

Mart 2023, Sayı: 157

Rekabet Derneği, 20 Mayıs 2004 tarihinde kurulmuş bir sivil toplum örgütüdür. Derneğin amacı Türkiye’de rekabet ortamının ve rekabet kültürünün gelişmesine katkıda bulunmaktır.

Bu dergide ileri sürülen görüşler yazarlarına ait olup Rekabet Derneği’ni bağlayıcı değildir.

Web: [www.rekabetderneği.org](http://www.rekabetderneği.org)

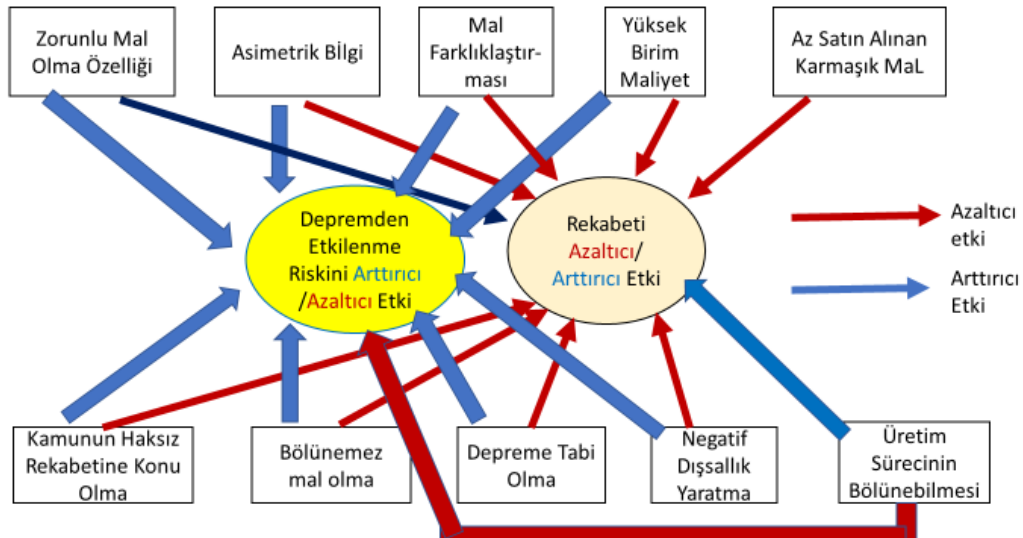
## KONUT PİYASALARINDA REKABET VE DEPREM RİSKİ

Prof. Dr. Erdal Türkkan ([erdalturkkan@hotmail.com](mailto:erdalturkkan@hotmail.com).)

2023 de yaşanan büyük deprem felaketi sonrasında konut piyasalarında rekabet konusu, büyük önem kazanmıştır. Bu konuda ilk akla gelen soru bu piyasalarda nasıl bir rekabetin olduğu ve bu rekabetin konutların depreme dayanıklılığını nasıl etkilediği sorusudur. Konut piyasasında rekabetin etkin işleyişi açısından nelerin yapılabileceği de üzerinde durulması gereken bir sorudur. Bu sorulara cevap verebilmek için önce konut piyasasının temel özellikleri üzerinde kısaca durulacak, bundan sonra da konut piyasasında rekabeti be depreme dayanıklılığı artırma imkanları üzerinde kısaca durulacaktır.

### 1) Konut Piyasasının Temel Özelliklerinin Rekabete ve Depreme Dayanıklılığa Etkileri

Konut piyasalarının bazı temel özellikleri, bu piyasalarda rekabeti ve depreme dayanıklılığı etkileyecek niteliktedir. Bu özellikleri on ana başlık altında toplamak mümkündür. Şekil :1. Şekil:1) Konut Piyasasının Depremden Etkilenme Riskini ve Rekabeti Etkileyen Özellikleri



**Konut, zorunlu bir maldır:** Konut piyasasının en temel özelliklerinden birisi, konutun zorunlu bir mal, yani vazgeçilemez bir temel ihtiyaç unsuru olmasıdır. Bu malın yeterince üretilmemesinin, çok önemli sosyal ve siyasal sonuçlar doğurabileceği bilindiğinden bu konu devlet gözetimi altındadır ve genellikle devletin arz yetersizliğini veya uyumsuzluğunu giderecek mekanizmalar oluşturması ve piyasada etkili bir ajan olarak yer alması söz konusudur. Bu çerçevede bazı ülkelerde devlet arsa üretiminde, bazılarında finansmanda, bazılarında ise doğrudan konut üretiminde aktif rol almaktadır. Her halde devletin denetim mekanizmalarında da rol alması söz konusudur. Türkiye’de de TOKİ konut piyasalarında çok yönlü bir işlev görmektedir. Konut piyasasında devletin fiilen bir aktör olarak bulunması bazı olumlu sonuçları yanında haksız rekabet yaratabilecek bir husustur. Konutun zorunlu bir mal olması, arz güvenliği açısından özel sektörün de bu piyasaya yönelik ilgisini arttırmakta ve çok sayıda özel oyuncunun da piyasaya dahil olması sonucunu doğurmaktadır. Alıcı sayısının da çok yüksek olması nedeniyle konut piyasası çok oyunculu ve rekabetin güçlü yaşandığı piyasa olmaya adaydır. Konutun zorunlu bir mal olması ve bazı dönemlerde ve yörelerde arz darlığı yaşanması, deprem riski yüksek konut yapımını teşvik eden sonuçlar yaratabilmektedir.

**Asimetrik bilginin egemen olması özelliği:** Konut piyasasının bir diğer özelliği, bu piyasada asimetrik bilginin geçerli olmasıdır. Asimetrik bilgi, piyasada işlem yapan taraflardan birisi (burada satıcı) tam bilgiye sahipken, diğerinin (alıcının) eksik ve yetersiz bilgiye sahip olmasını ifade etmektedir. Bu durum özellikle konutların depreme dayanıklılığı açısından önemlidir. Konut piyasasında asimetrik bilginin egemen olması, kötü müteahhitlerin iyi müteahhitleri piyasadaki kovması sonucunu doğurabilecek bir olgudur. Çünkü, iyi ve kötü konutu ayıramayan alıcılar iyi konutlar için de kötü konuta ödedikleri parayı ödeme eğiliminde olacaklardır. Bu durum iyi konut yapanları piyasa dışına itecek, giderek yaygınlaşan kötü konutlar arasında iyilerine yüksek bedel ödemek isteyen olmadığı için piyasalar giderek kötü konut üreticilerinin hakimiyetine geçecektir. Böylece asimetrik bilgi olgusu bu piyasalara iyi oyuncuların girmesi açısından bir giriş engeli oluşturmaktadır. Her halde asimetrik bilgi olgusu konutların gereği gibi depreme dayanıklı yapılmasını zorlaştıran bir faktördür.

**Mal farklılaştırması imkanı:** Konut piyasalarında yüksek derecede mal farklılaştırması imkanı vardır. Mal farklılaştırması, konutun yeri ile ilgili olabildiği gibi, dış ve iç görünüşüyle de bağlantılı olabilmektedir. Mal farklılaştırması, aynı maliyetle üretilen konutlara çok farklı ve daha yüksek fiyatlar uygulanması imkanını yaratmaktadır. Diğer bir ifade ile mal farklılaştırması imkanı bu piyasaya monopolcü rekabet özelliği kazandırmaktadır. Monopolcü rekabet piyasalarında kısa dönemde tekel karlarının elde edilebilmesi, uzun dönemde ise, giriş engellerinin olmaması halinde tam rekabet fiyatına yaklaşılması, buna karşılık, ortalama maliyetin minimum noktasında çalışılmaması söz konusudur. Mal farklılaştırması imkanının geniş olması da tüketicilerin, cazip dış görünüşe odaklanmasını ve depreme dayanıklılık boyutunu göz ardı edebilmesini kolaylaştırıcı etki yapmaktadır.

**Yüksek birim maliyet özelliği:** Konut, tüketicinin çok yüksek bir fiyat ödeyerek elde edebildiği bir maldır. Öyle ki, düşük ve orta gelirli alıcıların bu malı elde edebilmek için 20 yıla varan sürelerde tasarruf yapması veya taksit ödemesi gerekmektedir. Konutun birim maliyetini etkileyen birkaç temel unsur vardır. Bunlardan birincisi arsa maliyetidir. Yeterli arsa olmaması halinde arsa maliyeti konut maliyetinin % 90'larına kadar çıkabilmektedir. Arsa maliyetinin yüksek olması, çok katlı konutları bir zorunluluk haline getirebilmektedir. Konut piyasasında finansmanın nasıl sağlandığı da bu piyasanın işleyişinde birinci derecede etkili olmaktadır. Ödemeler uzun yıllara yayılmış olduğu için faiz oranları bu piyasalarda talebi etkileyen temel unsurlardan birisidir. Konutun birim maliyeti, konutun yapım süresi ile de yakından ilişkilidir. Yapım süresi arttıkça birim maliyetin, artan finansman yükü nedeniyle yükselmesi söz konusudur. Tüm bu unsurlar, konut yapımında

müteahhide stratejik bir önem kazandırmaktadır. Müteahhidin, yüksek bir sermayeye sahip olması, güven yaratabilecek bir referansa sahip olması, Yüksek birim maliyeti, konutların çeşitli risklere ve özellikle depreme karşı sigortalanmasını gerekli kılmaktadır. Ancak özellikle gelişmekte olan ülkelerde bu zorunluluğa uyma eğiliminin oldukça düşük kaldığı görülmektedir.

**Az satın alınan, karmaşık bir mal olma özelliği:** Konut, sık satın alınan bir mal değildir. Bu nedenle tüketici diğer günlük mallarda olduğu gibi deneme yanılma metodunu kullanarak iyi tercih yapmayı öğrenemez. Bu durum rekabeti olumsuz yönde etkileyen sonuçlar yaratabilmektedir. Ayrıca konut, karmaşık bir maldır ve onlarca farklı uzmanlık alanını ilgilendiren bir üretim sürecine sahiptir. Bu nedenle, bireylerin kendi konutlarını üretmeleri imkanı giderek daralmakta ve zorlaşmaktadır. Ayrıca üretim sürecinde de yaparak öğrenme ancak çok sayıda deney yaşayarak mümkün olabilmektedir. Bu çerçevede özellikle konut üretiminde bazı uzmanlaşmış kuruluşların devreye girmesi (mühendislik, mimarlık ve müteahhitlik) kaçınılmaz olabilir. Bu özellik depreme dayanıklılığa özen gösterilmesini gerektirmekle birlikte, teknik elemanların göstermelik bir rol oynaması ve gerekli denetimleri yapmaması söz konusudur. Bu özellik, bu piyasalarda yoğun düzenleme yapılmasını zorunlu kılarak, rekabet alanlarının daralmasında etkili olmaktadır.

**Bölünemez mal olma özelliği:** Konut, esas itibarıyla bölünmez bir maldır. Kiralama yoluyla bu mallın kullanımında bölünebilirlik sağlanabilir. Mülkiyette bölünebilirliğin sağlanması ise gayrimenkul ortaklık sertifikaları ile yapılabilmektedir. Ancak konut sahipliği tercih edilen bir modeldir. Konutun aynı zamanda yüksek bedelli bir mal olması, konut temininde finansman imkanlarını ve özellikle de mortgage yöntemi ile çok uzun vadeli ve düşük faizli finansmanı önemli hale getirmektedir. Konut finansmanında yetersizlik, rekabeti azaltıcı etkiler yanında kiralamaya yönelik konut talebinin nispi önemini arttırmaktadır. Bu durum, genellikle konutların depreme dayanıklılığından çok dış görünüşüne ve gösterişli olmasına odaklanılmasını teşvik eden etkiler yaratmaktadır.

**Depreme tabi olma özelliği:** Konut, bir zemin üzerine inşa edilmektedir. Bazı ülke ve bölgelerde bu zeminin yıkıcı yer sarsıntılarında uğraması söz konusudur. Hem tarihi tecrübe ile hem de bilimsel çalışmalar sonucunda deprem riskinin boyutları belirlenebilmektedir. Ancak depremin zamanının tam olarak belirlenmesi söz konusu olmamaktadır. Bu durumda yeni yapıların mümkün olduğu ölçüde fay hatlarından uzak yapılmasının sağlanması, mevcut yapıların da çeşitli projelerle depreme dayanıklı hale getirilmesi veya yeniden yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Ancak çeşitli nedenlerle tüm uyarılara rağmen hem fay hatlarından uzak durulması hem de mevcut riskli konutların başka alanlara taşınması gibi konularda yeterli duyarlılığın gelişmediği gözlenmektedir. Konut üretim ve tüketim tercihlerinde depreme dayanıklılık bir rekabet avantajı sağlamadığı için bu özellik rekabetin depreme dayanıklılığı artırma gibi bir işlev yapmasını sağlamadığı gibi kötü müteahhitlerin iyi müteahhitleri piyasadan kovmasına da vesile olabilmektedir.

**Negatif Dışsallık Yaratma Özelliği:** Konutların çevreleri için negatif dışsallık yaratma özelliği vardır. İlk olarak toplu konutlarda, izolasyon tedbirlerinin yetersizliği bitişik konutlar için rahatsızlık verici nitelik kazanabilmektedir. Konutların, başkalarının görüşünü veya trafik akışını engelleyecek şekilde yapılması, özellikle de aşırı yağışlarda sel felaketine yol açacak bir şekilde konumlandırılması söz konusu olabilmektedir. Özellikle deprem riski yüksek olan bölgelerde depreme dayanıksız konut, başkalarının hayatını tehdit eden bir faktör haline gelebilmektedir. Tüm bu hususlar, konut yapımında bazı katı düzenlemelerin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ancak bu düzenlemelerin çeşitli nedenlerle yapılmaması veya yapılsa bile gerektiği gibi uygulanmaması depremin yıkıcı etki yaratma riskini azaltmamaktadır. Sonuç itibarıyla iyi müteahhitler deprem düzenlemelerine uyma, kötü müteahhitler de uymama eğilimine sahip olduğundan, bu özellik rekabetin iyi müteahhitlerin piyasadan kovulmasını sağlayacak şekilde işlemesine neden olmaktadır.

**Haksız rekabete konu olma özelliği:** Konut piyasalarında devletin varlığı haksız rekabete neden olabilmektedir. Çünkü konut yapımı yetkisi olan devlet firması genellikle arsayı daha avantajlı koşullarda temin etme, daha uygun şartlarda finansman temin etme gibi avantajlara sahip olmaktadır. Bu durum özel firmaların uyguladıkları fiyatlar üzerine bir baskı yapmakta, bunun sonucu olarak konut yapımında minimum gerekli standartların ve özellikle de depreme dayanıklılık koşulunun yerine getirilmesi zora girmiş olmaktadır.

**Üretim sürecinin bölünebilme özelliği:** Konut üretimi süreci süreklilik arz etmeyen kesikli bir süreçtir. Konut yapımını en azından iki ana evreye ayırmak mümkündür. Bunlardan birincisi kaba inşaat, ikincisi de ince inşaat denilen süreçlerdir. Ancak mevcut düzenlemeler çerçevesinde bu süreçler genellikle aynı müteahhit tarafından üstlenilmektedir. Ancak bu müteahhit, üretim sürecini çeşitli parçalara bölerek taşeronlara yaptırma yoluna gidebilmektedir. Böylece fiilen bir konut yapımı sürecine onlarca farklı ajan taşeron statüsünde dahil olmaktadır. Bu özellik, konutların depreme karşı dayanıklılığını arttırabilmek açısından bazı fırsatlar sunmaktadır.

## 2)Konut Piyasasında Rekabeti ve Depreme Dayanıklılığı Arttırma İmkanları

Yukarıdaki özellikler çerçevesinde konut piyasalarında rekabetin ve depreme dayanıklılığın eşanlı olarak arttırılmasını sağlayan tedbirlerin neler olabileceği sorusu önem kazanmaktadır. Bu konuda, konutların depreme dayanıklılığını arttıracak düzenlemelerin yapılması ve bu düzenlemelere uyumun sağlanması gerektiği konusunda bir tereddüt yoktur. Aslında düzenleme gereği esas itibariyle kaba inşaat düzeyinde ortaya çıkmaktadır. Kaba inşaat aşaması, rekabet açısından da bazı farklı özellikler göstermektedir. Dolayısıyla konut piyasalarında rekabeti ve depreme dayanıklılığı eşanlı olarak arttırma imkanları tartışılırken düzenleme yoğun kaba inşaat aşaması ile rekabet yoğun ince inşaat aşaması arasında bir ayırım yapılmasında yarar vardır.

### a)Düzenleme Yoğun Kaba İnşaat Aşaması ve Piyasası

Kaba inşaat, depreme dayanıklılık açısından tayin edici role sahiptir. Kaba inşaat kavramı, yapının temel inşaatını, taşıyıcı betonarme unsurları ve dolgu duvarlarını, dış kaba sıvayı, çatı imalatını kapsar. Çok katlı binalarda temel tesisat döşemelerini (ortak elektrik, su, kalorifer boruları pis su boruları vs.) kaba inşaat kapsamında ele almak yararlı olur. Dar anlamda kaba inşaat en büyük payı % 80 ile betonarme inşaat işleri oluşturmakta, çatı işleri ve tuğla işleri de % 10 a yakın pay almaktadır. Kaba inşaat kendi içinde birkaç farklı alt piyasadandır. Bu çerçevede depreme dayanıklılık sağlamaya yönelik düzenlemelerin ve bu düzenlemelerin yönelik denetim ve yaptırımların kaba inşaat aşamasında gerçekleşmesi büyük önem arz etmektedir. Kaba inşaat, binanın kolay değiştirilemeyen yapısal unsurlarını kapsadığı için stratejik bir öneme sahiptir. Kaba inşaatın temel özellikleri şunlardır:

a) Kaba inşaat aşamasında **asimetrik bilgi sınırlandırılabilir**: Kaba inşaat aşamasında henüz tüketici devrede değildir. Müteahhit kaba inşaatı ya kendisi yapacak, ya da bir taşeron firmaya yaptıracaktır. Burada önemli olan husus, kaba inşaatın bu konuda tecrübesi olduğu tescil edilen bir firmaya yaptırılması ve bu firmanın işverene depreme dayanıklılığı taahhüt eden bir belge vermesidir. Bu belgenin akredite olmuş bir denetim firması tarafından onaylanması halinde asimetrik bilgi ortadan kalkmış olacaktır. Asimetrik bilgi durumunun ortadan kalkması, hem binanın depreme dayanıklılığını, hem de rekabetin daha etkili olmasını destekleyen etkiler yaratacaktır.

b) Kaba inşaat aşamasında **mal farklılaştırması** yapılması imkanları sınırlıdır. Esasen yapılan düzenlemelerin özellikle kaliteyi engelleyebilecek mal farklılaşmalarını yasaklaması veya sınırlandırması söz konusudur. Bu durum bu aşamada birim fiyatlarda da önemli bir yakınlaşmayı sağlama imkanını yaratacaktır. Mal farklılaşmasının

sınırlandırılması bu aşamada hem depreme dayanıklılığı destekleyecek hem de rekabetin de daha etkili olmasını sağlayacaktır.

c) Kaba inşaat, konutun henüz **karmaşık mal** haline gelmediği bir aşamadır. Diğer bir ifade ile , çeşitli sertifikalarla belgelenmiş bir kaba inşaat, ortama bilinç düzeyine sahip bireylerin bile doğru tercih yapmasını sağlayabilecek basit mal niteliği kazanmış olacaktır. Kaba inşaat daha düşük birim fiyat ile işlem göreceğinden daha kolay alınıp satılabilen bir mal özelliği kazanmış olacaktır.

d) Kaba inşaat aşamasında özellikle depreme dayanıklılık açısından düzenleme yapma imkanı sınırsızdır. Bu düzenlemelerin binaların kaba inşaat aşamasının ayrı ve bağımsız bir piyasa haline gelmesi yönünde yapılmasında sayısız yararlar vardır. Şüphesiz kaba ve ince inşaatın aynı kişiler tarafından bir bütün olarak gerçekleştirilmesi açısından bir engel değildir. Önemli olan kaba inşaatın ayrı bir piyasa olarak kabul edilmesi ve bu piyasa düzeyinde düzenlemeler yapılmasıdır. Özellikle küçük yerleşim yerlerinde ailelerin kaba inşaatı yaptıktan sonra imkanları genişledikçe ince inşaatı geçtiği gözlenebilen bir gerçektir.

### 2) Rekabet Yoğun İnce İnşaat Aşaması ve Piyasası

İnce inşaat bir konutun, kaba inşaat dışında kalan tüm unsurlarını içerir. İç duvarlar, kapı, pencere, doğramaları, yalıtım iç dış boya zemin betonu, fayans seramik mermer parke döşeme, elektrik, su doğalgaz, kalorifer tesisatı iç ve dış boya, mutfak dolapları, ferforje işleri vs. ince inşaat kapsamındadır. Kaba inşaatın ayrı bir alt piyasa haline gelmesi için, dış görünümde benzerliği be bütünleşmeyi sağlayacak düzenlemelerin yapılması yararlı olabilir. Müşteri isteklerine uyum yapma amacıyla, tercih gerektiren bazı ince inşaat işleri satış sonrasında bırakılabilmektedir. Bu çerçevede İnce inşaat çok sayıda farklı alt sektörlerde çalışan uzmanlaşmış birimlerin devreye girdiği bir süreçtir. Tüm bu işlemlerin tek çatı altında bir kuruluş tarafından gerçekleştirilmesi pratikte mümkün olsa bile ekonomik değildir ve işin kalitesi açısından tercih edilebilen bir durum değildir. Bu çerçevede bu safha rekabete fevkalade açık bir safhadır. Aslında her müteahhit, bu işlemler için belli kuruluşlarla çalışma eğilimindedir. Ancak her durumda fiili ve potansiyel bir rekabet baskısı söz konusudur.

İnce inşaat aşaması depreme dayanıklılık yönünden çok yoğun bir düzenleme gerektirmez. Her halde bu aşamada rekabetin en üst düzeyde gerçekleşmesi mümkündür. Çünkü bu aşamada asimetrik bilgi ile aldatılma olasılığı daha sınırlıdır. Kaba inşaat bittikten sonra ince inşaatın kaba inşaat müteahhidi tarafından sürdürülmesi mümkün olduğu gibi başka bir müteahhit tarafından veya müteahhitlere baş vurulmaksızın, bizzat kaba inşaat sahibi tarafından yaptırılması da mümkündür.

Mevcut düzenlemeler çerçevesinde kaba ve ince inşaat aşamaları dikey bütünleşik bir yapı içerisinde tek bir müteahhit tarafından yönlendirilmektedir. Ancak kaba inşaatın yapımında sadece belli sertifikalara ve tecrübeye sahip firmaların rol almasının sağlanması halinde, ince inşaat aşamasında, daha rekabetçi bir yapı içinde depreme çok daha dayanıklı ve daha ucuz konutlar üretilebilecektir.

Aşağıdaki şekilde de işaret edildiği gibi, çok sayıda faktör, konut piyasasının düzenleme yoğun kaba inşaat ve rekabet yoğun ince inşaat gibi iki alt piyasaya bölünmesinin yararlı olacağını göstermektedir. Bu ayrımı gerekli ve yararlı kılan başlıca nedenler şunlardır.

a) Türkiye'nin çok yüksek deprem riskine tabi bir ülke olması, b) Nasıl bir denetim sistemi oluşturulursa oluşturulsun konut piyasasındaki yüksek asimetrik bilgi ve mal farklılaştırması nedeniyle, konulan standartlardan önemli sapmalar görülmesi olasılığının yüksek olması, c) Uygulama ve denetleme alanlarında uzman eleman yetersizliği, d) Konut piyasasının özellikleri nedeniyle vatandaşın depreme dayanıklılığı önceleyen bilinçli tercih yapmaması, e) Vatandaşın gelir düzeyinin düşük olması ve uygun finansman imkanlarının kısıtlı olması, f) Depremler dolayısıyla yaşanan ani konut ihtiyacının kısa zamanda karşılanabilmesi gerekliliği. Kaba ve ince inşaat piyasalarının düzenleme yoğun ve rekabet yoğun iki piyasaya ayrılması depreme dayanıklı kaliteli ve ucuz konut üretimi

imkanını önemli ölçüde arttıracaktır. Bu yöntem zaman içinde konut sektöründe hızlı bir sanayileşmenin yani prefabrik konut elemanları sanayiinin gelişmesinin de yolunu açacaktır. Bakınız Şekil:2

## Şekil2: Kaba ve İnce İnşaat Piyasalarının Ayrılmasının Sebep ve Sonuçları



Düzenleme yoğun kaba inşaat piyasasının oluşması, bu sektörde standartların oluşmasını hızlandıracak, bu şekilde giderek artan oranda prefabrike eleman kullanımı, bir rekabet üstünlüğü sağlama yanında depreme dayanıklılık açısından da tercih edilen bir yöntem olacaktır. Bu durumun zaman içinde hem kaba inşaat piyasasında hem de ince inşaat piyasasında standart ev yapım elemanlarının gelişmesine ve bunların sistematik bir biçimde kullanılması yoluyla konut sektörünün sanayileşmesine imkan vermesi söz konusudur. Sanayileşmenin ise konut yapım süresini olağanüstü ölçülerde azaltarak ve parça maliyetlerini düşürerek bir rekabet avantajı sağlaması söz konusudur. Bu durumun, hem depreme dayanıklı olmayan binaların süratle yenilenmesi, hem de deprem sonrasında yıkılan binaların hızla yapılabilmesi açısından avantaj yaratacağı muhakkaktır.