

## GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT FİNANSMANI İÇİN KAYNAK MOBİLİZASYONU ÜZERİNE

M. Hanifi ASLAN\*

### I. GİRİŞ

Bu makalenin amacı, gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı için daha fazla kaynak sağlanmasına imkân verecek bir tasarruf potansiyelinin bulunup bulunmadığının ve eğer varsa bu potansiyelin nasıl harekete geçirileceğinin incelenmesidir.

Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı gelişmiş ülkelerdekinden farklı bir mahiyete sahiptir. Gelişmiş ülkelerde, konut stokunun ihtiyacın karşılanması bakımından yeterli olduğu kabul edilerek, dikkatler, konut kullanım şekliyle ilgili problemler (kiralık konut-mülk konut tartışmaları) ve konut politikaları üzerinde yoğunlaştırılır. Gelişmekte olan ülkelerde ise kalite bir tarafa, konut stoku sayı itibariyle de ihtiyacı karşılamaktan uzaktır. Yine bu ülkelerde, finansal piyasaların ve formel konut finansman sistemlerinin gelişmemiş olması, finansman sistemine enformel kesimin hakim olmasına sebep olmaktadır. Nihayet, gelişmiş ülkelerde konut finansmanı sözkonusu edildiğinde, daha çok mevcut finansman sistemlerinin işleyiş mekanizması ve bu mekanizmanın daha da geliştirilmesi üzerinde durulur. Gelişmekte olan ülkelerde ise temel problem, konut finansmanı için daha fazla kaynak sağlanması ve enformel finansman sisteminin etkisinin formel sistem lehine azaltılmasına imkân verecek tedbirlerin alınmasıyla ilgilidir.

\* Araş. Gör. Dr.; U.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü.

Makale giriş dahil beş bölümden ibarettir. İkinci bölümde gelişmekte olan ülkelerin gelir, nüfus, şehirleşme ve konutla ilgili durumları kısaca değerlendirilmektedir. Üçüncü bölüm, bu ülkelerde konut finansmanı için bir tasarruf potansiyelinin bulunup bulunmadığının incelenmesine ayrılmıştır. Dördüncü bölümde ise, bu potansiyelin harekete geçirilmesi için kullanılabilir araçlar üzerinde durulmaktadır. Beşinci bölüm çalışmanın sonuçlarına ayrılmıştır.

## II. GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE GELİR, NÜFUS, ŞEHİRLEŞME VE KONUT: GENEL BİR BAKIŞ

İktisadi gelişmeyle ilgili literatürde, gelişmekte olan ülkelerin özellikleri bir bir sayılıp açıklanmakla beraber, bu ülkelerin konut problemleri sözkonusu edildiğinde, aşağıdaki üç nokta daha fazla dikkati çeker: Son derece fakir bir nüfus, hızlı bir nüfus artışı ve hızlı bir şehirleşme<sup>1</sup>.

Sanayileşmiş ülkeler, gelişmekte olan ülkelere 5 ila 10 kat daha büyük GSMH seviyelerine sahiptir<sup>2</sup> ve bu uçurum zamanla daha da derinleşmektedir. Buna, gelir dağılımındaki eşitsizlikler de eklendiğinde, durumun daha da ciddileşeceği açıktır. Bununla beraber, gelişmekte olan ülkelere gelir seviyesinin ülkeden ülkeye farklılık gösterdiğini de belirtmek gerekmektedir.

Düşük gelir seviyesi ve gelir dağılımındaki adaletsizliklerin hayat standartlarına, oradan da konut durumuna yansıtacağı açıktır. Aslında konu, GSMH'dan konut sektörüne ayrılan payla ilgilidir. Düşük gelir seviyesi bu payı negatif yönde etkilemektedir. Bu konuda yapılan çalışmalar, genel olarak iktisadi gelişme seviyesiyle GSMH'dan konuta ayrılan pay arasında pozitif bir ilişkinin bulunduğunu ortaya koymuştur<sup>3</sup>.

Gelişmekte olan ülkelerin gelişmiş ülkelere daha büyük nüfus artış oranlarına sahip olmaları da konut problemi açısından önemlidir. Nüfusun miktarı ve bileşimi ile konut ihtiyacı arasındaki ilişkiden dolayı, hızlı nüfus artışı gelişmekte olan ülkelerin konut problemlerini ağırlaştırmaktadır<sup>4</sup>. Hızlı nüfus artışı, sanayileşme çabalarıyla birlikte şehirleşme olayını ortaya çıkarmıştır. Gelişmekte olan ülkelere şehir nüfusu yılda ortalama % 8 kadar artmaktadır<sup>5</sup>. Ancak bu ülkelere şehirleşme olayı bazı handikaplara sahiptir. Bunlar, bu durumun sebep olduğu problemleri çözebilmek için gerekli kaynakların yetersiz-

1 Boleat (1985: 20).

2 Boleat (1985: 19).

3 Burns and Grebler (1976: 95-121).

4 Daha fazla nüfus daha fazla hanehalkı anlamına geldiği ve bu da konut ihtiyacını artırdığı için nüfus artış hızı ile konut ihtiyacı arasındaki ilişkinin yönünün pozitif olacağı açıktır. Nüfus, bileşimi ve hanehalkı sayısı ile konut ihtiyacı arasındaki ilişkiler için bkz. R. Robinson (1979: 55-59); Tuna (1977: 113-119) ve U.N. (1976b: 119-120).

5 Boleat (1985: 20) ve ayrıca genel anlamda şehirleşme ve gelişmekte olan ülkelere şehirleşmeyle ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Keleş (1984: 1-13).

liği, ekonomik faaliyet seviyesinin düşük olması ve dolayısıyla istihdam imkânlarının son derece kısıtlı olmasıdır<sup>6</sup>. Şehir nüfusunun hızla artması, hanehalkı büyüklüğünün şehirlerde daha küçük olması faktörüyle beraber konut ihtiyacını daha da artırmaktadır<sup>7</sup>.

Düşük gelir seviyesi, hızlı nüfus artışı ve handikaplı şehirleşmenin bir sonucu olarak, gelişmekte olan ülkelerde hem miktar hem de kalite itibariyle şiddetli bir konut problemiyle karşılaşmaktadır. Mesela gelişmiş ülkelerde 1000 kişiye 400 konut düşerken, bu rakam gelişmekte olan ülkelerde 200 civarındadır<sup>8</sup>.

Gelişmekte olan ülkelerdeki konut piyasalarının yapıları da konut finansmanı ve kaynak mobilizasyonu açısından spesifik yönlere sahiptir. Bu ülkelerdeki konut piyasaları üç tabakalı bir yapı arz etmektedir<sup>9</sup>: (1) Gelir piramidinin zirvesinde yer alan ve finansman ihtiyaçları mevcut finansal kurumlar tarafından karşılanan hanehalklarının teşkil ettiği piyasa; (2) uzman konut finansman kurumlarının<sup>10</sup> başlıca müşterilerini teşkil eden ve gelir piramidinin ortasında yer alan hanehalklarının meydana getirdiği piyasa; (3) sayı itibariyle en geniş grubu teşkil eden ve konut ihtiyaçları enformel sektör<sup>11</sup> tarafından karşılanan hanehalklarının teşkil ettiği piyasa. Bununla beraber, enformel sektörün konut piyasasının bütünü içinde işgal ettiği yer ülkeden ülkeye değişmektedir.

### III. GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KAYNAK MOBİLİZASYONU İÇİN POTANSİYEL

Konut sektörünün ekonomiden aldığı pay, bir taraftan ekonomideki tasarruf eğilimi diğer taraftan da meydana gelen tasarruftan rakip sektörlerin aldıkları paylar tarafından sınırlandırılmaktadır. Konut finansmanı için kaynak mobilizasyonu; genelde ekonomideki tasarruf eğiliminde bir artış sağlayabildiği, münhasıran da bu artıştan konut sektörünün daha fazla pay almasına imkân verdiği ölçüde amacına ulaşmış olacaktır. Bu bakımdan konunun özellikle konut açısından değerlendirilmesinde fayda vardır. Bunun sebebi, kaynakların harekete geçirilmesi ve kullanılması konularının birbirlerinden ayrılması imkânsız unsurlar olmalarıdır. Mesela, tasarrufların büyük ölçüde ticari bankalar kanalıyla harekete

6 Onibokun (1971: 277).

7 U.N. (1976b: 119-120).

8 Boleat (1985: 21).

9 Bu konuda bkz. Renaud (1984: 15).

10 "Uzman" ifadesi, faaliyet alanının esasını konut sektörünün teşkil ettiği finansman kurumlarına işaret etmektedir. Bunun kriteri ise bilanço aktif toplamlarının büyük kısmını konutkredilerinin teşkil etmesidir.

11 "Enformel" kavramı resmi olarak tescilli (kayıtlı) veya ruhsaltı olmama durumunu ifade eder; ancak organize olmayan anlamına gelmez. Çünkü enformel de olsa çeşitli organizasyonlara rastlamak daima mümkündür.

geçirilmesi ve bunun nisbeten kolay olması, toplanan tasarrufların konuta tahsis edilmesini garanti etmez, aksine zorlaştırabilir.

Gelişmekte olan ülkelerde kaynak mobilizasyonunun iki önemli yönü vardır. Bunlardan biri, mevcut tasarruf miktarından daha fazlasının ortaya çıkarılmasına imkân verecek bir potansiyelin bulunup bulunmadığıdır. Diğeri ise, eğer böyle bir potansiyel varsa, bunu, konut için harekete geçirmenin araçlarının neler olduğudur.

Bilindiği gibi yurtiçi fonlar fertlerin, işletmelerin ve kamu kesiminin tasarruflarından meydana gelmektedir. Gelişmekte olan ülkelerdeki kronik bütçe açıkları ve kamu işletmelerinin çoğu zaman açık vermeleri, bu ülkelerde kamu kaynaklarının önemini azaltmaktadır. Keza, sektörün küçük olmasından dolayı, işletme tasarrufları da önemli bir hacme ulaşmamaktadır. Ayrıca, zorunlu tasarrufun bir aracı olarak enflasyona başvurulması da tavsiye edilmemektedir. Bütün bu sebeplerden dolayı, bu ülkelerde ferdi tasarruflar özellikle konut finansmanı için hayati öneme sahiptir: Birçok gelişmekte olan ülkede, yurtiçi tasarrufların % 40 ila % 60'ı bu kesim tarafından gerçekleştirilmektedir<sup>12</sup>.

Konuyla ilgili çalışmalar, gelişmekte olan ülkelerde henüz dokunulmamış durumda büyük bir tasarruf potansiyelinin mevcut olduğunu, özellikle gönüllü tasarrufların ihtiyaç duyulan sermayenin önemli bir kısmını teşkil edebileceğini göstermektedir<sup>13</sup>.

Konut probleminin önemli bir sebebi olan şehirleşmenin, aynı zamanda bu problemin çözümü için anahtar olan mekanizmaları harekete geçirebileceği iddia edilmektedir. Hanehalklarının dayanıklı tüketim mallarına ve beşeri sermayeye yatırım yapmalarının potansiyel faydalarının gösteriş etkisinin bulunması ve tasarruf yapmayı kolaylaştıran bir faktör olarak şehirlerde finansal kurumlara yakın olunması faktörleri, şehirlerde tasarrufları teşvik edebilir<sup>14</sup>.

Çok az veya orta derecede imkânlara sahip insanlar, sonunda bir kredi elde edebilmelerini garanti edecek tedbirlerle konut veya diğer mallar için düzenli tasarruflarda bulunabilirler. Bu görüş, birçok gelişmekte olan ülkede insanların televizyon, buzdolabı vb. dayanıklı tüketim malları için taksitle de olsa ödeme yapabildikleri gerçeğine dayanmaktadır. Bu insanların aynı şeyi ferdi veya toplu olarak konut için de yapabildikleri görülmüştür. Tasarruf ve kredi birliklerinin, kurulmasından sonra Latin Amerika ülkelerinde tasarruf miktarlarındaki muazzam artışlar da tasarruf potansiyelinin varlığına bir işarettir. Bu birliklerin, en yakın rakipleri olan ticari bankalar aleyhine büyümедikleri ve topladıkları fonların "yeni" olduğu görülmüştür<sup>15</sup>. Böyle bir sonucun alınmasında en önemli

12 Boleat (1985: 6-7) ve Renaud (1984: 42-45).

13 Bu konuda ve potansiyel tasarrufla fiili tasarruf kavramlarının konuya ışık tutan yönleri için bkz. Ügener (1976: 211-212) ve U.N. (1978: 32-34).

14 U.N. (1972: 25).

15 U.N. (1972: 25 ve 42) ve Latin Amerika tecrübesiyle ilgili analizler için ayrıca bkz. H. Robinson (1976: 219-229) ve Boleat (1985: 332-368).

faktörün gelişmekte olan ülke insanlarındaki konut sahibi olma arzusu olduğu görülmüştür. Bu arzunun, Latin Amerika'da olduğu kadar diğer gelişmekte olan ülkelerde de kuvvetli olduğu ifade edilmelidir<sup>16</sup>.

Konut sahibi olma arzusunun yanında, konutların inşa edileceği arsa teminatının da tasarruf davranışı üzerinde önemli etkisi vardır. Bu, konutların kamuya ait veya sahibi meçhul arsalarda inşa edildiği enformel sektörle ilgilidir. Bu gibi durumlarda, arsa garantisinin verilmesi, ailelerin önemli tasarruflarda bulunmalarını teşvik etmektedir<sup>17</sup>.

Bununla beraber, tasarrufları negatif yönde etkileyen bazı demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel faktörlerin bulunduğunu da belirtmek gerekir. Bunlar, gelişmekte olan ülkelerin genç nüfus yapısı, düşük gelir seviyesi ve bunun düşük artış oranı, diğer ekonomik motivasyonların bulunmaması ve fiziki bakımdan ulaşılabilir tasarruf kurumlarının veya uygun finansal ağların bulunmaması şeklinde sıralanabilirler. Serveti ve kullanımını düzenleyen ve tasarruf davranışının gelişmesini önleyen bazı kültürel ve psikolojik faktörler gibi finansal kurumlara yatırım yapmayı caydırıcı etkiler de bunlara ilave edilmelidir. Nakit ve mali aktiflere güvensizliğin birlikte motive ettiği mücevherat, hayvan ve arsa gibi şeylere yatırım yapma alışkanlıkları, vergilendirilme endişesi, gizlilik ihtiyacı, mali konulardaki bilgisizlik ve modern para kurumlarına güvensizlik ve iddihar alışkanlığı bunlardan bazılarıdır.

Sonuç olarak diyebiliriz ki, gelişmekte olan ülkelerde henüz dokunulmamış ve uygun şartlar meydana getirildiğinde harekete geçmeye hazır bir tasarruf potansiyeli mevcuttur. Düşüm, bu kaynakları harekete geçirecek kurumların teşkil edilmesi ve uygun araçların kullanılmasıyla çözülebilecektir.

#### IV. GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT FİNANSMANI İÇİN KAYNAK MOBİLİZASYONUNUN ARAÇLARI

Konut finansmanı için kaynakları harekete geçirmenin başlıca üç yolu bulunmaktadır. Bunlardan ilki, fertlerin serbest iradeleriyle iştirak ettikleri *serbest tasarruf programlarıdır*. Bu programlar, banka ve diğer mali kurumlarca toplanan mevduatlara dayanan tasarruflar ile belli bir amaca yönelik olarak yapılan sözleşmelere dayanan tasarruflar gibi iki unsurdan ibarettir. İkinci yol, *zorunlu tasarruf programlarını* kapsamaktadır. Sosyal güvenlik sistemleri, teşebbüs ve/veya fertlere empoze edilen çeşitli vergiler ve nihayet mali kurumların konut kredisi vermeye zorlanmaları bu çerçevede ele alınacak konular arasındadır. Üçüncü yol ise *hükümet bütçelerine* dayanır. Doğrudan bir ilgisi bulunmamakla beraber, *dış finansman* imkânları da bu sonuncusuna dahil edilebilir. Bu makalede, ferdi tasarruflara ağırlık verilerek bu sonuncusu ihmal edilmiştir.

16 Konut sahibi olma arzusunun son derece fakir insanlarda bile tasarrufları teşvik edebileceği hususuyla ilgili olarak bkz. Boleat (1985: 28) ve Karaesmen (1985: 286).

17 U.N. (1978: 32-34).

## A. SERBEST TASARRUF PROGRAMLARI

Serbest tasarruflar, banka ve banka dışı mali araçlar vasıtasıyla toplanan mevduatı ifade etmektedir. Banka dışı mali araçlar tasarruf ve kredi birlikleri, müşterek tasarruf bankaları, yapı toplulukları ve benzeri mevduat kabul eden mali kurumlardan ibarettir. Burada, bu yolla toplanan mevduatların mevcut seviyelerinin nasıl artırılabilceği ve bunu yapabilmek için ne gibi tedbirlere müracaat edilebileceği konularına ağırlık verilecektir.

Serbest tasarrufları artırmak için kullanılabilir finansman araçları arasında mevduatlara pozitif reel faiz sağlama, mevduat sigortası tesis etme ve endeksleme uygulamalarına başvurma, vergi teşvikleri sağlama, ipotek sigortası ve sekonder piyasalar teşkil etme gibi uygulamalar yer almaktadır.

### 1. Pozitif Reel Faiz

Mevduatlara reel faiz sağlanması, serbest tasarrufları teşvik etme ve harekete geçirmede anahtar bir role sahiptir. Meselenin esasını fertlerin tasarruflarının reel değerini koruma, bunun da ötesinde onlara reel bir kazanç sağlama düşüncesi teşkil etmektedir. Eğer bu yapılamazsa, insanlar tasarruflarını mali kurumlar yoluyla yapmaktan vazgeçer ve onlardan uzaklaşırlar. Bu olay, ilgili literatürde "disintermediation" terimiyle ifade edilmektedir<sup>18</sup>.

Mali kurumlardan uzaklaşma, enflasyonun şiddetli olduğu buna karşılık faiz hadlerinin kamu otoritelerince ve piyasa faiz haddinin altında belirlendiği ülkelerde ön plana çıkar. Tasarruf yapmaya ve mali kurumlara başvurmaya çok sayıda engelin bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde bu durum daha da belirginleşir<sup>19</sup>.

Finansal kurumların düşük faizle kredi vermeye zorlanmaları, kaynakların etkin kullanımını önler ve mali kurumların hayatiyetlerini tehlikeye atar. Aşırı kredi talebi bunun sonuçlarından biridir. Kredi, belli miktarda peşin ödeme şartına bağlanmışsa ve birden fazla sayıda kredi almaya bir sınır yoksa, düşük faiz politikalarının, daha yüksek gelirli gruplara yarayacağı açıktır. Ayrıca düşük faiz zorunlulukları, kredi kurumlarını, çeşitli yollara başvurmak suretiyle bundan kaçınmaya sevkeder. Kısaca belirtmek gerekirse, negatif faiz hadleri bir taraftan daha az kaynağın harekete geçirilmesine, diğer taraftan da mevcut kaynakların etkin olmayan bir şekilde kullanılmasına sebep olur<sup>20</sup>.

18 "Disintermediation" kavramı ve bunun özellikle konut finansmanında uzman finansal kurumlar üzerindeki etkileri hakkında daha fazla bilgi için bkz. Gup (1980: 176-177); Rose (1983: 38-39); Wojnilower (1981: 361-362); Bartell and Beighley (1981: 288) ve Meyer (1982: 196-203).

19 Enflasyon, faiz haddi ve konut finansmanı arasındaki ilişkiler için bkz. Polakoff (1981: 498-500); Ronk (1981: 547-548); Bartell and Beighley (1981: 287-293); Rose (1983: 180-184) ve Meyer (1982: 141-143).

20 Renaud (1984: 55-56).

Pozitif reel faiz durumunda ise, aksine, mali araçlardan uzaklaşmanın kazançla ilgili sebepleri ortadan kalkar ve ileride ele alınacak diğer tedbirlerin de yardımıyla mali araçlardan uzaklaşma handikapı aşılmış olur. Bununla beraber, pozitif reel faiz uygulamasının, yüksek faiz hadlerinin düşük gelirli aileler açısından hoş olmayan bir durum arzemesi ve ilave tasarruflara sebep olma yerine mevcut tasarrufların yer değiştirmesini netice vermesi gibi bazı sakıncaları bulunmaktadır. Ancak bu sakıncalar, düşük gelirli aileler için faiz sübvansiyonu uygulaması ve ekonomideki genel faiz yapısının gözden geçirilmesiyle hafifletilebilir<sup>21</sup>.

## 2. Mevduat Sigortası ve Endeksleme

Tasarrufların teşvikiyle ilgili diğer iki tedbir mevduat sigortası ve endeksleme uygulamalarıdır. Mevduat sigortası mevduatların nominal değerlerini sigortalarken, endeksleme reel değerlerini korumayı amaçlar. Mevduat sigortası, insanlara, tasarruflarını uygun bir mali aracıya yatırdıklarında paralarının nominal değerini kaybetmeyeceğini garanti eder.

Birçok ülkede yaygın ve başarılı bir şekilde uygulanan mevduat sigortası özel ve kamu kaynaklı olabilmektedir. Bu programların mahiyeti ve yönetimine dair örnek mevzuat ve rehberlik sağlamada milletlerarası yardım faydalı olabilmektedir<sup>22</sup>.

Tasarrufta bulunanlar, enflasyonist baskılar karşısında aktiflerinin reel değer kaybından korunacağından da emin olmalıdırlar. Enflasyonun aşındırıcı etkisini önlemek suretiyle satınalma gücünü koruyan tedbirler genelde "endeksleme" terimi ile ifade edilmektedir. Endeksleme, tasarrufların değerinin belli bir endekse (ücret endeksi veya geçinme endeksi gibi) bağlanmasını gerektirir. Endekslemenin birçok avantajı vardır. Bunlardan bazıları aktif ve pasiflerin değerinin enflasyonu hesaba katacak şekilde ayarlanmasına imkân vermesi, enflasyona rağmen tasarrufları teşvik edebilmesi, enflasyon dönemlerinde kredi sisteminin *de kapitalizasyonunu* önlemesi, tüketim üzerindeki baskıyı azaltmak suretiyle enflasyonu önlemesi veya en azından teşvik etmemesi ve nihayet enflasyona karşı tazmin edilmeye ihtiyaç göstermeyeceği için faiz haddini istikrara kavuşturmasıdır<sup>23</sup>.

Endeksleme, özellikle enflasyon oranını tahmin etmenin taşıdığı riski hafifletmek ve bununla sermayenin daha uzun vadeli yatırımlardan kaçışını azaltmak için, uzmanlaşmış tasarruf kurumlarına uygulandığı zaman etkili olur<sup>24</sup>. Brezilya, Şili, Kolombiya ve İsrail endekslemenin geniş ölçüde uygulandığı ülkeler olmuşlardır. Bu uygulama, konut finansman sistemlerinin gelişmesine yar-

21 Renaud (1984: 55-56).

22 U.N. (1978: 43) ve U.N. (1972: 48).

23 U.N. (1978: 43); U.N. (1975: 138-139) ve Boleat. (1985: 344-345).

24 U.N. (1978: 43).

düncü olmakla beraber, ekonominin "endeksli" ve "endeksli olmayan" kesimleri arasındaki sapmaları teşvik etmesi, Brezilya'da olduğu gibi "ekonominin sürekli bir özelliği olma" veya "enflasyonla birlikte yaşamının bir aracı olma" riskini taşıması ve nihayet bazı hükümet müdahaleleri sebebiyle bekleneni verememesi gibi sakıncaları da beraberinde taşımaktadır<sup>25</sup>.

### 3. Vergi Teşvikleri

Vergi teşviklerinin amacı, tasarruf sahibinin elde edeceği net kazancı artırmak suretiyle onu daha fazla tasarrufta bulunmaya sevk etmektir.

Vergi teşvikleri ya fertlerin tasarruflarına veya kurumların kazançlarına yönelik olabilir. Birçok ülkede tasarruf hesaplarına ödenen faiz vergilendirilmez. Bazı ülkelerde ise, teşviklerden yüksek gelirli mevduat sahiplerinin faydalanmalarını sınırlandırmak için, tasarruflardan elde edilecek gelirin vergiden muaf olacak kısmına bir tavan konur. Bazı ülkelerde de uygulama sadece *konut için tasarruf* projeleriyle sınırlıdır. Mesela vergi muafiyetleri sadece konut finansmanında uzman kurumlardaki mevduata ödenen kâr payları ve faiz gelirine uygulanabilir<sup>26</sup>. Vergi teşviklerinin uygulanmasında bazan da *tasarruftan elde edilen gelir* yerine bizzat *tasarruf tutarı* dikkate alınır.

### 4. İpotek Sigortası ve Sekonder Piyasalar

Serbest tasarrufların teşvikiyle ilgili araçlardan diğer ikisi de ipotek sigortası ve sekonder piyasalar ihdas edilmesidir. İpotek sigortası, ipotek piyasalarının *sigortalama* fonksiyonuna işaret etmektedir<sup>27</sup>. Bu haliyle ipotek sigortası, finansmanın kullanım yönü için önem arz etmektedir. Bununla beraber, dolaylı yoldan tasarrufların teşvikine de hizmet etmektedir.

İpotek sigortası iki temel amaca hizmet eder: Birincisi, ipotek aletini daha güvenli ve pazarlanması kolay olan bir araca dönüştürmek suretiyle özel sermaye piyasalarına ulaşmayı kolaylaştırmaktadır. İkincisi ise, daha düşük faiz haddi uygulanmasına ve daha uzun geri ödeme dönemlerine imkân vermek suretiyle ödünç alan için finansman şartlarını iyileştirmektir. İlki, ipoteklerin, müessesevi yatırımcılar için kabul edilebilirliğini garanti etmeye hizmet eder<sup>28</sup>. Sonuçta, konut finansmanına ilgi göstermeyen mali kurumlar da bu alana sıcak bakmaya başlarlar. Bu arada, konut finansmanı için eski yatırımlarını kullanmayacakları varsayıldığında, konuta daha fazla kaynak ayırmak amacıyla ilave (yeni) fonlar sağlamaya çalışırlar.

25 Renaud (1984: 81-82).

26 U.N. (1978: 44).

27 İpoteklerin sigortalınması, bir ipotek borcunun geç ödenmesi veya hiç ödenmemesi riskini kaldırmayı garantilemektedir.

28 U.N. (1972: 46).



Bununla beraber, ipotek sigortasıyla daha güvenli bir alete dönüştürülen ipoteklerin etkin bir şekilde pazarlanabilmeleri sekonder piyasaların varlığını gerektirir. Sekonder ipotek piyasaları, ipotek kredilerinin orijinal kreditor tarafından meydana getirildikten sonra alınıp satılabildikleri piyasaları ifade etmektedir. Bu piyasalarda orijinal kreditor kredi portföyünün tamamını veya bir kısmını nakde veya daha likit senetlere dönüştürebilmektedir. Bu, orijinal kreditorün daha fazla kredi vermesini sağlamaktadır. En gelişmiş sekonder ipotek piyasalarına sahip bulunan ABD'de, *ipotek havuzları*<sup>29</sup> aracılığıyla ipotek kredilerinin piyasada kolayca alınıp satılabilen bir çeşit menkul değere dönüştürüldüğü bilinmektedir. Bu fonksiyonlar konut finansmanı ile ilgilenmeyen kurumların da bu alana yatırım yapmalarını sağlamaktadır.

İpotek sigortası ve sekonder piyasa uygulamalarının başarısı, ülkede, özel tasarruf ve kredi sisteminin mali ve idari bakımdan gelişmiş olmasını gerektirir. Tecrübeler, sınırlı sermaye arzının önemli bir problem olduğu ülkelerde ipotek sigortası sistemlerinin sınırlı bir gelişme kaydedeceğini göstermiştir. Ancak, Latin Amerika tecrübesi, bazı şartlar altında bu aletlerin son derece faydalı olabileceğini ima etmektedir. Bu başarıya imkân veren faktörler sekonder piyasaların bölgesel entegrasyonu ile para değerinin yurtiçi ve yurtdışı itibarıyla istikrarlı oluşudur. Bu istikrar, bazı ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanan endeksleme ile sağlanmıştır<sup>30</sup>. Bu başarının bir diğer sebebi de, Latin Amerika ülkelerinin, diğer gelişmekte olan ülkelere göre daha gelişmiş mali sistemlere sahip olmalarıdır.

## B. MUKAVELEYE DAYANAN TASARRUF PROGRAMLARI

Mukaveleye dayanan tasarruf programları, tasarruf sahibi ve kredi veren arasındaki serbest anlaşmalara bağlı programlardır. Tasarrufta bulunmayı taahhüt eden, belli bir süre içinde belli bir tutarı biriktirdiğinde, bir miktar kredi almaya hak kazanacaktır. Ancak, bütün tasarruf sahipleri kredi almaya amaçlanmayabilirler. Bu durum, mukavele programlarında kredi kurumlarının kredi kapasitelerini artıran bir faktördür.

Uygulaması son derece yaygın olan mukavele tasarruf programlarının etkileri hükümet garantileri ve ipotek sigortasıyla da desteklenmektedir. Bu programlar, özel konut kredi kurumları tarafından düşük gelirli ailelerden fon toplamının en etkin yollarından biri olarak kabul edilmektedirler. Bu kısımda, konu,

29 İpotek havuzları, ABD'deki uygulamada, Hükümet Millî İpotek Birliği (GNMA) tarafından garanti edilen senetlerle desteklenen ipoteklerden meydana gelir. Sekonder piyasada, ipotekler yerine, havuzda toplanan ipotekleri temsil eden senetler alınıp satılır. Bu senetler GNMA tarafından garanti edilir. Bu konuda ayrıca bkz. Gup (1980: 114-115).

30 U.N. (1976b: 46-47) ve H. Robinson (1976: 227-228).

*konut için tasarruf, kooperatif konut tasarruf programları, konut kredi birlikleri veya kooperatifleri ve enformel tasarruf organizasyonları başlıkları altında ele alınmaktadır.*

## 1. Konut İçin Tasarruf

"Konut için tasarruf" kavramı, mukaveleye dayanan tasarruf programlarının konut finansmanına yönelik olanlarını ifade etmek üzere kullanılmaktadır. Belirli bir dönem için ve belirli bir miktarda tasarrufta bulunan bir kimse hakettiği krediyi konut satınalmada veya inşa ettirmede kullanabilir. Hakedilecek kredi tutarı, biriktirilenin birkaç katı olabilmektedir.

Özellikle orta ve düşük gelirli insanları son derece önem atfettikleri bir amaca yönlendirmeleri, hükümetlerin hakedilen krediyi bir miktar primle desteklemeleri ve bu yolla yapılan tasarruflara özel vergi muamelelerinde bulunmaları ve sağlanan kredinin piyasaya göre daha uygun şartlarda olması gibi özellikler, bu programları kaynak mobilizasyonunda etkin kılan faktörler arasındadır.

Konut maliyetleri ile gelirler arasındaki uçurumun derin olduğu ülkelerde, bu programlar, konut sahibi olmak isteyen yapabileceği peşin ödemeyi arttırmak suretiyle *gerekli kredi miktarının* azalmasına sebep olur; bu ise finansman maliyetini azaltır. Ayrıca bu programlarda kredi faizlerinin düşük olması bir diğer avantajdır<sup>31</sup>.

## 2. Kooperatif Konut Tasarruf Programları

Mukaveleye dayanan tasarruf programlarından bir diğeri de kooperatif tasarruf programlarıdır. Bu tür programların önemi, işbirliği içerisinde olmanın sahip olduğu avantajlardan kaynaklanmaktadır. Bu avantajlar; bu kuruluşların kâr amacı gütmemeleri, satınalmada ölçek ekonomileri sağlamaları, özel vergi statülerinin bulunması, spekülasyona engel olmaları ve çoğu zaman devletten yardım ve destek görmelerine dayanmaktadır. Kooperatif konut hareketleri eğitim, malzeme üretimi, self-help inşaat metotları (kendi evini yapma), konut yönetim teknikleri, sosyal hizmetler ile tasarruf ve kredi faaliyetlerinin teşvikinde son derece etkin olabilmektedirler<sup>32</sup>.

Kooperatif konut tasarrufları yaklaşımının düşük gelirli gruplara yönelik konutların finansmanı açısından sahip olduğu potansiyel, mesela Latin Amerika'da çok sayıda pilot projenin Inter-Amerikan Kalkınma Vakfı (IDF) tarafından desteklenmesini sağlayacak boyutlarda olmuştur<sup>33</sup>.

31 Bu hususta daha ayrıntılı bilgi için bkz. U.N. (1973: 118-122).

32 U.N. (1978: 48-49).

33 U.N. (1978: 49) ve konut kooperatiflerinin finansmanı konusunda çeşitli ülkelerdeki uygulamalarla ilgili daha fazla bilgi için bkz. FENACHE National Federation of Housing Cooperatives Alliance (1985).

### 3. Konut Kredi Birlikleri/Kooperatifleri

Kredi birliklerinin konut dışındaki kredi ihtiyaçları konusundaki başarıları, aynı prensiplerin bir kısmının konut için de kullanılabilmesine imada bulunmaktadır. Kredi birliği/kooperatifi yaklaşımı, önemli hacimde kaynağı harekete geçirme ve yüksek borç ödeyememe oranlarından kaçınma kabiliyetlerinden dolayı, potansiyel olarak, başlıca klasik olmayan konut finansman mekanizmasıdır.

Bu gibi birliklerin avantajları mahalli ortamla kolayca ve etkin bir şekilde entegre olabilmeleri, fonksiyonlarının anlaşılır bir seviyede icra edilebilmesi, kendi konutunu yapma ve benzeri basit yaklaşımlar üzerinde durmaları ve düşük işletme maliyetlerine sahip olma gibi özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Bu halleriyle, düşük gelirliye yönelik konutları finansé etmede etkin bir araç durumdadırlar<sup>34</sup>.

Kredi birlikleri/kooperatifleri, birçok ülkede komşuların, arkadaşların, öğretmenlerin, öğrencilerin ve sınıai firmaların fon sağlama yolundaki çabaları ile geliştirilmiştir. Bu kuruluşlarda, teşebbüste bulunanların yakınlıklarından kaynaklanan güven ortamı, kredi vermek için gerekli teminat karşılığının kişinin sahip olduğu herhangi bir şey olabilmesine imkân vererek çok düşük gelirli olanların bile kredi alabilmelerine imkân vermektedir<sup>35</sup>.

Bununla beraber, bu kuruluşların, kendilerinden beklenen fonksiyonu tam olarak yerine getirebilmeleri için, milli seviyede organizasyonlara katılmaları ve tasarruf bankaları ve diğer kredi birlikleri ile bağlantı kurmaları gerekmektedir. Bu bağlantılar daha fazla fon toplanmasına, likidite amacıyla dış finansman sağlanmasına ve mevsimlik ihtiyaçların karşılanmasına hizmet edecektir. Ayrıca bu birliklerin faaliyetleri, klasik olmayan finansman programları ve komple yeni konutlar inşa etmek üzere daha uzun vadeli kredileri içine alacak şekilde genişletilebilir<sup>36</sup>.

### 4. Enformel Tasarruf Organizasyonları

Mukavele esasına dayanan tasarrufları harekete geçirmenin diğer bir aracı da enformel mukavelelere dayanan tasarruf organizasyonlarıdır. Birbirlerini yakından tanıyan insanlar arasındaki gayri resmi sözleşmelere dayanmaları, geçici olabilmeleri ve iştirakçilerin organizasyonlara ve yöneticilere aşırı derecede güven duymaları bu gibi organizasyonların ortak bazı özellikleridir. Sözleşmelerin akrabalar, aynı etnik kökenden gelenler, aynı yerde çalışan veya aynı bölgede yaşayanlar ve ortak çıkarları bulunan insanlar arasında yapılması, bu açıdan dikkat çekicidir. Bu organizasyonlarda, tasarruf ve krediler periyodik olarak ve ro-tasyon esasına göre idare edilmektedir.

Söz konusu birliklerin üyeleri belirli zaman aralıklarıyla toplanır ve her üye belirli bir tutarda ödemedede bulunur. Toplanan tutar kura ile belirlenen, belli

34 U.N. (1976c: 31) ve U.N. (1978: 50-51).

35 U.N. (1978: 51).

36 U.N. (1978: 52-53).

bir önceliğe göre seçilen veya toplantı esnasında ferdi ihtiyaç ve taleplere göre belirlenen bir üyeye verilir. Bu üye, borcu sona erinceye kadar düzenli ödemelerde bulunur. Normalde, tasarruflara faiz ödenmez ve kredilerden faiz alınmaz. Geri ödeme planları ise borçlunun ödeme kapasitesine göre ayarlanır<sup>37</sup>.

Enformel tasarruf organizasyonları; mali kurumlar aracılığıyla tasarrufta bulunma alışkanlığının gelişmediği, kendi evini yapma metodunun kullanıldığı ve mahalli inşaat malzemelerinden faydalanmanın yaygın olduğu ülke veya bölgelerde kaynakları harekete geçirmenin etkin bir yoludur. Ayrıca bu organizasyonlar klasik tasarruf programlarını ikame etmekten çok, toplam tasarrufa ilavede bulunma eğilimindedirler.

### C. ZORUNLU TASARRUF PROGRAMLARI

Zorunlu tasarrufların gerekliliği, özellikle gelişmekte olan ülkelerde insanların kendi başlarına bırakıldıklarında konuta yeterince kaynak ayırmadıkları varsayımına dayanmaktadır. Halbuki, sosyal sebeplerle ve ekonomik etkileri dolayısıyla konut yatırımları bu ülkeler için önemlidir. Bu itibarla, bu alana belirli miktarda kaynağın ayrılmasını garanti etmek için zorlayıcı metodlara başvurmak gerekebilir. Zorunlu tasarruf tedbirleri, gelir dağılımı üzerindeki olumlu etkilerinden dolayı da gerekli görülmektedir.

Zorunlu tasarruf programları genel olarak sosyal güvenlik fonlarının kullanılmasını, fertlere ve/veya teşebbüslere empoze edilen bordro vergilerini ve nihayet bankaların veya konut sektörüne fazla itibar etmeyen diğer mali kurumların konut finansmanı sağlamaya zorlanmaları gibi uygulamaları kapsamaktadır.

#### 1. Sosyal Güvenlik Fonları

Sosyal güvenlik fonlarının konut finansmanında kullanılması, aslında mukavele tasarrufları sisteminin gelişmekte olan ülkelerdeki bir versiyonu olarak değerlendirilmektedir<sup>38</sup>. Ancak, bu fonların toplanması ve kullanılması taraflar arasındaki serbest sözleşmelere pek uymadığı için, bu fonların konut finansmanı amacıyla kullanılması zorunlu tasarruflar kategorisine dahil edilmiştir.

Bilindiği gibi, kamu sosyal güvenlik fonları sosyal güvenlik amacıyla işveren, işçi ve devletin katkılarıyla teşkil edilmektedir. Özel sigorta fonları ise çeşitli sigorta ve emeklilik fonlarını ihtiva etmektedir. Devletin herhangi bir müdahalesinin bulunmadığı hallerde, özel sigorta kuruluşları kendi yatırım politikaları çerçevesinde kaynaklarından bir kısmını konut finansmanına ayırabilirler. Halbuki, kamu sosyal güvenlik fonlarına, kaynaklarının bir kısmını konuta ayırmaları

37 Bu konuda bkz. Boleat (1985: 25); U.N. (1978: 53-57) ve Chang (1985: 225-228).

38 Boleat (1984: 4) ve Boleat (1985: 9 ve 470).

empoze edilebilmektedir. Hatta bu, özel sigortalar için de sözkonusu olabilir. Etkin bir şekilde yapılabilirse, bu fonların konut finansmanında kullanılması finansman kaynaklarını artırmanın etkin bir yolu olabilir. Bununla beraber, bu fonlar üzerindeki hükümet müdahaleleri beklenen olumlu etkileri azaltabileceklerdir<sup>39</sup>.

Sosyal güvenlik fonlarının konut finansmanında yaygın bir şekilde kullanıldığı ülkeler arasında Brezilya, Filipinler ve Hindistan sayılabilir<sup>40</sup>. Ülkemizde de, 1985 yılında uygulamanın durdurulmasına kadar SSK ve bir süre de Bağ-Kur fonları bu amaçla kullanılmıştır<sup>41</sup>.

## 2. Fertlere Empoze Edilen Zorunlu Tasarruf Programları

Fertlere empoze edilen zorunlu tasarruf programlarının hemen hepsi istihdam ilişkisine dayanmaktadır. Bunlar, tek taraflı olarak ya çalışanlara ya işverenlere veya her ikisine birden empoze edilen zorunlu mali katkılardır. Bu katkılar ya işveren tarafından ödenir, ya işçinin ücretinden kesilir veya her ikisinden de alınır. En iyi bilinen sistemler Brezilya, Filipinler ve Meksika'da uygulananlardır<sup>42</sup>. Brezilya'da, işverenler, işçi ücretlerinin bir kısmını Merkez Bankası tarafından kontrol edilen, sosyal güvenlik sisteminin bir parçası olan ve konut finansmanı amacıyla kullanılan İşçi Garanti Fonu'na (FGTS) transfer etmeye kanunen zorunlu tutulmuşlardır. Meksika'da, işverenlere % 5 oranında bir bordro vergisi empoze edilmiştir. Bu ülkede, devlet de kendi çalışanlarının ücretlerinin % 5'i kadar bir katkıda bulunmaktadır. Filipinler'de de ekonominin formel sektöründe çalışan herkesin gelirinin bir kısmı kaynağından kesilmektedir. Bu ülkede, buna eşit bir miktar da işverenden alınmaktadır. Ülkemizdeki Konut Edindirme Yardımı konuta yönelik olan; zorunlu tasarruf kesintileri ise genel zorunlu tasarruf uygulamalarıdır.

## 3. İşletmelere Empoze Edilen Zorunlu Tasarruf Programları

İşçilerden kesilenlere ek olarak yaptıkları katkılardan ayrı olarak, işverenlere, ödedikleri ücret faturasının belirli bir oranını konuta yatırmaları da empoze edilebilir. Bunlar işveren katkısı olup işçinin ücretinden kesilmez. Bir süre sonra, biriktirilen tutar işçilere periyodik taksitlerle veya bir defada geri ödenir<sup>43</sup>. Bu paralar, işçiler tarafından konut finansmanı amacıyla kullanılır.

İşletmelerden zorunlu bir şekilde toplanan bu fonlar işçilere ödenmek suretiyle doğrudan inşaat yapma, mülk edindirme veya işçilere sübvansiyon sağ-

39 Aslan (1990: 104).

40 Aslan (1990: 105-106) ve ayrıca Hindistan'daki uygulamayla ilgili daha fazla bilgi için bkz. Sundaram and Ahuja (1984: 75-91).

41 Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Aslan (1990: 173-181).

42 Renaud (1984: 87-89) ve H. Robinson (1976: 222).

43 U.N. (1976a: 55).

lama şeklinde kullanılabilceği gibi; toplanan paralar kâr amacı gütmeyen organizasyonlara, mesleki birliklere, yapı topluluklarına vb. organizasyonlara ödenecek dolaylı bir şekilde de kullandırılabilir<sup>44</sup>.

Ancak, işverenlerce sağlanan konutların veya konut finansmanına işveren katkılarının fazla mübalağa edilmemesi gerekmektedir. Çünkü bu katkılar zannedildiğinden az olabilmektedir. Mesela Hindistan'da, kamu işletmelerinin konut yatırımları kendi çaplarında önemli olmakla beraber, ülke çapında konuta ayrılan kaynakların % 1 ila % 3'üne ancak tekabül etmektedir<sup>45</sup>.

#### 4. Mali Kurumlarla İlgili Düzenlemeler

Zorunlu konut finansmanının bir aracı da mali kurumların, kaynaklarının bir kısmını bu alana ayırmaya zorlanmalarıdır. Böyle bir uygulamada, ilk planda konut finansmanına gönüllü katkıları son derece düşük olan ticari bankalar, özel sigorta şirketleri ve diğer kurumlar üzerinde durulmalıdır. Meselâ ticari bankalar, böyle bir durumda eski kredilerini daraltmak yerine konut finansmanı için yeni kaynaklar bulmaya çalışacaklardır.

Bu konudaki zorunlu uygulamalar, bu kurumların topladıkları fonların belirli bir oranını konut kredisi vermede kullanmaları veya çeşitli kurumlarca çıkarılabilecek olan konut tahvillerini satın almaya mecbur tutulmaları şeklinde olacaktır.

Bu gibi uygulamaların faydaları; konut sektörüne kaynak akışını hızlandırmaları, uzun vadeli kredilere imkân vermeleri ve finansman kaynaklarının farklılaşmasını sağlamaları şeklinde sıralanabilir<sup>46</sup>. Bu kurumlara empoze edilen uygulamalara karşılık olarak, verdikleri kredinin hacmiyle orantılı kredi verilmesi, kredilerine hükümet garantileri sağlanması ve ihtiyaç anında ipotekleri iskonto etme gibi merkez bankası kolaylıkları sağlanabilir<sup>47</sup>.

## V. SONUÇ

Bu makalede gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı için kaynakların harekete geçirilmesi ve bu amaçla kullanılabilcek araçlar üzerinde duruldu.

Çalışmada, gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı konusunun gelişmiş ülkelerdekinden farklı bir anlama sahip olduğu ve bu ülkelerde asıl problemin ilave kaynaklar bulunması ve finansman sisteminin formel olarak müessesleşmesinin sağlanması olduğu vurgulanmıştır/

44 Renaud (1984: 90-91).

45 Renaud (1984: 90-91).

46 Renaud (1984: 92).

47 U.N. (1976a: 136).

Ortaya çıkan bir diğer sonuç, gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı için ilave kaynak sağlanmasına imkân verecek bir tasarruf potansiyelinin mevcut bulunduğudür. Bu potansiyelin harekete geçirilebilmesi için serbest tasarruf programları, mukaveleye dayanan tasarruf programları ve zorunlu tasarruf programlarının uygulanması gerekmektedir. Bu programlar, her ülkenin kendi şartları dikkate alınarak ayrı ayrı veya birlikte uygulanabilirler.

#### KAYNAKLAR

- Aslan, M. Hanifi;** "Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Konut Finansmanı: Toplu Konut Fonu Finansman Sistemi Üzerine Bir Deneme". (Basılmamış Doktora Tezi, U.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1990).
- Bartell, H. Robert and H. Prescott Beighley;** "The Demand for Mortgage Credit", *Financial Institutions and Markets*, ed. by Murray E. Polakoff and Others. 2nd ed. Boston: Houghton Mifflin, 1980, ss. 269-295.
- Boleat, Mark;** "Alternative Housing Finance Systems". *National Westminster Bank Quart. Rev.*, 1984, ss. 2-12.
- ; *National Housing Finance Systems: A Comparative Study*. London: Croom Helm, 1985.
- Burns, L.S. and L. Grebler;** "Resource Allocation to Housing Investment: A Comparative International Study", *Econ. Dev. Cult. Change*, 25(1), October 1976, ss. 95-121.
- Chang, Lung-Sheng;** "Innovative Housing Finance Mechanisms and Government Policy in Taiwan, Republic of China". *Int. J. Housing Science and Its Applications*, 9(3), 1985, ss. 221-234.
- FENACHE National Federation of Housing Cooperatives ICA Housing of the International Cooperative Alliance.** *On Financing of Housing Cooperatives*. Conclusion of the International Seminar. Lizbon-Portugal, 10-12 April 1985.
- Gup, E. Benton;** *Financial Intermediaries: An Introduction*. 2nd ed. Boston: Houghton Mifflin, 1980.
- Karaesmen, Erhan;** "Financial Aspect of Mass Housing Projects", *Housing Science*, 9(4), 1985, ss. 283-290.
- Keleş, Ruşen;** *Kentleşme ve Konut Politikası*, Ankara: A.Ü.S.B.F. Yay. No: 540, 1984.
- Meyer, P.A.;** *Monetary Economics and Financial Markets*. Homewood, Illinois: Richard D. Irwin, 1982.
- Onibokun, G.A.;** "Housing Finance in Nigeria: Critical Survey of Private and Public Sources", *Town Planning Review*, 42(3), ss. 277-292.

- Polakoff, M.E.;** "Loanable Funds Theory and Interest Rate Determination", *Financial Institutions and Markets*, ed. by M.E. Polakoff and Others. 2nd ed. Boston: Houghton Mifflin, 1980, ss. 483-510.
- Renaud, B.;** *Housing and Financial Institutions in Developing Countries: An Overview*. Washington: World Bank, 1984.
- Robinson, H.;** "Approaches to Housing Finance in Developing Countries", *Habitat, An International Journal*, 1(3/4), 1976, ss. 219-229.
- Robinson, R.;** *Housing Economics and Public Policy*. London: Macmillan Press, 1979.
- Ronk, S.;** "Sources and Uses of Funds Analysis", *Financial Institutions and Markets*, ed. by M.E. Polakoff and Others. 2nd ed. Boston: Houghton Mifflin, 1980, ss. 545-570.
- Rose, P.S.;** *Money and Kapital Markets*. Plano, Texas: Business Publications, 1983.
- Sundaram, P.S.A. and G. Ahuja;** "Housing Policy and Financial Frameworks in India". *Habitat International*, 8(1), 1984, ss. 75-91.
- Tuna, Orhan;** *İstanbul Gecekondu Önleme Bölgeleri Araştırması*. İstanbul: İ.Ü. İktisat Fakültesi Yay. No: 391, 1977.
- U.N. Dep. Econ. Soc. Affairs.** *Proposals for Action on Finance for Housing, Building and Planning*. New-York, 1972.
- U.N. Economic Commission for Europe.** *Financing of Housing*. Proceedings of the Seminar Organized by the Committee on Housing, Building and Planning of the U.N.E.C.E. Geneva, Switzerland, 20-24 August 1973.
- U.N. Dep. Econ. Soc. Affairs.** *Non-Profit Housing Associations: Organization, Financing and Structurel Integration*. New-York, 1975.
- ; *Housing Policy Guidelines for Developing Countries*. New-York, 1976a.
- ; *World Housing Survey-1974: An Overview of the State of Housing, Building and Planning within Human Settlements*. New-York, 1976b.
- ; *Financial Management of Government Housing Projects*. New-York, 1976c.
- U.N. Dep. Int. Econ. Soc. Affairs.** *Non-Conventional Financing of Housing for Low-Income Households*. New-York, 1978.
- Ülgener, S.F.;** *Milli Gelir, İstihdam ve İktisadi Büyüme*. İstanbul: Der Yay. No: 2, 1976.
- Wojnilower, A.M.;** "Federal Government Demand", *Financial Institutions and Markets*, ed. by M.E. Polakoff and Others. 2nd ed. Boston: Houghton Mifflin, 1980, ss. 349-369.