

TÜRKİYE'NİN KONUT SORUNU

VE ÇÖZÜM YOLLARI

POLİTİKA NOTU
• TEMMUZ 2022 •

**SOSYAL
POLİTİKALAR
KURULU**

insanca
yaşam



SAADET

“TÜRKİYE’NİN KONUT SORUNU:

Türkiye’nin hemen hemen her yerinde ekonomik krizin de etkisiyle gittikçe derinleşen konut krizi gündemdeki yerini kaybetmiyor. Krizin daha ne kadar süreceği ve konut piyasasına olan etkilerinin ne zaman azalacağı konusu ise belirsizliğini koruyor. Enflasyon, inşaat maliyetlerindeki artış, düşen alım gücü, artan iç ve dış göç, konut stokunun nitelik ve nicelik eksikliği gibi birçok sebep bir araya gelince aslında böyle bir krizle karşılaşmak kaçınılmaz hale geliyor. Uzun yıllardır büyümesini inşaat sektörü üzerinden gerçekleştiren Türkiye ekonomisi konut üretimine devam ediyor olsa da toplumun büyük çoğunluğunun gelir düzeyi bu konutları satın almaya ve kiralamaya yetmiyor. Konutla ilgili üretilen politikalar da tüm bu sorunları çözmeye yetmemenin yanı sıra krizi gittikçe derinleştirmeye devam ediyor.

İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı mekânsal düzlemde karşılayan bir araç olan konutla ilgili son dönemde en temel tartışmalar **‘herkesin yeterli ve karşılanabilir konuta erişimi ve sürdürülebilir konut çevrelerinin sağlanması’** üstünden yapılmaktadır. Aslında bu meseleye insanca yaşama uygun ve ‘yeterli’ konutun sahip olması gereken özelliklerin ne olduğu perspektifinden bakılarak yaklaşılmalıdır. Türkiye’nin de tarafı olduğu BM Konut Hakkı Bildirgesinde, bir konutun yeterli addedilebilmesi için yedi temel koşul sayılmaktadır:

1. Kullanım hakkı/mülkiyet güvencesi: Yerinden edilme/zorla tahliye endişesi olmadan yaşanan bir konut.

2. Hizmetlerin, malzemelerin, tesislerin ve altyapının mevcudiyeti: Konutun güvenli içme suyuna, kanalizasyona, yeterli enerjiye sahip olması.

3. Ekonomik açıdan karşılanabilirlik: Konut masraflarının kullanıcılarının diğer insan haklarından yararlanmalarını tehdit edecek veya ödün vermelerini gerektirecek düzeylere ulaşmaması.

4. Oturulabilirlik: Fiziksel güvenlik, yeterli alan, soğuğa, rutubete, sıcaklığa, yağmura, rüzgâra ve sağlığa yönelik diğer tehditlere ve yapısal tehlikelere karşı koruma.

5. Erişilebilirlik: Farklı gereksinimleri olan grupların (dezavantajlılar gibi) ihtiyaçlarına cevap verme.

6. Konum: Konutun istihdam olanaklarına, sağlık hizmetlerine, okullara, çocuk bakım merkezlerine ve diğer sosyal tesislere erişebilir konumda olması, kirli veya tehlikeli bölgelerde bulunmaması.

7. Kültürel yeterlilik: Konut ve yaşam çevresinin kültürel kimliğin ifadesine saygı göstermesi ve kültürel kimlik ile yaşam biçimini dikkate alması.

Yeterli konuta erişimin gittikçe zorlaştığı son on beş yılda, küresel ölçekte yaşanan bir dizi olay, konut alanında varlığını koruyan paradigmalara gözden geçirilmesini zorunlu kılmıştır. Konutu bir yatırım ve servet aracı olarak gören yaklaşım, finans piyasalarının konut sektöründe artan hâkimiyetiyle birlikte konutun finansallaşması sonucunu doğurmuş; ancak yaşanan ekonomik krizler, özellikle de 2008 Küresel Mali Krizi, bu yaklaşımın toplum ve ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini net bir şekilde ortaya koymuştur. Kriz sonrası dönemde Türkiye de dahil olmak üzere dünyanın pek çok ülkesinde derinleşen konut sorunu, ‘konuta ekonomik erişilebilirlik krizi’ olarak tarif edilmeye başlanmıştır. Bu kriz karşısında konutun daha ziyade sosyal bir mal olduğunu vurgulayan, konutu bir insan hakkı olarak gören yaklaşım güncel tartışmalarda ağırlığını yeniden hissettirmeye başlamıştır. Yaşamış ve yaşamakta olduğumuz küresel salgın koşullarıyla birlikte tüm hayatın; yaşanan konutun sınırları içine sığması gerekliliği, konutun en temel işlevi olan barınma işlevini ve bu işlevin yeterli ve karşılanabilir olmasını savunan yaklaşımı tekrar gündeme getirmiştir.

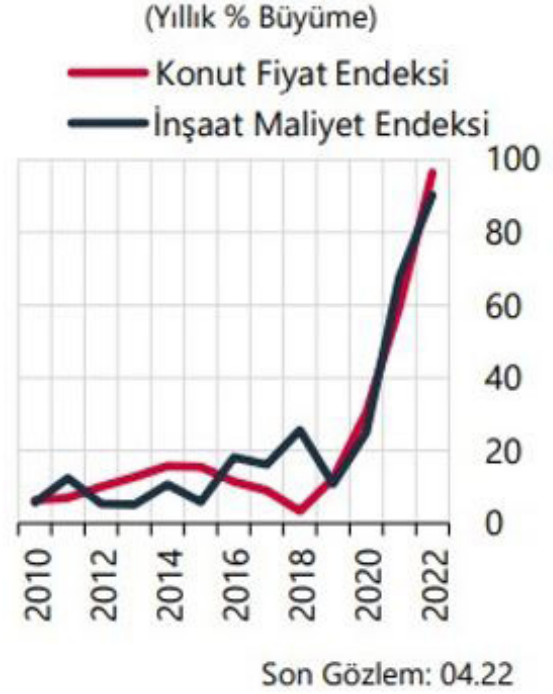
Öte yandan çeşitli sebeplerden ötürü kentlere olan göçün artması, nüfusu hızlı bir şekilde artırarak yeni sorunları açığa çıkardığı gibi temel yaşam maliyetlerinde yükselmeye de sebep olmuştur. Kentteki hayatı gittikçe

zorlaştıran, toplumun neredeyse her kesimini olumsuz etkileyen bu durum karşısında tüm dünya çeşitli politikalar ve çözümler geliştirerek süreci kontrol altına almaya çalışmaktadır.

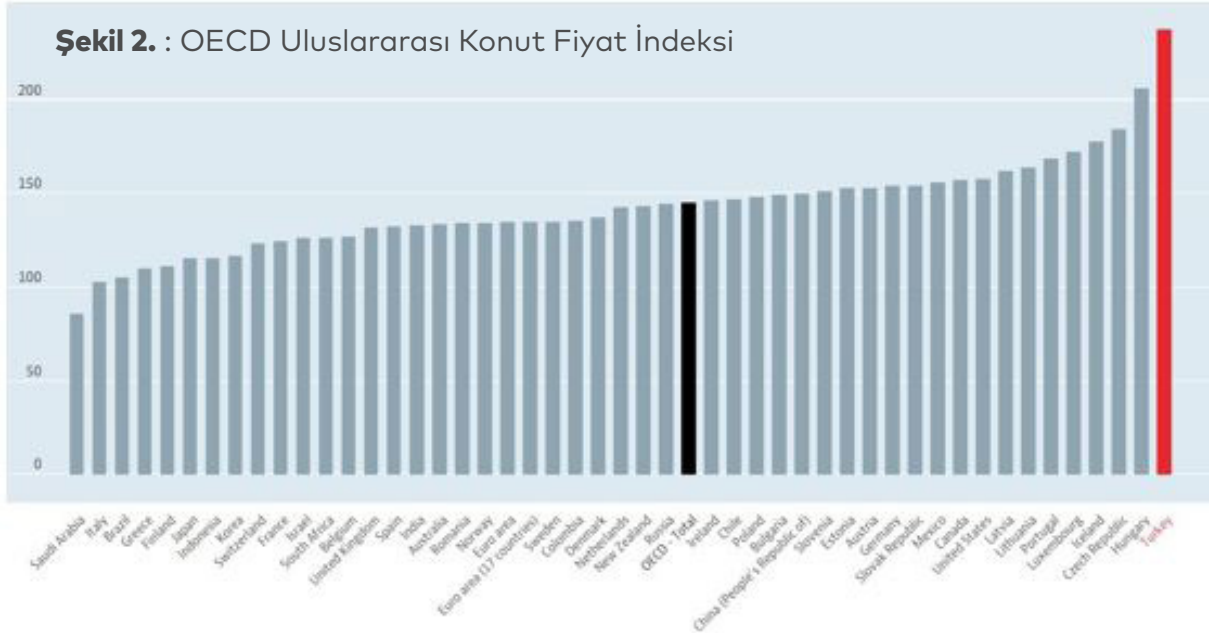
Aslında global çaptaki bu sorunun Türkiye ayağına bakıldığında ise ekonomik krizin şiddetini artırmasıyla konuttaki sorunların ülke gündeminde önemli bir yer işgal ettiği görülmektedir. Konut satış ve kira fiyatlarının gün geçtikçe kontrolsüz bir şekilde artması, her ev değişiminde artan kira maliyeti, yeni ev bulamama, yetersiz konut stoku, konut arz talep dengesinin bozulması, konut politikalarının yetersizliği, COVID-19 salgınının getirdiği güvencesiz koşullar, tüketicinin alım gücünün azalması, inşaat maliyet fiyatlarındaki artış gibi birçok sorunla mücadele eden vatandaş; konut krizinin çemberinden dışarı çıkamamaktadır.

Türkiye'deki konut krizinin boyutlarını anlamak için mevcut verilere bakarak bir değerlendirme yapılabilir. Örneğin Merkez Bankası verilerine göre¹ 2010 yılından beri düzenli olarak artan konut fiyat ve inşaat maliyet endeksinin 2020 yılına gelindiğinde adeta bir sıçrama etkisiyle %100'e yakın bir artış gösterdiği görülmektedir (Şekil 1).

Türkiye'nin konut piyasasındaki bu değişimler uluslararası piyasadaki yerini de etkilemektedir. OECD² verilerine göre nominal konut fiyatıyla Türkiye, endeks ortalamasının çok üstünde hatta en yüksek dereceye sahip ülke konumundadır.



Şekil 1. Konut Fiyat ve İnşaat Maliyet Endeksi

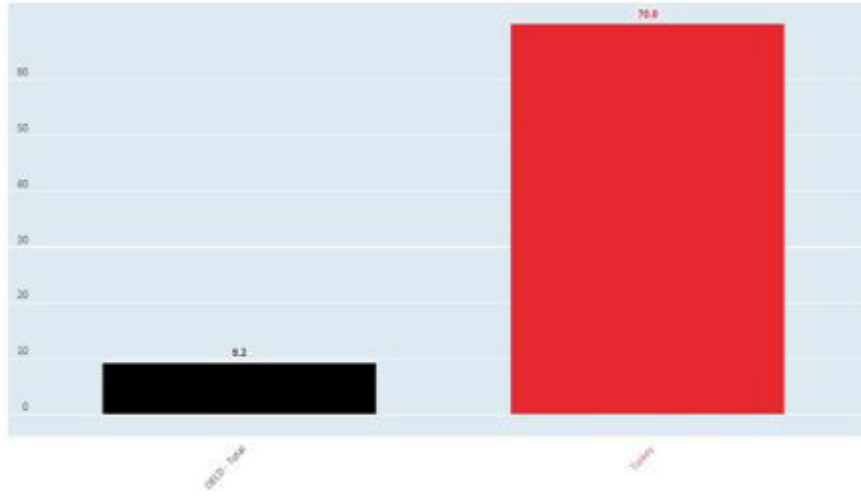


¹ Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2022, Sayı 34.

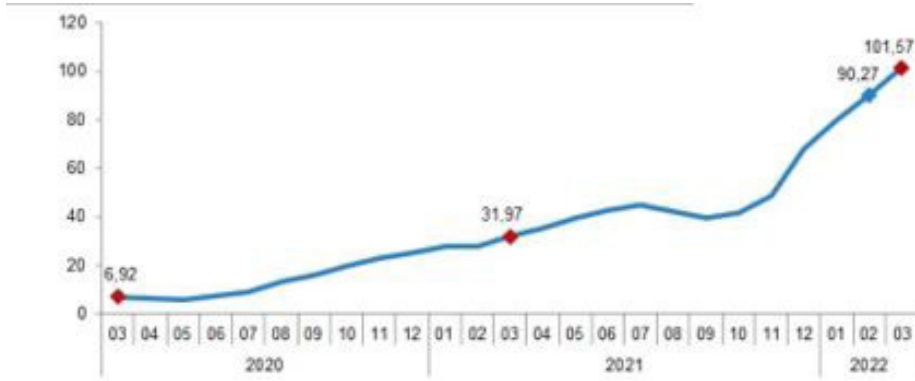
² OECD, Uluslararası Konut Fiyat Endeksi, 2022.

Konut fiyatlarındaki değerlerin bu denli artmasının en önemli sebebi ise yüksek enflasyondur. Enflasyon hayatın her alanını etkilediği gibi konut piyasasını da derinden etkilemektedir. OECD ülkelerinde açıklanan resmi enflasyon³ ortalama %9,2 iken Türkiye'de⁴ tartışmalı olan resmi rakamlara göre dahi % 73,50'dir (Şekil 3). Aynı dönemde bağımsız bir enflasyon araştırma grubu olan ENAG tarafından ise yıllık enflasyon % 160.76⁵ olarak ölçülmüştür.

Konut piyasasını olumsuz etkileyen bir diğer sebep de inşaat maliyetlerindeki önlenemez yükseliştir. TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi⁶, 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %9,58, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %101,57 artış göstermiştir (Şekil 4). İnşaat maliyetlerindeki bu artış, konut üreticilerinin mevcut inşaatlarını tamamlamasını ve yeni konut üretimine başlamasını olumsuz etkilemektedir. Bu durum artan konut talebine rağmen yeni konut arzında dengesizliklere de sebebiyet vermektedir.



Şekil 3. : OECD ortalaması ve Türkiye'deki enflasyon oranı.



Şekil 4. : İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%)

³ OECD, Uluslararası Enflasyon Oranları, 2022.

⁴ TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Mayıs 2022.

⁵ ENAG, <https://enagrup.org/>, Mayıs 2022.

⁶ TÜİK 2022, İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2022.

Türkiye’de, konut piyasasındaki tüm olumsuzluklara rağmen konuta olan talep azalmamış aksine her geçen gün artmıştır. Merkez Bankası verilerine göre⁷ konut satışlarının büyük çoğunluğu ipoteksiz satışlardan olmuştur (Şekil 5). Bu durum konutların hâlihazırda konutu veya sermayesi olan gelir düzeyi yüksek kişiler tarafından satın alındığının bir göstergesidir. Gayrimenkule yapılan yatırımın nedeni ise yüksek enflasyon ve Türk lirasında yaşanan değer kaybı karşısında gayrimenkulün değer kaybetmeyecek bir yatırım olduğunun düşünülmesidir.



Şekil 5. : Satış şekline göre konut satışları

Bir diğer konuta erişim yöntemi ise kiralamadır. Kira fiyatlarındaki artışta da 12 aylık ortalama TÜFE belirleyicidir. Türkiye genelinde resmi kira artış oranı Nisan 2022 verilerine göre %34,46 olmuştur. Yani nisan ayında yeni kira sözleşmesi yapan vatandaşlar için yıllık zam oranı yüzde 34,46 olarak belirlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu’nda yapılan ve 11 Haziran 2022 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan değişiklikle; 1 Temmuz 2023 tarihine kadar yapılacak yeniden sözleşmelerde konut kira ar-

tış oranına % 25 üst sınırı getirilmiştir.⁸ Konut piyasasında yaşanan bu süreçlerden kiracılar olumsuz etkilenmiş, kirayı karşılamakta güçlük çekmenin yanı sıra ev sahipleriyle sorun yaşama, evi tahliye etmesi için baskıya maruz kalma gibi sıkıntılarla da baş başa kalmışlardır.

Yabancılar arasında, özellikle çeşitli ülkelerden zorunlu göçlerin yapıldığı son dönemde, gayrimenkul satışı karşılığı vatandaşlık alma uygulaması da oldukça popüler hale gelmiştir. Sığınmacılardan ziyade üst gelir grubuna dahil yabancılar tarafından kullanılan bu uygulama da Türk vatandaşlarının yeterli ve karşılanabilir konuta erişiminin önünde engel teşkil etmektedir. Konut fiyatlarındaki artış, düşen alım gücüyle birleşince alt ve orta gelir düzeyine sahip vatandaşların konuta erişimi mümkün olmamaktadır. TÜİK verilerine göre yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 235,7 artarak 5 bin 962 olmuştur. Böylelikle Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2.451 konut satışı ile İstanbul alırken İstanbul’u sırasıyla 1.185 konut satışı ile Antalya ve 264 konut satışı ile Mersin izlemiştir.⁹

Tüm bu süreçlerin yaşandığı son dönemde konut krizi; dar gelirliileri aşan ve artık orta gelir grubunu da içeren bir noktaya ulaşarak toplumun tüm kesimleri için ivedilikle çözülmesi elzem hayati bir soruna dönüşmüştür. Türkiye vatandaşlarının büyük bir çoğunluğu için konut kiralamak çok zor, satın almak neredeyse imkansız hale gelirken; Türk lirasındaki değer kaybı ve milli menfaatlerimizi görmezden gelen vatandaşlık politikaları nedeniyle de yabancılar için kolay ulaşılabilir olmuştur. Kısacası kendi vatandaşlarımızın temel barınma ihtiyacını karşılamak için dahi erişilemez hale gelen konut; orta gelir düzeyindeki herhangi bir yabancı için dahi sudan ucuz bir şekilde pazarlanmaktadır.

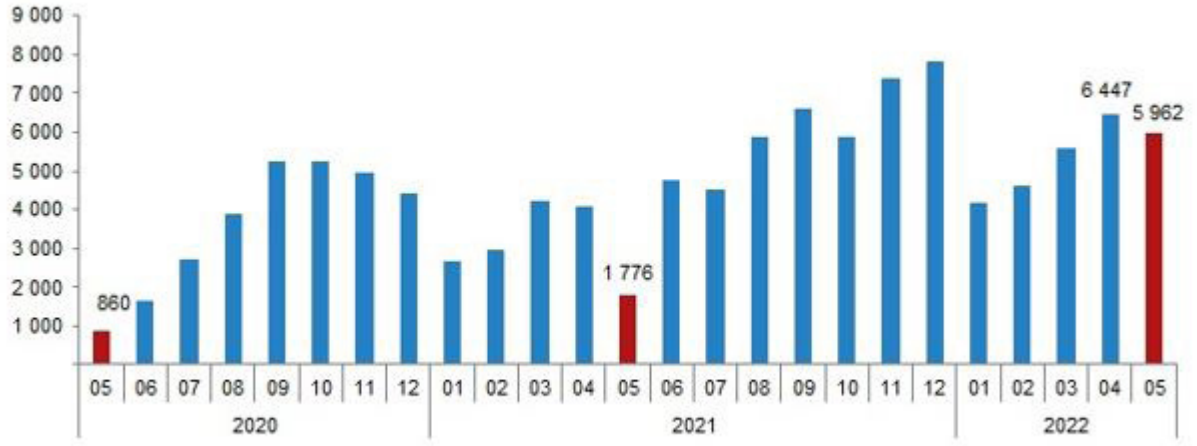
⁷ Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2022, Sayı 34.

⁸ 11 Haziran 2022 tarih ve 31863 sayılı Resmi Gazete.

⁹ TÜİK 2022, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2022.

(Adet)

Şekil 6. : Yabancılar yapılan konut satışları.





KONUT KRİZİNİN ÇÖZÜM YOLLARI:

1. Konutun sadece ekonomik, fiziksel bir araç olmadığı, temelde bir insan hakkı olduğu konusunda toplumun tüm kesimlerinin farkındalığı artırılmalıdır.

2. Konut krizi tüm boyutlarıyla özellikle de sosyal politikalar bağlamında ele alınmalıdır.

3. Konut krizine yönelik en temel ve acil tedbir olarak inşaat maliyetlerini ve alım gücünü doğrudan etkileyen enflasyon kontrol altına alınmalı ve fiyat istikrarı sağlanmalıdır.

4. Konut meselesine ilişkin çözümlerde konutu, ülkedeki ekonomik problemlerin çözümü için finansal bir araç haline getiren değil; kendi vatandaşımızın barınma ihtiyacını merkeze alan bir vizyon benimsenmelidir.

5. Konutu yatırım ve spekülasyon aracı olmaktan çıkaran, toplumsal gruplar arasında konut varlığına dayalı servet ve gelir eşitsizliğini ortadan kaldıran, tüm paydaşları bir araya getiren, bütünleşik planlama yaklaşımı ışığında konutla ilgili strateji, hedef ve politikalar belirlenmelidir.

6. Konut politikaları enflasyon ve inşaat maliyet endeksleri göz önünde bulundurularak kalıcı çözümlerin üretileceği stratejiler doğrultusunda hazırlanmalıdır.

7. Konut krizi sadece finansal politikalarla çözülmeye çalışılmamalıdır.

8. Konut kira ve satış ücretlerini dengeleyen, kira artışlarına karşı uygun koruma araçları sağlayan politikalar geliştirilmelidir.

9. Toplumsal-mekânsal eşitsizliklerin önüne geçilmeli, toplumun genelindeki adalet ve aidiyet duygusu zedelenmemelidir.

10. Yerel yönetimlerin geçmişte olduğu gibi konut sorunlarının ve bu sorunların nedenlerinin tespitinde ve bu sorunlara çözümler üretmede daha aktif rol alması sağlanmalıdır. Merkezi yönetim, yerel yönetimlere yerelden çözümler geliştirmeleri için farklı düzlemlerde destek vermelidir.

11. Dezavantajlı ve dar gelir grubuna dahil bireylerin konuta erişimi önceliklendirilmelidir.

12. Türkiye'nin düzensiz kentleşme ve gecekondu gibi sorunlarına son dönemde çözüm olarak sunulan büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri ve toplu konut uygulamaları insan merkezli olarak acilen gözden geçirilmeli ve revize edilmelidir.

13. Bölgeye, kır-kent ayrımına, kentsel ve kırsal alanlardaki yerel yapılara göre konut sorunları ve bu sorunların kaynakları tespit edilmeli; ardından çözüm önerileri geliştirilmelidir.

14. Yapılacak sosyal konutlar, ulaşım ve altyapı sorunları çözülmüş, düşük işlem ve kullanım maliyetine sahip projelerden inşa edilmelidir. Bu yapılar iskân ruhsatları verildikten sonra 5 yılda bir denetlenmelidir.

15. Geliştirilecek konut projeleri müteahhit değil; vatandaş odaklı olmalıdır.

16. Konut sorunlarına sürekli olarak yıkmak ve yapmak üzerinden yaklaşılmamalı; ekolojik, tarihi, toplumsal ve kültürel miras ve ülke kaynakları israf edilmemelidir.

17. Konut, edinilme amacına göre (barınma veya yatırım) farklı vergilendirme süreçlerine tabii tutulmalıdır. Kurulacak olan sistem; kontrollü ve kademeli vergilendirmeye olanak sağlamalıdır.

18. Yeni ve yaratıcı kooperatif modelleri gündeme alınmalıdır.

19. Her yere aynı tip konutlar inşa etmek yerine kullanıcı tipine, yere özgü, evrensel tasarım ilkelerine uygun projeler geliştirilmelidir.

20. Bitmiş konutu finanse etmek yerine yapılacak ve yapılmakta olan konutlar da finanse edilmelidir.

21. Konuta sadece "özel mülkiyet" yani konut sahipliğiyle erişim olmamalıdır. Bütüncül bir konut politikası geliştirilmeli özellikle de kiralık konut sisteminin üzerinde durulmalıdır.

22. Her gelir grubuna hitap eden kiralık konut stoku artırılmalıdır.

23. 12 Mayıs 2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından kamuoyuna sunulan "Konut Finansmanı Projesi" adı altında faiz indirimi paketinin; dar ve orta gelirli konut krizini çözmeyeceği, sadece dar bir toplumsal gruba fayda sağlayacağı anlaşılmış ve bu projenin sorunların çözümü için birçok açıdan yetersiz olduğu görülmüştür. Alt ve orta sınıfın konut edinimi için de teşvik sistemi geliştirilmeli ve uygulamaya konmalıdır.

24. Faiz indiriminin konut kira ve satış bedellerini artırdığı, alt ve orta gelirli konut sahibi olmayan kiracıları zor duruma düşürdüğü, toplumun genelini gün geçtikçe artan düzeyde bir barınma krizinin içine düşürdüğü anlaşılmış ve rağmen bu durum varlıklı kişilerin konut edinme düzeyini de artırmıştır. Söz konusu durumun ivedilikle önüne geçilmelidir.

insanca
yaşam



SAADET