sonrasında Türkiye'de görülen yeni ekonomi yönetimi ile hanehalklarının kredi borçları, ülkenin daha önce görmediği boyutlara ulaşmıştır. 2007'de hayatımıza girmesine karşın, İKK'lar ile konut alımı yapmak ekonomik sermayesi yetebilen ve bu çalışma kapsamında birçok kere vurgulandığı üzere, orta sınıftan başlamak üzere belirli toplumsal sınıflar için önemli bir alternatif olabilmektedir. 2017 yılı için ülkedeki konut satışlarının %33,6'sı İKK ile yapılmıştır ve aynı yıl için bu oran İstanbul'da %36,5 olmuştur. Dolayısıyla İKK kullanımında yaşanacak olan düşüşlerin tüm ülke ekonomisi açısından sorun yaşatma potansiyeli de bulunmaktadır.

Finansallaşma, konusunda ekonomistlerin olduğu gibi konut sorunu çalışan coğrafyacı ve plancıların da katkıda bulunduğu bir literatür oluşmuştur/oluşmaktadır. Bu literatüre katkı veren yaklaşımlar gelişmiş ülkeler ile Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeleri anlamaya ve yorumlamaya çalışırken, yaptıkları anlatılarda bu iki farklı gelişmişlik seviyesinin benzerlikleri ve farklılıkları olduğunu göstermektedirler. Türkiye ekonomisinin dışa bağımlı olması sebebiyle taşıdığı yapısal sorunlar, sahip olunan konutların özellikle İstanbul başta olmak üzere metropollerde kaçak/ruhsatsız oranının fazlalığı ve finans sektörünün mevcut yapısal zorlukları dolayısıyla finansallaşma süreci erken kapitalistleşmiş ülkelere ayrılmaktadır.

Türkiye'nin yaşamakta olduğu finansallaşma süreci, devletin yasal sistemi düzenleyerek ve finansal okuryazarlığı artırmak için stratejiler geliştirerek aktif olduğu bir süreçtir. Yapılan uygulamaların gündelik yaşama etkileri olmaktadır. Hanehalklarının borçluluğu konut kredilerinin yaygınlaşması ile daha da artmıştır. Türkiye'de orta sınıflar özelinde

barınma sorununa çözüm olarak görülen konut kredilerinin finansallaşmayı sağlayan temel etkenlerden biri olduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye’de devlet, sermayenin ikinci ve üçüncü çevrimine TOKİ, Emlak GYO gibi kamu kurumları üzerinden doğrudan yatırımlar yaparak, inşaat ve finans alanı arasındaki ilişkileri, kuralları düzenleyerek mekannın finansallaşmasında belirleyici olmuştur. İkinci çevrimin sadece konut alanının İKK alt bölümünde dahi Türkiye ölçeği için büyük bir meblağ sayılabilecek olan 51 milyar dolar civarında kredi hacmi oluşmuştur. Finans alanının bireylere konut alımları için verdiği bu krediler aynı zamanda inşaat sektörünün yeni yatırımlar yapmasına ve borçlanmasına dolayısıyla finans alanı için risklerin de artmasına sebep olmuştur. 2018 yılı içinde artan faiz oranları sonrasında devlet erki inşaat sektöründe artan riskleri azaltabilmek için kampanyalar düzenleyerek kredi oranlarını birinci el konutlar için düşürmüştür. Bunu sağlayabilmek için ise kamu bankalarını seferber etmiştir. Ayrıca, yasal mevzuatı hazır olsa bile finans alanı temsilcilerinin İKK yolu ile yapılacak olan menkul kıymetleştirme işlemleri için henüz ürün satışına başlamadığı dönemde GSS sistemi ile pilot uygulama başlatmıştır. Türkiye özelinde yaşanan finansallaşma sürecinde devlet oyunun her rolünü oynamaktadır. Gerekli yasal mevzuatı düzenlemekte, kamu bankaları ile finans alanında kredi vermekte, TOKİ ve Emlak GYO ile sermayenin mekana yatırımına öncülük etmektedir.

Buraya kadar aktarılan araştırma sonuçları göstermiştir ki, İKK’lar vasıtasıyla konut sorununa demokratikleştirici bir çözüm getirilmesi hem Türkiye’nin yapısal sorunları hem de kapitalizmin yapısal sorunları sebebiyle mümkün değildir. Yapılmak istenen mekannın yeniden üretilerek sermaye birikiminin belirli toplumsal sınıflar elinde daha da çoklaştırılmasıdır. Bunu yapabilmek için ise devlet ve finans kurumları eş güdümlü olarak çalışmaktadırlar. İKK’ların konuta erişimi demokratikleştirmek için bir çözüm getirmediği görülmüştür. Türkiye’de orta sınıflar özelinde barınma sorununa çözüm olarak görülen İKK’ların artan hanehalkı borçluluğuna etkisi ile finansallaşmayı hızlandıran bir yapısı olduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye ekonomisinin yaklaşık dörtte birinin kayıtdışı olduğu literatürde yer almaktadır ve bu tezin 5.2.4. alt bölümünde bu literatüre değinilmiştir. Kayıtdışı ekonominin varlığı ipotekli konut kredisi verilirken finans kurumlarının kredi puanlama ve LTI değerini belirleme noktalarında zorlaştırmaktadır. Yapılan görüşmelerde de bu durum açıkça dile getirilmiştir. Böylesi bir gri alanın varlığına karşın ipotekli konut kredilerinin takipteki krediler içindeki payının düşük olması kredi veren kurumların bu gri alanı iyi analiz

edebildiği, görebildiği yorumu ile açıklanabileceği gibi hanehalkının aile içi dayanışması ile de açıklanabilir. Açık olan şudur ki, LTI değerinin muğlaklığı kamu bankalarının özel bankalara göre daha riskli krediler vermesine yol açmıştır. Şu ana kadar bu riskler aile içi dayanışma, kemer sıkma, başka bir taşınmaz veya taşıtını satma gibi çözümlerle geçiştirilebilmiştir. Devlet erkinin inşaat alanına dair yaptığı yasal düzenlemelerin yanında kamu bankalarına daha düşük faizler ile ipotekli konut kredisi kullandırması, geri ödeme riski olan kişilere kredi verilmesine olanak sağlayan LTI değerlerini onaylaması konut sektörü ve onu finanse eden finans sektörü için risk oluşturmaktadır.

İKK'ların dar gelirlileri kapsamamasının gerekli olup olmadığı tartışmaya açıktır. Konut üretiminde alternatifsizliğe doğru olan gidişatın, konuta erişimde eşitsiz bir coğrafya yaratmış olması sebebiyle üretimin lojmanlar, sosyal konutlar, kira yardımları vb. metotların kullanılarak kullanım değerinin öne çıkarılmasının barınma sorununa çözüm olabileceğini bu tez önermektedir. Asgari gelir ile geçinmeye çalışan dar gelirlinin, İKK kullanabilmesi mümkün değildir ve artan enflasyon oranları ile halihazırda sağlıksız şartlarda olan konutlarına ödemeleri gereken kiralar da artmaktadır. Bu noktada sosyal devlet olmanın sorumluluğu gereği barınma problemi kamu desteği ile her bireyi ev sahibi yapma amacı taşımadan çözülmesi gerekmektedir.

Tezin dördüncü bölümünde gelişmiş ekonomilere sahip dünya örneklerinden ABD, İngiltere ve Hollanda'daki İKK uygulamalarına ilişkin bilgiler verilmiştir. Ayrıca yine aynı bölümde Türkiye'deki İKK sistemi anlatılmış ve bir sonraki bölümde saha çalışması ile Türkiye'deki sistemin sorunlarını da içeren uzman görüşmelerinin bazılarını yer verilmiştir. Türkiye'deki sistem ile tez kapsamında bilgi verilen diğer ülkeler arasındaki farklar arasında öne çıkan noktalardan biri, İKK'lara verilen sübvansiyonların Türkiye'de olmamasıdır. İKK kullanan kişilerin kullandıkları kredinin faizinin belirli bir kısmının o kişilerin gelir vergisinden düşürülmesi incelenen üç örnekte de yapılmaktadır. Buna karşın Türkiye bu yolu benimsememiştir. Bu yaklaşım farklılığı, İKK'lara erişimi belirli toplumsal sınıflar için daha zor hatta imkansız hale getirmiştir. Elbette gelir vergisine getirilecek olan sübvansiyon orta vadede konut fiyatlarının artışına sebep olarak dar gelirli sınıfların sisteme girişinin önüne yeniden engel olabilme potansiyeline sahiptir. Yine de Türkiye'nin İKK sistemini henüz 2007 yılında hayata geçirdiğini düşündüğümüzde sistem, bu sübvansiyon ile çıkmış olsa en azından ilk etapta daha fazla toplumsal sınıfa hizmet edebilme şansına sahip olacaktı. Dolayısıyla gelir vergisi sübvansiyonu tartışmalı bir konudur. Kısa vadede sistemi daha geniş kesimlere açmak

için bir yol iken orta vadede konut fiyatlarını arttırarak konutu değişim değeri olarak algılayan sermaye sahiplerine hizmet eden bir metaya dönüşmesine hizmet edecektir. Konut sorunu yaşayan orta sınıfın altında olan kişilerin bu problemi çözebilmeleri için İKK'ların yetersiz bir alet olduğu bu adımda da görülmektedir. Türkiye'de İKK vasıtasıyla konut sahibi olma yolunun 2007 yılında %1,7'den 2017 yılında %7,5'e geldiği 4. bölümün sonunda belirtilmiştir. Bu bağlamdan Şekil 4.6 ve Çizelge 4.1 beraber değerlendirildiğinde, Türkiye'de İKK vasıtasıyla konut sahibi olma yolu açılmış olmasına karşın düşen konut sahipliği oranı konut politikaları açısından bir probleme dikkat çekmektedir. Tez süresince İKK sistemine girebilmek için belirli bir ekonomik sermayeye ihtiyaç olduğu ve bu sermayenin de aynı zamanda eğitim sermayesi ile de ilişkili olduğu vurgulanmıştır. Konut sahipliği için getirilen yeni sistemin kendi içinde başarılı olmasına karşın genel konut sahipliliğinde yaşanan düşmenin artan konut fiyatları ve emekçilerin gelirlerinin aynı oranda artmaması ile açıklanabilir. Dolayısıyla konut alabilmek için gereken ekonomik sermayenin bedeli her gün artarken reel gelirlerin aynı oranda artmadığı Türkiye'de konut sahibi olma oranının daha da düşeceğini beklemek olasıdır.

Türkiye gibi gelişmekte olan ve İKK pazar hacmi büyük olmayan bir ülkede finansallaşmanın devam edip edemeyeceği önümüzde duran sorulardan biridir. 11 yılda yaklaşık 4 kat artan hanehalkı borçluluğunun yeni bir ekonomik krize sebep olma olasılığı büyüktür. Artacak olan enflasyon oranlarının İKK'lara yansımaları ile inşaat sektöründe kullanılan İKK sayılarında dramatik azalmalar beklenmektedir. Dolayısıyla değişim değeri öne çıkarılarak üretilen konutların tüketilebilmesi önümüzdeki süreçte zorlaşabilecektir.

Son olarak her şeyi göz önüne aldığımızda, İKK'lar devletin tüm müdahalelerinin ve finansal işlemlerin kilit noktasını oluşturan bir seviyeye gelmiştir. İKK'lar, bir konut almak için sınırlı birikimi olan ve orta sınıfa mensup genç nüfusa hitap ederek onların sermaye birikimi yapmasını sağlamasına olanak tanırken, aynı zamanda aldıkları krediler ile inşaat sektörüne yeni kredilerin verilmesini sağlamıştır. Hanehalkı borçluluğunu arttırması ile finansallaşmanın risklerini beraberinde getirmiştir. Sistemin dar gelirli için herhangi bir çözüm önerisi bulunmamaktadır. İktidar alanı oyuncuları inşaat sektörüne bağlı sermayeyi likitleştirebilmek ve böylece kısa sürede daha büyük bir sermayeyi yönetmelerine sebep olabilecek olan menkul kıymetleştirmeyi hayata geçirme



amacını taşımasına karşın bu arzunun istenildiği oranda gerçekleştirilemediği görülmüştür.

## KAYNAKLAR

---

- [1] Sassen, S., (2009). "When Local Housing Becomes An Electronic Instrument: The Global Circulation Of Mortgages—A Research Note", *International Journal of Urban and Regional Research*, 33: 411-426.
- [2] Marcuse, P. ve Madden, D., (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*, Verso Books, Londra.
- [3] Aalbers, M.B. ve Christophers, B., (2014). "Centring Housing in Political Economy", *Housing, Theory and Society*, 31: 373-394.
- [4] Harvey, D., (2015). *On Yedi Çelişki ve Kapitalizmin Sonu*, Sel Yayıncılık, İstanbul.
- [5] Harvey, D., (2005). *Neoliberalism: A Brief History*, Oxford University Press, Oxford.
- [6] Soederberg, S., (2014). *Debtfare States And The Poverty Industry: Money, Discipline and The Surplus Population*, Routledge, Londra.
- [7] Schwartz, H.M. ve Seabrooke, L., (2009). "Varieties of Residential Capitalism in The International Political Economy: Old Welfare States and The New Politics of Housing", içinde: *The politics of housing booms and busts*, derleyenler: Springer: 1-27.
- [8] Jones, B.G., (2012). "'Bankable Slums': The Global Politics of Slum Upgrading", *Third World Quarterly*, 33: 769-789.
- [9] Jordà, Ò. Schularick, M. ve Taylor, A.M., (2016). "The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises and Business Cycles", *Economic Policy*, 31: 107-152.
- [10] Aalbers, M.B., (2017). "Geographies of Mortgage Markets", içinde: *Handbook on the Geographies of Money and Finance*, derleyenler: R. Martin ve Pollard, J., Edward Elgar, Cheltenham: 298-322.
- [11] Lapavistas, C., (2009). "Financialisation, or the Search for Profits in the Sphere of Circulation", *Economiaz*, 72(3): 98-119.
- [12] Sweezy, P., (1997). "More (or less) on Globalization", *Monthly Review*, 49.

- [13] Brenner, N. ve Theodore, N., (2002). *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*, Blackwell, Oxford.
- [14] Arrighi, G., (1994). *The Long Twentieth Century: Money, Power, and The Origins of Our Times*, Verso, Londra.
- [15] Orhangazi, Ö., (2008). *Financialization and the US Economy*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham.
- [16] Aalbers, M.B., (2008). "The Financialization of Home and The Mortgage Market Crisis", *Competition&Change*, 12: 148-166.
- [17] Gotham, K.F., (2009). "Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis", *International Journal of Urban and Regional Research*, 33: 355-371.
- [18] Fields, D., (2015). "Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City", *Journal of Urban Affairs*, 37: 144-165.
- [19] Dymksi, G.A., (2009). "Irka Dayalı Dışlama ve İkinci Kalite İpotek Kredileri Krizinin Ekonomi Politikası", içinde: *Finansallaşma ve kapitalizmin krizi*, derleyenler: C. Lapavitsas, Yordam Kitap, İstanbul: 75-120.
- [20] Çelik, Ö. ve Karaçimen, E., (2017). "Türkiye'de Gayrimenkul ve Finansın Derinleşen ve Yeniden Yapılanan İlişkisi ", içinde: *Finansallaşma Kısacasında Türkiye'de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek*, derleyenler: P. Bedirhanoglu Çelik, Ö. ve Mıhçı, H., NotaBene, Ankara: 83-102.
- [21] Pereira, A.L.D.S., (2017). "Financialization of Housing in Brazil: New Frontiers", *International Journal of Urban and Regional Research*, 41: 604-622.
- [22] Rolnik, R., (2013). "Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights", *International Journal of Urban and Regional Research*, 37: 1058-1066.
- [23] Lapavitsas, C., (2009). "Finansallaşmış Kapitalizm: Kriz ve Finansal Müsadere", içinde: *Finansallaşma ve kapitalizmin krizi*, derleyenler: C. Lapavitsas, Yordam Kitap, İstanbul: 25-74.
- [24] Harvey, D., (1985). *The Urbanization of Capital*, Johns Hopkins University Press, Baltimore.
- [25] Engels, F., (2013). *İngiltere'de Emekçi Sınıfının Durumu*, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- [26] Lefebvre, H., (2014). *Mekanın Üretimi*, Sel Yayıncılık, İstanbul.
- [27] Lefebvre, H. ve Enders, M.J., (1976). "Reflections on The Politics of Space", *Antipode*, 8: 30-37.
- [28] Harvey, D., (2010). *Postmodernliğin Durumu*, Metis Yayınları, İstanbul

- [29] Şengül, H.T., (2007). "Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme", içinde: Kentsel Planlama Kuramları, derleyenler: M. Ersoy, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara: 59-115.
- [30] Gottdiener, M., (2001). "Mekan Kuramı Üzerine Tartışma: Kentsel Praksise Doğru", Praksis, 2: 248-269.
- [31] Kim, C., (2010). "Social Production of Space", içinde: Book Social Production of Space, derleyenler: R. Hutchison, Sage Publications, California: 742-747.
- [32] Harvey, D., (2001). "Globalization and the "Spatial Fix"", Geographische Revue, 3: 23-30.
- [33] Harvey, D., (2003). The New Imperialism, Oxford University Press, Oxford.
- [34] Pratschke, J., (2010). "Marxism and The City ", içinde: Book Marxism and The City derleyenler: R. Hutchison, Sage Publications, California: 486-489.
- [35] Harvey, D., (2012). Sermayenin Sınırları, Tan Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [36] Harvey, D., (2014). Seventeen Contradictions and The End of Capitalism, Oxford University Press, Oxford.
- [37] Punch, M., (2010). "Uneven Development", içinde: Book Uneven Development, derleyenler: R. Hutchison, Sage Publications, California: 833-836.
- [38] Gotham, K.F., (2010). "New Urban Sociology ", içinde: Book New Urban Sociology derleyenler: R. Hutchison, Sage Publications, California: 553-556.
- [39] Gottdiener, M. ve Hutchison, R., (2011). The New Urban Sociology, Westview Press, Boulder.
- [40] Charney, I., (2010). "Real Estate", içinde: Book Real Estate, derleyenler: R. Hutchison, Sage Publications, California: 636-638.
- [41] Fainstein, S., (2001). The City Builders: Property Development in New York and London, 1980-2000, University Press of Kansas, Lawrence.
- [42] Healey, P. ve Barrett, S.M., (1990). "Structure and Agency In Land And Property Development Processes: Some Ideas For Research", Urban Studies, 27: 89-103.
- [43] Van der Krabben, E. ve Lambooy, J.G., (1993). "A Theoretical Framework For the Functioning of the Dutch Property Market", Urban Studies, 30: 1381-1397.
- [44] Van der Krabben, E., (1995). Urban Dynamics: A Real Estate Perspective: An Institutional Analysis of the Production of the Built Environment, Doktora, Tilburg University, Tilburg.
- [45] Keogh, G., (1994). "Use and Investment Markets in British Real Estate", Journal of property Valuation and Investment, 12: 58-72.
- [46] Ball, M., (1998). "Institutions in British Property Research: A Review", Urban Studies, 35: 1501-1517.

- [47] Healey, P., (1991). "Urban Regeneration and the Development Industry", *Regional Studies*, 25: 97-110.
- [48] Martin, R., (2000). "Institutional Approaches in Economic Geography", içinde: A companion to economic geography, derleyenler: E. Sheppard ve Barnes, T.J., Blackwell Publishing, Oxford: 77-94.
- [49] Şengül, H.T., (2001). "Sınıf Mücadelesi Ve Kent Mekânı", *Praksis*, 2: 9-31.
- [50] Beauregard, R.A., (1994). "Capital Switching and the Built Environment: United States, 1970-89", *Environment and Planning A*, 26: 715-732.
- [51] Bourdieu, P., (1995). *Pratik Nedenler*, Kesit Yayınları, İstanbul.
- [52] Bourdieu, P. ve Wacquant, L.J., (2003). *Düşünümsel Bir Antropoloji İçin Cevaplar*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [53] Özsöz, C., (2007). "Pierre Bourdieu'nün Temel Kavramlarına Giriş", *Sosyoloji Notları*, 1: 15-21.
- [54] Swartz, D., (2011). *Kültür ve İktidar: Pierre Bourdieu'nün Sosyolojisi*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [55] Wacquant, L., (2007). "Pierre Bourdieu: Hayatı, Eserleri ve Entelektüel Gelişimi", içinde: *Ocak ve Zanaat: Pierre Bourdieu Derlemesi*, derleyenler: G. Çeğin Göker, E. Arlı, A. ve Tatlıcan, Ü., İletişim Yayınları, İstanbul: 53-76.
- [56] Bourdieu, P., (1977). *Outline of a Theory of Practice*, Cambridge University Press, Cambridge
- [57] Kaya, A., (2007). "Pierre Bourdieu'nün Pratik Kuramının Kilidi: Alan Kavramı", içinde: *Ocak ve Zanaat, Pierre Bourdieu Derlemesi*, derleyenler: G. Çeğin Göker, E. Arlı, A. ve Tatlıcan, Ü., İletişim Yayınları, İstanbul: 397-420.
- [58] Bourdieu, P., (1993). *Sociology in Question*, Sage, California.
- [59] Balkan, E. ve Öncü, A., (2014). "İslami Orta Sınıfın Yeniden Üretimi", içinde: *Neoliberalizm, İslamcı Sermayenin Yükselişi ve AKP*, derleyenler: N. Balkan Balkan, E. ve Öncü, A., Yordam Kitap, İstanbul: 251-290.
- [60] Calhoun, C., (2007). "Bourdieu Sosyolojisinin Ana Hatları", içinde: *Ocak ve Zanaat: Pierre Bourdieu Derlemesi*, derleyenler: G. Çeğin Göker, E. Arlı, A. ve Tatlıcan, Ü., İletişim, İstanbul: 77-129.
- [61] Swartz, D., (1997). *Culture and Power: The Sociology of Pierre Bourdieu*, University of Chicago Press, Şikago.
- [62] Göker, E., (2007). "Ekonomik İndirgemeci mi Dediniz", içinde: *Ocak ve Zanaat: Pierre Bourdieu Derlemesi*, derleyenler: G. Çeğin Göker, E. Arlı, A. ve Tatlıcan, Ü., İletişim Yayınları, İstanbul: 277-302.
- [63] Bourdieu, P., (2013). *Bilimin Toplumsal Kullanımları: Bilimsel Alanın Klinik Bir Sosyolojisi İçin*, Heretik Basın Yayın, Ankara.

- [64] Yalvaç, F., (2010). "Eleştirel Gerçekçilik: Uluslararası İlişkiler Kuramında Post-Pozitivizm Sonrası Aşama", *Uluslararası İlişkiler*, 6: 3-32.
- [65] Bhaskar, R., (2017). *Natüralizmin Olanaklılığı: Çağdaş İnsan Bilimlerinin Felsefi Bir Eleştirisi*, Nika Yayınları, Ankara.
- [66] Türkün-Erendil, A., (2000). "Mit ve gerçeklik olarak Denizli-Üretim ve işgücünün değişen yapısı: Eleştirel kuram açısından bir değerlendirme", *Toplum ve Bilim*: 91-117.
- [67] Sayer, R.A., (2015). "Critical Realism in Geography", içinde: *Book Critical Realism in Geography*, derleyenler: J.D. Wright, Elsevier, Oxford: 277-280.
- [68] Duygu, T., (2012). "Eleştirel Gerçekçilik Üzerine", *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67: 189-217.
- [69] Zachariadis, M. Scott, S.V. ve Barrett, M.I., (2013). "Methodological Implications of Critical Realism for Mixed-Methods Research", *MIS quarterly*, 37: 855-879.
- [70] Sayer, A., (2010). *Method in Social Science*, Routledge, Londra.
- [71] Aalbers, M.B., (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*, Routledge, Londra.
- [72] Karaçimen, E., (2015). *Türkiye’de Finansallaşma: Borç Kıskaçında Emek, Sosyal Araştırmalar Vakfı Yayınları*, İstanbul.
- [73] Akçay, Ü. ve Güngen, A.R., (2016). *Finansallaşma, Borç Krizi ve Çöküş*, Notabene Yayınları, İstanbul.
- [74] Aalbers, M.B., (2017). "The Variegated Financialization Of Housing", *International Journal of Urban and Regional Research*, 41: 542-554.
- [75] Krippner, G.R., (2005). "The Financialization of the American Economy", *Socio-economic review*, 3: 173-208.
- [76] Fainstein, S., (2016). "Financialisation and Justice in The City: A Commentary", *Urban Studies*, 53: 1503-1508.
- [77] Hall, S., (2014). "Money and Finance", içinde: *Introducing Human Geographies*, derleyenler: P.J. Cloke Crang, P. ve Goodwin, M.A., Routledge, Londra: 368-377.
- [78] Karwowski, E. ve Stockhammer, E., (2017). "Financialisation in Emerging Economies: A Systematic Overview and Comparison with Anglo-Saxon Economies", *Economic and Political Studies*, 5: 60-86.
- [79] Santos, P.L.D., (2009). "Günümüz Kapitalizmde Bankacılığın İçeriği Üzerine", içinde: *Finansallaşma ve kapitalizmin krizi*, derleyenler: C. Lapavitsas, Yordam Kitap, İstanbul: 121-170.
- [80] Paineira, J.P., (2009). "Finansallaşma Döneminde Gelişmekte Olan Ülke: Sürekli Açıktan, Döviz Rezervi Biriktirmeye", içinde: *Finansallaşma ve kapitalizmin krizi*, derleyenler: C. Lapavitsas, Yordam Kitap, İstanbul: 256-298.

- [81] Aalbers, M.B. Loon, J.V. ve Fernandez, R., (2017). "The Financialization of a Social Housing Provider", *International Journal of Urban and Regional Research*, 41: 572-587.
- [82] Haiven, M., (2014). *Crises of Imagination, Crises of Power: Capitalism, Creativity and the Commons*, Zed Books Ltd., Londra.
- [83] Durand, C., (2017). *Fictitious Capital: How Finance is Appropriating our Future*, Verso Books, London.
- [84] Celik, O. Topal, A. ve Yalman, G., (2016). *Finance and System of Provision of Housing. The Case of Istanbul, Turkey*, FESSUD Working Paper Series No. 152,
- [85] Güngen, A.R., (2017). "Finansallaşma Kıskaçında Türkiye’de Devlet, Sermaye Birikimi Ve Emek", içinde: *Finansallaşma Kıskaçında Türkiye’de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek*, derleyenler: P. Bedirhanoglu Çelik, Ö. ve Mihçı, H., NotaBene, Ankara: 23-44.
- [86] Ergüneş, N., (2009). "Finansallaşma Döneminde Türkiye Ekonomisinin Küresel Bütünleşmesi", içinde: *Finansallaşma ve kapitalizmin krizi*, derleyenler: C. Lapavitsas, Yordam Kitap, İstanbul: 299-332.
- [87] Ergüder, B., (2015). "2000’li Yıllarda Türkiye’de Hanehalkı Borçlanması: Konut Kredileri ve Toplumsal Refah", *Praksis*, 37: 99-127.
- [88] Büyükduman, A., (2014). *Bir Kent Efsanesi: Konut Balonu*, Scala Yayınevi, İstanbul.
- [89] *Gazete Vatan*, Bakan Duyurdu! Öncelikli Satın Alma Hakkı Memurun, <http://www.gazetevatan.com/bakan-duyurdu-ocelikli-satin-alma-hakki-memurun-1159069-ekonomi/>. 01.09.2018.
- [90] Bourdieu, P., (2005). *The Social Structures of The Economy, Polity*, Cambridge.
- [91] Ergüder, B., (2017). "Türkiye’de İnşaat Sektöründe Büyüme ve Menkulleştirme: Vergi ve Yasal Düzenlemeler", *Institutions, National Identity, Power, and Governance in the 21st Century*: 191-208.
- [92] Aalbers, M.B., (2011). *Place, Exclusion and Mortgage Markets*, John Wiley & Sons, Oxford.
- [93] Harvey, D., (2012). *Sermaye Muamması: Kapitalizmin Krizleri*, Sel Yayıncılık, İstanbul.
- [94] Balaban, O., (2007). "Bir Konut Finansman Aracı Olarak Mortgage Sisteminin Türkiye’de Olası Etkileri Üzerine", içinde: *Kent ve Planlama: Geçmişini Korumak, Geleceğini Tasarlamak*, derleyenler: A. Mengi, İmge Kitabevi, Ankara: 237-257.
- [95] Bartelt, D.W., (2010). "Redlining", içinde: *Book Redlining*, derleyenler: R. Hutchison, Sage Publications, California: 643-644.
- [96] Erol, I., (2011). "ABD Mortgage Krizi Ve Türkiye’de İkincil Mortgage Piyasası", *Eğitim Bilim Toplum*, 7: 16-34.

- [97] Wyly, E.K. ve Hammel, D.J., (2001). "Gentrification, Housing Policy, and the New Context of Urban Redevelopment", içinde: Critical Perspectives on Urban Redevelopment, derleyenler: K.F. Gotham, Emerald Group Publishing Limited: 211-276.
- [98] Bank, T.W., (2009). World Development Report 2009: Reshaping Economic Geography, World Bank,
- [99] Cho, M., (2006). Evolution of the US Housing Finance System: A Historical Survey and Lessons for Emerging Mortgage Markets, Working Paper, Washington.
- [100] Coskun, Y., (2015). "Türkiye’de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri (Housing Finance in Turkey: Problems and Suggestions)".
- [101] Demir, F. Karabıyık, A. Ermişoğlu, E. ve Küçük, A., (2008). "ABD Mortgage Krizi", BDDK Çalışma Tebliği, 3.
- [102] Vural, C., (2009). Konut Finansmanında Mortgage Bankacılığının Yükselen Ekonomilerdeki Yeri, Doktora, Kadir Has Üniversitesi, İstanbul.
- [103] Gürbüz, A., (2002). İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması, Uzmanlık Tezi, TCMB, Ankara.
- [104] Okay, G., (2010). Mortgage Sistemi Ve Mortgage Kredilerinin Gelişimini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Türkiye Örneği, Doktora, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- [105] Sarıoğlu, G.P., (2007). "Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi", METU JFA, 24: 1-16.
- [106] Kömürlü, R. ve Önel, H., (2007). "Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları", MEGARON/Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 2: 89-107.
- [107] Bank of England, Housing Tools LTI and LTV Ratios, <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/core-indicators/housing-tools>. 01.09.2018, 2018.
- [108] U.S. Census Bureau, Housing Vacancies and Homeownership (CPS/HVS), [https://www.census.gov/housing/hvs/files/annual17/ann17t\\_15.xlsx](https://www.census.gov/housing/hvs/files/annual17/ann17t_15.xlsx). 01.08.2018.
- [109] Eurostat, Distribution of Population by Tenure Status, Type of Household and Income Group - EU-SILC Survey, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>. 01.08.2018, 2018.
- [110] HUD, (2017). HUD 4155.1 Mortgage Credit Analysis for Mortgage Insurance, Washington.
- [111] HYPOSTAT, E., (2018). A Review Of Europe’s Mortgage And Housing Markets, Brüksel.
- [112] Nijskens, R. ve Heeringa, W., (2017). The Housing Market in Major Dutch Cities, Amsterdam.



- [113] U.S. Mortgage Market Statistics: 2017, <https://www.magnifymoney.com/blog/mortgage/u-s-mortgage-market-statistics-2017/>. 01.08.2018, 2018.
- [114] TOBB, (2016). 72. Genel Kurul Ekonomik Rapor, 2016/270, Ankara.
- [115] Creswell, J.W. ve Clark, V.L.P., (2015). Karma Yöntem Araştırmaları: Tasarımı ve Yürütülmesi, Anı Yayıncılık, Ankara.
- [116] Baer, C. ve Brown, T., (2006). "Location Quotients: A Tool for Comparing Regional Industry Compositions", Advanced Economic and Market Analysis Group, Strategic Research and Development, Indiana Department of Workforce Development.
- [117] Karaalp, S., (2008). Türkiye'de Sektörel Yığılmalar ve Bölgeler Arası Yakınsamaya Etkisi, Doktora, Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın.
- [118] Creswell, J.W., (2016). Nitel Araştırma Yöntemleri: Beş Yaklaşımına Göre Nitel Araştırma ve Araştırma Deseni, Siyasal Kitabevi, Ankara.
- [119] Savaşan, F. Yardımcıoğlu, F. ve Demir, İ., (2016). "Türkiye'de Kayıtdışı Ekonomi: Zaman Serisi ve Panel Veri MIMIC Tahminleri", Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi, 4.
- [120] Balaban, O., (2011). "İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi", Birikim, 270: 19-26.
- [121] Akçay, Ü., (2009). "Para, Banka, Devlet: Merkez Bankası Bağımsızlaşmasının Ekonomi Politikası", içinde: 18. Yüzyıldan 21. Yüzyıla Kamu Yönetiminde Reform, derleyenler: N. Akyıldız, TODAİE Yayınları, Ankara: 251-264.
- [122] İslamoğlu, H., (2002). "Yeni Düzenlemeler ve Ekonomi Politik: IMF Kaynaklı Kurumsal Reformlar ve Tütün Yasası", New Regulations and Political Economy: IMF-based Institutional Reforms and the Tobacco Law], Birikim, 158: 20-27.
- [123] Penpecioglu, M., (2016). "Kapitalist Kentleşme Dinamiklerinin Türkiye'deki Son 10 Yılı: Yapılı Çevre Üretimi, Devlet ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler", içinde: İnşaat Ya Resulullah, derleyenler: T. Bora, Birikim Yayınları, İstanbul: 163-180.
- [124] Dinçel, G., (2015). "Büyüme Bağlamında İnşaat Sektörü", Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB), İstanbul.
- [125] Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M.M., (2012). Nöbetleşe Yoksulluk: Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği, İletişim Yayınları, İstanbul.

## HANEHALKI ANKETLERİ

	<b>YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ</b> <b>KONUT KREDİSİ ARAŞTIRMASI</b>	ANKET NO: BÖLGE KODU: .....
---	---	--------------------------------

İyi günler,

Yıldız Teknik Üniversitesi olarak İstanbul ilinde konut kredisi ile konut satın almış bireylere bir anket çalışması uygulamaktayız. Bu bağlamda konuyla ilgili olarak birkaç dakikanızı alacak bu anketi doldurmanızı rica ederiz. Araştırmada istenilen bilgiler sadece bilimsel araştırma amaçlı kullanılacak ve kesinlikle gizli tutulacaktır. Anketteki sorulara vereceğiniz tarafsız, samimi ve objektif cevaplar bu bilimsel çalışmanın sağlıklı ve güvenilir sonuçlara ulaşabilmesi için çok büyük önem taşımaktadır. Bu anketi cevaplandırarak araştırmaya sağladığınız katkıdan dolayı teşekkür ederiz.

#### ***I FINANSALLAŞMA***

**F.1. İstanbul'da konut almak için hiç konut kredisi kullandınız mı?**

- 1) Evet 2)Hayır **(DİKKAT!!! SADECE EVET CEVABI VERENLER ANKETE DEVAM EDEBİLİR)**

**F.2. Konut kredisini hangi yılda kullandınız?**

..... yılında kullandık

**F.3. Konut kredisini hangi bankadan aldınız?**

..... Bankasından aldık

**F.4. Konut kredisi almak için bankadan kaç TL kredi çektiniz?**

- 1) 50.000 TL altı 2) 50.001-100.000 TL 3) 100.001-150.000 TL  
 4) 151.001-250.000 TL 5) 251.001-350.000 TL 6) 351.001+

**F.5. Kullandığınız konut kredisinde devlet tarafından verilen kentsel dönüşüm desteğini aldınız mı?**

- 1) Evet 2)Hayır

**F.6. Konut kredisi ile aldığınız konutu İstanbul'un hangi ilçesinden ve hangi mahallesinden aldınız?**

ilçe ..... Mahalle .....

**F.7. Konut kredisi kullandığınız ev için aşağıdaki seçeneklerden hangisi uygundur?**

- 1) Markalı konut projelerinden aldık 2) TOKİ'den aldık 3) Müteahhitten aldık  
 4) İkinci el bir ev aldım Diğer (Yazınız) .....

**F.8. DİKKAT!!! BU SORU F.7. DE 4 NOLU ŞIKKI CEVAPLAYANLAR YANITLAYACAK.**

**Aldığınız ikinci el konut için bir tadilat, yenileme yaptınız mı?**

- 1) Evet 2)Hayır

**F.9. Konut kredisi kullandığınız eviniz için yeni mobilyalar, eşyalar aldınız mı?**

- 1) Evet 2)Hayır

**F.10. Krediyle aldığınız konutu alma nedeniniz nedir?**

- 1) Yatırım amaçlı 2) Kendim oturmak için 3) Eşim, çocuğum, yakınım, akrabam için

**F.11. Konut kredisi kullanmanızda ne etkili oldu?**

- 1) Ailede, akrabalarından daha önce konut kredisi kullanan vardı  
 2) Eş, dost, arkadaşlar arasında daha önce konut kredisi kullanan vardı  
 3) Reklamlar/kampanyalar etkili oldu  
 4) Maddi gücüm yetmediği için 6) Peşin ödemek işime gelmedi  
 5) Kelepir, uygun ev bulduğum için 7) Kira ödemekten bıktığım için

**F.12. Konut kredisi aldığınız bankayı seçme nedenleriniz?**

- 1) Düşük faiz oranları 2) Bankanın reklamları/kampanyaları 3) Müteahhitten anlaşması 4) Bankanın itibarı  
5) Bankada hesabımın bulunması 6) Bankacının tanidik olması Diğer (Yazınız) .....

**F.13. Konut kredisi ödemesinde zorluk yaşadınız mı ya da yaşıyor musunuz?**

- 1) Evet 2) Hayır

**F.14. DİKKAT!!! BU SORUYU F.13. DE EVET CEVABI VERENLER YANITLAYACAK!!!**

**Konut kredisi ödemesinde yaşadığınız zorluğu aşmak için nasıl bir yol izlediniz?**

- 1) Aileden destek aldım 2) Eş, dost, arkadaşlardan destek aldım 3) Ek iş yapmak durumunda kaldım  
4) Kredi kullandığım evi sattım 5) Başka bir gayrimenkulümü/ arabamı sattım 6) Tüketici/İhtiyaç kredisi çektim  
7) Krediyi yapılandırdım 8) Hiçbir şey yapmadım, beklemedeyim Diğer (Yazınız).....

**F.15. Bir daha konut kredisi kullanır mısınız?**

- 1) Evet 2) Hayır 3) Fikrim yok/Bilmiyorum

**F.16. DİKKAT!!! BU SORUYU F.15. DE EVET CEVABI VERENLER YANITLAYACAK!!!**

**Yeni bir konut kredisini nerede konut almak için kullanırsınız?**

İl ..... İlçe ..... Mahalle .....

**F.17. DİKKAT!!! BU SORUYU F.15. DE EVET CEVABI VERENLER YANITLAYACAK!!!**

**Başka bir konut için yeni bir konut kredisi kullanacak olursanız aşağıdaki seçeneklerden hangisi sizin için uygun olur?**

- 1) Markalı konut projelerinden alırdık 2) TOKİ'den alırdık 3) Müteahhitten alırdık  
4) İkinci el bir ev alırdık Diğer (Yazınız) .....

**F.18. DİKKAT!!! BU SORUYU F.15. DE EVET CEVABI VERENLER YANITLAYACAK!!!**

**Yeniden konut kredisi kullanacak olursanız aşağıdaki seçeneklerden hangisi sizin için uygun olurdu?**

- 1) Yatırım amaçlı alırdım 2) Daha iyi bir konuta geçmek için 3) Daha iyi bir semte/lokasyona geçmek için  
4) Eşim, çocuğum, yakınım, akrabam için 5) Yazlık amaçlı alırdım

**F.19. DİKKAT!!! BU SORUYU F.15. DE HAYIR CEVABI VERENLER YANITLAYACAK!!!**

**Neden tekrar konut kredisi kullanmak istemezsiniz?**

- 1) Ödemeler çok fazla oluyor 2) Faiz oranları yüksek 3) En az %20'lik peşinat yüksek 4) İhtiyaç duymuyorum

**F.20. Gayrimenkul sertifika sistemini biliyor musunuz?**

- 1) Evet 2) Hayır

**F.21. DİKKAT!!! BU SORUYU F.20. DE EVET CEVABI VERENLER YANITLAYACAK!!!**

**Gayrimenkul sertifika sistemini kullanmak, bu sistemde yatırım yapmak ister misiniz?**

- 1) Evet 2) Hayır 3) Emin değilim/Bilmiyorum

**F.22. Yaşadığınız hanenin borcu ne tip borçlardan oluşuyor?**

- 1) Konut kredisi 2) İhtiyaç kredisi 3) Aile, arkadaş, akraba borçları  
4) Eğitim (okul taksiti vb) 5) Sağlık 6) Araç kredisi 7) Kredi kartı

## II PROFİL BİLGİLERİ

**P.01. Cinsiyet?** 1) Kadın 2) Erkek

**P.02. Yaşınız?**

1) 18-24 2) 25-34 3) 35-44 4) 45-54 5) 55-64 6) 65+

**P.03. En son bitirdiğiniz okul?**

1) Okul bitirmemiş 2) İlkokul 3) Ortaokul 4) Lise 5) Ön Lisans 6) Lisans 7) Master/Doktora

**P.03.1. OKUL BİTİRMEMİŞ İSE SORUNUZ. Okur-yazar mısınız?**

1) Evet 2) Hayır

**P.04. Geçen hafta para kazanmak için bir işte çalıştınız mı? Çalıştıysanız mesleğiniz nedir? Çalışmıyor iseniz çalışmıyor bölümündeki uygun alanı doldurunuz.**

(Katılımcının işyerinin bulunduğu ilçe açıkça yazılmalı)

P.04.A. ÇALIŞMIYOR iseniz aşağıdaki şıklardan birini işaretleyiniz	P.04.B. ÇALIŞIYOR iseniz aşağıdaki şıklardan birini işaretleyiniz	
1) Ev hanımı	1) Devlet memuru, şef, müdür vb	5) Tüccar, sanayici, işadamı
2) Öğrenci	2) Özel sektörde memur, masa başı çalışan, yönetici vb	6) Doktor, mimar, avukat vb
3) Emekli	3) İşçi	7) Çiftçi, ziraatçı vb
4) İşsiz (İş arıyor ise)	4) Küçük esnaf, zanaatkâr vb	8) Diğer
5) Çalışmak istemiyor/gerek duymuyor		
6) Diğer	P.04.1. İşyerinizin bulunduğu ilçe ? .....	

**P.05. Medeni durumunuz?**

1) Bekâr 2) Evli 3) Dul 4) Boşanmış 5) Evli değil birlikte yaşıyor

**P.06. Çocuğunuz var mı?** 1) Evet 2) Hayır

**P.06.1. Çocuğunuz var ise; kaç tane?** .....

**P.07. Nerelisiniz?** (nüfus kütüğünüz nereye kayıtlı) .....

**P.07.1. Doğum yeriniz neresi?** .....

**P.08. Hane halkının aylık toplam geliri ne kadardır?**

1) Asgari ücretten az 2) 1,404-2,000 TL 3) 2,001-3,000 TL 4) 3,001-4,000 TL  
5) 4,001-5,000 TL 6) 5,001-7,000 TL 7) 7,001-10,000 TL 8) 10,000 TL üstü

**P.09. Hanenizde siz dahil kaç kişi yaşıyorsunuz?** .....

### III. MAHALLE BİLGİLERİ

<b>MB01. Mahallenizde evinizin anahtarını bırakabileceğiniz kaç kişi var?</b> 1) Hiç yok 2) 1-2 kişi 3) 3-5 Kişi 4) 5'ten fazla 5) Tüm komşularım	
<b>MB02. Mahallenizin gelir seviyesi aşağıdakilerden hangisidir?</b> 1) Alt 2) Alt-orta 3) Orta 4) Orta-üst 5) Üst	
<b>MB03. Aşağıda okuyacağım ifadelere ne derecede katılıp katılmadığınızı lütfen belirtir misiniz?</b> <b>1- Kesinlikle Katılmıyorum 2- Katılmıyorum 3-Kısmen Katılmıyorum</b> <b>4-Kısmen Katılıyorum 5-Katılıyorum 6- Kesinlikle Katılıyorum</b> şeklinde belirtiniz.	
<b>MB03.1. Mahallemizdeki okulların kalitesi iyidir</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.2. Mahallemizde belediyenin hizmetleri yeterlidir</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.3. Mahallemizde yeterli yeşil alan bulunmaktadır</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.4. Mahallemizde spor yapabileceğimiz alanlar yeterlidir</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.5. Mahallemizde gece bir kadın tek başına rahatlıkla dolaşabilir</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.6. Çocuklarımın bu mahallede yaşamaya devam etmesini isterim</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.7. Mahallenizdeki konut fiyatlarının artmasında konut kredilerinin etkisi oldu</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.8. Mahallemizde son 10 yıl içinde olumlu yönde gözle görülür bir değişim oldu</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.9. Mahallemize yeni taşınanlar ile eski sakinleri birbirlerine benziyorlar</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.10. Mahallemizin yaşam kalitesi son 10 yılda arttı</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.11. Mahallemizde yaşanan değişimden memnunum</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )
<b>MB03.12. Mahallemizde yaşanan değişim sonrasında mahalledeki günlük masraflar, kiralar arttı</b>	1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( ) 6( )

---

**UZMANLARLA YAPILAN MÜLAKATLARDA SORULACAK  
OLAN SORULARÜREKLİ EĞİTİM MERKEZİ**

- İstanbul kentsel mekanının küresel piyasalardaki rolü hakkında ne söyleyebilirsiniz?
- Bu bahsettiğimiz rolün genişleme, büyüme potansiyeli için ne söylenebilir?
- Bu soru ile bağlantılı olarak ipotekli konut kredisi kullanımının İstanbul'un rolünün değişimine ne gibi etkileri var/olabilir
- Harvey'in 1985'te kavramsallaştırdığı aşırı birikim krizini aşmak için kent mekanına yatırım yapıldığı savını tartışmak istiyorum. Sizce bu savda eksik/hatalı olan noktalar neler
- Konut kredilerinin hacmi/derinliği Türkiye için yeterli mi, daha fazla genişleme ihtimali var mı, kırılma veya krize meyal mi
- Bir banka konut kredisi kullanırken nelere dikkat eder, kredi puanlamasını neler belirler
- Bir üst soru ile bağlantılı olmak üzere, belgelenebilir gelir ile gerçek gelir arasında farklar olabilmektedir. Siz bu sorunu nasıl çözüyorsunuz
- Türkiye'de yükselen bir hane halkı borçluluğu var. Bu borcun GSMH'ye oranı 2002'de %2 iken 2016'da %18'i geçmiştir. Her ne kadar konut kredisi geri ödemelerinde borca sadakat üst seviyede olsa da yekünde artan bu borçluluk konut piyasası için sorun teşkil ediyor mu

- Konut kredisi kullanımının artması ile kredinin kullanıldığı kentsel mekanda alt yapı yatırımı vb yatırımları çekerek kentsel dokunun kalitesinin artması arasında bir ilişkiden bahsedebilir miyiz?
- Bir üst soru ile bağlantılı olarak ipotekli konut kredilerinin eski konut dokusunun yoğun olduğu kentsel araziler ile yeni geliştirilen (Esenyurt vb) araziler arasındaki mekânsal etkileri arasında farklılıklar var mı?
- İpotekli konut kredilerinin yoğun kullanıldığı alanlarda sosyal yapının değişiminden bahsedebilir miyiz?
- Sektördeki markalı, lüks konut arzı ile talebi arasındaki denge hakkında ne düşünüyorsunuz
- Kentsel dokuda Esenyurt vd örneklerde olduğu gibi büyüme veya Kağıthane örneğinde olduğu gibi daha düşeyde ve daha az birim ile olan büyümeyi yatırımcı gözünden nasıl değerlendirebiliriz
- Kentsel mekan şekillenirken arz-talep dengesi gözetiliyor mu yoksa burada başat olan faktörler başka şeyler ise bunlar hakkında ne söylenebilir
- Türkiye'deki ipotekli konut kredisi kullanımının GSMH'ye oranı %10'un (Hollanda'da %110 civarında) altında seyretmektedir. Bu oranın artması beklenmeli midir yoksa bu oran Türkiye'nin sosyo-ekonomik gerçekliği bağlamında ideal midir? Ayrıca bu oranın artması sektörü krize meyyal bir konuma getirme olasılığı olur mu?
- Türkiye'de ipotekli konut kredisi kullanan kesimin orta sınıftan başladığını söylemek olasıdır. Bu durum ipotekli konut kredisi pazarının daha geniş halk kitlelerine erişmesinin önünde bir engel midir yoksa sistemin stabilitesi için bu yapı korunmalı mıdır?
- Bir önceki soru ile bağlantılı olarak ipotekli konut kredisi pazarının daha geniş halk kitlelerine erişmesi için hangi politikalar izlenmelidir?
- Yatırımcının yer seçiminde dikkat ettikleri konular genel olarak neler diyebiliriz
- Yabancı yatırımcının yaklaşımında son dönemde bir değişiklik yaşandı mı?
- XGYO Projelerinizde hedeflenen müşterilerin sosyo-ekonomik yapısı nasıl konumlandırılabilir?

- XGYO Projelerinizde konut projelerindeki satışlarda yatırım amaçlı alanlar ile oturma amaçlı alanlar arasında ne gibi farklar var?
- XGYO Projelerinizde yabancıya yapılan satışların etkisi nedir, bu satışların yerli müşteri üzerindeki etkisi nasıl olmaktadır?
- XGYO Projelerinizde yapıldığı kentsel mekanlara katkıları, etkileri hakkında söyleyebilecekleriniz nedir?
- XGYO Projelerinizdeki konut satışlarında ipotekli konut kredisi sisteminin rolü nedir?
- Konut kredisi pazarında alternatif finansal sistemlerin hayata geçtiğini görüyoruz. Bu sistemlerin XGYO projelerine nasıl etkileri olabilir?
- Gayrimenkul sertifikası sisteminin Türkiye'nin ikincil pazara açılmasındaki rolü sizce nasıl olacaktır?
- Türkiye'de ipotekli konut kredileri merkezli bir ikincil piyasa oluşması sektörü nasıl etkiler, mümkün mü



## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Adı Soyadı** : Ahmet Suvar ASLAN  
**Doğum Tarihi ve Yeri** : 01.09.1980 Diyarbakır  
**Yabancı Dili** : İngilizce  
**E-posta** : ahmetsuvaraslan@gmail.com

### ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Doktora	Şehir ve Bölge Planlama ABD/Şehir Planlama Programı	Yıldız Teknik Üniversitesi	2018
Y. Lisans	Şehircilik ABD/Kentsel Yenileme ve Koruma Programı	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi	2008
Lisans	Şehir ve Bölge Planlama	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi	2004
Lise	Sayısal	Ziya Gökalp Lisesi	1997

### İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2018-...	Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	Araştırma Görevlisi
2013-2018	Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	Araştırma Görevlisi

2012-2013	Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	Araştırma Görevlisi
2007-2012	Turizm Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	Şehir Plancısı
2005-2007	BİMTAŞ A.Ş. (İstanbul Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım)	Şehir Plancısı
2004-2005	Finansbank	Uzman Yardımcısı

## YAYINLARI

### Makale

1. Aslan, A.S. ve Dinçer, İ.S., (2018). “The Impact of Mortgage Loans on the Financialization Process in Turkey”, *Journal of Planning*, 28(2): 143-153.
2. Aslan, A.S. (2013). “Kent Hakkı Bağlamında Kamusal Alanın Yeniden Talebi ve Kamusal Alanda Sanat”, *İdealkent* (10), 86-113.

### Bildiri

1. Aslan, A.S., (2018). “Konut Kredilerinin Herkes İçin Erişilebilir Konut İmkânı Sağlayıp Sağlamadığının İstanbul Üzerinden Değerlendirilmesi”, İstanbul I. Konut Kurultayı, 10-11 Mayıs 2018, Osmanlı Arşivi Kongre Merkezi, İstanbul, 156-194.
2. Aslan, A.S., (2017). “The Impact of Mortgage Loans on Financialization Process in Turkey”, *The Real Estate/Financial Complex International Conference*, 20-22 Ekim 2017, Leuven, Belgium.
3. Aslan, A. S. ve Harman Aslan, E., (2016). “Sedefadası Kooperatif Konutları”, *DOCOMOMO\_TR Türkiye Mimarlığında Modernizmin Yerel Açılımları, XII. Poster Sunuşları Bildiri Özetleri*, 16-18 Aralık 2016, On Dokuz Mayıs Üniversitesi, Samsun, 67.
4. Aslan, A. S. ve Harman Aslan, E., (2014). “Conservation of Historic Urban Areas: The Case of Ataköy Settlement”, *Conference Proceedings General Interest*, Eds. Maurizio Di Stefano, 18th ICOMOS General Assembly and Scientific Symposium, 9-14 Novembre 2014, Florence, Italy, 133-140.
5. Aslan, A.S., (2013). “Diyarbakır Suriçi Kentsel Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi”, 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı Sempozyumu Bildiri Kitabı, 28-30 Kasım 2013, Mersin Üniversitesi, 309-323.
6. Aslan, A.S., (2013). “Özgün bir Kentleşme Pratiği: Sedefadası”, *İstanbul Adalar Sempozyumu*, 3-6 Ekim 2013, İstanbul, 164-177.
7. Harman Aslan E. ve Aslan, A.S. (2012). “İstanbul Yeşilköy Hava Harp Okulu Askeri Havaalanı Hangar Yapıları”, *DOCOMOMO\_TR Türkiye Mimarlığında Modernizmin Yerel Açılımları, VIII. Poster*

Sunuşları Bildiri Özetleri, 12-14 Ekim 2012, Kocaeli Üniversitesi,  
Kocaeli, 32.

### **Kitap Bölümü**

1. Aslan, A.S. (2017). “Mart Dosyası Boğaziçi”, İstanbul Kent Almanağı 2016, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, Ed. Tuba İnal Çekiç, Evrim Yılmaz, 52-71, ISBN:978-605-01-1045-6.

### **Proje**

1. 2016-2018 Yürütücü: Dinçer, İ. S., Araştırmacı: Aslan, A. S., Konut Alanlarının Yenilenmesinde Mortgage Kredisinin Etkisi: İstanbul ve Diyarbakır Örneği