7/7090

SÜRELİDİR

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı :B.02.0.002/ 5318
Konu :

28.7.2005

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ :a) TBMM Başk.nın, 28.06.2005 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/7090-12426/35874 yazısı.
b) Başbakanlığın 04.07.2005 tarih ve B.02.0.KKG.0.12/106-460-4/3203 sayılı yazısı.
c) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 18.07.2005 tarih ve B.02.1.KNT.0.13.02.00/515-16253 sayılı yazısı.

Hatay Milletvekili Sayın Mehmet ERASLAN'ın, Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, 7/7090 esas no'lu yazılı soru önergesi cevabı hazırlanarak ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mehmet Ali ŞAHİN
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek: İlgi (c) yazı ve Eki (4 sayfa)

DAĞITIM :
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa

Adres : Başbakanlık Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı (Sn.Mehmet Ali ŞAHİN) Bakanlıklar/ANKARA
Telefon : (0 312) 413 73 22
Faks : (0 312) 419 15 45 – (0 312) 425 14 35
Ayrıntılı Bilgi için Telefon : (0 312) 419 16 48 M. DURMUŞOĞLU Özel Kalem Müdür Yardımcısı
e-posta : buro.mehmetalisahin@basbakanlik.gov.tr

7/7090

T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sayı : B.02.1.KNT.0.13.02.00/ 515
Konu : 7/7090 Esas No'lu Soru Önergesi

14 Temmuz 2005

18.07.05* 16253

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA

İlgi : 07.07.2005 tarih ve B.02.0.002/4881 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Hatay Milletvekili Sayın Mehmet ERASLAN'ın, 7/7090 esas no'lu yazılı soru önergesi örneği İdaremize iletilmiş ve söz konusu soru önergesi cevabının hazırlanarak Bakanlığınıza iletilmesi istenmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan 7/7090 esas no'lu soru önergesi cevabı yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan V.

EK:
7/7090 Esas No'lu Soru Önergesi Cevabı (4 sayfa)

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI
TARİH 25.7.2005
SAYI 5318

Bilkent Plaza B1 Blok 06530 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Faks: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ: www.toki.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:E.TURAL-G.KIZILTAŞ

7/7090

7/7090 ESAS NO.LU YAZILI SORU ÖNERGESİ CEVABI

Soru 1: Son günlerde özellikle büyük şehirlerde, emlak fiyatlarının %80 oranlarında artış gösterdiği şeklindeki haberler bazı medya ve basın organlarında yer almıştır. Bu haberler doğru mudur? Doğru ise, bu fiyat artışının nedenleri nelerdir?

Cevap 1: 1998 yılından bu yana satış ve üretim bazında ivme kaybeden gayrimenkul sektörü, 2003 yılında başladığı yükseliş çizgisini korumakta ve bu eğilimin 2005 yılında da devam etmesi beklenmektedir.

2004 yılı itibariyle büyük şehirlerin yanı sıra, Türkiye'nin her bölgesinde gayrimenkul fiyatlarının yükselişe geçtiği gözlemlenmektedir. Söz konusu yükselişin yansımalarını Türkiye'nin en kalabalık kenti İstanbul'da, son altı aylık süreç içinde gerçekleşen gayrimenkul fiyatlarındaki artışta da görebilmekteyiz. Ancak, emlak komisyonculuğu kökenli bilgilere göre bu rakamın Türkiye ortalaması %35'ler civarındadır.

Konutta yeterli arzın olmayışı, birikmiş konut talebi, yabancı alıcıların yoğun ilgisinin yanı sıra, Türkiye ekonomisinde yaşanan gelişmeler de gayrimenkul sektörünü doğrudan etkilemiş olup, düşüş trendine giren enflasyon, faizlerde de düşüş yaşanmasına yol açmış ve böylece düşen faizler karşısında yüksek faiz beklentisi ortadan kalkmıştır. Ayrıca, döviz fiyatlarındaki stabilite ve düşüş de yatırımcılar için dövizi tercih olmaktan çıkarmış, borsa yatırımı yerine klasik gayrimenkul rant beklentisini yaygınlaştırmıştır. Bunlara ek olarak, bankalardaki mevduata garanti sınırlaması getirilmesi de gayrimenkule yönelimi hızlandırmıştır. 2004 yılı ile birlikte faizlerde gözlenen düşüş ve vadelerin uzaması kredili konut alımlarında tetikleyici olmuştur. Elinde nakit parası bulunanlar dışında, sağlıklı konutlarda oturmak isteyenlerden oluşan yeni bir talep ortaya çıkmış ve bu durum da emlak piyasasında belirli bir fiyat artışına neden olmuştur (Ekonomist, Temmuz 2005).

Soru 2 : Halen Türkiye'nin mevcut konut açığı ne kadardır?

Soru 3 : Bugünkü mevcut konut üretimi sayısı dikkate alındığında, konut açığı kaç yılda giderilecektir?

Cevap 2 ve 3 : Son yıllarda yenileme ve iyileştirme çalışmaları içinde yer alan gecekondu bölgelerinin ıslah çalışmaları sonucunda ortaya çıkacak konut ihtiyacı da dikkate alınarak yapılan hesaplamalar; ülkede her yıl yaklaşık 500.000'in üzerinde konut üretilmesine ihtiyaç olduğunu göstermektedir. Söz konusu ihitiyacın karşılanmasına yönelik yeni kaynak yaratılması, küçük tasarrufların kullandırılması ve sermaye piyasası imkanlarının geliştirilerek ilgili kurumların oluşturulması için mevzuat ve uygulamaya yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

DİE ve DPT verileri esas alındığında; 2003 yılında 599.700 olan toplam konut ihtiyacına karşılık yapı kullanma izni alan konut sayısı 158.392'dir. 2004 yılında ülke toplam konut ihtiyacının 633.600, 2005 yılında ise 679.600 olacağı tahmin edilmektedir (Tablo-1).

Düzenli konut yapımının desteklenmesi ve kaçak yapılaşmanın önlenebilmesi için konut ihtiyacının, mevcut yerleşim alanlarındaki yoğunluğun artırılması yoluyla değil, yeni alanların iskana açılarak karşılanması gereği önemini korumaktadır. Bu doğrultuda, Toplu Konut İdaresi Hükümetin Acil Eylem Planı kapsamındaki "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı ile başlatılan konut seferberliği çerçevesinde; 11 Temmuz 2005 tarihi itibariyle; 68 il ve 113 ilçede, toplam 295 şantiyede 118.337 konutun ihalesini tamamlamış ve inşaatlarına başlamış olup, 2005 yılı sonuna kadar 150.000 konuta ve 2007 yılı sonuna kadar 250.000 konuta başlama projeksiyonunu yapmıştır.

Tablo-1 İnşaat ve Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayısı

Yıllar	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı	İnşaat İzni Alan Konut Sayısı	Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayısı
1990	340 000	381 408	232 018
1991	354 000	392 943	227 471
1992	370 000	467 024	268 804
1993	381 000	548 129	269 695
1994	395 000	523 791	245 610
1995	414 000	518 236	248 946
1996	460 000	454 295	267 306
1997	498 000	464 117	277 056
1998	513 000	414 573	219 737
1999	516 000	339 446	215 613
2000	553 000	315 162	245 155
2001	568 600	279 616	243 464
2002	593 500	153 779	156 674
2003	599 700	194 748	158 392
2004	633 600	200 000	170 000

Kaynak : DİE , DPT 2005 Yılı Yatırım Programı

Soru 4 : Ucuz konut üretimi için gündeme getirilmeye çalışılan mortgage sistemini ülkemizde uygulanabilme şartları tam anlamıyla oluşturulmuş mudur?

Cevap 4: Türkiye, %2.8'lik kentleşme oranı ile halen dünyadaki en hızlı kentleşen ülkelerden biri konumunda bulunmaktadır. Bu kapsamda kentlerin içinde ve kentler arasında çok hızlı ve düzensiz bir mekansal büyüme izlenmektedir. Düzensiz mekansal büyüme, kaynakların da düzensiz dağılımına neden olmaktadır. Bu durum, mevcut piyasa koşulları içinde konut sahibi olmanın önemli bir kriteri olan "satın alınabilirlik" düzeyini etkilemekte, konut piyasasında %55 oranına kadar ulaşan ruhsatsız/izinsiz konut üretimini getirmektedir.

Ülkemizde bahsi geçen öncelikler çerçevesinde konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik oluşturulan konut politikalarının temelini, "piyasa mekanizması içinde konut sahibi olamayan kesime konut sağlanması" oluşturmaktadır. Özellikle gelir dağılımının %20-%40'lık bölümünü oluşturan ailelerin mevcut tasarrufları dahilinde konuta erişiminin mümkün olmadığı DİE verilerine göre belirlenmiş olup, bu gurubu oluşturan alt ve orta gelirlilerin konut ediniminin sağlanması önem kazanmaktadır.

Ülkemizde bugün gelinen noktada artık konut finansmanının geliştirilmesi ve piyasa ekonomisi enstrümanlarının konut edinimi amacıyla kullanılması bağlamında özellikle gelişmiş ekonomilerde başarılı örnekleri görülen kurumsal finansman sistemlerinin etkin hale getirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, konut edinmek isteyen kişilerin genelde sınırlı kalan dolaylı yatırımları yerine toplumun çoğunluğu tarafından yararlanılabilecek ve uzun vadeli tasarrufların yönlendirileceği piyasa koşulları çerçevesinde işleyecek kurumsal bir sistemin oluşturulması gerekmektedir.

Ülkemizde, bugün bankalarca verilen konut kredi miktarı GSYİH içinde %0,5 (binde beş)'lik bir bölümü kapsamaktadır ki; bu oran Amerika ve AB üyesi ülkelerle karşılaştırıldığında oldukça küçük kalmaktadır. Ayrıca ülkemizdeki mevcut konut kredileri aylık ödeme tutarları ve faiz yükü itibariyle üst gelir gruplarına hitap etmekte, konut sahibi olmayan orta gelir gruplarınca rağbet görmemektedir. Bu durum konut finansmanı yoluyla konut ediniminin sağlanmasında ülkemizin gelişmiş ülkelerle aynı düzlemde olmadığını göstermektedir. İşte bu noktada, özellikle başarılı uluslararası konut finansmanı örnekleri de

izlendiğinde mevcut piyasa koşullarında işleyecek kurumsal bir konut finansman sisteminin (ipoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi sistemi) kurulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizdeki konut kredileri uygulamaları ile mortgage yönteminin arasındaki tek önemli fark ülkemizde konut kredilerine dayalı çıkarılacak menkul kıymetlerin henüz ikincil piyasa işlemlerinde alınıp satılamıyor olmasıdır.

Yapılan araştırma düzeyindeki altyapı çalışmaları göstermiştir ki; gelişmiş ülkelerde sistemin işlemesine imkan veren, ülkelerin mali yapılarının ipotek kredilerini finanse edecek ölçüde yeterli kaynağa sahip olmasıdır.

İpoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi sisteminin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için;

- Makroekonomik istikrar, düşük ve istikrarlı reel faiz oranlarının varlığı, ve
- Uygun hukuki ve teknik altyapının hazır olması,

ön koşul olarak karşımıza çıkmaktadır.

Böyle bir sistemin Türkiye uygulaması, enflasyon ve memur maaş artış endeks değerlerinin çok uzaklaştığı dönemlerdeki kredi geri ödemeleri için ciddi finansman desteği gerektirmektedir. Sistem başarısının ve sürekliliğinin sağlanması için istikrarlı ve güvenilir bir ekonomik ortamın varlığı büyük önem arz etmektedir.

Ülkemizde bugüne kadar içinde bulunulan ekonomik koşullar yüksek enflasyonist ekonomik ortam özellikle ticari bankaların ve diğer kredi kuruluşlarının uzun vadelerde konut kredisi vermelerini engellemiştir.

Ülkemizde bahsi geçen istikrarlı ekonomik ortamın orta ve uzun vadede yakalandığının düşünüldüğü bu dönemde, bu sistemin işleyebileceği uygun yasal zeminin hazırlanması amacıyla, 2004 yılı başından itibaren T.C. Maliye Bakanlığı koordinatörlüğünde bir çalışma başlatılmış, sistemin işleyişi ile ilişkili mevzuat tümüyle gözden geçirilmiş ve gerekli kanuni düzenlemelerin önerildiği bir çalışma yapılmıştır.

Bilindiği üzere konuyla ilgili çerçeve bir kanun tasarısı hazırlanmış, teknik altyapı çalışması ise halen Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) nezdinde devam etmektedir.

İPOTEĞE DAYALI UZUN VADELİ KONUT KREDİSİ SİSTEMİ İÇİNDE KAMUNUN YERİ

İpoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi sistemi olarak adlandırılan konut finansman sisteminin oluşturulması yönünde özellikle birincil piyasanın geliştirilmesi büyük önem arz etmektedir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin oluşturulabilmesi için ipotek varlığının teminat olarak gösterildiği bir borçlanma işleminin yapılmış olması gerekmektedir. Bu borçlanma işlemi ile birincil piyasa oluşmaktadır.

Türkiye'de halen işleyen bir birincil piyasa mekanizması bulunmakta ancak, arzu edilen vade ve faiz oranlarına ulaşılamamıştır. İstenilen vade ve faizlere ulaşmak, yakalamaya başladığımız makroekonomik istikrar ile gelecektir. Makroekonomik istikrar ise bir ölçüde, modern finansman mekanizmaları ve bunlara bağlı enstrümanların geliştirilmesi ile elde edilebilecektir. Bu nedenle öncelikle ikincil piyasası oluşabilecek bir birincil piyasa uyarlaması üzerinde çalışmak ve buna paralel olarak ikincil piyasayı geliştirici girişimlerde bulunmak gerekmektedir.

Bu noktada ülkemizde özellikle konut arzının oluşturulmasında yöntem ve nitelik oldukça önemlidir. Bugün konut arzına ilişkin en önemli paya sahip kamu idaresi Toplu Konut İdaresi'dir. Toplu Konut İdaresi, kamuoyunun da yakından izlediği şekilde, özellikle

ülkemizde konut talebinin öncelikli olarak görüldüğü illerimiz öncelikli olmak üzere, ülke çapında özellikle orta ve dar gelir grubundaki ailelerin konut edinimini sağlamayı amaçlayan faaliyetlerini hızla sürdürmektedir.

Toplu Konut İdaresi uygulamaları kapsamında ayrıca konut kooperatifleri ve belediye projelerini de kredilendirmektedir.

Bu kapsamda Toplu Konut İdaresinin konut sektöründe en yüksek hacimli alacak portföyüne sahip kurum konumunda olduğu izlenmektedir. İdarenin sürdürmekte olduğu uygulamaları çerçevesinde, bahse konu uzun vadeli ipotekli finansman sisteminin etkin bir şekilde işlemesini sağlamak amacıyla oluşturulması muhtemel kurumsal merkezi yapının içinde etkin bir şekilde yer alması gerektiği düşünülmektedir.

Yapılan çalışmalar göstermektedir ki; bu yeni konut finansman sisteminin işlerliği yönünde birincil piyasanın iyi çalışması için, yatırımı maliyet unsurlarının da gözden geçirilmesi gerekliliği vardır. Örneğin günümüzde gayrimenkul yatırım maliyetini etkileyen arsa unsuru dikkatle ele alınmalıdır.

Birincil piyasanın iyi işlemeye başlaması ve yeterli hacme kavuşmasını takiben de merkezi bir ikincil piyasa yapısının oluşturulması gerekmektedir. Burada da uluslararası başarılı ülke örneklerinde gördüğümüz, bu yapının yine devlet destekli olarak başlatılması ve zaman içinde görevini bütünüyle özel sektöre devretmesidir.

Ülkemizde bahsi geçen modelin işletilmeye başlanması ve ipotek varlıklarına dayalı menkul kıymet pazarlarının gelişmesi ile lokomotif sektör olarak değerlendirilen inşaat sektöründe istihdam artacak, verimli ve etkin gayrimenkul planlaması ve geliştirilmesi sağlanacak, sektörler ve coğrafi bölgeler arası istihdam aktarımlarının kolaylaşarak ekonominin genel verimliliğinin artması sağlanacak ve gayrimenkul sektörü destekli olarak sermaye piyasalarının gelişmesi sağlanmış olacaktır.

SONUÇ

Ülkemiz, içinde bulunduğu Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinde, gelişmiş ülkelerin yakalamış olduğu birtakım ekonomik kriterlere adapte olmak durumundadır. Bilindiği üzere, bu ekonomik kriterlerin karşılanabilmesi için ülkemizde pazar ekonomisini güçlendirici birtakım yapısal reformlar üzerinde yoğun bir çalışma sürdürülmektedir. Bu reformlar ile Türkiye ekonomisinin sürdürülebilir büyüme sürecine girmesi hedeflenmektedir.

Bu reformlar kapsamında ülkemizde bundan böyle her alanda olduğu gibi konut finansmanı konusunda da geçici çözümler yerine, sürdürülebilir kurumsal yapıların oluşturulması gerekliliği mevcuttur. Kurumsal ve kalıcı finansal yapıların oluşturulması için istikrarlı makroekonomik dengeler ve sağlıklı hukuki altyapıların mevcutiyeti gerekmektedir.

Bu şartların bütünüyle sağlandığı durumda, sistem işlemeye başlayacak ve ihtiyaçlara tam anlamıyla cevap verilmeye başlanacaktır.

Modern konut finansmanı alanında en yaygın sistem olarak bildiğimiz ipotekli konut kredi sisteminin ülkemizde işler hale gelmesiyle konut sorunun kurumsal bir çerçeve içerisinde çözülmesi sağlanmış olacaktır.