KONUT KULLANIMININ GSMH VE GELİR DAĞILIMINA ETKİSİ

Arslan SONAT*

I. Amaç ve Kapsam

Ekonomik dengeler üzerinde belirleyici olan bütün süreçler, diğerlerinden ayrılan yapısal ve kurumsal özellikler gösterdikleri ölçüde iktisat biliminin alt disiplinlerini oluştururlar. Konut sektöründe de, yatırım, üretim , tüketim ya da gereksinmelerin efektif talebe dönüşümü ve kaynakların kullanımı süreçlerindeki özellikler 'konut ekonomisi'ni ortaya çıkarır.

Konut ekonomisinin diğer alt disiplinlerden farklılık gösteren önemli sorunlarından birisi de sektörde yaratılan hasılanın ölçülmesi ve değerlendirilmesidir. Bu çalışmada bu ölçme sorunu ile ilgili olarak milli gelir hesapları ve gelir dağılımında meydana gelen sapmalar üzerinde durulacaktır.

Çalışmada kullanılan zaman serileri Devlet İstatistik Enstitüsü verileridir. Konut nitelikleri ile ilgili seri DİE Yıllık Bina İnşaatı İstatistiklerininden elde edilmiştir. Gelir gurupları ile ilgili yatay kesit verileri DİE "1994 Hanehalkı Gelir Dağılımı Anketi" ve "1994 Hanehalkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketi" sonuçlarından elde edilmiştir. Hanehalkı büyüklüğü, kültürel yapı ve tüketim alışkanlıkları bakımından birbirine yakın üç kent ; Adana, Diyarbakır ve Gaziantep örnek olarak seçilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde konut sektörünün ulusal hesaplar içindeki göreli büyüklüğü hesaplanmaktadır. Üçüncü bölümde konut sektörünce yaratılan hizmet akımlarının değerlendirilmesi ile ilgili yöntem sorunu üzerinde durulmakta ve bunun milli gelir hesaplarında yarattığı sapma ele alınmaktadır. Dördüncü bölümde ise ödenen ve izafi kiralar arasındaki farkın gelir dağılımı üzerindeki etkisi vurgulanmaktadır.

II. Konut Sektörünün Göreli Büyüklüğü

Konut üretimi sürecinde yaratılan değer hem yatırım hem de hasılaya katkıda bulunarak ulusal hesaplara dahil edilir. İnşaatların ilgili dönem içinde bitirilen kısımları o dönemde üretilmiş sayılmaktadır (DİE,1994.a :17). Bu üretim aynı zamanda konut stokuna yapılan bir ilave olduğundan konut yatırımıdır. Özel kesim için bu yatırım DİE tarafından

* Doç Dr., Ankara Üniversitesi, İletişim Fakültesi Öğretim Üyesi

yayınlanan Bina İnşaatı İstatistiklerinde yer alan üretim değerlerine (inşaat sahibinin inşaat bitene kadar yaptığı ödemeler toplamına) yüzde 25 kâr payı eklenmesi ile bulunmaktadır. Kamu kesimi için ise ilgili kuruluşlara gönderilen "Sabit Sermaye Yatırım Anketi" soru kağıtlarıyla belirlenmektedir (DİE,1994.a: 16-17). EK-1 de görüldüğü gibi ; konut yatırımları esas olarak özel kesim tarafından gerçekleştirilmektedir. Konut yatırımları özel kesim yatırımların yarısına yaklaşmakta, toplam yatırımlar içindeki payı ise üçte biri aşmaktadır. Bu oranlar konut sektörünün toplam yatırımlar içinde en yüksek paya sahip olan sektör olduğunu göstermektedir.

Konut sektörünce yaratılan hasıla ise iki yolla ulusal hesaplara girmektedir:

1. Konut üretim/yatırım sürecinde bir katma değer yaratılmaktadır. Bu değer milli gelir hesaplarında inşaat sektörünün katma değeri içinde yer almakta, DİE tarafından ayrıca yayınlanmamaktadır. İnşaat sektörünün katma değeri içinde ise, bina dışı inşaat (köprü, yol, baraj vb.) ile konut dışı bina inşaatı (idari, ticari ve sınai yapılar vd.) süreclerinde yaratılan katma değerler de yer almaktadır.

Konut inşaatından doğan katma değerin hesaplanması için EK-1 de belirtilen konut yatırımı serisi kullanılmıştır. Yukarıda da değinildiği gibi yıllık konut yatırım değerleri aynı zamanda piyasa fiyatları ile konut üretimini de vermektedir.Bu rakamlara 1990 input-output tablolasundaki 'Bina İnşaatı ' sektörü katma değer oranı (0.4731520; DİE, 1994.b : 29) uygulanarak inşaat sektöründe konut üretimi sürecinde yaratılan katma değer bulunmuştur.

Tablo-1 de görüldüğü gibi inşaat sektörü katma değerinin önemli bir bölümü konut inşaatında yaratılmaktadır. Son yıllarda kamu yatırımlarının -dolayısı ile kamu inşaat harcamalarının- toplam yatırımlar içindeki payının azalması ile birlikte bu oran giderek artmaktadır.

2. Konutlar, kullanımları/tüketimleri sürecinde bir hizmet ürettiklerine göre, üretilen bu hizmetin piyasa değeri de ulusal hesaplar içinde yer alacaktır. DİE tarafından yayınlanan milli gelir tablolarında ***'konut sahipliği'*** olarak yer alan bu hizmetler gerçek ve izafi kiraların toplamı olarak muhasebeleştirilmektedir. Her iki kira da belirli dönemlerde uygulananan 'Hanehalkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketi' yoluyla saptanmaktadır.İki anket arasındaki dönemlerde ise anketlerden elde edilen oranlar tüketici fiyat indeksi serilerindeki 'kiralar' indeks rakamları ile düzeltilip, konut stokuna uygulanmak suretiyle konut sahipliği gelirleri belirlenmektedir. Son on yıla ait konut sahipliği katma değerleri ile bunların GSMH içindeki payları Tablo-2 de görülmektedir.

Tablodan anlaşıldığı gibi konut sektörünün hasılasının milli gelir içindeki payı, yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payına göre çok düşüktür. Bu oranlar konut sektörünün ulaştırma, enerji sektörleri gibi tarım ve imalat sanayiine göre sermaye hasıla katsayısı büyük, yaratacağı nakit akımının bugünkü değeri ve ticari karlılığı düşük bir sektör olduğunu vurgulamaktadır. Ancak ulaştırma-haberleşme ve enerji sektörlerinde yatırım ve üretim büyük ölçüde devlet tarafından gerçekleştirilirken konut sektörü hemen tümüyle özel kesime terkedilmiştir. Bu durumda herhangi bir devlet müdahalesi olmadıkça, konut talebi ve üretimine yön veren temel faktör belli bir dönem sonunda oluşacak rant beklentisidir. Nitekim sorunu, devlet müdahalesinin olmadığı bir piyasa mekanizması içinde değerlendiren iktisatçılar; faiz oranları, enflasyon beklentisi, reel kiralar ve beklenen

Tablo 1: İnşaat ve Konut İnşaatı Katma Değeri (Cari Fiyatlarla : Milyar TL)

	1	2	3	4
	KONUT YATIRIMI	KONUT KD	İNŞAAT KD	2/3 (%)
1987	5,131.4	2,427.9	5,451.7	44.54
1988	12,092.2	5,721.4	9,998.3	57.22
1989	19,025.7	9,002.0	15,904.3	56.60
1990	30,101.6	14,242.6	24,746.5	57.55
1991	50,454.0	23,872.4	44,139.3	54.08
1992	79,096.7	37,424.8	74,509.4	50.23
1993	168,406.2	79,681.7	145,833.5	54.64
1994	369,283.0	174,727.0	263,719.8	66.25
1995	686,910.0	325,012.8	426,214.9	76.26
1996	1,241,030.0	587,195.8	857,761.8	68.46

Kaynak :DİE 1994.a

Tablo 2: Konut Sektörü Hasılası ve GSMH İçindeki Payı

(Cari Fiyatlarla ;Milyar TL)

	MİLYAR TL				GSMH İÇİNDEKİ PAY%	
	GSMH	KONUT İNŞAATI	KONUT SAHİPLİĞİ	KONUT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT SEKTÖRÜ
1987	75,019.4	2,427.9	4,383.8	6,811.7	3.24	9.08
1988	129,175.1	5,721.4	5,855.0	11,576.4	4.43	8.96
1989	230,369.9	9,002.0	8,390.0	17,392.0	3.91	7.55
1990	397,177.5	14,242.6	13,218.0	27,460.6	3.59	6.91
1991	634,393.0	23,872.4	23,228.0	47,100.4	3.76	7.42
1992	1,103,605.0	37,424.8	41,216.0	78,640.8	3.39	7.13
1993	1,997,323.0	79,681.7	68,178.0	147,859.7	3.99	7.40
1994	3,887,903.0	174,727.0	127,918.0	302,645.0	4.49	7.78
1995	7,854,887.0	325,012.8	249,169.0	574,181.8	4.14	7.31
1996	14,976,067.3	587,195.8	442,934.8	1,030,130.6	3.92	6.88

Kaynak :DİE 1994.a

diferansiyel rant değişkenlerinden oluşan modellerin sınırları içinde ele almışlardır (Bu modellere örnek olarak ; Muth, 1988 ; Dent and Dooling, 1990). Sorun bu bağlamda ele alındığında konut talebi , dolayısı ile de konut üretim, kullanım ve dağılımı (housing allocation) sorunu da yalnızca portföy seçimine (portfolio choice) indirgenmektedir (Haseskioğlu -Güzel, 1997 :1 ; Korum, 1983 :128). Bu yaklaşımın en büyük eksikliği toplumun çok büyük bir kesiminin konut gereksinimini kaynak dağılımı sorunsalının dışında tutmaktır. Çünkü, etkin bir sübvansiyon ve konut finansman sitemi gerçekleştirilmedikçe bu kesimin talebi efektif hale dönüşmeyecek , piyasa dengesi içinde de yer almayacaktır. Bu talebin efektif hale gelmesi durumunda ise, farklı iki güdüyle (barınma gereksinimi ve servet saklama/getiri sağlama) ortaya çıkan iki talep fonksiyonu tüketim tercihleri ve fiyatlar ile gerçekleşen aktarma (transmission) mekanizmalarından geçerek eşanlı olarak belirlenecektir. Bu denge kuşkusuz hem konut fiyatlarını hem de gelir dağılımı etkileyecektir. Kamu müdahalesinin olup olmaması ya da bu müdahalenin niteliğine ve boyutlarına bağlı olarak çok farklı dengeler ortaya çıkabilir. Soruna salt 'iktisatçı gözlüğü' ile bakıldığında dahi bu dengeler seti içinden hangisinin 'en iyi' olduğu, konut üretimi ve kullanımı sürecinde yaratılan negatif ve pozitif dışsallıkların değerlerdirilmesine bağlıdır. Sosyal refahı maksimize edecek denge, bu dışsallıkların içselleştirildiği dengedir. Alınıp satıldıkları piyasalar olmayan dışsallıkların içselleştirilmesinin adı ise, kamu müdahalesidir (Konut piyasasına kamu müdahalesi gerekçeleri için bir kısa bir özet ve kaynakça ; Türel, 1997 : 2-4).

III. Konut Sahipliği Gelirinin Ölçülmesi Sorunu

Konut piyasasına kamu müdahalesinin biçim ve araçları bu çalışmanın amaç ve kapsamı dışındadır. Ancak uygulanan araçlar ne olursa olsun karar vermek ve hedef saptamakta kullanılan verilerin sağlık ve doğruluğu politikaların başarısı için bir önkoşuldur. Konut sektöründe yaratılan hasıla ise bu alandaki en temel verilerden biridir. Aşağıda bu hesaplama ile ilgili bir düzeltme önerisi tartışılacaktır.

Konut sektöründe yaratılan hasılanın bir bölümünü oluşturan konut sahipliği geliri, konut stokunun kullanılan bölümünden ; oturulan konutlar ile tatil amaçlı ikinci konutlardan doğar. Bunlar dışında kalan boş konutlar - örneğin göç veren bölgelerdeki kullanılmayan konutlar - hizmet akımı, dolayısı ile de gelir yaratmazlar. Bu stokun çok büyük bir bölümünü oluşturan oturulan konutların sayısı, hanehalkı sayısına (HHS) eşittir. Bu sayı zaman sürecinde nufus ve hanehalkı büyüklüğündeki (HHB) değişmelere bağlı olarak belirli bir oranda artar. Dolayısı ile diğer sektörlerden farklı olarak kapasite kullanım oranı konjonktürel dalgalanmalara göre değişmeyeceğinden konut sahipliği geliri zaman içinde istikrarlı bir seyir gösterir (Tablo-4). Konjonktürel dalgalanmalardan - konut niteliğinin bozulması, konut olanaklarının azalması, ikinci konut edinmenin durması gibi etkileri sınırlı faktörlere bağlı olarak -çok az etkilenir. 1979-80 ve 1994 yıllarında olduğu gibi, kriz dönemlerinde GSMH azalmasına bağlı olarak konut sahipliğinin payı yükselmektedir . Ancak, kriz yılları dışında konut sahipliği gelirinin GSMH ya oranı , son yirmi yıl içinde hem cari hem de sabit fiyatlarla sürekli olarak azalmıştır (Tablo-3).

Tablo 3 : Konut Sahipliğinin Milli Gelir İçindeki Payı

YIL	GSMH (Milyar TL)		KONUT SHP. (milyarTL)		KNT SHPL / GSMH (%)	
	Cari	Sabit-87	Cari	Sabit-87	Cari	Sabit-87
1976	868.1	50,438.0	50.7	3,513.1	5.8	7.0
1977	1,108.3	51,944.3	70.3	3,580.3	6.3	6.9
1978	1,646.0	52,582.2	105.4	3,647.5	6.4	6.9
1979	2,876.5	52,324.2	177.4	3,719.5	6.2	7.1
1980	5,303.0	50,869.9	430.1	3,798.2	8.1	7.5
1981	8,022.7	53,316.8	589.1	3,866.9	7.3	7.3
1982	10,611.9	54,963.2	788.4	3,932.4	7.4	7.2
1983	13,933.0	57,279.0	1,067.6	3,995.0	7.7	7.0
1984	22,167.7	61,349.8	1,567.5	4,065.4	7.1	6.6
1985	35,350.3	63,989.1	2,523.7	4,134.0	7.1	6.5
1986	51,184.8	68,314.9	3,434.1	4,231.1	6.7	6.2
1987	75,019.4	75,019.4	4,383.8	4,383.8	5.8	5.8
1988	129,175.1	76,108.1	5,855.0	4,387.1	4.5	5.8
1989	230,369.9	77,347.3	8,390.0	4,504.0	3.6	5.8
1990	397,177.5	84,591.7	13,218.0	4,616.0	3.3	5.5
1991	634,393.0	84,887.0	23,228.0	4,752.2	3.7	5.6
1992	1,103,605.0	90,323.0	41,216.0	4,841.1	3.7	5.4
1993	1,997,323.0	97,647.0	68,178.0	4,975.5	3.4	5.1
1994	3,887,903.0	91,733.0	127,918.0	5,116.7	3.3	5.6
1995	7,854,887.0	99,028.0	249,169.0	5,224.0	3.2	5.3
1996	14,978,067.3	106,079.8	442,934.8	5,351.9	3.0	5.0

Kaynak :DİE 1994.a

Tablo 4 : 1987 Fiyatlarıyla GSMH ve Konut Sahipliği Büyüme Oranları ve Deflatörler

YIL	d(Y)	d(H)	d(Y)/d(H)	g (%)	k (%)
1976	1.00	1.00	1.00		
1977	1.24	1.36	1.10	3.0	1.9
1978	1.82	2.00	1.10	1.2	1.9
1979	3.19	3.30	1.03	-0.5	2.0
1980	6.06	7.84	1.30	-2.8	2.1
1981	8.74	10.55	1.21	4.8	1.8
1982	11.22	13.89	1.24	3.1	1.7
1983	14.13	18.51	1.31	4.2	1.6
1984	20.99	26.71	1.27	7.1	1.8
1985	32.10	42.29	1.32	4.3	1.7
1986	43.53	56.22	1.29	6.8	2.3
1987	58.10	69.27	1.19	9.8	3.6
1988	98.62	92.44	0.94	1.5	0.1
1989	173.06	129.03	0.75	1.6	2.7
1990	272.81	198.35	0.73	9.4	2.5
1991	434.23	338.57	0.78	0.3	3.0
1992	709.94	589.73	0.83	6.4	1.9
1993	1,188.48	949.15	0.80	8.1	2.8
1994	2,462.60	1,731.69	0.70	-6.1	2.8
1995	4,608.78	3,303.85	0.72	8.0	2.1
1996	8,204.0	5,732.7	0.70	7.1	2.4

d(Y) : GSMH zımni deflatörü

d(H) : Konut sahipliği sektör deflatörü

g : GSMH yıllık büyüme oranı (sabit fiyatlarla)

h : Konut sahipliği sektörü yıllık büyüme oranı (sabit fiyatlarla)

Bir sektörün deflatörünün GSMH zımni deflatöründen daha küçük olması durumunda yalnızca cari fiyatlarla hasıla payı azalır, sabit fiyatlarla payda bir değişiklik olmaz. Bu durum göreli fiyat yapısı ile ilgili bir sorundur ve reel büyüklükleri etkilemez.

GSMH içindeki payın reel olarak gerilemesi ise iki nedenle ortaya çıkabilir :

(i) Sektörün üretimi nicelik/birim olarak GSMH dan yavaş artar,

(ii) Üretim birimi başına girdi oranı artar, ya da üretim birimi niteliksel olarak düşüş gösterir. Her iki durum da teknolojik gerilemeyi ifade eder ve üretim birimi başına katma değerin düşmesine yol açar.

Konut sahipliği sektöründe hizmet akımını yaratan sermaye stoku , yani kullanılan konut sayısı ; (oturulan konutlar (HHS) + tatil amaçlı ikinci konutlar) olarak formüle edilebilir.

Yukarıda belirtildiği gibi oturulan konutların sayısı hanehalkı sayısına eşittir. HHS gelişmeleri Tablo 5 te gösterilmiştir. GSMH artışı 1976-87 yılları arasında % 3,7 , 1987-94 arasında ise % 2,92 dir . Aynı dönemlerde HHS ortalama artışı sırası ile % 3,4 ve % 2,8 dir.

Tablo 5: Hane Halkı Sayısı Artış Hızı

	FERT SAYI	HHB	HHS	HHS ARTIŞ
1973	39,112,784.00	5.67	6,895,111	
1987	52,853,898.00	4.78	11,047,560	% 3.42
1994	59,487,116.00	4.45	13,382,841	% 2.78

KAYNAK: 1973 : DPT: Gelir Dağılımı Anketi, S.9,53
1987: DİE Gelir Dağılımı ve Hanehalkı Gelir ve Tüketim harcamaları Anketi
1994:DİE : Gelir Dağılımı ve Hanehalkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketi, s.4, T.1.1

İkinci konutlarla ilgili düzenli veri bulunmamaktadır. Ancak Turizm Bakanlığınca (TB) 1989 yılı için gerçekleştirilen İkinci Konut Envanterine (TB , 1990) göre, bu tanıma giren konut sayısı 102.360 tır. Seymen-Koç (1996 : 61) tarafından yapı kullanma izinleri ve nufus değişkenleri kullanılarak yapılan bir tahmin çalışmasında ise bu sayı 1990 itibariyle 138.930 olarak tahmin edilmektedir. İkinci konut stoku artan bir hız ve ivme ile büyümektedir. Turizm Bakanlığının İkinci Konut Envanteri kapsamında Burhaniye, Çeşme ve Bodrum'da uygulanan anket sonuçlarına göre yapılan bir değerlendirmeye göre , bitmiş konut sayısı 26809, "yakın gelecekte" tamamlanacak konut sayısı ise 52374 tür. Yakın gelecek ortalaması 4 yıl kabul edildiğinde, yıllık ortalama % 18,2 gibi çok büyük bir artış hızı ortaya çıkmaktadır (Seymen-Koç, 1996 : 12-20).

Sabit fiyatlarla GSMH ile HHS büyüme hızları arasındaki küçük fark ikinci konutlar kullanılan konut stokuna eklendiğinde ortadan kalkmaktadır. Örneğin, 1989 yılı envanter rakamı ve % 15 lik sabit büyüme hızı esas alındığında 1987 - 1994 yılları arasında toplam kullanılan konut sayısındaki artış GSMH artış hızına (% 2.9) ulaşmaktadır. Bu veriler konut sahipliği sektöründe reel GSMH ya oranla üretim birimi cinsinden bir azalmanın olmadığını göstermektedir.

Üretimin niteliksel açıdan incelenmesi konusunda ise ; ortalama konut alanı, ve birim alan başına harcama olarak iki ayrı ölçüt kullanılacaktır. Açıktır ki diğer koşullar aynı kaldığı sürece konut alanının artması hem reel olarak sağladığı hizmet ve faydanın hem de -sabit fiyatlarla - kiranın artması sonucuna yol açar. Tablo-6 da görüldüğü gibi zaman içinde, gelir artışına bağlı olarak, konut alanında küçük oranda artışlar görülmektedir.

Tablo 6 : Ortalama Konut Alanı (m2)

YIL	1988	1990	1992	1994
m2	110.55	110.73	113.00	113.47

KAYNAK . DİE Bina İnşaatı İstatistikleri

Aynı bulguyu 3 kent için bulunan yatay kesit verileri de doğrulamaktadır .Gelir arttıkça hem konut alanının, hem de oda sayısının arttığı gözlemlenmektedir (Tablo-7).

Tablo 7: Gelir Gurupları İtibariyla Ortalama Konut Alanı ve Oda Sayısı

GELİR GURUBU	ADANA		D.BAKIR		GAZİANTEP	
	ODA SAYISI	m2	ODA SAYISI	m2	ODA SAYISI	m2
0 - 3.99	2.81	74.71	2.31	65.94	2.35	72.27
4.00 - 7.99	3.09	87.92	2.77	82.90	2.70	78.62
8.00 - 11.99	3.38	95.37	2.96	91.20	3.19	90.15
12.00- 15.99	3.64	103.99	3.34	103.67	3.21	101.46
16.00 +	3.69	113.62	3.47	102.68	3.54	105.43
TOPLAM	3.32	95.70	2.81	83.84	2.81	82.81

Konut kullanımındaki niteliksel değişmenin ikinci ölçütü olarak m2 başına harcama kullanılmıştır. Birim inşaat maliyetleri ve birim başına kullanılan inşaat malzemesi fiyatlarındaki değişiklikler Bina İnşaat Maliyet İndeksleri (BİMİ) ile belirlenmektedir. Bu indeksler 1991 yılı baz alınarak Laspeyres yöntemi ile hesaplanmaktadır (DİE, 1995). Yapı Kullanma İzni alan yeni konutların birim maliyetlerinin BİMİ üzerinde seyretmesi maliyeti belirleyen unsurların ağırlıklarının değiştiğini, nitelikli malzeme kullanımının arttığını, dolayısı ile niteliksel bir iyileşmeyi gösterir (Tablo-8).

Tablo 8: Konut Birim Maaliyetleri ve Bimi

	1 TL / m2*	2 BİME-GNL	3 BİME-İNŞ
1991	100.0	100.0	100.0
1992	164.5	170.0	163.7
1993	350.0	287.6	267.7
1994	683.6	598.1	600.1
1995	1,211.5	1,007.3	1,003.0

(1) Bina İnşaatı İstatistiklerinden kullanma izni alan binanın değerinin alana (m^2) bölünmesi ile bulunmuştur

(2) BİMİ Türkiye Genel

(3) BİMİ Türkiye : İnşaat malzemleri indeksi

Bu veriler DİE'ce derlenen yapı kullanma izinlerine dayanmaktadır. İskan izni alan yapıların büyük bir bölümünün orta ve üst gelir guruplarınca kullanıldığı bilinmektedir. Ancak üst gelir guruplarının konut tercihleri konut fiyatlarında değişme yoluyla kısmen de olsa alt gelir guruplarını da etkileyecektir (Thomson ,1965 : 302-307).

Yukarıdaki bulgulara göre GSMH artarken konutlarda niteliksel bozulma beklenemez. Bu durumda, her iki nedenle de; hem konut sayısında GSMH ile aynı oranda artış, hem de konut kullanımında niteliksel gelişme dolayısı ile konut sahipliği sektörü hasılasının GSMH içindeki payının artması gerekirken, yukarıda belirtildiği biçimde azalmasının (Tablo-2) açıklanması gerekir.

Bu açıklama ,ödenen kiraların enflasyona intibakındaki gecikmede odaklanmaktadır. DİE 1987 Tüketim Harcamaları Anketi Sonuçlarına göre , Türkiye ölçeğinde, ödenen kira gelirlerinin % 90 'ı kentlerde gerçekleşmektedir. Kentlerde ödenen kiralar ortalaması izafi kiralar ortalamasındarn % 74 daha yüksektir (DİE, 1990 :102-104). Üç kente ait 1994

verileri de -biraz daha düşük oranlarda - benzer sonuçlar göstermektedir (Tablo-9). İzafi kira/ödenen kira oranları ile gelir düzeyi arasında bir ilişki görülmemektedir.

Aynı gelir gurubundaki hanelerin birbirinden bu kadar farklı konutlarda oturması beklenemeyeceğine göre; ödenen ve izafi kiralar arasındaki bu farkın temelinde bir ölçme sorunu olduğu açıktır. Bu sorun anket yolu ile sağlanan bilgilerin değerlendirilmesinden doğmaktadır. İzafi kiralar için anket tarihinde oturulan konutun piyasadaki rayiç bedeli sorulurken , kiracılardan yalnızca ödedikleri kira sorulmakta ve bu tutar aynen kullanılmaktadır. Oysa , kiralardaki yıllık artışlar genellikle enflasyon oranının altında olmakta, bu intibak ancak kiracı değiştiğinde sağlanmaktadır. Kiralar ile fiyat artış oranları arasındaki bu intibak gecikmesi benzer konutlardan kirada olanın hasılasının düşük olması biçiminde ortaya çıkmaktadır. Enflasyonun hızlandığı dönemlerde bu fark daha da belirginleşmekte, her tüketim harcamaları anketinde mutlak değer olarak daha büyümektedir. Anket yönteminin hasıla üzerindeki bu etkisi Tablo-4 'ün deflatörlerle ilgili ilk üç sütununda da görülmektedir. Deflatörlerin birbirlerine oranlarının oluşturduğu seride (üçüncü sütun) iki önemli kırılma noktası 1987 ve 1994 yıllarıdır. Bu yıllar hanehalkı gelir ve tüketim harcamalar anketlerinin yapıldığı ve bu anketlere dayalı fiyat indekslerinin başlatıldığı yıllardır.

Tablo 9: Gelir Gruplarına Göre İzafi Kira / Ödenen Kira ve Kiracılık Oranları

GELİR	ORT İZAFİ KİRA/ ORT ÖDENEN KİRA		
MİLYON TL	ADANA	D.BAKIR	G.ANTEP
0 - 1.99	1.46	1.01	0.76
2- 3.99	1.49	0.98	0.92
4- 5.99	1.43	1.12	1.09
6 - 7.99	1.64	1.25	1.16
8 - 10.99	1.59	1.31	1.15
10- 11.99	1.71	1.67	1.64
12- 15.99	1.39	1.13	1.56
16- 19.99	0.87	1.01	2.07
20- 27.99	1.21	1.42	1.03
28 +	1.28	0.91	2.21
TOPLAM	1.49	1.43	1.29

1984 verilerine göre (DİE, 1990 :102-104) ödenen kiralar toplam konut sahipliği hasılasının dörtte birinden fazladır. Bu gelirleri % 75 arttıran bir düzeltme yapılması durumunda konut sahipliği hasılası % 20 ye yakın artacak ve GSMH daki payı 1976 düzeyine ulaşacaktır. 1994 yılında ise sektör hasılasındaki artış % 40 a GSMH artışı % 2 ye ulaşacaktır.

GSMH hesapları sonuçta, bir tahmin çalışmasıdır, yüzde ikilik bir sapma çok önemli olmayabilir. Ancak bir sektörün hasılasında % 40 lık sapma , o sektöre yön verecek bütün politika hedeflerinin ve araçlarının yalnış belirlenmesine yol açacak bir büyüklüktür.

IV. Konut Kullanımı ve Gelir Dağılımı

Konuta ayrılan kaynakların kullanım biçimleri; gelir düzeyine, konut stokunun niteliğine ve gelir gurupları itibariyle niteliksel dağılışına, kiraların gelir içindeki oranına bağlı olarak gelir dağılımını farklı yönlerde etkiler. Gelir düzeyi düşük, kiraların gelir içindeki payı yüksek, kiracılık oranının alt gelir guruplarına doğru yükseldiği ekonomilerde izafi kiraların gelire dahil edilmesi gelir dağılımı sonuçlarını daha dengeli hale getirecek, Gini katsayısını küçültecektir. Örneğin Rusya için 1985-92 dönemini kapsayan bir çalışmada, izafi kiranın gelirlere dahil edilmesi Gini katsayısını 0,417 den 0.354 e düşürmektedir (Buckley-Gurenko ,1997). Gelir dağılımı göreli olarak daha düzgün, gelir düzeyi yüksek, buna bağlı olarak konut niteliğinin gelir esnekliği büyük ekonomilerde ise tersi sonuçlar görülebilmektedir. Avustralya için yapılmış bir çalışmada (Yates ,1994) izafi kiranın eklenmesi ile Gini katsayısı 0,37 den 0,38 e çıkmaktadır.

1987 verilerine göre kiracı hanelerin toplam HHS 'na oranı tüm Türkiye için %22, kentsel alanlar için ise % 33 'tür (DİE, 1990 :102-104). Benzer oranlar üç ile, ait 1994 verilerinde de görülmektedir (Tablo-10).

Tablo 10 : Gelir Gurupları İtibarıyla Kiracılıkla İlgili Oranlar

GELİR	KİRANIN GELİRLER İÇİNDEKİ ORANI			KİRACILARIN HHS' NA ORANI		
MİLYON TL	ADANA	D.BAKIR	G.ANTEP	ADANA	D.BAKR	G.ANTEP
0 - 1.99	48.08	38.36	47.16	49.95	58.12	28.64
2- 3.99	26.49	20.57	20.15	32.33	60.98	38.78
4- 5.99	19.82	17.26	14.96	37.67	43.21	25.23
6 - 7.99	18.13	14.85	13.09	30.17	33.79	30.05
8 - 10.99	15.20	11.35	12.30	26.22	32.64	18.38
10- 11.99	12.87	9.96	10.13	13.86	24.94	12.11
12- 15.99	12.66	11.52	9.57	23.11	24.29	26.82
16- 19.99	8.79	10.01	9.26	25.50	29.74	18.71
20- 27.99	7.31	7.98	9.28	24.16	22.04	21.34
28 +	3.82	8.93	6.97	23.64	13.41	48.78
TOPLAM	9.75	11.46	12.25	27.74	39.91	27.13

İzafi kiranın gelire dahil edilmesi gelir dağılımını en çok, alt gelir guruplarında hem kiracılık oranının, hem de kiraların gelir içindeki payının en yüksek olduğu Adana'da etkilemektedir (Tablo-11, A ve B). Yukarıda sözü edilen intibak gecikmesi dolayısı ile izafi kira ve ödenen kira arasında ortaya çıkan farkın da kiracılarca elde edilen bir ayni gelir/izafi kira geliri sayılması ve gelire dahil edilmesi gerekir. Ödenen kiraları izafi kiralara yaklaştıracak böyle bir hesaplama yöntemi de Gini katsayısının küçülmesine neden olacaktır (Tablo-11).

Tablo 11: Konut Gelirine Göre Gini Katsayıları

	A	B	C
ADANA	0.59	0.50	0.48
D.BAKIR	0.42	0.37	0.35
G.ANTEP	0.35	0.34	0.33

A: İzafi kira hariç

B: İzafi kira dahil

C: Ödenen kiralarda düzeltme yapıldıktan sonra

Sonuç olarak;

(i) Kamu desteği ile gerçekleştirilecek konut programları izafi kira yaratacaklarından GSMH artışı yanında , gelir dağılımında önemli iyileşmeler sağlarlar.

(ii) Bu iyileşme özellikle gelir dağılımı bozuk, alt gelir guruplarında kiracılığın yaygın ve kiranın gelire oranının yüksek olduğu bölgelerde daha belirgin olacaktır. Konut programlarının gerçekleştirilmesinde bu nitelikteki bölgelere öncelik tanınması, sonuçların etkinliği açısından önemli bir faktördür.

(iii) Öncelikli bölgeleri seçerken kullanılacak gelir ve gelir dağılımı hesaplarına izafi kira mutlaka dahil edilmelidir.

(iv) İzafi kiranın hesaplara dahil edilmesi yanında, üçüncü bölümde sözü edilen intibak gecikmesinden doğan sapmaları giderecek düzeltmeler de yapılmalıdır.

EK-1

Yatırımların sektörel dağılımı DPT tarafından yıllık programlarda cari ve sabit fiyatlarla yayınlanmaktadır. Ancak DPT özel kesim yatırımları için 1994 yılından itibaren yeni bir seri hesaplamaya başlamış ve bu tarihten sonraki yayınlarında bu seri kullanılmıştır. Aşağıdaki tablolarda 1987-93 dönemi özel kesim yatırımlarının dağılımı DPT den alınan yeni verilere göre hesaplanmıştır. Bu nedenle ilgili dönemlerde yayınlanan eski seriye ait oranlardan farklılık göstermektedir (Eski seriye dayanan oranlar ; Eraydın-Türel-Güzel,1996 : 30-32)

Tablo 12 : Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları: Toplam (Cari Fiyatlarla) %

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
TARIM	7.02	5.90	5.46	5.41	5.66	4.99	5.09	4.16	5.34	5.61
MADENCİLİK	2.38	2.33	1.88	1.81	1.86	1.77	1.35	1.46	1.24	1.08
İMALAT	17.52	16.10	14.79	19.44	18.60	18.74	18.04	20.91	21.86	21.68
ENERJİ	10.29	9.72	10.76	7.22	6.14	5.10	3.75	2.83	2.70	3.06
ULAŞTIRMA	20.28	16.14	15.88	18.01	18.85	22.04	24.26	18.33	18.87	19.31
TURİZM	2.54	3.14	3.90	3.83	3.67	2.98	2.24	2.33	2.42	2.33
KONUT	27.63	35.78	36.70	33.32	33.75	31.46	33.29	39.03	37.34	35.02
EĞİTİM	2.21	2.30	2.56	2.66	2.61	3.03	3.25	2.16	2.03	2.65
SAĞLIK	0.95	0.91	1.18	1.51	1.74	1.99	2.07	2.07	1.68	2.24
DİĞ. HİZMETLER	9.16	7.68	6.88	6.79	7.13	7.89	6.66	6.73	6.52	7.03
TOPLAM	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Tablo 13 : Sektörler İtibariyle Sermaye Yatırımları : Özel (Cari Fiyatlarla) %

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
TARIM	5.62	4.26	3.02	3.57	3.08	3.11	3.25	2.69	3.94	4.49
MADENCİLİK	1.30	1.24	1.24	1.10	1.08	0.97	0.88	1.22	1.09	0.94
İMALAT	25.23	21.37	19.95	26.20	24.81	24.93	23.56	25.48	25.39	25.74
ENERJİ	0.64	0.92	1.16	0.82	1.16	0.61	0.46	0.61	0.49	0.87
ULAŞTIRMA	11.75	9.13	8.82	10.73	10.52	15.00	18.77	12.45	15.76	16.21
TURİZM	3.07	3.96	5.33	4.98	4.66	3.63	2.37	2.39	2.39	2.30
KONUT	45.72	53.32	54.22	46.57	48.28	44.99	44.87	48.55	45.09	43.11
EĞİTİM	0.59	0.55	0.68	0.71	0.81	0.85	0.79	0.83	0.66	0.75
SAĞLIK	0.63	0.47	0.69	0.95	1.37	1.43	1.34	1.57	1.19	1.67
DİĞ. HİZMETLER	5.45	4.79	4.88	4.37	4.23	4.48	3.69	4.23	4.00	3.93
TOPLAM	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Tablo 14 : Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları : Kamu (Cari Fiyatlarla) %

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
TARIM	9.07	9.09	10.30	9.48	11.27	9.00	9.99	9.94	11.85	10.33
MADENCİLİK	3.96	4.43	3.17	3.37	3.54	3.50	2.60	2.43	1.94	1.67
İMALAT	6.29	5.89	4.54	4.47	5.09	5.50	3.30	2.98	5.52	4.52
ENERJİ	24.33	26.76	29.84	21.38	16.99	14.70	12.52	11.53	12.94	12.30
ULAŞTIRMA	32.71	29.72	29.91	34.15	36.98	37.10	38.90	41.39	33.27	32.45
TURİZM	1.78	1.57	1.06	1.29	1.51	1.60	1.90	2.08	2.51	2.47
KONUT	1.29	1.81	1.87	3.97	2.12	2.50	2.40	1.71	1.43	0.79
EĞİTİM	4.58	5.68	6.29	6.97	6.53	7.70	9.80	7.38	8.38	10.68
SAĞLIK	1.41	1.78	2.16	2.77	2.54	3.20	4.00	4.00	3.97	4.62
DİG. HİZMETLER	14.58	13.27	10.85	12.14	13.44	15.20	14.59	16.56	18.20	20.17
TOPLAM	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

KAYNAKÇA:

BUCKLEY. R.M and E.N. Gurenko (1977) : "Housing and Income Distribution in Russia: Zhivago's Legacy" *Research Observer*, V.12, N.1 , pp.19 - 32

DENT, P and J. Dooling (1990) : "Private Investment in Rental Housing", *Environment and Planning* , V.8

DİE (1990) : 1987 Tüketim Harcamaları , DİE Yayın No.1439, Ankara

DİE (1994.a) : Gayri Safi milli Hasıla : Kavram, Yöntem ve Kaynaklar ,Yayın No: 1710, Ankara

DİE (1994,b) : Türkiye Ekonomisinin İnput-Output Yapısı:1990, Yayın No:1692, Ankara

DİE (1995) : Bina İnşaatı Maliyet İndeksi Hesaplama Yöntemi , DİE Yayın No. 1754 , Ankara

DİE (1997) : 1994 Hanehalkı Gelir Dağılımı Anketi Sonuçları, Yayın No.2051, Ankara

DPT (1976) : Gelir Dağılımı 1973, DPT Yayın No.1495, Ankara

ERAYDIN, A.- A.Türel -A.Güzel (1996) : Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri , TOKİ , Konut Araştırmaları Dizisi:3 , Ankara

HASESKİOĞLU, G ve A.Güzel (1997) : "Determinants of Housing Prices in Turkey ", Paper presented at METU Conference on Economics, ERC/METU, Ankara (September 18-20)

KORUM, U (1983) : "1980 ve 1981 yıllarında Konut Piyasası ", *Konut'81*, Kent-Koop Yayınları:20, Ankara içinde s.105-142

MUTH, Richard. F (1988) " Housing Market Dynamics ", *Regional Science and Urban Economics*, V.18

SEYMEN, Ü.B. ve H.KOÇ (1996) : Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları , TOKİ , Konut Araştırmaları Dizisi:17 , Ankara

THOMPSON, W.R (1965) : A Preface to Urban Economics ,John Hopkins Press, Baltimore

TURİZM BAKANLIĞI (1990) : İkinci Konut Envanteri 1989, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma Değerlendirme Dairesi, Yayın No.1990/3, Ankara

TÜREL, A (1977) : " Türkiye'de Konut Sübvansiyonlarının Konut Talebi Üzerine Etkileri " ERC/ODTÜ İktisat Kongresi' ne sunulan bildiri, Ankara (18-20 Eylül 1977)

YATES, J. (1994) : "Imputed Rent and Income Distribution " *Review of Income and Wealth*, V.4, N.1 pp.43-46

ABSTRACT

THE IMPACT OF HOUSING SECTOR ON GNP and INCOME DISTRIBUTION

In housing sector the features of the process in which investment, production and consumption transform into effective demand and the charateristics of resource allocation process, all together form "the housing economy" What is important and distinguished in housing sector is that the measurement and the evaluation of revenue created. In this study, the distortion problem about the national income account and income distribution for this measurement problem will be analyzed.