

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI



YAPI RUHSATI VERİLERİNİN ENFLASYONA BAĞLI
DEĞİŞİMİNİN BALIKESİR İLİ ÖZELİNDE ARAŞTIRILMASI

RIZA YILMAZ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Jüri Üyeleri : Dr. Öğr. Üyesi Ali Erkan KARAMAN (Tez Danışmanı)
Prof. Dr. Serdar KALE
Doç. Dr. Üyesi Tülay ÇİVİCİ

BALIKESİR, TEMMUZ 2026

ETİK BEYAN

Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak tarafımda hazırlanan “**Yapı Ruhsatı Verilerinin Enflasyona Bağlı Değişiminin Balıkesir İli Özelinde Araştırılması**” başlıklı tezde;

- Tüm bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Kullanılan veriler ve sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Tüm bilgi ve sonuçları bilimsel araştırma ve etik ilkelere uygun şekilde sunduğumu,
- Yararlandığım eserlere atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,

beyan eder, aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Rıza YILMAZ

ÖZET

**YAPI RUHSATI VERİLERİNİN ENFLASYONA BAĞLI DEĞİŞİMİNİN
BALIKESİR İLİ ÖZELİNDE ARAŞTIRILMASI
YÜKSEK LİSANS TEZİ
RIZA YILMAZ
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
(TEZ DANIŞMANI: DR. ÖĞR.ÜYESİ A. ERKAN KARAMAN)
BALIKESİR, TEMMUZ - 2026**

Bu çalışmada Türkiye geneli ve Balıkesir ili özelinde 2010 ile 2025 yılları arasında enflasyonun yapı ruhsat verileri üzerindeki etkileri analiz edilmiştir. Araştırmanın temel amacı olarak, söz konusu dönemde enflasyon baskısının inşaat sektörü üzerinde yarattığı değişimleri ortaya koyabilmek ve bu ilişkiyi Balıkesir ili özelinde değerlendirebilmektir. Veri seti olarak Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in sunduğu; yapı ruhsat verileri, tüketici fiyat endeksi (TÜFE), inşaat maliyet endeksi (İME) ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB)'nin sunduğu politika faizi verileri kullanılmıştır. Betimsel ve grafiksel analiz yöntemi ile incelenmiştir. Toplanan veriler literatür ile birlikte analiz edildiğinde yüksek enflasyon ve faiz dönemlerinin yapı ruhsat verilerini olumsuz yönde etkilediği; farklı bir durumda ise negatif reel faiz dönemlerinde ise konut yatırımının cazibesini koruduğu görülmüştür. Balıkesir ili ölçeğinde edinilen verilerde ise ilin genel olarak Türkiye geneli ile hemen hemen benzer paralellik gösterdiği, bazı yıllarda ise zıt şekilde ilerleme gösterdiği incelenmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise inşaat sektörüne ve konut politikasına dair politika önerileri ve sonuçlarına yer verilmiştir.

ANAHTAR KELİMELER: Enflasyon, inşaat maliyet endeksi, inşaat sektörü, politika faizi, yapı ruhsatı

Bilim Kod / Kodları: 91115, 91137

Sayfa Sayısı: 66

ABSTRACT

INVESTIGATION OF THE INFLATION-DRIVEN CHANGES IN BUILDING PERMIT DATA: A CASE STUDY OF BALIKESIR PROVINCE

MSC THESIS

RIZA YILMAZ

BALIKESIR UNIVERSITY INSTITUTE OF SCIENCE

CIVIL ENGINEERING

(SUPERVISOR: ASSIST. PROF. DR. A. ERKAN KARAMAN)

BALIKESİR, JULY - 2026

The effects of inflation on building permit data between 2010 and 2025 in Türkiye in general and in Balıkesir province were analyzed. The primary objective of the research is to reveal the changes brought about by inflationary pressures on the construction sector during the specified period and to evaluate this relationship specifically within the context of Balıkesir province. The dataset comprises building permit statistics and Consumer Price Index (CPI) data provided by the Turkish Statistical Institute (TurkStat), the Construction Cost Index (CCI), and policy interest rate data provided by the Central Bank of the Republic of Turkey (CBRT). The data were examined through descriptive and graphical analysis methods. When the collected data were analyzed in conjunction with the existing literature, it was observed that periods of high inflation and elevated interest rates adversely affected building permit figures, whereas during periods of negative real interest rates, residential investment retained its attractiveness. The data obtained at the provincial level of Balıkesir indicated that the province generally followed a trend broadly parallel to the national average, while diverging in the opposite direction in certain years. In the final section of the study, policy recommendations and conclusions pertaining to the construction sector and housing policy are presented.

KEYWORDS: Inflation, construction cost index, construction sector, policy interest rate, building permit

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZET	i
ABSTRACT	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
ŞEKİL LİSTESİ	iv
TABLO LİSTESİ.....	v
KISALTMALAR LİSTESİ	vi
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR	vii
1. GİRİŞ.....	1
2. LİTERATÜR	3
3. ENFLASYON KAVRAMI VE ENFLASYONUN ETKİSİ.....	7
3.1 Enflasyonun Tanımı ve Türleri.....	8
3.1.1 Enflasyonun tanımı.....	8
3.1.2 Enflasyon türleri	9
3.1.2.1 Talep enflasyonu.....	9
3.1.2.2 Maliyet enflasyonu	10
3.1.2.3 Fiyat enflasyonu	10
3.2 Enflasyonun Ekonomi Üzerindeki Etkisi	11
3.3 Enflasyon ve İnşaat Sektörünün İlişkisi	12
4. YAPI RUHSAT SÜRECİ.....	16
4.1 Yapı Nedir?.....	17
4.2 Yapı Ruhsatı Nedir?	17
4.3 Yapı Ruhsatı Nasıl Alınır?	21
4.4 Yapı Ruhsatları ve İnşaat Sektöründeki Rolü.....	23
4.5 Enflasyon Dönemlerinde Yapı Ruhsat Trendleri	24
4.6 Dünyadan Örnekler.....	25
4.6.1 Amerika örneği	26
4.6.2 Avrupa örneği	29
5. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ	31
5.1 Evren ve Örneklem	31
5.2 Veri Toplama Araçları.....	31
5.3 Veri Toplama Süreci.....	31
5.4 Verilerin Analizi	32
5.5 Etik Konular ve Sınırlamalar	32
6. YAPI RUHSATI VERİLERİNİN TOPLANMASI	33
6.1 Türkiye Geneli	33
6.2 Balıkesir İli	39
7. ANALİZ VE BULGULAR	43
7.1 Yapı Ruhsat Verilerinin İstatistiksel Analizi	43
7.2 Enflasyon ve Yapı Ruhsatları Arasındaki İlişki	44
7.3 Korelasyon Analizi Bulguları	48
7.4 Bölgesel Farklılıklar	49
7.5 Ekonomik Göstergelerle Karşılaştırmalı Analiz.....	53
7.6 Enflasyonun Yapı Ruhsatı Üzerindeki Etkilerinin Değerlendirilmesi	54
7.7 Bulguların Literatürle Karşılaştırılması	55
7.8 İleriye Dönük Tahminler	55
8. SONUÇ VE ÖNERİLER	57
9. KAYNAKLAR.....	59
ÖZGEÇMİŞ	66

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 4.1: Yapı ruhsatı ön yüzü	19
Şekil 4.2: Yapı ruhsatı arka yüzü	20
Şekil 4.3: M ² cinsinden ve yapı ruhsat sahipliğine göre ruhsat verileri	24
Şekil 4.4: Yapı ruhsatı verilen alanın yıllık değişimi	25
Şekil 4.5: Amerika’da yapı ruhsat verilerinin yıllara göre oranı	28
Şekil 4.6: ABD’de yıllara göre enflasyon oranları	28
Şekil 4.7: Amerika’da yıllara göre enflasyon ve yapı ruhsatı ilişkisi	29
Şekil 4.8: Avrupa Birliğinin yıllara göre enflasyon oranı	30
Şekil 4.9: AB’nin yıllara göre yapı ruhsat sayıları	30
Şekil 6.1: Yıllara göre Türkiye geneli yapı ruhsat grafiği	34
Şekil 6.2: Yıllara göre Türkiye geneli iskân grafiği	35
Şekil 6.3: Yıllara göre Türkiye TÜFE grafiği	36
Şekil 6.4: Yıllara göre TCMB politika faiz grafiği	37
Şekil 6.5: TÜFE ve İME oranları	38
Şekil 6.6: Balıkesir ili yapı belgesi (yapı ruhsat) grafiği	40
Şekil 6.7: Balıkesir ili iskân grafiği	41
Şekil 7.1: Türkiye geneli yapı ruhsatı ve TÜFE grafiği	44
Şekil 7.2: Türkiye geneli iskân ve TÜFE grafiği	46
Şekil 7.3: Türkiye geneli yapı ruhsatı ve İME grafiği	47
Şekil 7.4: Yapı ruhsat verilerinin bölgeler halindeki grafiği	49
Şekil 7.5: Balıkesir ve komşu iller yapı ruhsat sayıları	51
Şekil 7.6: Balıkesir ve komşu iller yapı kullanım belgesi sayıları	52
Şekil 7.7: Türkiye geneli yapı ruhsatı, TÜFE ve politika faiz grafiği	53

TABLO LİSTESİ

Sayfa

Tablo 4.1: İnşaat ruhsatı için gerekli evraklar	22
Tablo 4.2: ABD’de yıllara göre yapı ruhsat sayıları.....	26
Tablo 6.1: Türkiye geneli yapı ruhsat belgesi verilen toplam daire sayıları (bin).....	33
Tablo 6.2: Türkiye geneli yapı kullanım belgesi verilen daire sayıları (bin)	35
Tablo 6.3: Balıkesir ili yapı ruhsatı verilen daire sayıları (bin).....	39
Tablo 6.4: Balıkesir ili yapı kullanım izin belgesi verilen daire sayısı (bin).....	41
Tablo 7.1: Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ve tüfe arasındaki ilişki (korelasyon)	48

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
GSYH	: Gayri Safı Yurt İçi Hasıla
İME	: İnşaat Maliyet Endeksi
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
LİHKAB	: Lisanslı Harita Kadastro Bürosu
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Tez süreci, yalnızca akademik bir zorunluluğun ötesinde, Türkiye'nin ve Balıkesir'in ekonomik yapısını ve inşaat dinamiklerini daha yakından tanıma fırsatı sunmuştur. Hayatımızın her alanında etkisi olan enflasyonun yapı ruhsat verileri üzerinde ne tür izler bıraktığı araştırmanın temel çıkış noktası olmuştur.

Bu süreçte bilgi ve deneyimleri ile yol gösteren ve çalışmanın her aşamasında katkılarını sunan değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi A. Erkan KARAMAN'a, en içten teşekkürlerimi sunarım.

Çalışma sürecinde ve her koşulda yanımda olan sevgili anneme, babama ve kardeşime ve beni her koşulda motive eden, çalışmanın zorlu dönemlerinde desteğini ve varlığını sürekli hissettiğim sevgilim Dr. Serpil SARI'ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Balıkesir, 2026

Rıza Yılmaz

1. GİRİŞ

İnşaat sektörü, geçmiş yıllardan günümüz medeniyetine kadar insanlık hayatında sosyal, kültürel ve ekonomik olarak çok önemli bir yer tutmuştur. İnsanoğlunun en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacından doğan bu sektör günümüzde yeni kentlerin inşası ve dünyanın birçok simge yapısı dahil olmak üzere her zaman diliminde ve dünyanın her noktasında kendini canlı tutmuştur. Bu sebeplerden dolayı da insanlığın en önemli iş kaynakları arasında yer almaktadır. Ekonominin devamlılığının sürdürülmesine katkı sağlamakta ve günümüzde hâlâ daha birçok iş kolunun var olmasına öncülük etmektedir. Bu kadar çok iş koluna etki etmesinin bir sonucu olarak da ekonomik durumlardan fazlasıyla etkilenmiştir.

Türkiye'nin ekonomisi ise son yıllarda finansal dalgalanmalar göstermekte olup, bunun en büyük göstergelerinden olan enflasyonda artışlar yaşanmaktadır. İnşaat sektörü de Türk ekonomisinin önde gelen sektörlerinden biridir. Gayri safi yurt içi hasılanın yaklaşık %6'sını oluşturan ve 1,5 milyon kişiye iş yaratan inşaat sektörü, Türkiye'nin ekonomik kalkınmasında kritik bir rol oynamaktadır. Diğer sektörler üzerindeki doğrudan ve dolaylı etkileri dikkate alındığında, inşaat sektörünün Türk ekonomisindeki payı %30'lara ulaşmaktadır (Türkiye Mütahhitler Birliği, 2025). Sektörün geriye ve ileriye dönük olarak ekonomiye etkisi göz önüne alındığında, ekonomik gelişmelerin incelenmesi ve bunların analizlerinin yapılması önem taşımaktadır.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım belgesi istatistikleri, sektörün yıllar içindeki ilerleyişini gösteren temel verilerdendir. Yapı ruhsatları bölgedeki inşaat faaliyetlerinin durumunu anlamamızı sağlayan, genel eğilimlerin yönünü gördüğümüz göstergelerdendir. Ruhsat sayılarındaki artış ve azalışlar sektörün ekonomik olarak canlılığını ve yatırımcıların sektöre olan güveni gibi durumları göstermektedir. Bu nedenle yapı ruhsat sayıları ve yapı izin belgelerinin analizi inşaat sektörünün durumu ile ekonominin de güncel halini sunmaktadır.

Enflasyonun hızlı arttığı dönemlerde inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmalar için belirsizliklerin arttığı, maliyet hesaplamalarının zorlaştığı ve yatırımların farklı zamanlara ötelendiği görülebilmektedir. Yapı malzemelerindeki fiyat artışları, aynı zamanda işçilik gibi gider kalemlerinin de yükselmesi ve finansmana erişimin zorluğu da yatırımcıların inşaat projelerini iptal etmesine veya farklı zamanlara ötelemesine sebep olmaktadır. Farklı bir bakış açısıyla da bakıldığında toplumumuz, gayrimenkul yatırımını enflasyona karşı bir

korunma aracı olarak görmektedir. Bu durumda enflasyonist ortamda bile inşaatla olan talebi artırabilir ve ruhsat sayılarının geçici olarak artmasına sebep olabilmektedir. Çift taraflı olan bu ilişki inşaat sektörü ve enflasyon arasındaki ilişkinin karmaşık bir sistem olduğunu göstermektedir.

Türkiye’deki enflasyon 2018’den itibaren artmaya başlamış ve 2021 ve 2022 yıllarında hızlanarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. İnşaat sektörünü önemli ölçüde etkileyen bu durum bize genel olarak inşaat maliyet endeksinin tüketici fiyat endeksindeki artıştan daha hızlı şekilde ilerlediğini göstermiştir. Yüksek enflasyon ortamında artan maliyetler ve konutlar için verilen kredilerin faiz oranlarının artmasına bağlı olarak yapı ruhsatlarındaki dalgalanmalar sektör için hem satıcıyı hem alıcıyı olumsuz olarak etkilemektedir (Han, 2024).

Balıkesir İli özelinde araştırmamızın nedeni olarak da Türkiye içerisindeki stratejik konumu, göç alması ve turistik olarak yoğun olan bir şehir olması gibi özellikler Balıkesir’i inşaat sektörü açısından ön plana çıkarmaktadır. Son yıllarda kurulan Organize Sanayi Bölgeleri, altyapı yatırımları ve turizmdeki gelişmelerde bunları destekler nitelikte olup inşaat sektörü Balıkesir’de son derece canlı bir hâle getirmiştir.

Bu çalışmanın amacı Türkiye genelinde ve Balıkesir özelinde enflasyon ve yapı ruhsat ilişkisini grafiksel olarak incelemektir. Çalışma kapsamında 2010 ile 2025 yılları arasındaki dönem incelenecek ve değerlendirme yapılacaktır. Enflasyonun göstergeleri olarak Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve İnşaat Maliyet Endeksi (İME) baz alınmış olup yapı ruhsat sayıları ve yapı kullanım belge sayıları ile ilişkilendirilmiştir. Çalışmada ayrıca faiz oranları da ekonomik değişkenler olarak kullanılmıştır.

Çalışmanın önemi farklı açılardan değerlendirilebilir. İlk olarak Türkiye’de enflasyon ve yapı ruhsatlarının arasındaki ilişkiyi inceleyen akademik çalışmaların sınırlı sayıda olmasıdır. Diğer bir önemli husus ise politikacılar için para, konut ve şehir planı gibi stratejilerinin kararlarını etkileyebilecek olması. Son olarak inşaat sektöründe faaliyet gösteren yatırımcıların yatırım kararlarını enflasyon beklentilerine göre projelerinin zamanlamasını belirlemelerine yardımcı olabilecek olmasıdır.

2. LİTERATÜR

Yüksek enflasyon, gelir ve gider arasındaki istikrarsızlıkların uzun vadeli birikiminden kaynaklanmaktadır. Yüksek enflasyon ve durgunluk birbiriyle ilişkilendirilmektedir. Bunun en yakın bağlantısı olarak da yüksek faiz oranı politikasından kaynaklanmaktadır. İnşaat sektörünün basit olarak 2 zayıflığı bulunmaktadır. Sektörün bazı bölümlerinin sermaye ihtiyacı yüksektir, diğer zayıflık ise bazı bölümlerinin de işgücüne olan ihtiyacı yüksektir. Yüksek faiz oranlarından nedeniyle büyük borçlanma maliyetlerine ve inşaat ürünlerine olan talebin düşmesine yol açar iken aşırı iş gücü maliyetlerine de sebep olmaktadır. Sonuç olarak da zaten kâr marjı düşük olan yüklenicilerin kârının daha da düşmesine neden olmaktadır. Bu yüzden, enflasyonun seviyesine, değişimine ve en yüksek olduğu dönemin zamanlamasına büyük dikkat gösterilmelidir (Ren ve Lin, 1996).

İnşaat sektörü hem doğrudan altyapı üretimi hem de diğer sektörlerle olan bağlantısı sayesinde ekonomik büyümenin tetikleyici unsurlarından biridir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, sektörün istihdam kapasitesi ve hızlı sonuç verme potansiyeli nedeniyle kalkınmanın lokomotif olarak kullanıldığı görülmektedir. Türkiye 1960'lerden itibaren sanayileşmeye yönelik politikalar izlese de 1980'li yıllardan sonra dışa açılma ile birlikte inşaat sektörü öncü sektör haline gelmiştir. Bu tercihte sektörün niteliksiz emekle uygulanabilir olması ve yatırımların ekonomik büyümeye çabuk katkı vermesi etkili olmuştur. 2002 sonrası dönemde Türkiye inşaat sektörünü ekonomik büyümenin merkezine yerleştirmiş; bu sektör GSYH'ye ortalama %9,5 oranında doğrudan katkı sağlamış, diğer sektörlerle birlikte bu katkı daha da artmıştır. 2002-2007 yılları arasında inşaat sektörü ortalama %17 oranında büyürken, Türkiye ekonomisinin genel büyüme oranı %7'de kalmıştır. Ancak sektör kriz dönemlerinden ekonomiye kıyasla daha fazla etkilenmiştir. Örneğin 2001 ve 2009 krizlerinde ekonomik daralmadan daha derin daralmalar yaşamış; buna rağmen 2010-2017 arasında tekrar toparlanarak ortalama %11'lik büyüme göstermiştir. 2018'de ise yeniden %2 oranında daralma yaşanmıştır (Göksu vd., 2019).

İnşaat sektörü ham maddesinin çoğunluğunu yurtiçinden karşıladığı için diğer sektörlerle göre bir farklılık göstermektedir. Bu sebepten her dönemde ekonomik olarak önemli bir yere sahip olmuştur. Genel anlamda çalışan kesimin çoğunluğu düz işçi olduğu için işsizliği emen bir yapıdadır. 200'den fazla iş kalemini de doğrudan etkilemesiyle sektöre değer katmaktadır. Bu sebeplerden dolayı inşaat sektörü ekonomik krizlerden ilk olarak etkilenen sektörlerin başında gelmiştir (Bilgin, 2020).

Enflasyon, ülkelerin ekonomileri üzerinde etkisinin çok yüksek olduğu bileşenlerden biridir. Her sektör enflasyondan olumlu ya da olumsuz olarak etkilenebilmektedir. Olumsuz etkilenen sektörlerden biri de inşaat sektörüdür. Enflasyon nedeni ile yapı malzemeleri, işçi ücretleri ve makine kiralama oranları her yıl değişmekte olup bunun sonucunda ise projenin ilk bütçesi nihai bütçeden sapmaktadır. Bütçe aşımı sorununun çözümü için, bütçe hazırlanmadan önce enflasyon boyutunu da göz önünde bulundurarak projenin başında bütçenin oluşturulmasına yönelik bir teknik geliştirilmelidir (Musarat et al., 2020).

Enflasyon, özellikle inşaat sektöründe sert bir etki yaratma potansiyeline sahip olup maliyet artışlarına ve proje bütçelerinde belirsizliklere yol açmaktadır. Bu belirsizliğin sonucu olarak da inşaat projelerinin uzun sürmesi sonucunda malzeme ve işçilik gibi giderlerde artış görülmektedir. Çelik, kereste ve beton gibi temel malzemelerin fiyatları pandemiden sonra başlayan küresel enflasyon ile artış göstermiştir. Bu fiyat dalgalanmalarını tahmin etmek giderek zorlaştığından, yükleniciler de projelerde doğru maliyetleri belirleyememektedirler. Bu faktörler kümülatif olarak hem sektörün tamamında hem de yükleniciler ve proje yöneticileri için belirsizliği arttırarak sektörü daha dinamik bütçeleme stratejilerini benimsemeye zorlamaktadır (Anireddy, 2023).

Akal (2023)'e göre enflasyon, öncelikle toplam maliyetlerin yaklaşık %60'ını oluşturan yapı malzemeleri olmak üzere temel kaynakların fiyatlarında dalgalanmalara neden olmakta ve inşaat projelerini önemli ölçüde olumsuz etkilemektedir. Bu da proje paydaşlarının projelerini kısa veya uzun vadede doğru bir şekilde fiyatlandırma yeteneklerini sınırlamaktadır. Bu dalgalanmalar, uzun vadeli projelerde %23,23'e kadar ulaşarak maliyet aşımına yol açmaktadır. Buna rağmen, enflasyonun malzeme fiyatları üzerindeki etkisi yeterince araştırılmayıp çoğu çalışma döviz kurları veya petrol fiyatları gibi ekonomik faktörlere odaklanıldığı görülmektedir. Bu durum, sektörün enflasyonla ilişkili maliyet risklerini tam olarak anlama ve yönetme yeteneğini sınırlamaktadır.

Enflasyonun hissedilmeye başladığı ancak düzeltme şartlarının oluşmadığı dönemlerde, inşaat sektörü işletmeleri yeniden değerlemeden faydalanamamaktadırlar. Bu sebepten maliyetleri ile satış fiyatları arasındaki makas enflasyon nedeniyle açılmaktadır. Enflasyon dönemlerinde, inşaat sektörü gibi genellikle 1 yıl ve üzeri zamanlarda işleri tamamlanan işletmelerin maliyet ve satış arasındaki makas enflasyona bağlı olarak sürekli arttığından, bu tür işletmelerinde ödemesi gereken verginin enflasyon kadar artması anlamına gelmektedir.

Bu gibi durumlarda da inşaat firmaları çeşitli stratejiler geliştirmişlerdir. Bunlar, arada çıkan farkları müşteriye yüklemek ya da yapılan işi enflasyon muhasebesi uygulamasına kadar stokta bırakmak olarak ifade edilebilmektedir (Söylemez, 2023).

Türk inşaat sektörü 1980'lerden itibaren ekonominin başrollerinden biri olarak ifade edilmektedir. Ancak 2018 sonrası yaşanan finansal krizle birlikte konut arz fazlası sorunu ortaya çıktığı görülmektedir. Yaşanan krizden sonra yükselen faiz oranları ile birlikte konut satışları azalmış stokta bekleyen yapı miktarının arttığı ifade edilmektedir. TÜİK verilerine göre 2000–2019 arasında yapı ruhsatı alınan 12,5 milyon bağımsız bölümün yaklaşık %17'si tamamlanamamış, 2012–2020 arasında yapı kullanma izni alan 6,6 milyon konutun ise %23,5'i 2021 yılı sonu itibarıyla satılamadığı çalışmada söylenmiştir (Tanrıvermiş ve Mendeş, 2023).

Gayrimenkul sektörünün de diğer tüm sektörler gibi çeşitli ekonomik ve politik krizlerden bir şekilde etkileneceği görülmektedir. Bunun nedeni olarak da çeşitli diğer pazarlar ve sektörlerle örtüşmesidir. Bir yapının temel olarak demir ve çimento gibi bileşenlerinin vazgeçilemez olarak kabul edildiği ve ayrıca bu hammaddelerin ithal edilmesinin yüksek maliyetinin gayrimenkul fiyatlarını etkileyeceği bilinmektedir. Öte yandan çalışanların kazançlarındaki artış da çeşitli kalemlerin fiyatlarına doğrudan katkıda bulunmaktadır. Arazi fiyatlarının da artması gayrimenkul geliştiricileri için genel maliyetleri yükseltmekte ve devam eden projelerinin fiyatlarının artma olasılığını güçlendirmektedir. Bu sorunların başlıca nedenleri, enflasyon ile birlikte artan inşaat malzemelerinin maliyetleri olup CIDB anketine göre, inşaat malzemelerinin maliyeti, bir projenin genel harcamalarının ortalama %74'ünü oluşturmaktadır (Metwally, 2023).

Qabaja ve Tenekeci (2024), 1991 ile 2022 yılları arasında farklı kıtalardan dokuz ülkede enflasyon, GSYH, inşaat sektörü çıktısı ve faiz oranları arasındaki karmaşık ilişkiyi araştırmaktadır. Enflasyonun inşaat sektörü üzerinde büyük bir olumsuz etkiye sahip olduğunu, proje maliyetlerini ve daha geniş ekonomik büyümeyi etkilediğini vurgulamaktadır. Panel veri analizini kullanarak yapılan çalışma, bu değişkenler arasındaki uzun vadeli ilişkileri ve nedenselliği inceleyerek, faiz oranlarındaki ve enflasyondaki değişikliklerin GSYİH ve inşaat faaliyetlerini nasıl etkilediğini belirlemektedir. Sonuçlar, pandemi sonrası karşılaştırmalı bir analiz sağlayarak ve politika yapıcılara enflasyon ve para politikasının daha iyi yönetimi yoluyla inşaat sektörünü ve genel ekonomiyi nasıl istikrara

kavuşturacakları konusunda rehberlik ederek bir araştırma boşluğunu doldurmayı amaçlamaktadır.

Enflasyonun artışı maliyet ve diğer giderlerin artışından kaynaklı konut fiyatlarını da artıracığından inşaat güven endeksi üzerinde önemli bir etkisi olduğu görülmektedir. Yüksek fiyatlı konutlar tüketicinin alımını zorlaştırdığından talebi düşürebilmekte ve yeni projelerin oluşmasını da engelleyebilmektedir. Çözüm olarak fiyatların devlet tarafından yakın takip edilerek gerektiğinde müdahale edilmesi ve dar gelirli aileler için sosyal konut projelerinin yapılması önerilmektedir (Akgemci ve Bakırcı, 2024).

Peçe (2025) tarafından yapılan çalışmada konut piyasasında artan fiyatların enflasyon ile olan ilişkisi incelenmiştir. Elde edilen bulgulara göre konut fiyatlarındaki bir birimlik bir artış enflasyonu 0,62 oranında artırdığı görülmüştür. Bu durum konut piyasasının makroekonomik ve finansal baskılara doğrudan etki ettiğini ve Türkiye’deki ekonomik dengesizlikleri artırabileceği göstermektedir. Sonuç olarak Türkiye’de konut arzının artırılması ve inşaat maliyetlerinin düşürülmesi gibi unsurlar konut piyasasının enflasyon üzerindeki etkilerini hafifletmek için önemli bir durum haline gelmektedir.

2002-2006 arasında yüksek faiz-düşük kur politikasının sonucu olarak tasarruf sahipleri döviz yerine gayrimenkul yatırımlarını tercih etmişlerdir. Bu dönemde bankaların da düşük faizli kredi imkanlarını da artırmasıyla konut talebi bu aralıkta artmıştır. 2008 krizinden hemen önce ise konut talebi azalmaya başlamıştır. Bu da göstermektedir ki inşaat sektöründeki olumsuz koşullar küresel krizden önce kendini göstermiştir. Küresel krizin sonucunda sektörde üretim ve ihracat gerilemiş yan faaliyet alanları üretimleri sınırlamış, konut stokları artmış ve konut fiyatları ise dibe vurmuştur. Bazı firmalar sektörden çekilmek durumunda kalmıştır. 2010 yılında ise ciddi bir büyüme gösteren sektörün geleceği ekonomideki istikrara ve ekonominin büyüme performansına bağlıdır.

3. ENFLASYON KAVRAMI VE ENFLASYONUN ETKİSİ

Enflasyon kavramı bilimsel olarak ve günlük dilde farklı şekillerde algılanmaktadır. Fiyatlar genel seviyesinin artışı, maliyet ve gelir artışları ve paranın değer kaybetmesi gibi kavramlar enflasyonu çağrıştırmaktadır. Kavram içeriğinin çeşitliliği enflasyonun tanımını gerekli kılmaktadır. Örneğin tarımda o sene şartların olumsuz seyretmesi ya da mevsimsel olumsuzluklar veya katma değer vergisinin artırılması enflasyon olarak tanımlanamaz.

Enflasyon farklı bir tanımlama olarak ‘şişkinlik’ olarak da tanımlanabilmektedir. Bu tanım ise piyasalarda dolaşan para hacminin fazlaca birikmesi yani şişmesi gibi düşünülebilmektedir. Ancak şişkinlik tanımının enflasyon ile ilişkilendirilebilmesi için tedavüldeki yani kullanımdaki paranın karşılıksız ve ihtiyaç fazlası olması gerekmektedir. (Birinci, 2011). Esener ve diğerleri (2019) yaptıkları çalışmada enflasyonun yükselmesindeki en büyük olumsuz etkinin üretimdeki verimliliğin düşmesi olarak görmektedir. İlerleyen süreçlerde belirsizlikten kaynaklanan yatırımların düşmesine sebep olduğunu, yatırımların düşmesi ile üretimin yavaşladığını ve bu durumun da ekonomik büyümeyi olumsuz olarak etkilediğini söylemektedir. Bir başka etki olarak da yüksek enflasyonun olduğu ortamda toplumdaki kişiler, ellerindeki paralarının değer kaybettiğini düşünerek tasarruf etmek yerine harcamaya yöneldiklerini ve bunun da kişi başı geliri negatif yönde etkileyebileceğini vurgulamaktadırlar (Esener vd. ,2019).

Enflasyon uzun yıllar boyunca ekonomi çalışmalarında sürekli olarak tartışılan önemli bir konu olmaktadır. Basit bir kavram olarak gözüke de karmaşık ve çok katmanlı bir olgudur. Halkın sosyal olarak refahını ve ekonomik olarak da istikrarını şekillendirmede önemli bir rol üstlenmektedir. Farklı biçimlerde karşımıza çıkan enflasyondan korunmak için tek tip bir yaklaşım yeterli olmamaktadır. Enflasyonun ekonomik olarak büyüme, satın alma gücü ve yatırımlar için olumsuz etkisinin olmaması için politika yapıcılarının etkili bir yol izlemeleri gerekmektedir (Iqra, 2025).

Mohn (2024)’a göre enflasyon; bir ekonomideki para arzının artması ya da belirli bir miktar para ile satın alınabilecek mal ve hizmetlerin değerinin düşüşünü ifade eden bir kavramdır. Ekonomistler, paranın arzının arttıkça fiyatların yükseldiği ve var olan paranın satın alma gücünün düştüğünü öne sürmektedir. Enflasyon genel olarak TÜFE ile ölçülmekte olup ekonomik etkileri oranlarına göre ise farklılıklar göstermektedir. %1-2 düzeyindeki enflasyon düşük olup talebi canlandırıcı bir işlev görürken, %3 ve üzeri enflasyon ise reel

geliri düşürerek yaşam şartlarını kötü bir hale getirebilmektedir. Hiperenflasyon ise toplumun para birimine olan güvenini tamamen sarsarak gayrimenkul gibi alternatif yatırımlara yönlendirmektedir.

3.1 Enflasyonun Tanımı ve Türleri

3.1.1 Enflasyonun tanımı

Enflasyon denilince aklımıza ilk gelen açıklamalardan birisi, hayatta en çok kullandığımız mal ve hizmetlerin fiyatlarının artışıdır. Ancak enflasyon sadece bir malın fiyatının artması değil fiyatların genel olarak sürekli bir artış göstermesidir. Örnek olarak aylık enflasyon oranının %1 olması, o ay içerisindeki fiyatların genel seviyesinin bir önceki aya göre %1 artması anlamına gelmektedir. Yıllık enflasyonun %30 olması da fiyatların genel seviyesinin bir önceki yıla göre %30 oranında arttığı anlamına gelmektedir. Örnek olarak geçen sene 20 milyon TL'ye satılan bir malın bu sene 26 milyon TL'ye alınabileceğini ifade eder.

Enflasyonun düşmesi fiyatların düşmesi ya da gelirlerin yükselmesi değildir. Enflasyonun düşmesi fiyatların daha az artması anlamına gelmektedir (TCMB, Enflasyon, 2004).

Genel anlamda, fiyatların genel düzeylerinde artış olarak nitelendirilen bir durum olan enflasyon, ekonomistler açısından da cari fiyat düzeyinde toplam talebin toplam arzdan daha fazla olması durumu anlamına gelmekte ve sonucu olarak da fiyatların artmaya devam etmesi demektir. Enflasyon tüketiciler ve işletmelerin gelirlerinin nominal olarak artmasına sebep olurken reel olarak da erimesine neden olmaktadır (Aktaş, 2006).

Enflasyon, belirli bir zaman dilimindeki fiyatlardaki artış oranıdır. Enflasyon çoğunlukla genel bir ölçüdür; örneğin fiyatlardaki genel artış veya bir ülkedeki yaşam maliyetindeki artış. Ancak daha dar bir şekilde de hesaplanabilir; örneğin yiyecek gibi belirli mallar veya saç kesimi gibi hizmetler. Bağlam ne olursa olsun, enflasyon ilgili mal ve/veya hizmet setinin belirli bir zaman diliminde, çoğunlukla bir yılda ne kadar daha pahalı hale geldiğini temsil eder (Öner, 2010).

Enflasyon, ekonomistler ve akademisyenler arasında farklı tanımlarla tartışılan, genel olarak fiyat seviyelerindeki sürekli ve yaygın artışı ifade eden bir makroekonomik olgudur. Enflasyon, para arzının üretimden daha hızlı artmasıyla oluşan bir parasal bir durumdur. Sonuç olarak da enflasyon, paranın satın alma gücünün azalmasıyla birlikte mal ve

hizmetlere olan erişimin zorlaşmasına yol açar. Geçici fiyat artışlarından farklı olarak enflasyon, piyasa genelinde kalıcı bir değer kaybı ve fiyat yükselişi anlamına gelir. Bu durum, tüketicilerin aynı para ile daha az mal ve hizmet satın almasına neden olur (Zhang and Zhou, 2024).

3.1.2 Enflasyon türleri

Enflasyon tanımından yola çıkarak enflasyon kavramı üç türe ayrılmaktadır. Bunlar talep enflasyonu, maliyet enflasyonu ve fiyat enflasyonudur.

3.1.2.1 Talep enflasyonu

Bir ekonomide kişilerin yaptıkları harcamalar, kamunun yaptığı harcamalar ve ihracat ithalat farkından oluşan net dış harcamaların toplamı o anki mal ve hizmet arzını aşıyor ise o ekonomide talep fazlası bulunuyor demektir. Bunun iki sonucu olabilir. Bunlardan biri üretim artışı, bir diğeri de fiyatlar genel seviyesindeki artıştır. Ekonomi tam istihdam düzeyinde ise üretimde kullanılacak yeni kaynak olmadığı için reel gelir değil, bu gelirin parasal ifadesi olan fiyatlar genel seviyesi yükselecektir. Bu da enflasyonun ortaya çıkması demektir (Turan, 2010).

Eğilmez (2024)'e göre ekonominin belli bir andaki mevcut para stokunun artışı o andaki ekonomik büyümeyi aşması halidir. Böyle bir durumda üretimi yapılan ve ithal edilen ürün ve hizmetlere yönelik talep, ekonominin üretim ve ithalatındaki hacminden daha hızlı şekilde artar ve bu şekilde fiyatlar yükselir.

Talep enflasyonuna göre, fiyatlar ya para hacminin artmasına ya da para dolaşımının hızlanmasına ya da ikisinin birlikte meydana gelmesine bağlı olarak yükselir. Toplam talep toplam arzdan fazla olduğundan, malların genel fiyatlarının seviyesindeki artış talep enflasyonu olarak adlandırılmaktadır. Talebin mallara arzdan fazla olması durumu genel fiyatlarda artışa neden olabileceği gibi, emeğe olan fazlaca talepte emek fiyatlarını yukarı çekebilmektedir. Talep enflasyonu, piyasadaki para miktarı ile fazlaca alakalı bir başlıktır (Meral, 2005).

3.1.2.2 Maliyet enflasyonu

Herhangi bir mal veya hizmetin maliyetlerini oluşturan unsurlar arasında genelde hammadde, işletme giderleri ve işçilik gibi kalemler yer almaktadır. Bunların etkisinin en fazla olduğu kalemler ise hammadde ve işçiliktir. Örnek olarak petrol fiyatlarının hızlı artışı, döviz kurunun hızlı şekilde artması ve işçi ücret artışı gösterilebilir. Ancak işçi ücretlerinin artışı ile verimlilik de artarsa söz konusu maliyette yükselme meydana gelmez. Kısaca üretimdeki maliyet artışı maliyet enflasyonunu ortaya çıkarmaktadır (Turan, 2010).

Maliyet enflasyonu üretime giren malların fiyatlarındaki artışların üretimi yapılan ürüne yansıtılmasıdır. Ülkemizin enflasyonunu da maliyet enflasyonu ile açıklayabiliriz. Bu enflasyon biçiminin görülebilmesi için fiyatı artan o mallara talebin olması gerekmektedir. Tam rekabet piyasasının olduğu piyasalarda, üreticiler fiyatlarını serbest bir şekilde oynatamamaktadırlar, bu sebeptendir ki enflasyonu fiyatlara yansıtmak kolay olmamaktadır. Türk ekonomisinde üretimin herhangi bir yerinde maliyet enflasyonuna rastlamak mümkündür (Meral, 2005).

Bir malın üretiminde kullanılan emek, sermaye, kaynaklar gibi girdilerin ve hammadde gibi maliyetlerin artışlarının fiyatlara yansması sonucu oluşan enflasyon çeşididir (Eğilmez, 2024).

3.1.2.3 Fiyat enflasyonu

Devletin ekonomik piyasalara fazla müdahale ettiği durumlarda fiyatlar devlet tarafından tespit edilir. Girdi fiyatlarının üretimde tekdüze şeklinde olmasını sağlamak, taban fiyatları ile üreticiyi korumak ve daha dengeli bir ücret verebilmektir. Burada devlet sosyal dengenin sağlanmasını amaçlamaktadır. Devletin asıl amacı zayıf konumda bulunan üreticilerin girdilerinin istikrarsızlıklarından kaynaklanacak kayıpları önlemek ve mal ve hizmetlerin sürekli şekilde üretiminin sağlanması amaçlanır.

Fiyat enflasyonu, çoğunlukla ekonomi içerisinde para miktarı ve o ürünlere olan fazla talep ile açıklanmakta olsa da firmaların başka ürünlerdeki fiyat artışına bakarak kendi ürünlerinin fiyatlarını yükseltme durumu ile ilgilidir. Bu davranışların amacı olarak da fiyatlar ne kadar yüksek olsa da hala daha piyasada bunlara talep olduğu inancı yatmaktadır (Meral, 2005).

3.2 Enflasyonun Ekonomi Üzerindeki Etkisi

Enflasyon, ekonomideki mal ve hizmet fiyatlarında genel bir artışla karakterize edilen ekonomik bir olgudur. İlimli ve kontrollü enflasyon, artan talebi işaret ederek ve yatırımı teşvik ederek ekonomik büyümeyi destekleyebilirken, aşırı veya kontrolsüz enflasyon yerel para birimine olan güveni zayıflatabilir, tüketicinin satın alma gücünü azaltabilir ve sonuçta ekonomik büyümeyi yavaşlatabilir. Enflasyon ayrıca tasarrufları ve yatırımı önemli ölçüde etkiler. Yüksek enflasyon, tasarrufların gerçek değerini azaltır, tasarrufu daha az çekici hale getirir ve kısa vadeli tüketimi artırır. Bu, sürdürülebilir büyüme için hayati önem taşıyan uzun vadeli yatırımlar için sermayenin kullanılabilirliğini azaltır. Ek olarak, kontrolsüz enflasyonla ilişkili belirsizlik, işletmeleri yatırım yapmaktan veya genişlemekten caydırabilir ve potansiyel olarak ekonomik durgunluğa yol açabilir. Bu nedenle, uzun vadeli kalkınmayı teşvik etmeyi amaçlayan ekonomik politikalar için istikrarlı ve öngörülebilir bir enflasyon oranının sürdürülmesi esastır (Judijanto et al., 2024).

Enflasyon tarih boyunca çeşitli dönemlerde dünya ekonomisini ve Türkiye ekonomisini etkileyen makro bir problem olarak var olmuştur. Günümüzde de ülkemizin en büyük problemlerinden olan enflasyon, tarih boyunca da toplumların önemli ekonomik problemlerinden biri olarak süregelmiştir. Hem işletmelerin hem de kamu kuruluşlarını negatif olarak etkileyen enflasyon oranının sürekli olarak artması maliyetlerin artmasına sebep olmaktadır. Bu sebeplerde tüketici fiyat artışlarına yansımakta olup genel olarak belirsizlik yaratmaktadır (Yakut, 2024).

Enflasyon, toplum ve işletmelerin ödemeler dengesini olumsuz etkilediği gibi devletlerinde dış ödeme güçlerini büyük ölçüde azaltabilir. Enflasyon ile mücadelede zamanla likidite (para veya kredi) hacminin artışından dolayı ivmelenen enflasyon daha da artar. Enflasyondan etkilenen toplumların ekonomik kararlarını olumsuz olarak etkileyebilmekle birlikte yatırım ve harcama alışkanlıklarını da değiştirebilmektedir (Celayir ve Özer, 2024).

Şimşek ve Ülker (2025)'in yaptığı çalışmada enflasyon ve ekonomik büyümenin gerekliliklerini ve sağlıklı olarak ilerlemesi için maliye ve para politikasının dengede olmasını vurgulamaktadır. İkili arasındaki tutarsızlıkların enflasyonun kontrol altında kalmasını zor hale getireceğini söylemektedir. Faizlerin düşmesi ile büyüme hızlanırken enflasyonun artması riski doğar, tersine bir durum ise enflasyonu düşürürken ekonomik büyümeyi düşürebilmektedir. Bu sebeplerden dolayı politika yapıcılar tarafından fiyatların

istikrarlı bir şekilde devamı için ve sağlıklı bir ekonomik büyümeyi desteklemek için doğru bir denge bulmak durumunda oldukları belirtilmektedir. Maliye ve para politikalarının uyum içinde doğru bir şekilde yürütülmesinin yapısal reformlar ile desteklenmesi gerektiğinin ve bu şekilde sağlıklı bir makroekonomik yapının kurulacağı söylenmektedir.

Atabey (2022) Türkiye ekonomisinin 2003 ile 2021 yılları arasını incelemiş ve elde ettiği bulgular ile enflasyonun yatırımcılar arasında özellikle orta ve uzun vadede ciddi bir belirsizlik ortamı yarattığını göstermiştir. Bu durumda ülkenin büyüme ve kalkınma stratejilerini olumsuz etkileyebileceğini söylenmiştir. Enflasyonun yarattığı bu belirsizliğin doğru ve kararlı mali politikalar ile sürdürülmesi ve ekonomik büyüme rakamlarının artırılmasının hayati bir önem taşıdığı ortaya konmuştur.

Enflasyon; ekonomik döngünün sonuçlarından biri olmasıyla birlikte, çok yüksek veya kontrolü zor bir hale geldiğinde önemli problemler ortaya çıkarmakta. İlimli enflasyon, tüketimi ve yatırımı teşvik ederek ekonomik büyümeyi yaratsa da yüksek enflasyon satın alma gücünü eriterek birikim ve yatırım davranışlarını bozmakta. Ayrıca ulusal para birimine olan güveni azaltarak ekonomik istikrarı zayıflatmakta. Sürekli enflasyon dönemlerinde, azalan gerçek gelirler, azalan talep ve işsizliğin artması gibi yapısal sorunlarda çıkmakta. Yatırımlar üretimden daha çok finansal piyasalara kaydığından dolayı da yasa dışı ekonomik işler artmakta ve devlete olan güven azalmaktadır. Bu sebeplerden dolayı da istikrarlı ve güvenilir bir enflasyon oranının sürdürülmesi yalnızca ekonomik kalkınma için değil aynı zamanda halkın sosyal yapısını korumak için de son derece önemlidir.

3.3 Enflasyon ve İnşaat Sektörünün İlişkisi

Sancak ve Demirbaş (2011); 2008 krizinin inşaat sektörüne etkilerinden bahsetmiş. Sektörde krize ve sonuç olarak enflasyona bağlı olarak inşaat faaliyetleri azalmış, konut stoklarında artışlar olmuş, konut fiyatları gerilemiş ve istihdamda azalmalar meydana gelmiştir. Yükleniciler konut fiyatlarını düşürmesine ve devletin vergi indirimine gitmesine rağmen krizin etkisinden kurtulamamıştır. O dönemde konut sahipliği oranının %4,1 artmış olması, fiyatların düşüklüğüne ve vergi indiriminden kaynaklanmaktadır. Uluslararası mukayese yapıldığında küresel kriz, o dönem için birçok ülkenin inşaat sektörünü olumsuz etkilediği gibi ülkemizi de önemli ölçüde etkilemiştir (Sancak ve Demirbaş, 2011).

Birçok gelişmiş ekonomide artan enflasyon inşaat sektörünü ciddi şekilde etkilemiş, hatta pandemi ile siyasi gelişmelerden kaynaklı demir ve ahşap gibi inşaatın temel ihtiyaç maddelerinde tedarik zinciri aksamaları görülmüştür. Bunlar da fiyatların artmasına sebep olmuştur. Aynı zamanda iş gücü sıkıntısı ve artan ücretler ile birlikte yüklenicilerin kâr marjları azalırken gelecekteki maliyetlere ilişkin belirsizlikler ortaya çıkmakta, ihale süreçleri ve finansal planlamalar aksamaktadır. Bu gibi durumlarda inşaat firmalarının bütçelerini yeniden gözden geçirmeleri, işverenler ile risk paylaşımına gitmeleri, tedarik ve zamanlama stratejilerini gözden geçirmeleri ve sigorta kapsamalarını güçlendirmeleri önerilmektedir. Tam anlamıyla enflasyon inşaat sektörünün kârlılığını ve maliyet yapısını yeniden oluşturmuş stratejik planlamayı zorunlu hale getirmiştir (McLennan, 2022).

Akal (2023), Mısır inşaat sektöründe elde ettiği bilgiler doğrultusunda enflasyon ve betonarme malzeme maliyetleri arasındaki ilişkiyi araştırmış ve bunlar arasında doğrudan bir ilişki olduğunu açıkça ortaya koymuştur. Enflasyondaki %1'lik artış, çelik donatı fiyatlarını %1,568 ve beton maliyetini %1,548 oranında arttırdığı görülmüştür. Bu sonuçlar, enflasyonun betonarme üzerindeki etkilerinin, inşaat sektörünün ekonomik sürdürülebilirliğine odaklanılarak nasıl önlenebileceğini gösteren önemli tartışmalar ve çıkarımlarla da desteklenmiştir.

Şamlı ve Peker (2023); Yapılan çalışmada uzun dönemde faiz oranlarının konut satışlarını negatif yönde etkilediği ve talep yarasası ile uyumlu olmayan bu durumun Türkiye’de konut satın almanın enflasyondan korunmada önemli bir yatırım aracı olduğu belirtilmiştir. Ayrıca kurdan kaynaklanan enflasyon baskısına rağmen konut satışı ve fiyatlarının artmaya devam etmesinde yabancıların konut talebinin olmasından kaynaklandığını vurgulamıştır.

Demirgil vd. (2024)’nin yaptığı bu çalışmada konut fiyatlarının enflasyon ile olan ilişkisini incelemiş ve bunların karşılaştırılmasını çeşitli yöntemler ile test etmiştir. Yaptıkları araştırmalarda 2022 yılı Ekim ayında enflasyon %85’e ulaşırken, 2022 ekim ayında konut fiyat artışları %189’a çıkmıştır. Bu durumda konut fiyatlarının enflasyona karşı bir koruma sağladığı görülmüştür. Yapılan çalışmada kullanılan testlerin analiz sonuçlarına göre Enflasyondaki %1’lik bir artış, konut fiyatlarında yaklaşık olarak %2,2 artışa neden olmaktadır. Yapısal kırılmalar dikkate alındığında ise enflasyondaki %1’lik bir artış, %3,9’luk bir artışa neden olmaktadır.

Ekonomide enflasyonun yükselmesi, inşaat piyasasında malzeme ve iş gücü maliyetlerinin artmasına sebep olarak yüklenici kârlılığını düşürmekte olup belirsizlikler yarattığından dolayı gelecek projeleri de negatif olarak etkilemektedir. Bu durumda inşaat sektörünün güvenini zayıflatmaktadır. Akgemci ve Bakırcı (2024) bu olumsuz etkileri ortadan kaldırmak için devletin teşvik vermesi, tedarikçiler ile yapılacak uzun vadeli sözleşmeler ve sıkılaştırıcı para politikası ile maliyetlerinin belirsizliklerinin ortadan kaldırılabilceğini belirtmişlerdir (Akgemci ve Bakırcı, 2024).

İnşaat sektörü, toplumsal gelişmenin temellerinden biri olmasına rağmen sürekli değişen piyasalardan dolayı projelerin maliyet aşım riskleri ile sürekli karşı karşıya kalmaktadır. Bu aşımın temel sebebi olarak da enflasyon; malzeme, işçilik ve diğer gider kaynaklarının fiyatlarını öngörülemeyen şekilde düzensizlikler yaratarak projelerin başarısızlık oranlarını arttırmaktadır. Musarat et al, (2024) yılında yaptığı çalışmada gelişmiş zaman serisi analizleri ile bu dinamik yapının modellenmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Özellikle de ihale öncesi yapılan maliyet analizlerinde enflasyonun her bir kaleme doğru bir şekilde entegre edilmesinin projenin ekonomik sürdürülebilirliğini sağlamak adına hayati önem taşımakta olduğunu belirtmiştir.

Enflasyonun inşaat sektörü üzerindeki etkisini arz ve talep olarak iki farklı kategoride incelenebilir. İlk olarak arz yönlü baktığımızda McLennan (2022) ve Akal (2023)'ün çalışmaları yapı malzemelerinin üzerindeki etkiden bahsetmektedir. Akal (2023) Mısır örneğinde bahsettiği enflasyondaki %1'lik bir artışın yapı malzemelerine ortalama %1,5'lik bir artış yaptığı vurgusu sektörün hammadde fiyatlarına karşı çok fazla duyarlı olduğu ve maliyetleri genel enflasyon oranından daha hızlı bir şekilde yukarı çektiğini göstermektedir. Akgemci ve Bakırcı'nın (2024) çalışmasında gösterdiği üzere işverenlerinde sektöre güveni zayıflamakta olup bu da arz kısıtına yol açmaktadır.

Talep ve fiyat açısından Türkiye'nin diğer ülkelere göre farklı bir karakteristiği olduğu görülmektedir. Sancak ve Demirbaş (2011), 2008 krizinde enflasyonun ve o anki koşulların konut fiyatlarını düşürdüğünü belirtmiştir. Ancak güncel çalışmalar ise 2020 sonrasındaki dönemlerde bu ilişkinin tam tersi yöne döndüğünü ve enflasyonun %1'lik bir artışının konut fiyatlarını ortalama %3 arttırdığını açıklamıştır. Böyle bir durum, Türkiye'de konutun barınma amacı dışında mülk edinip enflasyondan korunma amacı ile alındığını göstermiştir. Şamlı ve Peker (2023)'ün vurgulamış olduğu yabancıların talebi ve yatırım amaçlı piyasa;

yüksek olan faiz ve kura rağmen konut talebinin direncini korumuştur. Yaptığı çalışmada Şamlı ve Peker (2023); ÜFE ve döviz kurlarının konutların satış oranlarını pozitif yönde etkilerken, faiz oranlarının ise konut satışlarını negatif yönde etkilediğini belirtmiş olup Türkiye konut sahibi olmanın enflasyondan koruyan bir araç olarak görüldüğünü belirtmişlerdir.

Enflasyonist bir ortamda inşaat firmalarına fazlaca bir şekilde maliyet ve risk yönetimi problemi yarattığını ve Türkiye’de genel olarak gayrimenkul fiyatlarının enflasyon oranından daha fazla arttığını buna istinaden de böyle durumlarda inşaat sektörünün ayakta kalabilmesi için yalnız maliyetlerin düşmesine değil Akgemci ve Bakırcı’nın (2024) önerisi gibi devlet teşviklerine, risklerin paylaşılmasına ve güven ortamının tesis edilmesine bağlıdır. Çalışmalarda enflasyonun hem üreticiyi hem de tüketiciyi çok ciddi manada etkilediği karışık bir durum olduğundan ve bu durumun bölgesel dinamiklere göre farklılık gösterebileceğini işaret etmektedir Akgemci ve Bakırcı, 2024).

Literatürde incelediğimiz çalışmaların değerlendirmesini bütüncül bir yaklaşım ile yaparsak, inşaat sektörünün enflasyon ile ilişkisinin sadece maliyet artışından kaynaklanmadığını hatta dünya çapında krizler, tedarik zinciri bozulmaları ve yatırımcıların tutumları ile şekillenen bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

4. YAPI RUHSAT SÜRECİ

Ülkemizde yapı ruhsatı, yapı projelerinin yasal olarak başlayabilmesi için zorunlu ve önemli bir süreçtir. Yapı ruhsatı, yapıların kanunlara, yönetmeliklere ve imar planlarına uygun olduğunun resmi olarak onaylanmasıdır. Türkiye'de yapıların yasal güvence altına alınması için 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında inşaat ruhsatı alınması zorunludur. Sürecin en önemli aşaması olan belge toplama aşamasında mimari, statik, elektrik, mekanik, zemin etüdü gibi teknik belgeler ile tapuya ait evraklar (imar durumunu gösteren evraklar, tapu kaydı, istikamet rölevesi vb.) yapım işini üstlenecek olan yükleniciye ait belgeler, yapı denetime ait belgeler, şantiye şefi sözleşmeleri gibi evraklar gerekmektedir. Bu süreci çok detaya girmeden anlatmak gerekirse, işleyiş adım adım şu şekilde ilerlemektedir.

İlk olarak ilgili idareye başvuru yaparak imar çapı belgesi alınır. İmar çapı belgesi arsanın kullanım amacını, yapılaşma şartlarını, TAKS, KAKS oranları ve çekme mesafelerini gösterir. Lisanslı Harita Kadastro Bürosu'na (LİHKAB) başvuru yaparak aplikasyon krokisi alınır. İlgili idareden imar durum belgesi, istikamet rölevesi ve kot kesit belgeleri temin edilir. İdarenin ilgili biriminden yol kotu ve kanalizasyon bağlantı belgeleri alınmalıdır. Bu belgeler, yapının yükseklik ve altyapı bağlantılarının projelendirilmesi için gereklidir.

Zemin etüdü yapıldıktan sonra müellifler tarafından mimari, statik, makine, elektrik, tesisat vb. projeleri hazırlanır. Daha sonra yapı denetim firmasına başvuru yapılarak yapı denetim firmasının ataması gerçekleştirilir. Sözleşme imzalanılan yapı denetim firmasına, projeler gönderilerek kontrolü gerçekleştirilir. Onaylanan projeler ile birlikte diğer evraklarda alınarak belediyenin ruhsat birimine başvuru yapılır. Projeler ve diğer evraklar buradan da onay aldıktan sonra ruhsat harcı yatırılır. Ruhsat hazırlandıktan sonra belediye yetkilileri, mal sahibi, yüklenici, yapı denetim ve müellifler tarafından imzalanarak sonra ruhsat alınma süreci tamamlanır.

4.1 Yapı Nedir?

Millî Eğitim Bakanlığı'na (2004) göre; bina, barınmak veya başka amaçlarla yapılmış her türlü mimari eser, yapılmakta olan bina, yol, köprü, ev vb. inşaat; esas, temel, asıl (mecazi anlamda); yapma, meydana getirme, imalat, imal; canlı bir varlığın vücut özelliklerinin tamamı, bünye; özellik, nitelik; bir insanın ruhi özelliklerinin tamamı, unsurlarıyla somut bağımlılığı olan bütün, gibi birçok anlamı bünyesinde barındıran bir kavramdır (Millî Eğitim Bakanlığı, 2004).

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde Yapı; *“karada ve suda, daimî veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.”* şeklinde tanımlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İmar Düzenleme Başkanlığı yapıyı şu şekilde açıklamıştır; ‘Yapılar; kuruluş veya kişilerce, kendilerine ait tapusu bulunan arazi, ada veya parsellerde, tapu veya tapu yerine geçen belgelerle birlikte (tahsis ve irtifak hk.) Kanun, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılır. (3194-20) 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için; 27. maddesinde sayılanlar ile 44. madde uyarınca yönetmelikte belirtilen istisnalar dışında, yapı ruhsatı alınır’(Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı).

Görüldüğü üzere yapı kavramı oldukça geniş bir içeriğe sahiptir. Yapı denildiğinde akla ilk olarak konutlar gelse de apartman ve bina niteliğinde olmayan, farklı işlevlere sahip pek çok yapı türü bulunmaktadır. Bir imalatın yapı vasfında olup olmadığının belirlenmesindeki en belirleyici unsur ‘inşai’ faaliyetin varlığıdır.

4.2 Yapı Ruhsatı Nedir?

Yapı ruhsatı, belirlenen bir alanda yasak olan inşaat faaliyetinin belirli sınırlar ölçüsünde yapılabilmesine olanak sağlayan izin olarak açıklanabilir. Yapı ruhsatının sahibi, ruhsatı almadan önce belirlenen alanda yapılaşmanın yasak olmasına karşın yasağı kaldırmak için ilgili idareden izin alır. Yapı Ruhsatını veren idare ise ruhsatı alan kişiye belirlenen sınırlar çerçevesinde yapılaşma iznini verdiğini kabul eder. Başka bir ifadeyle yapı ruhsatı; istisnaların haricinde yapılaşmanın yasak olduğu ve yalnız izine bağlı olarak yapılan, bağlı olduğu idareden izin almadan yapılmasının yasak olan, konumuna göre imar durumunun

elvereceği şekilde yapılaşma düzenin uygun yapılan, belirli şartlara ve onaylı projelere göre yürütölmesi gereken işlemler ile kamusal müsaade olarak da ifade edilebilir. (Yağcı, 2021)

Sözlük anlamı olarak izin, müsaade ve alınan özgürlük gibi anlamlarına gelen ruhsat kelimesi, hukuki anlam olarak da yetkili bir kişi ya da idare tarafından verilen izin anlamlarına gelmektedir. Yapı ruhsatı, yetkili idarelerin yeni yapı inşası, eski yapılara kat eklenmesi, mevcut bir yapının esaslı onarımı ve tadilatı ve bahçe duvarı gibi yapım işlerinde verdiği izindir. Yapı ruhsatı, imar mevzuatı gereği yapılması kanuni olarak bir izne gerek olan yapının yapılabilmesi için yetkili idarenin izin vermiş olduğunu gösteren belgedir (Köroğlu, 2017).

Kar (2018)'e göre de yapı ruhsatı, devletin konut ihtiyacını sağlıklı ve dengeli bir plan çerçevesinde yürütebilmesi için uygunluklarının denetlenmesini sağlayan önemli bir araçtır. Bu denetimin en etkin araçlarından biri de ruhsattır. Yapı ruhsatı, bir parselde yönetmeliğin gerektirdiği belgelerin ve projelerin onaylanması durumunda ilgili idare tarafından verilen belgedir. Ön yüzü örneği Şekil 4.1 ve arka yüzü örneği Şekil 4.2 de gösterilmiştir. Yapı Ruhsatı, kim tarafından, hangi ada ve parselde nasıl bir inşaat faaliyeti yapılacağına izin verildiğini, bu sebepten doğan harç ve vergilerinde ödendiğini gösteren bir belgedir. Bazı istisnai durumlar hariç hiçbir yapının inşaat aşamasına geçilememektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için 27. madde de belirtilen, Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz durumu hariç tüm yapıların yapı ruhsatı alınması zorunludur (Kar, 2018).

[illegible]

Yapı Denetimi					
	96. Adı soyadı	97. TC kimlik no	98. Oda sicil durum belge no.	99. Adresi	100. İmza
Mimar	FENNİ MES'ULÜN				
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101. Kuruluşun adı	102. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	103. Vergi kimlik no	105. Adres	106. İmza	
		104. İzin belge no ve sınıfı			
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
107. Gelirin Mahiyeti	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz no.	110. Tutarı (YTL)	111. Dolgu miktarı (m³)	112. Kazı miktarı (m³)
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı					
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	118. Onay kodu		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İnşaatla başlama tarihi		
Vizeler					
123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fenni mes'ullerin adı soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı soyadı, imzası
1. Toprak	/20....				
2. Zemin aplikasyon	/20....				
3. Temel	/20....				
4. Bodrum	/20....				
5. Subasman	/20....				
6. Kat	/20....				
7. Çatı	/20....				
8. Su yalıtımı	/20....				
9. Isı yalıtımı	/20....				
10. Kanalizasyon / Fosseptik	/20....				
11. Mekanik tesisat	/20....				
12. Elektrik / Iletişim Tesisatı	/20....				
129. Diğer Hususlar					

Şekil 4.2: Yapı ruhsatı arka yüzü

4.3 Yapı Ruhsatı Nasıl Alınır?

Yapı ruhsatının alınma süreci 3194 sayılı imar kanunu 22. maddesinde düzenlenmiştir. İlgili maddeye göre, yapı ruhsatı almak isteyen arsa sahipleri, belediye veya valiliğe şahsen ya da kanuni vekilleri aracılığıyla dilekçe ile başvuruda bulunmalıdır. Bu dilekçeye; tapu belgesi (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek ilgili belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesaplar ile röperli veya ebatlı kroki eklenmesi zorunludur. İlgili idare ruhsat ve eklerini inceleyerek eksik veya yanlış bulunmadığı takdirde, başvuru tarihinden başlayarak 30 gün içerisinde yapı ruhsatını vermekle yükümlüdür. Eksik ya da yanlış bir durum bulunduğu takdirde müracaat tarihinden itibaren 15 gün içerisinde başvuru yapan kişiye bildirilir, eksiklerin giderilmesinin ardından yapılacak müracaattan itibaren en geç 15 gün içerisinde ruhsat teslim edilir. (3194 Sayılı İmar Kanunu) Tablo 4.1’de gerekli olan evraklar gösterilmiştir.

Tablo 4.1: İnşaat ruhsatı için gerekli evraklar (Ayvalık Belediyesi, 2026)

Sıra No	Belge Adı
1	Ruhsat talep dilekçesi
2	Tapu sureti
3	Çap
4	İmar durumu belgesi
5	Plankote (belediye ve harita mühendisi tarafından yerinde alınmış)
6	Ebatlı kroki
7	Büro tescil belgeleri
8	Mimar sicil belgesi
9	İnşaat mühendisi sicil belgesi
10	Makine mühendisi sicil belgesi
11	Elektrik mühendisi sicil belgesi
12	Zemin etüdü raporu
13	Mimari proje (4 takım)
14	Betonarme projesi ve hesapları (4 takım)
15	Elektrik tesisatı projesi (4 takım)
16	Sıhhi tesisat projesi (4 takım)
17	Isı yalıtım hesabı
18	Asansör ve kalorifer projesi (gerekliyorsa)
19	Yapı denetim veya TUS belgesi
20	Yapı denetim izin belgesinin noter tasdikli sureti
21	Bakanlıkça tasdikli bilgi formu aslı
22	Yapı denetim firması ile yapı sahibi arasında yapılan sözleşme
23	Yapı denetim firmasının denetimi üstlendiğine dair taahhütname
24	Yapı denetim hizmet bedeli ilk taksit ödeme makbuzu
25	Yapı denetim hesap numarası
26	Mal sahibince müteahhitliğin üstlenildiğine dair noter tasdikli taahhütname
27	Ticaret odası kaydı
28	Vergi mükellefiyet belgesi
29	Müteahhitliği üstlendiğine dair noter tasdikli taahhütname

Yapının müteahhitliğinin yapı sahibi dışında birinin üstlenmesi durumunda; Yapı sahibi ile müteahhit arasındaki sözleşme, vergi levhası, Ticaret sicil gazetesi, dilekçe ve ekleri tam

olan dosyaların kaydı yapılarak imar müdürlüğünce incelenmektedir. Eksiklikleri varsa mal sahibi ve yapı denetim firmasına bildirilerek eksiklikler giderilmesi istenmektedir. Otopark gerekliyse otopark hesabı istenir ve eğer belediye İmar Müdürlüğü tarafından yapılan inceleme sonunda ruhsat alması için herhangi bir eksiklik görülmezse aşağıda örneği görülen yapı ruhsatı eksiksiz olarak doldurularak talep sahibine verilmektedir. Yapı ruhsatını alan talep sahibi inşaat 2 yıl içinde başlayabilmektedir. 2 yıl içinde inşaat başlanmazsa veya 2 yıl içinde inşaat başlanmasına rağmen 5 yıl içinde inşaat, ruhsatına uygun olarak bitirilmezse ruhsat hükümsüz olmaktadır. Bu durumda ruhsat yenilenmediği takdirde inşaat izin verilmez, ayrıca kısmen yapılan kısımlar için ruhsatsız inşaat işlemi yapılmaktadır

4.4 Yapı Ruhsatları ve İnşaat Sektöründeki Rolü

Yapı ruhsatı, İmar Kanunu'na göre bir yapının inşasına başlanabilmesi için alınması gereken resmi bir belgedir. Yapı ruhsatının alınabilmesi için öncelikle mülkiyet durumunun ortaya konması gerekir. Tapu veya bunun yerine geçen belgelere sahip olunması, mülkiyete dayalı yapı hakkının kullanılabilmesini sağlar. Ruhsat başvurularında mülkiyeti belirleyen veya devreden kesinleşmiş mahkeme kararları, kesinleşmiş kamulaştırma kararları ve tapu tahsis belgeleri tapu yerine kullanılabilir. Kişinin sahip olduğu parsel üzerinde imar mevzuatına uygun olarak yapı yapılabilmesi, mülkiyet hakkının kapsamı gereğidir (Göktolga, 2014).

Yapı ruhsatı yalnızca yeni başlayacak yapılar için zorunlu değildir. İmar Kanunu'na göre ruhsat almış yapılarda ilave yapılması, esaslı tamirat ve tadilat gerçekleştirilmesi gibi durumlarda da yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58. Maddesine göre; *"Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır "* (Göktolga, 2014).

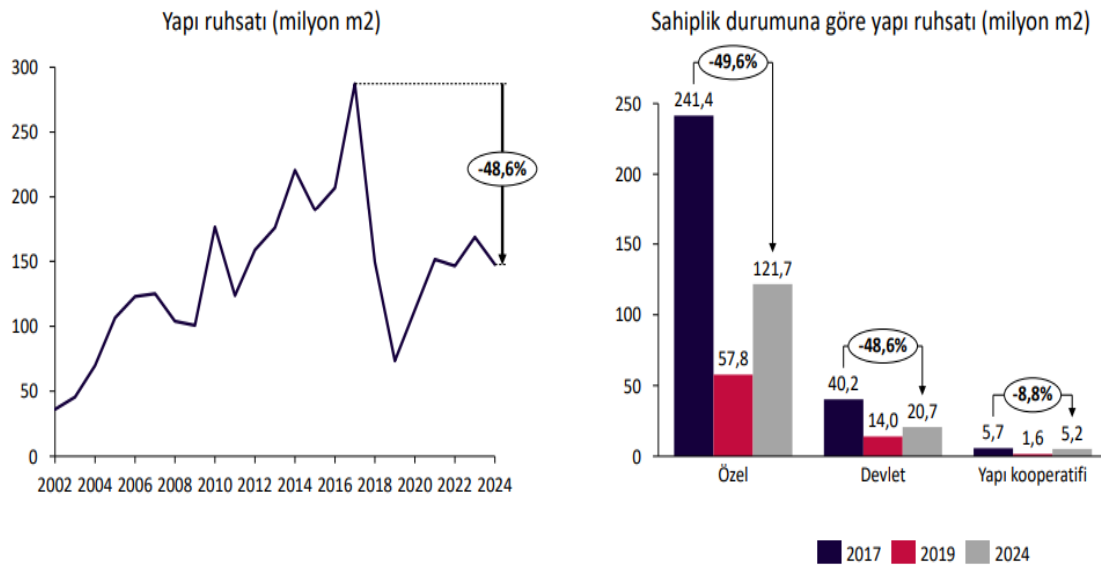
Çalışmada belirtilen literatür taramasından da anlaşılacağı gibi yapı ruhsatı, her türlü inşaat faaliyetlerinin başlayabilmesi için alınması gereken bir belgedir.

Yapı ruhsatının alınması şehirleşme ve imar planlarına uygun bir yapılaşma sağlarken aynı zamanda altyapı kapasitesini ve çevresel etkileri kontrol altında tutar. Yapıların statik ve

mimari olarak da kontrol edilmesini sağlayarak güvenliğini de denetim altında tutar. Bunun dışında yapı ruhsatı ülkedeki yapı durumunu göz önüne sererek istatistiksel olarak verilerin toplanması konusunda yardımcı olur. Bütün bunların devlet kontrolünde ve garantisinde olduğu için devlete vergi geliri olarak yerel yönetim ve merkezi yönetime bütçe sağlar. Yapı ruhsatının inşaat sektörüne katkıları bu şekilde açıklanabilmektedir.

4.5 Enflasyon Dönemlerinde Yapı Ruhsat Trendleri

Şekil 4.3 ve Şekil 4.4’de görülen grafiklere göre, 2018 sonrası dönemde yaşanan makroekonomik dalgalanmalar, kur şokları ve yüksek enflasyon ile birlikte yapı ruhsatı verilen alanlarda hızlı bir daralma meydana gelmiştir. 2019’da yaklaşık %50’ye yakın bir daralma ile dip seviyeye inilmiş. 2019’daki dip seviyeden sonra tekrar yükselme gösterse de 2024 itibari ile yapı ruhsatı verilen alan, 2017 seviyesinin neredeyse yarısına gerilemiştir.

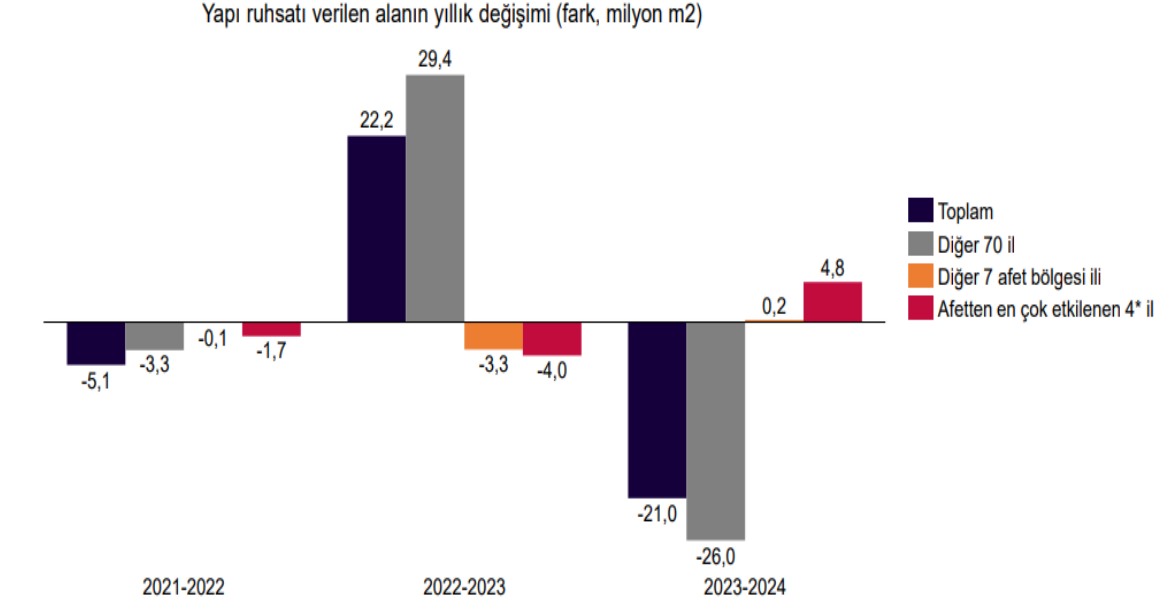


Şekil 4.3: M² cinsinden ve yapı ruhsat sahipliğine göre ruhsat verileri (Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı, 2025)

Şekil 4.3’teki grafiğe göre 2021-2022 döneminde genel bir ekonomik daralmaya ve yüksek enflasyona paralel olarak yapı ruhsatlarında bir düşüş yaşanmıştır. Afet öncesinde yaşanan bu gerileme enflasyon dönemlerinde inşaat sektörünün zor durumda olduğunu bize göstermektedir.

Afet döneminde, deprem bölgesinden dışa olan göç ile yetersiz olan konut arzı nedeni ile yapı ruhsat sayılarında hızlı şekilde artış yaşanmıştır.

Afet bölgesinde 2023 sonrasında yeniden yapılaşma hız kazanmış ve yapı ruhsat sayılarında artış başlamıştır. Bunun yanında, diğer 70 ilde ise ekonomik daralma ve yüksek faiz nedeniyle ruhsat alımları sert şekilde düşmüştür. Afet bölgesindeki yüksek yönlü hareketin ise diğer illerdeki düşüşü engelleyecek şekilde olmadığı görülmektedir.



Kaynak: TÜİK, TEPAV hesaplamaları. *Adıyaman, Hatay, Kahramanmaraş ve Malatya çeşitli ekonomik ve sosyal göstergelere göre afetten en çok etkilenen iller olarak görülmektedir.

Şekil 4.4: Yapı ruhsatı verilen alanın yıllık değişimi (Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı, 2025)

Şekil 4.4'te gösterildiği üzere doğal afet ve benzeri durumlarda beklenmeyen farklı sonuçlar çıkabilmektedir.

4.6 Dünyadan Örnekler

Enflasyon ve yapı ruhsatı verilerinin ilişkisi sadece ülkemize özel bir durum olmadığı için farklı piyasalara sahip ülkelerde de benzer bir biçimde görülmüştür. Genel olarak yapı ruhsat verileri inşaat piyasasının ve ekonomisinin hareketliliğini, canlılığını ve fiyat dinamikleri hakkında bilgi edinmek için bakılması gereken ilk verilerden olduğu için ülkelerin ekonomi politikaları veya o ülkedeki faiz oranları ve inşaat maliyetleri gibi durumlar bu ilişkiyi doğrudan etkilemektedir. Enflasyon üzerindeki etkinin global anlamda incelenmesi için yukarıda saydığımız etkenler Türkiye’de olduğu gibi farklı ülkelerde de önemli bir referans oluşturmaktadır. Bu etkinin ülkeler arası nasıl farklılaştığını anlamada da bize yardımcı olmaktadır.

4.6.1 Amerika örneği

Tablo 4.2, şekil 4.5 ve şekil 4.6 incelendiğinde, ABD’ de son 40 yılın enflasyon ve yapı ruhsatı oranları gözlemlenmiştir. Tablo 4.2 yapı ruhsatlarının yıllara göre sayılarını bize göstermekte iken şekil 4.6 aynı şekilde yıllara göre ABD’de oluşan yıllık enflasyon oranlarını göstermektedir.

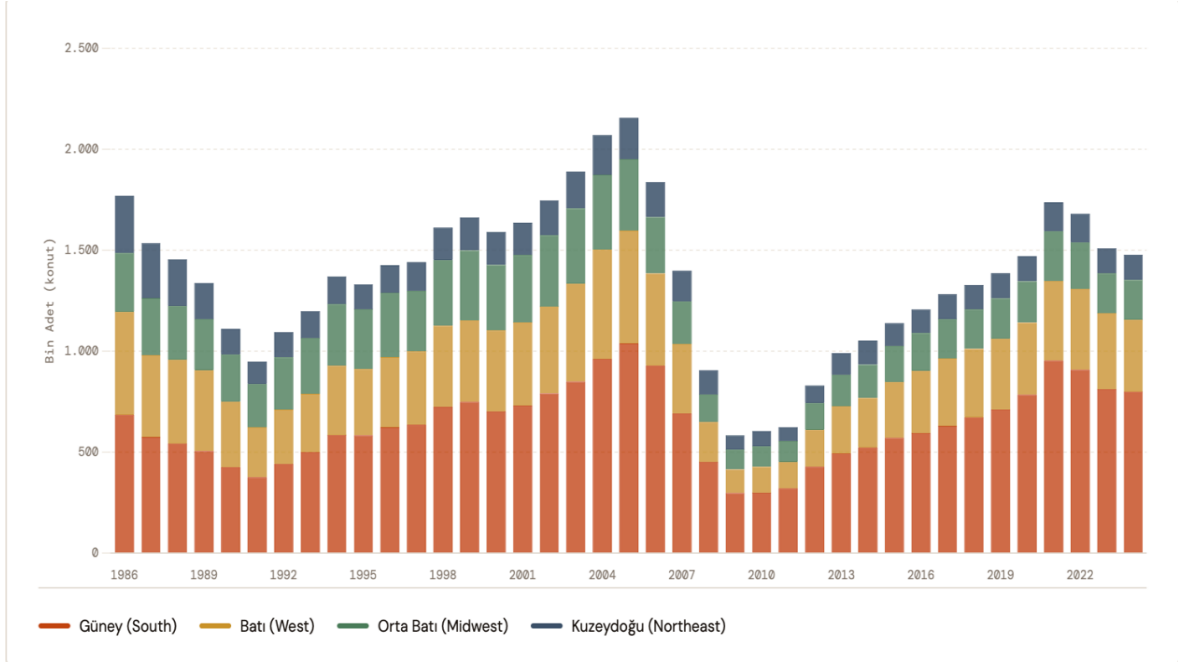
1980’li yıllarda ABD’de enflasyon ciddi dalgalanmalar yaşamış. 1990’ların başlarında ise %6 seviyelerine kadar çıkmıştır. Sonraki yıllarda ise %2-3 seviyelerinde düzenli olarak devam etme eğilimine girmiştir. Bu dönemler içerisinde de yapı ruhsat sayıları 1986 yılında 1,7 milyon iken 1991 yılında 950 binli sayılara gerilemiş, dalgalanmalı dönemde ise zamanla düşmüştür. Ancak enflasyonun istikrarlı ve görece düşük olduğu seviyelerinde ise 1991-2005 yılına kadar inşaat sektörünün büyümesi desteklenmiş olarak görülmektedir. 2005 yılında yapı ruhsatı sayısı 2 milyonu geçerek zirve noktasına ulaşmıştır.

Tablo 4.2: ABD’de yıllara göre yapı ruhsat sayıları (United States Census Bureau, 2024)

New Privately Owned Housing Units Authorized by Building Permits in Permit-Issuing Places

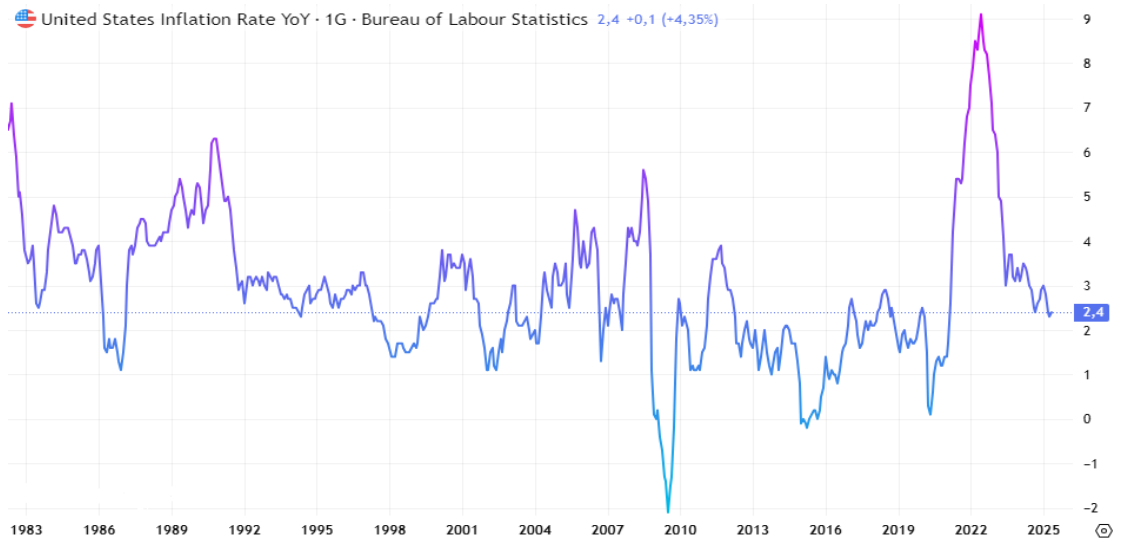
(Number of housing units in thousands. Components may not add to total because of rounding.)

Year	U.S.	Northeast		Midwest		South		West	
	Total	Total	1 unit	Total	1 unit	Total	1 unit	Total	1 unit
1986	1769	283	204	290	168	687	443	510	263
1987	1535	272	194	282	180	575	413	406	237
1988	1456	230	166	266	178	544	392	416	259
1989	1338	179	130	252	172	505	362	402	268
1990	1111	126	97	234	166	426	318	325	214
1991	949	110	92	215	168	376	308	248	185
1992	1095	125	109	259	204	443	382	269	216
1993	1199	134	114	277	218	501	420	288	235
1994	1372	139	119	305	234	586	453	342	263
1995	1333	113	105	296	221	583	480	329	242
1996	1426	137	109	318	237	623	469	347	256
1997	1441	142	111	300	220	636	464	364	267
1998	1612	159	124	327	248	725	522	401	294
1999	1664	165	127	345	262	749	550	404	307
2000	1592	165	122	324	245	702	530	402	301
2001	1637	160	118	334	253	730	557	413	309
2002	1748	174	127	352	263	791	607	431	336
2003	1889	182	124	371	287	849	670	487	379
2004	2070	197	132	371	296	961	756	542	430
2005	2155	204	127	354	279	1039	827	559	450
2006	1839	175	103	279	209	930	726	455	339
2007	1398	151	84	212	154	692	508	344	235
2008	905	119	58	138	93	452	304	197	120
2009	583	69	46	100	75	297	232	117	89
2010	605	74	49	104	75	299	232	128	91
2011	624	69	39	103	71	321	227	132	82
2012	830	85	44	133	87	428	276	184	111
2013	991	89	51	167	107	508	381	234	164
2014	1052	119	55	165	104	524	348	247	137
2015	1183	162	52	171	105	573	378	277	161
2016	1207	116	54	186	112	595	406	310	178
2017	1282	124	54	195	122	627	448	336	197
2018	1329	123	54	186	118	677	475	343	209
2019	1386	134	53	185	107	710	560	350	204
2020	1471	135	56	202	128	776	569	358	227
2021	1737	165	65	228	143	918	655	427	252
2022	1680	157	62	221	122	909	577	394	214
2023	1511	141	56	195	114	830	557	345	194
2024	1478	142	59	204	125	805	583	327	215



Şekil 4.5: Amerika’da yapı ruhsat verilerinin yıllara göre oranı

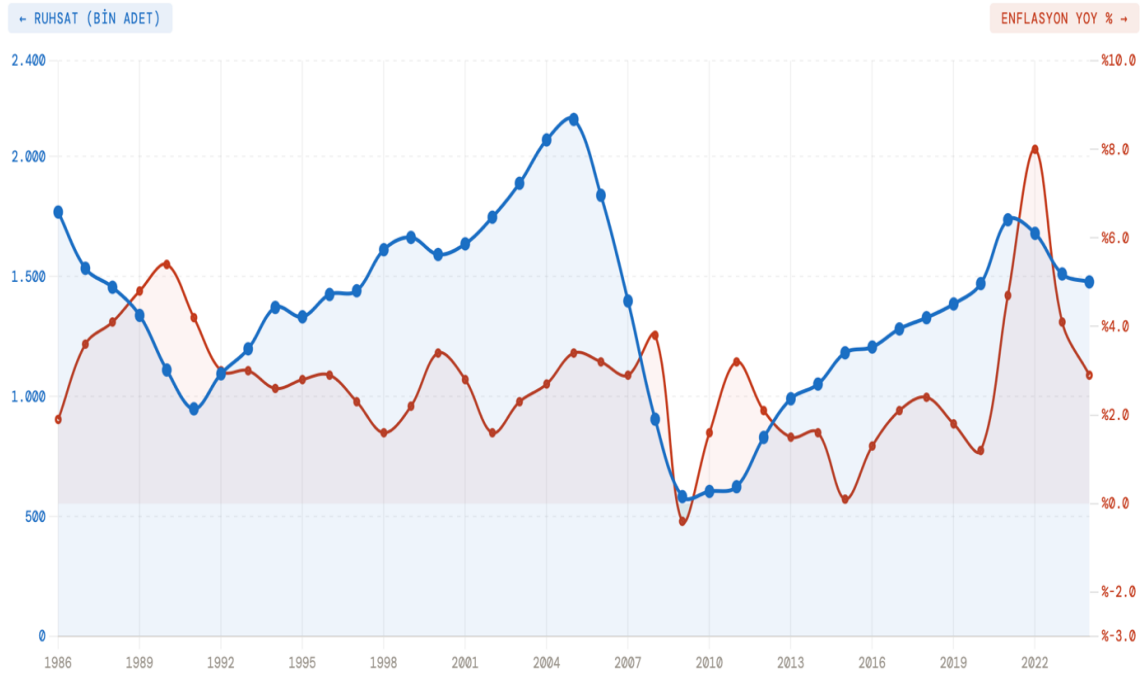
Şekil 4.6’da 2008 yılındaki dünya ekonomik krizinde Amerika’daki enflasyonun ani bir sıçrayış ile yukarı doğru çıktığı hemen ardından ise sıfırın altına kadar düşecek şekilde gerilediği görülmüştür. Bununla paralel olarak yapı ruhsatı sayıları da 900 bin bandına düşmüştür. Bu durum finansal kriz dönemlerinde sadece enflasyonun değil genel olarak ekonomik daralma ve finansman kısıtlarının da yapı ruhsatı üzerindeki etkisini göstermiştir.



Şekil 4.6: ABD’de yıllara göre enflasyon oranları (U.S. Bureau of Labor Statistics, 2025)

2010 döneminden sonra ABD enflasyonu uzun bir süre %1-2 bandında ilerlemiş. Aynı dönemde yapı ruhsatları sayısı da kademeli artarak bir toparlanma göstermiştir. 2020-2021 yıllarından sonra yani pandemi geçtikten hemen sonra ABD de enflasyon ani bir sıçrayış ile %8'e kadar yükselmiştir. Bu dönemde yapı ruhsat sayıları ise 1,6-1,7 milyon seviyelerinde seyretmiştir.

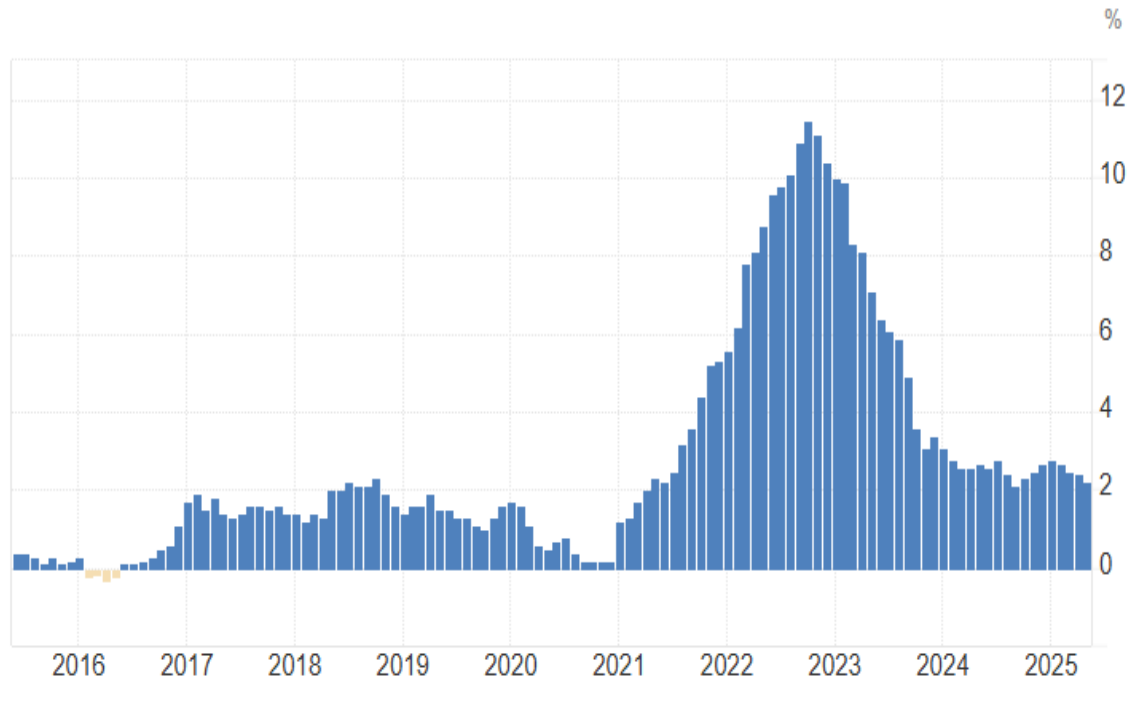
Genel bir değerlendirme yapıldığında; ABD özelinde enflasyon ile yapı ruhsatı arasında bire bir ve tutarlı bir ilişki bulunmamaktadır.



Şekil 4.7: Amerika'da yıllara göre enflasyon ve yapı ruhsatı ilişkisi

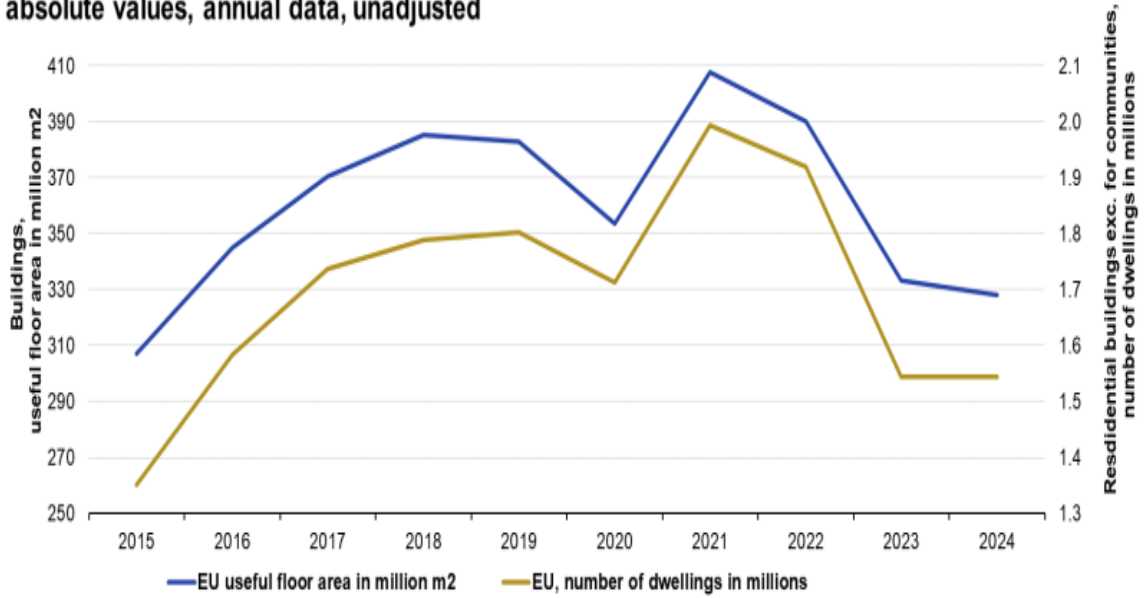
4.6.2 Avrupa örneği

Avrupa Birliği'nin yapı ruhsatı grafiği olan şekil 4.9 ve enflasyon grafiği olan şekil 4.8'in ilişkisine baktığımızda 2015-2019 arası enflasyon genelde %1-2 bandında gidip gelmiş olmasına karşın yapı ruhsatı sayılarında yükselen bir eğilim bulunmaktadır. 2021 yılında tepe noktaya ulaşan yapı ruhsatı sayıları pandemiden sonra aniden artan enflasyon ile birlikte düşme eğilimine girmiştir. Enflasyonun en yüksekte olduğu durumda yapı ruhsatı verileri de son yılların en düşük noktasına gerilemiştir. Bu durum da Avrupa Birliği örneğinde yüksek enflasyon ortamının yapı sektörü üzerinde doğrudan ve olumsuz bir şekilde etkisinin olduğunu açıkça göstermiştir.



Şekil 4.8: Avrupa Birliği'nin yıllara göre enflasyon oranı (Trading Economics, 2026)

Building permits in the EU, 2015 - 2024,
absolute values, annual data, unadjusted



Şekil 4.9: AB'nin yıllara göre yapı ruhsat sayıları (Eurostat, 2025)

5. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu çalışma, 2010-2025 döneminde makroekonomik değişkenlerin konut arzı üzerindeki etkilerini inceleyen nicel araştırma yöntemi ile tasarlanmıştır. Araştırmada, TÜİK ve TCMB'den elde edilen ikincil veriler (TÜİK tarafından üretilmeyen) kullanılarak betimsel ve ilişkisel tarama modeli uygulanmıştır. Yapı ruhsat sayıları bağımlı değişken; TÜFE, İME ve politika faiz oranları ise bağımsız değişkenler olarak belirlenmiş; ekonomik şokların ve mevzuat değişikliklerinin (2017 imar değişikliği gibi) sektör üzerindeki yansımaları kronolojik bir perspektifle ele alınmıştır.

5.1 Evren ve Örneklem

Araştırmanın evrenini, Türkiye genelinde 2010–2025 yılları arasında inşaat ve konut sektörüne ilişkin makroekonomik veriler oluşturmaktadır.

Örneklem ise bu evrenden seçilen ve analize dahil edilen yıllara ait: Yapı ruhsat sayıları, tüketici fiyat endeksi (TÜFE), inşaat maliyet endeksi (İME) ve politika faiz oranları verilerinden oluşmaktadır. Çalışmada örneklem seçimine gidilmemiş, ilgili döneme ait tüm erişilebilir veriler kullanılmıştır.

5.2 Veri Toplama Araçları

Araştırmada birincil veri toplama araçları kullanılmamış olup, tamamen ikincil veri kaynaklarından yararlanılmıştır. Bu kapsamda: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) veri tabanları ile Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) veri sistemleri kullanılmıştır. Veriler resmi ve güvenilir kurumlardan temin edilerek araştırmanın veri seti oluşturulmuştur.

5.3 Veri Toplama Süreci

Araştırma kapsamında kullanılan veriler, ilgili kurumların açık erişimli veri tabanlarından temin edilmiştir. 2010–2025 yılları arasındaki dönemi kapsayan veriler yıllık bazda derlenmiş ve analiz için uygun hale getirilmiştir. Veri toplama sürecinde; farklı veri setleri ortak zaman aralığında birleştirilmiş, analize uygun tablo ve grafik formatına dönüştürülmüştür.

5.4 Verilerin Analizi

Araştırmada elde edilen veriler, grafiksel ve karşılaştırmalı analiz yöntemleri kullanılarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda; yapı ruhsat sayıları ile TÜFE, İME ve faiz oranları arasındaki değişimler grafikler aracılığıyla karşılaştırılmış, zaman içerisindeki artış ve azalış eğilimleri yorumlanmış, değişkenler arasındaki ilişkiler betimsel olarak analiz edilmiştir. Yapı ruhsat sayıları ve TÜFE arasındaki korelasyona bakılarak anlamlı bir ilişkinin olup olmadığı test edilmiştir.

5.5 Etik Konular ve Sınırlamalar

Bu çalışmada kullanılan veriler, kamuya açık ve resmî kurumlar tarafından yayımlanan ikincil verilerden oluşmaktadır. Bu nedenle, katılımcı onayı gerektiren bir durum bulunmamakta olup, kişisel veri kullanılmamıştır.

Çalışma yalnızca 2010–2025 yılları arasındaki veriler ile sınırlı olmakta olup, analizler Türkiye geneli ve Balıkesir ili verileri üzerinden yapılmıştır. Çalışmada yalnızca belirli makroekonomik değişkenler (TÜFE, İME, faiz oranları) ele alınmış, veri analizi grafiksel ve betimsel yöntemlerle sınırlı kalmıştır.

6. YAPI RUHSATI VERİLERİNİN TOPLANMASI

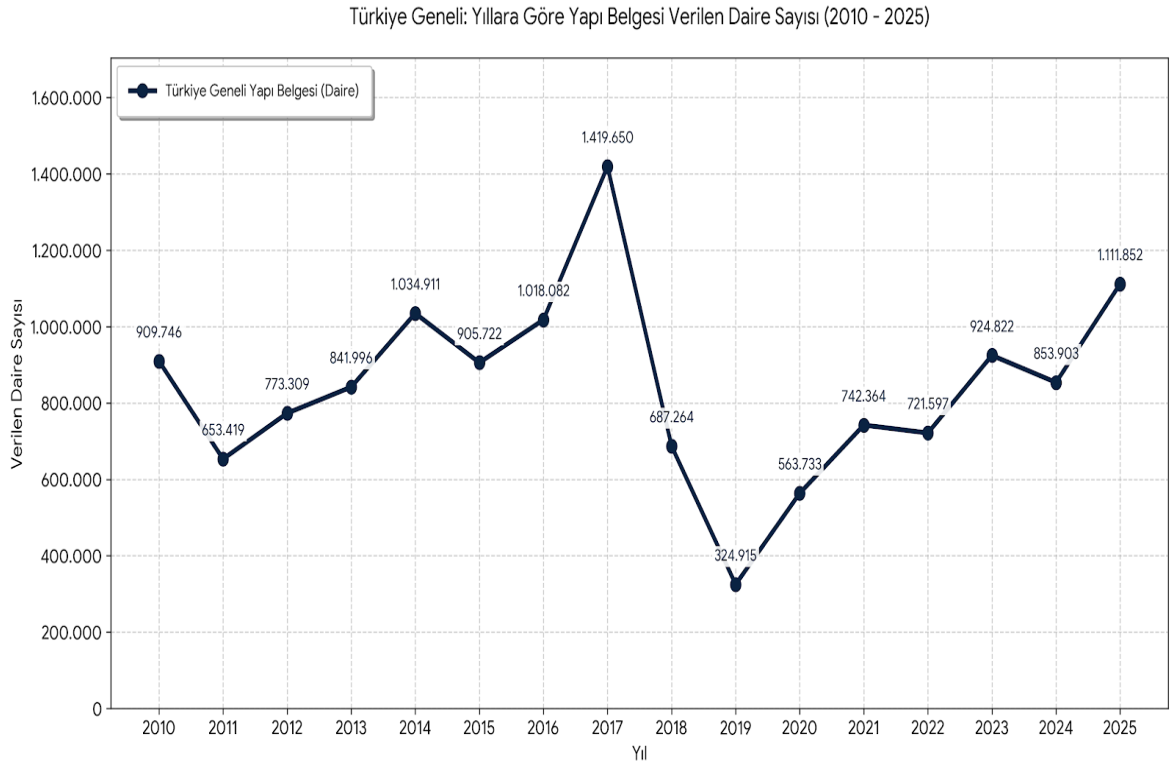
Ruhsat verilerinin ve diğer verilerin toplanmasında 2010-2025 yılları arasını kapsayan yıllık bazda Türkiye geneli ve Balıkesir ili düzeyinde yapı ruhsat ve iskân verileri esas alınmıştır. Bu dönemlerde Türkiye’de inşaat sektörünün hızlı büyüme durumu, hem 2018 kur krizi hem de 2020 pandemi krizi gibi dönemleri gösteren yüksek enflasyon dönemini de içermesi makroekonomik konjonktürlerin ruhsat verilerine nasıl yansıdığını karşılaştırılmalı şekilde bize göstermiştir. Veriler tahmin ya da modelleme yöntemi olmadan doğrudan şekilde kullanılmıştır. Yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgeleri verilerinin bir kaynak olarak kullanılması inşaat sektörünün gelecekteki yönelimlerini yansıtma açısından önemli bir durumdur. Yapı ruhsatı fiili olarak inşaatın yapılması ve yapı kullanım izin belgesi (iskân) yapının kullanımı için zorunlu bir izin olduğundan bu verilerin değişimleri konut arzına dair talepleri gösterebilmektedir. Tüm bu sebeplerden dolayı da yapı ruhsat verileri genel ekonomik koşulların inşaat sektörü üzerindeki durumunun analizini yapabilmek açısından güvenilir ve yaygın olarak kullanılan bir araştırma olarak kabul edilmektedir. Yapı ruhsatının alınması inşaatın fiilen başlaması anlamına gelse de o inşaatın tamamlanacağı anlamına gelmemektedir. Bu yüzden yapı ruhsatı verileri ve yapı kullanım izin belgeleri verileri zaman zaman belirgin farklılıklar gösterebilmektedir. Aynı şekilde enflasyon verileri de ulusal düzeyde olup il bazındaki fiyat farklılıklarını göstermemektedir.

6.1 Türkiye Geneli

Türkiye geneli yapı ruhsatı verilen daire sayısı yıllara bölünmüş olarak tablo 6.1’de verilmiştir.

Tablo 6.1: Türkiye geneli yapı ruhsat belgesi verilen toplam daire sayıları (bin)

Yıl	Sayı	Yıl	Sayı
2010	909 746	2018	687 264
2011	653 419	2019	324 915
2012	773 309	2020	563 733
2013	841 996	2021	742 364
2014	1 034 911	2022	721 597
2015	905 722	2023	924 822
2016	1 018 082	2024	853 903
2017	1 419 650	2025	1 111 852



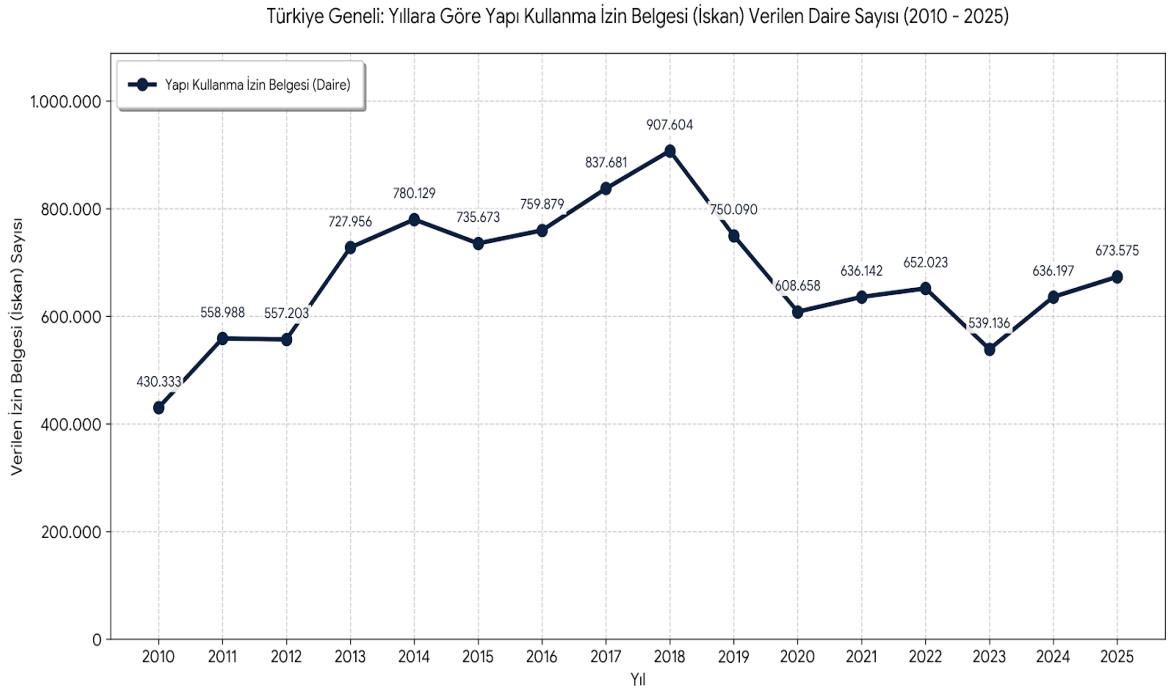
Şekil 6.1: Yıllara göre Türkiye geneli yapı ruhsat grafiği

Şekil 6.1’de yer gösterilen yapı ruhsat verileri, inşaat sektörünün yapı üretim kapasitesine ilişkin önemli öncü göstergeler sunmakta ve ilerleyen dönemler içinde konut arzının şekillenmesini bize göstermektedir. Grafiğin başlangıç yılı olan 2010 yılında 909.746 daire için verilmiş olan ruhsat sayısı 2011’de 653.419’a gerileyerek önemli bir düşüş yaşamıştır. 2013 yılında verilen konut kredilerinin 100 milyar TL’yi aşması, faizlerin düşük olarak seyretmesi konut ve aynı zamanda toplum arasında konut fiyatlarının artacağına dair inanç oluşmuş olup bunlar da konut talebinin 2017 yılına kadar artarak sürmesine sebep olmuştur (Çakır, 2020). 2017 yılında verilen ruhsat sayısı 1.419.650 adet ile grafiğin zirvesine ulaşmış olup, bu dönemde alınmış olan ruhsatlar metrekare bazında bir önceki yıla göre yüzde 31,8 artmış ve 270,7 milyon metrekareye çıktığı kaydedilmiştir. Ancak yine de söz konusu ruhsatların bir bölümünün inşa aşamasına geçmemesi de öngörülmüştür (İmsad, 2018).

Türkiye geneli yapı kullanım belgesi yıllara bölünmüş olarak tablo 6.2’de verilmiştir.

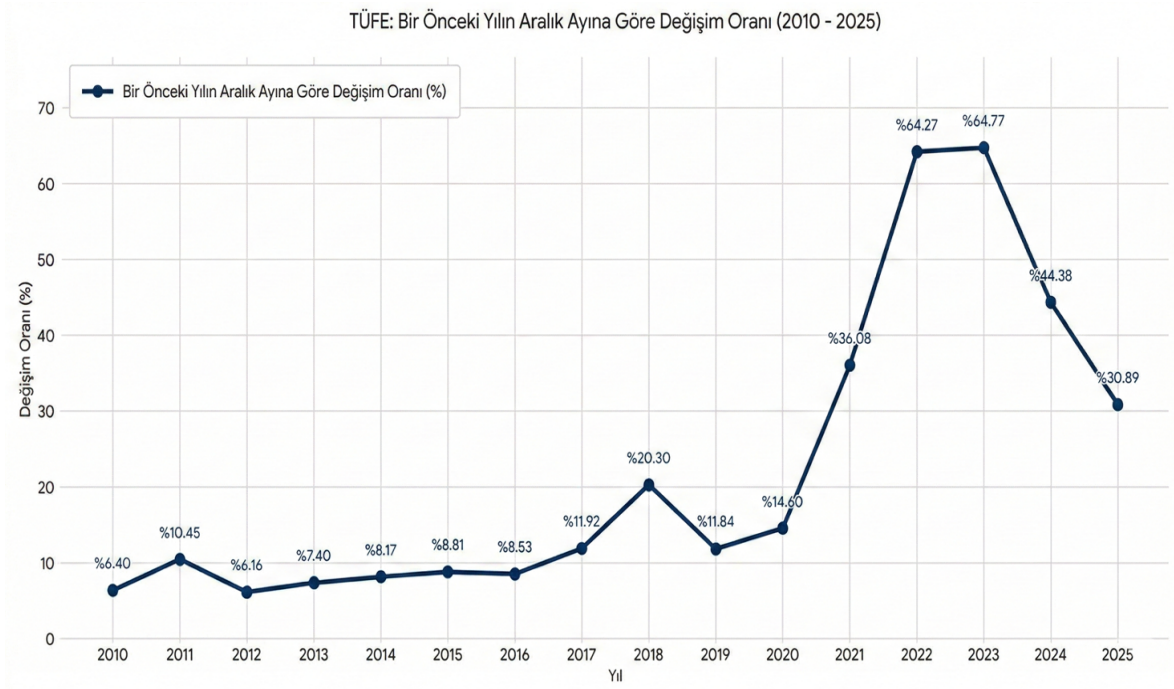
Tablo 6.2: Türkiye geneli yapı kullanım belgesi verilen daire sayıları (bin)

Yıl	Sayı	Yıl	Sayı
2010	430 333	2018	907 604
2011	558 988	2019	750 090
2012	557 203	2020	608 658
2013	727 956	2021	636 142
2014	780 129	2022	652 023
2015	735 673	2023	539 136
2016	759 879	2024	636 197
2017	837 681	2025	673 575



Şekil 6.2: Yıllara göre Türkiye geneli iskân grafiği

Şekil 6.2’de sunulan Türkiye geneli yapı kullanma izin belgesi grafiğindeki veriler incelendiğinde 2010 ile 2025 arasındaki üretimin tamamlandığı konut piyasasında dönemsel olarak dalgalanmalar görülmektedir. 2010 yılında 430.333 daire ile başlayan iskân verileri uygun finansman destekleri ve konut talebinin artması ile birlikte 2014 yılında 780.129 adete kadar ulaşmıştır. Yukarı yönlü hareket ekonomik teşvikler ile birlikte 2018 yılına kadar devam ederek 907.604 sayısı ile en üst noktaya ulaşmıştır. 2018 Ağustos ayında kur şokunun ardından yükselen faiz oranları ve kurdan kaynaklı olarak oluşan maliyet artışlarının fiyatlara yansıtılamaması, talep eksikliği ile stokların artması inşaat sektörüne ciddi bir daralma getirmiştir. 2017’de 2,1 milyon olan sektör istihdamı 2019 itibarı ile 1,6 milyona gerilemiştir (TürkRating, 2019). 2023 yılı 539.136 daire ile döneminin en düşük yılını geçirmiştir. 2024 ve 2025’te ise sınırlı bir toparlanma emaresi gösterse de 2019 yılından geride kalmıştır.

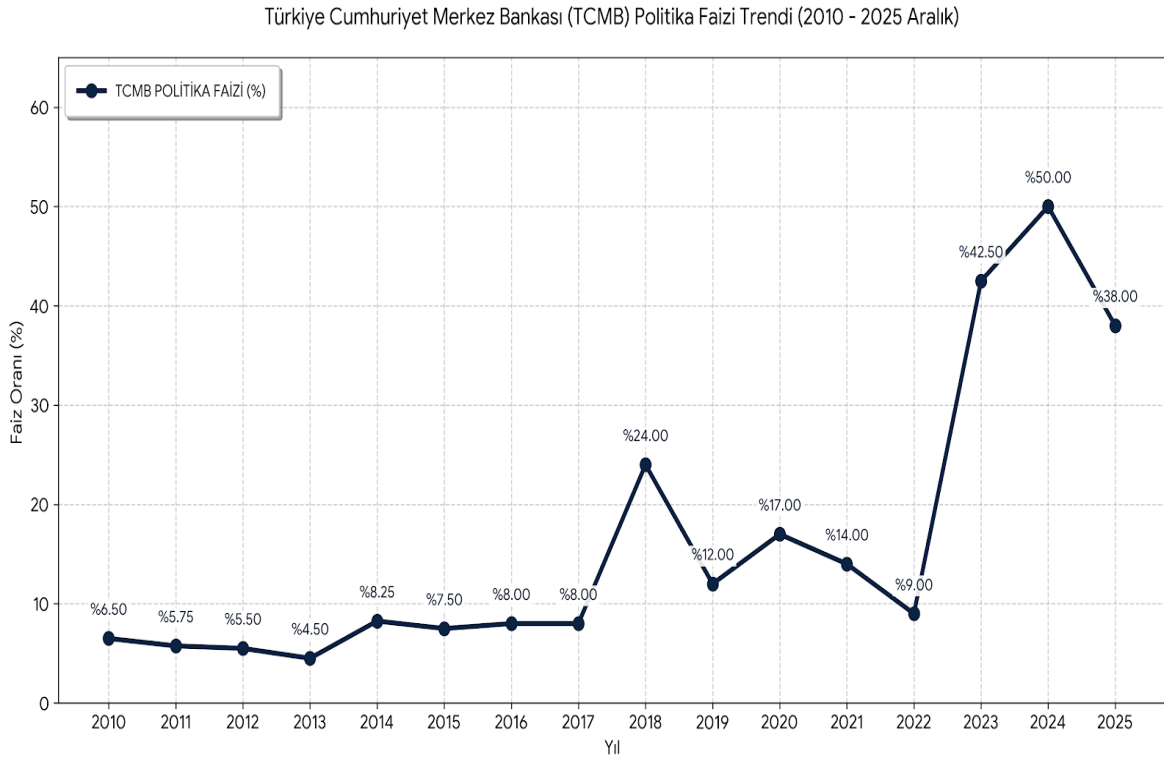


Şekil 6.3: Yıllara göre Türkiye TÜFE grafiği

Tüketici Fiyat Endeksi olarak enflasyon oranlarını verdiğimiz şekil 6.3’teki grafikte Türkiye’nin 2010-2025 arası enflasyon süreci gösterilmiştir. 2010 ila 2017 arası görece daha normal olarak seyreden enflasyon %6,4 ile %11,9 arası ölçülmüş olup 2018’de %20,30’a sıçramıştır. Bu sıçramaya ise temel olarak 2018 yılında patlayan kur şoku sebep olmuştur.

2018 Kasım ayında kur düşme eğilimi gösterince enflasyon da onunla paralel şekilde seyretmiştir (Eğilmez, 2018).

2019'da %11,84'e gerileyen enflasyon, pandemi dönemi ile birlikte yeniden yükselme eğilimine girmiş ve 2021'de %36,08'e fırlamıştır. 2022 ve 2023 yıllarında yakın tarihin en yüksek değerine ulaşan TÜFE yaklaşık 28 puan artarak 2022 yılında %64,27 seviyesine ulaşmıştır. Bu gelişmede ise Türk lirasında yaşanan bu yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri ve küresel enerji fiyatlarındaki yukarı yönler belirleyici olmuştur TCMB, (2023). 2023 yılında ise %64,77 ile yakın tarihin en üst noktasına ulaşmıştır. 2023 sonrasında ise uygulanan sıkı para politikaları ile enflasyon 2024 yılında %44,38'e, 2025 yılında ise %30,89'a gerilemiştir.

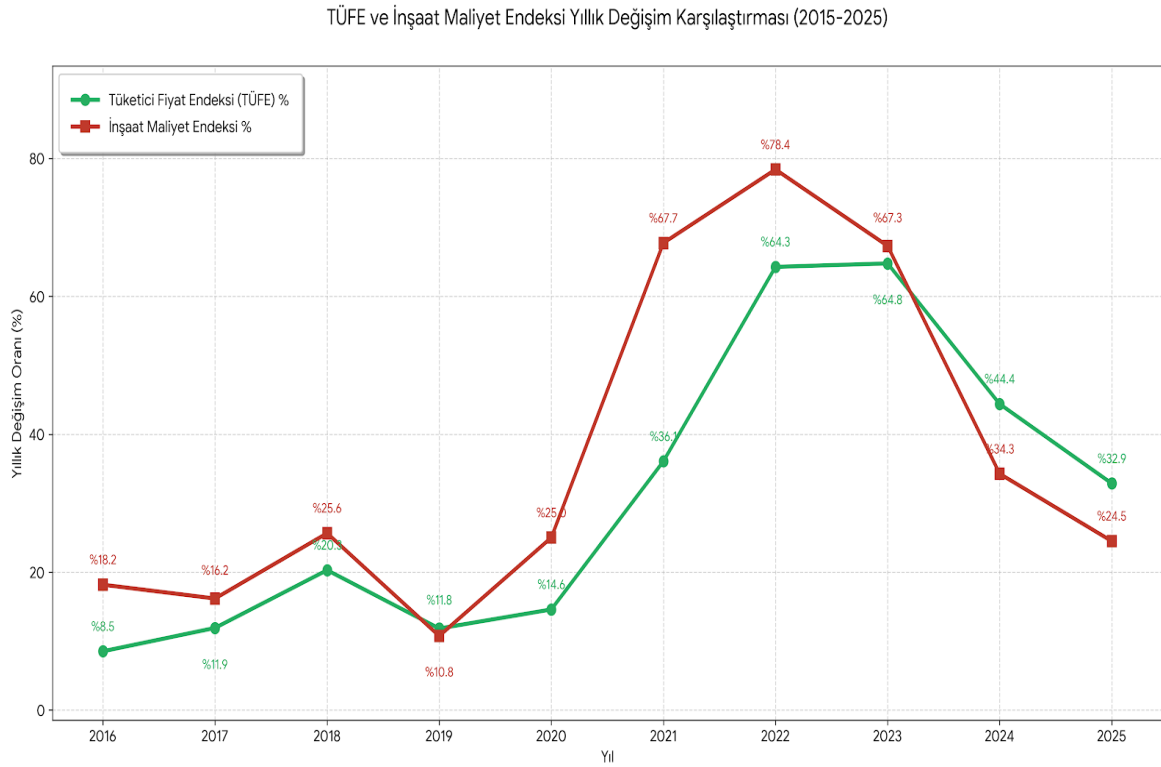


Şekil 6.4: Yıllara göre TCMB politika faiz grafiği

Politika faizi grafiğinin verildiği şekil 6.4 Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının inşaat ve konut sektörünü dolaylı olarak etkilediği para politikasının zamana göre bir haritasını sunmaktadır. 2010 yılında %6,50 ile başlayan faiz oranı, 2014 yılına kadar düşüş eğrisi göstermiş bu dönem sürecinde konut talebi artmış ve düşük faizler inşaat sektörünü desteklemiştir (Kılıcı, 2019). 2018'de yaşanan kur şoku sonrası %24'e kadar artan faiz

oranları maliyet artışlarını dengelemek için alınan bir politikayı temsil etmekte olup yüksek faizler konut kredisi maliyetlerini arttırarak ipotekli satışların gerilediği ve sektörün daralmasına sebep olduğu görülmüştür (TürkRating, 2019). 2021-2022 yıllarında faizin %9,00'a kadar indirilmesi, olağan dışı bir faiz politikasına denk gelmekte olup bu dönemde TÜFE'nin %60'ı aşması negatif reel faiz ortamına girmesine sebep olmuştur. Negatif reel faiz ortamı ise konutu başlıca enflasyondan korunma aracı olarak kullanılmasına sebep olmuş ve talebi arttırmıştır (Akkaya, 2024).

2024 yılında %50 ile yakın tarihin zirvesine ulaşan faiz oranları 2025 yılı itibari ile %38 oranına düşmüştür. Bu sıkılaştırma dönemi süreci konut kredisi faizlerini de yukarı doğru çektiği için konut talebini frenleyen temel faktörlerden biri olmuştur.



Şekil 6.5: TÜFE ve İME oranları

Şekil 6.5'te verilen Tüfe ve İnşaat Maliyet Endeksi yıllık değişim grafiği incelendiğinde 2016-2025 arası paralel seyrettiği gözükse de inşaat maliyet endeksinin dokuz yıllık dönem boyunca TÜFE'nin üzerinde seyretmesi daha ağır bir maliyet baskısı ile karşılaştığını göstermektedir. 2020 pandemi krizinde her iki göstergede de belirgin bir sıçrama yapmış ve daha sonra devam eden yükseliş ivmesi katlanarak 2022 yılına kadar artmıştır. 2022'de

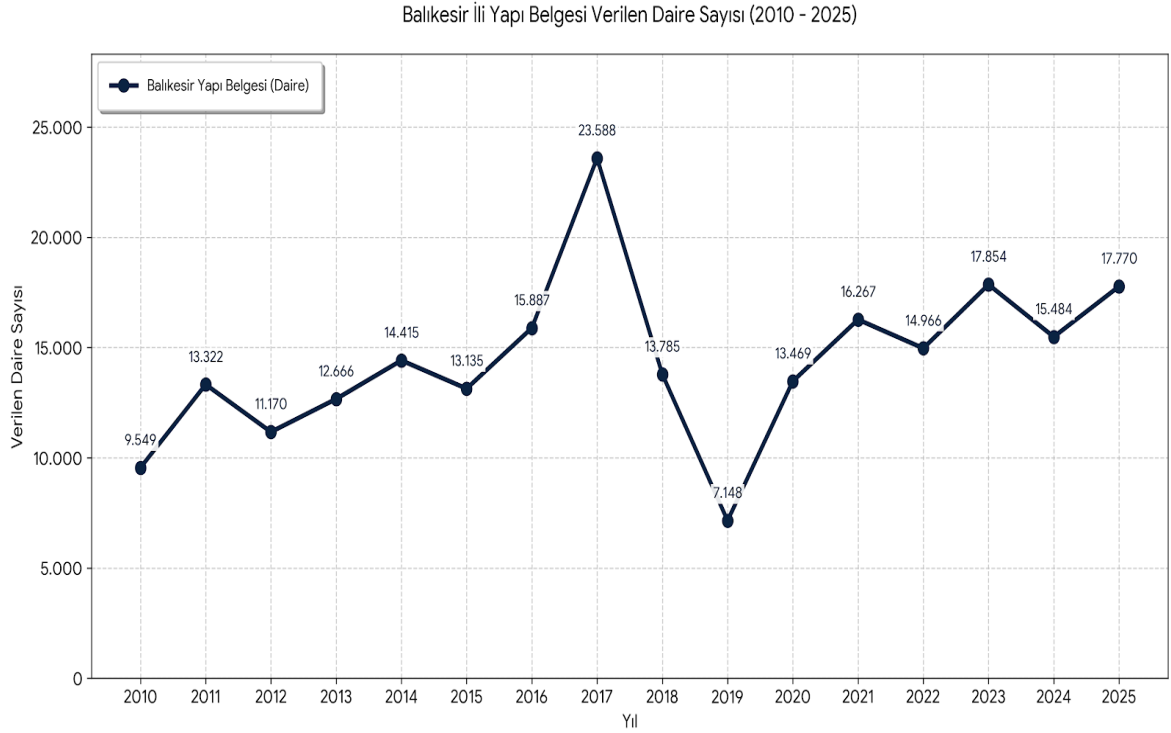
yaşanan Rusya-Ukrayna savaşı ile yaşanan enerji ve hammadde problemi, pandemi döneminin etkileri ile en üst noktasına ulaşmıştır. 2023'ten itibaren uygulanan para politikası ile her iki veride de gerileme yaşanmıştır. Son dönemde ise TÜFE'nin İnşaat maliyet endeksinin üzerine çıkması sektörün az da olsa bir normalleşme sürecine girdiğini işaret etmektedir.

6.2 Balıkesir İli

Balıkesir ili yapı ruhsatı verilen daire sayısı yıllara bölünmüş olarak tablo 6.3'te verilmiştir.

Tablo 6.3: Balıkesir ili yapı ruhsatı verilen daire sayıları (bin)

Yıl	Sayı	Yıl	Sayı
2010	9 549	2018	13 785
2011	13 322	2019	7 148
2012	11 170	2020	13 469
2013	12 666	2021	16 267
2014	14 415	2022	14 966
2015	13 135	2023	17 854
2016	15 887	2024	15 484
2017	23 588	2025	17 770



Şekil 6.6: Balıkesir ili yapı belgesi (yapı ruhsat) grafiği

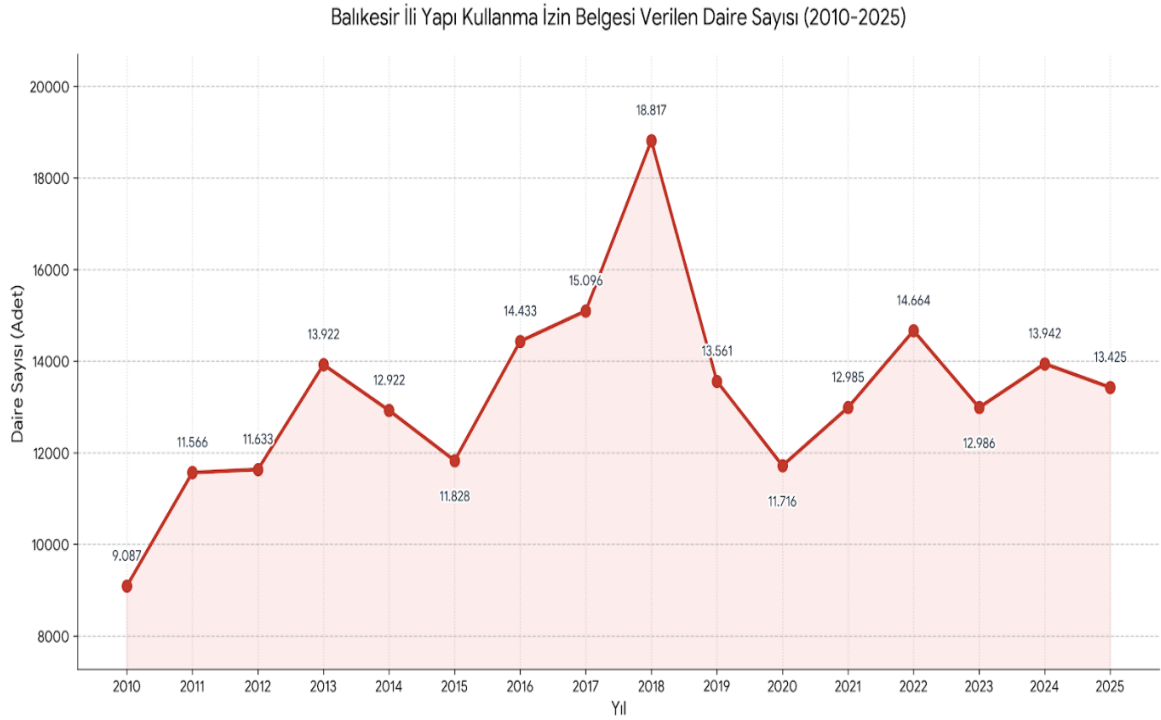
Balıkesir iline ait yapı ruhsatı verileri tablo 6.3 ve şekil 6.6’da incelendiğinde, kendine özgü ufak dalgalanmaları olsa da Türkiye geneli ile örtüşen bir seyir göstermektedir. 2010 yılında 9.549 daire ile başlayan ruhsat verileri 2011’de 13.322’ye ulaşarak yükselen bir ivme kazanmış 2014’te ise 14.415 ve 2016’da 15.887 ile artış trendi korunmuştur. 2017 yılında ise 01.10.2017 tarihinde meydana gelen imar mevzuatı değişikliği sebebi ile öne çekilen yapı ruhsatı sayıları 23.588 adet ile döneminin zirvesine ulaşmıştır. Bu tarihten önce alınan yapı ruhsatlarının çoğunun hayata geçirilmediği düşünülmektedir (İmsad, 2018).

Ancak 2018’de kur seviyesinin artışı, faiz oranlarının hızla artması ve inşaat maliyetlerinin de artışa paralel seyretmesi yapı ruhsatı sayısının 2018 yılında 13.785’e ve 2019’da ise 7.148’e gerilemesine sebep olmuştur. Balıkesir ilinde görülen bu gerileme Türkiye geneli ile benzer bir grafik izlemesine sebep olmuştur. 2020-2023 yılları arasındaki dönemde kısmi olarak toparlanma yaşayan inşaat sektörü 2023 yılında güçlü bir artış ile 17.854’e ulaşmış ve 2025 yılında ise 17.770 sayısı ile istikrarını korumuştur.

Balıkesir ili yapı kullanım izin belgesi verilen daire sayısı yıllara bölünmüş olarak tablo 6.4'te verilmiştir.

Tablo 6.4: Balıkesir ili yapı kullanım izin belgesi verilen daire sayısı (bin)

Yıl	Sayı	Yıl	Sayı
2010	9 087	2018	18 817
2011	11 566	2019	13 561
2012	11 633	2020	11 716
2013	13 922	2021	12 985
2014	12 922	2022	14 664
2015	11 828	2023	12 986
2016	14 433	2024	13 942
2017	15 096	2025	13 425



Şekil 6.7: Balıkesir ili iskân grafiği

Tablo 6.4 ve şekil 6.7’de verilen Balıkesir iline ait yapı kullanım izin belgesi verileri, tamamlanan konut üretiminin ivmesini yansıtmakta ve yapı ruhsatı sayılarının yaklaşık olarak 2-3 sene gecikmeli yansımaları olarak görülmektedir. 2010 yılında 9.087 ile başlayan iskân sayıları 2013’te 13.922’ye ulaşmıştır. Bu dönemde hem Türkiye Geneli hem de il ölçeğinde yaşanan konut talebinin genişlemesinin somut bir çıktısını temsil etmektedir. 2015’te 11,828’e düşen sayı, 2016-2017 yılları arasında yoğun olarak alınan yapı ruhsatlarının sonucu olarak 2017’de 15.096’ya ve 2018’de ise 18.817 ile dönemin zirvesine ulaşmıştır. 2019’ da kur krizi ve yüksek faizin olumsuz koşullarının ruhsat süreçlerine yansımaları ile birlikte iskân sayıları 13.561’e, 2020 yılında ise 11.716 ile döneminin dip noktasına inmiştir. Türkiye geneli ile uyumlu şekilde ilerleyen Balıkesir İli iskân grafiği 2021 yılından itibaren kısmi olarak toparlanma sürecine girmiş ve 2025 yılına kadar da dengeli bir şekilde seyretmiştir.

7. ANALİZ VE BULGULAR

Bu bölümde, Türkiye geneli ve Balıkesir ili özelinde yapılan 2010 ve 2025 yılları arasındaki yapı ruhsatı yapı kullanım izin belgesi, enflasyon, TCMB politika faizi ve inşaat maliyet endeksi verileri birlikte ele alınarak ayrı ayrı ve karşılaştırmalı bir şekilde analiz edilmiş ve yorumlanmıştır. İnşaat sektörünün ekonomik göstergelere gösterdiği tepkiler, dönemsel davranışlar gibi etkiler araştırılmıştır. Analizde TÜİK, TCMB ve sektör raporlarından derlenen veriler istatistiksel verilere dönüştürülmüş bulgular akademik literatür ile harmanlanarak yorumlanmıştır.

7.1 Yapı Ruhsat Verilerinin İstatistiksel Analizi

Yapı ruhsatı verilerinin istatistiksel olarak analizinin yapılması, makroekonomik piyasa ile olan ilişkisini test etmede ve konut arzının geleceğini öngörmeye temel öncü göstergelerden biri olmaktadır. İnşaat sektörü genel olarak çok kollu bir yapıya sahip olmakla birlikte fazlaca alt sektör barındırmaktadır. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler açısından kalkınma hedefleri olarak stratejik bir konuma sahip olmaktadır.

2010-2025 arası Türkiye geneli yapı ruhsat verilerini incelediğinde, verinin bazı dönemlerde belirgin kırılmalar yaşadığı ve bu söz konusu kırılmaların genel olarak uygulanan para politikaları ve maliyetler ile ilgili olduğu görülmektedir. Nitekim 2009 yılından 2017 yılına kadar inşaat sektörünün gayri safi yurt içi hasıla içerisindeki payı artış eğilimine girerek %9,3 seviyelerine çıkmış ve bu artış yapı ruhsat verileri ile paralel bir görüntü sergilemiştir. (THBB, 2022)

2017 yılındaki 1.419.650 adetlik zirve GSYH'nin yükseldiği bir dönemde örtüşmekte olup bu sayı yükselen sabit sermaye yatırımları ve kredi hacimlerinin birlikte genişlediği bir üretimin somut çıktısı olarak yansımaktadır.

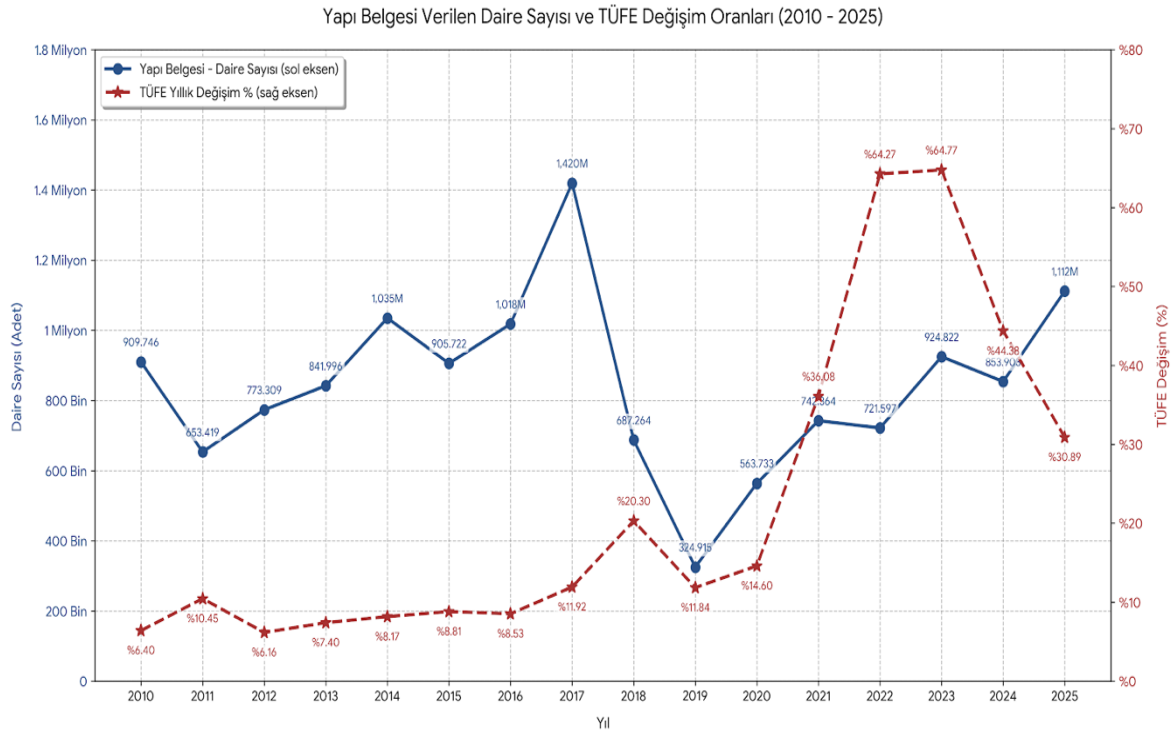
2018 yılından sonra görülen ekonomik daralmaya istinaden inşaat sektörünün GSYH içindeki payı gerilemiş olup Türkiye'deki inşaat sektörünün 2017 yılında yaptığı zirveden sonra 2024 yılına kadar %5,4'e kadar düştüğü görülmektedir. Yapı ruhsat sayılarının 2019 yılında 324 bin adet seviyesine düşmesi bu gerilemenin somut istatistiksel bir ifadesi olarak açıklanabilmektedir. Bu dönemde finansman sorunlarının yüklenicilerin önündeki en büyük problemlerden biri olduğu ve KPMG, (2024)'ün yayınladığı 2024 yılında %30,2 ile

finansmana erişim zorluğunun inşaat firmalarının faaliyetlerini kısıtlayan en önemli problem olarak işaret ettikleri görülmektedir.

Bu küçülmeye takiben de yapı ruhsat sayıları 563.000 adet seviyelerinde düşük olarak seyretmiştir.

2023 yılında 924.822 ve 2025 yılında 1.111.852 adet yapı ruhsat sayıları ile sektörün yeniden ivme kazandığı görülmektedir. İnşaat sektöründeki faaliyetlerin sürdürülebilir büyümesi için içerisindeki payının %4-5 seviyelerinde olmasına dair uluslararası literatür bulguları olup 2024 yılı itibari ile %5,4 seviyesinde yer almaktadır.

7.2 Enflasyon ve Yapı Ruhsatları Arasındaki İlişki



Şekil 7.1: Türkiye geneli yapı ruhsatı ve TÜFE grafiği

Şekil 7.1’de sunulan çift eksenli grafik, Türkiye geneli yapı ruhsatı verilen daire sayısı ile Yıllık TÜFE değişim oranlarını aynı zaman dilimleri içerisinde karşılaştırmalı olarak sunmakta ve iki gösterge arasındaki ilişkiyi de görsel şekilde ortaya koymaktadır. Yapı ruhsatı sayıları ile enflasyon arasında doğrusal bir ilişkiden daha çok dönemin ekonomik koşullarına göre hareket eden karmaşık ve zaman zaman da ters yönlü bir durumun hâkim olduğu görülmektedir. 2010-2016 yılları arasında TÜFE %6,16 ile %11,92 arasında

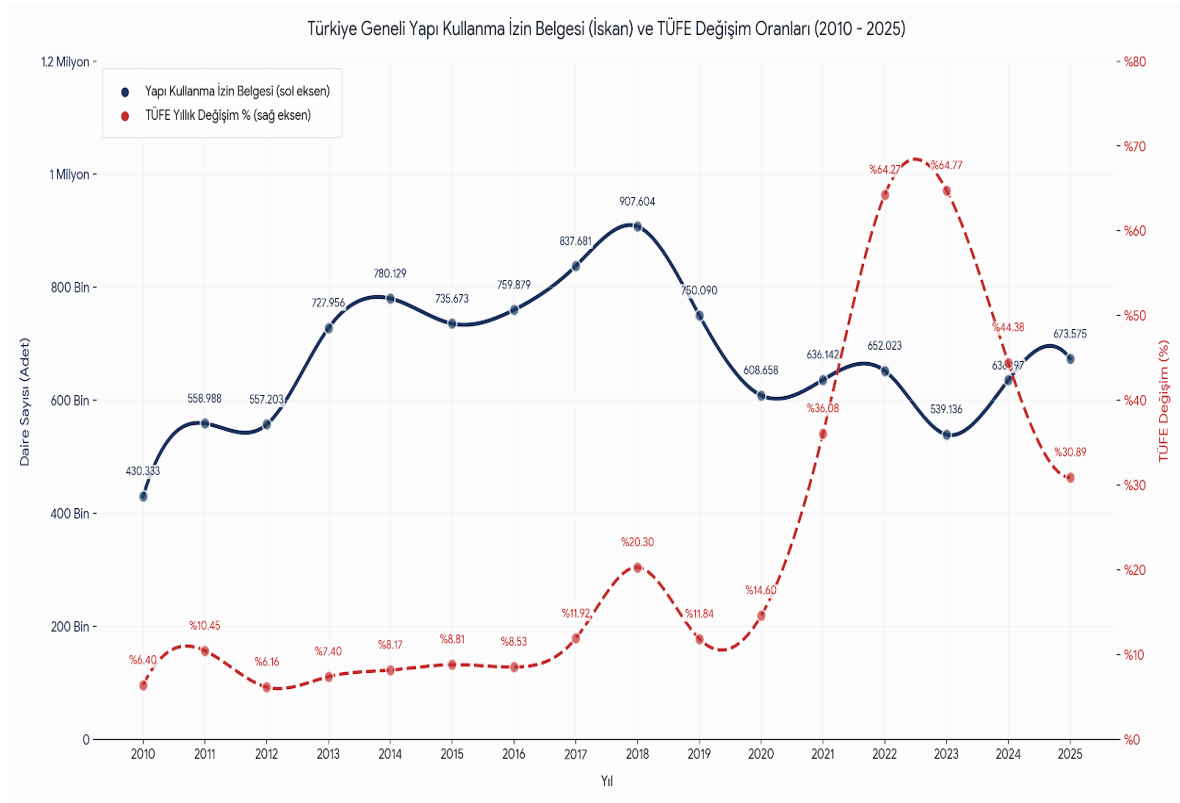
ortalama bir bantta seyrederken yapı ruhsatı sayıları ise 2010 yılında 909.746'dan başlayarak 2014'te 1.035.000 seviyesini aşmıştır. 2015-2016 yıllarında TÜFE yatay seyrederken ruhsat sayıları artış göstermiştir. 2017 yılında ise yeni imar kanunun yarattığı mevzuat değişikliğinden kaynaklı ruhsat sayıları 1.420.000'i aşarak dönemin zirvesine ulaşmıştır. Söz konusu yılda alınan yapı ruhsatları metrekare bazında bir önceki yıla göre %31,8 artmış ve 270 milyon metrekareye ulaşmıştır (İmsad, 2018).

2018 yılında TÜFE %20,30'a sıçramış yapı ruhsat sayıları ise 687.264'e gerilemiştir. 2019'da ise 324.915 ile mutlak dip noktasına inmiştir. Verilere göre 2019 yılında daire sayısı bir önceki yıla göre %50 oranında azalmıştır. 2018'de artan faiz oranı ve maliyet artışlarının fiyatlara yansımaması ve talep yetersizliği ile biriken stoklar nedeniyle sektörün nakit akış dengesi bozulmuş ve sektörde istihdam oranları da ciddi oranda düşmüştür.

Bu süreçte iki veri arasındaki ters yönlü olarak enflasyon yükselirken ruhsat sayılarının düşmesi durumu oluşmuştur. Pandemi döneminde TÜFE %14,60'a yükselirken, yapı ruhsat sayısı da 563.733 ile düşük seyrini korumuştur. 2021 yılında ise TÜFE'nin %36,08'e yükselmesinin ardından ruhsat sayısı 742.564 olmuştur. Bu ayrışma pandemi sonrası düşük faiz politikasının yarattığı negatif reel faiz ortamının konut alımının enflasyona karşı korunma aracına dönüştürülmesinin bir karşılığı olmuştur. Enflasyon artışa geçtiği dönemlerde toplum, enflasyondan korunmak için konuta farklı bir bakış açısıyla yaklaşmakta ve bu durumda hem inşaat sektörünün hem yatırım hem de korunma özelliği ile değerlendirilmesine sebep olmaktadır.

2022 ve 2023 yıllarında ise TÜFE sırası ile %64,27 ve %64,77 ile yakın tarihinin en yüksek seviyelerine çıkmış, bu dönemde Türk lirasındaki değer kaybı, ücret düzenlemeleri, küresel enerji piyasalarındaki şoklar ve Ukrayna- Rusya savaşının piyasalara yansımaları hepsi bir arada hissedilmiştir.

Yapı ruhsat sayıları 2022'de durağan bir şekilde seyrederken 2023'te Kahramanmaraş depremi sebebi ile yükseliş göstermiştir. TCMB'nin politika faizini 2024 yılında %50'ye taşıması ile başlayan sıkılaştırma politikası ile enflasyonun gerilemesi yapı ruhsatı sayılarını 2025 yılında 1.100.000 seviyelerine getirmiştir. Faiz oranlarının kademeli olarak düşmesi ile birlikte konut kredilerinin maliyetlerinin azalması ruhsat hacmindeki artışa sebep olacağı görülmektedir.



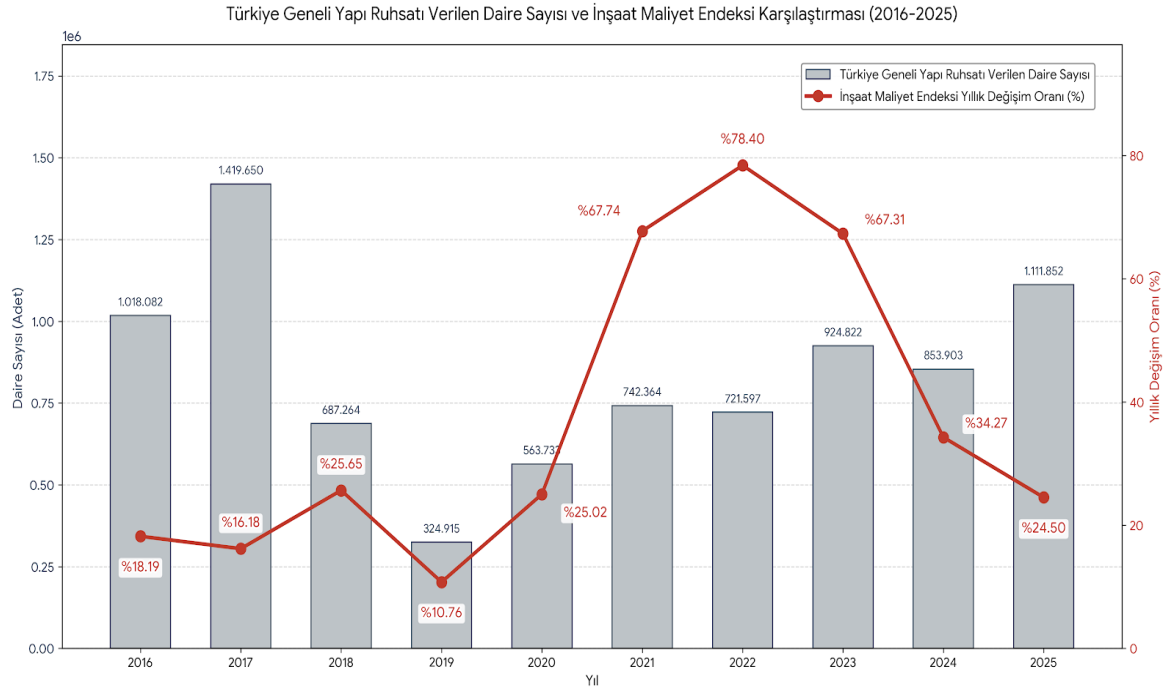
Şekil 7.2: Türkiye geneli iskân ve TÜFE grafiği

Şekil 7.2’de çift eksenli grafikte gösterilen yapı kullanım izin belgesi verileri ile TÜFE verilerinin yan yana koyarak iki gösterge arasındaki ilişkiyi zamana bağlı olarak inceleme imkânı sunmaktadır. İskân sayılarının enflasyona oranla daha yavaş ve gecikmeli bir şekilde ilerlediği görülmektedir. Bu durumun yapı ruhsatı alınmasından sonra inşaatın tamamlanmasına uzanan 2-3 senelik süre içerisinde iskân belgesinin alınmasından kaynaklanmaktadır. Yapı kullanım belgesinin alınmasının ardından konutların satışa çıkması süresi arasında geçen ortalama 2 senelik bir süre yer almaktadır. Bu süre zarfında maliyetlerde meydana gelen artışlarda inşaat firmalarının zarar etme riskiyle karşı karşıya bırakılmaktadır.

2018-2019 kur krizi döneminde iskân sayıları gerilediği görülmektedir. Ancak bu gerileme TÜFE’nin %20,30’a çıktığı 2018 yılında değil 2018 yılının etkisinin hissedildiği 2020 yılında 608.658’e düştüğü zamanda hissedilmiştir. 2022-2023 yıllarında ise enflasyonun tavan yaptığı TÜFE’nin %64’ü aştığı ve COVID-19 pandemisi sonrası gelişen tedarik zinciri kopmalarına bağlı olarak konut arzı azalmıştır. Kurtbaş ve Timur, (2024)’ün de vurguladığı

Türkiye’de döviz bazında konut fiyatlarının en çok arttığı ülkelerden biri olmuştur. Toplumun konuta ulaşımının güçleştiği bir durum haline gelmiştir.

2023’te iskân sayılarının 539.136 ile son dönemlerin en dip noktasında olması enflasyondan kaynaklı yüksek maliyet sebebi ile firmaların projeleri yarım kalmaktadır. Ayrıca yeni projelere girmekten de kaçınılmaktadırlar. 2025’te ise iskân verileri 673.575 seviyesinde seyretmiştir.



Şekil 7.3: Türkiye geneli yapı ruhsatı ve İME grafiği

Şekil 7.3’te İnşaat maliyet endeksi ve yapı ruhsat verilerinin yıllık değişim oranlarının birlikte incelenmesi maliyetlerin inşaat piyasası üzerindeki etkilerinin gösterilmesi açısından önemini göstermektedir. 2016 yılında %18,19 olan inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı 2017’de benzer seyrederken gerçekleşen imar mevzuat değişikliği ile yapı ruhsat sayıları artmıştır. Bu durum uygun ekonomik koşulların inşaat sektöründe de artışı getirdiğini açıkça göstermektedir. Literatürdeki genel eğilimi desteklemektedir. 2018 yılında tablo ters şekilde seyretmiş inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı artarak %25,65 olmuş ruhsat sayısı 687.264’e düşmüştür. 2019’da 2018 ile benzer şekilde devam etmiş İME yıllık değişim oranı %10,76’ya düşmüş ve yapı ruhsatları da 324.915’e gerileyerek yakın tarihinin en düşük seviyesine düşmüştür. 2018’de yaşanan ekonomik problemlerin etkisinin sonucu olarak belirsizlik ortamı ve finansman maliyetleri bu dönemlerde belirleyici olmuştur. 2021-

2022 yıllarında inşaat maliyet endeksi küresel ekonomik problemlerden dolayı zirve noktasına ulaşmış yapı ruhsatları ise benzer şekilde seyretmiştir. 2024 ve 2025 yıllarında ise inşaat maliyet endeksinin gerilemesi ve yapı ruhsatlarının artması maliyet ve üretim arasındaki ters ilişkiyi doğrular biçimde olmaktadır.

7.3 Korelasyon Analizi Bulguları

Türkiye geneli yapı ruhsat verileri ile Balıkesir ili yapı ruhsat verileri ve tüketici fiyat endeksi arasındaki ilişkinin genel yönünü anlamlandırabilmek amacı ile pearson korelasyon analizi yapılmıştır. Analiz, yalnızca doğrusal ilişkinin yönünü ve düzeyini göstermektedir. Korelasyon katsayısının yorumlanmasında Büyüköztürk (2002) tarafından önerilmiş olan ölçüt esas olarak alınmıştır. 0,00–0,29 arası değerler düşük; 0,30–0,69 arası değerler orta; 0,70–1,00 arası değerler yüksek düzeyde ilişkiye işaret etmektedir. Analiz bulguları tablo 7.1’de gösterilmiştir.

Tablo 7.1: Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ve tüfe arasındaki ilişki (korelasyon)

İstatistik	Türkiye r	Anlamlılık (TR)	Balıkesir r	Anlamlılık (BK)
r	-0,030	ns	0,358	ns
R ²	0,0009	—	0,128	—
t	-0,110	—	1,436	—
p	0,914	p > 0,05	0,173	p > 0,05

Not: ns = istatistiksel olarak anlamsız (p>0,05); df = 14; iki yönlü t testi.

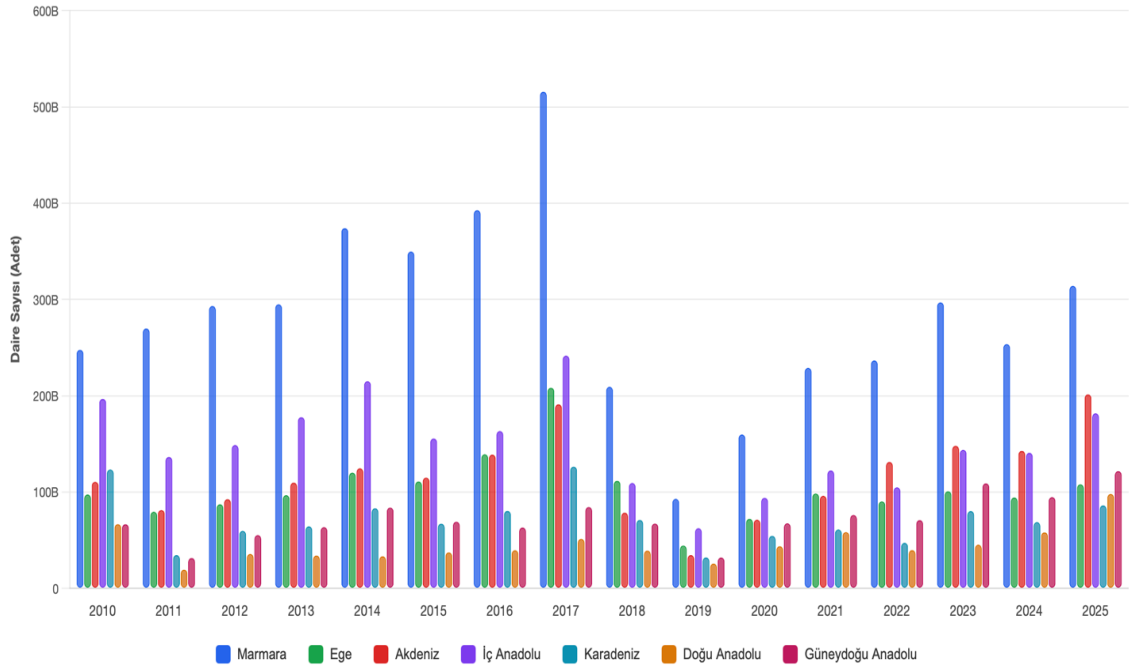
Tablo 7.1’de verilmiş olan sonuçlar incelendiğinde; Türkiye geneli yapı ruhsat sayısı ile TÜFE arasında $r=-0.030$ düzeyinde negatif yönlü ancak istatistiksel olarak anlamsız bir ilişki olduğu görülmektedir ($t=-0,110$; $p= 0,014$). Türkiye genelinde yapı ruhsat sayısı ile TÜFE arasında anlamlı doğrusal bir ilişkinin olmadığı tespit edilmiştir. Balıkesir ili özelinde ise yapı ruhsatı sayısı ile TÜFE arasında $r= 0.358$ düzeyinde pozitif yönlü bir ilişki gözlemlenmiştir. Büyüköztürk (2002) ölçütüne göre bu değer orta düzeyde bir ilişkiye denk gelmek ile istatistiksel olarak anlamsız bulunmuştur. ($t= 1,436$; $p= 0,173$).

Bu bulgular farklı açılardan değerlendirildiğinde her iki değişkende de istatistiksel olarak anlamlılığa ulaşamamasının sebebi olarak da analize dahil edilen yıl sayısının ($n=16$) sınırlı olması, buna bağlı olarak da serbestlik derecesinin düşük kalmasıdır. Diğer yandan Türkiye

genelinde yapı ruhsatı sayısı ile TÜFE arasındaki ilişkinin sıfıra yakın olması ($r=-0.030$), iki değişken arasında doğrusal bir ilişki olamayacağı ve enflasyonun tek başına bir belirleyici etki göstermediğini ortaya koymaktadır. Balıkesir ili özelinde ise orta düzeyde pozitif bir ilişki ($r= 0,358$) görülmekte olup Balıkesir'in Türkiye geneli ilişkiden farklı olduğunu ve yerel talep yapısının enflasyon dönemlerinde görece dirençli kaldığı düşünülmektedir.

Analiz sonuçları bize Türkiye Geneli TÜFE ile yapı ruhsat verileri arasında güçlü ve istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmadığını göstermektedir. Balıkesir ilindeki pozitif yönlü ilişki ise Türkiye geneli eğilimden kısmen ayrıştığını bize işaret etmektedir. Bu durum yapı ruhsat verilerinin yalnızca enflasyon ile açıklanamayacağını; faiz oranları, kredi koşulları ve nüfus davranışları gibi farklı ekonomik durumların da sürece etki ettiğini göstermektedir.

7.4 Bölgesel Farklılıklar



Şekil 7.4: Yapı ruhsat verilerinin bölgeler halindeki grafiği

Yapı ruhsat verilerinin bölgeden bölgeye belirgin bir biçimde farklılıklar göstermesi yerel dinamiklerin de inşaat sektörüne etkisinin aktif bir biçimde dahil olduğunu göstermektedir.

Farklı nüfus yoğunluğu, göç alma ve göç etme, kentleşme hızı, turizm ve yatırımcı beklentileri gibi farklı bölgesel faktörler bir ara gelerek yapı ruhsatlarını şekillendirmektedir.

Şekil 7.4’de görülen grafikte Türkiye genelinde yapı ruhsat verileri homojen bir şekilde yayılmadığı anlaşılmaktadır.

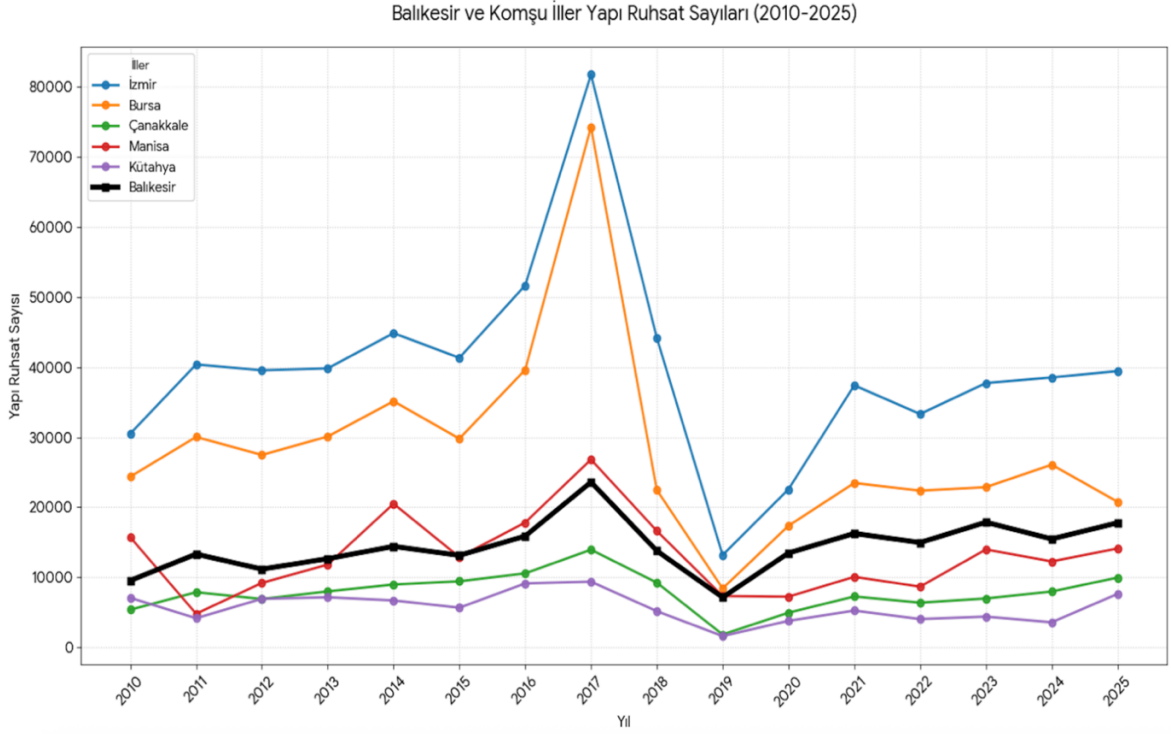
Bölgesel olarak yaşanan farklılıklar değerlendirildiğinde konut ihtiyacının belirlenmesinde nüfusun artış hızının da önemli bir yer tuttuğu; Türkiye’deki kentleşme oranı yükselirken hane halkı büyüklüğünün 1960’larda 5,68’den 2019 yılında 3,35’e gerilediği ve yaşanan bu demografik dönüşümün konut ihtiyacını hem bölgeler arası hem de bölge içinde farklılaştırdığını göstermektedir (Strateji Bütçe Başkanlığı, 2018).

Türkiye’de 2002 yılından itibaren devam eden inşaat seferberliğinin planlama eksikliği sebebi ile bazı bölgelerde konut kıtlığına yol açmış bazı bölgelerde ise konut fazlalığına yol açmıştır. Bu sorunun ise akademik literatürde barınma sorununa yol açtığı belirtilmiştir

Metropol şehirler ve gelişmekte olan şehirler arasında yapı ruhsat verilerinde süregelen bir üstünlük mevcut olmaktadır. TÜİK’in en güncel verilerine göre yapı ruhsat istatistiklerinde İstanbul 2025 yılı itibari ile 161.435 adetlik yapı ruhsat verisi ile ilk sırada yer almaktadır. Ardından gelen Ankara 72.269 ve onu 68.351 adet ile Hatay takip etmektedir. Kahramanmaraş ve Malatya ile ilk 5 tamamlanmaktadır (TÜİK, 2025).

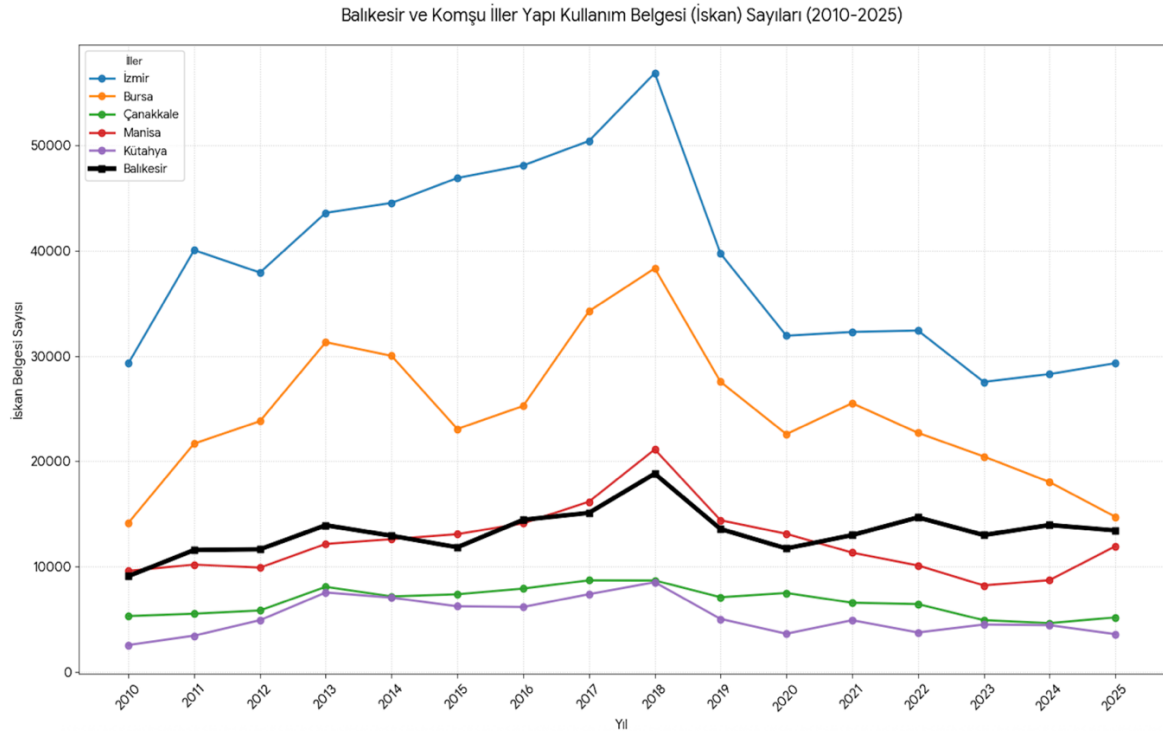
İlk beşte yer alan Hatay, Kahramanmaraş ve Malatya’nın yapı ruhsat verileri 6 Şubat 2023 depreminden sonra başlayan yeniden inşa süreci ile artmış olup bölgesel dinamiklerin yapı ruhsat verilerine bölgesel olarak etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

Deprem bölgelerinde oluşan bölgesel dinamiğin doğal afet sonucu olduğu açıkça görüldüğünden bu çerçevede Balıkesir ilinin araştırma kapmasına dahil edilmesi ne bir metropol olması ne de bir afet bölgesi olmaması açısından dengeli bir kentleşme ve istikrarlı konut talebi ile Türkiye’nin il profili açısından özgün bir analiz imkânı sunmaktadır.



Şekil 7.5: Balıkesir ve komşu iller yapı ruhsat sayıları

Şekil 7.5’te yer alan grafikte 2010-2025 yılları arasında Balıkesir’in komşu illeri olan İzmir, Bursa, Çanakkale, Manisa ve Kütahya’nın yapı ruhsat verileri karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Grafik genel olarak incelendiğinde 2011 yılında Manisa ve Kütahya diğer illerden farklı davranış göstermiş olup yapı ruhsat sayıları düşüş göstermiştir. 2017 yılında tüm komşu iller birlikte paralel hareket ederek ani yükseliş göstermiş, akabinde ise yine ani bir düşüş ivmesi kazanmıştır. Bu söz konusu dalgalanmanın yerel dinamiklerden daha çok imar mevzuat değişikliği ve onu takip eden ekonomik daralma gibi ulusal gelişmelerden kaynaklandığı öngörülmektedir. İncelenen grafikte tüm dönemler boyunca İzmir ve Bursa en yüksek yapı ruhsat hacmine sahip olup 2017 yılında sırası ile 81.000 ve 74.000 düzeyine yükselmiştir. Balıkesir komşu illerin içerisinde en yüksek yapı ruhsat sayısına sahip 3. İl olup bu konumu Manisa ile hemen hemen eşit düzeyde götürmektedir. 2019 yılındaki gerileme büyük ölçekli illerde daha derinden hissedildiği görülmüştür. 2020 yılı ve sonrasında yapı ruhsat sayılarında bir toparlanma gözükse de yine büyük ölçekli iller olan İzmir ve Bursa 2017 verilerinden uzakta kalmıştır. Elde edilen bu bulgularda Balıkesir’in ulusal konjonktürdeki dalgalanmalara karşı Bursa ve İzmir’e karşı daha duyarlı ve dengeli olduğu görülmüştür.



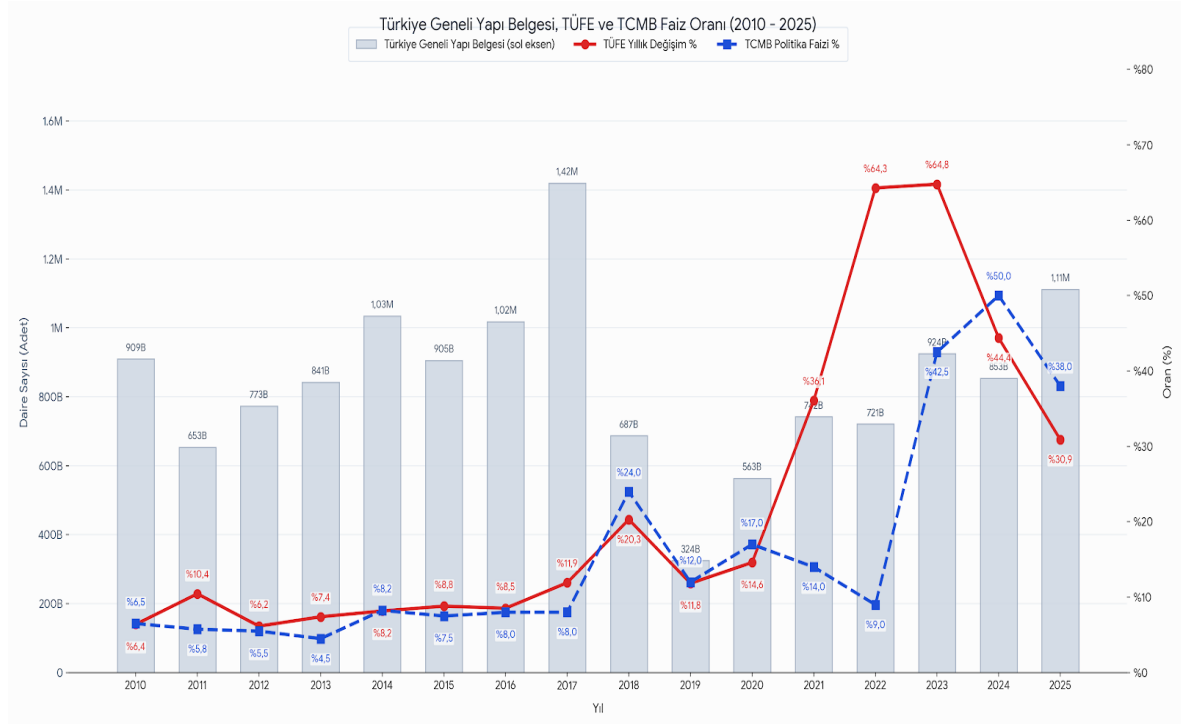
Şekil 7.6: Balıkesir ve komşu iller yapı kullanım belgesi sayıları

Şekil 7.6’da Balıkesir ve komşu illeri olan İzmir, Bursa, Çanakkale, Manisa ve Kütahya’nın 2010-2025 yılları yapı kullanım belgesi sayıları karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Yapı kullanım belgesi sayıları, yapı ruhsatı sayılarından farklı olarak zirve noktasına 2017 yılı yerine 2018 yılında ulaşmıştır. Yapı ruhsat sayıları ile iskân sayıları karşılaştırıldığında inşaat sürecinin tamamlanmasının yapı ruhsat aşamasının gerisinde kaldığı görülmektedir. İzmir incelenen dönem boyunca komşu iller arasında en yüksek iskân sayısına sahip olup 2018 yılında yaklaşık 57.000 adet ile zirve noktasına ulaşmıştır.

Balıkesir’e ait iskân verileri ise 15 senelik dönemde ortalama olarak 9.000-19.000 bandında seyretmiş olup İzmir ve Bursa’nın gerisinde Çanakkale ve Kütahya’nın önünde bir durum sergilemiştir.

Farklı bir durum olarak Balıkesir ve Manisa 2013 ile 2020 yılları arasında büyük ölçüde örtüşen bir grafik oluşturmuş bu durum o dönemde iki ilin ulusal gelişmelerden aynı şekilde etkilendiğine ve yerel durumlarının benzerlik gösterdiğine ulaşılmaktadır. Yapı ruhsat verileri ile farklı olarak iskân verileri de 2019 yılında sonra görece düşüş eğilimi göstermiştir. Balıkesir’in söz konusu dönemde istikrarlı şekilde seyrini sürdürmesi daha dengeli bir yapı stoku olduğu göstermektedir.

7.5 Ekonomik Göstergelerle Karşılaştırmalı Analiz



Şekil 7.7: Türkiye geneli yapı ruhsatı, TÜFE ve politika faiz grafiği

Şekil 7.7’de verilen 2010-2025 dönemi arasında Türkiye geneli yapı ruhsat sayıları, TÜFE değişim oranları ve TCMB politika faiz oranları birlikte sunulmaktadır. Gösterilmiş olan üç değişken bize inşaat sektörünün ekonominin farklı koşullarında nasıl davrandığını göstermektedir. 2010-2017 yılları arasındaki dönemde yapı ruhsat sayıları genel olarak artış eğilimi göstermektedir. 2014-2017 arasındaki 3 yıllık dönemde yapı ruhsat sayıları 1 milyonun üzerine çıkmış ve 2017 yılında da 1,42 milyon ile zirve yapmıştır. Bu dönemde enflasyon %6 ile %12 arasında seyretmesi ve politika faizlerinin de düşük seviyelerde kalması konut kredilerinin de maliyetlerini düşürerek yapı ruhsat sayılarının artmasını desteklemiştir. Bu sebeplerden düşük faiz ve ılımlı enflasyon inşaat sektörünün büyümesine yardımcı olmaktadır (TCMB, 2015).

2018 yılı enflasyon oranının %20’nin üzerine çıktığı, faizlerin %24 seviyelerine geldiği bir dönem olmuştur. Aynı dönemde yapı ruhsatı sayıları 687 bin seviyelerine gerilemiştir. Bu durumda yüksek faiz ve yüksek enflasyon oranlarının maliyetleri arttırarak inşaat sektörünü negatif etkilediği ve daralmaya götürdüğünü göstermektedir. 2019-2020 yıllarında yapı

ruhsat sayıları yakın tarihin en düşük seviyelerine gerileyerek 324 bin civarına geldiği görülmektedir.

2021 sonrası dönemde ise enflasyon hızlı bir şekilde arttığı %36,1'den %64,3'e yükseldiği görülmektedir. Buna karşılık olarak da politika faizinin %9'a kadar düşürülmesi dikkat çekmektedir. 2023 yılında yapı ruhsat sayıları yeniden artış eğilimine girmiş yaklaşık 924 bin seviyelerine ulaşmıştır. Düşük faiz ortamı, enflasyonun yüksek seyretmesine rağmen inşaat sektörünün güçlü şekilde kalmasını desteklemiştir.

2024-2025 döneminde politika faizlerinin arttırılarak %50 seviyesine geldiği görülmektedir. Aynı süreçte enflasyonun kademeli olarak düşmesine rağmen yapı ruhsat sayılarının dalgalı şekilde seyrettiği anlaşılmaktadır. 2025 yılında 1,1 milyon civarına gelen yapı ruhsat sayıları enflasyonun ve faizlerin düşmesi ile sektörün ılımlı bir sürece girdiğini göstermektedir.

Genel olarak şekil 7.4 inşaat sektörünün, faiz oranları ve enflasyonun dinamiklerine oldukça bağlı olduğunu göstermektedir. Faizin düşük olduğu ve enflasyonun kontrollü ilerlediği dönemlerde yapı ruhsat sayıları artarken, yüksek faiz ve kontrolsüz enflasyon zamanlarında inşaat sektörünün daraldığı yapı ruhsat sayılarının azaldığı görülmektedir. Bunun ile bazı dönemlerde özellikle 2023 yılında yüksek faiz ve yüksek enflasyona rağmen yapı ruhsat sayılarının arttığı gözlemlenmiştir. Bu durumda inşaat sektörünün sadece ekonomik koşullardan değil aynı zamanda sosyal durumlardan da etkilendiğini ortaya koymaktadır.

7.6 Enflasyonun Yapı Ruhsatı Üzerindeki Etkilerinin Değerlendirilmesi

Enflasyonun her sektör gibi inşaat sektörü üzerinde de etkisi fazlaca olmaktadır. Bu etki tekyönlü ve doğrusal bir etki olmaktan ziyade dönemin ekonomik koşullarına, politik durumlarına ve sektörün beklentilerine göre değişmektedir. Temel olarak enflasyonun artışı yapı malzemelerini, inşaat sektörünün alt dallarındaki giderleri ve işçilik gibi maliyetleri arttırmakta ve bu artış inşaat güven endeksini negatif yönlü etkilemektedir. Literatürde Akgemci ve Bakırcı (2024) tarafından yapılan çalışmada ARDL sınır testi bulgularına göre inşaat güven endeksi ve enflasyon arasında negatif yönlü bir ilişki tespit edilmiş olup inşaat malzemeleri ve diğer gider maliyetlerinin artmasına neden olarak sektörün güven endeksinin zayıflamasına yol açmaktadır.

Enflasyon ve yapı ruhsat ilişkisinde diğer bir durum ise maliyet ve fiyat aralığının çok çabuk bir şekilde bozulmasıdır. Konut arzının kısa vade de talebe oranla daha yavaş olması, fiyat

artışlarının ise maliyet artışlarına kıyasla daha gecikmeli şekilde ilerlemesi uzun vadeli dengenin oluşmasını engellemektedir. Konuta olan talebin artması ile konut fiyatları inşaat maliyetlerinin çok üzerine çıkmakta ve bu yüksek makas aralığı inşaat sektörünü olumsuz etkilemektedir.

Enflasyonun yapı ruhsatı üzerindeki etkilerinden bir diğeri de farklı bir boyutu olan konut sektörünün zaman zaman enflasyona karşı bir yatırım aracı haline gelerek yapı ruhsat verilerini desteklemesidir. Pandemi sonrasında 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı ile tedarik zinciri problemleri ve enerji ihtiyacından kaynaklı enflasyon katlanarak artmış sonuç olarak da inşaat maliyetlerindeki yükselme konut arzının baskılanmasına neden olmuştur. Şeyranlıoğlu (2023) çalışmasında TÜFE ile konut fiyatları arasındaki çift yönlü Granger nedenselliğini tespit etmiş ve bu durumun enflasyonun hem maliyet hem de talep kanalı ile konut piyasasını aynı anda etkilediğini göstermiştir.

7.7 Bulguların Literatürle Karşılaştırılması

Bu çalışmadan elde edilen bulgular, Türkiye’de inşaat ve konut sektörü üzerine yapılan akademik çalışmalarla genel olarak uyumlu olmakla birlikte, bazı açılardan farklılaşmaktadır. Yüksek enflasyon dönemlerinde yapı ruhsat sayılarında azalma eğilimi gözlemlenmesi, literatürde sıklıkla vurgulanan bir bulgudur. Faiz oranlarının konut satışları üzerindeki etkisini inceleyen çalışmalar ve enflasyonun konut satışlarını negatif yönde etkilediğini ortaya koyan ampirik analizler ile genel eğilim açısından paralellik bulunmaktadır.

Ancak bu çalışmada kullanılan korelasyon analizinde, gözlem sayısının sınırlı olması (n=16) nedeniyle hem Türkiye geneli hem de Balıkesir ili için elde edilen katsayılar istatistiksel olarak anlamlı bulunmamıştır. Bu nedenle, literatür ile gözlemlenen benzerlikler doğrudan nedensel bir ilişki olarak değil, genel eğilimlerin bir yansıması olarak değerlendirilmelidir. Ayrıca, artan inşaat maliyet endeksinin yüklenici kâr marjlarını daralttığına ilişkin bulgular da literatür ile uyumludur.

7.8 İleriye Dönük Tahminler

2010 ile 2025 yılları arasındaki döneme ait elde ettiğimiz yapı ruhsat, iskân, tüfe, faiz vs. gibi bulgular inşaat sektörünün Türkiye geneli için ve Balıkesir ili özelinde hem bazı fırsatları hem de farklı riskleri barındırdığını işaret etmektedir. Sektöre bakıldığında 2024

yılında 61 milyar euro olan inşaat sektörünün 2025'te ise yaklaşık 65 milyar euro'ya, 2026 yılında ise 70 milyar euro olacağını ve 2027 yılına kadar da istikrarlı bir büyüme göstereceğini beklemektedir. Bu büyümenin temel bileşenleri olarak da enflasyonun kademeli olarak dengeye ulaşması, GSYH'nin artışı, deprem sonrası yeniden inşa süreci ve süreçleri devam eden kentsel dönüşüm programları olarak gösterilmektedir (EY-Parthenon, 2025).

KPMG, (2025)'in yayınladığı verilere göre inşaat sektörü 2024 yılını reel olarak %9,2 büyüme ile kapatmış 2025 ve sonrasında da büyümenin devam etmesini öngörmektedir

Yapı ruhsatı özelinde ileriye dönük bir değerlendirme yapıldığında kentsel dönüşüm programlarının ve deprem sonrası inşa süreçlerinin 2026 ve 2027 yıllarında inşaat sektörü üzerinde büyük bir etki oluşturabileceği sadece yenileme projelerinin 23 ile 26 milyar euro arasında olacağı tahmin edilmektedir. Yüzyılın sosyal konut projesi olarak lanse edilen 81 ilde TOKİ ile yapılması planlanan 500 bin adet sosyal konut projesinin de yapı ruhsat istatistiklerine olumlu bir katkı yapması beklenmektedir. Aynı zamanda tasarruf finansman firmalarının 2022 yılında 0,8 milyar euro olan toplam varlıkları 2025 yılında 4,2 milyar Euro'ya yükselmiş geleneksel kredi kanalının dışında oluşan yeni bir finans ekosistemi inşaat sektörünün büyüme üzerindeki potansiyel katkısını somut bir biçimde ortaya koymaktadır (EY-Parthenon, 2025).

İnşaat sektörünün ileriye dönük tahminleri sektörün genel olarak enflasyonun dengeye ulaşması, finansmana erişimin kolaylaşması ve inşaat maliyetlerinin düşmesi ile doğrudan orantılı olduğunu göstermektedir. Şekil 7.7'de görüldüğü üzere 2024 yılından itibaren düşen faiz oranları ve yavaşlayan enflasyon ile artan yapı ruhsat sayıları ile sektörün toparlandığı gözlemlenmektedir.

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

İnşaat sektörü, ekonomik gelişmelerden doğrudan etkilenen Türk ekonomisinde söz sahibi sektörlerden biridir. Ekonominin iyi olduğu dönemlerde, enflasyon ve faiz verilerinde düşüş olduğundan konut sektörü yatırımcılar için cazip olmakta olup, yüksek faiz ve enflasyon dönemlerinde artan maliyetlerin etkisi ve finansmana ulaşımın zorlaşmasıyla inşaat sektörüne yönelik yatırımlarda düşüş gözlemlenmektedir. Bu çalışma, Türkiye geneli ve Balıkesir ili özelinde 2010–2025 yılları arasındaki yapı ruhsat verilerini analiz etmektedir. Analiz kapsamında TÜFE, inşaat maliyet endeksi ve politika faizi gibi temel makroekonomik değişkenler dikkate alınarak, inşaat sektörü çok boyutlu bir çerçevede değerlendirilmiştir.

Araştırmadan elde edilen bulgular değerlendirildiğinde, yapı ruhsat sayılarının incelenen 2010–2025 döneminde belirli kırılmalar yaşadığı; bu kırılmaların ise genellikle enflasyon ve faiz oranlarının keskin değişim gösterdiği dönemlerde meydana geldiği görülmektedir. Bununla birlikte, Bölüm 7.3’te sunulan Pearson korelasyon analizi; Türkiye geneli yapı ruhsat sayısı ile TÜFE arasında istatistiksel olarak anlamlı doğrusal bir ilişki bulunmadığını ($r = -0,030$; $p = 0,914$), Balıkesir özelinde ise orta düzeyde pozitif ancak yine istatistiksel olarak anlamsız bir ilişki olduğunu ($r=0,358$; $p=0,173$) ortaya koymuştur. Bu bulgular, enflasyonun yapı ruhsatları üzerindeki etkisinin doğrudan doğrusal bir mekanizma ile değil; faiz oranları, kredi koşulları ve ekonomik kırıma dönemleri gibi dolaylı kanallar aracılığıyla gerçekleştiğini göstermektedir.

2021–2023 yılları arasında gözlemlenen negatif reel faiz ortamında, yüksek enflasyona rağmen yapı ruhsat sayılarında belirgin bir düşüş yaşanmaması; konutun enflasyona karşı bir korunma aracı olarak değerlendirildiğini göstermektedir. Bu durum, döviz kuru ve TÜFE’deki artışların konut talebini klasik talep yasasına aykırı şekilde etkileyebildiğini ortaya koyan ampirik bulgularla da uyumludur (Örn; Şamlı ve Peker, 2023). Ayrıca bölgesel düzeydeki analizler, ulusal ölçekteki ekonomik gelişmelerin tüm bölgelere homojen bir şekilde yansımadığını göstermektedir. Örneğin, 6 Şubat 2023 depremlerinin ardından Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde yapılaşma faaliyetlerinin belirli bir ivme kazandığı bilinmektedir. 2023 yılında inşaat sektörünün %7,8 büyüyerek 2017’den bu yana ilk kez yıllık bazda pozitif büyüme kaydetmesi ve toplam inşaat ekonomisinin 3,68 trilyon TL’ye ulaşması dikkat çekicidir. Ancak bu büyümenin büyük ölçüde nominal fiyat

artışlarından kaynaklandığı, reel anlamda bir genişlemeyi tam olarak yansıtmamaktadır (İmsad, 2023).

Balıkesir ili özelinde elde edilen bulgular, genel olarak Türkiye ortalaması ile paralellik göstermektedir. Bununla birlikte, bazı dalgalanmaların daha ılımlı seyrettiği görülmektedir. 2021–2023 yıllarındaki negatif reel faiz ortamında yapı ruhsat verilerinin Balıkesir’de de canlılığını koruması, konutun bir yatırım ve korunma aracı olma niteliğinin il genelinde de geçerli olduğunu kanıtlamaktadır. Balıkesir örneği, merkezi ekonomi politikalarının ve makroekonomik parametrelerin yerel düzeyde benzer yönlü ancak farklı şiddetlerde etki doğurduğunu göstermektedir.

Enflasyon dönemlerinde yapı ruhsat sayılarında azalma gözlemlenmesi, fiyat istikrarının sektörün sürdürülebilirliği açısından temel bir koşul olduğunu göstermektedir. Bu nedenle, para politikasının öngörülebilir, uzun vadeli ve güven ortamını destekleyici şekilde tasarlanmalıdır. Ayrıca, bölgesel farklılıkların dikkate alınması ve aşırı talep artışlarının yaşandığı dönemlerde sıkılaştırıcı politikaların uygulanması gerekmektedir. Tüm bulgular birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün sürdürülebilirliği ve yapı ruhsatlarının sürekliliği açısından fiyat istikrarının sağlanmasının kritik öneme sahip olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Ekonomik istikrarın ve güvenin olduğu bir ortam, inşaat sektörüne yönelik yatırım hacminin ve talebinin artmasına zemin hazırlamaktadır.

Bu çalışmada 2010–2025 dönemine ait yapı ruhsat ve enflasyon ilişkisi incelenmiştir. Ancak ilişkinin nedenselliğini ve etkilerin büyüklüğünü daha net ortaya koyabilmek için ileri çalışmalar gereklidir. Özellikle il ve bölge düzeyinde genişletilmiş panel veri setleri ile yapılacak analizler, bölgesel farklılıkların daha ayrıntılı incelenmesine olanak sağlayacaktır. TÜİK tarafından yayımlanan çeyreklik veriler kullanılarak geliştirilecek modeller, kısa ve uzun dönem etkilerin birlikte analiz edilmesine ve para politikası kararlarının gecikmeli etkilerinin ölçülmesine katkı sağlayacaktır. Ayrıca, düşük ve yüksek enflasyon dönemlerinin ayrı ayrı incelenmesi, sektörün farklı ekonomik koşullara verdiği tepkilerin daha iyi anlaşılmasını mümkün kılacaktır.

9. KAYNAKLAR

- Akal, A. Y.** (2023). Inflation and reinforced concrete materials: An investigation of economic and environmental effects. *Sustainability*, 15(9), 7687.
- Akgemci, M. A. ve Bakırcı, H.** (2024). İnşaat sektörü güven endeksinin belirleyicileri: Türkiye için ampirik bir analiz. *Sosyal Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 24(2), 128-149. <https://doi.org/10.30976/susead.1498691>
- Akkaya, M.** (2024). Konut birim fiyat balonu ve balonu etkileyen ekonomik değişkenlerin analizi. *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 64, 72-85. <https://doi.org/10.53568/yyusbed.1429581>
- Aktaş, S.** (2006). Enflasyon muhasebesinin mali tablolara etkisi ve Türkiye'de yıllara sari inşaat işletmelerinde enflasyon düzeltilmesi uygulaması. Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 208809)
- Anireddy, A. R.** (2023). Impact of inflation on construction cost estimation: Strategies to account for fluctuating material prices. *International Journal for Multidisciplinary Research*, 5(4). <https://doi.org/10.36948/ijfmr.2023.v05i04.10884>
- Ayvalık Belediyesi.** (2026). *İmar işlemleri*. <https://www.ayvalik.bel.tr/Hizmet?hizmetId=2d977700-fbcd-4be2-88d2-8fe3e4b2ebbc> (Erişim tarihi: 21.04.202)6.
- Bakırcı, H. ve Akgemci, M. A.** (2023). Türkiye'de konut arz ve talebinin uzun dönem belirleyicileri: Ampirik bir çalışma. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(27), 276-298. <https://doi.org/10.36543/kauibfd.2023.011>
- Bilgin, M. S.** (2020). Türkiye'deki inşaat sektörü ve ekonomik büyüme ilişkisi (2000-2020). Yüksek lisans tezi, Sakarya Üniversitesi. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 797420)
- Birinci, Y.** (2011). Enflasyon, para politikası ve stratejileri. *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası*, 47(1-4).
- Büyüköztürk, Ş.** (2002). *Sosyal bilimler için veri analizi el kitabı*. Pegem Akademi Yayıncılık.
- Çakır, M.** (2020). Mortgage krizi çerçevesinde Türkiye'deki konut sektörünün incelenmesi. Yüksek lisans tezi, Trakya Üniversitesi. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 653622)

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.** (t.y.). *Yapı ruhsatı-yapı kullanma izin belgesi süreçleri*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/meslekihizmetler/haberler/yapi-ruhsati-yapi-kullanma--z-n-belges--surecler--20220328101647.pdf> (Erişim tarihi:15.02.2026)
- Demirgil, B., Şimşek, M. H. , Yeter, F.** (2024). Türkiye'de enflasyon ve konut fiyat ilişkisi üzerine uygulamalı bir çalışma. *Gazi Journal of Economics and Business*, 10(3), 340-356. <https://doi.org/10.30855/gjeb.2024.10.3.002>
- Eğilmez, M.** (2018). *2018'den 2019'a geçerken Türkiye ekonomisinin görünümü*. <https://www.mahfiegilmez.com/2018/12/2018den-2019a-gecerken-turkiye.html> adresinden alındı.
- Eğilmez, M.** (2024). *Kendime yazılar, enflasyon rehberi*. <https://www.mahfiegilmez.com/2024/01/enflasyon-rehberi.html> adresinden alındı.
- Esener, S. Ç., Darıcı, B. , Memo, U.** (2019). 1988-2017 dönem aralığı için Türkiye'de mali sürüklenme etkisinin incelenmesi ve değerlendirilmesi. *Journal of Yaşar University*, 14(Özel Sayı), 1-17.
- Eurostat.** (2025). *Building permits in the EU, 2015 - 2024, absolute values, annual data, unadjusted*. Statistics Explained. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Building_permit_index_overview
- EY-Parthenon.** (2025). *İnşaat sektörü görünümü Aralık 2025*. https://www.ey.com/tr_tr/technical/ey-turkiye-yayinlar-raporlar/ey-turkiye-insaat-sektoru-gorunumu adresinden alındı.
- Göksu, S., Şen, M. A. , Gücek, S.** (2019). İnşaat sektörü, faiz oranı ve ekonomik büyüme ilişkisinin analizi: Türkiye örneği (2002-2019). *EKEV Akademi Dergisi*, 80, 465-482.
- Göktolga, S. G.** (2014). Yapı ruhsatları açısından kazanılmış hak. Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 375924)
- Han, A.** (2024). Türkiye'de konut satışlarına etki eden faktörler: Poisson regresyon analizi. *Gazi Journal of Economics and Business*, 11(2), 122-135. <https://doi.org/10.30855/gjeb.2025.11.2.002>

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- Göksu, S., Şen, M. A. , Gücek, S. (2019).** İnşaat sektörü, faiz oranı ve ekonomik büyüme ilişkisinin analizi: Türkiye örneği (2002-2019). *EKEV Akademi Dergisi*, 80, 465-482.
- Göktolga, S. G. (2014).** Yapı ruhsatları açısından kazanılmış hak. Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 375924)
- Han, A. (2024).** Türkiye'de konut satışlarına etki eden faktörler: Poisson regresyon analizi. *Gazi Journal of Economics and Business*, 11(2), 122-135. <https://doi.org/10.30855/gjeb.2025.11.2.002>
- Iqra. (2025).** The complex dynamics of inflation: A descriptive review. *Global Market Dynamics*. <https://doi.org/10.64229/r92ny987>
- İmsad. (2018).** *Türkiye İmsad aylık (Şubat) sektör raporu*. https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_SUBAT2025.pdf (Erişim tarihi: 20 Aralık 2026)
- İmsad. (2023).** *Türkiye yapı sektörü raporu*. https://imsad.org/Uploads/files/yapi_sektoru_raporu_2023_web.pdf (Erişim tarihi: 27.03.2026)
- Judijanto, L., Kusnadi, I. and Wahab, A. (2024).** The impact of inflation on economic growth: A comprehensive literature study. *Journal of Community Dedication*, 4(4), 786-796.
- Kar, H. (2018).** Yeni planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yeni yapı ruhsatı alma sürecinde bir kontrol sistemi önerisi. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 513057)
- Kılıcı, E. N. (2019).** Konut kredisi faiz oranları ile ipotekli konut satışları arasındaki ilişkinin analizi: Türkiye örneği. *Turkish Studies-Economics, Finance, Politics*. <https://doi.org/10.7827/TurkishStudies.15033>
- Köroğlu, Ö. (2017).** *İmar hukukunda yapı kavramı ve temel yapı belgeleri*.
- KPMG. (2024).** *KPMG inşaat ve gayrimenkul sektörel bakış (2024)*. <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2024/07/Gayrimenkul-Sektörel-Bakış-2024-1.-Çeyrek.pdf> (Erişim tarihi 27.03.2026)

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- KPMG.** (2025). *KPMG, 2025 I. çeyrek inşaat ve gayrimenkul sektörel bakış.* <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2025/07/gayrimenkul-sektörel-bakış-2025-1.-çeyrek.pdf> (Erişim tarihi: 12 Mart 2026)
- Kurtbaş, İ. ve Timur, M.C** (2024). COVID-19 sonrası dönemde Türkiye'de konut sektörünün ekonomi-politik analizi. *Politik Ekonomik Kuram*, 8(2).
- McLennan, M.** (2022). *Inflation: The impact on the construction sector.* <https://www.marshmcLennan.com/insights/publications/2022/december/inflation-the-impact-on-the-construction-sector.html>
- Meral, P. S.** (2005). Enflasyon ve enflasyonun okuma alışkanlığına etkisi. *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(19), 309-324.
- Metwally, M.** (2023). *The impact of economic instability and inflation on the construction contractors and real estate companies in Egypt.* Master Thesis, International Master of Science in Construction and Real Estate Management Joint Study Programme of Metropolia UAS and HTW Berlin
- Milli Eğitim Bakanlığı.** (2004). *Örnekleriyle Türkçe sözlük.*
- Mohn, E.** (2024). *Inflation (economics).* EBSCO. <https://www.ebsco.com/research-starters/social-sciences-and-humanities/inflation-economics>
- Musarat, M. A., Alaloul, W. S. and Liew, M. S.** (2020). Impact of inflation rate on construction projects budget: A review. *Ain Shams Engineering Journal*, 12(1), 407-414.
- Musarat, M. A., Alaloul, W. S. and Liew, M. S.** (2024). Incorporating inflation rate in construction projects cost: Forecasting model. *Heliyon*, 10(4). <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e26037>
- Öner, C.** (2010). *Inflation: Prices on the rise.* IMF. <https://www.imf.org/en/publications/fandd/issues/series/back-to-basics/inflation>
- Özen Atabey, A. ve Karakuş, M.** (2022). Türkiye'ye yönelik enflasyon, dış ticaret ve ekonomik büyüme ilişkisinin ampirik analizi. *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 23(3), 747-759. <https://doi.org/10.37880/cumuiibf.1096489>
- Özer, M. F. ve Celayir, D.** (2024). Enflasyonun devlet muhasebesine etkisi. *Vergi Raporu*, (299), 94-109.

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- Qabaja, M. and Tenekeci, G.** (2024). Influence of inflation on the construction sector and economic growth in selected countries: A continental comparison. *Ain Shams Engineering Journal*, 15(11), 103013.
- Ren, H. and Lin, S. S.** (1996). The UK construction industry under cyclical high inflation, high interest rates and recession. *International Journal of Project Management*, 14(5), 301-305. [https://doi.org/10.1016/0263-7863\(96\)84513-3](https://doi.org/10.1016/0263-7863(96)84513-3)
- Sancak, Y. ve Demirbaş, E.** (2011). Küresel ekonomik kriz ve Türkiye konut sektörüne etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(3), 171-190.
- Söylemez, S. Y.** (2023). İnşaat sektöründe enflasyon muhasebesinin tamamlanan inşaat maliyetine etkisi. *Denetim ve Güvence Hizmetleri Dergisi*, 3(2), 242-262.
- Strateji ve Bütçe Başkanlığı.** (2018). *On birinci kalkınma planı (2019-2023) 2018 konut politikaları özel ihtisas komisyon raporu.*
- Şamlı, O. ve Peker, O.** (2023). Enflasyon, kur, faiz ve gelirin konut satışlarına etkisi: Türkiye örneği. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 10(1).
- Şeyranlıoğlu, O.** (2023). Konut fiyatları ile makroekonomik ve finansal göstergeler arasındaki ilişki: Bootstrap nedensellik testi. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 13(3), 1713-1732. <https://doi.org/10.30783/Nevsosbilen.1293731>
- Şimşek, H. ve Ülker, G.** (2025). Türkiye'de enflasyon ve ekonomik büyüme arasındaki ilişki 1980-2022. *Politik Ekonomik Kuram*, 9(3), 1026-1042. <https://doi.org/10.30586/pek.1647209>
- Tanrıvermiş, H. ve Mendeş, M.** (2023). Konut üretiminde arz-talep dengesi kurulamamasının nedenleri ve sonuçları. *Mimarlık ve Yaşam*, 8(3), 575-596. <https://doi.org/10.26835/my.1225984>
- Trading Economics.** (2026). *Euro Area inflation rate* . <https://tradingeconomics.com/euro-area/inflation-cpi> (Erişim tarihi: 14.03.2026)
- United States Census Bureau.** (2024). *Table 1. New privately owned housing units authorized by building permits in permit-issuing places.* U.S. Department of Commerce.
- U.S. Bureau of Labor Statistics.** (2025). *United States inflation rate YoY* -TradingView <https://www.tradingview.com/chart/?symbol=ECONOMICS%3AUSIRYY>

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- TCMB.** (2015, Aralık). *Para Politikası Kurulu faiz kararları.*
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/duyurular/basin/2015/duy2015-76> (Erişim tarihi: 16 Şubat 2026)
- TCMB.** (2023). *Enflasyon raporu 2023-IV.* TCMB Yayınları.
https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a/enf23_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a-oKfTwr9 (Erişim tarihi: 20 Şubat 2026)
- TCMB.** (2004) Enflasyon <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/b62e1fb7-ebc1-4922-99dc-b3ba23320b9f/enflasyon.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROO>
(Erişim tarihi: 24 Şubat 2026)
- THBB.** (2022, Mayıs). *İnşaat sektörü değerlendirme raporu Mayıs 2022.*
<https://www.thbb.org/sector/insaat-sektoru-aylik-degerlendirme-raporu/insaat-sektoru-2022-mayis-ayi-degerlendirme-raporu/> (Erişim tarihi: 15 Ocak 2026)
- Turan, S. A.** (2010). Enflasyon ve ekonomik büyüme ilişkileri: Türkiye üzerine incelemeler. Yüksek lisans tezi, Atatürk Üniversitesi. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 263799)
- TÜİK.** (2025). *Yapı izin istatistikleri, IV. çeyrek: Ekim-Aralık 2025.*
<https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58302> adresinden alındı.
- Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı.** (2025) İnşaat, Madencilik ve iş makineleri sektörlerinin 2030 görünümü, <https://tepav.s3.eu-west-1.amazonaws.com/upload/files/1746166908252-0.IMDER2030.pdf>
- Türkiye Müteahhitler Birliği.** (2025). *Türk yurt dışı müteahhitlik hizmetleri 1972-2024.*
- TürkRating.** (2019, Ekim). *İnşaat sektörü raporu.*
<https://turkrating.com/files/uploads/insaat-sektoru-ekim-2019-0317.pdf> (Erişim tarihi: 15 Ocak 2026)
- Yağcı, Ö.** (2021). Gayrimenkul mevzuatı kapsamında yasal süreçler ve elektronik imza ile yapı ruhsatı uygulama önerisi. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi]. Ulusal Tez Merkezi. (Tez No. 683700)

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- Yakut, M. Ş.** (2024). Enflasyonun genel ekonomi ve işletmeler üzerindeki etkilerinin incelenmesi. *Premium E-Journal of Social Sciences (PEJOSS)*, 8(46), 1099-1110.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.13881449>
- Zhang, R. and Zhou, Z.** (2024). The effect of inflation on economic growth. *Advances in Economics Management and Political Sciences*, 148(1), 31-35.
<https://doi.org/10.54254/2754-1169/2024.LD19195>
- 3194 sayılı İmar Kanunu.** (1985). *T.C. Resmî Gazete* (Sayı: 18749)
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3194&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Rıza YILMAZ

Doğum tarihi ve yeri :

e-posta :

Öğrenim Bilgileri

Derece	Okul/Program	Yıl
Y. Lisans	Balıkesir Üniversitesi/ İnşaat Mühendisliği/Bölümü	2026
Lisans	Anadolu Üniversitesi/ İşletme	2024
Lisans	Balıkesir Üniversitesi/ İnşaat Mühendisliği	2023
Lise	Edremit Anadolu Lisesi	2017