

T. C.
MALTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNDE
TALEP VE ARZI BELİRLEYEN FAKTÖRLER

DOKTORA TEZİ
SERDAL ÖZLÜK
101152104

Danışman Öğretim Üyesi:
Prof. Dr. Ergül HAN

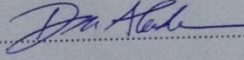
İstanbul, Mart 2014

TEZ ONAY SAYFASI

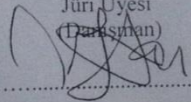
TARİH: 05/03/2014

T.C. Maltepe Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

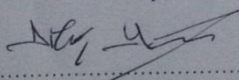
05.03.2014 tarihinde tezinin savunmasını yapan Serdal ÖZLÜK'e ait "Türkiye'de Konut Sektöründe Talep ve Arzı Belirleyen Faktörler" başlıklı çalışma, Jürimiz Tarafından Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Doktora Programında Doktora Tezi Olarak Oy Birliği/Oy Çekliği İle Kabul Edilmiştir.



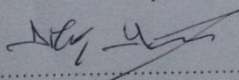
Prof. Dr. Dinç ALADA
(Başkan)



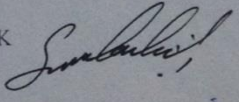
Prof. Dr. Ergül HAN
Jüri Üyesi
(Başkan)



Prof. Dr. Dilek YILMAZCAN
Jüri Üyesi



Doç. Dr. Serkan ÇİÇEK
Jüri Üyesi



Yrd. Doç. Dr. Barış ALTAYLIGİL
Jüri Üyesi

TEŐEKKÜR

Bu çalışmanın ortaya çıkması ve olgunlaőması s¼recinde her konuda danışmanlık ve destek sağlayan değerli danışman hocam Prof. Dr. Erg¼l HAN'a teőekk¼r¼ bir borç bilirim. Ayrıca bu çalışmanın hazırlanması aşamasında akademik bilgi ve tecr¼belerini benimle paylaőarak tezimin őekillenmesine b¼y¼k katkı sağlayan Prof. Dr. Din ALADA ve Prof. Dr. Dilek YILMAZCAN' a teőekk¼r¼m¼ sunmak isterim. Bu alıőma s¼resi boyunca beni motive eden annem Selfin ÖZL¼K ve evliliğimizin ilk yıllarında g¼sterdięi sabır ve anlayıő için eőim Havva ÖZL¼K'e y¼rekten teőekk¼r¼ ederim. En b¼y¼k teőekk¼r¼ ise hayatım boyunca gerek maddi gerek manevi desteğini hiç eksik etmeyen babam Resul ÖZL¼K'e sunmak isterim.

ÖZET

TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNDE TALEP VE ARZI BELİRLEYEN FAKTÖRLER

T.C Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Doktora Programı,
Doktora Tezi, 140 sayfa, Mart 2014

Serdal ÖZLÜK

Danışman: Prof. Dr. Ergül HAN

Bu çalışmada Türkiye’de konut sektörünün özellikleri, talep ve arzı belirleyen faktörler incelenmiştir. Öncelikle, Türkiye’de konut kavramı ve tipleri açıklanmıştır. Ardından Türkiye’deki mevcut konut durumu, hanehalklarının konuttaki mülkiyet durumu, konut politikaları ve konut sektörünün ekonomi açısından önemi araştırılmıştır.

Bu çalışmada Türkiye’de demografik faktörlerden dolayı potansiyel konut talebinin yüksek olduğu saptanmıştır. Potansiyel konut talebinin efektif konut talebine dönüşebilmesi için gelir ve tasarrufların artması, konut finansman kredi faiz oranlarının düşmesi ve konut finansman sisteminin gelişmesi gerekmektedir. Talebi belirleyen faktörler ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Ayrıca talebin gelir ve faiz esneklikleri bulunmuştur.

Türkiye’de konut üretiminin büyük bölümü özel sektör tarafından karşılanmaktadır. Geriye kalan bölümü ise kamu kuruluşları ve kooperatifler tarafından karşılanmaktadır. Kooperatiflerin son yıllarda konut üretimine katkısı giderek azalmaktadır. Bu çalışmada Türkiye’deki konut arz biçimleri, arzı belirleyen faktörler ayrıntılı şekilde incelenmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm programı ve kentsel rantlar incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut talebi, Konut arzı, Konut politikaları, Esneklikler, Kentsel dönüşüm Programı.

ABSTRACT

THE FACTORS DETERMINING DEMAND AND SUPPLY IN THE HOUSING SECTOR IN TURKEY

Maltepe University, Institute of Social Sciences, PhD. Program in Economics, PhD.

Thesis, 140 pages, March 2014

Serdal ÖZLÜK

Supervisor: Prof. Dr. Ergül HAN

The characteristics of housing sector and factors determining demand and supply in Turkey were analyzed in this study. The concept of housing and its types in Turkey were explained at first. Then, current housing situation, ownership status of households in housing and housing policy and housing sector's significance were researched in terms of economy.

In this study, it was found that potential demand for housing had been high in Turkey due to demographic factors. An increase in income and savings, a decrease in housing finance loan rates and development of the housing finance system are required in order that potential demand for housing turns into effective demand for housing. Factors determining the demand were examined in detail. In addition, income and interest elasticity of demand were found.

While the majority of housing production is met by the private sector, the remaining part is met by public bodies and cooperatives in Turkey. The contribution of cooperative to housing production has been steadily declining in recent years. Forms of housing supply and factors determining supply in Turkey were analyzed in this study. Moreover, urban transformation programs and urban rents were analyzed.

Keywords: Housing demand, Housing supply, Housing policies, Elasticity, Urban transformation.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR LİSTESİ	ix
TABLolar LİSTESİ	xi
ŞEKİLLER LİSTESİ	xii
GİRİŞ.....	1

1. BÖLÜM

KONUT KAVRAMI VE TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ

1.1. Konut Kavramı.....	6
1.2. Türkiye'de Konut Tipleri.....	9
1.2.1. Sosyal Konut.....	10
1.2.2. Lüks Konut.....	11
1.3. Türkiye'de Mevcut Konut Durumu.....	12
1.3.1. Mevcut Konut Stoku.....	13
1.3.2. Hanehalklarının Konuttaki Kullanım Kolaylıklarına Göre Dağılımı.....	15
1.3.3. Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumu ve Seçilmiş Ülkeler ile Karşılaştırılması.....	17

1.4. Türkiye’de ve Seçilmiş Ülkelerde Uygulanan Konut Politikaları.....	23
1.5. Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomi Açısından Önemi.....	30
1.5.1. Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Payı.....	32
1.5.2. Konut Sektörünün İstihdama Katkısı.....	35

2. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT TALEBİ VE TALEBİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER

2.1. Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebi.....	37
2.1.1. Açık ve Gizli Konut İhtiyacı	38
2.1.2. Potansiyel ve Efektif Konut Talebi	39
2.2. Türkiye’de Konut Talebini Belirleyen Faktörler.....	40
2.2.1. Ekonomik Faktörler.....	40
2.2.1.1. Konut Fiyatları.....	40
2.2.1.2. Gelir ve Tüketim.....	43
2.2.1.3. Konut Edinme Amaçlı Tasarruflar.....	48
2.2.1.4. Konut Finansman Sistemleri.....	50
2.2.1.5. Konut Finansman Kredi Faiz Oranları.....	53
2.2.1.6. Getiri Amaçlı Konut Talebi.....	59
2.2.1.6.1. Rant Sağlamak Amacıyla Konut Talebi.....	61
2.2.1.6.2. Kira Getirisi Sağlamak Amacıyla Konut Talebi.....	66
2.2.2. Demografik Faktörler.....	69
2.2.2.1. Kentleşme Oranı.....	69
2.2.2.2. Hanehalkı Büyüklüğü.....	71
2.2.2.3. Nüfus Artışı.....	72
2.2.2.4. Evlenme ve Boşanmalar.....	73
2.2.2.5. İç ve Dış Göç.....	75

3. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT ARZ BİÇİMLERİ VE ARZI BELİRLEYEN FAKTÖRLER

3.1. Türkiye’de Konut Arz Biçimleri.....	79
3.1.1. Özel Sektör Konut Arz Gelişimi.....	81
3.1.2. Kamu Sektörü Konut Arz Gelişimi.....	84
3.1.2.1.TOKİ Konut Arzı.....	84
3.1.2.1.1. Sosyal Konut Arzı.....	87
3.1.2.1.2. Dar ve Orta Gelir Grubu Konut Arzı.....	92
3.1.2.1.3. Lüks Konut Arzı.....	93
3.1.2.2. Belediyelerin Konut Arzı.....	96
3.1.3. Kooperatif Konut Arz Gelişimi.....	98
3.2. Türkiye’de Konut Arzını Belirleyen Faktörler.....	100
3.2.1. Ekonomik Faktörler.....	100
3.2.1.1. Fiyatlar.....	101
3.2.1.2. Maliyetler.....	102
3.2.1.3. Vergiler.....	105
3.2.2. Kamu Konut Politikaları.....	107
3.2.2.1. Yerel Yönetim İmar Planları.....	107
3.2.2.2. Alt Yapı Yatırımları.....	109
3.2.2.3. Kentsel Dönüşüm Programı.....	110
3.3. Türkiye’de Konut Arz-Talep Dengesi.....	113
SONUÇ.....	121
KAYNAKÇA.....	129

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BES	: Bireysel Emeklilik Sistemi
BİST	: Borsa İstanbul
AKP	: Adalet ve Kalkınma Partisi
AVM	: Alış Veriş Merkezi
BM	: Birleşmiş Milletler
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
ERA	: Elektronik Gayrimenkul İştirakleri
GSYH	: Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HUD	: Housing and Urban Development
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
İMO	: İnşaat Mühendisleri Odası
İNTES	: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
KDV	: Katma Değer Vergisi
KENTGES	: Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş
ODTÜ	: Orta Doğu Teknik Üniversitesi
OECD	: Organisation for Economic Co-operation and Development
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu

SGP	: Satınalma Gücü Paritesi
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TEDAŞ	: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TL	: Türk Lirası
TOBB	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TSPAKB	: Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1.1. Türkiye’de 2013 Yılı Tahmini Konut Stoku	13
Tablo 1.2. Türkiye’de Hanehalklarının Yaşadıkları Binaların İnşa Yılına Göre Dağılımı (2011).....	14
Tablo 1.3. Türkiye’de Mevcut Konut Niteliği (2011).....	15
Tablo 1.4. Türkiye’de ve Dünyada Kamunun Konut Sektörüne Müdahale Seviyeleri.....	28
Tablo 1.5 Türkiye’de Konut İnşaatının Toplam İnşaat İçindeki Payı.....	31
Tablo 1.6. Türkiye’de Sabit Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımı (2011-2013).....	33
Tablo 1.7 Türkiye’de Konut Yatırımlarının Sektörel Dağılımı (2011-2013).....	34
Tablo 2.1 Türkiye’de Hanehalkı Geliri ile Konut Harcamaları Arasındaki İlişki (2008-2012).....	44
Tablo 2.2. Türkiye’de Konut Harcamalarının Gelire Göre Sıralı Yüzde 20’lik Gruplara Göre Dağılımı (2012).....	45
Tablo 2.3. 10 Yıl Sabit Faiz Ödemeli Konut Finansman Kredisi (TL).....	56
Tablo 2.4. Konut Kirası ve Konut Finansman Kredisi.....	57
Tablo 2.5. Türkiye’de Getiri Araçlarının Yıllara Göre Reel Getiri Oranları (%) (2011-2013).....	64
Tablo 2.6. Türkiye’de Yabancılara Satılan Konut Sayısı (2013).....	65
Tablo 2.7. Dünyada Tahmini Hanehalkı Sayısı Artış Oranları (2010-2015).....	72
Tablo 2.8. Türkiye’de Seçilmiş İllerin Net İç Göç Hareketleri.....	77
Tablo 3.1. TOKİ Sosyal Konut Uygulamalarının Dağılımı	89
Tablo 3.2. Avrupa’da Sosyal Konut Uygulamaları	91
Tablo 3.3. Türkiye’de Konut Kooperatif Sayısı ve Arzı (1980-2012).....	99
Tablo 3.4. Türkiye’de Ruhsat ve İskan Sayılarına Göre Konut Arz Sayıları (2006-2012).....	116
Tablo 3.5. Türkiye’de Konut Arz Sayıları (2008-2012).....	117

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1. Türkiye’de Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumuna Göre Dağılımı (2012).....	17
Şekil 1.2. Türkiye’de ve Seçilmiş Dünya Ülkelerinde Konut Sahipliği Oranları...	18
Şekil 1.3. Türkiye’de ve Seçilmiş Dünya Ülkelerinde Hanehalkı Büyüklüğü.....	19
Şekil 1.4. ABD Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Seçilmiş Ülkelerde Konut Sahipliği Oranları.....	21
Şekil 1.5. Farklı Hanehalkı Büyüklüklerine Göre Konut Sahipliği Oranları.....	22
Şekil 1.6. Türkiye’de İnşaat Sektöründe Çalışan Sayısı (2005-2013).....	35
Şekil 2.1. Türkiye’de Konut Fiyat Endeksleri (2010-2013).....	41
Şekil 2.2. Türkiye’de Lüks Konut Fiyat Endeksleri (2010-2013).....	42
Şekil 2.3. Türkiye’de Hanehalkı Borç Dağılımı (2007-2012).....	47
Şekil 2.4. Türkiye’de Hanehalkı Tasarruf Oranları (2007-2011).....	49
Şekil 2.5. Türkiye’de Konut Kredi Faiz Oranları ve İpotekli Konut Satışları 2010-2013.....	53
Şekil 2.6. Türkiye’de Toplam Konut Satışları ve İpotekli Konut Satışları (2010-2013).....	55
Şekil 2.7. Türkiye’de Konut Kredilerinin GSYH İçindeki Payı (2003-2012).....	58
Şekil 2.8. Türkiye’de İlk Akla Gelen Yatırım Aracı (2011).....	60
Şekil 2.9. Türkiye’de Gelecek Yıl Yatırım Planı (2011)	61
Şekil 2.10. Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşüm Süreci.....	62
Şekil 2.11. Kiracı ya da Konut Sahibi Olmanın Fayda Karşılaştırması.....	68
Şekil 2.12. Türkiye’de Nüfus Göstergeleri (2008-2013).....	73
Şekil 2.13. Türkiye’de Evlenme Sayıları (2008-2012).....	74
Şekil 2.14. Dünyada Doğduğu Ülkede Yaşamayan İnsan Sayısı 2010 (Milyon)....	76

Şekil 3.1. Türkiye’de Ruhsat Sayılarına Göre Özel Sektör Konut Arzı (2008-2012).....	83
Şekil 3.2. TOKİ Alt Gelir Grubu Konut Arzı.....	89
Şekil 3.3. TOKİ Dar ve Orta Gelir Grubu Konut Arzı.....	92
Şekil 3.4. TOKİ Gelir Paylaşım Yöntemi ile Lüks Konut Arz Yöntemi.....	94
Şekil 3.5. TOKİ Lüks Konut Arzı.....	95
Şekil 3.6. İstanbul’da TOKİ Projelerinin Dağılımı.....	95
Şekil 3.7 Türkiye’de Konut Fiyatlarının Değişimi (2010 Ocak =100).....	101
Şekil 3.8. Türkiye’de Arsa Harici Bina İnşaat Maliyetlerinde Girdilerin Dağılımı 2013.....	103
Şekil 3.9 Türkiye’de Bina İnşaat Maliyet Girdilerinin Yıllara Göre Dağılımı 2004-2013.....	104
Şekil 3.10. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci.....	111
Şekil 3.11. Türkiye’de Konut Talebi (2008-2012).....	114
Şekil 3.12. Türkiye’de Konut Arzı ve Talebi (2008-2012).....	118

GİRİŞ

İnsanlar yaşamlarını sürdürebilmek için öncelikle yerleşim yerlerine ihtiyaç duyarlar. Bu yerleşim yerleri insanların en temel ihtiyaçlarının karşılandığı yerlerdir. Yerleşim yerleri zaman kavramına bağlı olarak bir ağaç kavuğundan günümüzdeki çok katlı modern konutlara kadar değişiklik göstermiştir. Konut, sadece barınma değil, sosyal bir hak olarak da değerlendirilebilir. Konut, insanların beslenme, giyinme, dinlenme ve sosyal faaliyet gibi ihtiyaçlarının karşılandığı yerdir. Bütün bu işlevlerinin yanında bazen tüketim bazen de bir getiri aracı olmuştur.

Tarım devrimiyle birlikte insanların yerleşik hayata geçmesi kentlerde yeni mekânlar oluşturmuştur. Bu kentler sanayileşme döneminin başlamasıyla birlikte genişleyerek büyümüşlerdir. Sanayi bölgelerinin kent merkezlerine yakın yerlerde kurulması, nüfusun bu bölgelerde yoğunlaşmasına ve konut sorunun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Konut sorununun geçmişi eskilere dayanmaktadır. Özellikle sanayi devriminden sonra sanayi merkezlerinin kurulduğu kentlerde nüfus hızla artmıştır. Çalışmak için bu sanayi merkezlerinin kurulduğu kentlere göç eden işçilerin barınma sorunları ortaya çıkmıştır. Bu sorunu çözmek için 1800'lü yılların ortalarında İngiltere'de kulübe sistemi konutlar, Paris ve Viyana'da işçiler için yapılmış kiralık konutlar ve Almanya'da ise her iki yöntemle de işçilerin konut ihtiyacı giderilmeye çalışılmıştır. Ancak gerçekte bu konutlar işçilerin ihtiyacını gidermekten çok, işçi ihtiyacını karşılamak için yapılmıştır. Engels bu durumu işçilerin fabrikanın bir araç gereci gibi görülmesinden dolayı eleştirmiştir¹ (Engels, 1872).

¹ İngiltere'de her büyük fabrikanın yakınına işçi meskenlerinin kurulması bir gelenek haline gelmiştir. Almanya'da ise işçi konutları yatırımın bir parçası olarak görülmüştür. Dolayısıyla sermaye sahipleri konut sorununu çözmemiş, tam tersine konut sorunu yaratmışlardır. Bu bölgelerde yapılan konutlardan alınacak kiralardan fabrika sahiplerine daha fazla net kâr sağlayacak olması işçileri aldatılabilenin yeni yolu olmuştur (Engels, 1872, s. 56-60).

Ekonomik bakımdan gelişmiş ülkelerde, kente göç eden nüfus genellikle sanayi bölgelerine yakın alanlarda kısa bir süre kaldıktan sonra, daha iyi ve düzenli konut alanlarına taşınmaktadır. Ekonomik bakımdan gelişmekte olan ülkelerde ise kırsaldan kente göç eden nüfus sanayi bölgelerine yakın alanlara yerleşmek yerine kentin kenarlarındaki bir gecekondu semtine taşınmakta, sonra da gecekondu satın alarak, yaparak ya da kiralayarak buraya yerleşmektedir. Türkiye’de de durum böyle olmuştur. Sanayileşmeyle paralel olarak kentleşme hızla artış göstermiştir. Kırsaldan kente göç eden nüfusun önemli bir kısmı sanayi bölgelerine yakın alanlara yerleşmek yerine kentin kenarlarındaki gecekondu semtlerine yerleşmiştir. Zaten yeni ekonomik yapılanmalar karşısında olumsuz yönde etkilenen işçi sınıfı ve kentin diğer çalışan kesimleri kentsel hizmetlerden de dışlanmışlardır.

20. yüzyılda gelişen birçok teknolojiye paralel olarak finans ve inşaat sektöründe de önemli gelişmeler yaşanmıştır. Bu gelişmelerin en önemlileri konut finansman sistemleri ve konut sektörüdür. Konut sektörünün gelişimini besleyen en önemli argümanlardan biri konut finansman sistemleridir. Konut finansman sistemleri ülkeden ülkeye farklılık gösterse de genellikle *mortgage* olarak adlandırılmaktadır. Bu finansman sistemleri sayesinde dünyada milyonlarca kişi konut sahibi olmuştur. Türkiye’de ise konut finansman kredilerinin hacmi son yıllarda artış gösterse de halen gelişmiş ülkelerin gerisindedir. Konut sektörü özellikle kalkınma çabası içinde olan ülkeler için önemli bir sektördür. Çünkü konut, temel bir ihtiyaç olmasının yanında ekonomik açıdan da önemli bir sektördür. Bu yüzden kalkınma çabası içinde olan ülkeler için konut sektörü kilit sektörlerden biri haline gelmektedir. Türkiye Kalkınma Bankasının 2008 yılında yayımladığı “Türkiye’de İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme” raporunda Türkiye’de konut sektörünün diğer sektörlerle bağlantısı göz önüne alındığında ekonominin yaklaşık yüzde 35’ini harekete geçirebilecek bir güce sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca TÜİK verilerine göre 2013 yılında inşaat sektöründe çalışan sayısı 1 milyon 818 bin kişiye ulaşmıştır. GYODER tahminine göre ise inşaat ve inşaat malzemeleri sektöründe dolaylı olarak 4,6 milyon kişi istihdam edilmektedir. Bu da Türkiye’de toplam istihdamın yüzde 20’sini oluşturmaktadır.

Konut sektörü, bütün bu özelliklerine karşın krizlere karşı kırılgan bir sektördür. Sektörde arz-talep dengesini bozacak gelişmeler krizlere neden olabilmektedir. Özellikle büyük sermayeli inşaat firmalarının karlarını azamiye çıkarmak için kentin rantı yüksek olan alanlarında rezidans, site ve gökdelen gibi lüks yapıtlar inşa etmeleri sektördeki arz-talep dengesini bozabilmektedir. Gelir gruplarının ihtiyaçları gözetilmeden inşa edilen bu konutlar sektörde arz-talep dengesizliğine neden olmakta ve ekonomide konut sektörü kaynaklı krizlerin çıkmasına neden olabilmektedir. Örneğin dünya ekonomilerinin yaşadığı krizlerden biri olan 2007 ABD Krizi ve 1997’de Güney Asya ülkelerinde yaşanan krizlerin çıkış nedenlerinden biri dolaylı ya da dolaysız olarak konut sektörüdür.

Türkiye’de konut sektörünün geçmişine bakıldığında özellikle arz yönünde istikrarsız bir gelişim görülmektedir. Bazı yıllarda konut arzının bir önceki yıla göre büyük artış ya da düşüş sergilediği görülmektedir. Konut arzındaki bu dalgalanmalar kimi yıllarda aşırı yatırımlara ve kaynakların kullanımında israfa neden olmaktadır. Özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ve sınırlı yatırım kaynaklarına sahip olan ülkeler için kaynakların verimli alanlarda kullanılması kritik bir öneme sahiptir. Ülke kaynaklarının üretken sermaye yerine aşırı olacak biçimde konut sektörüne aktarılması kısa dönemli bir gelişime neden olsa da uzun vadede sermaye birikimlerini olumsuz etkilemektedir. Son on yılda konut sektöründe yaşanan gelişmeler sektörün Türkiye ekonomisi için önemli bir noktaya gelmesine neden olmuştur. Ancak sektördeki bu gelişimin sürdürülebilir olup olmadığı tartışmalı bir konudur. Çünkü konut arzındaki istikrarsız gelişim birtakım sorunları da beraberinde getirmektedir. Özellikle konut arzının, gelir gruplarının ihtiyaçları gözetilmeden yapılması, düşük gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamak şöyle dursun lüks konut ve ikincil konut fazlalığının oluşmasına dahi neden olmaktadır. Bu da ileriki yıllarda ekonomide konut sektörü kaynaklı bir kriz olasılığını akıllara getirmektedir. Bu çalışma konusunun seçilmesindeki önemli etkenlerden biri de budur.

Bu bağlamda Türkiye’de konut talep ve arzını belirleyen faktörler, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (T.C.M.B), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve konut sektörüyle ilgili istatistikî veriler yayımlayan benzeri kuruluşların en güncel verilerinden yararlanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Ayrıca verilerin yetersiz kaldığı alanlarda tahminler yapılarak konut arz ve talebi belirlenmeye çalışılmıştır.

Türkiye’de konut sektöründe yaşanan önemli gelişmelerden biri de kentsel dönüşüm programıdır. Kentsel dönüşüm, Türkiye kentleşmesi açısından henüz bütünlüklü bir politika izlenimi bırakmamaktadır. Buna karşın kentsel dönüşüm sanayi devrimini erken yaşamış batı kentleri açısından tarihi oldukça eski olan bir süreçtir. Bu sürecin tarihsel referansları 19. yüzyıl ile 20. yüzyılın kapsamlı kentsel yeniden yapılanmalarına kadar uzanır. Oysa bugün Türkiye’de tartışılan kentsel dönüşüm programı, 1980’li yılların neo-liberal şehirciliği ile karakterize olan ve 1990’lı yıllarda küresel etkisi artan bir olgudur. (Şen, 2013, s. 288). Türkiye’de büyük sermayenin kentsel rantlara yönelmesiyle birlikte kentsel dönüşüm programı deprem odaklı bir dönüşümden çok, zenginleşme aracı olarak kullanılan bir program haline gelmiştir.

Konut sektörüyle ilgili literatüre bakıldığında genellikle konut sorununun sosyal yönüyle ilgilenilmiş, konut sorununun ekonomik boyutu geri planda kalmıştır. Konut sektörünün ekonomik boyutunu inceleyen kaynaklar ise geçmişteki verilerin eksikliğinden dolayı konut sektörüyle ilgili tam bir yargıya ulaşmaya imkân vermemektedir. Ayrıca literatürde konut sektörünün önemi, inşaat sektörünün gerisinde kalmıştır. Hâlbuki konut sektörü, inşaat sektörünün yüzde 80’ini oluşturmaktadır. Bu yüzden bu çalışmada konut sektörü inşaat sektöründen ayrı bir biçimde işlenmiştir. Böylece çalışma daha belirli ve sınırlı bir alana indirgenmiştir. Bu çalışma genel anlamda 2008-2012 dönemini kapsamaktadır. Ancak bazı durumlarda çalışmanın sınırlarını aşmamak koşuluyla geçmiş yıllara değinilmektedir. Ayrıca 2013 yılına ait güncel veriler açıklandığı ölçüde çalışmaya yansıtılmıştır.

Çalışmanın 1. bölümünde konut sektörünün Türkiye ekonomisi açısından önemi üzerinde durulacaktır. Bu bölümde, ilk başta 2. ve 3. bölümün temelini oluşturan kavramların tanımlanması yapılacaktır. Türkiye'deki konut sektörünün özellikleri açıklandıktan sonra konut sektörünün yatırım, istihdam ve ekonomi açısından önemi ayrı başlıklar halinde incelenecektir.

2. bölümde öncelikle konut ihtiyacı ve talebine ilişkin tanımlamalar yapılacaktır. Ardından Türkiye'de konut talebini belirleyen ekonomik ve demografik faktörler ayrıntılı şekilde incelenecektir. Ayrıca bu bölümde gelir ve konut finansman kredi faiz oranları başlıkları altında konut talebinin gelir ve faiz esneklikleri incelenecektir.

3. bölümde ise Türkiye'de konut arzını belirleyen faktörlere yer verilecektir. Konut arzını belirleyen ekonomik faktörler ve kamu konut politikaları ayrıntılı şekilde incelenecektir. Konut talebini belirleyen kentleşme, hanehalkı büyüklüğü gibi bazı faktörler konut arzını da etkilemektedir. Ancak bunlar 2. bölümde konut talebini belirleyen faktörler başlığı altında incelendiğinden bu bölümde tekrar işlenmeyecek, sadece gerektiğinde dip notlar ile atıflar yapılacaktır. Bu bölümün sonunda arz-talep dengesine yer verilerek, değerlendirmeler ve karşılaştırmalar yapılacaktır. Nihayet sonuç bölümünde araştırmada elde edilen bulgular tartışılıp öneriler şeklinde sunulacaktır.

1. BÖLÜM

KONUT KAVRAMI VE TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ

1.1. Konut Kavramı

Konut, insanların barınma gibi temel ihtiyacını güvenli ve sağlıklı bir şekilde karşılayan, belli bir mekânsal büyüklüğü olan yapıdır. Ancak konutu sadece bir barınak olarak tanımlamak eksik olacaktır. Bu nedenle tanımı biraz daha genişletmek, kavramın sınırlarına sosyal, ekonomik, siyasal, kültürel unsurlar katmak gerekir. Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve birçok başka nedene bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı olarak da tarif edilebilir (TMH, 2009, s. 39). İnsanlık tarihi, barınak olarak kullanılan yapılar üzerinden takip edilegelmiştir². Bu barınaklar zaman kavramına bağlı olarak bir mağara, bir ağaç kovuğu, bir *megaron*³ olduğu gibi, günümüzde çok katlı modern konutlar olarak da karşımıza çıkmaktadır. Ağaç kovuğundan modern konutlara geçiş binlerce yıllık bir gelişimi yansıtır (Yıldız, 2012, s. 2).

² Barınak için ilk mimari yapıt MÖ 3500-1200 yılları arası Tunç Çağında (Bronz Age) yapılan Megaron olarak kabul edilir. Ancak barınma hayvanların ortaya çıkışı ile yaşıt olup konut, yaşamın doğası gereği, insanlık (homo sapiens) tarihi kadar eskidir ve MÖ 50.000 yılına kadar uzanır (Yıldız, 2012, s. 2).

³ Megaron: Yunan tapınağının prototipidir. Uzun ev modeline uygun kısa tarafında giriş bölümü olan üstü kapalı düz koridor ve dikdörtgen, büyük bir merkezi ocağı ile sütunlu bir girişi bulunan bir evdir.

İster ağaç kovuğundan olsun ister modern olsun konut bir barınak olarak, onu kullananları dış çevrenin istenmeyen etkilerinden korur. Ancak en ilkel biçimlerinde bile bu koruma işlevi dışında birçok başka işlevi de vardır. Kullanıcıya içinde yaşadığı topluluktan ayrı özel bir mekân verir. Ona, toplumun içinde olmakla birlikte ayrı kalma olanağı sağlar. Toplumdan ayrı olarak beslenme, giyinme ve benzeri ihtiyaçlarını karşılama olanağı verir. Toplumun gelişmesiyle birlikte bu işlevler zamanla artar ve çeşitlenebilir⁴ (Tekeli, 2009a, s. 97). Tüketim ilişkilerinin değişmesiyle birlikte konut, insanların barınma ihtiyacını karşılama yanında üretilen bir mal, tüketim malı, spekülâtif getiri aracı, güvence sağlama gibi birçok işlevi karşılar hale gelmiştir. Ancak konutun bu işlevlerine karşın temel işlevi insanların barınma ihtiyacını karşılmasıdır. İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma, nüfusun kentlerde yoğunlaştığı günümüz dünyasında, çağdaş mekânlarda güvenli konut ihtiyacı olarak algılanmalıdır (Bayraktar, 2007, s. 18).

Konut, insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılamaından dolayı insanlık tarihi açısından önemli bir yere sahiptir. Bu yüzden konut birçok uluslararası sözleşme, bildirge ve beyannamelere konu olmuştur. Konut hakkı insan hakları evrensel bildirgesinin 25. maddesinde, “Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes, işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi iradesi dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir” şeklinde yer almaktadır⁵. Konut hakkı, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşmesinin 11. maddesinde ise; “Bu sözleşmeye taraf devletler, herkesin, yeterli beslenme, giyim ve konut da dâhil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası işbirliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır”⁶ şeklinde yer almaktadır.

⁴ Konut sanayii öncesi dönemde bir üretim mekânı olma niteliğini de taşır.

⁵ <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf> Erişim, 01-12-2012

⁶ Türkiye Cumhuriyeti adına 15 Ağustos 2000 tarihinde New York'ta imzalanan ve 4/6/2003 tarihli ve 4867 sayılı kanunla onaylanması uygun bulunan ekli "Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme'nin ilişik beyanlar ve çekince ile onaylanması: Dışişleri Bakanlığı'nın 25/6/2003 tarihli ve AKGY/256127 sayılı yazısı üzerine,

Buna benzer birçok uluslararası nitelikte beyanname, bildirge ve sözleşme vardır. Bu sözleşmelerin tümünde insanların yeterli yaşam koşulları içerisinde barınabilmesi hedeflenmiştir. Konut hakkının, uluslararası sözleşmelerde beslenme ve giyecek gereksinimi ile eş değer tutulması, konutun temel bir insanî hak olarak ülkelerin anayasalarında yer almasındaki önemli nedenlerden biri olmuştur⁷. Bu bağlamda birçok ülkenin anayasasında vatandaşların barınma ihtiyacını karşılamak anayasal bir görev olarak yer almıştır. Birleşmiş Milletler (BM) raporlarına göre 65 ülkenin anayasasında konut hakkına ilişkin hükümler bulunmaktadır. Bu ülkeler arasında Türkiye de vardır (Tekeli, 2009a, s. 117). Türkiye uluslararası hukuk kurallarına paralel olarak konut hakkını, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının konut hakkı başlığı altındaki 57'nci maddesinde: “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” şeklinde düzenlemiştir. Konut, yine anayasanın konut dokunulmazlığı başlığı altındaki 21. maddesinde: “Kimsenin konutuna dokunulamaz. Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki eşyaya el konulamaz” şeklinde yer almıştır. Ayrıca Türkiye’de konut hakkı anayasa dışında, toplu konut kanunlarında, hükümet programlarında ve kalkınma planlarında yer almıştır.

31/5/1963 tarihli ve 244 sayılı kanunun 3. maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 10/7/2003 tarihinde kararlaştırılmıştır”. <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/83-93.pdf>
Erişim, 05-12-2012

⁷ İnsan Hakları Beyannamesi ile birlikte 1948’den beri yeterli konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiş bulunmaktadır. 1995 yılı itibarıyla 133 ülkenin onaylamış olduğu “Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Sözleşmesine” göre konut hakkı, yiyecek ve giyecek hakkıyla aynı statüde ele alındığından, konut hakkının tanınması kabul edilmezse, konutla birlikte temel gereksinim olduğu kabul edilmiş bulunan yiyecek ve giyecek hakkı konusunda da tereddütlerin olacağı varsayılmıştır (Tekeli, 2009a, s. 109-110).

Konut hakkının kanunlarda, uluslararası sözleşmelerde ve hükümet programlarında barınma hakkı olarak yer almasına karşın neoliberal politikaların benimsendiği günümüz dünyasında ise barınma hakkının yerini “konut sorunu” almaktadır. Böylece konut sorununun tanımı; her sınıfa özgü alışkanlıkları, ekonomik düzeyi ve talepleri ifade etmektedir. Akıllı, daha akıllı, daha da akıllı konut talep etmek bile konut sorununun tanımı içine girmektedir (TMH, 2009, s. 41). Bir zenginlik göstergesi olarak değerlendirilebilecek ikinci konut, yazlık ya da getiri aracı olarak görülen konutların da konut sorunu içinde ele alınması barınma gibi temel bir insani ihtiyacın, lüks tüketim ve rant ile eşdeğer tutulmasına neden olmaktadır. Barınma hakkının yerini konut sorununun alması aslında toplumsal ve kentsel bir sorunun sadece ekonomik bir boyuta indirgenmesine neden olmaktadır. Bu da özellikle yoksul grupların temel hakkı olan barınma ihtiyacının karşılanmasında problemlere neden olmaktadır.

1.2. Türkiye’de Konut Tipleri

Türkiye’de konut tipleri zaman kavramına bağlı olarak değişim göstermektedir. Özellikle hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi ve kültür düzeyinin artması insanların konut tercihlerini değiştirmiştir⁸. Konut tipleri, günün şartlarına göre apartman dairelerinden bahçeli evlere, apart dairelerden sitelere, lüks villalardan akıllı evlere kadar geniş bir portföye sahiptir. Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ve Avrupa’da yaygın olan *residence* ve *home ofice* konut tipleri Türkiye’de de son dönemde yaygınlaşmıştır (Yıldız, 2012, s. 7-31 ve Bayraktar, 2007, s. 76-78). Konut tipleri ülkelerin kültürel yapılarına göre farklılık gösterebilir. Ancak yaygın olarak konutlar sosyal ve lüks konut başlıkları altında toplanmaktadır.

⁸ Ülkelerin kültürel yapıları konut tipini belirlemede önemli rolü vardır. Kimi ülkelerde küçük ya da geniş aile yapısı konut büyüklüğünü belirlerken, kimi ülkelerde ise öğrenci, işçi ve göçmen nüfus sayısı konut tiplerini şekillendirmektedir (United Nations 2011, s. 110-11).

1.2.1. Sosyal Konut

Sosyal konut; ucuz, düşük maliyetli ve dar gelirliler için özel olarak yapılmış konutlar olarak tanımlanmaktadır. Keleş'e göre sosyal konut: Yoksul ve dar gelirli toplulukların barınma gereksinmelerini karşılayabilecek biçimde standartlaşmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konut tipidir (Keleş, 1983, s. 128). Başka bir ifadeyle sosyal konut: Devlete bağlı kamu kuruluşları, kooperatifler ya da benzeri kuruluşların kar amacı taşımayan, toplum yararını gözeterek yaptıkları konutlardır. Sosyal konutlar özellikle kırsal bölgelerden kent merkezlerine göç eden dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için yapılan konutlardır. Bu konutlar günümüzde genellikle kamu kurumları tarafından yapılmaktadır. Zaten sosyal devlet olmanın gereği; barınmanın temel bir insan hakkı olduğu gerçeğinin kabul edilmesi ve sağlıklı, güvenli, yaşanabilir bir çevreye sahip konutun kamu tarafından ihtiyaç sahiplerine düşük bedellerle ya da bedelsiz olarak verilmesidir (THM, 2009, s. 40).

Sosyal konutlar sanayi devrimiyle birlikte ortaya çıkmaya başlamıştır. Sosyal konutlar bazen devlet tarafından üretilip düşük fiyatlarla kiraya verilmekte bazen de piyasa değerinin çok altındaki bedellerle yoksul halka satılmaktadır. Sosyal konut uygulamaları ülkelerin sosyo-ekonomik koşullarına göre farklılık göstermektedir. Örneğin Hollanda'da kiralık sosyal konut uygulamaları yaygınken, Türkiye'de sosyal konut üretimi yaygındır. Türkiye'de kamu adına sosyal konut üretimi TOKİ ve belediyeler tarafından gerçekleştirilmektedir. Belediyelerin sosyal konut üretimindeki yeri oldukça sınırlıdır. Bu yüzden Türkiye'de sosyal konut uygulamalarının tamamına yakını TOKİ tarafından gerçekleştirilmektedir⁹.

⁹Türkiye'de sosyal konut uygulamaları üçüncü bölümde "TOKİ Sosyal Konut Arzı" başlığı altında ayrıntılı şekilde incelenecektir.

1.2.2. Lüks Konut

Lüks konut, genellikle kaliteli yapı gereçleri kullanılarak yapılmış, barındırdığı ailenin gereksinimlerine kıyasla büyük ve alışlagelmiş kolaylıklardan fazlasına sahip olan konutlardır (Keleş, 1983, s. 131). Bir konutun lüks olabilmesi için bazı özellikleri taşıması gerekir. Geçmişte bir konutun lüks olabilmesi için havuzlu, açık otoparklı ve güvenli olması yeterli iken günümüzde bir konutun lüks olabilmesi için yaşam konforu ve değeri konusunda kabullenilmiş standartların üzerinde özelliklere sahip olması gerekmektedir¹⁰. Örneğin konut projelerinde, beş yıl öncesine kadar bir konutun lüks sayılabilmesi için yukarıda geçen özellikleri taşıması yeterli iken artık bu özellikler markalı konut projelerinde standart olarak sunulmakta ve olmazsa olmaz koşulları arasına girmektedir. Artık açık havuzun yanı sıra kapalı havuzu, açık otoparkın yanı sıra kapalı otoparkı bulunan, zengin çeşitlilikte spor salonları ve spor kulüpleri gibi farklılıklara yer veren, güvenliğinden konutun idaresine kadar, yaşam konforunu artırmada teknolojik gelişmelere kucak açan konutlar lüks konut kategorisine girmektedir¹¹.

Türkiye’de son yıllarda “Zenginleşen orta ve üst gelir grubunun” lüks konut talebi artış göstermiştir. Bu da lüks konut üretiminin artmasına neden olmuştur. Lüks konut projeleri özellikle İstanbul’da yoğunlaşmıştır. Türkiye’de son on yılda 700 bine yakın lüks konut inşa edilmiştir. Bu konut projelerinin yüzde 80’i İstanbul’da yapılmıştır¹². Türkiye’de lüks konut üretiminin büyük bölümü özel sektör tarafından karşılanmaktadır.

¹⁰ Günümüzde en bilinen lüks konut tipi rezidansdır. Rezidanslar alışlagelmiş lüks konutlardan çok farklı, yeni ve modern bir yaşam tarzını, bir yaşam konseptini, anlayışını sembolize etmektedir. Bu yeni konsept, oturlan konutun içinde teknolojinin son imkanlarıyla döşenmiş, lüks bir daire, yaşayanların hayatını kolaylaştıracak 5 yıldızlı hizmetler, bireysel kullanıma açık toplu sosyal imkanlar içermektedir (www.emlakkanald.com ve www.emlakkulisi.com).

¹¹ Lüks konut standartlarını değerlendirirken göz önüne alınması gereken unsurlardan biri de lokasyondur. Örneğin Boğaz’daki yalı ve konaklar, yine aynı hat üzerindeki deniz manzaralı eski siteler, rezidans hizmeti sunmuyor olsalar da, bulunduğu lokasyonun bir eşi daha olmadığından mücevher değerindedir. Bu nedenle o bölgedeki konak ve yalılar her daim lüks sınıfta anılacak klasiklerdendir (www.sahibinden.com).

¹² Dünya Gazetesi, 25 Ekim 2013 tarihli yayın. <http://www.dunya.com/10-yilda-konutlarin-5i-markali-oldu-205882h.htm>

Bunun yanında kamu adına konut üretimi yapan TOKİ'nin de lüks konut üretimi azımsanmayacak boyutlara ulaşmıştır¹³. TOKİ'nin yoksul aileleri konut sahibi yapmakla yükümlü olduğu gerçeği göz önüne alındığında bu durum TOKİ'nin gerçek amacıyla çelişmektedir.

1.3. Türkiye'de Mevcut Konut Durumu

Türkiye'de son on yılda konut sektöründe önemli gelişmeler yaşanmıştır. Bu gelişmeler hem hanehalkının konuttaki mülkiyetini hem de yaşadığı konutun niteliğini önemli oranda değiştirmiştir. Özellikle 2000'li yıllarda yapılan binalarda yapı denetim kanunu ve deprem yönetmeliğinin zorunlu olması yeni yapılan binaların daha güvenli ve nitelikli olmasını sağlamıştır. Ancak bu gelişmelere karşın Türkiye'de konut sektöründe sorunlar halen devam etmektedir. Özellikle yetersiz sosyal konut arzı, niteliksiz ve ruhsatsız bina sayısının çokluğu, sektörde sorunların halen devam etmesine neden olmaktadır. Ayrıca konut sektörü hızlı bir şekilde büyürken bu gelişimden kimin faydalandığı da başka bir sorundur. Konut sektörü büyüdükçe sektördeki rantlarda artmaktadır. Bu rantlardan aslan payı büyük inşaat firmalarına giderken yoksul halkın barınma ihtiyacı bu rantların gölgesinde kalmaktadır. Bu konu ile ilgili tartışmalar "Kentsel Dönüşüm Programı" başlığı altında ayrıntılı olarak işlenecektir. Bu yüzden şimdilik üzerinde durulmayacaktır. Türkiye'de mevcut konut durumu; "Mevcut Konut Stoku", "Hanehalklarının Konuttaki Kullanım Kolaylıklarına Göre Dağılımı", "Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumu ve Seçilmiş Ülkeler ile Karşılaştırılması" başlıkları altında incelenecektir.

¹³ Türkiye'de lüks konut konusu üçüncü bölümde "TOKİ Lüks Konut Arzı" başlığı altında işlendiğinden burada sadece kavramsal olarak incelenmiştir.

1.3.1. Mevcut Konut Stoku

Bir ülkedeki konut stoku, o ülkede kullanılabilir konut birimlerinin toplam sayısıdır. Yani kullanılabilir olmayan konutlar konut stoku içinde yer almamaktadır. Türkiye’de konut stokuna ilişkin güncel resmi veriler bulunmamaktadır. Son resmi veriler 2000 yılına aittir. Bu yüzden güncel konut stokları ancak tahminler çerçevesinde öngörülmektedir¹⁴. Türkiye’de 2013 yılı için tahmini güncel konut stokuna ulaşabilmek için öncelikle 2000 yılı konut stokuna, 2001-2013 yılları arasında ruhsat alınarak ya da ruhsat alınmadan yapılan yeni konut sayısı eklenmiştir. Ardından elde edilen bu sayıdan 2001-2013 yılları arasında yıkılan konut sayısının çıkarılmasıyla toplam konut stokuna ulaşılmıştır.

Tablo 1.1 Türkiye’de 2013 Yılı Tahmini Konut Stoku

2000 Yılı Konut Stoku	16.235.830
2001-2013 Arası Ruhsat Alınarak Yapılan Konut Sayısı	5.957.017
2001-2013 Ruhsat Alınmadan Yapılan Konut Sayısı	250.000
2001-2013 Arası Yıkılan Konut Sayısı	- 215.000
Toplam Konut Stoku	22.227.847

Kaynak: TÜİK (2000). Bina Sayımı, s.7, Gürlesel (2012b). 2023 Vizyonunda gayrimenkul sektörü. GYODER, s. 37 ve TÜİK Yapı Ruhsat Sayıları

Tablo 1.1’e göre Türkiye’de 2000 yılında konut stoku 16 milyon 235 bin 830’dur. 2001-2013 arası ruhsat alınarak yapılan konut sayısı 5 milyon 957 bin 17, kaçak yapılan konut sayısı 250 bin ve bu dönem aralığında yıkılan konut sayısı 215 bindir. Buna göre Türkiye’de 2013 yılında tahmini toplam 22 milyon 227 bin 847 konut stoku olduğu ortaya çıkmaktadır.

¹⁴ Bu varsayım GYODER konut stoku tahmin tekniklerinden yararlanılarak genişletilmiştir.

Özellikle 1999 Marmara depreminden sonra kaçak bina yapımına karşı alınan sıkı önlemlere karşın kaçak yapılan konut sayısının, yenileme amaçlı yıkılan konut sayısından fazla olması Türkiye’deki mevcut konut stokunun niteliği açısından sorun teşkil etmektedir. Mevcut konut stoku ile ilgili diğer önemli bir konu da hanehalkının yaşamış olduğu konutun yaşıdır. Türkiye’deki konutlar Avrupa’daki konutların yaşı ile kıyaslandığında çok eski değildir. Ancak Türkiye’deki ruhsatsız ve gecekondur şeklinde inşa edilen konutların sayısının fazla olması mevcut konut stokunun niteliğinin düşük olmasına neden olmaktadır.

Tablo 1.2 Türkiye’de Hanehalklarının Yaşadıkları Binaların İnşa Yılına Göre Dağılımı (2011)

Bina İnşa Yılı %							
1945 ve Öncesi	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 ve Sonrası	Bilinmeyen
1,5	2,7	5,9	13,4	18,9	24,6	21,8	11,3

Kaynak: TÜİK, Hanehalklarının Bina İnşa Yılına Göre Dağılımı, 2011

Türkiye’de hanehalklarının yüzde 21,8’i 10 ve daha az yaştaki binalarda yaşarken yaklaşık yüzde 80’i 10 ve daha büyük yaştaki binalarda yaşamaktadır. 10 ve daha az yaştaki binalardaki konutlarda yaşayan hanehalkı oranının en yüksek olduğu iller; Hakkari (yüzde 40,1), Bingöl (yüzde 38,2) ve Van (yüzde 37,5)’dir. Bu kapsamda en düşük orana sahip iller ise; Bartın (yüzde 12,9), Uşak (yüzde 13,3) ve Balıkesir (yüzde 15)’dir. Türkiye’de hanehalklarının yaşadıkları binaların inşa yılı fazla olmamasına karşın bu binaların birçoğu ömrünün sonuna yaklaşmıştır. Özellikle 1999 Marmara depreminden önce inşa edilen konutların ruhsatsız olmasının ve deprem yönetmeliğine göre inşa edilmemesinin bunda rolü büyüktür.

1.3.2. Hanehalklarının Konuttaki Kullanım Kolaylıklarına Göre Dağılımı

Türkiye’de konut sahipliği oranı dünya ortalamasına yakın olmasına karşın nitelikli konut sayısı açısından gelişmiş ülkelerin gerisindedir. Türkiye’de nitelsiz konutların fazlalığı hanehalkının konuttaki kullanım kolaylığını olumsuz yönde etkilemektedir. Nitelikli konut en basit anlamda; içerisinde borulu suyu, tuvaleti, banyosu, ısıtma sistemi olan ve deprem yönetmeliğine göre yapılmış günümüzün minimum barınma ihtiyaçlarını karşılayabilen konut anlamına gelir¹⁵.

Tablo 1.3 Türkiye’de Mevcut Konut Niteliği (2011)

	Konut İçinde (%)	Konut Dışında (%)	Yok (%)
Tuvalet	92,5	7,2	0,3
Banyo	97,2	1,7	1,1
Borulu Su	97,4	1,7	0,9

Kaynak: TÜİK, Hanehalklarının Konuttaki Kullanım Kolaylıklarına Göre Dağılımı, 2011

Türkiye’de hanehalklarının yüzde 7,5’inin yaşadığı konutun içinde tuvaleti, yüzde 2,8’inin banyosu ve yüzde 2,6’sının borulu suyu bulunmamaktadır. Konutunda borulu su sistemi bulunan hanehalklarının oranının en yüksek olduğu ilk üç il sırasıyla; Sakarya (Yüzde 99,9), Kocaeli (Yüzde 99,8) ve Zonguldak (Yüzde 99,8)’tir. Bu oranın en düşük olduğu iller ise Iğdır (Yüzde 65,7), Ağrı (Yüzde 69,1) ve Şanlıurfa (Yüzde 78)’dir.

¹⁵ Nitelikli konut; genelde mühendislik hesapları yapılmış, yapı teknolojilerine uygun ve kaliteli yapı malzemeleri kullanılan yapılar için kullanılır (<http://emlakansiklopedisi.com>).

Konutunda tuvalet bulunan hanehalklarının oranının en yüksek olduğu ilk üç il; Karabük (Yüzde 99,96), Bartın (Yüzde 99,9) ve Bolu (Yüzde 99,9)'dur. En düşük olduğu iller ise Kars (Yüzde 49,7), Iğdır (Yüzde 51,7) ve Ağrı (Yüzde 56,4)'dır. Konutunda banyo bulunan hanehalklarının oranının en yüksek olduğu ilk üç il; Sakarya (Yüzde 99,9), Ordu (Yüzde 99,8) ve İstanbul (Yüzde 99,8)'dur. En düşük olduğu ilk üç il ise sırasıyla Iğdır (Yüzde 73,3), Kars (Yüzde 76) ve Ardahan (Yüzde 76,7)'dir¹⁶. Kısacası konut niteliğini belirleyen bazı faktörler, Türkiye'deki konutlarda ya hiç yoktur ya da eksiktir. Örneğin Finlandiya'da kırsalda bile internet hizmeti kanunî bir hak iken¹⁷ Türkiye'de yüzbinlerce kişinin konutunda halen tuvalet, borulu su sistemi ve banyo bulunmamaktadır. Bunun yanında Türkiye'de nüfusun yüzde 41,6'sının konutunda sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçevesi vb. sorunlar, yüzde 41,7'sinde ise izolasyondan dolayı ısınma sorunu yaşanmaktadır¹⁸.

Türkiye'de niteliksiz konut sorununun çözülmesi, alt yapı ve belediye hizmetlerinin daha düzenli yapılması için Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (KENTGES) projesi geliştirilmiştir¹⁹. Bu projeye göre, planlı kentleşme ve kentsel dönüşüm için çalışmaların yapılması gerekli görülmüştür. Çalışmaların daha düzenli yapılabilmesi için anketler yardımıyla sorunlar tespit edilmeye çalışılmaktadır²⁰.

¹⁶ TÜİK (2013). Hanehalklarının Konuttaki Kullanım Kolaylıklarına Göre Dağılımı, 2011

¹⁷ CNN, http://articles.cnn.com/2009-10-15/tech/finland.internet.rights_1_internet-access-fast-internet-megabit?_s=PM:TECH, Erişim 21.10.2012

¹⁸ TÜİK (2013). Nüfus ve Konut Araştırması, 2011, Haber Bülteni, sayı: 15843

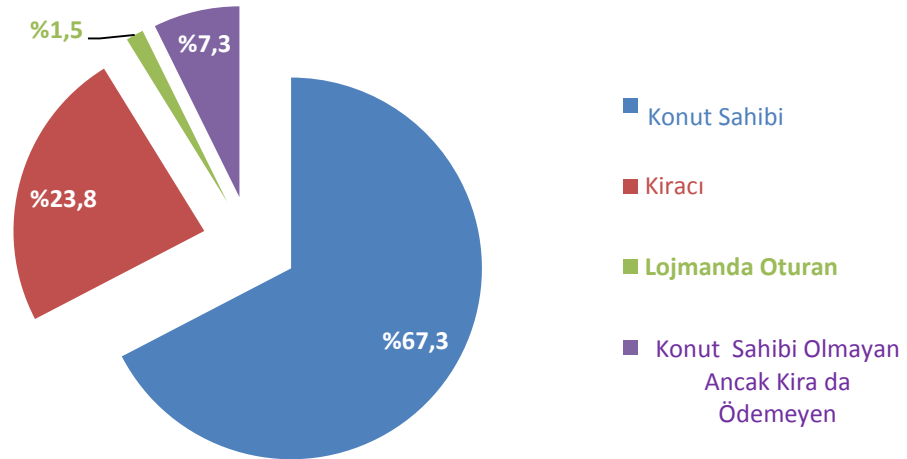
¹⁹ Kentleşme ve imar konularında merkezi ve yerel yönetimler için bir yol haritası olan KENTGES, (2010–2023) Yüksek Planlama Kurulu'nun 25.10.2010 tarih ve 2010/34 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve 4 Kasım 2010 tarih ve 27749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Buna göre belediyeler, KENTGES'in uygulanmasından sorumlu kurumlar içinde eylemlerin büyük bir kısmının yerine getirilmesinden sorumludur. Yerel yönetimlerin sorumlu olduğu eylemler 11 ayrı hedef başlığı altında toplanmıştır.

²⁰ Bu anketlere göre, büyükşehir belediyelerinde altyapı planına sahip olma oranı yüzde 50'dir. Kanalizasyon şebekesi konusunda ise büyükşehir belediyelerinin herhangi bir sorunu olmadığı görülmektedir. Diğer yandan, özellikle belde belediyelerinde kanalizasyon şebekesine sahip olmayan belediye oranının yüzde 37'lerde olması, belde belediyelerinin tamamının kısa dönemde kanalizasyon şebekesine sahip olması için çalışmaların yapılması gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. İçme suyu şebekesine sahip olma oranı büyükşehir belediyelerinde yüzde 100'e yakındır. Büyükşehir belediyelerinin yüzde 40'ının ancak kent merkezi, yaya bölgeleri ya da dönüşüm alanları ile ilgili tasarım rehberi hazırladıkları ve bunu kendi görevleri olarak nitelendirdikleri görülmektedir. Bu konuyla ilgili daha fazla bilgi için, www.kentges.gov.tr

Böylece Türkiye’deki depreme karşı dayanıksız ve niteliksiz konutların hızlı bir biçimde yenilenmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda Türkiye’de büyük bir kentsel dönüşüm programı başlatılmıştır²¹

1.3.3. Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumu ve Seçilmiş Ülkeler ile Karşılaştırılması

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de hanehalklarının yüzde 67,3’ü kendi konutunda ikamet etmektedir. İkamet ettikleri konutta kiracı olan hanehalklarının oranı yüzde 23,8, lojmanda oturan hanehalklarının oranı yüzde 1,5, oturdukları konutun sahibi olmayan ancak kira da ödemeyen hanehalklarının oranı ise yüzde 7,3’dür. Türkiye’de hanehalklarının mülkiyet durumuna göre dağılımına bakıldığında; kendi konutunda oturanların en yüksek olduğu il yüzde 84,3 ile Ardahan, en düşük olduğu il ise yüzde 59,5 ile Gaziantep’tir. Kirada oturanların en yüksek olduğu il yüzde 31,5 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 8,4 ile Ardahan’dır²².



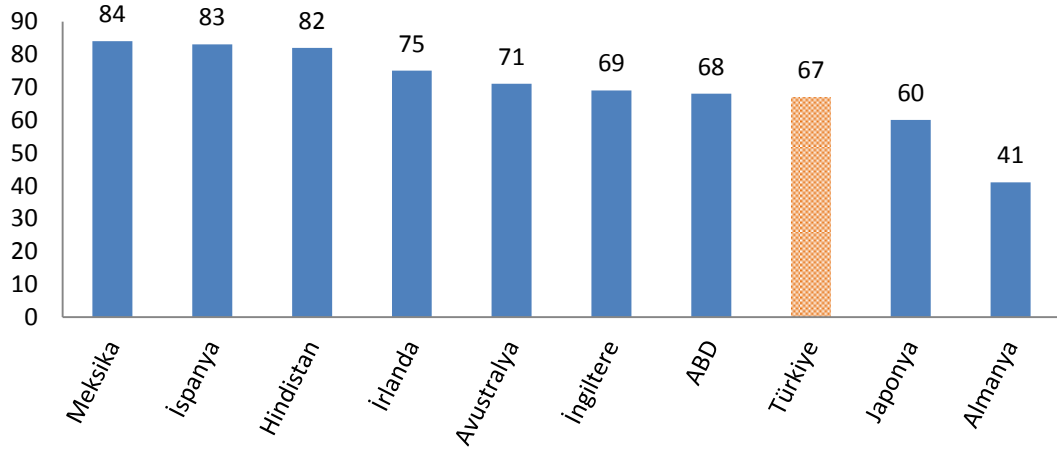
Şekil 1.1 Türkiye’de Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumuna Göre Dağılımı (2011)

Kaynak: TÜİK (2013). Nüfus ve Konut Araştırması. Haber Bülteni, sayı: 15843

²¹ Kentsel dönüşüm, üçüncü bölümde “Kentsel Dönüşüm Programı” başlığı altında ayrıntılı olarak incelenecektir.

²² TÜİK (2013). Nüfus ve Konut Araştırması. Haber Bülteni, sayı: 15843

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri İstatistikleri ve Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 106 ülkenin konut sahipliği ortalaması yüzde 68'dir. Dünyada en yüksek konut sahipliği yüzde 95 ile Kamboçya, en az konut sahipliği ise yüzde 21,9 ile Katar'da görülmektedir (Fisher & Jaffe, 2003, s. 35). Buna göre birçok gelişmiş ülkenin konut sahipliği oranı dünya ortalamasının altında kalmaktadır. Örneğin Almanya'da konut sahipliği oranı yüzde 41, Japonya'da yüzde 61'dir. Türkiye'de ise konut sahipliği oranı dünya ortalamasına yakınken birçok gelişmiş ülke ortalamasının da üzerindedir. Ancak sadece bu verilerden yola çıkarak bir değerlendirme yapmak yeterli değildir. Çünkü konut sahipliği oranları salt niceliksel verilerden oluşmaktadır. Yani konut sahipliği verileri, konut niteliği ya da hanehalkı büyüklüğü verilerinden yoksundur. Bu yüzden bazı ülkelerin konut sahiplik oranları, kendilerine göre gelişmiş ülkelerle karşılaştırıldığında daha yüksek görünmektedir²³. Bu yüzden ülkeler arası konut sahipliği karşılaştırılması yapılırken hanehalkı büyüklüğü ve konut niteliği gibi birçok faktör ele alınarak değerlendirilmelidir.

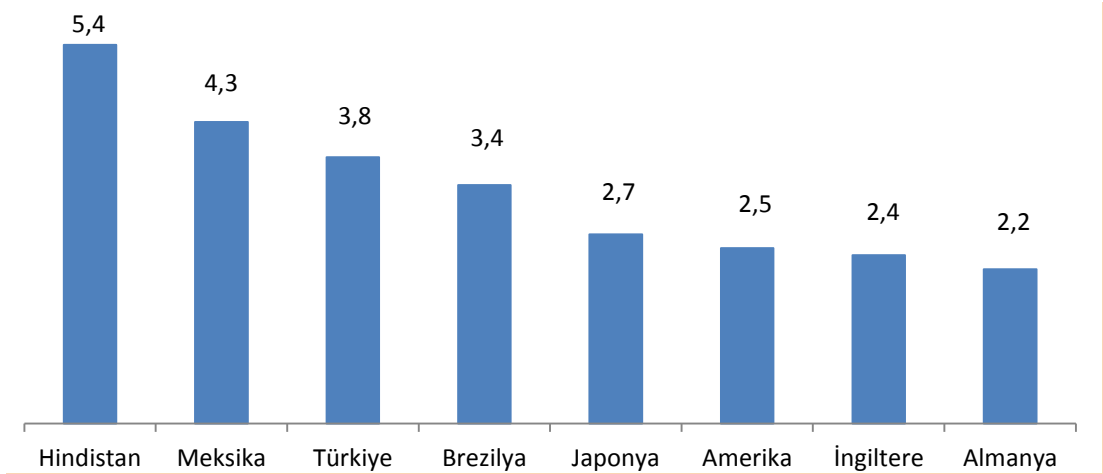


Şekil 1.2 Türkiye'de ve Seçilmiş Dünya Ülkelerinde Konut Sahipliği Oranları

Kaynak: Proxenos, S. (2001). Homeownership rates: A global perspective. Housing Finance International, s. 3 ve TÜİK (2013). Nüfus ve Konut Araştırması, Haber Bülteni, sayı: 15843

²³ Örneğin Almanya, Japonya ve Kanada gibi ülkeler hem ekonomik hem de konut finansman sistemleri açısından Türkiye'ye göre daha gelişmiş olmalarına karşın konut sahiplik oranları Türkiye'den daha düşüktür.

Ülkelerin konut sahipliği oranlarıyla ilgili daha gerçekçi karşılaştırmaların yapılabilmesi için konut sahipliği oranlarının hanehalkı büyüklüğüyle birlikte değerlendirilmesi gerekir. Çünkü hanehalkı verilerinden yoksun bir biçimde yapılan genel bir karşılaştırma yanlış değerlendirmelere neden olabilmektedir. Genel bir karşılaştırmada, dünyanın en gelişmiş *mortgage* piyasalarına sahip olan Amerika Birleşik Devletleri'nin konut sahipliği oranı Hindistan ve Meksika'dan daha düşük görünmektedir. Aynı şekilde Türkiye'nin konut sahipliği oranı kendisine göre ekonomik ve finansal olarak daha gelişmiş olan Almanya'dan daha fazladır. Bu yüzden ülkelerin konut sahipliği oranları arasında karşılaştırma yapılırken bazı faktörlerin değerlendirmeye dâhil edilmesi gerekir. Bu faktörlerden en önemlisi hanehalkı büyüklüğüdür²⁴. Örneğin Almanya, İngiltere ve Amerika gibi ülkelerin hanehalkı büyüklüğü; Hindistan, Meksika ve Türkiye gibi ülkelere göre daha küçüktür. Bundan dolayı bu ülkelerin konut sahipliği oranları Hindistan, Meksika, Türkiye gibi hanehalkı büyüklüğü büyük olan ülkelerle karşılaştırıldığında daha az görünmektedir. Ancak hanehalkı büyüklüğünün değerlendirmeye katılmasıyla birlikte bu durum hanehalkı büyüklüğü küçük olan ülkelerin lehine değişmektedir.



Şekil 1.3 Türkiye’de ve Seçilmiş Dünya Ülkelerinde Hanehalkı Büyüklüğü

Kaynak: Proxenos, S. (2001). Homeownership rates: A Global perspective. Housing Finance International, s. 3 ve TÜİK (2013). Nüfus ve Konut Araştırması. Haber Bülteni, sayı: 15843

²⁴ Konut niteliğini belirleyen birçok faktör vardır. Ancak bu faktörlerin sayısal verilere aktarılması oldukça güç ve zordur. Bu yüzden ülkelerin konut sahipliği oranları arasında karşılaştırma yapılırken sadece hanehalkı büyüklükleri dikkate alınacaktır.

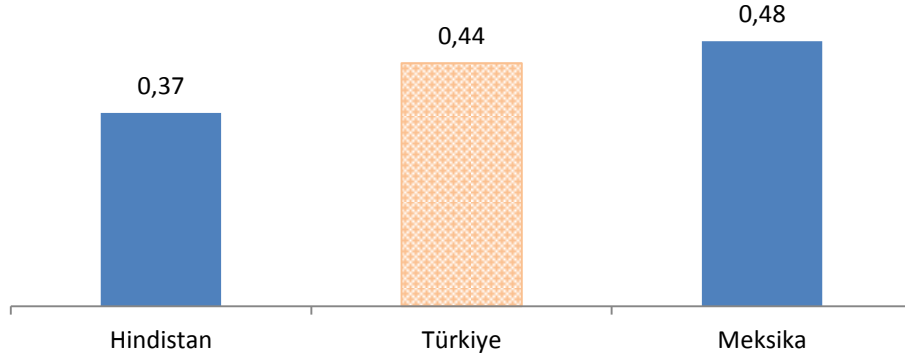
Ülkelerin konut sahipliği oranları karşılaştırılırken hanehalkı büyüklüğünün değerlendirmeye dâhil edilmesi daha gerçekçi sonuçların elde edilmesini sağlar. Örneğin hanehalkı büyüklüğünün dâhil edilmediği bir değerlendirmede, Hindistan'ın konut sahipliği oranı yüzde 82, ABD'nin yüzde 68'dir. Bu şekilde yapılan bir genel değerlendirme, Hindistan'ın konut sahipliği oranının ABD'nin konut sahipliği oranından fazla görünmesine neden olmaktadır. Ancak hanehalkı büyüklüğünün değerlendirmeye dâhil edilmesi halinde sonuç değişecektir. Çünkü Hindistan'da aynı konutu paylaşan kişi sayısının, ABD'de aynı konutu paylaşan kişi sayısından fazla olması, Hindistan'ın konut sahipliği oranının ABD'nin konut sahipliği oranından fazla görünmesine neden olmaktadır²⁵. Hâlbuki ABD ile Hindistan'ın konut sahipliği oranları ve hanehalkı büyüklükleri arasında orantı kurulduğunda, ABD'nin konut sahipliği oranının Hindistan'ın konut sahipliği oranından daha fazla olduğu görülecektir.

Hindistan'ın hanehalkı büyüklüğü, ABD'nin konut sahipliği oranıyla orantılandığında, ABD'nin konut sahipliği oranı yüzde 146'ya yükselmektedir. Hindistan'ın konut sahipliği oranı, ABD'nin hanehalkı büyüklüğüne orantılandığında ise Hindistan'ın konut sahipliği oranı yüzde 37'ye düşmektedir²⁶. Aynı şekilde bu karşılaştırma Türkiye ile ABD arasında yapıldığında da konut sahipliği oranları ABD lehine değişmektedir. Buna göre Türkiye'nin konut sahipliği oranı yüzde 44'e düşerken, ABD'nin konut sahipliği ise yüzde 103'e yükselmektedir²⁷.

²⁵ Hindistan'da hanehalkı büyüklüğü 5,4 kişi iken, ABD'de 2,5 kişidir

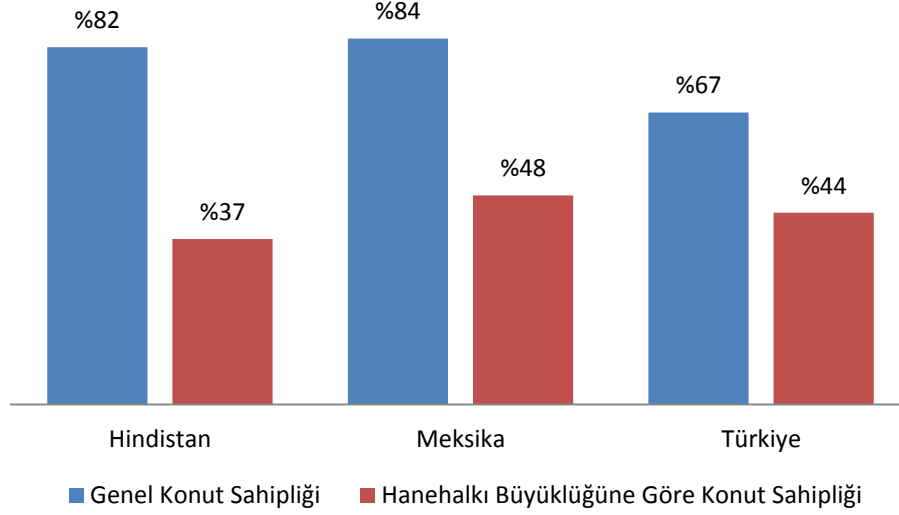
²⁶ ABD'nin konut sahipliği oranı yüzde 68, Hindistan'ın hanehalkı büyüklüğü 5,4 olarak alındığında ABD'de konut sahipliği oranı yüzde 146 olmaktadır ($0,68 \times 5,4 / 2,5 = 0,146$). Aynı şekilde Hindistan'ın konut sahipliği oranı yüzde 82, ABD'nin hanehalkı büyüklüğü 2,5 olarak alındığında Hindistan'ın konut sahipliği oranı yüzde 37 olmaktadır ($0,82 \times 2,5 / 5,4 = 0,37$).

²⁷ Hindistan ile ABD arasındaki konut sahipliği karşılaştırmasının aynı Türkiye için yapıldığında Türkiye'nin konut sahipliği oranı yüzde 44 olmaktadır ($0,67 \times 2,5 / 3,8 = 0,44$). ABD'nin konut sahipliği ise yüzde 103 olmaktadır ($0,68 \times 3,8 / 2,5 = 0,103$). Aynı örnekleme Meksika için yapıldığında Meksika'nın konut sahipliği oranı yüzde 48 olmaktadır.



Şekil 1.4 ABD Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Seçilmiş Ülkelerde Konut Sahipliği Oranları (%)

ABD hanehalkı büyüklüğüne göre yapılan bir varsayımda konut sahipliği oranlarının genel konut sahipliği oranlarından farklı olduğu görülmektedir. Buna göre Hindistan'ın konut sahipliği oranı yüzde 82'den yüzde 37'ye, Türkiye'nin yüzde 67'den yüzde 44'e, Meksika'nın ise yüzde 84'ten yüzde 48'e düşmektedir. Bu örnekler farklı ülkelerin konut sahipliği oranları için de çoğaltılabilir. Ancak karşılaştırmalar hangi ülkeler için yapılırsa yapılsın, hanehalkı büyüklüğü küçük olan ülkenin konut sahipliği oranı, hanehalkı büyüklüğü büyük olan ülkeninkinden daha yüksek olacaktır.



*Hanehalkı büyüklüğü 2,5'tir.

Şekil 1.5 Farklı Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Konut Sahipliği Oranları

Hanehalkı büyüklüğüne göre konut sahipliği oranlarının karşılaştırılması varsayımı, iktisat teorisindeki satınalma gücü paritesi (SGP) ile benzerlik göstermektedir. SGP ülkeler arasındaki fiyat düzeyi farklılıklarını ortadan kaldırarak farklı para birimlerinin satınalma güçlerini eşitleyen bir değişim oranını ifade etmektedir. Bu yöntem de SGP'ye benzer bir şekilde ülkeler arasındaki hanehalkı büyüklük farklarını ortadan kaldırarak konut sahipliği oranlarının daha gerçekçi bir şekilde karşılaştırılmasına imkân vermektedir. Kullanılan yöntem, hanehalkı büyüklüğünün konut sahipliği göstergelerini etkileyen en önemli faktörlerden biri olduğunu göstermektedir.

Konut sahipliği göstergelerini etkileyen diğer bir faktör ise konut kalitesidir. Kalitesiz hatta konut özelliği taşımayan konutlar bile konut sahipliği oranları içerisinde yer almaktadır. Örneğin Hindistan'da yaşayan bir kişinin konut sahibi olması için, dört direk çakıp üstünü ve etrafını kapatması yeterlidir. Hindistan'da her dört konuttan biri geçici konut tarzında yapılmaktadır. (Proxenos, 2001, s. 6). Bu konutların konut özelliği taşıyıp taşımadıkları bile tartışmalıdır. Ancak konut sahipliği oranları hesaplanırken geçici ve konut özelliği taşımayan konutlarda istatistiklere dâhil edilmektedir.

Bu yüzden Hindistan gibi ülkelerde konut sahipliği oranları olduğundan fazla görünmektedir. Ülkeler arası konut sahipliği oranları karşılaştırılırken birçok faktörün değerlendirmeye dâhil edilmesi gerekir. Ancak konut sahipliği verilerini etkileyen bazı faktörlerin ölçülebilir olmaması bunu mümkün kılmamaktadır. Bu yüzden ülkeler arası konut sahipliği oranları karşılaştırılırken diğer faktörler göz ardı edilerek sadece hanehalkı büyüklüğü değerlendirmeye dâhil edilmiştir. Buna karşın hanehalkı büyüklüğünden yola çıkılarak yapılmış varsayım, genel bir karşılaştırmadan daha gerçekçidir.

1.4. Türkiye’de ve Seçilmiş Ülkelerde Uygulanan Konut Politikaları

Kavramsal olarak konut politikası: Toplumsal sınıf öncelikleri olan, ulusal kalkınma planları içinde yer alan ve ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve önlemler bütünü olarak tanımlanabilir²⁸. Daha açık bir ifadeyle, konut sorununun çözümü için devlet tarafından belirlenen öncelikler ile alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denmektedir (Keleşten aktaran Kızıltepe, 2011, s. 53). Konut politikası kurgulanırken bazı önemli noktalara dikkat edilmelidir. Örneğin konut politikası ile ülkenin kentsel ve bölgesel gelişme politikalarının uyumu gerekir. Bu uyuma, konut politikasının yalnız konut gereksinimini karşılamak için değil, konutun içinde bulunduğu doğal ve yapılaşmış çevrenin diğer sorunlarının çözümüyle de ilişkili olmalıdır. Diğer önemli nokta ise konut politikasının önceliklerinin olması gerekir. Devlet konut politikalarında önceliği gelir düzeyine göre belirlemelidir. Bu durumda belirli bir gelir düzeyinin altında kalan hanehalkları önceliklerden yararlanabilmelidir (Keleş’ten aktaran Kızıltepe, 2011, s. 54 ve www.ekodialog.com).

²⁸ <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyede-konut-politikasi.html> Erişim tarihi, 27.12.2013

İkinci Dünya Savaşı sonucunda dünya genelinde kent merkezlerinde yaşanan yıkım, konut sorununun dünya geneline yayılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda kimi dünya ülkeleri kira ve kamu kredileri gibi konut politikalarına ağırlık verirken kimi ülkeler ise inşaat ve kredi kontrolü gibi politikalara ağırlık vermiştir. Türkiye’de ise İkinci Dünya Savaşından dolayı herhangi bir yıkım yaşanmamıştır. Buna karşın Birinci Dünya Savaşının etkilerinin devam etmesi ve yaşanan ekonomik sorunlardan dolayı konut sorunu çözüme kavuşturulamamıştır. Bütün bu gelişmelere karşın Türkiye’de birtakım konut politikaları geliştirilmeye çalışılmıştır. Kentlere doğru bir nüfus hareketinin olmadığı cumhuriyetin ilk dönemlerinde konut politikaları; merkezi devletin yerleşmesi, sokakların yeri ve konutların numaralandırılmasını içeren ve Cumhuriyetin model bir kenti olarak tasarlanan yeni başkent Ankara’nın imarıyla ilgili konut politikalarıdır (Çoban, 2012, s. 78). Ayrıca bu dönemde daha çok memurların konut ihtiyacını karşılamaya yönelik politikalar benimsenmiştir.

Türkiye de konut, ilk kez anayasaya 1961 yılında girmiştir. 1961 Anayasasının 49. Maddesinde “*Devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır*” şeklinde yer almıştır. Anayasanın bu maddesinde devletin yoksul ve dar gelirli ailelere konut yardımı yapacağı belirtilmiştir. Daha sonra bu madde, 1982 Anayasasının 57. maddesinde “*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*” şeklinde değiştirilmiştir. 1961 Anayasası, devlete sadece dar gelirli aileleri konut sahibi yapma görevi yüklerken 1982 Anayasası bu sorumluluğu tüm topluma yaymıştır. Bu değişikliğin altında yatan asıl neden adalet ilkesi gibi gözüke de aslında asıl neden 1980’li yılların başından itibaren ortaya çıkan yeni siyasal dengeler ve ekonomik yapılanmalardır. Bu dönem, büyük sermayenin kentler üzerinde giderek hegemonyasını artırdığı sürecin başlangıcıdır. Sermayenin kentleşmesi, büyük sermayenin kentsel rantları keşfetmesi ve yeniden üretim alanlarına yönelmesinin yaşandığı böyle bir dönemde TOKİ’nin de kurulması anayasada yaşanan bu değişikliği açıklar niteliktedir.

Türkiye’de geçmişte uygulanan konut politikaları bir bakıma kentsel rantları meşrulaştırmaktadır. Yoksul halkın barınma ihtiyacını karşılamak için politika üretemeyen hükümetler, siyasî rant uğruna sık sık imar aflarına başvurmuşlardır. Bu yüzden Türkiye’de en sık uygulanan konut politikası imar afları olmuştur. Siyasetin finansmanı için kullanılan bu aflar Türkiye’de neredeyse geleneksel bir devlet politikası haline gelmiştir. İlk imar af kanunu 1949’da çıkarılmış, bunu 1953, 1963, 1966, 1976, 1983 (1983-1988 arasında beş ayrı af kanunu çıkarılmıştır) ve 1990 imar af kanunları izlemiştir (Buğra’dan aktaran Aydın, 2000, s. 113). İmar af kanunları bazen o kadar abartılmıştır ki boğaza yapılan yapılar bile gecekondulara af kapsamına alınmıştır (Tekeli, 2009a, s. 81). İmar af kanunlarının bu kadar sık olması kentsel ranttan nemalanan arsa mafyalarının türemesine neden olmuştur. İmar aflarını fırsata çeviren arsa mafyaları devlete ait arsaları parselleyerek yoksul halka satmıştır. Adeta devlet teşviki alan arsa mafyaları, oluşan kentsel ranttan büyük kazançlar elde etmiştir. Mafyalardan arsa satın almak zorunda kalan yoksul halk ise işgalci konuma düşmüş ve daha sonra bu arsaları ikinci kez devletten satın almak zorunda kalmışlardır²⁹. Arsa mafyalarının rantına ise kimse dokunmamıştır. Böylece mağdur gecekondulara yönelik gibi görünen imar afları spekülörlere aktarılan bir kaynağa dönüşmüştür. Yani hukuk kuralları yaptırım meşruluğunu adalet ilkesinden alırken sınıflandırmacı toplumdaki güç dengesine göre şekillenmiştir. Bu da toplumda en asgari mutabakat, sınıflar arası mutabakat, sınıflar arası uzlaşının olmadığını göstermektedir³⁰.

Günümüzde uygulanan konut politikaları artık imar aflarını kapsamasa da rant olgusu gerçeğini değiştirmemiştir. Geçmişte arsa mafyalarının rant alanı olan kentsel alanlar günümüzde büyük sermayenin rant alanına dönmüştür. Özellikle son on yılda Türkiye’de konut politikaları geçmişe göre daha fazla ön plana çıkmıştır.

²⁹ Tezimin yazıldığı tarihlerde 2/b arsaları üzerine yapılmış olan konutların satışı için hazırlanan kanun Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile birlikte hükümet Cumhuriyet tarihinin en büyük satışlarından birine hazırlanmaktadır. Hükümet 2/b arsa satışlarından yaklaşık 150 milyar dolar gelir elde etmeyi planlamaktadır.

³⁰ Prof. Dr. Dinç ALADA, Maltepe Üniversitesi İktisat Fakültesi, yüz yüze görüşme sonucu elde edilen bilgilerden derlenmiştir.

58. Hükümet Acil Eylem Planında (2003) konut seferberliği başlatılacağı vaat edilmiştir³¹. 59. Hükümet Eylem Planında (2006) dar gelirli ailelerin kira öder gibi kısa sürede konut sahibi olmaları vaat edilmiştir. 60. Hükümet Eylem Planlarında (2008) konut seferberliğinin sonuçlarına yer verilmiş ve konut seferberliğinin devam edeceği ilan edilmiştir³². 61. Hükümet Eylem Planında (2011) ise genel konut politikalarının tekrarlanması dışında konut finansman sistemlerinin alt yapısının güçlendirilmesi planlanmıştır. Bu eylem planlarının tamamında yoksul ve dar gelirli ailelerin konut ihtiyacına atıfta bulunulmuştur. Ancak eylem planlarındaki konut seferberliğinin uygulaması, imar aflarında olduğu gibi yoksul ve dar gelirli grupların konut ihtiyacını karşılamaktan çok, kentsel rantın büyük sermaye sahipleri ve spekülörlere aktarılmasını sağlamıştır. Bunun en açık örneği, yoksul ve dar gelirli ailelere konut üretme hedefi olan TOKİ ve belediyelerin günümüzde üretilen hemen hemen bütün lüks konut projelerine ortak olmalarıdır. Yani özetle gerek geçmişte gerek günümüzde Türkiye’de uygulanan konut politikaları; yoksul ve dar gelirli grupların konut ihtiyacını karşılamaktan çok, 1980’li yılların başından itibaren kentsel rantlar üzerinde ağırlığını iyice hissettiren neoliberal politikaların bir sonucu olarak, kentsel rantın büyük sermaye ve spekülörlere arasında paylaşılmasıdır. Bu dönemde geliştirilen sosyal konut uygulamaları da ihtiyacı karşılamaktan çok, gösterişten ibarettir.

³¹ 58. Hükümet Acil Eylem Planında: “Kentlerde gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekonduların kaldırılarak modern bir kent görünümünün oluşturulması için gecekonduların sahiplerinin de desteğini alacak şekilde alternatifler sunan bir yapıda belediyelerin yetkileri artırılabilecektir. Bu çerçevede, öncelikle arsa üretimi ve arzı artırılarak planlı kentleşme sağlanacaktır. Mevcut gecekonduların alanlarında arsa değerlerine göre ev verilmek suretiyle yenileme çalışmaları yapılacaktır. Ayrıca gecekondulaşma önlenip konut seferberliği başlatılacaktır” şeklinde yer almaktadır (T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı)

³² 60. Hükümet Eylem Planınının konut başlığı altında “Hükümetimiz, 2003 yılında başlattığı planlı kentleşme ve konut atağıyla ve yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde, cumhuriyet tarihimizde bugüne kadar görülmemiş hızda ve kapsamda bir çalışma başlatmıştır. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vasıtasıyla yürütülmekte olan bu projelerle, hem kentsel dönüşüme öncülük edilmiş hem de tüm yurtta modern şehirlerin oluşumuna katkı sağlanmıştır. Vatandaşlarımıza, on, on beş, yirmi yıl gibi vadelerle, kira öder gibi ev sahibi olma imkânı sağladık. Bugüne kadar, toplam 280 bin konutun yapımı devam ediyor. Bunların yaklaşık 140 bini, sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleriyle tamamlanmış ve sahiplerine teslim edilmiştir. Önümüzdeki dönemde hedefimiz, tamamlanmış olan 280 bin konut sayısını, ilave 220 bin konutla 500 bine çıkarmaktır” şeklinde yer almaktadır (T.C. 60. Hükümet Eylem Planı).

Konut sektörünün özellikle istihdam üzerindeki öneminden dolayı bu sektör hükümet politikalarının vazgeçilmez araçlarından biri olmuştur. Ayrıca konut sektörünün diğer üretim faaliyetleriyle geri bağlantısının yüksek düzeyde olması da bu politikaların önemini artırmaktadır. Bu iki özellikten dolayı ekonomik bunalım dönemlerinde krizden çıkabilmek ve ekonomiyi canlandırmak için konut, politik bir araç işlevi almaktadır (Tekeli, 2009a, s. 98). Bu noktada konut politikaları, yoksul halkın barınma sorunu için değil, ekonomik sorunların çözümünde kullanılan politik bir araç haline gelmektedir. Yoksa neoliberal iktisat politikalarının kabul gördüğü bir ortamda devletin barınma sorununu azaltmak için piyasaya müdahalesi değildir. Tablo 1.4'te Türkiye'de ve dünyada kamunun konut sektörüne müdahale seviyeleri gösterilmektedir.

Tablo 1.4 Türkiye’de ve Dünyada Kamunun Konut Sektörüne Müdahale Seviyeleri

Ülke	Kredi Kontrolü	Kamu Kredileri	Sübvansiyonlar	İnşaat
Avustralya	O	D	O	D
Kanada	D	D	Y	D
Finlandiya	Y	Y	Y	Y
Fransa	Y	O	Y	O
Almanya	O	O	Y	Y
Yunanistan	Y	D	Y	D
Japonya	O	Y	O	D
Lüksemburg	Y	D	D	D
Hollanda	O	Y	Y	Y
Yeni Zelanda	D	D	D	D
Portekiz	D	O	O	D
İspanya	O	O	O	O
İsveç	Y	Y	Y	O
Türkiye	Y	O	O	D
İngiltere	O	Y	Y	Y
ABD*	D	Y	Y	D

* ABD’de uygulanan konut politikaları ikiye ayrılabilir; 1949-1973 sübvansiyon destekli üretim, 1973 ve sonrası dönemde ise kira, vergi, kredi gibi enstrümanlarla düşük gelirli grubun desteklenmesi şeklinde olmuştur.

D: Düşük, **O:** Orta, **Y:** Yüksek

Kaynak: Yetkin, F. (2007). Avrupa birliği ve Türkiye konut politikaları üzerine bir inceleme. Marmara Üniversitesi *İ.İ.B.F. Dergisi*, XXXIII (2,) s. 314

Dünyada kamunun konut sektörüne müdahalesi ülkelerin kendi koşullarına göre farklılaşmaktadır³³. Devletin konut piyasasına müdahalede kullandığı en önemli politika araçları; konut finansman araçları, vergi, kira denetimi ve konut yatırımlarıdır. Örneğin, Hollanda’da kamu, konut sektörüne sosyal nitelikteki kiralık konut arzı ile müdahale ederken³⁴, İngiltere’de kamu, konut finansman kredilerinde faiz indirimi yaparak müdahale etmektedir³⁵. Türkiye’de ise kamunun konut sektörüne müdahalesi 1980’li yıllarda konut kooperatiflerine kredi sağlama şeklinde olurken 2000 yılından sonra konut üretimi şeklinde olmuştur³⁶.

³³ Özellikle sosyalist ülkelerde konut sektörüne müdahale yöntemleri farklı olmuştur. İkinci Dünya Savaşından sonra Doğu Avrupa’nın sosyalist ülkelerinde meydana gelen sosyal ve ekonomik değişiklikler, 1980’leri hedef alan uzun devre gelişme direktifleri için zemin hazırlamıştır. Bu bağlamda konut politikaları geliştirilmiş, halkın konut ihtiyacı giderilmeye çalışılmıştır. Savaş sonrası konutu olan aileler konutsuz kalan aileler ile birlikte konutlarını paylaşmak zorunda kalmıştır. Devlet bu süreçte bizzat kendisi konut üretimi yaparak konut sorununu aşmaya çalışmıştır. İhtiyacın yaklaşık yüzde 50’sini kendi üretimi ile karşılayan sosyalist devletler geriye kalan kısmın konut ihtiyacını ise kooperatif üretimi ya da kira yardımı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Konut ihtiyacının küçük bir kısmı da özel sektör tarafından üretilen konutlarla giderilmeye çalışılmıştır (Abaç, 1972, s. 31-41). Sosyalist bir ülke olan Küba’da ise konut çözümünde farklı yollar denemiştir. Her Kübalı ailenin bir konuta sahip olması 1976’da anayasal bir hak haline gelmiştir. Kübalıların çoğu halen yüksek devlet sübvansiyonları sayesinde edindikleri konutlarda yaşamaktadırlar. Adalet Bakanlığının onaylaması halinde Kübalılar 20 yıl boyunca aylık gelirlerinin kırkta birini geçmeyen taksitlerle konut sahibi olabilmektedirler (<http://haber.sol.org.tr/bizimamerika/kuba-konut-yasasini-degistiriyor-48098>). Nüfusu 11 milyon olan Küba’da halkın yüzde 80’inden fazlası kendi konutuna sahiptir. Küba devleti özel mülkiyetteki konutları kamulaştırıp, kiracılara kullanım hakkı vermiştir. Kiracılar buna karşılık olarak ise gelirlerinin yüzde 10’unu geçmeyecek şekilde ödeme yapmaktadırlar. Küba’da konut alım satımı, spekülasyonu engellemek için ağır şartlara bağlanmıştır. Sadece konutun değiş tokuşuna izin verilmiştir. 1970-1985 yılları arasında konut alanında yeni yapılanmaya gidilmiş hem işsizliği azaltmak hem de konut ihtiyacını karşılamak üzere devlet tarafından mikro ekipler kurulmuştur. Bu mikro ekipler 1971-1985 arasında üretilen konutların yüzde 40’ını inşa etmiştir (Hamberg, 1990, s. 290-307). Bir başka yöntem ise kendi konutunu yapana finans desteği sağlama yöntemidir. Ancak bu yöntem karşılanamaz bir talep yarattığından bu yöntemden vazgeçilmiştir. Daha sonraki yıllarda ABD’nin ağır ambargosuna maruz kalan Küba konut politikalarını ikinci plana atmak zorunda kalmıştır.

³⁴ Kamu kesiminin konut piyasasına dünyada en radikal müdahalesine örnek olarak Hollanda’nın toplam konut stoku içinde yüzde 45’lik kiralık sosyal konut arzı verilebilir (Kızıltepe, 2011, s. 53).

³⁵ İngiltere’de konut sahiplerinin faiz ödemeleri 1990’larda vergilerden indirilmiştir. 2000 yılında ise bu uygulama tamamen kaldırılmıştır (Saner, 2008, s. 31).

³⁶ Örneğin Türkiye’de geçmişte SSK, BAG-KUR, OYAK ve TOKİ gibi kuruluşlar dar gelirli aileler için kredi desteği sağlamışlardır.

1.5. Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomi Açısından Önemi

Konut, bir ihtiyaç olmasının yanı sıra ekonomik anlamda da ulusal ekonomiler için önemli bir alandır. Konut harcamalarının³⁷ hanehalkı geliri içindeki payı, ülkelerin sosyo-ekonomik yapısına bağlı olarak değişmekte ve yaratılan servetin bir bölümü konut sektöründe tutulmaktadır. Yeni konut yapımının yoğunlaştığı bölgeler hem sosyal hem de ekonomik olarak kalkınmaktadır (Aydın, 2003, Eşkinat, 2011, Kara ve Palabıyık, 2009). Konut, ekonomistler ve kent bilimciler arasında görüş ayrılıklarına neden olmuştur. Konutun ekonomik kalkınmaya etkisinin az olduğunu savunan kent bilimcilerine göre, konut yatırımları verimsizdir. Çünkü dengeli bir büyüme için imalat sanayii alanında nüfus başına ortalama 4 bin TL yatırım yeterli iken diğer taraftan şehirleşmenin konut ve sosyal alt yapı yatırımları gereği, nüfus başına 10 bin TL’ye ihtiyaç duyulmaktadır. Öte yandan kent bilimcilerine göre, konut yatırımları enflasyoncu eğilimleri de kamçulamaktadır. Bu yüzden hızlı bir kalkınma istendiği takdirde konut yatırımlarının miktarı, olanaklar elverdiği ölçüde sınırlı tutulmalıdır (İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1968-1972, s. 267 ve Keleş, 1983, s. 125). İkinci görüş ise konut yatırımlarının ulusal kalkınmaya yardımcı olduğunu savunan görüştür. Ekonomistlere göre, konut yatırımlarının; yapı gereçleri, kullanılan malların üretim kesimine yansması ve yeni konutların döşenmesi gibi çarpan etkisinin fazla olmasından dolayı ulusal ekonomiye katkısı büyüktür (Keleş,1983, s. 125). Konut üretimi için gerekli olan üretim faktörleri ve konut yatırımlarının çarpan etkisinden dolayı konut sektörü ulusal ekonomiyi harekete geçirebilecek güce sahiptir.

³⁷ Konut ve kira harcamaları: Gerçek kira ücreti, izafi kira ücreti, konutun bakım ve onarımına ilişkin hizmetler ve buna ilişkin olarak kullanılan materyaller, konutun su faturası, çöp toplama ve kanalizasyon hizmetleri, apartman ortak harcamaları, elektrik, gaz, sıvı ve katı yakıtlarla ilgili harcamaları kapsamaktadır.

Bu yüzden başta istihdam olmak üzere ekonominin birçok alt sektörüne katkıda bulunmaktadır³⁸. Ayrıca konut sektörü, başta demir-çelik, çimento, cam, seramik, boya, ahşap, tuğla ve kiremit olmak üzere çok sayıda malzemeyi içeren diğer endüstriyel ürünlerin çekici gücüdür (Bayraktar, 2007, s. 135). Türkiye’de toplam inşaat sektörünün yüzde 80’ini konut inşaatının oluşturduğu tahmin edilmektedir. Yani inşaat sektörünün büyük bölümünü konut inşaatı oluşturmaktadır.

Tablo 1.5 Türkiye’de Konut İnşaatının Toplam İnşaat İçindeki Payı

Yıllar	Pay
2005	77,3
2006	75,6
2007	72,3
2008	71,6
2009	78,8
2010	77,9
2011*	80

*Tahmini

Kaynak: TÜİK, Kullanma Amacına Göre Konut ve Diğer Alanlar ve Bayraktar, E. (2007). Bir insanlık hakkı konut: TOKİ’nin planlı kentleşme ve konut üretim Seferberliği. İstanbul: Boyut, s. 140

³⁸ İnşaat sektörünün doğrudan geri bağlantılarına bakıldığında en çok girdiyi sağlayan sektör demir-çelik sektörüdür. İnşaat sektörünün 100 birimlik bir üretim yapması için demir çelik sanayinden 9,12 birimlik girdi sağlamaktadır. En çok girdi sağlayan ikinci sektör ise çimento-kireç sektörüdür. İnşaat sektörü 100 birimlik üretim yaptığında çimento-kireç sektöründen 8,20 birimlik girdi sağlamaktadır. İnşaat sektörünün toplam ileri bağlantısı incelendiğinde ise, İnşaat sektöründe 100 birimlik üretim artışında 5,08 birim ile en çok konut sahipliği artmaktadır. Buradan inşaat sektörünün geri bağlantısının yüksek, ileri bağlantısının ise düşük olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu yüzden inşaat sektörü GSYH’de yüzde 6’lık paya sahip olmasına karşın geri bağlantılarına bakıldığında üretimin yüzde 35’ine sahiptir (Kalkınma Bankası 2008, s. 3-10).“Girdi-çıkıtı tabloları incelendiğinde, inşaat sektörünün ileri bağ etkilerinin düşük olduğu, bir başka deyişle diğer sektörler girdi vermediği; geriye bağ etkilerinin ise yüksek olduğu, bir başka deyişle üretim yapabilmek için diğer sektörlerden aldığı girdi miktarının fazla olduğu görülmektedir. İnşaat sektörünün üretimi ile diğer sektör üretimleri arasında sıkı bir bağ bulunmaktadır. İnşaat sektörünün canlanması sektöre girdi sağlayan sektörlerin de canlanmasına; durgunlaşması ise diğer sektörlerin de yavaşlamasına yol açmaktadır. Benzer şekilde, inşaat sektörünün güçlü ilişkiler içinde olduğu sektörlerin durgunlaşması ya da sağladığı girdi maliyetlerinde meydana gelen bir artış inşaat sektörünü olumsuz etkilemektedir” (İlhan, 2008, s. 18). Bu konuyla ilgili daha ayrıntılı bilgi için; İlhan, B. (2008). *Türk İnşaat Sektörünün Girdi-Çıkıtı Analizi ve İthalata Bağımlılığı*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). s. 1-50. İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul ve Kalkınma Bankası (2008). Türkiye’de inşaat sektörü üzerine bir değerlendirme. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü.

Konut sektörü sadece Türkiye’de değil, diğer dünya ülkeleri arasında da önemini gittikçe artırmaktadır. İngiltere’de yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre, yeni bir konut yapımı için 150 farklı meslek kolunu ilgilendiren 23 bin parça iş bulunmaktadır. Konut sektörünün ekonomik faaliyetlerinin bu kadar çok doğrudan ya da dolaylı etki yaratma gücü olduğu dikkate alındığında sektörün gelişmekte olan ülkeler için vazgeçilemez bir sektör olduğu ortaya çıkmaktadır (İNTEs, 2011, Yılcı, 2008, İlhan, 2008 ve Kalkınma Bankası 2008).

BM’ye göre konut sektörünün ekonomiye olumlu katkı yapabilmesi için şu şartların olması gerekir;

- Uygun konut seçeneklerinin çoğaltılması,
- Konut sektörünün çevreci konutlar inşa edebilmesi için yatırımların desteklenmesi,
- Gayrimenkul sektörünün iyi işler biçimde olması,
- Konut sektöründeki çalışma şartlarının iyileştirilmesi ve bu yönde politikaların uygulanması gerekir.

Sürdürülebilir kalkınma için konut sektörünün önemi her geçen gün artmaktadır. Konut sektöründe teknolojik ilerleme kaydeden ülkeler daha düşük enerji tüketimi sağlayan ve daha fazla çevreci konutlar inşa etmektedir. Bundan dolayı konut sektöründe teknolojik ilerleme kaydeden ülkelerin sürdürülebilir kalkınmayı sağlaması daha kolaydır (United Nations, 2012, s. 22).

1.5.1. Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Payı

Konut sektörüne yapılacak yatırımlar ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre farklılıklar gösterir. Konuta ayrılacak yatırımların seviyesi hakkında sanayileşmesini ve kentleşmesini tamamlamış kentlerde kritik bir seçim söz konusu değildir. Ancak sanayileşmekte olan ülkelerde bu seçim kritik hale gelir. Bu ülkeler hem sanayileşme hem de kentleşme için büyük sermaye yatırımları yapmak zorundadır.

Ancak bu ülkelerde sermaye birikimi yavaştır. O zaman, sanayileşmelerini hızlandırıp kalkınmak istiyorlarsa konuta yaptıkları harcamaları azaltmanın ve kentleşmelerini ucuzlatmanın yolunu bulmaları gerekir (Tekeli, 2009a, s. 105). Gelişmekte olan ülkeler kategorisinde olan Türkiye’de son on yılda hem kamunun hem de özel sektörün konut yatırımları artmaktadır. Hâlbuki Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler sınırlı yatırım kaynaklarına sahiptir. Bu sınırlı yatırım kaynaklarının üretken olmayan konut sektöründe kullanılması, ülke kaynaklarının daha verimli alanlarda kullanılmasının önüne geçmektedir. Konut yatırımları, ulusal kaynakları üretken olmayan bir alanda yoğunlaştırdığı için, fırsat maliyetini topluma yüklemektedir (Aydın, 2003, s. 14).

Tablo 1.6 Türkiye’de Sabit Sermaye Yatırımlarının Sektörel Dağılımı (2011-2013)

Sektörler	Yatırımların Değeri (milyon TL)			Yatırımların Yüzde Dağılımı (%)		
	2011	2012	2013*	2011	2012	2013*
Tarım	12.971	13.627	14.926	4,5	4,3	4,2
Madencilik	4.685	5.754	6.348	1,6	1,8	1,8
İmalat	98.758	104.638	119.266	34,5	32,8	33,3
Enerji	12.472	19.474	22.995	4,4	6,1	6,4
Ulaştırma	68.463	74.606	78.102	23,9	23,4	21,8
Turizm	14.730	17.660	19.720	5,1	5,5	5,5
KONUT**	34.506	36.494	40.273	12	11,4	11,2
Eğitim	11.529	14.837	18.011	4	4,7	5
Sağlık	8.325	8.931	10.790	2,9	2,8	3
Diğer Hizmetler	20.190	23.020	27.786	7	7,2	7,8
Toplam	286.629	319.042	358.216	100	100	100

*Tahmini **Sektör için yapılan tüm yatırımları (Araç-gereç dâhil) kapsamaktadır.

Kaynak: T.C Kalkınma Bakanlığı (2012). Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar. s. 22

Türkiye’de konut sektörü, toplam sabit sermaye yatırımları içerisinde imalat sanayi ve ulaştırma sektörlerinden sonra üçüncü sırada yer almaktadır. Son yıllarda konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payında (yüzde) azalma olsa da toplam yatırım değerinde artış olmuştur. 2013 yılında sabit sermaye yatırımlarının yüzde 11,2’sinin konut sektörüne olacağı tahmin edilmektedir³⁹.

Tablo 1.7 Türkiye’de Konut Yatırımlarının Sektörel Dağılımı (2011-2013)

Sektörler	Yatırımların Değeri (milyon TL)			Yatırımların Yüzde Dağılımı (%)		
	2011	2012	2013*	2011	2012	2013*
Özel	33.582	35.594	38.905	97,3	97,5	96,6
Kamu	924	900	1.368	2,7	2,5	3,4
Toplam	34.506	36.494	40.273	100	100	100

*Tahmini

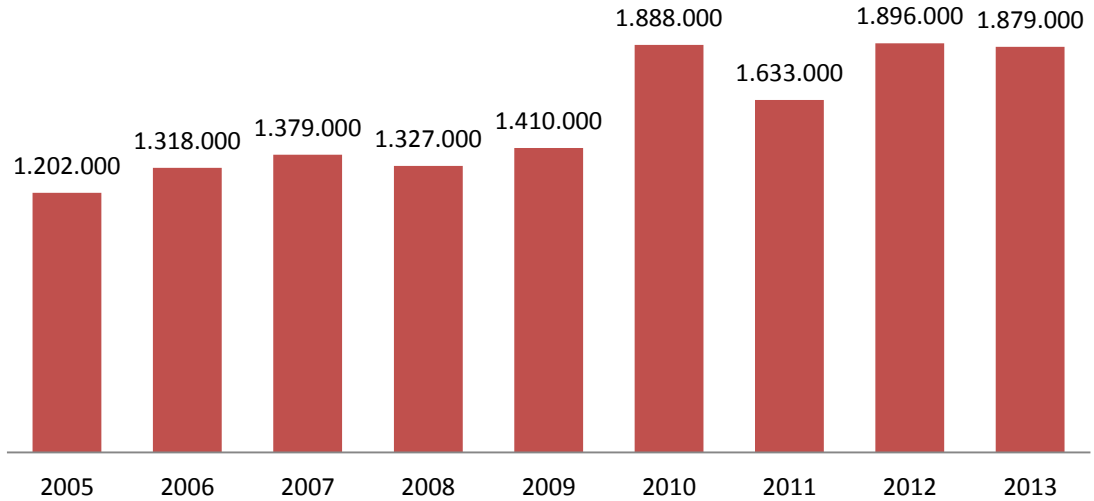
Kaynak: T.C Kalkınma Bakanlığı (2012). Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar. s. 23-27

Sabit konut yatırımları içerisinde en büyük pay özel sektöre aittir. Toplam sabit konut yatırımları içerisinde özel sektörün payı son üç yılda ortalama yüzde 97,1 olmuştur. Özel sektörün konut yatırımlarının 2013 yılında bir önceki yıla göre yüzde 9,3 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Özel sektörün toplam sabit sermaye yatırımları içerisindeki konut yatırımlarının payı ise yüzde 13,4’tür (T.C Kalkınma Bakanlığı 2012, s. 21). Aynı şekilde kamunun sabit konut yatırımlarının da 2013 yılında bir önceki yıla göre yüzde 52 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Kamunun 2013 yılı için tahmin edilen toplam sabit sermaye yatırımı 63.805 (milyon) TL’dir. Buna göre toplam kamu sabit sermaye yatırımlarının yüzde 2,1’inin konut sektörüne olacağı tahmin edilmektedir (T.C Kalkınma Bakanlığı 2012, s. 21).

³⁹ Buna ek olarak konut sektöründe faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) piyasa değeri artmaktadır. Borsa İstanbul’da (BİST) işlem gören 29 adet GYO bulunmaktadır. Bu GYO’ların toplam piyasa değeri 15,8 milyar TL’yi aşmış durumdadır. GYO’ların aktif büyüklüğü ise 24 milyar TL civarındadır. Dünyada GYO’ların aktif büyüklükleri; İngiltere’de 38, Fransa’da 46 ve ABD’de 632 milyar dolardır (Ertaş, 2013, s.4).

1.5.2. Konut Sektörünün İstihdama Katkısı

Konut üretimi, emek yoğun işgücüne ihtiyaç duyduğundan işsizlik üzerinde önemli bir güce sahiptir. Konut üretiminin ihtiyaç duyduğu emek yoğun işgücü, niteliksiz işçiler için geniş istihdam alanları oluşturmaktadır. Kalkınmaya çalışan ülkelerde, tarım kesimindeki artık nüfus⁴⁰ köy dışına çıkartılarak, genellikle inşaat sektörüne aktarılmaktadır. Türkiye’de de tarım kesimindeki artık nüfusun genellikle inşaat sektörüne kaydığı tahmin edilmektedir⁴¹ (Keleş, 1983 s. 8). Özellikle Son on yılda Türkiye’de konut sektörünün gelişmesiyle birlikte inşaat sektöründe istihdam edilen işçilerin sayısı da artış göstermiştir. Türkiye’de 2013 yılında inşaat sektöründe istihdam edilenlerin sayısı 1 milyon 879 bin kişiye ulaşmıştır⁴².



Şekil 1.6 Türkiye’de İnşaat Sektöründe Çalışan Sayısı (2005-2013)

Kaynak: TÜİK, Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Ekonomik Faaliyete Göre İstihdam Edilenler

⁴⁰ Artık nüfus: Tarım toprakları üzerinde marjinal verimliliği azalmış kitlenin tarım dışı kesimlerde yaratılacak iş olanakları yardımıyla köyler dışına aktarılmasıdır (Keleş, 1983, s. 8).

⁴¹ 2013 yılında Türkiye’de istihdam edilenler içinde tarım sektörünün payı 0,8 puan azalırken inşaat sektörünün payı 0,6 puan artış göstermiştir. Tarım sektöründe çalışan niteliksiz işçilerin genellikle inşaat sektörüne kaydığı tahmin edilmektedir (TÜİK 2013, Hanehalkı İşgücü İstatistikleri. Haber Bülteni, sayı: 13507).

⁴² TÜİK, Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Ekonomik Faaliyete Göre İstihdam Edilenler. Dünyada da inşaat sektörü istihdam açısından önemli bir yere sahiptir. Dünyada sanayi istihdamının yaklaşık yüzde 30’unun inşaat sektöründe olduğu tahmin edilmektedir (Maç, 2007, s. 4).

2005 yılında inşaat sektöründe çalışan sayısı 1 milyon 202 bin kişidir. Bu sayı 2013 yılında 1 milyon 879 bin kişiye ulaşmıştır. Yani bu dönem aralığında inşaat sektöründe çalışan sayısı toplamda yaklaşık yüzde 56 oranında artmıştır. Yıllık ortalama artış oranı ise yüzde 7 olmuştur⁴³. 2013 yılı itibariyle inşaat sektöründe çalışanların 318 bin 70'i taşeron firmalarda istihdam edilmektedir⁴⁴. GYODER tahminine göre inşaat ve inşaat malzemeleri sektöründe çalışanların da hesaba katılması halinde sektörde çalışan sayısı dolaylı olarak 4,6 milyon kişiyi bulmaktadır (GYODER, 2012, s. 28). Bu da Türkiye'de toplam istihdamın yüzde 18'ini oluşturmaktadır.

⁴³ Bu dönem aralığında ise toplam istihdam yaklaşık yüzde 25 artmıştır. TÜİK, Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Ekonomik Faaliyete Göre İstihdam Edilenler.

⁴⁴ <http://www.csgb.gov.tr/csgbPortal/csgb.portal?page=haber&id=basin491>

2. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT TALEBİ VE TALEBİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER

2.1. Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebi

Konut ihtiyacı; kişilerin satınalma gücü ve tercihlerine bakılmaksızın, asgari seviyede barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut miktarıdır. Konut ihtiyacı, nicelik ve nitelik itibariyle iki farklı şekilde değerlendirilebilir. Konut ihtiyacının niceliksel ölçümü; konut özelliklerinin, yaşanabilir ve sağlıklı olması için gerekli fiziksel standartları taşıyan konutları kapsar. Konut ihtiyacının nitel ölçümü ise; konutun fiziksel özelliklerinin yanı sıra sosyal ve çevre özelliklerinin de hesaba katılması sonucu ortaya çıkan gösterge olarak değerlendirilebilir (Teknik Güç, 2008, s. 7-8). Konut talebi ise konut ihtiyacından farklıdır. Konut ihtiyacının talebe dönüşebilmesi için kişilerin söz konusu konutu alabilmesi için satınalma gücüne sahip olması ve bunu istemesi gerekmektedir. Konut talebi, barınma amaçlı olup da satınalma gücüyle desteklenmiş talebin yanında, getiri amaçlı, lüks ya da ikinci bir konuta olan bütün talepleri de kapsar. Bu yüzden konut ihtiyacı ile konut talebi ayrı anlamlar ifade eder.

Bireysel konut talebinin iki farklı boyutu vardır: Barınma ve getiri amaçlı ya da zevk ve tercihlere bağlı talep. Konut ihtiyacı, konut açığı sorununun toplumsal boyutunu ortaya çıkarırken konut talebi, daha çok ekonomik boyutunu ortaya çıkarır⁴⁵. Örneğin barınma amacıyla talep edilen konut, ihtiyaç boyutunu ifade ederken, kişilerin zevk ve tercihlerine bağlı olarak oturduğu konutu değiştirmek istemesi talebin ekonomik boyutunu ifade eder.

2.1.1 Açık ve Gizli Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı, açık ve gizli konut ihtiyacı olmak üzere iki farklı şekilde olur. Açık konut ihtiyacı, sayısal özellikler içerirken, gizli konut ihtiyacı, yapının niteliği ve hanehalkı büyüklüğü gibi birçok özelliği içerir. Örneğin Aşırı kalabalık, birden çok ailenin yaşadığı, niteliksiz, güvenliksiz ve dayanıksız konutlar gizli konut ihtiyacı içinde yer alırken açık konut ihtiyacı içinde yer almaz (Teknik Güç, s. 1-8 ve Durkaya, 2002, s. 8-10). Dolayısıyla gizli konut ihtiyacı açık konut ihtiyacına göre daha kapsamlı bir şekilde konut ihtiyacını gösterir. Türkiye’de konut ihtiyacı tahminler çerçevesinde bulunabilir. Ancak gizli konut ihtiyacını tahmin edebilmek zordur. Bazen gizli konut ihtiyacını etkileyen faktörler açık konut ihtiyacını da dolaylı olarak etkilemektedir. Bu yüzden konut ihtiyacı tahminlerinde bir ayırıma gitmek yerine genel tahminler yapılmaktadır. GYODER tahminine göre 2012-2023 döneminde Türkiye’de yaklaşık 7 milyon 560 bin konuta ihtiyaç duyulacaktır. Bu da yılda ortalama 630 bin konut ihtiyacına denk gelmektedir. Konut ihtiyacının en fazla olacağı iller deprem riski ve ruhsatsız yapılaşmanın fazla olduğu iller olacağı tahmin edilmektedir⁴⁶ (Gürlel, 2012b, s. 40).

⁴⁵ <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyde-konut-piyasasi.html>

⁴⁶ Bu illerin başında İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya gelmektedir (Gürlel, 2012b, s. 41).

2.1.2. Potansiyel ve Efektif Konut Talebi

Potansiyel talep, mal ya da hizmeti alabilmek için yeterli satınalma gücünün olmamasına karşın o mal ya da hizmete sahip olma duygusudur. O halde kişinin konut satın alma isteği olmasına karşın yeterli satınalma gücüne sahip olmaması durumunda potansiyel konut talebi söz konusudur. Potansiyel konut talebi, sadece konut ihtiyacı olanları değil; getiri amaçlı, lüks konut talebi, ikinci konut talebi ya da konutunu değiştirmek isteyenlerin konut talibine de kapsar. Efektif talep ise, mal ya da hizmeti alma konusunda etkin olma durumu, başka bir deyişle, o mal ya da hizmeti alabilmek için satınalma gücüyle desteklenmesi gerektiği durumdur. Talepten bahsedebilmek için öncelikle satın alma isteğinin ödeme gücü ile desteklenmesi gerekir⁴⁷. Konut satın almak isteyen kişilerin gerekli satınalma gücü ya tasarruflarla ya da kredilerle ya da her ikisiyle sağlanabilmektedir⁴⁸. Konut satın almak için yeterli tasarrufa sahip olmayan kişiler için en önemli borçlanma yöntemi konut finansman kredileridir. Etkin bir konut finansman sistemi, kişilere kolay ve ucuz finans desteği sağlar. Bu sayede konut satın almak isteyen ancak yeterli tasarrufa sahip olmayan kişiler konuta kolayca erişebilir. Konut finansman kredileri satınalma gücünün oluşturulabilmesinde önemli bir role sahiptir. Gelişmiş ülkelerde konut finansman sistemleri sayesinde milyonlarca kişi konut sahibi olmuştur. Türkiye’de ise birçok potansiyel konut talebi efektif konut talebine dönüşmemekte, istek boyutunda kalmaktadır. Bunun nedeni etkin bir konut finansman sisteminin olmayışıdır. Türkiye’de son on yılda konut finansman kredisi kullanan kişi sayısında artış olmasına karşın halen gelişmiş ülkelerin gerisindedir⁴⁹. Günümüzde satılan konutların yarısına yakınının konut finansman kredileriyle satılması, konut finansman sistemlerinin efektif talep açısından önemini ortaya koymaktadır.

⁴⁷ Zaten konut sorununun en temel kaynağı da burada ortaya çıkar. Çünkü konut sorununun temel kaynağı satınalma gücünün düşüklüğünden kaynaklanmaktadır. Talep yetersizliği, konut talep edenlerin isteksizliklerinden değil, gelirin yetersizliğindedir (Teknik Güç, 2008, s. 8).

⁴⁸ Potansiyel konut talebinin efektif (etkin) talebe dönüşebilmesi için; maliyet ve fiyat düşüşü, gelir artışı, o mala yönelik ihtiyacın uyarımı gibi faktörlere bağlıdır.

⁴⁹ Türkiye’de konut kredilerinin GSYH’ye oranı yüzde 6 iken Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde ortalama yüzde 52’dir (http://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Istatistiki_Veriler/Istatistiki_Veriler.aspx).

2.2. Türkiye’de Konut Talebini Belirleyen Faktörler

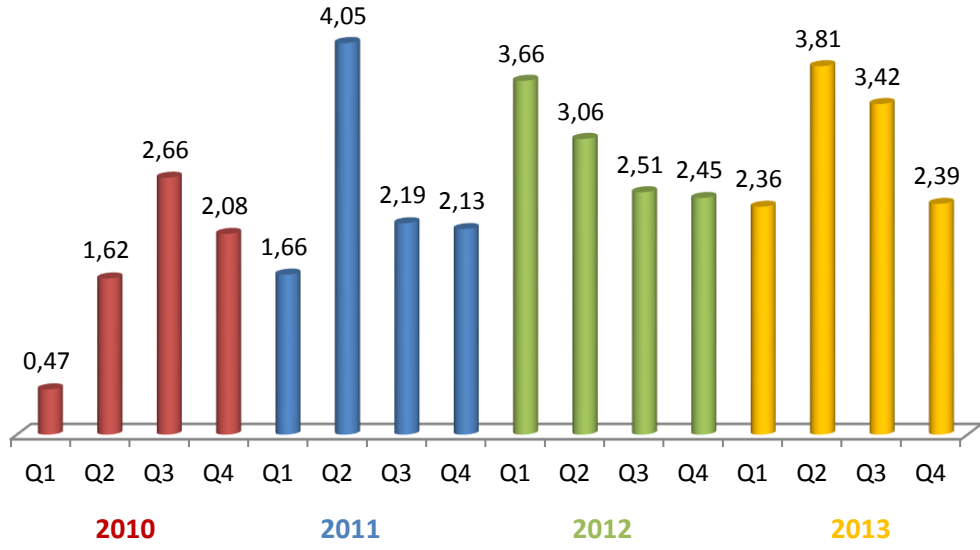
Türkiye’de hanehalkının zevk ve tercihleri, toplumun örf ve adetleri gibi konut talebini belirleyen birçok değişken vardır. Ancak genel anlamda konut talebini ekonomik ve demografik faktörler belirlemektedir. Ekonomik faktörler; konut fiyatları, gelir ve tüketim, konut edinme amaçlı tasarruflar, konut finansman sistemleri ve getiri amaçlı konut talebidir. Demografik faktörler ise kentleşme oranı, hanehalkı büyüklüğü, nüfus artışı, evlenme ve boşanmalar ve iç ve dış göçlerdir.

2.2.1. Ekonomik Faktörler

Türkiye’de konut talebini belirleyen ekonomik faktörler; konut fiyatları, gelir ve tüketim, konut edinme amaçlı tasarruflar, konut finansman sistemleri ve getiri amaçlı konut talebidir. Bu faktörler ayrı başlıklar altında ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

2.2.1.1. Konut Fiyatları

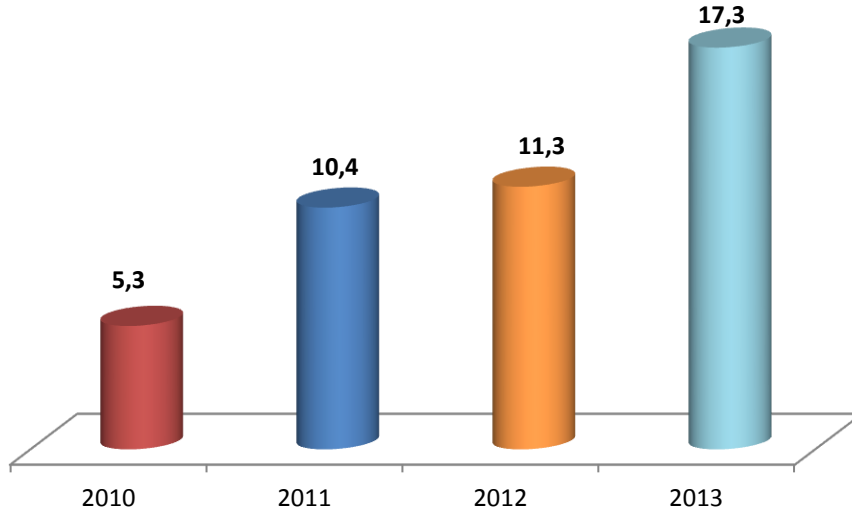
Fiyat, bir mal ya da hizmetin talep edilen miktarını etkileyen unsurlardan birisi olarak bütün talep fonksiyonlarında yer almaktadır. Konut talebi de diğer mal ve hizmetlere olan talep gibi oluşan değişimin etkisi altındadır. Talep edilen miktar, fiyatın azalan fonksiyonu olduğu için fiyat artışı talep edilen konut miktarını azaltıcı, fiyat azalışı ise artırıcı etki yaratmaktadır (Durkaya, 2002, s. 14). Şekil 2.1 2010-2013 döneminde Türkiye’de konut fiyatlarının gelişimini göstermektedir. Türkiye’de konut fiyat endeksleri 2010 yılı Ocak ayından itibaren T.C. Merkez bankası tarafından her ay düzenli olarak açıklanmaktadır.



Şekil 2.1 Türkiye’de Konut Fiyat Endeksleri (2010-2013)

Kaynak: T.C Merkez Bankası, Yeni Konut Fiyat Endeksleri (2010 Ocak =100)

Türkiye’de 2010-2013 döneminde konut fiyatları çeyrekler halinde incelendiğinde fiyatların devamlı artış gösterdiği görülecektir. Konut fiyatları 2010-2013 döneminde 2010 Ocak temel yılına göre yüzde 40,52 oranında artmıştır. Yıllık olarak ise konut fiyatları; 2010 yılında yüzde 6,83, 2011 yılında yüzde 10,03, 2012 yılında yüzde 11,68 ve 2013 yılında yüzde 11,98 oranında artmıştır. Türkiye’de konut fiyat endeksleri T.C. Merkez Bankasının dışında GYODER ve REIDIN tarafından da açıklanmaktadır. GYODER-REIDIN tarafından 2010 yılından beri düzenli olarak açıklanan konut fiyatları, markalı konut projelerinin fiyatlarını yansıtmaktadır. Bu yüzden GYODER-REIDIN konut fiyat endeksi lüks konut fiyat artışlarını göstermektedir.



Şekil 2.2 Türkiye’de Lüks Konut Fiyat Endeksleri (2010-2013)

Kaynak: GYODER-REIDIN, Konut Fiyat Endeksleri (2010 Ocak=100)

Türkiye’de lüks konut fiyatlarına bakıldığında genel konut fiyatlarında olduğu gibi devamlı artış göstermiştir. 2010 Ocak temel yılına göre 2010-2013 döneminde lüks konut fiyatları yüzde 44,3 oranında artış göstermiştir. Yıllık olarak ise lüks konut fiyatları; 2010 yılında yüzde 5,3, 2011 yılında 10,4, 2012 yılında 11,3 ve 2013 yılında 17,3 oranında artmıştır. Buna göre lüks konut fiyatları, genel konut fiyatlarından daha fazla artmıştır.

Türkiye’deki konut fiyatlarının devamlı artış göstermesine karşın Avrupa’daki bazı ülkelerle karşılaştırıldığında ucuz ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Electronic Realty Associates’in (ERA) yaptığı araştırma sonucunda, Türkiye 66 bin euro ortalama konut fiyatıyla, araştırmaya katılan ülkeler arasında Bulgaristan dışında ortalamada en ucuz konutun olduğu ülkedir. Ortalama konut fiyatı Bulgaristan için 44 bin 100, Çek Cumhuriyeti için ise 67 bin 600 euro olarak hesaplanmıştır. Almanya’da bu fiyat, 173 bin 100 euro’dur.

Avrupa'nın en pahalı konutu 420 bin 645 euro'luk fiyat ortalamasıyla Lüksemburg'dadır⁵⁰. Ortalama konut fiyatları, başkentler düzeyinde Ankara'da ortalama 75 bin euro'dur⁵¹.

2.2.1.2. Gelir ve Tüketim

Gelir, hanehalkının yaşam düzeyini geniş ölçüde etkileyen bir unsur olarak ödeme gücünü ortaya koymaktadır. Genel talep fonksiyonlarında gelir, bir mal ya da hizmetin talebini etkileyen önemli değişkenlerden birdir. Kiralık ya da mülk konut edinme sürecinde, hanehalkının gelirinden konut harcamalarına ayrılan payın yüksek olması gelirin konut talebi açısından önemini ortaya koymaktadır (Durkaya, 2002, s.13). Hanehalkı konut harcamaları⁵² konusunda ülkelerin gelir durumlarına göre farklılık göstermektedir. Konut harcamalarının hanehalkı bütçesindeki payı en düşük gelirli ülkelerde yüzde 5–10, orta gelirli ülkelerde yüzde 10–20 ve yüksek gelirli ülkelerde yüzde 20–30 aralığındadır (Kızıltepe, 2011, s. 12). Schwabe yasasına göre, hanehalkı geliri arttıkça konuta ilişkin harcamalar da mutlak olarak artar; ancak bu süreçte önceliklere göre konut harcamalarının gelir içindeki (yüzde) payı azalır. Schwabe yasasının bu çıkarımı Türkiye'de 2008-2012 dönemi kapsayan süreçte yapılan ampirik çalışmada da ortaya çıkmaktadır. Türkiye'de 2008 yılında ortalama yıllık hanehalkı kullanılabilir geliri 19 bin 328 TL den 2012 yılında 26 bin 577 TL'ye yükselmiştir⁵³. Yükselen gelirle birlikte hanehalkının konut harcamaları mutlak olarak artmıştır. Ancak gelir içindeki payı yüzde 29,3'ten 27,58'e inmiştir.

⁵⁰ Türkiye'de ortalama emlak komisyonu oranları konut fiyatlarının tersine ortalama yüzde 5'lik komisyon oranı ile pahalı komisyon sıralamasında İspanya ile ikinciliği paylaşmaktadır. Birinci ise ortalama yüzde 5,3'le Almanya olmuştur.

⁵¹ Araştırma 2006-2007 yıllarında yapılmıştır. <http://www.hurriyetemlak.com/avrupada-en-yuksek-konut-sahiplik-orani-turkiyede/emlak-yasam-sektorden-haberler/iO5aRLKegG8=>

⁵² Konut ve kira harcamaları: Gerçek kira ücreti, izafi kira ücreti (Konut sahibi olanlar ve ücretsiz olarak oturanlar için belirlenen), konutun bakım ve onarımına ilişkin hizmetler ve buna ilişkin olarak kullanılan materyaller (badana, boya, yer döşemeleri, pencere, kapı, banyo ve tuvalet teçhizatı, sıhhi tesisat, elektrik tesisatı vb.), konutun su faturası (şebeke suyu, tankerle alınan su vb.), çöp toplama ve kanalizasyon hizmetleri, apartman ortak harcamaları, elektrik, gaz, sıvı ve katı yakıtlarla (odun, kömür, likit kayıtlar, tüp, vb.) ilgili harcamaları kapsamaktadır.

⁵³ TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2008 ve 2012 Haber Bültenleri sayı: 8861 ve 13594

**Tablo 2.1 Türkiye’de Hanehalkı Geliri ile Konut Harcamaları Arasındaki İlişki
(2008-2012)**

Yıllar	Yıllık Ortalama Kullanılabilir Hanehalkı Geliri	Yıllık Konut Harcaması	Gelir İçindeki Payı %
2008	19.328	5.664	29,3
2012	26.577	7.332	27,58

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmaları ve Hanehalkı Tüketim Araştırma Sonuçları, Haber Bültenleri, 2008-2012, sayı: 134, 162, 166, 13579 ve 13594.

Tablo 2.1’de Türkiye’de 2008-2012 döneminde hanehalkı geliri arttıkça konuta ilişkin harcamaların mutlak olarak arttığı görülmektedir. Hanehalkı geliri 7 bin 249 TL, konut harcamaları ise 1.598 TL artmıştır. Ancak bu süreçte konut harcamalarının gelir içindeki (yüzde) payı 29,3’ten 27,58’e düşmüştür. BM Habitat II (1996) göstergelerine göre konut ve kira ödemelerinin hanehalkının yıllık gelirinin yüzde 30’unu aşmaması gerekmektedir. Ayrıca Amerika’da Housing and Urban Development (HUD) adlı yönetsel birimin tanımına göre ise konut ve kira harcamalarına yıllık gelirinin yüzde 30’undan fazlasını ödeyen aileler mağdur olarak nitelendirilmektedir (T.C Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009 s. 33). Türkiye’de 2012 yılında yıllık hanehalkı kullanılabilir gelirinin 26 bin 577 TL olduğu ve hanehalkının konuta yıllık 7 bin 332 TL ödediği göz önüne alınırsa bu oran hanehalkının yıllık gelirinin yaklaşık yüzde 27,58’ine denk gelmektedir. Bu oran AB ülkelerinde yüzde 20 ile yüzde 30’u arasındadır. Almanya’da ise bu oran yüzde 25’i geçmemektedir (Findings, 1994, s. 3). Bu açıdan bakıldığında Türkiye’de konut harcamalarının gelire oranı makul düzeylerde olduğu söylenebilir. Ancak gelir gruplarının harcamaları açısından bakıldığında durum böyle değildir. Örneğin Türkiye’de gelirden en az pay alan 1. ve 2. grupta yer alan aileler gelirlerinin yüzde 30’undan fazlasını konuta harcamaktadırlar. Bu da Türkiye’deki yoksul ailelerin mağdur sınıfında olduğunu göstermektedir.

Tablo 2.2 Türkiye’de Konut Harcamalarının Gelire Göre Sıralı Yüzde 20’lik Gruplara Göre Dağılımı (2012)

Gelire göre sıralı hanehalkı yüzdeleri				
Gelirden en az pay alan				Gelirden en fazla pay alan
1. %20	2. %20	3. %20	4. %20	5. %20
2012	2012	2012	2012	2012
33,4	30,5	27,9	25,3	21,7

Kaynak: TÜİK (2012). Hanehalkı Tüketim Harcaması ve Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmaları ve Hanehalkı tüketim Araştırma Sonuçları, Haber Bültenleri, sayı: 166 ve 13579

Türkiye’de 2012 yılında hanehalkının konut harcamalarının gelire göre sırlamasına bakıldığında konuta gelirinden en çok payı (yüzde) harcayan 1. grupta yer alan yoksul ailelerdir. Bu grupta yer alan aileler konuta yıllık gelirinin yüzde 33,4’ünü harcamaktadırlar. 2. grupta yer alan aileler gelirlerinin yüzde 30,5’ini konuta harcamaktadırlar. Diğer grupta yer alan ailelerin konut harcamaları ise gelirden en fazla pay alan ailelere doğru gidildikçe yüzde olarak azalmaktadır.

Hanehalkı gelirindeki değişimlerin konut talebine nasıl yansıdığı konut talebinin gelir esnekliği yardımıyla açıklanır⁵⁴. Bu bağlamda Türkiye’de konut talebinin gelir esnekliklerine bakıldığında esneklikler gelir gruplarına göre değişmektedir.

Denklem 2.1 Konut Talebinin Gelir Esnekliği 2010-2012

$$\frac{(701.621-607.098) / (701.621+607.098/2)}{(26.577-22.063) / (26.577+22.063/2)} = 0,77$$

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmaları ve Konut Satış İstatistikleri.

⁵⁴ Konut talebinin gelir esnekliği, diğer tüm konut talebinin belirleyicileri sabitken gelirden meydana gelecek yüzde değişimlerin konut talebinde yaratacağı yüzde değişimlerdir.

Türkiye’de 2010-2012 döneminde sosyal ya da lüks konut ayırımı yapmadan genel bir değerlendirmede konut talebinin gelir esnekliği 0,77 olmuştur. Bir malın esneklik değerinin sıfır ile bir arasında olması o malın zorunlu mal ya da ihtiyaç mal olduğunu gösterir. Yani bu süreçte Türkiye’de gelir artıkça konuta olan talep gelirdeki artıştan daha az olmuştur. Bu Türkiye’deki 2010-2012 dönemi için genel bir çıkarımdır. Konut talebinin gelir esnekliğinin gelir gruplarına göre ayrılması daha anlamlı değerlendirmelere imkân verecektir. Bu bağlamda sosyal ve lüks konut talebinin gelir esneklikleri ayrı şekilde incelenecektir. Alt gelir grubunun tanımlanmasında gelir dağılımı araştırmalarında beş gelir grubu içinde en alt sırada bulunan yüzde 20’lik grup esas alınmıştır. Sosyal konut arzı ise TOKİ’nin 2011-2012 döneminde alt gelir grubuna yönelik ürettiği konutlardır.

Denklem 2.2 Sosyal Konut Talebinin Gelir Esnekliği 2012

$$\frac{(143.065-139.000) / (143.065+139.000/2)}{(8.584-7.882) / (8.584+7.882/2)} = 0,33$$

Kaynak: TÜİK, Hanehalkı Kullanılabilir Gelire Göre Sıralı Yüzde 20'lik Gruplar İtibariyle Yıllık Hanehalkı Kullanılabilir Gelirlerin Dağılımı, 2011-2012 ve TOKİ Kurum Profili, 2011 ve TOKİ konut Üretim Raporu, 2013

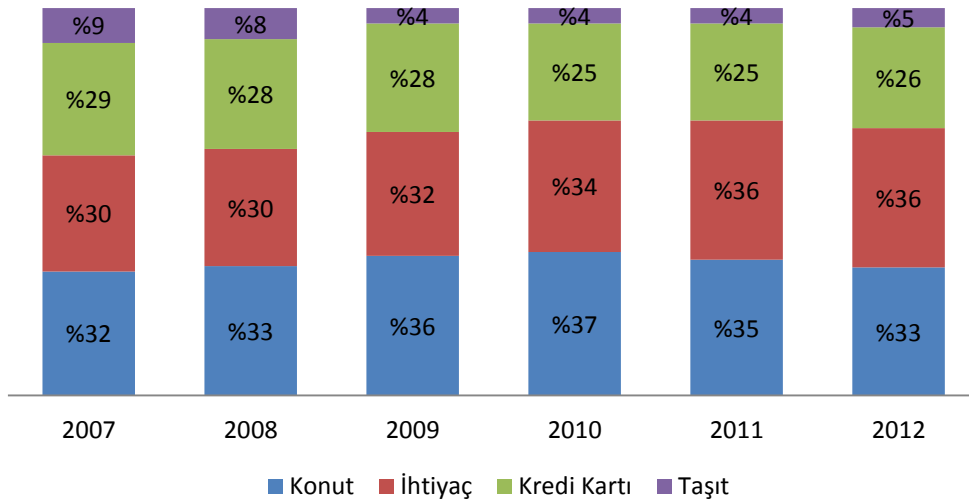
Denklem 2.3 Lüks Konut Talebinin Gelir Esnekliği 2010-2012

$$\frac{(9.003-7.718) / (9.003+7.718/2)}{(59.797-54.978) / (59.797+54.978/2)} = 1,83$$

Kaynak: TÜİK, Hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı yüzde 20'lik gruplar itibariyle yıllık hanehalkı kullanılabilir gelir dağılımı, 2010 ve 2012 ve Emlak Konut GYO A.Ş. Lüks Konut Proje satış sayıları

Bütün bu veriler ışığında bir değerlendirme yapılırsa Türkiye’de 2010-2012 döneminde konut talebinin gelir esnekliği genel olarak 0,77’dir. Diğer yandan 2012 yılında sosyal konut talebinin gelir esnekliği 0,33, lüks konut talebinin gelir esnekliği ise 1,83 olmuştur. Sonuç olarak alt gelir grubunun talep esnekliği sıfır ile bir arasında olduğundan konut bu gruptakiler için zorunlu ya da ihtiyaç malıdır. Bu yüzden gelir artsa da konut talebindeki artış, gelirdeki artış kadar olmamıştır. Üst gelir grubunun talep esnekliği ise birden büyük çıkmıştır. Bundan dolayı üst gelir grubunun geliri arttıkça daha fazla lüks konut talep etmiştir. Yüksek gelir grubunun gelir esnekliğinin yüksek olması üreticilerin de konut arzını etkilemektedir. Türkiye’de özellikle son on yılda konut üreticileri karlarını artırmak için hedef kitle olarak üst gelir grubunu seçmesinden dolayı lüks konut arzı artış göstermiştir.

Türkiye’de hanehalkı tüketim harcamalarının dağılımı incelendiğinde; yüzde 25,8 ile konut ve kira en yüksek payı almaktadır. Gıda ve alkolsüz içecekler yüzde 20,7 ve ulaştırma yüzde 17,2 ile konuttan sonra en yüksek tüketim harcamaları arasındadır. Diğer taraftan Türkiye’de hanehalkının tüketim harcamaları, hanehalkı borç dağılımı ile paralellik göstermektedir. Türkiye’de hanehalkı harcamaları içerisinde en büyük paya sahip olan konut ve kira aynı zamanda hanehalkının borç dağılımına bakıldığında son 2 yıl dışında yine en büyük paya sahiptir.



Şekil 2.3 Türkiye’de Hanehalkı Borç Dağılımı (2007-2012)

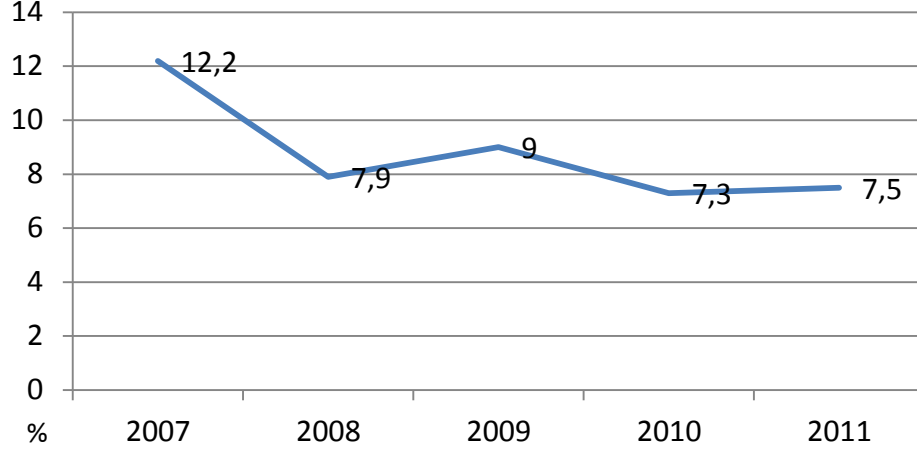
Kaynak: T.C. Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporları, Kasım 2008, s. 23 ve Kasım 2012, s. 27

Türkiye’de 2007-2010 yılları arasında hanehalkı en çok borçlanmayı konut ve kira harcamaları için yapmıştır. 2011 ve 2012 yıllarında ise bu durum değişmiş hanehalkı en çok borçlanmayı genel ihtiyaçları için yapmıştır. Hanehalkı ihtiyaç ve konut harcamalarından sonra en çok borçlanmayı, kredi kartı ve taşıt harcamalarına yapmaktadır. Sonuç olarak hanehalkı tüketim harcamaları dağılımında konut harcamaları en yüksek payı almaktadır. Konut harcamaları için hanehalkının bir kısmı borçlanmaktadır. Bu borç, hanehalkı borç dağılımının yüzde 30’u ile yüzde 33’ü arasında değişmiştir. Konut ve kira için hem harcama hem de borçlanma oranlarının yüksek olması, gelirin konut talebi açısından önemini ortaya koymaktadır.

2.2.1.3. Konut Edinme Amaçlı Tasarruflar

Hanehalkı tasarrufu, belirli bir dönemde yaratılan gelirin tüketilmeyen, yani harcanmayan kısmıdır. Bu harcanmayan kısım yani tasarruf miktarı konut talebi açısından önemlidir. Çünkü 5582 sayılı Konut Finansman Kanunu gereği konut satın almak isteyen kişiler, konut bedelinin yüzde 25’ini peşinat olarak ödemek zorundadırlar⁵⁵. Bu durumda konut satın almak isteyen kişiler, talep ettikleri konutun en az yüzde 25’i kadar birikim yapmak zorundadırlar. Bu da ancak tasarruflarla sağlanabilir. Bu yüzden hanehalkı tasarruf miktarı, konut talebi açısından önemli bir unsur haline gelmektedir.

⁵⁵ 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5582.html>



Şekil 2.4 Türkiye’de Hanehalkı Tasarruf Oranları (2007-2011)

Kaynak: T.C Merkez Bankası (2012). Finansal istikrar raporu, sayı:15, s. 28

2011 yılında Türkiye’de hanehalkı tasarruf oranı yaklaşık yüzde 7,5 düzeyindedir. Hanehalkının son beş yıllık tasarruf ortalaması ise yaklaşık yüzde 8,8’dir (T.C Merkez Bankası, 2012, s. 28). Bu tasarruf ortalaması Fransa, Almanya, İspanya gibi ülkelerin tasarruf ortalamasına göre düşüktür. Buna karşın ABD, İngiltere ve Danimarka gibi ülkelerin hanehalkı tasarruf ortalamalarının üzerindedir⁵⁶. Son yıllarda Türkiye’de hanehalkı gelirinin artmasına karşın tasarruf oranları azalmaktadır. Bu da artan gelirin tasarruflar yerine tüketime gittiğini gösterir⁵⁷. Konut satın almak isteyen kişilerin konut bedelinin yüzde 25’ini peşinat olarak ödemek zorunda olması açısından bakıldığında bu durum konut talebini olumsuz şekilde etkilemektedir. Türkiye’de gelecek dönemlerde hanehalkının tasarruf oranlarıyla ilgili yapılan tahminlerde tasarrufların artış göstermesi beklenmektedir⁵⁸ (T.C Merkez Bankası, 2012, s. 29). Bu bağlamda özellikle kiracıların tasarrufları önemlidir.

⁵⁶ Seçilmiş ülkelerde son beş yılın tasarruf oranları; Fransa’da yüzde 16, İspanya’da yüzde 14, Almanya’da yüzde 10, ABD yüzde 4,5 ve Danimarka’da eksi 2 düzeyindedir (T.C Merkez Bankası, 2012, s. 28).

⁵⁷ Türkiye’de tüketim harcamaları 2007-2012 döneminde devamlı artış göstermiştir (T.C Merkez Bankası, 2012, s. 28).

⁵⁸ Ancak Türkiye’de sadece yüksek gelire sahip ilk iki gruptaki (dördüncü ve beşinci grup) hanehalkı tasarruf edebilmektedir. Alt üç gelir grubunun tasarruf oranları negatiftir (T.C Merkez Bankası, 2012, s. 28).

Çünkü potansiyel konut alıcıları içinde en büyük oranı kiracıların oluşturduğu söylenebilir. Kiracıların tasarruflarının artması konut satın alabilmek için gerekli olan konut bedelinin yüzde 25'lik kısmının ödenmesini kolaylaştıracaktır. Gelecek dönemlerde Türkiye'de hanehalkı tasarruflarında artış sağlanabilirse tasarrufların konut talebine yansması olumlu olacaktır⁵⁹.

2.2.1.4. Konut Finansman Sistemleri

Konut sorunu temelde gelir yetersizliğinden kaynaklanır. Gelir yetersizliği sorununun çözümünde tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü oluşturarak daha uygun şartlarda kredi teminini sağlayıp, potansiyel talebin efektif talebe dönüşmesinde konut finansman sistemlerinin önemli rolü vardır. Konut finansman sistemi, bu temel fonksiyonunun yanı sıra, finansal piyasaların gelişmesini ve konut sektörüne katkı sağlamak suretiyle, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunmaktadır (Topaloğlu, 2011, s. 456). Bu yüzden dünyada insanların konut sahibi olabilmesi için çeşitli şekillerde konut finansman sistemleri geliştirilmiştir.

Dünyada *mortgage* sistemleri uzun yıllardan beri uygulanmakta olan bir konut finansman sistemidir⁶⁰. Bu sistemin temelinde bireylerin aylık bütçelerinin 3'te 1'ini aşmayacak şekilde kredi taksitleri ile konut sahibi olabilmesi yatmaktadır. Mortgage kredileri dünyada çeşitli şekillerde finans kuruluşları tarafından kredi alıcılarına sunulmaktadır. Ancak genel olarak uygulama değişken ve sabit faizli olmak üzere iki grup altında toplanmaktadır⁶¹.

⁵⁹ Türkiye'de özellikle son 2 yılda tasarrufların artması için yapılan çalışmalardan en önemlisi bireysel emeklilik sistemlerine verilen destektir. Devlet, bireysel emeklilik sistemine katılımları teşvik etmek için kişilerin ödeyecekleri taksitlere ek olarak yüzde 25 devlet katkısı sağlamaktadır. <http://www.egm.org.tr/?pid=771>

⁶⁰ Mortgage: Belli bir birikimi olup da konut satın almak isteyen kişilerin banka aracılığıyla uzun vadede; 20 -30 yılda taksitler ödeyerek bankadan kredi kullanarak konut sahibi olma sistemidir.

⁶¹ Sabit faizli konut kredilerinde vade boyunca uygulanacak olan faiz oranı sabit ve geri ödeme tutarları eşittir. Bu tür kredilerde, geri ödemelerin reel değeri enflasyonist ortamda azalmaktadır. Değişken faizli konut kredilerinde ise kredi faiz oranı, kredi vadesi boyunca bir referans endekse bağlanmakta ve ayarlama dönemlerinde endeksteeki değişimlere bağlı olarak aşağıya ya da yukarıya doğru yeniden belirlenmektedir. Kredi faiz oranının ayarlama dönemleri aylık olarak yapılabileceği gibi, üç aylık ya da yıllık ayarlamalar da yapılabilmektedir (Hepşen, 2008a, s. 1).

Mortgage sistemi hem birincil hem de ikincil piyasalarda faaliyetini sürdürmektedir⁶² (Berberoğlu, 2009, s. 119-122). Dünyada konut finansman sistemini başarılı şekilde uygulayan ülkeler vardır. Bunların başında Almanya, Danimarka ve ABD’de uygulanan *mortgage* uygulamaları gelir. Özellikle Almanya ve Danimarka’da ipotek bankası yöntemi olan ipotekli borç senedi (*Pfandbrief*) modeli 100 yılı aşkın süredir başarıyla uygulanmaktadır⁶³ (Kömürlü ve Önel, 2007, s. 97). Dünyanın en gelişmiş *mortgage* uygulamalarına sahip ülkesi ABD’dir⁶⁴. ABD’deki *mortgage* uygulamaları çok çeşitli olmakla birlikte gelişmiş ikincil piyasalara sahiptir. Bu yolla konut kredilerinin finansmanı daha ucuz yapılabilmektedir. Böyle bir yöntemle ABD’de birçok kişi konut sahibi olmuştur. Avrupa ve ABD’de konut finansman sistemleri başarılı bir şekilde uygulanırken Türkiye’de konut finansmanına bir çözüm bulabilmek için ilk kez 1926’da Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. O dönemde cumhuriyetin yeni kurulmuş olması ve ardından 1929 krizinin etkilerinden dolayı etkin bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. Daha sonra İkinci Dünya Savaşı ve ekonomik güçlükler nedeniyle konut finansmanına bir türlü çözüm üretilmemiştir.

⁶² Dünya üzerinde yaygın bir biçimde uygulanmakta olan bilanço dışı ve bilanço içi diye adlandırılan iki ana ikincil piyasa sistemi bulunmaktadır. Bilanço dışı ikincil piyasa sistemleri, ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu ya da doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir. Bilanço dışı işlemlerde krediyi veren kuruluşlar menkulleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği temerrüt, erken ödeme gibi tüm riskleri menkul kıymetin yatırımcısına aktarmaktadır. Bilanço içi menkulleştirmede ise sistemde ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır. Dolayısıyla, bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir ölçüde menkul kıymeti bilançosunda barındıran ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir (Küçükkoçaoğlu, 2005, s. 1-6).

⁶³ Almanya’da, ipotekli borç senedi sisteminin işleyişini şu şekilde özetlemek mümkündür: Herhangi bir kişi ya da kurum tarafından uzman finans kurumlarına yapılacak ipotekli konut kredisi taleplerinde, öncelikle kurum tarafından karşı tarafın gösterdiği gayrimenkuller üzerine ipotek konulmakta ve sadece ipotek miktarı kadar kredi açılmaktadır. Daha sonra, banka tarafından kredi miktarına uygun bir tutarda ipotekli borç senedi ihracı yapılır ve sermaye piyasalarında satışa geçilir. Dolayısıyla kurum, karşı tarafa ipotekli konut kredisini açılıştan ipotekli borç senetlerinin satışına kadar geçen zaman içerisinde kullandığı krediyi kendi öz kaynakları ile finanse etmek durumundadır. Böyle bir durumda, ipotekli borç senetleri satın alan yatırımcılara ödemelerin garanti edilebilmesi için bankanın sürekli olarak yeni ipotekli konut kredisi yaratabilmesi gerekmektedir. Bu sistemde, ipotekli konut kredilerine dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymet yapısının aksine, ipotekli konut kredileri kurumun bilançosunda kalmakta ve kredilere ilişkin tüm riskler krediyi açan kurum tarafından üstlenilmektedir (Hepşen, 2008b, s. 1).

⁶⁴ ABD’de mortgage sisteminin işleyişini şu şekilde özetlemek mümkündür: *Mortgage* kredisinin düzenlendiği birincil piyasalar ile bu kredilere dayalı menkul kıymetlerin alınıp satıldığı ikincil piyasalardan oluşmaktadır. Bu piyasanın, bireysel yatırımcıdan kurumsal yatırımcıya, yatırım bankalarından serbest fonlara kadar çok çeşitli katılımcısı bulunmaktadır. Mortgage piyasasında süreç, yatırımcının gayrimenkul almak amacıyla mortgage kredisi veren finansal kuruma başvuru yapması ve bunun üzerine kredi veren tarafından ekspertiz bedelinin tespiti ile kredi başvuru sahibinin ödeme kabiliyetinin doğru bir şekilde ölçülmesiyle başlamaktadır (Demir, Ermişoğlu, Karabıyık ve Küçük, 2008, s. 3-4).

Konut satışları için büyük öneme sahip konut kredileri ancak 1960'lerden sonra yaygınlaşmaya başlamıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Esnaf, Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) gibi kuruluşlar bu dönemde konut finansman kredileri vermeye başlamışlardır. Banka türü finansmandan, sosyal güvenlik kurumlarına dayanan bir finansmana geçiş, konut finansman yardımlarını yaygınlaştırıcı etkilere sahip olmuştur. 1960'lı yıllarda Türkiye'de yapılan konutların yüzde 10'u bu fonların sağladığı kaynaklarla finanse edilmiştir (Tekeli, 2009a, s. 167-168). 1980'li yıllarda ise konut finansmanı için verilen kredilerin yüzde 89'unu Emlak Bankası tarafından verilenler oluşturmuştur (Aydın, 2003, s. 159).

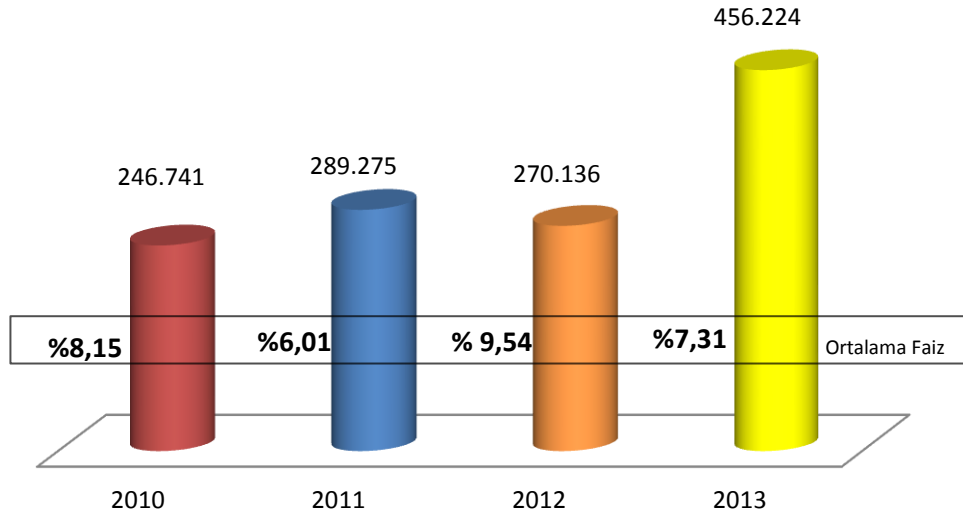
Türkiye'de modern anlamda konut finansman sisteminin başlangıcı Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 1992 tarihinde 3794 sayılı kanunun değiştirilmesi ve SPK'nın da buna bağlı olarak gayrimenkul finansmanı için yayımladığı 3 önemli tebliğ olduğu söylenebilir. Bu kanun ve tebliğler ile konut finansman sisteminin alt yapısı oluşturulmuştur⁶⁵ (Adıgüzel, 2008, s. 66). 2007 yılında konut finansman sisteminde köklü değişiklikler ön gören 5582 sayılı kanun kabul edilmiştir (Resmi Gazete, 2007, Kanun no: 26454). Bu kanun ile birlikte Türkiye'de gelişmiş ülkelere benzer bir konut finansman sistemi oluşturulmak istenmiştir. Ancak bu kanunun da konut finansman sisteminin çözümüne pek katkısı olmamıştır⁶⁶. Bankaların *mortgage* kredisi adı altında verdikleri kredilerin eski finansman yöntemlerinden farkı sadece isim değişikliğinden ibaret olmuştur. Türkiye özellikle demografik nedenlerden dolayı potansiyel konut talebi yüksek olan bir ülkedir. Bu nedenle Türkiye'de etkin bir konut finansman sisteminin kurulması, birçok kişinin konut sahibi olmasını sağlayabilir.

⁶⁵ Bu tebliğlerde, İpotekli Borç Senedi, İrat Senedi ve Rehinli Tahvilat şeklinde gayrimenkul karşılık gösterilerek senet ihraçlarına imkân veren düzenlemeler yer almaktadır. Bunlara ek olarak gelişen ekonomik koşullar gereği, SPK tebliğleriyle gayrimenkul sertifikalı varlığa dayalı menkul kıymet, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkule dayalı finansman sistemi oluşturulmuştur.

⁶⁶ Türkiye'de gerekli yasal alt yapıların hazırlanmasına karşın mortgage kredileri için gerekli ikincil piyasaların oluşumu sağlanamamıştır. Türkiye'de mortgage sisteminin tam anlamıyla uygulama alanı bulabilmesi için ikinci el piyasaların işler hale gelmesi gerekir. İkinci el piyasaların eksikliğinden dolayı mortgage kredilerinin faiz oranları makul seviyelerde değildir. Bu da Türkiye'de konut finansman sisteminin önündeki en büyük engellerden biridir.

2.2.1.5. Konut Finansman Kredi Faiz Oranları

Konut finansman kredi faiz oranlarının gelişimi konut talebi için önemli bir unsurdur. Özellikle orta gelir grubuna yönelik esnek ve düşük faizli ödeme kolaylığı sağlayan krediler konut talebini önemli oranda etkilemektedir (Gelfand, 1966, s. 469). Konut finansman kredi faiz oranları, ipotekli konut satışları üzerinde önemli etkiye sahiptir. Çünkü konut finansman kredi faiz oranları konut maliyetini önemli oranda etkilemektedir. Konut finansman kredi faiz oranlarının artması konut satın alacak kişi açısından konut maliyetinin artması anlamına gelir. Aynı şekilde konut finansman kredi faiz oranlarının azalması konut satın alacak kişi açısından konut maliyetinin azalması anlamına gelir. Bu yüzden Türkiye’de konut finansman kredi faiz oranları, ipotekli konut satışları açısından önemli bir faktördür.



Şekil 2.5 Türkiye’de Konut Kredi Faiz Oranları ve İpotekli Konut Satışları (2010-2013)

Kaynak: TÜİK İpotekli Konut Satış Sayıları ve T.C. Merkez Bankası Konut Finansman Kredilerinde Uygulanacak Referans Faiz Oranı

2010-2013 döneminde konut finansman kredi faiz oranlarının yıllık ortalaması; 2010 yılında yüzde 8,15, 2011 yılında yüzde 6,01, 2012 yılında yüzde 9,54 ve 2013 yılında 7,31 olmuştur. Bu dönem aralığında konut finansman kredi faiz oranının en düşük olduğu yıl 2011'dir. 2010-2013 döneminde en fazla ipotekli konut satışının olduğu yıl ise 2013'tür. Türkiye'de konut kredisi talebini etkileyen faktörler İbicioğlu ve Karan tarafından yapılan bir çalışmada ortaya konmuştur. Buna göre Türkiye'de 2005-2012 yılları arasında konut finansman kredilerine olan talepteki değişimin yüzde 51,66'sı faiz, yüzde 1,96'sı işsizlik, yüzde 3,49'u Tüketici Güven Endeksi ve yüzde 42,87'si konut fiyatları tarafından belirlenmiştir. Sonuç olarak konut kredisi talebindeki değişimin yaklaşık yarısından fazlası faiz oranlarındaki değişim tarafından açıklandığı söylenebilir⁶⁷ (İbicioğlu ve Karan, 2012, s. 68-73).

Konut finansman kredi faiz oranlarında meydana gelen yüzdesel değişimlerin ipotekli konut talebinde yaratacağı etki konut talebinin faiz esnekliği yardımıyla açıklanmaktadır. Konut talebini ilgilendiren faiz türü, konut finansman kredilerine uygulanan konut kredi faiz oranlarıdır. Buradaki konut talebi; tüm konut talebi değil; kredi ile satın alınan konut miktarıdır.

Denklem 2.4 Türkiye'de Konut Talebinin Faiz Esnekliği 2010-2013

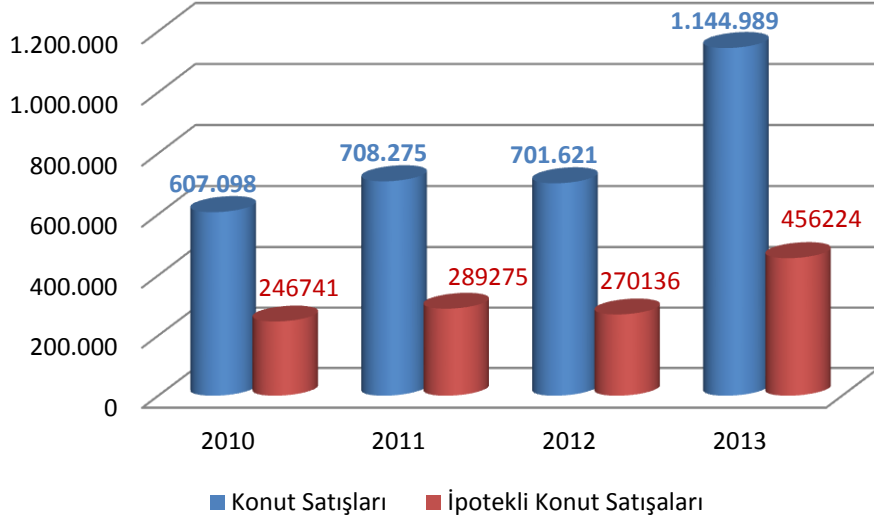
$$\frac{(456.224-246.741)/(456.224+246.741/2)}{(7,31-8,15)/(7,31+8,15/2)} = 5,5$$

Kaynak: TÜİK İpotekli Konut Satış Sayıları ve T.C. Merkez Bankası Konut Finansman Kredilerinde Uygulanacak Referans Faiz Oranı

Türkiye'de 2010-2013 döneminde konut talebinin faiz esnekliği 5,5 olmuştur. Yani bu dönem aralığında ipotekli konut satışlarının konut finansman kredi faiz oranlarına karşı oldukça duyarlı olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

⁶⁷ Bu konuyla ilgili ayrıntılı bilgi ve hesaplama yöntemleri için; İbicioğlu, M., & Karan, B. H. (2012). Konut kredisi talebini etkileyen faktörler: Türkiye üzerine bir uygulama. *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 4 (1), 65-75.

Türkiye’de 2010-2013 döneminde toplam 3 milyon 161 bin 983 konut satılmıştır. Satılan konutların 1 milyon 262 bin 376’sını ipotekli konut satışları oluşturmuştur. Yani satılan konutların yaklaşık yüzde 40’nı ipotekli konut satışları oluşturmuştur. Bu oran göz önüne alındığında konut finansman kredi faiz oranlarının konut talebi üzerinde önemli etkisi olduğu söylenebilir.



Şekil 2.6 Türkiye’de Toplam Konut Satışları ve İpotekli Konut Satışları (2010-2013)

Kaynak: TÜİK, İllere ve Yıllara Göre Konut Satışları

Konut finansman kredi faiz oranlarının konut maliyeti üzerindeki etkisi farklı faiz oranları ve kira ödemelerini ele alan bir varsayım ile daha iyi anlaşılabilir. Tablo 2.3’te konut finansman kredisi kullanan bir kişinin, aylık taksit ödemeleri, toplam geri ödemeleri ve faiz ödemeleri 6 farklı varsayım çerçevesinde yapılmaktadır⁶⁸.

⁶⁸ Bu varsayım Ali Hepşenin “Vatandaş Ev Alıp Kiraya Veriyor” makalesinden esinlenerek yapılmıştır. http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_vatandas.htm, Erişim tarihi 05.07.2012

Tablo 2.3 10 Yıl Sabit Faiz Ödemeli Konut Finansman Kredisi (TL)

Varsayım	Faiz Oranı	Konut Fiyatı	Maksimum Kredi Tutarı*	Aylık Taksit Tutarı	Toplam Geri Ödeme Tutarı	Toplam Ödenen Faiz
1.Varsayım	0,25	150.00	112,500	1.086	130,357	17,857
2.Varsayım	0,50	150.00	112,500	1.248	149,877	37,377
3.Varsayım	0,60	150.00	112,500	1.317	158.141	45,641
4.Varsayım	0,70	150.00	112,500	1.388	166.659	54.159
5.Varsayım	0,80	150.00	112,500	1.461	175.426	62.926
6.Varsayım	0,90	150.00	112,500	1.536	184.437	71.937

* Konut finansman kredileri, toplam konut tutarının yüzde 75'ini finanse etmektedir. Bu yüzden konut satın almak isteyen kişi konut tutarının yüzde 25'lik bölümünü peşin olarak ödemek zorundadır.

* Faiz oranları birleşik olarak hesaplanmıştır.

150 bin TL bedel ile konut satın almak isteyen kişi 1. varsayıma göre 120 ay vadeli 0,25 faiz oranlı konut finansman kredisi kullanması halinde, ödemesi gereken toplam faiz tutarı 17,857 TL'dir. Bu tutar, faiz oranının 0,50 olduğu 2. varsayımda 37 bin 377 TL, faizin 0,80 olduğu 5. varsayımda 62 bin 926 TL'dir. Konut finansman kredi faiz oranı yükseldikçe ödenen toplam faiz ve aylık ödemeler de artış göstermektedir. 1. varsayımda aylık ödeme tutarı 1.086 TL iken 5. varsayımda aylık ödeme tutarı 1.461 TL'ye yükselmektedir. Bu da konut maliyetini artırmaktadır. Örneğin 1. varsayımda konutun toplam maliyeti 167 bin 857 TL iken 5. varsayımda bu maliyet 212 bin 926 TL'ye yükselmektedir. Şu ana kadarki değerlendirmede satın alınan konutun kira getirisi ya da konutta ikamet edilmesi halinde ödenecek muhtemel kira bedeli kadar bir maliyetin ödenmediği değerlendirme dışı bırakılmıştı. Satın alınan konuta kira maliyetinin eklenmesiyle birlikte konutun net maliyeti bulunabilir.

Konutu satın alan kişi açısından konutta ikamet etmek ya da kiraya vermek arasında bir fark yoktur. Çünkü konutu satın alan kişi kiracı ise kira maliyetinden kurtulmakta, konut sahibi ise kira geliri elde etmektedir. Bu yüzden konut finansman kredilerinin faiz maliyetleri, kira maliyeti ya da getirisiyle birlikte değerlendirilmesi gerekir. Böylece satın alınan konutun net maliyeti bulunabilir.

Tablo 2.4 Konut Kirası ve Konut Finansman Kredisi

Varsayım	Faiz Oranı	Konut Fiyatı	Kredi Tutarı	Toplam Geri Ödeme	Toplam Faiz Ödemesi	120 Aylık Konut Kirası	Net Konut Maliyeti*
1.Varsayım	0,25	150.00	112,500	130,357	17,857	136,068	31,789
2.Varsayım	0,50	150.00	112,500	149,877	37,377	136,068	51,309
3.Varsayım	0,60	150.00	112,500	158.141	45,641	136,068	59,573
4.Varsayım	0,70	150.00	112,500	166.659	54.159	136,068	68,081
5.Varsayım	0,80	150.00	112,500	175.426	62.926	136,068	76,858
6.Varsayım	0,90	150.00	112,500	184.437	71.937	136,068	85,869

* Net konut maliyeti= Konut fiyatı (Peşinat+ Toplam geri ödeme) - Kira maliyeti

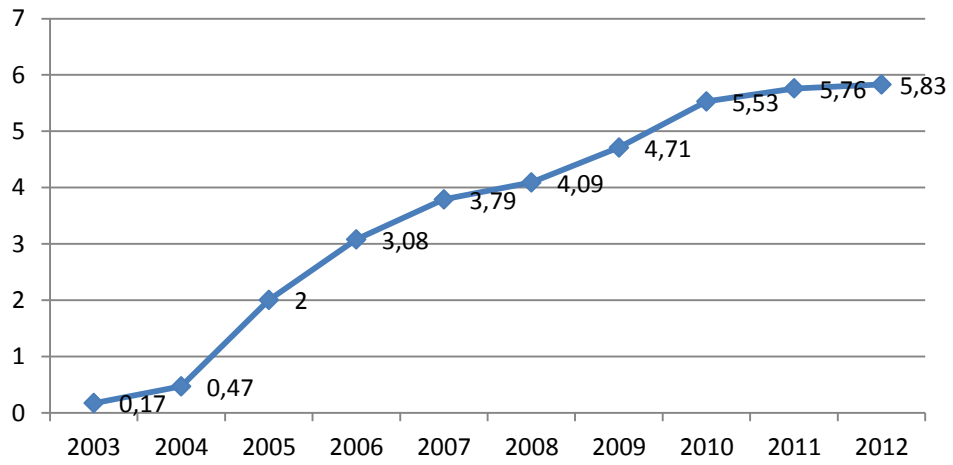
Kira maliyetinin ilk ay 600 TL ile başladığı ve kiranın her yıl enflasyon oranı (yıllık yüzde 8) kadar arttığı varsayılmıştır⁶⁹. Buna göre 120 ay vadeyle konut alan bir kişinin 120 ayda ödemiş olacağı toplam kira tutarı 136 bin 68 TL'dir. Bu şartlar altında 1.varsayıma göre 150 bin TL bedelindeki konut için kişi başlangıçta konut bedelinin yüzde 25'ini yani 37 bin 500 TL'sini ödemiştir. 120 ay vadeli konut finansman kredisi için de toplam 130 bin 357 TL geri ödeme yapmıştır. Buna göre 1. varsayımın geçerli olduğu durumda konut satın alan kişiye bu konutun net maliyeti 31 bin 789 TL'dir⁷⁰. Aynı şekilde yapılan hesaplamada konutun net maliyeti 2. varsayımda 51 bin 309 TL ve 5. varsayımda 76 bin 858 TL'dir. Ayrıca 10 yıllık süre içinde konutun değer artışı ve ödenen taksitlerin sabit olmasından dolayı enflasyon karşısında değer kaybetmesi de eklenirse konut finansman kredisiyle konut almanın avantajları ortaya çıkmaktadır⁷¹. Bundan dolayı makul oranlardaki konut finansman kredi faiz oranları, ister ikamet amaçlı olsun ister getiri amaçlı, konut satın almayı avantajlı kılmaktadır.

⁶⁹ Kira artışları her yıl için yüzde 8 birleşik artış olarak hesaplanmıştır.

⁷⁰ $(37.500+130.357)-136.068=31.789$

⁷¹ Son yıllardaki konut finansman kredi faiz oranları göz önüne alındığında Türkiye'deki konut finansman kredi faiz oranına en yakın olan faiz oranı 5. varsayımda olan faizdir. Bu varsayımda 150 bin TL'ye alınan bir konutun alıcısına net maliyeti 76 bin TL olmuştur.

Türkiye’de son on yılda konut finansman kredi hacmindeki artışın nedenlerinden biri faiz oranlarının geçmişe göre daha makul düzeylerde olmasıdır. Türkiye’de 2012 yılında konut finansman kredi stoku 76 milyar TL’ye ulaşarak GSYH’ye oranı yüzde 5,83 olmuştur (GYODER, 2012, s. 13). Konut kredi hacmindeki bu genişlemeye karşın halen gelişmiş ülkelerin gerisindedir. Konut kredilerinin GSYH’ye oranı ABD’de yüzde 53, AB ülkelerinde ise ortalama yüzde 43’tür. Türkiye’de konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı yüzde 10,92 iken kullanım süresi ortalama 84 aydır (Bayraktar, 2009, s. 111).



Şekil 2.7 Türkiye’de Konut Kredilerinin GSYH İçindeki Payı (2003-2012)

Kaynak: Gürlesel, C. F. (2012a). Gayrimenkul sektörü temel göstergeleri 2011. GYODER Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri, s. 25

2012 yılında Türkiye’de 76 milyar TL olan konut finansman kredi stoku, Danimarka’da 237 milyar euro, Fransa’da 796 milyar euro, Almanya’da 1,1 trilyon euro ve İngiltere 1.4 trilyon euro’dur (EMF, 2011, s. 28-54). Türkiye’deki konut finansman kredi stokunun gelişmiş ülkelerdeki seviyelere ulaşabilmesi için öncelikle konut finansman kredi faiz oranlarının makul düzeylere düşmesi gerekir.

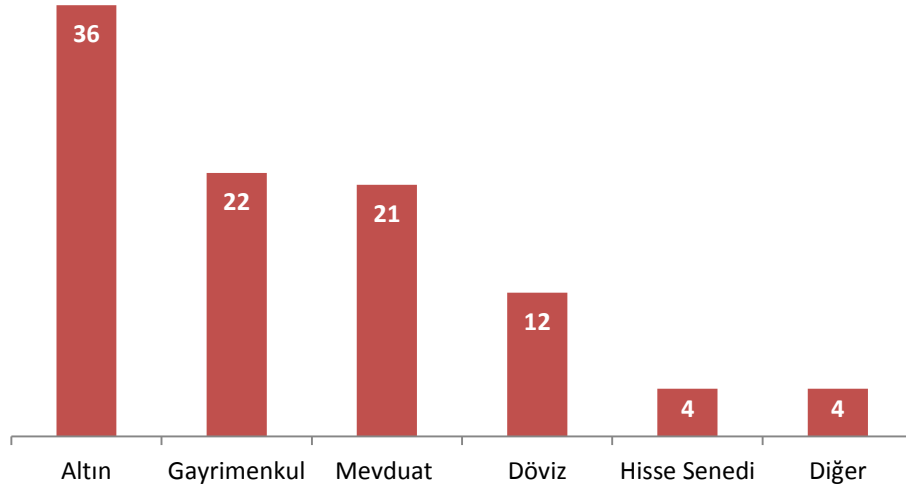
Bu da ancak etkin şekilde işleyen konut finansman sistemi ile mümkündür. Konut finansman sisteminin daha işlevsel olabilmesi için ise ikinci el piyasaların varlığına ihtiyaç bulunmaktadır⁷².

2.2.1.6. Getiri Amaçlı Konut Talebi

Konut, barınma ihtiyacı dışında getiri aracı olarak da talep edilmektedir. Getiri amaçlı konut talebi finansal piyasaları gelişmemiş ülkelerde daha fazladır. Bunun nedeni konutun diğer getiri araçlarına göre uzmanlık istememesi ve basit bir getiri aracı olmasıdır. Diğer bir etken de insanların farklı alanlarda farklı finansal araçlara yatırım yapma fırsatlarının az olmasından dolayı konut getirisine yönelmeleridir. Ayrıca enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde insanlar servetlerini korumak için konut yatırımına yönelmektedirler. Konut, yatırımcılar açısından hem kârlı hem de güvenilir bir getiri aracıdır. Bu yüzden Türkiye’de konut, yerli ve yabancı yatırımcıların ilgi odağı olmuştur. Ayrıca reel gelirlerin düşük, iş güvencesinin az, kiraların yüksek olduğu bir ortamda konut edinmek yatırımcı açısından daha cazip görülmektedir (Tanıl, 2011, s. 1-4). Konutun hem yerli hem de yabancı yatırımcılar açısından yüksek getiriye sahip olması Türkiye’de konutun popüler bir getiri aracı olmasını sağlamıştır⁷³.

⁷² “Gelişmiş ülkelerde konut finansman sistemini ikincil piyasalarda destekleyen en önemli fonlar özel emeklilik kuruluşları, bankalar ve sigorta şirketleridir. Bunlar arasında özel emeklilik kuruluşları başı çekmektedir. Ancak Türkiye’deki mevcut Bireysel Emeklilik Sisteminin (BES) parasal büyüklüğü konut finansman sistemini ikincil piyasalarda destekleyecek boyutta değildir” (Küçükkocaoğlu, 2005, s. 8).

⁷³ Merkezi ABD’de bulunan Gayrimenkul Yabancı Yatırımcılar Derneği’nin yapmış olduğu ankette Türkiye 2012 yılında dünyada gelişmekte olan ülkeler arasında en cazip üçüncü gayrimenkul pazarı olarak tespit edilmiştir. Yine Gayrimenkulde Gelişen Trendler 2012 raporuna göre İstanbul mevcut yatırımlar, yeni yatırımlar ve geliştirme alanlarının hepsinde Avrupa’da birinci sırada yer almıştır (GYODER, 2012, s. 99).

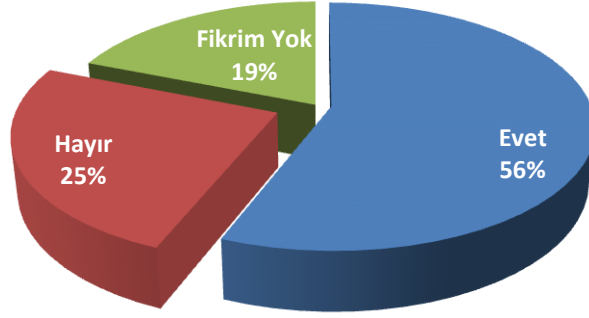


Şekil 2.8 Türkiye’de İlk Akla Gelen Yatırım Aracı (2011)

Kaynak: Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği (2011). Sermaye Piyasası Algı ve Yatırım Potansiyeli Belirleme Araştırması, s. 6

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğinin (TSPAKB) 2011 yılında Türkiye’de yapmış olduğu “Sermaye Piyasası Algı ve Yatırım Potansiyeli Belirleme Araştırması” raporunda “*Şu anda kullanmakta olduğunuz mevcut yatırım araçlarınızı söyleyebilir misiniz*” sorusuna verilen cevaplarda gayrimenkul, altından sonra yüzde 22’lik oranla ikinci sırada gelmektedir. Gayrimenkul yatırımlarının büyük bölümü konut yatırımlarından oluşmaktadır. Ayrıca şimdiye kadar yatırım yapmış kişiler nezdinde getiri araçlarının memnuniyet düzeyine bakıldığında gayrimenkul altından sonra ikinci sırada gelmektedir⁷⁴ (TSPAKB, 2011, s. 16).

⁷⁴ Ayrıca şimdiye kadar yatırım yapmış kişiler nezdinde aynı getiri aracına tekrar yatırım yapma eğiliminde gayrimenkul ilk sırayı almaktadır.



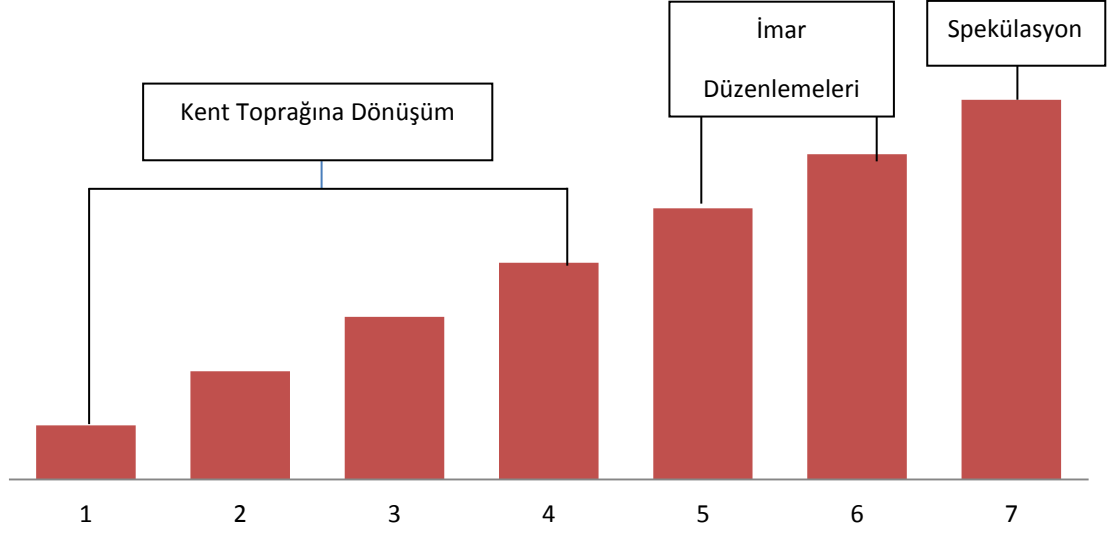
Şekil 2.9 Türkiye’de Gelecek Yıl Yatırım Planı (2011)

Kaynak: Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği (2011). Sermaye Piyasası Algı ve Yatırım Potansiyeli Belirleme Araştırması, s. 6

“Gelecek yıl yatırım yapma planınız var mıdır” sorusuna evet diyenlerin oranı yüzde 56’dır. Evet diyenlerin yüzde 41’i gayrimenkul yatırımı yapacağı yönünde beyan bildirmiştir. İlk getiri tercihi olarak gayrimenkul seçenlerin bu getiri aracını seçmelerindeki neden getirisinin yüksek olduğunu düşünmelerinden kaynaklanmaktadır (TSPAKB, 2011, s. 23). Getiri amaçlı konut talebi kira ya da rant amaçlı olmaktadır. Bu konular ayrı başlıklar altında incelenecektir.

2.2.1.6.1. Rant Sağlamak Amacıyla Konut Talebi

Türkiye’de konut, çoğu dönemde öncelikli olarak düşünülen bir getiri aracıdır. Ciddi biçimde vergilendirilmeyen bu taşınmazlar kentlerin büyüyen gelişmesiyle birlikte önemli rantlar üretebilen ve bu rantların vergilendirilmeksizin el konulabilmesiyle maksimize olan bir zenginleşme aracına dönüşmektedir. 1980’lere kadar imalat ve montaj sanayi ile sermaye biriktiren şirketlerin 1980 sonrası kent rantlarını keşfetmeye, kentsel arsa ve konut yatırımlarını çoğaltmaya başladıkları görülmüştür (Tekeli’den aktaran Çavuşoğlu, 2011. s. 43).



1-Tarımsal Toprak → 2- İmar Hareketleri → 3-İmara Açılma → 4- Altyapının Hazırlanması
 → 5- İmar Yükselmesi → 6- Bölgedeki İnşaat Artışı → 7- Spekülasyon

Şekil 2.10 Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşüm Süreci

Kaynak: Keleş, R. (1983). 100 Soruda Türkiye’de şehirleşme, konut ve gecekondu, genişletilmiş 3. Baskı. İstanbul: Gerçek Yayınevi, s. 66-71 ve Turan, M. (2009). Türkiye’de kentsel rant, devlet mülkiyetinden özel mülkiyete. Ankara: Tan. s. 134.

Günümüzde kentlerin büyümesiyle birlikte toprağın nitelik değiştirerek devlet mülkiyetinden özel mülkiyete geçişiyle birlikte rant ortaya çıkmaktadır. Devlet eliyle oluşturulan bu rant, bazen kamu ve özel sektör arasında paylaşılmakta bazen de rant tamamen özel sektöre aktarılmaktadır⁷⁵. Kentsel rantın oluşumu kent topraklarının imara açılmasıyla birlikte başlamaktadır. Daha sonra imarlar yükseltilerek bu arsaların değerlendirilmesi sağlanmaktadır. Son olarak ise imar yükseltmelerinin yaşandığı bölgelerde inşaat artışı yaşanmakta ve konut satışlarında spekülasyonlar yapılmaktadır.

⁷⁵ “Emlak ve Kredi Bankası, 1954’te çok ucuza edindiği Levent Çiftliği toprakları üzerinde 391 konut yapmış, ancak, yaptığı konutlara biçtiği bedeli 1,5 yılda 26 bin liradan 68 bin liraya çıkararak büyük bir emlak vurgunculuğuna ‘örneklik ve önderlik’ etmiştir” (Şenyapılı’dan aktaran Aydın, 2003, s. 146).

Türkiye’de son on yılda genellikle kent merkezi dışında ya da kentin değerli bölgelerinde kamuya ait arsalar öncelikle TOKİ’ye devredilmekte⁷⁶ daha sonra bu arsalar yüksek emsallerle imara açılarak büyük sermayeli inşaat firmalarına piyasa değerinin altında, hasılat paylaşım yöntemiyle⁷⁷ devredilmektedir. Böylece rant devlet eliyle büyük sermayeli inşaat firmalarına aktarılmaktadır. Oluşan rant burada bitmemektedir. İnşaat firmaları tarafından bu alanlara inşa edilen lüks konutlar, yatırımcılar tarafından speküle edilmekte ve oluşan ranttan spekülâtorler de pay almaktadır. Kamuya ait arsaların bu şekilde speküle edilmesi geniş kitlelerin sömürülmesine yol açmaktadır. Bu süreçte toplumun geniş bir kitlesini oluşturan alt gelir seviyesindeki gruplar, speküle edilen arsa ve konut fiyatlarından dolayı olumsuz etkilenmekte ve barınma maliyeleri artmaktadır.

Kentsel toprakların önemli birer getiri, birikim ve rant aktarım aracı haline gelmesi üzerine küresel şirketlerin yanı sıra son yıllarda gayrimenkul yatırım ortaklarının da bu alanlara da etkinlik göstermesine neden olmuştur. Türkiye’de birçok önemli şirketin bünyesinde kurulmuş olan gayrimenkul yatırım ortaklarının bir araya gelerek oluşturdukları GYODER’in yapısı ve etkinlikleri incelendiğinde kentsel rantların mali sermaye ile olan ilişkilerinin boyutu ortaya çıkmaktadır (Turan, 2009, s. 97). Türkiye’de konutun hem iyi bir getiri aracı olması hem de diğer getiri araçlarına göre daha risksiz olması nedeniyle en çok tercih edilen getiri araçlarından biri olmasını sağlamıştır. Tablo 2.6’da Türkiye’de 2011-2013 dönemine ait getiri araçlarının reel getiri oranları gösterilmektedir.

⁷⁶ Türkiye’de devlet kurumlarının ellerindeki arsaları TOKİ’ye devretmesinin altında TOKİ’nin imar düzenleme yetkisinin bulunmasından kaynaklanmaktadır. TOKİ, kendine devredilen arsalar ile ilgili imar yükseltmeleri yaparak bu arsaları büyük sermayeli inşaat firmalarına devretmektedir. Böylece büyük sermayeli inşaat firmalarının talepleri karşılanmış olmaktadır.

⁷⁷ Genel olarak hasılat paylaşımı; yapılacak bir iş ya da hizmet sonucunda elde edilecek gelirin taraflar arasında düzenlenen bir sözleşme ile bölüşümüdür. Kamu kurum ya da kuruluşlarına ait bir taşınmazın üzerine, büyük kapsamlı projelerle; konut, ticaret merkezi, sosyal donatı ya da konut yahut hizmet binalarının daha modern bir şekilde, özel hukuk gerçek veya tüzel kişilikleri aracılığıyla yaptırılması ve bunların satışı suretiyle elde edilen hasılatın, işi yapan ile taşınmazın maliki arasında sözleşme ile belirlenen oranlarda paylaşılmasıdır (Arıkan, 2013, s.3).

Tablo 2.5 Türkiye’de Getiri Araçlarının Yıllara Göre Reel Getiri Oranları (%)
(2011-2013)

Yıllar	Faiz	Altın *	Dolar	Euro	BIST-100	Konut
2011	-2,79	31,06	11,23	10,78	-27,74	9,27
2012	0,89	-7,60	-9,95	-10,30	37,31	2,43
2013	1,21	-21,92	7,97	12,72	-14,2	6,12
Ortalama	-0,23	0,51	3,08	4,4	-1,5	5,94

*Külçe altın

Kaynak: TÜİK, Finansal Yatırım Araçlarının Yıllara Göre Dönemsel Reel Getiri Oranları ve GYODER-REIDIN, Konut Fiyat Endeksleri⁷⁸

Türkiye’de 2011-2013 döneminde getiri araçlarının 3 yıllık reel getiri ortalamalarına bakıldığında; faiz yüzde -0,23, altın yüzde 0,51, dolar yüzde 3,08, euro yüzde 4,4, BIST-100 yüzde -1,5 ve konut yüzde 5,94 getiriye sahiptir. Konut diğer getiri araçları ile karşılaştırıldığında 2011-2013 döneminde en iyi getiriye sahiptir. Ayrıca diğer getiri araçları bazı yıllarda getiri sahibine zarar ettirmesine karşın konut bu üç yıllık dönemde getiri sahibine hiç zarar ettirmemiştir.

Türkiye’de konutun hem en iyi getiriye sahip olması hem de diğer getiri araçlarına göre daha risksiz olması nedeniyle özellikle lüks konut projelerine olan talep artmış, bu projeler spekülasyon sahasına dönüşmüştür. Konut sektöründe oluşan bu spekülasyonlar İstanbul Ataşehir örneğinde iyice ortaya çıkmaktadır. Ataşehir bölgesinde 1+1 daireler 500.000-600.000 TL arasında satılmaktadır. 1200-1400 TL arasında kira getirisine sahip olan bu daireler kendini ancak 30 yılda amorti edebilmektedir⁷⁹. Hâlbuki “*Bir gayrimenkul 90’lı yıllarda kendini 10 yılda amorti etmekteydi*”⁸⁰. Bu da gayrimenkul spekülasyonlarının ne boyutlara ulaştığını göstermektedir. Konut sektöründeki bu spekülasyonlar ve rantlar yabancı yaratımcıların da ilgisini çekmiştir.

⁷⁸ Konut getiri oranları markalı projelerin reel fiyat artışlarıdır. Bu verinin seçilmesindeki temel neden yerli yatırımcıların yanı sıra özellikle yabancı yatırımcıların da markalı ve lüks site diye tabir edilen projelere yatırım yapmasından kaynaklanmaktadır. Günümüzde küçük inşaat firmaların yaptıkları konutlar genellikle barınma amaçlı olduklarından ranta konu olmamaktadırlar.

⁷⁹ www.sahibinden.com, Hürriyet emlak servisi ve Milliyet emlak verilerinin ortalamaları alınmıştır.

⁸⁰ Yrd. Doç. Dr. Bekir Murat BUKET, Maltepe Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, yüz yüze görüşme sonucu elde edilen bilgilerden derlenmiştir.

Yabancı yatırımcıların bu ilgisine kayıtsız kalmayan hükümet mütekabiliyet kanunu çıkarmıştır⁸¹. Bu kanunun çıkarılmasındaki amaç yabancıların konut yatırımlarını artırmaktır. Nitekim 2012 yılında 55 ülke vatandaşı Türkiye’den konut satın alırken mütekabiliyet yasasının çıkmasıyla birlikte 2013 yılının ilk 6 ayında yabancıların satın aldığı konut sayısında hızlı artış olmuş, 88 ülke vatandaşı Türkiye’den konut satın almıştır. 2012 yılının ilk 6 ayında yabacılara 2 bin 801 konut satılırken 2013 yılının aynı döneminde bu sayı 6 bin 229 konuta ulaşmıştır⁸².

Tablo 2.6 Türkiye’de Yabancılara Satılan Konut Sayısı (2013)

Ülke Vatandaşı	Satılan Konut Sayısı
Rusya	1.347
İngiltere	720
Almanya	653
Norveç	469
Suudi Arabistan	323
Diğer	2.717
Toplam	6.229

Kaynak: Milliyet Gazetesi, 24.07.2013 tarihli yayın

2013 yılının ilk altı aylık döneminde Türkiye’de en çok konut satışı 1.347 konutla Ruslara olmuştur. Rusları 720 konut ile İngilizler, 653 konut ile Almanlar takip etmiştir. Ayrıca Arapların bu dönem aralığında konut talebi oldukça fazla artmıştır. Suudi Arabistanlı bir şirketin tek başına 10 bin konutluk talebi olduğu konuşulmaktadır⁸³.

⁸¹ Kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu-gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde 10’unu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir. Mütekabiliyet kanununun tam metni: <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0557.pdf>

⁸² <http://ekonomi.milliyet.com.tr/mutekabiliyetle-yabanciyamulk/ekonomi/detay/1741350/default.htm>, Erişim tarihi 15 Ocak 2014

⁸³ <http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalDetayV3&ArticleID=1007906&CategoryID>
≡ Yayın tarihi, 14.07.2010. Erişim tarihi, 01 Kasım 2012

Türkiye’de son dönemde büyük inşaat firmaları İspanya örneği üzerinden lobi faaliyetleri yapmaktadırlar. İspanyanın sadece Araplardan 50 milyar dolar gelir elde ettiği belirtilerek yabancılara yönelik teşviklerin artmasını istemektedirler⁸⁴. Hâlbuki İspanya’da konut sektöründe oluşan fiyat balonlarının önemli nedenlerinden biri yabancı yatırımcıların konut yatırımlarıdır. Oluşan fiyat balonları İspanya’nın halen içinde bulunduğu krizin nedenlerinden biridir. Görüldüğü gibi konutun bir rant aktarım aracı haline gelmesi üzerine konut sektöründe yabancılar da etkinlik göstermeye başlamıştır. Türkiye’de yabancıların bu etkinliği, mütekabiliyet kanunu ile daha da artırılmak istenmiştir. Böylece yabancılar, devlet tarafından teşvik edilerek oluşan ranttan pay almaları sağlanmıştır. Kısacası, kentsel rantın paylaşımı üzerine olan bütün kanuni düzenlemeler, imar artışları ve benzeri uygulamalar bile kentsel ranttan pay alan kesim için yeterli olmamış, daha fazla teşvik yani daha fazla rant için devlet üzerindeki baskılarını artırmışlardır.

2.2.1.6.2. Kira Getirisi Sağlamak Amacıyla Konut Talebi

Türkiye’de kiralar hanehalkı gelirine oranla yüksek iken konut sahibine getirisi düşüktür. Bu çelişki gayrimenkul spekülasyonu ve yüksek rant beklentilerine bağlanabilir. Konutun piyasa değerine göre getirisi düşük olsa da gelecekte beklenen değer artışları, kira getirisinin açığını kapatacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan konut sahibi için düşük olan kira getirisi, kiracıların tüketim harcamaları içinde en büyük paya sahiptir. Bu yüzden yüksek kiralar, kiracıların tasarruf yapma imkânlarını azaltmakta ve böylece konut sahibi olmalarını daha da zorlaştırmaktadır⁸⁵ (Durkaya, 2002, s. 10).

⁸⁴ www.ntvmsnbc.com/id/25046384/ Erişim tarihi, 1 Kasım 2012

⁸⁵ “Konut sorununda karşı karşıya olan iki taraf vardır: Kiracı ve mal sahibi, ya da ev sahibi. İlki ikincisinden bir meskenin geçici kullanımını satın almak istemektedir... Bu, basit bir meta satışdır; proleter ile burjuva, işçi ile kapitalist arasındaki bir alışveriş değildir. Kiracı bir işçi dahi olsa para sahibi bir insan olarak görünmektedir; bir meskenin kullanım alıcısı olarak kazancı ile ortaya çıkabilmek için, kendi malını, yalnızca kendine özgü bir malı, işgücünü daha önceden satmış olmalı, ya da işgücünün ilerdeki satışına dair bir güvence verebilecek durumda olmalıdır. İşgücünün kapitaliste satışının kendine özgü sonuçları burada hiç bir şekilde yoktur. Kapitalist satın alınmış işgücünün ilk olarak kendi değerini, ancak ikinci olarak da, kapitalist sınıf içinde dağıtılmak üzere şimdilik kendi elinde kalan bir artı-değeri yaratmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla bu durumda bir fazla değer yaratılmakta, mevcut değer toplamı artırılmaktadır. Bir kiralama işleminde durum oldukça farklıdır. Ev sahibi kiracıyı ne kadar dolandırırsa dolandırсын, bu zaten var olan, önceden üretilmiş bir değer aktarılmasıdır ve ev sahibi ile kiracının birlikte sahip oldukları değer toplamı, önceki gibi aynı kalmaktadır. İşçi emeğinin değerinin altında, üstünde ya da tam karşılığında ödenmiş olsun bir miktar aldatılmaktadır; kiracı ise, ancak, konuta değerinden fazla vermek zorunda bırakıldığı zaman aldatılır. Dolayısıyla, ev sahibi ile kiracı arasındaki ilişkinin işçi ile kapitalist arasındaki ilişkiye eş tutulması, bunun tamamıyla yanlış konulmasıdır” (Engels, 1873, s. 23).

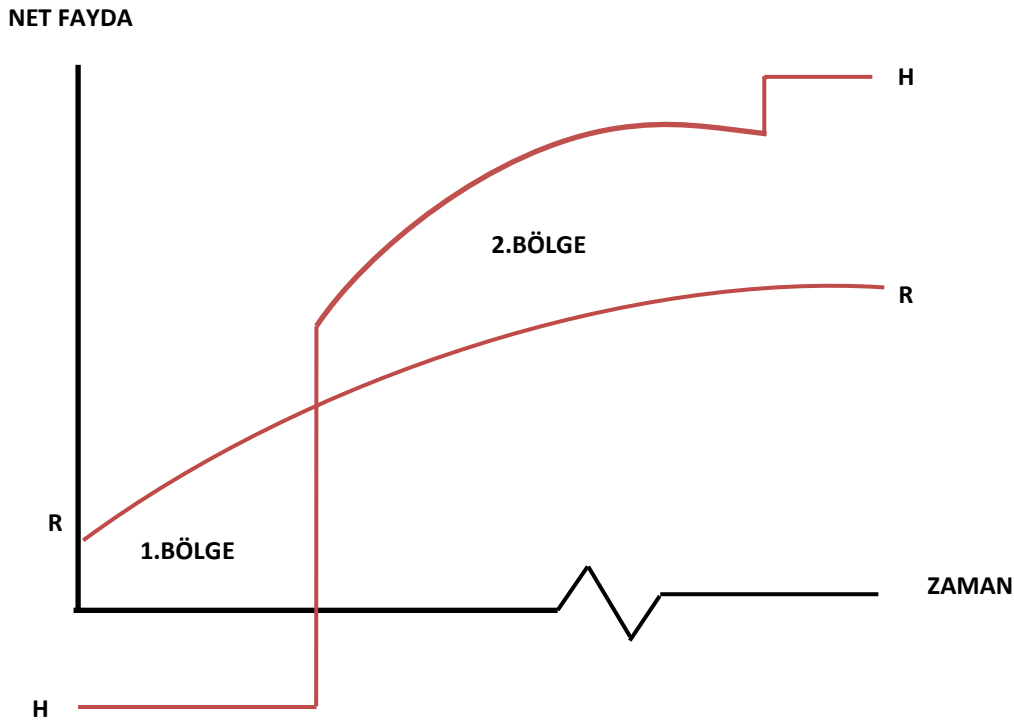
Bir konutun fiyatını belirleyen faktörler aynı zamanda kira getirisini de belirleyici etkiye sahiptir. Konut fiyatlarındaki artış ya da azalışın, kira getirilerinde de aynı yönde değişim yaratacağını söylemek mümkündür (Kaya, 2012, s. 22). Kiralık konut arzının kiralık konut talebinden fazla olması halinde kira fiyatları üzerinde düşme beklentisi oluşur. Bu beklenti aynı zamanda getiri amaçlı kiralık konut talep edenlerin sayısında da düşüşe neden olabilir. Tersine bir durumda yani kiralık konut arzının kiralık konut talebini karşılayamaması halinde ise kira fiyatlarının yükseleceği beklentisi oluşur. Bu beklenti getiri amaçlı kiralık konut talep edenlerin sayısının artmasına neden olabilir⁸⁶. Ayrıca bazı durumlarda kira fiyatlarının yükselmesi kiracıların da konut talebini artırabilir. Yükselen kiralardan olumsuz etkilenen kiracılar, kiralık konut talebinden vazgeçip konut satın almaya yönelebilirler. İngiltere’de yapılan bir çalışmada yükselen kiralalar nedeniyle kiracıların konut satın alma eğiliminin arttığı görülmüştür (Campbell & Cocco, 2005).

Getiri amaçlı kiralık konut talep edenler açısından kira fiyatlarında oluşacak düşüş beklentisiyle kira fiyatlarına devlet tarafından getirilen herhangi bir tavan fiyat uygulaması arasında fark yoktur. Kira fiyatlarına getirilen sınır, kira fiyatlarındaki düşüş beklentisinde olduğu gibi getiri için kiralık konut talep eden kişilerin sayısında azalmaya neden olabilir⁸⁷. Kira getirisi amacıyla konut talep edenlerin aleyhine olan bir diğer durum ise sosyal kiralık konut arzıdır. Bir ülkede sosyal kiralık konut arzı ne kadar fazla ise kira getirisinin popülaritesi o kadar azdır. 1990’lı yıllarda Hollanda ve Almanya gibi önde gelen Avrupa ülkeleri, sosyal kiralık konut sektörünün gelişmesine büyük önem vermiştir. Bu yüzden bu ülkelerde kira getirisinin pek popülaritesi kalmamıştır. Türkiye’de ise neredeyse hiç olmayan sosyal kiralık konut arzı nedeniyle kira getirisi popülaritesini kaybetmemiştir. Benzer durum 1950’li yıllarda birçok Avrupa ülkesinde görülmüştür. O yıllarda Avrupa’da kiralık konut sektörü en büyük sektör haline gelmiştir.

⁸⁶ Kiralık konut arzının, talebi karşılayamadığı 1987 yılında oluşan yüksek kiralardan dolayı İstanbul’da gecekondualarda kiracılık oranı yüzde 32,7, Ankara’da yüzde 28,5 ve İzmir’de yüzde 27,7 düzeylerine çıkmıştır⁸⁶ (Işık ’tan aktaran Aydın, 2003, s. 59).

⁸⁷ Kira kontrolünde kirada oturan herkesin yararlandığı için bu sübvansiyon yalnızca dar gelirliyle yönelik değildir. Kira kontrolünün orta ve uzun vadede kiralık konut arzının azalmasına yol açacağı, bu nedenle mevcut stokla oturan kiracılara avantaj sağlarken sonraki yıllarda kiralık konut talep edecek olanların daha pahalı ve daha nitelsiz konutlarda oturmak zorunda kalacaklarıdır (Türel, 2009b s. 45). Avrupa ülkelerinin tamamına yakını kira tavan fiyatı ve kira kontrol uygulamalarını uygulayarak kiracılara sosyal avantaj sağlamak istemişlerdir. Ancak bu uygulamaların bir faydası görülmediğinden kira fiyatları serbest piyasa koşullarına bırakılmıştır (Findings, 1994, s. 2).

Kiracı ya da konut sahibi olmanın faydası HOOD tarafından geliştirilen “Home Ownership Model” varsayımından yola çıkılarak karşılaştırılabilir. Bu varsayımına göre kiracı olmanın ilk yıllarda konut sahibi olmaya göre daha karlı olduğu, sonraki yıllarda ise konut sahibi olmanın daha karlı olduğu görülmektedir (Hood, 1999, s. 40-44). Bunun nedeni yıllara yayılan bir tüketimin konut sahibi olduğu anda tamamen ödenmesidir. Bu ödemenin çeşitli finansal kaynaklar kullanılarak yapılması ya da tasarrufların kullanılarak yapılması arasında fark yoktur. Çünkü sonuç olarak satın alınacak konut için satıcıya toplu ödeme yapılmaktadır⁸⁸.



Şekil 2.11 Kiracı ya da Konut Sahibi Olmanın Fayda Karşılaştırması

Kaynak: Hood, J. K (1999). Home ownership: An application of the human capital investment theory to the home ownership decision. The Park Place Economist, Vol. VII, Housing Research: 12, s. 41.

⁸⁸ Finansal kaynaklar kullanılarak konut satın alındığında geri ödemelerin taksitler halinde yapılıyor olması kira ödemeye benzese de aylık ödemeler ilk yıllarda kira bedellerinden yüksektir.

Şekil 2.12'deki RR eğrisi kiracı olarak bir konutta oturmanın faydasını gösteren eğridir. HH eğrisi ise konut sahibi olmanın faydasını gösteren eğridir. HH eğrisinin ilk yıllarda eksi alanda olmasının nedeni başlangıçta konut bedelinin tamamının ödenmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Bundan dolayı ilk yıllarda konut sahibi olmanın faydası negatiftir. Buna karşın kiracı olmanın ilk yıllardaki faydası konut sahibi olamaya göre daha fazladır. Bunun nedeni konutun kiralanmış olmasından dolayı her hangi bir toplu ödemenin yapılmamış olmasıdır. Bundan dolayı ilk yıllarda kiracının kazancı pozitiftir⁸⁹.

2.2.2. Demografik Faktörler

Türkiye'de konut talebini belirleyen demografik faktörler; kentleşme oranı, hanehalkı büyüklüğü, nüfus artışı, evlenme ve boşanmalar, iç ve dış göçlerdir. Bu faktörler ayrı başlıklar altında incelenecektir.

2.2.2.1. Kentleşme Oranı

Kentleşme; sanayileşme ve modernleşme süreçlerinin sonucu mekânsal ve toplumsal yaşamdaki dönüşümü ifade eder. Kentleşme fiziksel ya da mekânsal bir süreç olmakla birlikte aynı zamanda ekonomik, politik, sosyal, kültürel ve ideolojik boyutları da olan çok boyutlu bir süreçtir. Bu anlamda, kentleşme süreci, sadece nüfusun mekânda yer değiştirmesini ve mekânsal değişimleri oldukça aşan, ekonomik, toplumsal ve kültürel bir dizi değişim sürecine işaret etmektedir. Sanayi devrimi sonrası kırsaldan kentlere doğru olan göçler nedeniyle sanayi kentleri oldukça hızlı büyümüştür. Dünya çapında kasaba ve kentlerin hızla büyümesi ve sosyal, politik, kültürel, çevresel trendlerin bu büyümeyi olumlu ve olumsuz yönde etkilemesiyle 1950'lerde dünya nüfusunun 1/3'ü kentlerde yaşamaya başlamış, bu oran 50 yıl sonra 2/3'e yükselmiştir. 2050'ye kadar 6 milyar insanın kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir.

⁸⁹ Konut maliyetinin yıllara yayılmasına bağlı olarak konut sahibinin kazancı artarak devam etmektedir. Şekildeki 1. bölge ilk yıllarda HH eğrisinin üstünde sonraki yıllarda ise altında kalmıştır. Bunun nedeni konut sahibi olmanın ilk yatırım maliyetidir. RR eğrisi ile HH eğrisi arasında kalan 2. bölge konut sahibi olmanın artı kazancıdır.

Türkiye’de hızlı kentleşme süreçleri sanayileşmeyle paralel olarak belli gelişimler göstermiş olmakla birlikte genel olarak kırsaldan kente göç eden kitlelerin önemli bir kısmı gecekondulara yerleşmiştir. Türkiye’de 1950 yılında 50 bin gecekondulu ve bu gecekondularda oturan nüfus sayısı 250 bin iken bu sayı 1965’te 430 bin gecekondulu ve 2 milyon 150 bin gecekondulu nüfusa ulaşmıştır. 1980’de gecekondulu sayısı 1 milyon 150 bine ulaşırken gecekonduda oturan nüfus sayısı 5 milyon 750 bin olmuştur. 1995’te ise gecekondulu sayısı 2 milyona ulaşmış, gecekonduda oturan nüfus sayısı 10 milyon kişi olmuştur. Bu sayı o dönemde kent nüfusunun yüzde 35’ine tekabül etmektedir (Keleş, 1996, s. 386). Bir bakıma Türkiye’de kentleşme olgusu gecekondulaşma ile başlamıştır.

Türkiye’de 1927’de nüfusun yüzde 25’i kent merkezlerinde yaşarken bu oran 2012 yılında yüzde 75’lerin üzerine çıkmıştır⁹⁰. Türkiye’de 1980 sonrasında kentleşmeyi etkileyen temel faktörler, neoliberal politikalar, sanayileşme, turizm ve güvenlik sorunundan kaynaklanan büyük çaplı göçlerdir (Tekeli, 2009, Kara ve Palabıyık, 2009 ve Çağlayan, 2013). Kentlerin gerek sayı ve gerekse fiziki açıdan büyümeleri bazı sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu sorunların en başında konut sorunu gelmektedir. Türkiye’de kentleşmeden kaynaklanan konut ihtiyacı geçmişte gecekondulu şeklinde yapılan konutlar tarafından karşılanmaya çalışılmıştır. Kent merkezlerine göç edenlerin bir bölümü kendi gecekondusunu yaparken bir bölümü ise gecekondulu satın almayı tercih etmiştir. 1950’lerde kentleşmeden kaynaklanan konut ihtiyacı, kırsaldan kente göç eden ailelerin gecekondunun temel ögesi olan kamu arazilerini işgal etmesi ve bu arsalar üzerine kendi konutunu yaparak giderilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde ortaya çıkan gecekondular satılmak ya da kiraya verilmek için yapılmamıştır. Yani inşa edilen gecekondular rant amaçlı değil, belli bir ihtiyacın karşılanması içindir. Bu yönüyle, ilk dönem gecekondular değişim değeri için değil, kullanım değeri için yapılmış ve kullanılmıştır. Yine bu yönüyle, ilk dönem gecekondular piyasa ilişkileri mekanizmasına dâhil olmamış, tamamen gecekondulu sahibinin istekleri doğrultusunda yapılmış ve kullanılmıştır. Ancak 1980’lerden sonra gecekondulu anlayışında ciddi dönüşümler ortaya çıkmıştır.

⁹⁰ TÜİK, Nüfus İstatistikleri

Gecekondulaşmanın ikinci dönemi diye adlandırılan bu süreçte kent çeperindeki hazine arsaları spekülâtorler ve arsa mafyaları tarafından parsellenip satılmaya başlanmıştır. Dolayısıyla, ilk dönemde gördüğümüz gecekonduyu yapan ve kullanan özdeşliği 1980'lerden sonra giderek ortadan kalkmış, gecekondu başkaları tarafından yapıp başka kullanıcılara satılan bir getiri aracına ya da metaya dönüşmüştür (Çetin, 2013, s. 239-259).

Günümüzde, geçmişte olduğu kadar olmasa da halen kırsaldan kente çeşitli nedenlerden dolayı göçler olmakta ve kentleşme artmaktadır. Bu yüzden kentleşme kaynaklı konut ihtiyacı da artmaktadır. Ayrıca gelecekle ilgili yapılan tahminlerde Türkiye'de kentleşmenin artacağı öngörülmektedir. 2012 yılında yüzde 75'lerin üzerinde olan kentleşme oranının 2015 yılında yüzde 80'lerin üzerine çıkacağı tahmin edilmektedir⁹¹. Bu yüzden Türkiye'de gelecek yıllarda kentleşmeye bağlı olarak kent merkezlerinde konut talebinin artması beklenmektedir. Bu da gelecekle ilgili kentsel planlamaların yapılmasını gerekli kılmaktadır. Aksi takdirde kentleşmeye bağlı olarak konut sorununun artacağını öngörmek pekte zor değildir.

2.2.2.2. Hanehalkı Büyüklüğü

Hanehalkı büyüklüğü konut talebine etki eden önemli faktörlerden biridir. Hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi konut talebini artırırken, hanehalkı büyüklüğünün büyümesi konut talebini azaltır. Hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi kentleşme ile yakından ilgilidir. Kentleşme oranı yükseldikçe hanehalkı büyüklüğü küçülmektedir. Türkiye'de kentleşme oranı yüksek olan kentlerde hanehalkı büyüklüğü, kentleşme oranı düşük olan kentlerden daha küçüktür⁹². Örneğin, kentleşme oranı yüksek olan İstanbul'da hanehalkı büyüklüğü 3,6 iken kentleşme oranı düşük olan Şırnak'ta 7,9'dur. Bu yüzden İstanbul'daki konut ihtiyacı, hanehalkı büyüklüğünden dolayı da Şırnak'tan daha fazladır.

⁹¹ Milliyet, 06 Haziran 2011 tarihli yayın. <http://ekonomi.milliyet.com.tr/2015-te-turkiye-nin-yuzde-79-u-kentlerde-yasayacak/ekonomi/ekonomiyazardetay/06.06.2011/1398971/default.htm>, Erişim 10 Haziran 2013

⁹² TÜİK, İllere Göre Hanehalkı Büyüklüğü.

Tablo 2.7 Dünyada Tahmini Hanehalkı Sayısı Artış Oranları (2010-2015)

Ortadoğu	Brezilya	Türkiye	Kuzey Afrika	Çin	Hindistan	Türki Cumhuri.	Batı Avrupa	Doğu Avrupa	Rusya	ABD
%16	%13	%12	%12	%11	%10	%7	%3	%2	%0	%0

Kaynak: TOBB (2011). Türkiye İnşaat Malzemeleri Sektör Görünüm Raporu, s. 12

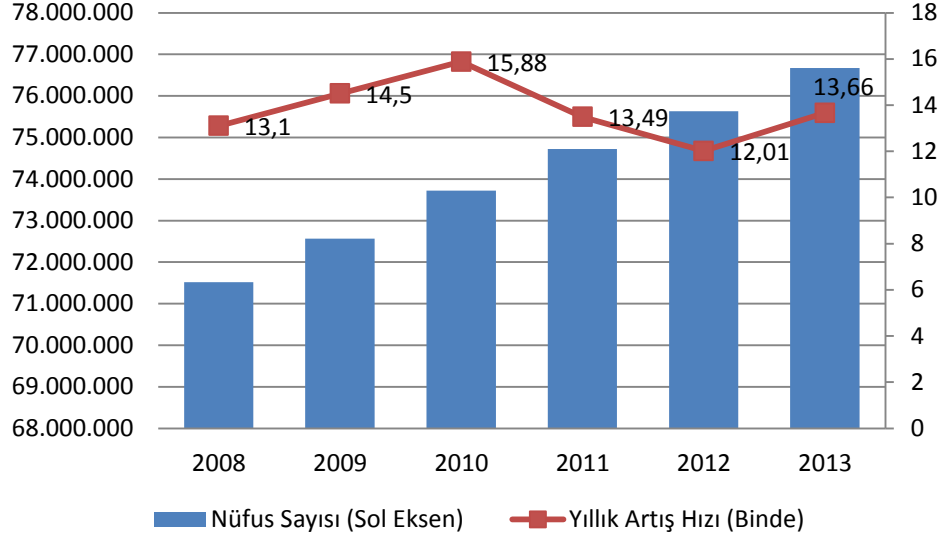
Türkiye’de hanehalkı sayısının 2010-2015 yılları arasında ortalama yüzde 12 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Türkiye’de hanehalkı sayısının, Ortadoğu ülkeleri ve Brezilya’dan sonra en çok artacağı tahmin edilen ülkedir. Hanehalkı sayısının artması aynı zamanda hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi anlamına gelir. Bu yüzden Türkiye’de gelecek yıllarda hanehalkı büyüklüğüne bağlı konut talebinin artacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye’de sosyo-ekonomik gelişmelere bağlı olarak hanehalkları içinde tek başına yaşayanlar, birlikte yaşayanlar, çocuksuz aileler ve tek çocuklu ailelerden oluşan hanehalklarının sayısı hızla artmakta ve toplam içindeki payları genişlemektedir⁹³. Bu eğilimin önümüzdeki yıllarda da devam edeceği öngörülmektedir. Kentli hanehalkı büyüklüğü azalmakta, tek çocuklu hanehalkı ile çocuksuz çiftlerin payı artmaktadır. Ayrıca öğrenci, yaşlı gibi aile olmayıp bir arada yaşayanların sayısı da artmaktadır. Gelişmeler için özünde konut talebini belirleyici bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır (Gürlesel, 2012b, s. 42).

2.2.2.3. Nüfus Artışı

Nüfus artışının birçok ekonomik ve sosyal sonucu vardır. Bunlardan belki de en önemlisi nüfus artışından kaynaklanan konut ihtiyacıdır. Nüfus artışı, bütün mal ve hizmetlere olan talebi artırdığı gibi konuta olan talebi de artırır. Yani nüfus artarken konut talebinin de artması beklenir (Öztürk ve Fitöz, 2009, s. 28). Özellikle az gelişmiş ülkelerde karşılaşılan önemli sorunların başında hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak artan konut ihtiyacı gelmektedir. Yani artan nüfus daha fazla konut ihtiyacı doğurmaktadır.

⁹³ Türkiye’de 2002 yılında tek kişilik hanehalkı sayısı 665 bin 749 iken 2012 yılında bu sayı 1 milyon 141 bin 319 olmuştur (TÜİK 2012, İstatistiklerle Aile, Haber Bülteni, sayı: 13662).



Şekil 2.12 Türkiye’de Nüfus Göstergeleri (2008-2013)

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları

Türkiye’de 2008-2013 döneminde nüfus devamlı artış göstermiştir. Bu dönemde yıllık ortalama nüfus artış hızı binde 13,77 olmuştur. Bu oran AB ülkelerinde ortalama binde 2’dir⁹⁴. Türkiye’de 2008-2013 döneminde nüfus 5 milyon 150 bin 764 kişi artmıştır. Bu dönem aralığında hem nüfusun artması hem de hanehalkı büyüklüğün küçülmesi konut talebini artırdığı tahmin edilmektedir.

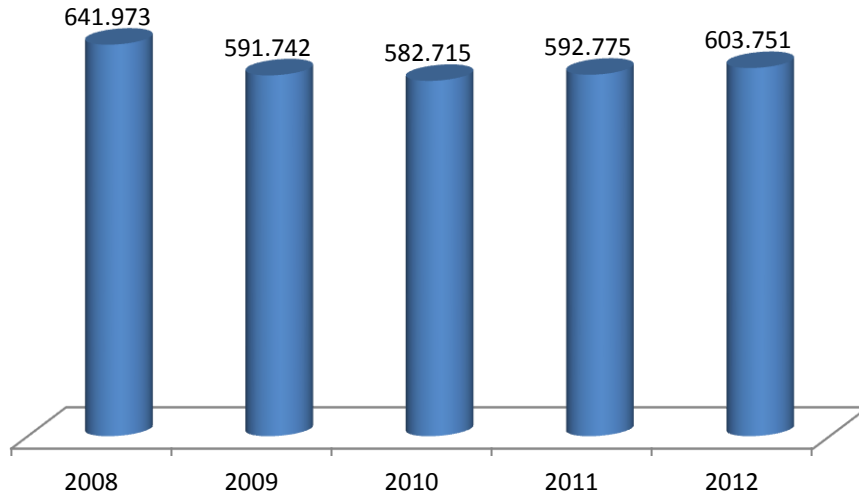
2.2.2.4. Evlenme ve Boşanmalar

Evlenme ve boşanmalar Türkiye’de konut talebini etkileyen önemli demografik faktörlerden biridir. Yılda ortalama 609 bin kişinin evlendiği ve bu evlenen çiftlerin ortalama 100 bininin ilk yılda boşandığı göz önüne alındığında evlenme ve boşanmaların konut talebi açısından önemi ortaya çıkmaktadır⁹⁵. Çiftlerin evlilik kararı almaları ile birlikte ortaya çıkan ilk ihtiyaçlardan biri konuttur. Birçok ülkede konut sahibi olmak diğer ihtiyaçlardan önce gelmektedir. Örneğin İngiltere’de daha iyi bir konuta sahip olduktan sonra evlenmek isteyen kişiler, evlilik tarihlerini planlanandan daha ileri bir tarihe erteleyebilmektedirler. Türkiye’de ise en sık rastlanan aile türü çekirdek aile olmasına karşın halen geniş aile kültürü de kalıcıdır.

⁹⁴ http://www.iso.org.tr/tr/documents/arastirma/ab_temel_ekonomik_veriler.pdf?redirected=1

⁹⁵ TÜİK, Evlenme Boşanma İstatistikleri

Bu yüzden özellikle kırsal bölgelerde yeni evlenen çiftler erkeğin ailesiyle birlikte aynı konutu paylaşmayı tercih etmektedir. Bazen aynı konutu paylaşmak çok uzun sürerken bazen bu durum yeni konut alana kadar devam etmektedir (Kubis, 2010, s. 14). Bu durum konut talebinin ertelenmesine neden olmaktadır. Bunun dışında evliliğin ilk dönemlerinde çoğunlukla kiralık konut talep eden çiftler sonraki yıllarda tasarruflara bağlı olarak konut sahibi olmayı tercih etmektedirler (Durkaya, 2002, s. 22).



Şekil 2.13 Türkiye’de Evlenme Sayıları (2008-2012)

Kaynak: TÜİK, Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

Türkiye’de 2008-2012 döneminde her yıl ortalama 609 bin 503 çift evlenmiştir. Her evlenen çiftin yeni bir konuta ihtiyaç duyduğu varsayılırsa yılda ortalama 609 bin 503 potansiyel konut talebi evlenmelerden kaynaklanmaktadır. Bu potansiyel konut talebinin ne kadarının konut talebine, ne kadarının kiralık konut talebine dönüştüğü konut sahipliği oranlarından yola çıkılarak tahmin edilebilir. 2012 yılında Türkiye’de konut sahipliği oranı yüzde 67,3 kiracılık oranı yüzde 23,8 ve evlenen çift sayısı 603 bin 751’dir⁹⁶. O halde 2012 yılında kabaca 406 bin 324 konut yeni evlenen çiftler tarafından talep edildiği tahmin edilmektedir⁹⁷.

⁹⁶ TÜİK, Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

⁹⁷ $603.751 \times 0,67.3 = 406.324$

Evlenen çiftlerin oluşturduğu kiralık konut talebi ise kabaca 143 bin 692 olduğu tahmin edilmektedir⁹⁸. Evlenenler kadar olmasa da boşananlar da son dönemde konut talebini önemli ölçüde etkilemeye başlamıştır. Bunun nedeni boşanmalardan dolayı tek kişilik hanehalkı sayısının artmasıdır. Örneğin Almanya’da boşanan çiftlerin fazla olması ve bunların ayrı birer konut kiralaması, Almanya’da kiralık konut talebinin artmasına neden olmuştur. Almanya’da bu yüzden konut sahipliği oranları düşük kalmıştır (Kubis, 2010, s. 1-8). Türkiye’de ise boşanan çiftlerin sayısı son yıllarda artış göstermiştir. 2007 yılında 94 bin çift boşanırken bu sayı 2012 yılında 123 bin çifte ulaşmıştır⁹⁹. Boşanan çiftlerin tekrardan kendi aileleri ile yaşamayı tercih edip etmeyeceği ya da ayrı bir konut satın alıp almadıkları hakkında herhangi bir bilgi ya da veri mevcut değildir. Ancak Türkiye’deki tek kişilik hanehalkı sayısındaki artış bir ipucu vermektedir. Türkiye’de tek kişilik hanehalkı sayısı 2002-2010 yılları arasındaki 8 yıllık dönemde neredeyse iki kat artarak, 665 bin 749’dan 1 milyon 141 bin 319’a yükselmiştir¹⁰⁰. Tek kişilik hanehalkı sayısının artmasındaki en önemli nedenlerden biri boşanmaların artmasıdır. Sekiz yıllık dönemde artan tek kişilik hanehalkı sayısı 476 bindir. Bu da tek kişilik hanehalkı sayısının yılda 59 bin 500 arttığı anlamına gelir. Sonuç olarak Türkiye’de gerek evlenmeler gerekse boşanmalar konut talebini etkileyen önemli demografik faktörlerden biridir.

2.2.2.5. İç ve Dış Göç

Sanayi devriminden sonra dünyada göçmen nüfus sayısının artması, sanayileşmiş kentlerde konut talebini artırmıştır. Son yıllarda özellikle Avrupa Birliğinin genişlemesi, ülkeler arası vize kolaylıklarının gelmesi ve iş gücü mobilitesinin artması gibi nedenlerden dolayı dünyada göç eden nüfus sayısında artış yaşanmıştır. Özellikle AB ülkelerinde iş ve eğitim olanaklarının artması, bu ülkelere olan dış göçleri artırmıştır. Bu göçler Avrupa birliği ülkelerinde konut talebinin artmasına neden olmuştur (Kubis, 2010, Mccrone & Stephens, 1994 ve Sarıoğlu, 2010).

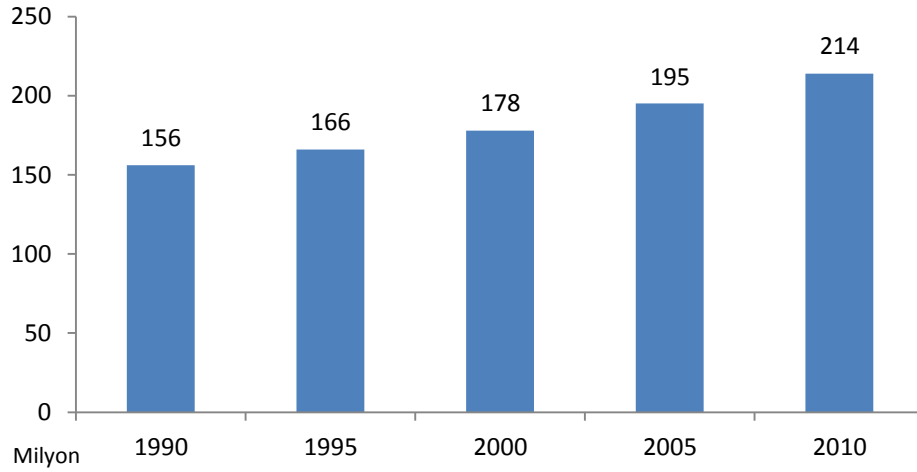
⁹⁸ $603.751 \times 0,238 = 143.692$

⁹⁹ TÜİK, Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

¹⁰⁰ TÜİK (2012). İstatistiklerle Aile, Haber Bülteni, sayı: 13662

Örneğin Almanya’da 1980’li yılların başına kadar konut sektörü dengeli bir gelişim gösterirken 1980 ile 1989 yılları arasında özellikle Doğu Avrupa ülkelerinden gelen göçmenlerden dolayı konut ihtiyacı ikiye katlanmıştır. Göçmen akımı 1982 yılında yaklaşık 61 bin iken 1989 yılında 720 bine ulaşmıştır. Bu dönem aralığında yıllık konut ihtiyacı 650 bin dolaylarındayken konut arzı 190 bin düzeyinde kalmış, yıllık konut açığı yaklaşık 460 bin konuta ulaşmıştır. Göçmenler daha çok iş olanakları fazla olan büyük kentlere yerleşmiştir. Bu nedenle konut açığı daha çok kent merkezlerinde ortaya çıkmıştır (Kızıltepe, 2011, s. 58).

Dünyada ülke sınırlarının giderek kaybolmasıyla birlikte doğduğu ülkede yaşamayan nüfus sayısı her yıl artış göstermektedir. 2010 yılında doğduğu ülkede yaşamayan nüfus sayısı 214 milyona ulaşmıştır.



Şekil 2.14 Dünyada Doğduğu Ülkede Yaşamayan İnsan Sayısı 2010 (Milyon)

Kaynak: United Nations, (2011). Statistics on international migration a practical guide for countries of eastern europe and central asia, s. 23

Gelişmiş ülkelerde iş ve eğitim gibi olanakların fazla olması, bu bölgelere olan göçü artırmıştır. Örneğin İsviçre’de göçmenler, nüfusun yüzde 20’sini¹⁰¹, Lüksemburg’da ise nüfusun yüzde 43’ünü oluşturmaktadır¹⁰². Türkiye ise dış göç veren ülkeler arasında yer almaktadır. Sadece Avrupa ülkelerinde 4,5 milyon Türk göçmen yaşamaktadır¹⁰³. Bu göçler Türkiye’deki konut açığını azaltırken AB ülkelerindeki konut açığının artmasına neden olmuştur. Bunda Türk göçmenlerin bir bölümünün yaşadıkları ülke yerine Türkiye’de konut satın almayı tercih etmelerinin önemli payı vardır.

Türkiye’ye AB ülkelerine benzer bir dış göç akımı olmasa da Balkan Savaşlarından sonra Trakya ve Balkan ülkelerinden ciddi dış göç akımı olmuştur. Bu ülkelerden gelen Türklerin sayısı 125 bin kişiyi bulmuştur. Bunların yüzde 73’ü konut sahibi edilmiştir (Keleş, 1983, s. 167). Türkiye yurt içi göç hareketleri yüksek olan bir ülkedir. Türkiye’de yılda yaklaşık 2,5 milyon kişi ülke içinde göç etmektedir¹⁰⁴. Bu göçler genellikle kırsaldan kent merkezlerine doğru olmakta ve kentleşmeyi artırmaktadır.

Tablo 2.8 Türkiye’de Seçilmiş İllerin Net İç Göç Hareketleri

İller	Dönemler (‰)						
	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1995-2000	2007-2008	2010-2011	2011-2012
Adana	0,7	16,4	15,8	-24	-6,3	-5,6	-6,3
Ankara	20,06	13	24,9	25,6	6,74	11,2	4,5
Antalya	26,5	32	89,7	64,3	19,68	13,23	9,9
Bursa	61	41,1	61,6	45,1	14,3	6,1	2,3
İstanbul	73,4	60,5	107,6	46,1	2,1	8,98	2,2
İzmir	73,7	41,9	63,8	39,9	7,2	2,26	2,5

Kaynak: TÜİK, Göç İstatistikleri

¹⁰¹ <http://www.sncweb.ch/turkisch/dosya/yabanci%20sayisi.htm>, Erişim tarihi, 05.09.2012

¹⁰² http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Migration_and_migrant_population_statistics, Erişim tarihi, 05.09.2012

¹⁰³ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Migration_and_migrant_population_statistics Erişim tarihi 05.09.2012

¹⁰⁴ Bir yıl önce ikamet ettiği ilden farklı bir ile göç edenlerin oranı yüzde 3’tür. Nüfusun göç etme nedenleri ise sırasıyla; hanedeki fertlerden birine bağımlı göç (yüzde 41,5), eğitim (yüzde 22,6), iş arama/bulma (yüzde 12,2), tayin ve iş değişikliği (yüzde 13,4), evlilik/boşanma (yüzde 7,5) ve sağlık (yüzde 1)’tir. TÜİK, Göç İstatistikleri.

Bir bölgede iş, yatırım, eğitim ve turizm gibi alanların gelişmesi, bu bölgelere olan göçün artmasına neden olur. İstanbul, Ankara, Bursa İzmir ve Antalya gibi illerin diğer illere göre fazla göç almasının nedeni de budur. Örneğin Adana 1985'den sonra devamlı göç verirken Antalya, İstanbul, Ankara gibi iller 1975'den itibaren devamlı göç almıştır. Türkiye'de göç alan kentlerin konut ihtiyacının arttığı, göç veren kentlerin ise konut ihtiyacının azaldığı tahmin edilmektedir.

3. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT ARZ BİÇİMLERİ VE ARZI BELİRLEYEN FAKTÖRLER

3.1. Türkiye’de Konut Arz Biçimleri

Türkiye’de konut arz biçimleri Cumhuriyet’in kuruluşundan günümüze kadar değişiklik göstermiştir. Dönemin şartlarına göre konut arz biçimleri; bireysel, yap-satçı, kooperatif, belediye, kamu, özel ve toplu konut şeklinde olmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında bireysel konut üretimi tek arz biçimidir. İmar planları, tek parselde ancak tek bina yapılmasına izin verdiği için bireysel konut arzı genelde mülk konut şeklinde olmuştur. Bu durum kendi konutunu inşa etmek için arsa arayan alt gelir gruplarının ruhsatsız arsa piyasasına yönelmelerine ya da işgalle arsa edinmelerine yol açmıştır (T.C Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009, s. 13). Bu dönemde konut sorunu, merkezi yönetim sorunu olmaktan çok, yerel yönetim sorunu olarak görüldüğünden konut arz biçimleri çeşitlenememiştir. Parselasyon sorununa çözüm bulunamadığından bireysel konut arzı 1950’li yılların ortalarına kadar devam etmiştir. Bu dönem aralığında konut kooperatifleri yaygınlaşmaya başlamıştır. Ancak bu kooperatifler genellikle üst kademe bürokratların konut ihtiyacını gidermekten öteye gidememiştir.

1954 yılında tapu kanununun 26. maddesinin değiştirilmesiyle birlikte kat irtifakı hakkı gelmiştir¹⁰⁵. Böylece herhangi bir arsa üzerine yapılacak binanın farklı dairelere bölünebilme imkânı doğmuştur. Bu kanunla birlikte artık bir binanın tek kişiye ait olma zorunluluğu ortadan kalkmıştır. Binadaki dairelerin ayrı birer bağımsız bölüm olarak satılabilmesi yap-satçı konut arz biçiminin gelişmesini sağlamıştır. 1965 yılında çıkarılan kat mülkiyeti kanunu, yap-satçı üretim biçiminin iyice yaygınlaşmasını sağlamıştır¹⁰⁶. Ancak o yıllarda enflasyonun yüksek olması yap-satçı üreticiler için sorun teşkil etmiştir. Bu yüzden yap-satçı üretim biçimi de konut sorununa çözüm olamamıştır. 1973'ten sonra belediyeler de konut yapımında atılımcı arayışlar içine girmiştir (Tekeli, 2009b, s. 178-182). Ancak ilerleyen yıllarda belediyeler, yetersiz kaynaklar nedeniyle konut üretiminden uzaklaşmışlardır. 1980'li yılların başından itibaren ortaya çıkan yeni siyasal dengeler ve ekonomik yapılanmalar, konut arz biçimleri üzerinde de etkili olmuştur. Bu dönemde sermaye giderek kentsel rantlara yönelmiş, konut arzı talepten bağımsız bir hale gelmiştir (Harvey, 2013, s. 13). Büyük sermayeye sahip şirketler karlarını azamiye çıkarmak için üretim sürecinin dışında konut yatırımları da yapmaya başlamışlardır. Bu dönemde kentlerde; gökdelenler, rezidanslar, lüks konutlar hatta ultra lüks konutlar inşa edilmeye başlanmıştır. Türkiye'de de uluslararası gelişmelere paralel olarak konut arz biçimleri bu yönde değişmeye başlamıştır. Bu dönemdeki en önemli gelişme 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunudur. Bu kanunun diğerlerinden temel farkı toplu konut üretiminin büyük bölümünü özel şirketlere devretme amacının olmasıdır. Ancak o dönemde pratikte istenilen tam anlamıyla gerçekleşmemiş, konut, belediyeler öncülüğünde kooperatifler tarafından üretilmeye devam edilmiştir. Bunun nedeni TOKİ ve yeniden düzenlenen Emlak Bankasının kooperatif sektörüne verdiği kredi desteğidir.

¹⁰⁵ Herhangi bir arsa üzerinde yapılmakta ya da ilerde yapılacak olan bir ya da birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde o arsanın maliki ya da paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına kat irtifakı denir.

¹⁰⁶ Geçmişte bireysel konut arzının benimsenmesindeki neden kat mülkiyeti kanununun olmayışından kaynaklanmaktadır. Kat mülkiyeti kanununun olmadığı bir sistemde tek arsaya tek bina yapılmasının zorunlu olmasından dolayı tek parseller üzerine tek bina yapımı tercih edilmiştir (Tekeli, 2009b, s. 131).

1990'lı yıllarda gerek merkezi yönetim gerek yerel yönetim politikalarından dolayı kendi konutunu kendin yap modeli yaygınlaşmıştır. Aslında bu tip bir konut arz biçimi, kapitalizmin geliştiği ülkelerde emek ücretinin belirlenmesi açısından önemli bir rolü olduğu için Türkiye'de de benimsenmiştir. Çünkü gecekondulaşma şeklinde inşa edilen konutların düşük standartlı olması, barınma maliyetlerini azaltmakta ve emeğin ücretini ucuzlatmaktadır. Bu durum sermayeci kesim açısından işçilik maliyetlerini azaltarak kârlılık oranları artırmaktadır.

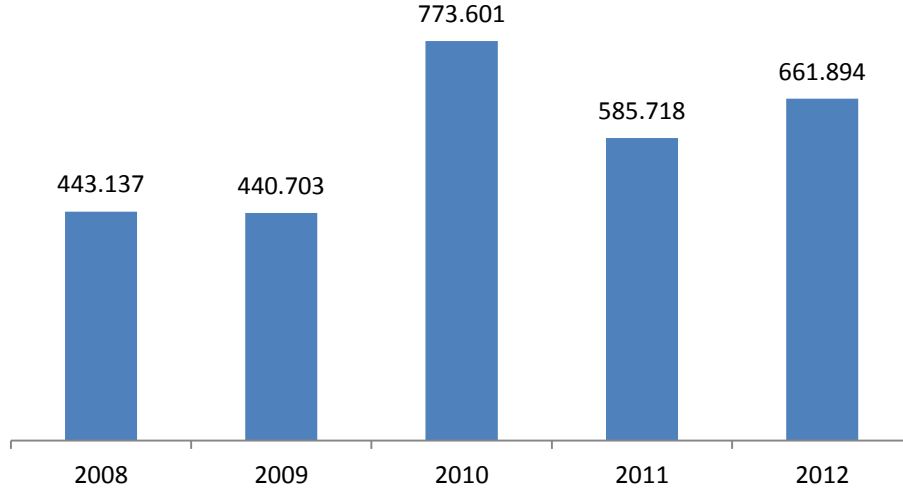
Marmara ve Düzce depremlerinin kötü tecrübeleri Türkiye'de konut arzı açısından dönüm noktası olmuştur. Bu tarihten sonra gecekondulaşma büyük ölçüde engellenmiş, ruhsat denetimleri artmıştır. Kısacası gecekondulaşma tipi konutların engellenmesi konut arzının niteliğinin değiştirilmek istenilmesinden değil, doğal bir afet nedeniyle, bir bakıma zorunlu şekilde olmuştur. 1980'li yılların başından itibaren ortaya çıkan siyasal dengeler ve ekonomik yapılanmalar, etkisini 2000'li yıllarla birlikte ağırlığını iyice hissettirmeye başlamıştır. Konut sektörüne verilen teşvikler artış göstermiştir. Konut üretimi rekor düzeylere ulaşmış, ülke bu dönemde adeta bir şantiye haline gelmiştir. Birçok firma kentsel ranttan pay almak için ana meşgalesinin yanında konut üretimine de başlamıştır. Bu dönemde bir kamu kuruluşu olan TOKİ yeniden yapılandırılmış, devasa bir şirket haline dönüşmüştür. Böylece kamu doğrudan ya da dolaylı olarak konut sektörüne müdahil olmuş, özel sektör inşaat firmaları ile karma projeler geliştirmiştir.

3.1.1. Özel Sektör Konut Arzı

Türkiye'de son on yılda özel sektörün konut üretimi içindeki payı giderek artmaktadır. Özel sektör konut arzı geçmişte bireysel konut arzı, yap-satçı konut arzı ve gecekondulaşma tarzı konutlardan oluşmaktaydı. Günümüzde ise bireysel ve gecekondulaşma tarzı konut arzı büyük oranda sona ermiştir. Ancak yap-satçı konut arzı halen özelliğini korumaktadır. Özellikle son on yılda özel sektör konut arzında büyük sermayeli inşaat şirketlerinin konut arzı daha belirgin bir hale gelmiştir.

1930'lu yıllarda bireysel konut arzı en yaygın özel konut arz biçimidir. Bu tarz bir üretimde ne bir denetim ne de mimari bir plan vardır. Bu model gecekondularda olduğu gibi kendi konutunu kendin yap modelidir. 1950'li yılların ortalarından sonra özel sektör konut arzı, yap-satçı arz biçimi ile konut arz etmeye başlamıştır. Yap-satçı konut arzı, 1965 yılında kat mülkiyeti kanununun çıkmasıyla birlikte iyice yaygınlaşmıştır. Yap-satçı tarzı konut üretiminde, geleneksel yapım yöntemleri ve yerli malzemeyle yapılan konut, yerel yönetimin sınırlı denetimi altında kullanıma sunulmaktadır. Mimmar tarafından çizilen projenin yüklenici ya da taşeron tarafından gerçekleştirildiği süreçte, bazen mimar, bazen de yüklenici, her iki işlevi birden yerine getirebilmektedir (Tekeli, 2009a). Zaman içinde kentleşmenin hızlanması ve arsa fiyatlarının yükselmesi, yap-satçı konut üretimini yalnızca üst gelir kümelerinin kullanabildiği bir üretim biçimi haline getirmiş ve kentsel konut gereksinimini karşılama olanağı tükenmiştir. Bu noktada gecekondular üretimi devreye girmeye başlamıştır. Gecekondular yalnızca barınma amaçlı ve geçici bir çözümdü. Ancak yasal olmayan bu üretim biçimi devlet tarafından çıkarılan aflarla yasal bir üretim biçimine dönüşmüştür. Yani gecekonduları kalıcı hale getiren devletin kendisi olmuştur (Aydın, 2003, s. 58). Dolayısıyla gecekondular aynen yap-satçı üretim biçiminde olduğu gibi başkaları tarafından yapıp başka kullanıcılara satılan bir üretim biçimine dönüşmüştür.

1980'li yılların ortalarından itibaren özel sektör konut arzı yeni siyasal ve ekonomik gelişmeler çerçevesinde şekillenmeye başlamıştır. Bu dönemde kurulmaya başlayan büyük sermayeli inşaat firmaları büyük ölçekli konut projeleri geliştirmeye başlamıştır. Ancak 2000'li yıllara kadar bu projelerin sayısı sınırlı kalmıştır. 2000'li yıllar Türkiye'de yeni siyasal gelişmelere sahne olmuştur. Özellikle 2002 yılında AKP hükümetinin iş başına gelmesi özel sektör konut arzı için yeni bir dönemin başlangıç noktası olmuştur. Bu tarihten sonra artış gösteren özel sektör konut arzı 2010 yılında rekor kırmış, 2012 yılında ise toplam üretimin yaklaşık yüzde 90'ını tek başına karşılar hale gelmiştir. Özel sektör konut arzı 2008-2012 döneminde 2 milyon 905 bin 53 olmuştur.



Şekil 3.1 Türkiye’de Ruhsat Sayılarına Göre Özel Sektör Konut Arzı (2008-2012)

Kaynak: TÜİK, Kullanım Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar 2002 ve Sonraki Yıllar İstatistikleri

Bu dönemde büyük sermayeli inşaat firmaları genellikle TOKİ ile işbirliği yaparak büyük ölçekli projeler geliştirirken küçük inşaat firmaları kent merkezlerinde yap-sat modeli ile küçük ve orta ölçekli konutlar üretmektedir. Özel sermayeli inşaat firmalarının konut üretiminde TOKİ ile işbirliği içerisine girmesi karma yapılı bir arz biçimini ortaya çıkarmıştır. Bunun nedeni kentsel rantların arttığı bu dönemde büyük sermayeli inşaat firmalarının kentsel ranttan pay alabilmek için bir kamu kuruluşuna ihtiyaç duymalarıdır. Bu yüzden 2000’li yıllarla birlikte ana meşgalesi konut üretimi olmayan birçok firma konut üretimine başlamıştır¹⁰⁷.

¹⁰⁷ Vestel, Boyner ve Eczacıbaşı gibi firmalar bunun örneğidir.

3.1.2. Kamu Sektörü Konut Arzı

Türkiye’de konut sorunu, konut açığı, konut ihtiyacı vardır ama temelde bir başka sorun bulunmaktadır. Bu, barınma hakkıdır ve talebin muhatabı kamudur. Sosyal devlet olmanın gereği; barınmanın temel bir insan hakkı olduğu gerçeğinin kabul edilmesi ve sağlıklı, güvenli, yaşanılabilir bir çevreye sahip konutun kamu tarafından ihtiyaç sahibine bedelsiz verilmesidir (TMH, 2009, s. 40). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, devlete vatandaşların konut ihtiyacını giderme görevini yüklemiştir. Türkiye’de bu görevin muhatabı TOKİ ve belediyelerdir¹⁰⁸. Ancak bu görevin muhatabı olan kamu kuruluşlarının ihtiyaç sahiplerinin barınma sorununu çözüme kavuşturmak için çalıştığı tartışmalı bir konudur. Bu konular alt başlıklar halinde incelenecektir.

3.1.2.1.TOKİ Konut Arzı

Türkiye’de 1980’li yıllara gelindiğinde devlet, artan konut sorununa halen çözüm bulamamış, kırsal bölgelerden kent merkezlerine doğru artan yeni göçler nedeniyle konut sorunu, içinden çıkılmaz bir hal almıştır. Bu dönemde mevcut konut üretiminin ihtiyacı karşılayacak düzeyde olmaması, insanları bireysel konut üretimine zorlamıştır. Bu da gecekondulaşmanın artmasına neden olmuştur. Bütün bu sorunlara ek olarak inşaat sanayisinin de bunalım içinde olması, devletin konut sorununa çözüm bulmasını kaçınılmaz kılmıştır. Konut sorunu ve inşaat sanayisinin bunalımda olduğu bir zamanda, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk “Toplu Konut Fonu” oluşturulmuştur¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Anayasanın 57. maddesinde konut hakkı başlığı altında düzenlenmiştir.

¹⁰⁹ “TOKİ’nin kuruluşu, uluslararası finansal sermayenin Türkiye’ye serbest girişinin, mal ve hizmetlerin serbest dolaşımının ve devletin ekonomik faaliyetlerdeki üretici, tüketici ve düzenleyici rolünün azalarak, özel sektörün ön plana geçişinin gerçekleşmekte olduğu bu döneme denk gelmiştir” (Eşkinat, 2011, s. 161).

Bu fon¹¹⁰, Başbakanlığa bağlı olan “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdare Başkanlığı” bünyesinde çalışmaya başlamıştır. İdarenin temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir¹¹¹. 1987 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdare Başkanlığının görevleri Yüksek Planlama Kuruluna devredilmiştir. 1990 yılında çıkarılan 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnemelerle “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu’nun genel bütçe kapsamına alınmasıyla birlikte zaten konut sorununa çözüm getirememiş olan idare iyice konut üretiminden uzaklaşmıştır¹¹². TOKİ 2000’li yıllarla birlikte yeniden yapılanma sürecine girmiştir. 2004 yılında 5273 sayılı kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 2007 yılında ise 775 sayılı kanunla Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın gecekonduyla ilgili yetkileri TOKİ’ye devredilmiştir¹¹³. Bu çerçevede 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, TOKİ’nin 2985 sayılı kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir¹¹⁴ (Bayraktar, 2007, s. 20-23, Eşkinat, 2011, s. 161-165 ve www.toki.gov.tr). Bu süreç sonunda TOKİ’ye geniş yetkiler devredilmiş, adeta bir bakanlık haline dönüşmüştür¹¹⁵. Başbakanlığa bağlanması dolayısıyla da siyasi güç elde etmiştir. Ayrıca Toplu Konut Müsteşarlığı’nın ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün kapatılmasıyla TOKİ’nin kamu denetimi dışında kalmasını sağlayan süreç başlatılmıştır.

¹¹⁰ Genel bütçe dışı gelire oluşturulan Toplu Konut Fonu’na kaynak olarak; Tekel ve akaryakıt ürünlerinden alınacak vergiler, yurt dışı turistik çıkışlardan alınacak harçlar, kredi geri ödemeleri gibi gelirler gösterilmiştir” (Bayraktar, 2007, s. 15).

¹¹¹ İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır: a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak; b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi’nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek; c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek; d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi ya da bu alanlarda çalışanları desteklemek; e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek; f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek; g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

¹¹² www.toki.gov.tr

¹¹³ Ayrıca 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin çıkarılan kanun ile TOKİ’ye menkul kıymet ihraç etme olanağı tanınmıştır.

¹¹⁴ Bu görevler; konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak ya da kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdî ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihî doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak, yurt içi ve yurt dışında doğrudan ya da iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak ya da yaptırmak, idareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak ya da yaptırmak ve doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

¹¹⁵ “5 Mayıs 2004 tarihli 5162 sayılı Kanun ile TOKİ gecekondularının dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma ve imar planı yapma yetkisi ile donatılmıştır” (Eşkinat, 2011, s. 163).

Sonraki aşamada TOKİ, Kamu İhale Kanununun kapsamı dışına çıkarılmış ve mali açıdan Sayıştay'ın da denetiminden çıkarılarak geriye sadece Devlet Denetleme Kurulu bırakılmıştır (Eşkinat, 2011, s. 163).

1980'li yılların ortasında başlayan TOKİ'nin öyküsü, 2000'li yıllarda böylesine sınırsız yetkilerle donatılan bir kurum haline gelmesiyle devam etmiştir. Bu kadar sınırsız yetkilerle donatılan TOKİ 2000'li yıllarda altın çağını yaşamıştır. TOKİ'nin altın çağını yaşamasındaki en önemli nedenlerden biri kamuya ait arsaların özelleştirilmesidir. Bu özelleştirmelerin, piyasa fiyatının altındaki bedellerle yapılması bazı sermaye gruplarına çıkar sağlamıştır. Halbuki TOKİ'nin sosyal devlet uygulamalarının bir sonucu olarak ortaya çıktığı gerçeği göz önüne alınırsa, alt gelir gruplarının çıkarlarını ön planda tutması gerekir¹¹⁶. Sonuç olarak, kamu kavramının değişmez ve birbirini tamamlayan özellikleri bulunmaktadır. Bir kamusal organizasyon içine dâhil olan TOKİ, kamusal sorumlulukla hareket etmeli, denetime açık olmalı, kamuya ekonomik katkı sağlamalı ya da bir başka anlatımla, kamusal değerleri işlevsel ve yine kamu yararına kullanılmalıdır. Ancak TOKİ'nin son dönemde gerçekleştirdiği işlere bakıldığında bu özelliklerin hiçbirine sahip olmadığı görülecek, dolayısıyla, kamu kavramını tersyüz ettiği iddiası dayanaklı hale gelecektir (TMH, 2009, s. 44-55).

¹¹⁶ TOKİ, ilk hedefinden gözle görülür bir sapma içine girmiş, dar ve orta gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamak yerine, ağırlıklı üst ve daha üst gelir gruplarına yönelik konut üretmeye başlamıştır ki, bu durum Anayasa'nın 57. maddesine aykırılık taşımaktadır. Ayrıca 'hiçbir kişiye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamayacağı' belirten Anayasa'nın 10. maddesine; 'herkesin, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahip olduğuna' dair Anayasa'nın 48. maddesine ve 'devletin, para, kredi, sermaye, mal ve hizmet piyasalarının sağlıklı ve düzenli işlemlerini sağlayıcı ve geliştirici tedbirleri alması ve piyasalarda fiili veya anlaşma sonucu doğacak tekelleşme ve kartelleşmeyi önler' şeklindeki 167. maddesiyle çelişen uygulamalar bulunmaktadır (TMH, 2009, s. 42).

TOKİ'nin konut üretiminde iştiraklerinin payı büyüktür. TOKİ iştirakleri, Emlak Konut GYO A.Ş.¹¹⁷, Emlak Pazarlama, İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.¹¹⁸, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.¹¹⁹, Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.¹²⁰, GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.¹²¹, TOBAŞ¹²², Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.¹²³ den oluşmaktadır. TOKİ ve iştiraklerinin konut üretimi, “Sosyal Konut Arzı”, “Alt Gelir Grubu Konut Arzı”, “Dar ve Orta Gelir Grubu Konut Arzı” ve “Lüks Konut Arzı“ olmak üzere dört ayrı şekilde olmaktadır. TOKİ'nin konut arzı tipleri ayrı başlıklar altında incelenecektir.

3.1.2.1.1. Sosyal Konut Arzı

Sosyal uygulamaların çoğu doğrudan doğruya, bir toplumsal sistemdeki belli bir gelir dağılımını koruma çabası ya da bir toplumu oluşturan gruplar arasında gelirin yeniden dağıtılmasını sağlama çabası olarak tasarlanır (Harvey, 2013b, s. 54). Bu bağlamda ekonomik bakımdan güçsüz olanları korumak, sosyal devletin başta gelen görevlerinden biri olmuştur.

¹¹⁷ Emlak Bankasına ait olan bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıklarıyla birlikte 14.12.2001 tarihli protokol ile TOKİ'ye devredilen şirketlerdendir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 253,3 milyon TL tutarında yüzde 39 oranındaki hissesi TOKİ'ye devredilmiştir (www.toki.gov.tr).

¹¹⁸ Şirket, Bakanlar Kurulu'nun 2001/2202 sayılı kararı uyarınca Emlak Bankasından devralınmıştır. Şirketin hisse devirleri sonrasında TOKİ'nin ortaklık payı yüzde 49 (A Grubu) olarak belirlenmiştir (www.toki.gov.tr).

¹¹⁹ Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kaldırılarak görev ve yetkilerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmesine ilişkin 14/12/2004 tarih ve 5273 sayılı kanun ile; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün hissedarı olduğu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., TOKİ iştirakleri arasında yer almıştır (www.toki.gov.tr).

¹²⁰ TOKİ, Vakıflar Genel Müdürlüğü iştiraki olan Vakıf İnşaat, Restorasyon ve Ticaret A.Ş.'nin yüzde 50 hissesini 23.02.2005 tarihinde gerçekleştirilen ihale sonucunda 2,5 milyon TL bedelle satın almıştır. Şirketin, yüzde 53,1'i TOKİ'ye, yüzde 24,11'i Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne (Mazbut), yüzde 4'ü Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne (Mülhak), yüzde 10'u Güneş Sigorta AŞ'ye, yüzde 7.3'ü Taksim Otelcilik AŞ'ye, yüzde 1.42'si Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardım San. Vakfı'na, yüzde 0.0345'i ise Güneş Otomotiv Turizm End. Tic. A.Ş'ye aittir. www.Toki.gov.tr

¹²¹ Şirketin yüzde 49 oranındaki hisse payı 14.12.2001 tarihli protokol ile bilanço değeri üzerinden TOKİ'ye devredilmiştir (www.toki.gov.tr).

¹²² Şirket sermayesinin yüzde 49,9 oranına isabet eden 4,99 milyon TL'si TOKİ, yüzde 49,9 oranına isabet eden 4,99 milyon TL'si Ankara Büyükşehir Belediyesi, yüzde 0,1 oranına isabet eden 10 bin TL'si Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. yüzde 0,05 oranına isabet eden 5 bin TL'lik kısmı ise Ankara Elektrik Otobüs Havagazı İşletme Müessesesi, yüzde 0,05 oranına isabet eden 5 bin TL'lik kısmı ise ASKİ'ye ait bulunmaktadır (www.toki.gov.tr).

¹²³ İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) iştiraki KIPTAŞ tarafından kurulmuş olan ve site yönetimi konusunda faaliyet gösteren Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu'nun Şirketin 100 bin TL tutarındaki sermayesinin yüzde 1 hissesi bedelsiz olarak TOKİ'ye devredilmiştir (www.toki.gov.tr).

Türkiye anayasasında sosyal devlet olma ilkesini benimsemiştir¹²⁴. Konumuz açısından sosyal devlet olmanın gereği; barınmanın temel bir insan hakkı olduğu gerçeğinden yola çıkarak barınma sorunu olan alt gelir gruplarının konut ihtiyacını gidermektir. Zaten anayasanın 57. maddesinde devletin, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı belirtilmektedir. Günümüzde alt gelir gruplarının konut ihtiyacını karşılama görevini yerine getirecek kamu kurumu TOKİ'dir. TOKİ'nin sosyal konut üretimindeki amacı, mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olma imkânı bulunmayan yoksul grupları konut sahibi yapmaktır. Bu bağlamda TOKİ, ürettiği konutları yoksul gruplara maliyet fiyatına, kira öder gibi küçük taksitlerle ve uzun vadeli olarak satarak yoksul ailelerin konut sahibi olmasını sağlamakla görevlidir. TOKİ'nin sosyal konutlarına başvuru ve ödeme koşulları gelir düzeylerine göre değişiklik göstermektedir¹²⁵. Bu koşulların başında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak gelmektedir (TOKİ 2010, Konut Edinme Rehberi, s. 14). TOKİ verilerine göre 2013 yılı itibariyle TOKİ'nin toplam konut üretimi 607 bin 659'dur. Yine TOKİ verilerine göre bu konutların 508 bin 764'ü sosyal konut niteliğindedir. Ancak gerçek manada sosyal konut uygulamasına konu olabilecek gecekondular, afet konutları, tarım köy ve alt-yoksul gruplarına yönelik konutların payı toplamda yüzde 45'dir. Yani TOKİ konut arzının yarısı bile değildir¹²⁶. TOKİ yıllık konut ihtiyacının yüzde 10'u kadar konut üretirken konut edinmek için desteğe ihtiyacı olan alt gelirli hanhalklarının oranı en az yüzde 40 düzeyindedir. Bazı kentlerde bu oran yüzde 50'nin çok üzerindedir (T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009, s. 28).

¹²⁴ Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk Milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir (T.C. Anayasası 2. madde).

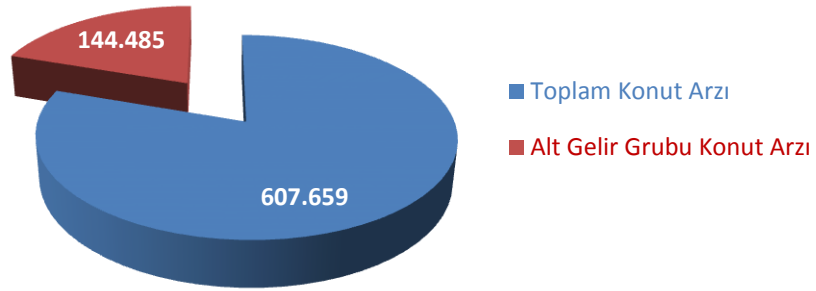
¹²⁵ TOKİ yönetmeliğine göre, yoksul grup için üretilen konutlara başvuru koşulları; konut almak istenilen il ya da ilçe sınırları içerisinde belli bir süredir ikamet ediyor olmak, TOKİ'den konut satın almamış ve konut kredisi kullanmamış olmak, kendisine, eşine ya da velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı herhangi bir gayrimenkulü bulunmamak, 30 yaş ve üzerinde olmak, Yeşil kart sahibi olmak ya da 2022 sayılı kanun kapsamında maaş almak ya da 3294 sayılı kanun kapsamında Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu'ndan yararlanıyor olmak ya da sosyal güvenlik kurumlarına tabi olmamak (www.toki.gov.tr).

¹²⁶ www.toki.gov.tr

Tablo 3.1 TOKİ Sosyal Konut Uygulamalarının Dağılımı

	Konut Sayısı (Bin)	%
Dar ve Orta	236.566	39,86
Alt-Yoksul	144.485	24,35
Gecekondu	84.441	14,23
Afet Konut	37.688	6,35
Tarım Köy	5.584	0,94
Top. Sosyal Konut	508.764	85,73
Top. Konut Üretimi	607.659	100

Kaynak: TOKİ (2013). Konut Üretim Raporu



Şekil 3.2 TOKİ Alt Gelir Grubu Konut Arzı

Kaynak: TOKİ (2013). Konut Üretim Raporu, s. 1

TOKİ'nin gerçekte tek sosyal konut uygulaması olan alt gelir grubuna yönelik konutlara sahip olabilmek için TOKİ'nin diğer başvuru koşullarına ek olarak, aylık hanehalkı gelirinin net 765 TL'nin altında olması gerekir¹²⁷ (TOKİ, 2010, s. 24).

¹²⁷ Başvuru sahibinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının gıda, yol, vs. her türlü aldıkları yardımlar dâhil olmak üzere toplam hanehalkı aylık net gelirinin en fazla 765 TL olması gerekmektedir.

TOKİ'nin sosyal konut tanımı içerisinde lüks konut dışında üretilen bütün konut türleri girmektedir. Bu da sosyal konut grubunda yer almayan uygulamaların bile sosyal konut sayılmalarına neden olmaktadır¹²⁸. Örneğin TOKİ'nin mevcut uygulamalarına bakıldığında sosyal konut uygulaması kategorisine aldığı dar ve orta gelir grubuna yönelik konutlar sosyal konut niteliğinde değildir. Dar ve orta gelirli aileler için yapılan konutlar piyasadaki emsalleriyle aynı fiyatlara satılmaktadır. Ayrıca TOKİ'nin sosyal konut adı altında ürettiği gecekondular, burada yaşayanlara yönelik bir uygulama gibi gözükse de aslında bu alanlarda üretilen konutlardan aslan payını yine yüksek gelirli gruplar almaktadır. Çünkü gecekonduların sahipleri yıkılan gecekondularının yerine yapılan lüks konutların fiyat farkını ödemek zorunda bırakılmaktadır. Ancak gecekonduların sahiplerinin birçoğu bu farkı ödeyebilecek güce sahip olmadıklarından dolayı bu konutlar gecekonduların sahipleri yerine başkalarına satılmaktadır. Örneğin Taşoluk TOKİ konutlarında 235 aileden sadece 35'i taksitleri ödeyebilmiştir. Geriye kalanlar ya icralık olmuş ya da evlerini geri vermek zorunda kalmıştır (Yapıcı, 2009, s. 171). Gelenen bu noktada TOKİ'nin yoksullara konut yapma amacından saptığı görülmektedir.

Türkiye'de sosyal konut arzı açısından durum böyleyken Avrupa'da sosyal konut uygulamaları farklılık göstermektedir. Avrupa'da sosyal konut uygulamalarının geçmişi çok eskilere dayanmaktadır. Geçmişte Avrupa ülkelerinde işçilerin fabrikalara rahat ulaşmasını sağlamak ve emek maliyetlerini ucuzlatmak için yapılan sosyal konut uygulamalarının yerini, günümüzde sosyal konut üretimi yapmanın yanında konut finansman kredileri, kira ve gelir destekleme gibi malî araçlarla dolaylı yollardan sosyal konut uygulamalarını finanse etmek almıştır (Guerra, 2008, s. 20).

¹²⁸ TOKİ ortalama geliri 3 bin 176 TL'den düşük gelirli aileleri yoksul olarak tanımlamıştır. Bu tanıma göre Türkiye şartlarında nüfusun büyük çoğunluğu yoksul tanımı içine girmektedir. Yani bu tanıma göre Türkiye'de hemen hemen herkes TOKİ'den sosyal konut satın alabilme imkânına sahiptir. Buradan da anlaşılacağı gibi üretilen konutlar gerçekte sadece sosyal konut değildir (Hürriyet gazetesi, 25 Eylül 2012 tarihli yayını).

Tablo 3.2 Avrupa’da Sosyal Konut Uygulamaları

Ülke	Konut Sahipliği Oranı (%)	Özel Sektör		Sosyal Konut Sayısı
		Kiralık Konut Oranı (%)	Sosyal Kiralık Konut Oranı (%)	
Hollanda	54	11	35	2.400.000
Avusturya	55	20	25	800.000
Danimarka	52	17	21	530.000
İsveç	59	21	20	780.000
İngiltere	70	11	18	3.983.000
Fransa ¹²⁹	56	20	17	4.230.000
İrlanda	80	11	8	124.000
Almanya	46	49	6	1.800.000
Macaristan	92	4	4	167.000

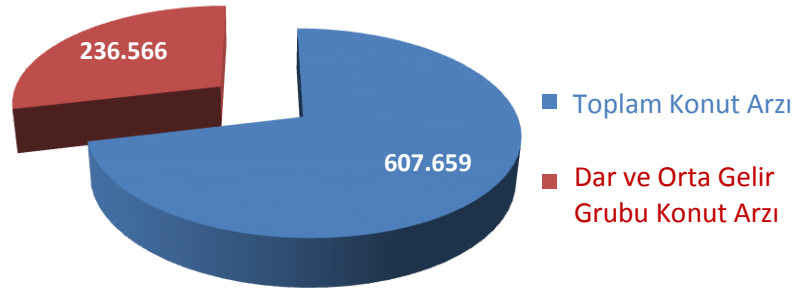
Kaynak: Whitehead, C., & Scanlon, K. (2007). Social housing in Europe. London School of Economics and Political Science. London: LSE, s. 9

AB ülkeleri ile Türkiye’deki sosyal konut uygulamaları arasındaki temel fark, sosyal nitelikli kiralık konut arzından kaynaklanmaktadır. AB ülkeleri, sosyal konut uygulamalarının yanında sosyal nitelikli kiralık konutlara da yer vermiştir. Örneğin Hollanda’da sosyal nitelikli kiralık konut sayısının toplam konut stoku içerisindeki payı yüzde 35’tir. Türkiye’de ise TOKİ’nin ürettiği sosyal konutlar kiralık konut arzına benzemektedir. Çünkü TOKİ’nin yoksullara uzun vadelerle sattığı konutlar her ne kadar satılıyor gibi gözükse de aslında ömür boyu kiracılık gibidir. TOKİ’nin ürettiği sosyal konutlar kalitesiz olduğundan dolayı muhtemelen ödeme süresinin sonunda kullanım ömrünü tamamlamış olacaktır. Bu yüzden Türkiye’de sosyal konut arzı gibi görünen uygulamalar aslında bir tür sosyal kiralık konut uygulaması gibidir.

¹²⁹ Fransa’da yüzde 7’lik diğer konut türü tabloda gözükmemektedir.

3.1.2.1.2. Dar ve Orta Gelir Grubu Konut Arzı

Dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak 75 ile 130 metrekare büyüklüğü arasında üretilen konutlar; genel uygulama kapsamında yüzde 10 peşinat, 8 yıl vade, yüzde 15 peşinat, 9 yıl vade, yüzde 25 peşinat, 10 yıl vade seçenekleriyle TOKİ tarafından satışa sunulmaktadır. Ancak bazı özel uygulamalarda konut peşinat yüzdesi ve vade uygulaması değişmektedir¹³⁰.



Şekil 3.3 TOKİ Dar ve Orta Gelir Grubu Konut Arzı

Kaynak: TOKİ (2013). Konut Üretim Raporu

Dar ve orta gelirli aileler için üretilen konutlar TOKİ'nin konut uygulamaları içinde yüzde 39'luk oranla en büyük paya sahiptir. Dar ve orta gelirli aileler için üretilen konutların payı neredeyse toplam TOKİ konut üretiminin yarısına yakındır. Bunun nedeni, bu konutların satışının kolay olması ve TOKİ'ye kolay finans sağlamasıdır.

¹³⁰ www.toki.gov.tr

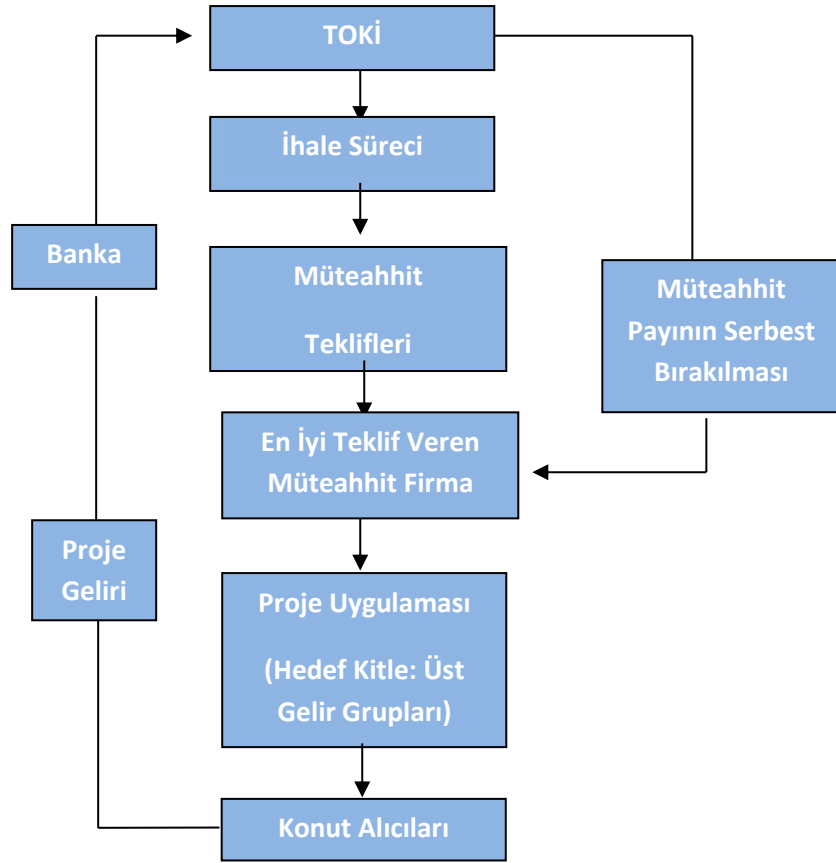
3.1.2.1.3. Lüks Konut Arzı

Türkiye’de son yıllarda lüks konut talebine bağlı olarak lüks konut arzı da artış göstermiştir. Türkiye’deki lüks konut talebine benzer bir durum 1990’lı yıllarda Brezilya’da görülmüştür. Zenginleşen “Üst gelir grubu” toplumdan uzaklaşarak faklı bir sınıf oluşturup lüks sitelerde yaşamaya başlamıştır¹³¹ (Deak, 1985, s. 273). Türkiye’de de özellikle son on yılda buna benzer bir durum gözlenmektedir. Zenginleşen “Üst gelir grubunun” lüks konut talebi de artış göstermiştir. Lüks konut talebinin önemli bölümü, sosyal devlet uygulamalarının sonucu olarak ortaya çıkan bir kamu kuruluşu olan TOKİ ve iştirakleri tarafından üretilmekte ya da dolaylı şekilde karşılanmaktadır. TOKİ bazen lüks konut üretimi yaparken bazen de özel sektör inşaat firmalarıyla birlikte ortak projeler geliştirmekte ya da lüks konut projelerine arsa temin etmektedir. Bu durum TOKİ’nin kuruluş amacı olan yoksulları konut sahibi yapma amacından iyice uzaklaştığını göstermektedir. Geline nokta TOKİ alt gelir grubunun konut sorununa çözüm bulmak şöyle dursun toplam gelirin neredeyse yarısını alan en üst gelir grubunun yani yüzde 20’lik grubun konut talebini karşılar hale gelmiştir¹³². TOKİ’nin özellikle büyükşehirlerdeki hazine arsalarını, lüks konut tahsisi için büyük inşaat firmalarına satması ya da hasılat paylaşım modeliyle bu projelere ortak olması TOKİ’nin ciddi eleştiriler almasına neden olmaktadır. Çünkü bu yöntemle TOKİ hem ranta ortak olmakta hem de devlet eliyle spekülasyon yaratmaktadır¹³³ (TMMOB, 2009).

¹³¹ Engels lüks konut arzını şöyle tanımlamaktadır; “İyi meskenler öylesine pahalıdır ki işçilerin büyük çoğunluğu için bunlardan yararlanmak tamamen olanaksızdır. Büyük sermaye, işçi sınıfların evleri için yatırım yapmaktan dolayı utanç duymaktadır. Sonuç olarak bu sınıflar ve onların konut gereksinimleri çoğu kez bir av olmaktadır” (Engels, 1873, s. 46).

¹³² “Sosyal devlet uygulamalarının bir unsuru olarak kurulan ancak kısa süre sonra uyguladığı konut politikaları nedeniyle TOKİ, neoliberalizmin ileri kurumu haline gelmiştir” (TMH, 2009, s. 43).

¹³³ TOKİ, kamu adına bir kısım firmalarla kamu topraklarıyla ilgi sözleşmeler yapmakta ve bu sözleşmelerde kamu açıkça zarara uğratılmaktadır. Piyasa koşulları içinde kamunun payı yüzde 60-70 olması gereken yerlerde bu oran yüzde 25 olmaktadır. Böylece TOKİ bir nevi yoksuldan aldığı zengine vermektedir (TMMOB, 2009).

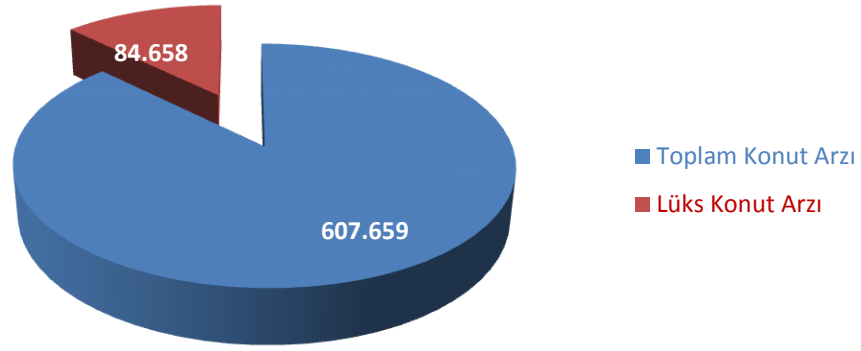


Şekil 3.4 TOKİ Gelir Paylaşım Yöntemi ile Lüks Konut Arz Yöntemi

Kaynak: Bayraktar, E. (2007). Bir insanlık hakkı konut: TOKİ'nin planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği. İstanbul: Boyut, s. 105

TOKİ, hasılat paylaşım modeliyle yapılan 83 bin 166 konuttan 10,5 milyar TL gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Bunun 6,3 milyar TL'si TOKİ tarafından tahsil edilmiştir¹³⁴. TOKİ'nin bu yöntemle çapraz finans sağladığı iddia edilse de gerçekte durum farklıdır. Çünkü TOKİ büyükşehirlerde lüks konut üretiminden elde ettiği gelirin sadece yüzde 22'sini sosyal amaçlı konutlara aktarmıştır (TMH, 2009, s. 14). Bu da TOKİ'yi kâr amaçlı, lüks konut üreten özel bir şirket görünümüne sokmaktadır.

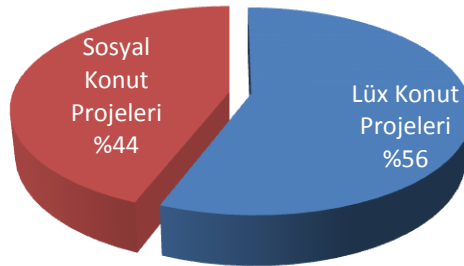
¹³⁴ Sözleşme bedeli 100 milyonun üzerindeki 28 ihaleye katılan firma sayısı ise 36'dır. Bu 36 firmanın TOKİ'den tahsil ettiği para 7,9 milyar TL'dir. Yani TOKİ'nin toplam yatırım harcamasının yüzde 47,5'i 36 firma arasında pay edilmiştir. Bir başka ifadeyle; 400 firmanın yüzde 10'undan bile az bir kısmı, pastanın yarısına yakını almış, kalan yüzde 90'ına ise diğer yarısı düşmüştür (TMH, 2009, s. 48).



Şekil 3.5 TOKİ Lüks Konut Arzı

Kaynak: TOKİ (2013). Konut Üretim Raporu

TOKİ verilerine göre kurumun lüks konut arzı toplam konut üretiminin yüzde 14'üne denk gelmektedir. Bu konutların büyük bölümü büyükşehirlerde inşa edilmektedir. Özellikle İstanbul'da TOKİ'nin lüks konut arzı sosyal konut arzından daha fazladır.



Şekil 3.6 İstanbul'da TOKİ Projelerinin Dağılımı

Kaynak: TMH (2009). Robin hood efsanesi sona erdi; TOKİ artık zenginlere akıllı evler yapıyor. İnşaat Mühendisleri Odası TOKİ Konut Raporu, sayı: 455 54/2009-3, s. 45

TOKİ'nin en büyük 25 projesinden 23'ü İstanbul'da, diğer iki büyük projeden biri İzmir'de diğeri ise Ankara'dadır. Bu projelerin hepsinin ortak noktası kaynak geliştirme programı dâhilinde özel sektörle birlikte kâr amaçlı konut, ofis ve alışveriş merkezi (AVM) niteliğindedir. TOKİ konut üretiminin bütününe bakıldığında gerçekte TOKİ, kamuoyunda bilindiği gibi yoksullara konut yapan bir kamu kuruluşundan çok, kâr amaçlı işleyen şirket gibidir. Zaten hükümet yetkililerinin “Devleti bir şirket gibi yönetiyoruz” söylemleri de bunu doğrulamaktadır.

3.1.2.2. Belediyelerin Konut Arzı

Cumhuriyet'in ilk dönemlerinde ülkenin her tarafında belediyeler tarafından konut üretimi yapılmaya başlanmıştır. Ancak bu konutlar ihtiyacı karşılayacak düzeyin çok altında kalmıştır. Belediyelerin konut sektöründeki rolüyle ilgili doğrudan ilk kanuni düzenleme, 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediyeler Kanunudur. Buna göre, belediyelere; “Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikâra mani olmak” görevleri verilmiştir. Bu kanunla kamuya ilk kez konut yapma görevi verilmiştir Ayrıca 1930 yılında çıkarılan 1593 sayılı Genel Sağlık Kanunu ile yapılacak konutların sağlık koşullarına uygun olması istenmiştir. (Karasu, 2009 ve Aydın, 2003).

1950'li yıllarda iç göçün hız kazanması, konut sorununun artmasına ve gecekonduların yayılmasına neden olmuştur. Bu da belediyelerin konut alanındaki yetkilerini daha etkin kullanması ihtiyacını doğurmuş, 1950 tarihli 5656 sayılı kanunun çıkarılmasını gerekli kılmıştır (Karasu, 2005, s. 56-87). Bu kanunla hazine topraklarının belediyelere devredilerek belediyelerin konut üretimi desteklenmeye çalışılmıştır. Ancak bu kanun, belediyelerin yetersiz kaynak ve çabaları nedeniyle konut sorununa çözüm getirememiştir. Belediyelerin konut sorununu çözmekte yetersiz kalması, onları farklı çözümler aramaya itmiştir. Bu çözümlerden en önemlisi kooperatiflerle iş birliğidir.

Belediyeler, kooperatiflerle iş birliği yaparak konut sorununa çözüm aramıştır. “Belediyeler ile konut kooperatiflerinin iş birliğine dayanan çalışmaların fikri hazırlığı 1973-1977 döneminde İzmit Belediyesi’nin ‘Yenilikçi Yerleşme’ ve Ankara Belediyesi’nin ‘Batıkent’ projesi çalışmalarıyla ortaya çıkmıştır” (Arman, 2005, s. 63). Bu dönemde birkaç başarılı proje geliştirilse de konut sorununa çözüm arayışı sonuçsuz kalmıştır. 1980’li yıllardan sonra konut üretiminden iyice uzaklaşan belediyeler daha çok alt yapı hizmetlerine yatırım yapmaya başlamışlardır. 2000’li yıllarda belediyelerin konut üretimi tekrardan gündeme gelmiş, yeni kanuni düzenlemeler yapılmıştır. 2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesinin üçüncü fıkrasında değişiklik yapılmıştır. Aynı yıl 25951 sayılı “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliği” yayımlanarak belediyelerin konut üretiminde yeniden etkin olması amaçlanmıştır¹³⁵. Bu yönetmelikte; “*Belediyeler tarafından öncelikle dar gelirliler için farklı büyüklüklerde sosyal konutlar üretilir*” ifadesi yer almaktadır. Yani 25951 sayılı yönetmelik, belediyelere açıkça sosyal konut üretme görevi vermiştir¹³⁶. Ancak uygulamada bunun tam tersi olmuş, belediyeler sosyal konut ya da destekleyici politikalar üretmek yerine lüks konut projelerine arsa temin etmekle meşgul olmuşlardır. Bununla da yetinmeyen belediyeler kentsel ranttan pay almak için lüks konut üretimine yönelmişlerdir. Örneğin İBB’nin bir kuruluşu olan İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş (KIPTAŞ), belediyeye ait arsalarla büyük ölçekli lüks konut projeleri geliştirmiş ya da gelir paylaşım yöntemiyle bu arsaları özel sermayeli şirketlere devretmiştir¹³⁷. Belediyeler özellikle son on yılda konut sektöründe oluşan ranttan kendine düşen payı almak için özel sektörle rekabete girmiştir. Kısacası, belediyeler kanunların kendilerine yüklemiş olduğu sosyal konut üretme görevini yerine getirmek yerine lüks konut projelerine arsa temin etmiş, bazen bunla da yetinmeyen belediyeler bizzat kentsel ranttan pay almak için lüks konut projeleri geliştirmişleridir.

¹³⁵ <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspix?MevzuatKod=7.5.9464&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=belediye>

¹³⁶ Belediyeler tarafından üretilecek sosyal konutlardan peşinat olarak alınacak tutar, konut bedelinin yüzde 10’undan az olmamak üzere ve toplam ödeme süresi 20 yılı geçmeyecek şekilde konut büyüklüklerine göre belirlenmektedir.

¹³⁷ Örneğin İ.B.B, Viaport Venezia, Nish Adalar, The İstanbul Residence, Yeşil Vadi Konakları, Dragos Konakları gibi birçok lüks projeye ortaklık etmiştir.

3.1.3. Kooperatif Konut Arzı

“Kooperatifler gönüllülük, karşılıklı yardım, kendine yardım ve dayanışma ilkeleri çerçevesinde örgütlenip demokratik esaslara göre yönetilen, toplumun dar gelirli kesimlerinin yaşam koşullarını iyileştirmeyi, ekonomik ve sosyal çıkarlarını korumayı amaçlayan, tıpkı bir ticarî şirket gibi olmasına karşın, demokratik biçimde yönetilen ekonomik ve sosyal kuruluşlardır” (Soydan, 2009, s. 96). Dünyada konut kooperatifçiliği sayesinde birçok insan konut sahibi olmuştur. Türkiye’de ise konut kooperatifçiliği ilk kez 1934 yılında Mustafa Kemal Atatürk’ün isteğiyle Ankara’nın Bahçelievler semtinde kurulmuştur. 1963 yılında planlı döneme girilmesiyle ve kredi mekanizmalarının oluşmasıyla birlikte kooperatiflerin sayısı artmaya başlamıştır. 1969 yılında yürürlüğe giren Kooperatifler kanunu ile yaygınlaşmıştır. Kooperatifler kanunu, devletin kooperatif kesimini destekleme yönünde bir girişimi olarak değerlendirilebilir. 1163 sayılı Kooperatif Kanunu, 1978’de yayımlanan yeni kentsel yerleşimler, kentleşme ve konut politikaları içeren bir bakanlar kurulu kararıyla birlikte yorumlanarak, yerel yönetimlerle kooperatiflerin işbirliği yapmasını ve kooperatiflerin birlikler halinde örgütlenmesini sağlamıştır. Bunun sonucunda Ankara Batıkent, İzmir Yeni-İz ve Antalya toplu konut projeleri gerçekleştirilmiştir (Aydın, 2003, Tekeli, 2009 ve Soydan, 2009). Batıkent örneği, Türkiye’de yapı kooperatiflerinin iyi örneklerinden biridir. Altyapıdan toplumsal donatılarına kadar tümleşik bir projenin gerçekleşme öyküsüdür. 1974 yılında başlayan bu projenin kamulaştırma işlemleri 1978’de büyük ölçüde tamamlanmıştır. “1979’da Ankara Büyükşehir Belediyesi proje alanının imar planını yaparak Bakanlık’a onaylatmış ve aynı yıl Belediye’nin de ortağı olduğu Kent-Koop’un kuruluşu gerçekleşmiştir. Projeye sonradan eklenen Mesa Batı Sitesi ile birlikte toplam 48 bin 75 konut üretilmiştir” (Niksarlı’dan aktaran Aydın, s. 66). Bu dönem aralığında farklı uygulamalar olmasına karşın kooperatifler için asıl dönüm noktası 1984 yılında TOKİ’nin kurulmasıyla olmuştur. TOKİ’nin kurulması konut kooperatifçiliğinin kurumsallaşmasını sağlamıştır. 1984 öncesi, yılda ortalama 140 konut kooperatifi kurulurken, Toplu Konut Fonundan sağlanan krediler sonucu 1984 sonrası dönemde yılda ortalama 2 bin 700 konut kooperatifi kurulmuştur. (Kara ve Palabıyık, 2009).

Tablo 3.3 Türkiye’de Konut Kooperatif Sayısı ve Arzı (1980-2012)

Yıllar	Kooperatif Sayısı	Toplam Kop. Konut Arzı
1980	578	31.538
1985	1.302	48.563
1986	2.304	142.779
1987	2.810	160.863
1988	2.616	167.514
1989	2.223	135.504
1990	1.474	70.730
1995	1.634	111.106
2000	924	61.267
2005	628	34.844
2006	924	51.443
2007	-	40.570
2008	-	31.979
2009	-	31.917
2010	-	50.579
2011	-	13.777
2012	-	15.598*

*Tahmini

Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler 1923-2010, s. 68 ve TÜİK, Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar

1985-1989 yılları arasında kooperatif sayılarının hızla artması sonucunda kooperatifler yılda ortalama 131 bin konut üretimine ulaşmışlardır. Kooperatif konut arzının artmasındaki önemli nedenlerden biri TOKİ tarafından sağlanan finansman desteğidir. 1990’lı yıllarda TOKİ’nin finansman desteğini azaltması, kooperatiflerin hem sayısını hem de üretimini azaltmıştır. Sonraki yıllarda ise giderek azalan kooperatif konut üretimi 2012 yılında toplam konut üretiminin yüzde 2’sinin altına kadar düşmüştür. Kooperatif konut üretiminin bu kadar azalmasındaki başlıca nedenler; kanunlarda ve politikalarda kooperatifler aleyhinde yapılan düzenlemelerden kaynaklanmaktadır. Örneğin; 2004 yılında 5146 sayılı kanunla özel tüzel kişilerin konut kooperatiflerine üye olabilmesinin önü açılınca konut kooperatifleri dar gelirli ailelerin ihtiyaçlarını karşılamaktan çok, orta ve iyi halli ailelerin konut ihtiyacını karşılamaya başlamıştır.

Bu durum kooperatiflerin kâr amaçlı bir şirket haline dönüşmesine neden olmuştur. Ayrıca kooperatifler 1990'lı yıllardan itibaren hükümet politikalarından giderek dışlanmaya başlanmıştır. Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) sınıflandırmasında konut kooperatiflerinin özel sektör başlığı altında yer alması, devletin kooperatifleri görmek istediği yer olarak düşünülebilir (Aydın, 2003, s. 57). Konut kooperatifçiliğinde yaşanan bu olumsuzluklardan dolayı günümüzde konut kooperatifçiliği önemini yitirmiştir.

3.2. Türkiye’de Konut Arzını Belirleyen Faktörler

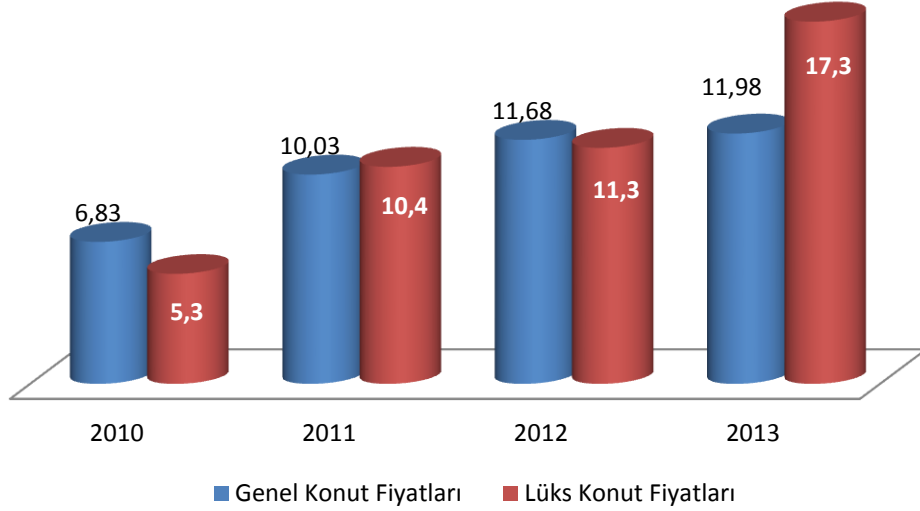
Türkiye’de özellikle demografik faktörlerden dolayı konut talebi canlıdır. Talebinin canlı olması doğal olarak konut arzına da yansımaktadır. Konut arz edenler için talep bir gösterge olsa da konut arzını belirleyen diğer faktörler de vardır. Bu faktörlerin başında; ekonomik faktörler ve kamu konut politikaları gelmektedir. Ekonomik faktörler; fiyatlar, maliyetler ve vergidir. Kamu konut politikaları ise; yerel yönetim imar planları, alt yatırımlar ve kentsel dönüşüm programıdır. Bu konular burada alt başlıklar halinde incelenecektir.

3.2.1. Ekonomik Faktörler

Konut arzını belirleyen başlıca ekonomik faktörler; fiyatlar, maliyetler ve vergidir. Fiyatlar başlığı altında konut fiyatlarının gelişimi, maliyet başlığı altında; arsa maliyetleri, genel inşaat malzemeleri işçilikler ve benzeri unsurlar, vergiler başlığı altında ise özellikle Katma Değer Vergisinin (KDV) konut arzına olan etkileri incelenecektir.

3.2.1.1. Fiyatlar

Talepte olduğu gibi, arz edilen miktar fiyatın bir fonksiyonudur. Genel olarak konut fiyatlarındaki değişme arz edilen konut sayısında değişmeye neden olacağı tahmin edilmektedir. Konut arz edenler açısından önemli noktalardan biri de fiyat beklentileridir. Çünkü konut, uzun süreli bir üretilmektedir. Bu yüzden gelecekteki konut fiyat beklentileri konut arz edenler açısından önemli bir göstergedir. Eğer konut üreticileri gelecekte konut fiyatlarının yükseleceğini ya da düşeceğini bekliyorlarsa buna göre üretimlerini azaltabilir ya da artırabilirler.



Şekil 3.7 Türkiye’de Konut Fiyatlarının Değişimi (2010 Ocak =100)

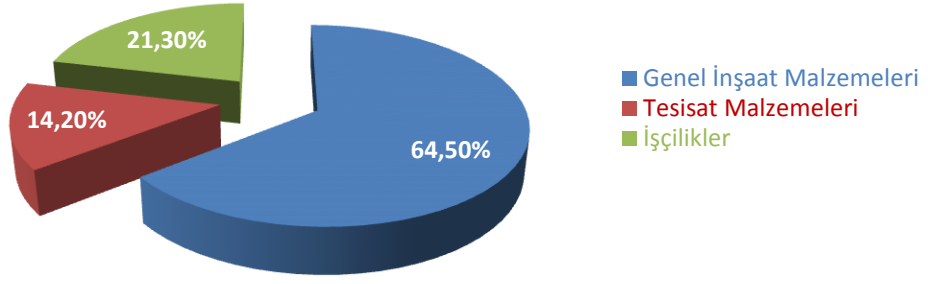
Kaynak: T.C Merkez Bankası, Yeni Konut Fiyat Endeksleri ve GYODER-REIDIN, Konut Fiyat Endeksleri

Türkiye’de 2010-2013 döneminde genel konut fiyatları yüzde 40,52 oranında artış göstermiştir. Aynı dönem aralığında lüks konut fiyatlarındaki artış ise yüzde 44,3 olmuştur (T.C. Merkez Bankası, Konut Fiyat Endeksleri ve GYODER-REIDIN Konut Fiyat Endeksleri)¹³⁸. Bu dönemde lüks konut fiyatları, genel konut fiyatlarından daha fazla artmıştır. Sonuç olarak konut inşasının uzun süreçli bir üretim olduğu göz önüne alınırsa fiyat beklentilerinin konut arzı açısından belirleyici faktörlerden biri olduğu söylenebilir.

3.2.1.2. Maliyetler

Firmalar için maliyetler kısa ve uzun dönem olarak ikiye ayrılır. Kısa dönemde firma makine ve teçhizata ilavede bulunamaz ve üretimi diğer bir mala çeviremez, ancak uzun dönemde firma üretim ile ilgili her türlü kararı alabilir (Parasız, 2008, s. 133). Konut üretimi uzun süreçli bir üretim olduğundan maliyetlerin kısa dönemde değiştirilebilmesi pek mümkün değildir. Ancak uzun dönemde maliyetler değiştirilebilmektedir. Konut maliyetini oluşturan başlıca kalemler; arsa, işçilik çimento, demir-çelik, seramik kaplama malzemeleri, mermer, boya, alçı, plastik doğrama, ahşap inşaat gereçleri ve camdır. Bu maliyeteler arasında şüphesiz en büyük payı arsa almaktadır. Türkiye’de arsa maliyetinin, toplam konut maliyeti içindeki payının yüzde 40’lara, hatta bazı bölgelerde yüzde 60’lara kadar çıktığı görülmektedir. Bu oran sınırlı arsa stokuna sahip batılı ülkelerde bile yüzde 20-30 arasındadır (Bayraktar, 2007, s. 98). Arsa maliyetlerinin bu denli yüksek olması konut sorununun katlanarak büyümesine yol açmaktadır. Yüksek arsa maliyetleri, üretici kesim olan inşaat firmalara ek maliyet oluşturmaktadır. Bu durum, arsa sahipleri karşısında güçsüzleşen konut üreticilerinin emek kullanımında sömürücü bir konuma düşmesine neden olmaktadır (Türel’den aktaran Aydın, s. 62). Türkiyede bina inşaat maliyetleri içinde arsa payını sırasıyla, genel inşaat malzemeleri (yüzde 64,50), işçilikler (yüzde 21,30) ve tesisat malzemeleri (yüzde 14,20) izlemektedir.

¹³⁸ 2010 Ocak=100



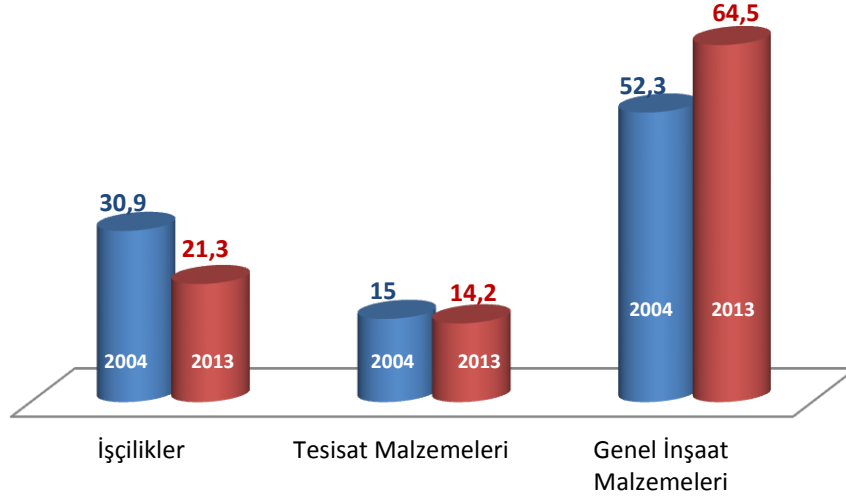
Şekil 3.8 Türkiye’de Arsa Harici Bina İnşaat Maliyetlerinde Girdilerin Dağılımı (2013)

Kaynak: TÜİK, Bina İnşaat Maliyetlerinde Girdilerin Dağılımı

Türkiye, inşaat malzemeleri sektöründe kullanılan bazı ham madde maliyetleri açısından avantajlı bir konuma sahip olsa da bazı ham maddeler açısından dezavantajlı olduğu sektörler de bulunmaktadır. Hammadde açısından dezavantajlı olunan sektörler genellikle dışa bağımlı olunan sektörlerdir. Konut sektörü, çimento ve toprağa dayalı sektörlerde maliyet açısından avantajlı bir konuma sahiptir. Diğer taraftan petrokimya ve türevlerine dayalı olan boya, plastik ve yalıtım (plastik ve sürme esaslı ürünler) sektörlerinde dışa bağımlılık oranı yüksektir¹³⁹. Ham madde de dışa bağımlı olan diğer grup sektörler ise, ham maddesi maden rezervlerine dayalı olan alüminyum ve demir çelik sektörleridir. Demir-çelik sektörü hem hurda hem demir cevherinde dışa bağımlıdır¹⁴⁰ (TOBB, 2011, s. 40-47). Ayrıca pek çok konut inşaat malzemeleri alt sektörü, enerji yoğun üretime sahiptir. Türkiye’nin enerjide dışa bağımlı olması (petrolün yüzde 90’a yakın bir kısmı, doğalgazın yüzde 97’si ve kullanılan kömürün yüzde 20’si) ve enerji fiyatları açısından dünyadaki en pahalı enerjiyi kullanan ülkeler arasında yer alması, konut üretim maliyetleri açısından da oldukça dezavantajlı bir durumdur (TOBB, 2011, s. 40-47).

¹³⁹ Petrokimya konusunda Türkiye’de faaliyet gösteren PETKİM talebin sınırlı bir kısmına cevap verebildiğinden yeterli miktarda yerli tedarik yapılamamaktadır (TOBB, 2011, s. 47).

¹⁴⁰ Alüminyumda Türkiye’de birincil alüminyum üreten tek kuruluş Seydişehir Alüminyum Tesisleri’dir. İkincil alüminyum denilen ve geri dönüşüm yoluyla elde edilen alüminyum ise Türkiye’deki talebin sadece yüzde 10’unu karşılayabilmektedir (TOBB, 2011, s. 47).



Şekil 3.9 Türkiye’de Bina İnşaat Maliyet Girdilerinin Yıllara Göre Dağılımı % (2004-2013)

Kaynak: TÜİK, Bina İnşaat Maliyet Girdilerinin Dağılımı

Konut üretimi arttıkça uzmanlaşma, teknoloji ve iş bölümüne bağlı olarak üretim maliyetleri de düşmektedir. Özellikle uzmanlaşma geliştikçe maliyetler giderek azalmaktadır. Uzmanlaşma ve işin bölümlere ayrılması hem konut inşaatını hızlandırmakta hem de üretim maliyetlerini düşürmektedir (Keleş, 1983, s. 22). Türkiye’de 2004-2013 döneminde bina inşaat maliyet girdilerinin dağılımına bakıldığında özellikle işçilik maliyetlerinde ciddi bir düşüşün olduğu görülmektedir. 2004 yılında toplam bina inşaat maliyetleri içinde yüzde 30,9 payı olan işçilik maliyetleri 2013 yılında yüzde 21,3’e düşmüştür. Bu düşüşün nedeni uzmanlaşma ve inşaat teknolojisindeki gelişmelerden kaynaklanmaktadır. Bu da yüksek arsa maliyetleri karşısında olumsuz etkilenen inşaat firmalarının yükünü azda olsa azaltmaktadır.

3.2.1.3. Vergiler

Günümüzde iktisadî büyümenin önemli anahtarlarından biri yüksek yatırım oranlarının varlığı olarak görülmektedir. Vergi politikaları yatırımlar üzerinde önemli etkilere sahiptir. Bu nedenle birçok ülke yatırımları teşvik etmek için farklı vergi teşvikleri uygulamaktadır (Tekin, 2006. s. 301-311). Vergi teşvikleri, firmaların yatırımlarını artırmak için değişik şekillerde kullanılır. Örneğin konut sektörüne verilen vergi teşvikleri, başta istihdam olmak üzere birçok ekonomik faaliyete olumlu şekilde yansımaktadır. Özellikle gelişmekte olan ülkeler için konut sektörü ekonomik ve sosyal kalkınmanın basamaklarından biridir. Bu yüzden Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere konut sektörüne devlet tarafından çeşitli vergi teşvikleri verilmektedir¹⁴¹. Türkiye’de konut sektörüne verilen en önemli vergi teşvik türü Katma Değer Vergisi’dir (KDV)¹⁴². 2013 Ocak ayında yürürlüğe giren yeni KDV kanunu¹⁴³ öncesinde Türkiye’de konut sektörü, malzeme alımlarında yüzde 18 KDV ödemesi yaparken, konut satışlarında 150 m² altındaki konutlar için yüzde 1 oranında KDV tahsilatı yapmaktaydı¹⁴⁴. Bu durum inşaat şirketlerinin yüzde 17’lik vergi kazancı elde etmesini sağlamaktaydı. Yani devlet kendi alacağından vazgeçmiş, inşaat firmalarına vergi teşviki sağlamıştır. İnşaat sektörüne verilen bu teşvikler öyle bir noktaya gelmiştir ki artık inşaat sektörüne yapılacak KDV geri ödemeleri devlet bütçesi için büyük bir yük olmaya başlamıştır. İşte bu noktada 2012 yılında KDV kanununda değişikliğe gidilmiştir. 2012 yılında değiştirilen ve 2013 yılının ocak ayında yürürlüğe giren yeni KDV kanunu ile birlikte konutlarda 150 m² sınırından vazgeçilmiş arsa birim metrekare değerine göre KDV oranları belirlenmiştir.

¹⁴¹ Harvey’e göre kamunun konut sektöründe vergi teşvikleriyle yaptığı manevralar konut talebini artırmaya yöneliktir. Ancak bunun garantisi olmadığı gibi fiyatların yükselmesine ve spekülasyonlara neden olmaktadır (Harvey, 2013, s. 93).

¹⁴² Bunun dışında TOKİ ve tedarikçilerine özel vergi teşvikleri verilmiştir. Maliye Bakanlığınca, 05.05.2012 tarih ve 28283 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6 seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel tebliğinde TOKİ ve tedarikçilerine kurumlar vergisi muafiyeti verilmiştir.

¹⁴³ 24.02.2013 tarih ve 2013/4345 sayılı KDV oranlarına ilişkin genel kararname ile yapılan güncel KDV değişiklikleri.

¹⁴⁴ Bazı dönemlerde 150m² üzerinde olan konutlara dahi vergi teşviki sağlanmıştır. Örneğin 2009 yılının 2. çeyreğinde tapu harçlarında yarı yarıya indirim yapılmıştır. Ayrıca 150 m² den büyük konutlarda yüzde 18 olan KDV oranı yüzde 8’e indirilmiştir.

Buna göre konut satışlarında, arsa birim metrekare vergi değeri; 1 ile 500 TL arasında olan konutlarda yüzde 1, 500 TL ile 999 TL arasında olan konutlarda yüzde 8, 1.000 TL ve üzerinde olan konutlar için yüzde 18 olarak değiştirilmiştir¹⁴⁵. Bir önceki kanuna göre 150 m² altındaki konutlar her koşulda arsa vergi değerinden bağımsız olarak yüzde 1 olarak vergilendirilmekteydiler. Bu durumda konutlarda lüks ya da sosyal konut ayırımına gidilmeden yüzde 1 KDV oranı uygulanmaktaydı. Yeni kanunla birlikte artık konutta metrekare ile vergilendirme dönemi kapanmış, metrekare birim fiyatı üzerinden vergilendirme dönemi başlamıştır. Teoride lüks ve sosyal konut ayırımını amaçlayan bu uygulamanın pratikte gerçekleşmesi ise pek mümkün görünmemektedir. Çünkü konut yapılacak arsaya ait rayiç bedeller belediyeler tarafından belirlenmektedir. Belediye arsa rayiç bedelleri piyasa bedellerinin çok altında olduğundan Türkiye'nin birçok yerinde yüzde 18 KDV oranının uygulama alanı bulması zordur. Örneğin İstanbul Sancaktepe'de yapılan lüks siteler arsa metrekare birim fiyatının düşük olmasından dolayı yüzde 1 olarak vergilendirilecektir¹⁴⁶. Maliye Bakanlığının yaptığı incelemede Türkiye'de metrekare birim fiyatı bin TL'nin üzerinde olan arsaların oranı sadece yüzde 7'dir. Ayrıca 2013 yılında markalı projeler kapsamındaki konutların yüzde 99'lük kısmı yüzde 1 KDV oranı üzerinden, yüzde 1'lik kısmı ise yüzde 18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir (GYODER-REIDIN Konut Fiyat Endeksleri). Bu yüzden Türkiye'de konut sektörüne sağlanan vergi teşvikinin devam ettiği söylenebilir¹⁴⁷.

¹⁴⁵ Bu kanun sadece büyükşehirleri kapsamaktadır. Büyükşehirler dışında kalan bölgelerde eski uygulama devam etmektedir.

¹⁴⁶ Burada hileli satışlar yapılmakta arsa bedelleri yüksek bedellerden satılmış olsa bile tapu da düşük bedeller gösterilmektedir. Böylece devlet sadece KDV değil, tapu harç vergilerinin düşük ödenmesinden dolayı da zarara uğramaktadır.

¹⁴⁷ Devletin konut sektörüne verdiği vergi teşviki basit bir örnekle açıklanabilir. Örneğin bir inşaat firmasının bir binayı vergiler hariç 1 milyon TL'ye mal ettiği varsayılırsa, bu maliyetler için inşaat firması yüzde 18 KDV ödemiş olacaktır (180 bin TL). Böylece inşaat maliyeti 1 milyon 180 bin TL'ye çıkacaktır. Firmanın inşa ettiği bu binayı hiç kâr etmeden maliyetine 1 milyon 180 bin TL'ye sattığını (KDV dâhil) varsaydığımızda firma vergi öncesi kâr etmemiş olur. Ancak örneğe vergi teşviki dâhil edildiğinde maliyetine satış yapan firma kâr etmiş olur. Firma maliyetine satış yapmış olduğu bir projede bile vergi teşvikinden dolayı 162 bin TL kâr elde etmiştir. İnşaat firması maliyet harcamaları için yüzde 18 KDV ödemesi yapmış, satışlarından ise yüzde 1 KDV tahsilatı yapmıştır. Böylece inşaat firmasının devletten yüzde 17 (18-1=17) yani 162.000 TL vergi alacağı doğmuştur. Ayrıca firmanın bu bina inşaatında muhasebe kârı elde etmediği için hiç gelir vergisi ödemeyecek olması da ayrı bir teşviktir. Bu örnekte küçük sermayeli inşaat firması ele alınmıştır. Türkiye'deki büyük ölçekli inşaat firmaları ve konut sektörünün büyüklüğü göz önüne alındığında devletin konut sektörüne sağlamış olduğu teşvikin büyüklüğü daha iyi anlaşılabilir.

Ancak burada belirtmek gerekir ki verilen vergi teşvikleri küçük sermayeli inşaat firmalarından çok, büyük sermayeli inşaat firmalarına yöneliktir. Zaten kentsel rantlardan büyük pay alan büyük inşaat firmaları birde bunun üstüne vergi teşviki almışlardır. Böylece Türkiye’de devlet eliyle zenginleşen bir kesim oluşturulmuştur. Özellikle son on yılda birçok inşaat firmasının Türkiye’nin en zengin şirketleri arasına girmesi bunun göstergesidir.

3.2.2. Kamu Konut Politikaları

Konut arzını belirleyen önemli faktörlerden biri de kamu konut politikalarıdır. Özellikle son on yılda Türkiye’de kamu konut politikaları konut arzı açısından önemli bir hale gelmiştir. Başlıca kamu konut politikaları; yerel yönetim imar planları, alt yapı yatırımları ve kentsel dönüşüm programıdır. Bu konular alt başlıklar halinde incelenecektir.

3.2.2.1. Yerel Yönetim İmar Planları

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek konutlar imar kanunu hükümlerine tabidir. Bu bağlamda belli bir arsada yapılacak binaların nasıl yapılacağıyla ilgili yapılanma ve teknik şartlar imar planları tarafından belirlenir¹⁴⁸. Türkiye’de 2000’li yıllara kadar genellikle konut ihtiyacı olan kişiler yetersiz imarlı arsa sorununa karşı kendi çözüm yöntemlerini geliştirmişlerdir. Bu yöntem, konut talep eden ile konut arz eden hatta denetleyici tarafların aynı kişide birleşmesine neden olmuştur.

¹⁴⁸ Nazım İmar Planı: “Varsa bölge ya da çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır” (3194 sayılı İmar Kanunu, madde:5).

Bu yöntemde konut yapılacak arsanın imar durumunun önemi yoktur. Çünkü bu konutlar hiçbir imar kuralına ve denetime tabi olmadan istenildiği gibi gelişigüzel şekilde yapılmışlardır. Hâlbuki çağdaş kentler nazım imar planlarına göre kurulmaktadır. Çağdaş kentlerde imar durumu konut arzını belirleyen önemli unsurlardan biridir. Ancak Türkiye’de geçmişte imar durumlarının pek önemi olmamıştır. Belli bir arsada konut inşa edebilmek için öncelikle o bölgenin imar düzenlemesinden geçmiş olması gerekirken Türkiye’de bu kural çok az bölgede uygulanmıştır. Hâlbuki konut üretimine başlanabilesindeki ilk şart budur.

Türkiye’de 1999 yılında yaşanan Marmara depreminin acı tecrübesi imar kanunlarının uygulanması açısından dönüm noktası olmuştur. Bu tarihten sonra yapılan konutlar daha sıkı denetim altına alınmış, gecekondular şeklinde yapılan konutlar neredeyse sonlandırılmıştır. 2000’li yıllarda imarsız konutlar üzerindeki denetimlerin artması ve yeni alanların imara açılmasıyla birlikte son 10 yılda yaklaşık 5 milyon ruhsatlı konut arz edilmiştir. Bu dönem aralığında yüksek emsallerle imara açılan bölgelerde konut arzı adeta patlama yapmıştır. İmar emsallerinin düşük olduğu bölgelerde ise konut arzı emsallerin yüksek olduğu bölgelere göre daha az olmuştur. Örneğin İstanbul’da Ataşehir, Beylikdüzü, Halkalı, Başakşehir ve Esenyurt gibi bölgelerde konut arzı yüksek imar emsallerinden dolayı artarken Üsküdar gibi düşük imar emsallerine sahip bölgelerde ise konut arzı düşük kalmıştır. Yüksek emsallerle imara açılan bölgelerde genellikle büyük sermayeli inşaat firmalarının konut projelerinin fazlasıyla yer alması imar yolsuzluğu tartışmalarına neden olmuştur. Örneğin Batı Ataşehir bölgesinin tamamı büyük sermayeli inşaat firmaları tarafından inşa edilmiştir. Bu bölgenin imar düzenlemesinin TOKİ tarafından yapılması ve inşaat yapım ihalelerinin hükümete yakın şirketler tarafından alınması yolsuzluk iddialarını destekler niteliktedir.

3.2.2.2. Alt Yapı Yatırımları

Özel sektörün etkin faaliyet gösterebileceği ortamın sağlanabilmesi için temel kamusal hizmetlerin yeterli ve hızlı bir biçimde sunumunun sağlanması günümüz dünyasında ülkelerin önemli amaçlarından birini oluşturmaktadır. Kamunun otoyollar, limanlar, elektrik ve diğer altyapı yatırımları, özel sektör tarafından dışsallık olarak değerlendirilebilir. Yeraltı kablolama işleri, demiryolu, raylı sistem, köprü, karayolu ve benzeri her türlü ulaşım, haberleşme alanlarında yapılan yatırımlar, kamu altyapı yatırımları olarak adlandırılmaktadır (Genç ve Ertuğrul, 2007, s. 2). Kamu alt yapı yatırımları diğer sektörlerde olduğu gibi konut sektörünü de yakından ilgilendirmektedir. Kamu alt yapı yatırımlarının yoğunlaştığı bölgelerde konut arzı da yoğunlaşmaktadır. Örneğin bir bölgeye yapılan yeni yollar, yeni cadde düzenlemeleri, köprü, bağlantı yolları, otoyollar gibi kamu altyapı yatırımlarının o bölgelerdeki konut arzının artmasına etki etmektedir. Kamu alt yapı yatırımlarının konut arzına olan etkisi bölgeler arasında değişiklik gösterebilir. Örneğin İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükşehirlerde metro, tramvay, tren gibi kamu yatırımları o bölgedeki konut talep ve arzına etki edebilmektedir. Diğer taraftan büyükşehirlerle göre nispeten alt yapısı az gelişmiş bölgelerde ise doğalgaz, kanalizasyon, su gibi alt yapı yatırımları bölgedeki konut talep ve arzına etki edebilmektedir. Sonuç olarak, kamu alt yapı yatırımları konut arzının artması üzerinde pozitif dışsallık etkisi yaratırken, konut talep edenler açısından konut fiyatları üzerinde negatif dışsallığa neden olduğu söylenebilir¹⁴⁹.

¹⁴⁹ Örneğin İstanbul'da Otogar-Bağcılar-Başakşehir-Olimpiyat köy metro hattının açılmasıyla birlikte bölgedeki konut fiyatları yükselişe geçirmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan Halkalı'da fiyatlar yüzde 81 oranında artış göstermiştir (Hürriyet ekonomi, yayın tarihi, 22 Temmuz 2013).

3.2.2.3. Kentsel Dönüşüm Programı

Kentsel dönüşüm Türkiye kentleşmesi açısından henüz bütünlüklü bir politika izlenimi bırakmamaktadır. Buna karşın kentsel dönüşüm sanayi devrimini erken yaşamış batı kentleri açısından tarihi oldukça eski olan bir süreçtir. Bu sürecin tarihsel referansları 19. yüzyıl ile 20. yüzyılın kapsamlı kentsel yeniden yapılanmalarına kadar uzanır. Oysa bugün Türkiye’de de tartışılan kentsel dönüşüm programı, 1980’li yılların neoliberal şehirciliği ile karakterize olan ve 1990’lı yıllarda küresel etkisini artıran bir olgudur (Şen, 2013, s. 288). Türkiye’de özellikle son on yılda yaşanan kentsel dönüşüm sürecine bakıldığında neoliberal politikaların ağırlığı görülmektedir. Bu politikalar dâhilinde yerel yönetim kanunları değiştirilmiş, kentsel dönüşüm projelerinin planlaması için belediyelere ve TOKİ’ye denetimsiz ve sınırsız yetkiler verilmiştir. Özellikle 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda yapılan değişiklikler kentsel dönüşüme yeni bir boyut kazandırılmış, sürece belediyeler dâhil edilmiştir¹⁵⁰. Ayrıca “Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik” kapsamında, kentsel dönüşüm projelerinde TOKİ de faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiştir¹⁵¹. Kentsel dönüşüm gibi büyük bir programda kooperatifler için herhangi bir düzenleme ve rol düşünülmemesinin nedeni kentsel dönüşüm projelerinin kısa sürede belediyeler için yeni bir rant kapısı haline gelmesidir.

¹⁵⁰ 2004 yılında 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” kanunu belediyelerin kentsel dönüşüme dâhil edilmesinin ilk kanuni sürecidir. Ankara Büyükşehir Belediyesinin Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm projesi ile çok katlı lüks konutlara ve villalara ek olarak 5 bin kişilik bir kongre merkezi, 1 adet beş yıldızlı otel, 2 adet açık amfi, 5 adet lüks restoran ve basketbol, futbol, tenis ve mini golf sahalarına yer verilmiştir. Proje kapsamında yaklaşık 7 bin gecekondu yıkılmıştır (Ergun, 2011, s. 125-126).

¹⁵¹ Kentsel Dönüşüm Programı ile ilgili hukuki düzenlemeler için, Ergun, C. (2011). Kentsel dönüşüm sürecinde dönüşüm alanlarından bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) örneği (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Süleyman Demirel Üniversitesi/Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta



Şekil 3.10 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci

Kaynak: www.toki.gov.tr

Türkiye’de ruhsatsız ve niteliksiz konut sayısının fazla olmasından dolayı kentsel dönüşümüne konu olan konut sayısı fazladır. Türkiye’de 2011 yılı itibariyle kentsel alanlarda ruhsatsız konut sayısı 5 milyon 131 bin 248 konut olarak tahmin edilmektedir. Buna ilave olarak ruhsatlı olan ancak afet-deprem riskiyle karşı karşıya olan konut stoku da bulunmaktadır. Bu konutların da ilave edilmesiyle birlikte yaklaşık 5 milyon 300 bin adet konut kentsel dönüşümüne konu olmaktadır (Gürlesel, 2012b, s. 39).

Bu konutların dönüşümünde uygulanacak prosedüre göre öncelikle kentsel dönüşüm projelerinde ön protokol sağlanmaktadır. Ardından fizibilite analizleri yapılmaktadır. Fizibilite analizlerinden sonra taraflar arasında ana protokol imzalanarak süreç tamamlanmaktadır¹⁵².

Türkiye’de geçmişte kentsel dönüşüm diye adlandırılmış çeşitli proje çalışmaları yapılmıştır. Ancak bugün kullanılmakta olan kentsel dönüşüm anlayışının asıl olarak Ankara Büyükşehir Belediyesinin 1989–1994 döneminde uyguladığı; Dikmen Vadisi Projesi, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ve Hacı Bayram kentsel dönüşüm programlarıdır¹⁵³ (Karayalçın, 2009, s. 1). Bugün gelinen noktada yapılmak istenilen kentsel dönüşüm projeleri, gecekonduların ticarileşmesi sürecine dönüşmüştür. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, imar planlarının öngörülere bir kenara itilmekte, dönüşüm projeleri yalnızca rant getirisi yüksek olan gecekondularında uygulanmakta, böylelikle, gecekondular arasında imtiyazlı bir sınıf yaratılmaktadır (TMH, 2009, s. 46). Özellikle merkezi konumdaki gecekondular dönüşüm projelerinde konut değerleri artırılarak bu konutların el değiştirilmesi dayatılmaktadır. Değeri artan mülkiyetleri kullanan eski sosyal sınıflar içinde kiracı olanlar, bu artan değerleri karşılayamadıkları için yerinden edilerek kentin daha ucuz ve merkeze daha uzak yerlerine taşınmaktadırlar. Mülk sahibi olanlar ise bu yüksek fiyatlardan yararlanmak üzere mülklerini satarak kentin daha ucuz yerlerine taşınmaktadırlar. Böylece kentsel dönüşüm projeleriyle, kentsel alanlardaki kullanım ve mülkiyet hakları alt gelir gruplarından üst gelir gruplarına doğru ve kamusal mülkiyetten özel mülkiyete doğru transfer edilmektedir¹⁵⁴ (Şen, 2013, s. 296, Karasu, 2009, s. 9).

¹⁵² “Afet odaklı kentsel dönüşüm kanununun yayınlanmasıyla birlikte dönüşümün 2/3 çoğunluk sağlanmasıyla riskli yapının hiçbir mutabakat aranmadan yıkılacağı yer almaktadır. Mutabakat, yıkılan yapı yerine geliştirilecek yeni binada, malikler arasında 2/3 çoğunluk aranmaktadır. Ancak 2/3 çoğunluk sağlanmadığı takdirde Bakanlık, TOKİ ve yerel belediye tarafından acele kamulaştırma yoluna gidileceği belirtilmektedir. Ayrıca yürütmeyi durdurma kararı riskli yapı ilanına karşı alınmasının önüne geçilerek sadece riskli yapının bedeline itiraz olabileceğini belirtmektedir. Bu tarz bir kamulaştırma tartışma yaratmaktadır. Bu kanunun uygulanması hukuk teamüllerine aykırı bir yaklaşım olacaktır” (www.ntvmsnbc.com.tr, Erişim, 03 Temmuz. 2012).

¹⁵³ Türkiye’de 2011 yılına kadar olan süreçte kentsel yenileme programı doğrultusunda, TOKİ 253 projede belediyelerle mutabakat sağlayarak 185 projede toplam 256 bin 739 konutluk gecekonduda dönüşüm çalışması yapmış, 138 bölgede 66 bin konutluk uygulama başlatmıştır (KENTGES, 2011, s. 9).

¹⁵⁴ “İstanbul Taşoluk’ta kentsel dönüşüm projesiyle oluşturulan yeni konuta hak kazanan 300 aileden sadece 27’si mahallede kalmıştı.” (TMH, 2009, s. 46).

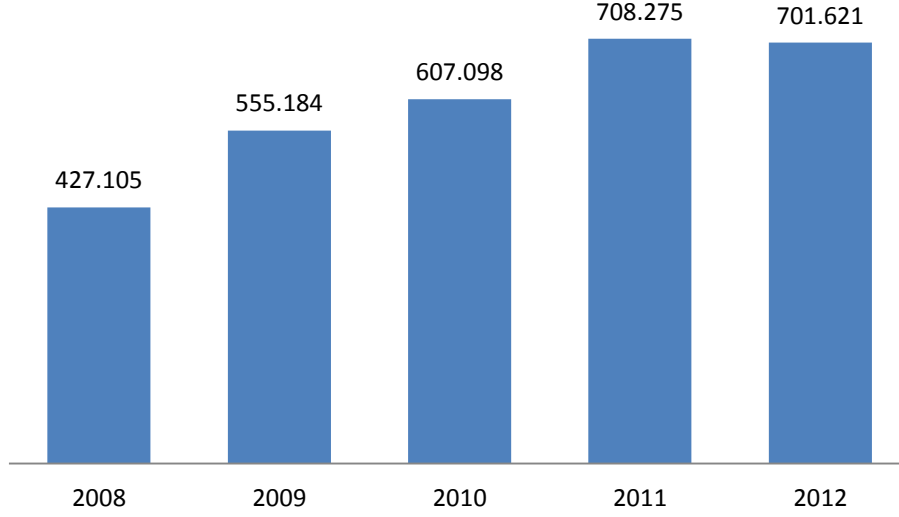
“Bu noktada, dikkat çekilmesi gereken bir konu, TOKİ'nin motor gücü olduğu kentsel dönüşüm projelerinin, kamu sorumluluğu ile bağdaşmayan çeşitli yol ve yöntemler kullanılarak toplumsal meşruiyetinin sağlanmasıdır. ‘Göz dikilen’ bölgelere hizmet götürülmemekte, iyileştirme çalışmaları yapılmamakta, altyapı yatırımları ihmal edilmekte, mahallelerin adeta ‘bir çirkinlik abidesi’ gibi görünmesine yol açılmakta ve mahallelilerin yaşamı zorlaştırılarak yıldırma politikası uygulanmaktadır. Gündemden hiç düşmeyen konut sorunu, sanayi tesisi ihtiyacı, asayiş, turizm gibi ‘haklı’ nedenlerle projeye toplumsal destek sağlanmaktadır. Örneğin Ankara’da, ‘Protokol Yolu’ olarak bilinen ve havaalanını kente bağlayan ana güzergâhta bulunan gecekondu, yurtdışından gelen konukların ‘çirkinliği’ görmemesi gerekçesiyle yıkılmıştır. Aynı şekilde, yine Ankara’da, Dikmen Vadisi kapsamında kentsel dönüşüme dâhil edilen mahallelere uzun zaman hiçbir altyapı hizmeti götürülmemiş, otobüs seferlerinden, halk ekmek büfelerine kadar bütün belediye hizmetleri kaldırılmış, mahalleler kaderine teslim edilmiştir” (TMH, 2009, s. 44).

Türkiye’de geçmişte yapılan binaların niteliksiz ya da depreme karşı dayanıksız şekilde inşa edilmelerinden dolayı bugün kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaktadır. Hâlbuki bu binalar geçmişte nitelikli ve imar planlarına uygun bir şekilde yapılmış olsalardı daha uzun ömürlü ve güvenli olacaklarından dolayı bugün yapılmaya çalışılan kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaz, kentsel dönüşüme ayrılacak kaynaklar daha verimli olabilecek üretken alanlara aktarılabilirdi.

3.4. Türkiye’de Konut Arz-Talep Dengesi

Türkiye’de konut talebi özellikle demografik faktörlerden dolayı canlıdır. Genç nüfusun fazla olması ve buna bağlı olarak evlenmelerin fazla olması, ülke içi göçün hareketli olması, hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi, kentleşme oranının artması gibi nedenler dolayı konut talebi canlıdır. Buna ek olarak niteliksiz ve eski bina sayısının fazla olması ve bu binaların yenilenmesi gerekliliği, konut ihtiacını artırmaktadır.

Şekil 3.11 Türkiye’de 2008-2012 dönemine ait konut talebini göstermektedir. Konut talebine ilişkin veriler konut satışlarını temel almaktadır. Bundan dolayı buradaki talepten kasıt efektif konut talebidir¹⁵⁵.



Şekil 3.11 Türkiye’de Konut Talebi (2008-2012)

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri

Türkiye’de 2008-2012 döneminde konut talebi incelendiğinde 2012 yılındaki sınırlı azalma dışında devamlı artış gösterdiği görülmektedir. Konut talebinin en fazla olduğu yıl 2011 yılıdır. 2011 yılında 708 bin 275 konut talebi olmuştur. 2008 ve 2009 yıllarında konut talebinin diğer yıllara göre daha az olmasının nedeni ise bu yıllarda yaşanmakta olan küresel krizin etkileridir. 2008-2012 döneminde yıllık ortalama konut talebi yaklaşık 600 bin olmuştur. Kriz yılları çıkarıldığında ise ortalama yıllık konut talebi 672 bin 331 olmaktadır. Türkiye’de konut talebine ilişkin veriler böyleyken arz ile ilgili gelişmelere geçmeden önce bir konu üzerinde durmak gerekir.

¹⁵⁵ Konut talebinden söz edebilmek için satın alma isteğinin yanında kişilerin söz konusu konutu satın almak için satınalma gücüne sahip olması ve bunu istemesi gerekmektedir. Bu yüzden satılmış konut sayıları konut talebi için temel alınmıştır.

Türkiye’de konut arz sayıları verilirken genellikle iskân sayıları veri alınmaktadır. Ancak iskân verileri, uygulamadaki farklılıklardan dolayı konut arzını tam olarak yansıtmamaktadır. Bu da konut arz sayılarının olduğundan daha az görünmesine ve dolayısıyla yanlış yorumlanmasına yol açmaktadır. Bu yüzden Türkiye’de konut arz sayıları, iskân sayılarına göre değil, ruhsat sayılarına göre verilmelidir. Buradaki ayrıma değinmek gerekir. Ruhsat, inşaata başlamak için ilgili idarelerden alınması gerekli olan izin belgesidir. İnşaat ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlanması mümkün değildir. İskân ise, ruhsatı alınmış binanın inşasının tamamen bitmesinden sonra ilgili belediye tarafından binanın imar mevzuatına uygun olup olmadığını belgeleyen bir rapordur. İskân aynı zamanda yapı kullanım izni anlamına da gelmektedir. Kanunen iskânı alınmamış bir bina tamamlanmış sayılmaz. Bu yüzden bu binalarda ikamet edilmesi kanunen uygun değildir. Ancak uygulama ve kanunlar arasındaki uyumsuzluktan dolayı iskânı olmayan binalarda ikamet edilmektedir. Bu yüzden iskânı olmayan ancak tamamlanıp içinde ikamet edilmeye başlanan binalar arz sayıları içinde görünmemektedir. Hâlbuki bu binalar fizikî olarak tamamlanmış ancak iskân işlemleri bitirilmemiştir¹⁵⁶. TÜİK konut arz sayılarını verirken iskânlı binalar için tamamlanmış, iskânı olmayan binalar için ise tamamlanmamış bina ayrımı yapmaktadır. Yani bir bina fizikî olarak tamamlanmış, içerisinde ikamet edilmeye başlanmış olmasına karşın iskânı olmadığı için resmî istatistiklerde arz edilmemiş gibi gözükmektedir.

¹⁵⁶ Bina inşaatı tamamlandıktan sonra inşaat firmasının belediyeye iskân (yapı kullanma izni) müracaatı yapması gerekir. Kanunen iskânı alınmamış binalara elektrik, su, doğalgaz ve telefon bağlantılarının yapılmaması gerekir. Ancak uygulamada bu kurumlar binaların iskânı olmamasına karşın bu hizmetleri vermekteler. Bir binanın yerleşime hazır olması için binanın fiziken tamamlanmış olması yeterli iken iskân için inşaat bittikten sonra fen işlerinden asansör uygunluk raporu, su idaresinden kanal uygunluk yazısı, itfaiyeden yangın merdiveni uygunluk raporu ve SGK’dan sigorta raporlarının olması gereklidir. Bu işlemler binanın fiziken bitirilmesiyle ilgili olmadığından inşaat firmaları bu işlemlerden kaçınmakta ya da uzun süreler sonunda iskân başvurusu yapmaktadırlar. İşte bu süre zarfı içerisinde bu binalarda yerleşim olmasına karşın iskânsız oldukları için istatistiklere bitmemiş bina olarak yansımaktadır. Hâlbuki bu binaların üretim süreci bitmiş, arz edilmiştir.

Tablo 3.4 Ruhsat ve İskân Sayılarına Göre Konut Arz Sayıları (2006-2012)

Yıllar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ruhsat	600.387	584.955	503.565	518.475	906.527	652.716	745.872
İskân	295.389	326.484	357.286	404.058	429.591	549.920	542.036

Kaynak: TÜİK, Kullanım Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar 2002 ve Sonraki Yıllar İstatistikleri

Türkiye’de 2006-2012 döneminde ruhsat ile iskân sayıları arasında bazı yıllarda iki katından bile daha fazla fark vardır. İstatistikî verilerin kullanımındaki yanılğı da işte bu noktada başlamaktadır. Çünkü Türkiye’deki konut sektörü arz sayılarıyla ilgili temel alınan veri, iskânlı binalardır. İskânlı binaların veri alınması arzın gerçekte olduğundan daha az görünmesine neden olmaktadır. Örneğin 2006 yılında 600 bin 387 konut için ruhsat alınmışken bunların sadece 295 bin 389’una iskân alınmıştır.

2006 yılı için, elektrik abone sayılarından yola çıkılarak yapılacak varsayım çerçevesinde konut arzı yaklaşık olarak tahmin edilebilir¹⁵⁷. 2005 yılında Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) abone sayısı 27 milyon 972 bin 603’tür. Bu sayı 2006 yılında 28 milyon 892 bin 253 olmuştur. Buna göre 2006 yılında 919 bin 650 yeni elektrik abonesi yapılmıştır ($28.892.253 - 27.972.603 = 919.650$). TEDAŞ’ın resmi verilerine göre bütün abone grupları içinde konut abonelerinin oranı yüzde 81,89’dur (Torunoğlu, A. M. 2008, s. 7). Yani 2006 yılında yeni konutlara yapılan abone sayısı ($919650 \times 0,81,89 = 744.916$) 744 bin 916’dır. Ancak bu da yeni konut sayısını bulmak için tek başına yeterli değildir.

¹⁵⁷ Elektrik abone sayısını temel alarak varsayım yapmak su ve doğalgaz abone sayısına göre daha güvenilir bir varsayımdır. Çünkü doğal gaz bağlantısı olmayan birçok yeni konut vardır. Ayrıca doğalgazın ulaşmadığı iller de halen mevcuttur. Neredeyse su bağlantısı olmayan yeni konut olmasa da bazı illerde uygulanan ortak su saati ve iskânsız konutlara verilen şantiye suyu uygulamaları vardır. Bu yüzden doğalgaz ve su abone sayıları varsayım açısından güvenilir sonuç vermeyecektir. Ancak elektrik bağlantısı olmayan konutta ikamet etmek pek mümkün olmadığından elektrik abone sayısındaki artışın baz alınması daha güvenilirdir.

Çünkü her binada bir merdiven bir de asansör elektrik abonesi bulunmaktadır. Bundan dolayı merdiven ve asansör elektrik abone sayılarının bulunan toplam konut abone sayısından çıkarılması gerekir. Ancak TEDAŞ elektrik abone grupları içinde merdiven ve asansör elektrik abone sayısı ile ilgili herhangi bir istatistikî veri mevcut değildir. Bu yüzden TÜİK bina sayılarından yola çıkılarak merdiven ve asansör abone sayıları için tahmin yürütülebilir¹⁵⁸. Bu tahmine göre 2006 yılında 171 bin 843 merdiven ve asansör elektrik abonesi yapılmıştır. Böylece 2006 yılında yeni yapılan elektrik abone sayısı 573 bin 73 olmaktadır (744.916-171.843=573.073). Bu varsayıma göre Türkiye’de 2006 yılı içinde arz edilen konut sayısı tahmini 573 bin 73’tür. 2006 yılında inşaat firmalarının aldığı konut ruhsat sayısı göz önüne alındığında bu varsayım yaklaşık sonuç vermektedir. Bu yüzden Türkiye’de konut arz sayılarıyla ilgili değerlendirme yapılırken iskân sayıları yerine ruhsat sayıları temel alınmalıdır.

Tablo 3.5 Türkiye’de Konut Arz Sayıları (2008-2012)

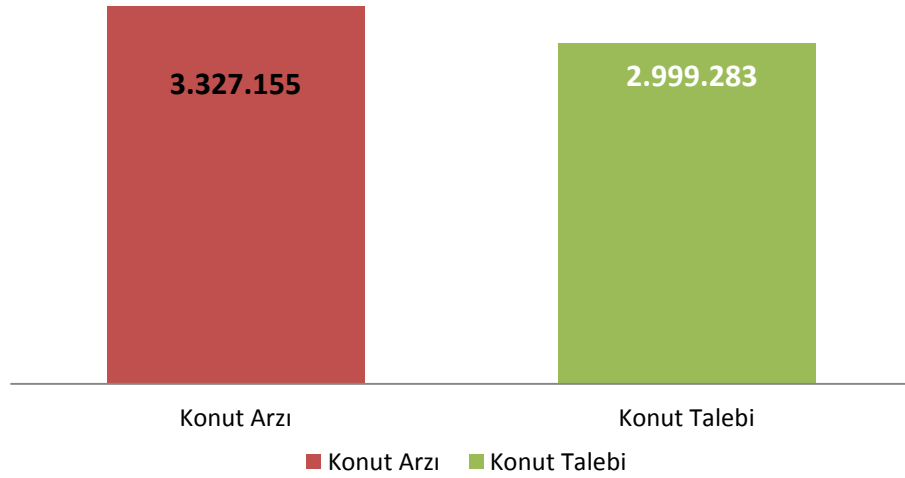
Yıllar	Toplam Daire Sayısı	Özel Sektör	Kooperatif	Kamu Sektörü
2008	503.565	443.137	38.270	60.428
2009	518.475	440.703	36.293	41.479
2010	906.527	773.601	52.058	80.868
2011	652.716	585.718	13.753	53.245
2012	745.872	661.894	10.948	73.030
Toplam	3.327.155	2.905.053	151.322	309.050

2008 ve 2009 yılları sektörlerin yüzdesel payları temel alınarak tahmin edilmiştir.

Kaynak: TÜİK, Konut Arz İstatistikleri (Yapı Ruhsatlarına Göre)

¹⁵⁸TÜİK verilerine göre Türkiye’de 2006 yılında 29 bin 843 tek katlı, 70 bin 617 bina ise çok katlı bina arz edilmiştir (Bina kat sayısı Türkiye’de ortalama 4 olarak alınmıştır.). Tek katlı binalarda asansör olmadığı için sadece merdiven otomatığı bir abone olarak sayılmıştır. Çok katlı 70 bin 617 binada ise merdiven ve asansör olduğundan her bina iki abone olarak sayılmıştır. Böylece toplamda konut dışında 171 bin 78 abone yapıldığı varsayılmaktadır [29843+(70.617x2)=171.078].

Türkiye’de 2008-2012 yılları arasında toplam 3 milyon 327 bin 155 konut arz edilmiştir. Bunun 2 milyon 905 bin 53’ü özel sektör, 151 bin 322’si kamu ve 309 bin 50’si kooperatifler tarafından arz edilmiştir. Toplam konut arzı içinde özel sektörün payı 2012 yılında yüzde 90’a yükselmiştir. Kooperatiflerin payı yüzde 2’nin bile altına düşmüştür. Kamunun payı ise yüzde 9 düzeylerinde olmuştur. Bu dönem aralığında konut talebi ise 2 milyon 999 bin 283 olmuştur. Yani 2008-2012 döneminde 327 bin 872 adet konut arz fazlası oluşmuştur.



Şekil 3.12 Türkiye’de Konut Arz ve Talebi (2008-2012)

Kaynak: TÜİK, Konut Arz İstatistikleri ve Konut Satış İstatistikleri

Konut sektöründe arz-talep dengesini sağlamak pek kolay değildir. Bu yüzden Türkiye’de bir taraftan konut açığından söz edilirken diğer taraftan konut fazlalığından söz edilmektedir. Konut arz fazlalığı ağırlıklı olarak yazlık olarak kullanılan ikincil konutlardan ve ihtiyaç duyulandan fazla üretilen lüks konutlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye’de sadece yazlık ve ikincil konutlardan dolayı 2,7 milyon konut fazlalığı bulunmaktadır (TMH, 2009, s. 47). Diğer taraftan nüfus artışı, evlenme, boşanma, göç gibi birçok neden konut açığını tetiklemektedir.

Konut sektöründe oluşan arz-talep dengesizliği sadece konut sektörü için değil, ekonominin tamamı için bir kriz tehdidi oluşturmaktadır. Özellikle gelir gruplarının ihtiyacı gözetilmeden üretilen konutlardan dolayı oluşan arz fazlalığı, ülke ekonomileri için ciddi bir tehdit unsuru haline gelmektedir. Örneğin konut arz fazlalığının neden olduğu krizlerden biri 1997 Güney Asya krizidir. Bu krizin çıkış nedenlerinden biri de aşırı konut ve ofis arzıdır. Aşırı konut arzından dolayı satılamayan konut ve ofisler yatırımların boşa kalmasına neden olmuş, ülke kaynaklarının üretken olmayan alanlarda kalmasına yol açmıştır¹⁵⁹. 1997'de Güney Asya'da üretilen ofislerin yüzölçümü Bangkok'un yüz ölçümünü geçmiştir (Quigley, 2001, s. 132). Bu ofislerin yarısı bile satılamamış, satılan ofislerin de ancak yarısı kiraya verilebilmiştir¹⁶⁰. Ofis fiyatlarının devamlı artmasına karşın kira fiyatlarındaki artış düşük kalmıştır¹⁶¹. Türkiye'de de son yıllarda buna benzer bir durum gözlenmektedir. Son 8 yılda ofis stoku yüzde 128 oranında artmıştır (Gürlesel, 2012b, s. 65). Ayrıca Türkiye'de 2009 yılında 516 bin, 2010 yılında 911 bin, 2011 yılında 642 bin ve 2012 yılında ise 745 bin konutun üretilmesi, konut arzındaki istikrarsızlığı göstermektedir. Her ne kadar konut talebi canlı olsa da üretilen konutlar gelir gruplarının ihtiyaçlarına göre üretilmemektedir. Konut sektöründe yaşanan bu istikrarsız büyüme, özgün ve küçük bir sorun değil, sermayenin kent toprağına ve kente bakışının sorunu, yapısal bir sistem sorunudur.

¹⁵⁹ 1980'li yıllarda Güney Asya ülkelerinde yabancı yatırımların artmasıyla birlikte Asya kaplanları diye nitelendirilen ülkeler hızlı bir büyüme trendine girmişlerdir. Büyük ölçekli yabancı firmalar üretime yönelirken yerel şirketler, ofis ve konut yatırımlarına yönelmiştir. Bu nedenle özellikle yurt içindeki yatırımlar için gerekli olan yerel para birimlerine talep artışı olmuştur. Bu talep yerel para birimlerinin değerlenmesini sağlamıştır. Buna ek olarak özel sektörün borcu da devamlı artış göstermiştir. Yurt dışından alınan kredilerin üretken sektörlerle aktarılması gerekirken üretken olmayan gayrimenkul sektörüne aktarılmıştır. İhtiyaçtan fazla üretilen boş ofis ve konutlar nedeniyle yatırımlar atıl durumda kalmıştır (Krugman, 2009 ve Quigley, 2001). Gayrimenkul sektöründe oluşan fiyat balonları ve izlenen yanlış kur politikaları nedeniyle ulusal para yabancı paralar karşısında değerli hale gelmiştir. Böylece bu ülkelerin rekabet gücü iyice azalmış kriz kaçınılmaz olmuştur. Oluşan kriz ortamında ani sıcak para çıkışlarının da yaşanması Güney Asya Ülkelerinde krizi önlenemez hale getirmiştir. Birçok ekonomiste göre, 1997'de yaşanan Güney Asya krizinin ana aktörlerinden birinin gayrimenkul spekülasyonları olduğu görüşündedir.

¹⁶⁰ Bu konuyla ilgili daha fazla bilgi için Quigley, M. J. (2001). Real estate and the Asian crisis. *Journal of Housing Economics*, sayı: 10, s. 129-144

¹⁶¹ Güney Asya krizinden farklı olsa da konut sektörünün neden olduğu bir kriz de 2008 yılında ABD'de yaşanmıştır. ABD'de reel kesimin önemli sektörlerinden biri sayılan inşaat sektöründe durgunluk ve gerileme yaşanması, konut üretimini hızla düşürmüştü, yeni ve mevcut konut satışında azalmalar yaşanmasına neden olmuştur. ABD'de yeni konut satışları 1963'ten bu yana en düşük seviyelerinde gerçekleşmiş, Temmuz 2005 yılında 1 milyon 389 bin olan konut satışları yüzde 70'lik bir düşüşle Ekim 2008 yılında 419 bin olmuştur. (Sancak ve Demirbaş, s. 171-190)

Son 9 yıl içerisinde üretilen 6 milyon konuttan 4,5 milyonunun satılabilmesi ve ortada 1,5 milyon gibi devasa bir stokun bulunması konut balonunun nasıl şiştiğini göstermektedir¹⁶². Konut sektörüyle ilgili bankacılık verileri de sektörün krize doğru ilerlediğini göstermektedir. İnşaat sektörünün aldığı nakdî kredilerin toplamı 43,5 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2012 Temmuz ayı itibariyle bu kredilerin 1,6 milyar TL'lik kısmı bankaların takibine düşmüş durumdadır. Sektörün içerisinde önemli yerler teşkil eden Oro'nun Ziraat Bankası'ndan aldığı 285 milyon euro'luk kredinin batık hale gelmesi, Fi Yapı ve UKRA inşaatın iflas erteleme istemesi, yaklaşmakta olan konut temelli ekonomik krizin ilk habercileri arasında görülebilir. İnşaat sektöründeki batık kredilerin miktarı 2011 sonunda yüzde 8,5 iken 2012 yılında yüzde 14'e yükselmiştir. Son bir yılda bankaların inşaat sektöründe batırdığı günlük kredi miktarı 541 bin TL'dir¹⁶³. Konut sektöründeki bu dengesizliğin ve sektörden kaynaklanacak bir krizin önüne geçebilmek için oto kontrol mekanizmaları ile piyasaya müdahale etmek gerekir¹⁶⁴. Bu bağlamda gelişmiş ülkelerde konut sektöründeki dalgalanmaları engellemek için birçok kamu kurumu ve özel sektör kuruluşu vardır. Türkiye'de ise sadece İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Konut Araştırma ve Eğitim Merkezi ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Konut Araştırma Merkezi olmak üzere sadece iki kurum faaliyet göstermektedir. Buna ek olarak ülke genelinde kentleşme sürecinin kamusal bir strateji ile yönlendirilmesi için 2010 yılında KENTGES projesi uygulamaya konulmuştur¹⁶⁵. Ancak bu kurumların etkin çalıştığını söylemek zordur.

¹⁶² <http://marksist.org/haberler/8495-konut-krizi-hizla-derinlesiyor-> Erişim, 24.01.2013

İstanbul'da son dönemlerde spekülasyonların da etkisiyle konut fiyatlarının tavan yaptığı Ataşehir bölgesinde 25m² stüdyo daireler 350.000 TL, 3+1 daireler ise 1 milyon TL'nin üzerinde satılmaktadır. Bazı durumlarda konut çılgınlığı tavan yapmakta, satışlar açık artırma ile birbirinden mal kaçıran gibi yapılmaktadır (www.metropolistanbul.com, www.ağaoğlu.com.tr, www.teknikyapi.com).

¹⁶³ BDDK ve <http://marksist.org/haberler/8495-konut-krizi-hizla-derinlesiyor-> Erişim, 24.01.2013
"Türkiye'nin ekonomik açıdan riskli bir ülke olmasına karşın, taşınmaz pazarında faaliyet gösteren, taşınmaz geliştirme ile uğraşan şirket ve kurumlar, risk analizi/yönetimi konusunda yetersiz kalmakta, gerekli duyarlılığı göstermemektedir. Bu durum, ülke kaynaklarının etkin kullanılmasını engellemekte, belirsizlik ortamı içinde risk belirlenmemiş projelerde tüketilmesine neden olabilmektedir" (Demir., & Bostancı 2008, s. 5).

¹⁶⁴ Tekeli'ye göre, konut arz ve talebinin piyasa mekanizmasına bırakılarak çözümleneceğine inanılıyorsa sokakta konutsuz kimsenin olmaması gerekir. Ancak gerçekte sokakta konutu olmayan birçok kişi bulunmaktadır. Bu yüzden konut arz ve talebi piyasa mekanizmasına bırakılmayacak kadar önemlidir (Tekeli 2009a, s. 94-95).

¹⁶⁵ KENTGES ile ilgili daha fazla bilgi için www.kentges.gov.tr

SONUÇ

Barınma, insan yaşamının en temel ihtiyaçlarından biridir. Bu yüzden konut, insanoğlunun varoluşundan bu yana en önemli ihtiyaçlardan biri olmuştur. Ancak konutun insan yaşamı için önemli bir ihtiyaç olmasına karşın dünyada halen sayısı bir milyara yaklaşan insan ya tümüyle konuta sahip değil ya da yetersiz barınma koşulları içinde yaşamaktadır. Bu gerçeğe yola çıkıldığında konut sorunu insanlık açısından çözülmesi gereken sorunların başında gelmektedir. Bu yüzden konut sorununun çözümü sadece piyasa dengesine bırakılmayacak kadar önemlidir. Çünkü konut sorununun piyasa dengesine bırakılarak çözüleceğine inanılıyorsa konut sorununun kendiliğinden çözüleceğine de inanmak gerekir. Hatta böyle bir durumda konut sorunun varlığından bile söz etmek mümkün değildir. Oysa dünyada sayısı bir milyara yaklaşan insanın konut sorunu vardır. Bu yüzden konut sorununa devlet tarafından çözüm getirilmesi gerekmektedir. Bu çözüm, bazen devletin yardıma muhtaç yoksul ailelere bedelsiz konut yapması, bazen alt gelirli gruplara düşük bedellerle taksitli olarak konut satması, bazen de kira ya da ucuz kredi desteği sağlaması şeklinde olabilir. Bu çerçevede dünyada uluslararası nitelikte sözleşmeler, beyannameler ve bildirgeler yayımlanmış, konut ülkelerin anayasalarında yer almıştır. Ayrıca konut politikaları hükümet programlarında geniş yer almıştır. Ancak gelinen noktada barınma sorununun yerini konut sorunu almış; lüks konut, ikincil konut ya da yazlık konut talebi bile bu sorunun içine girmiştir. Böylece bir insanlık hakkı olan barınma, lüks tüketim ve rant ile eşdeğer tutulmuş, ekonomik bir boyuta indirgenmiştir.

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri İstatistikleri ve Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 106 ülkenin konut sahipliği oranının ortalaması yüzde 68'dir. TÜİK verilerine göre ise Türkiye'de konut sahipliği oranı yüzde 67,3'tür. Bu açıdan bakıldığında Türkiye'de konut sahipliği oranı dünya ortalamasına yakın bir seviyededir. Ancak konut sahipliği açısından önemli bir gösterge olan hanehalkı büyüklüğünün konut sahipliği oranlarıyla birlikte değerlendirilmesi halinde Türkiye'deki konut sahipliği oranları gelişmiş ülkelerin gerisinde kalmaktadır. Ayrıca Türkiye'de mevcut konut niteliği ile ilgili sorunlar da vardır. Özellikle gecekondular ve ruhsatsız binaların çokluğu, Türkiye'de mevcut konut niteliği açısından sorun teşkil etmektedir.

Türkiye'de geçmişte birtakım konut politikaları geliştirilmeye çalışılmıştır. Kırsaldan kente doğru bir nüfus hareketinin olmadığı cumhuriyetin ilk dönemlerinde konut politikaları; merkezi devletin yerleşmesi, sokakların yeri ve Ankara'nın imar düzenlemeleri ile ilgili politikalardır. Daha sonraki yıllarda kırsaldan kente göçlerin artması ve dolayısıyla gecekondulaşmanın artmasıyla birlikte konut politikaları imar af yasalarından ibaret olmaya başlamıştır. Bu dönemde peş peşe imar af yasaları çıkarılarak gecekondulaşma adeta meşrulaştırılmıştır. İmar af yasalarının bu kadar sık olması kentsel rantların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu yüzden ilk dönem gecekondular piyasa ilişkileri mekanizmasına dâhil olmamışken, ikinci dönem gecekondular başkaları tarafından yapıлып başka kullanıcılara satılan bir getiri aracına ya da metaya dönüşmüştür. Günümüzde ise uygulanan konut politikaları artık imar afalarını kapsamasa da rant olgusu gerçeğini değiştirmemiştir. Geçmişte arsa mafyalarının rant alanı olan hazine arsaları, günümüzde büyük sermayenin rant alanına dönüşmüştür. Yani özetle, gerek geçmişte gerek günümüzde Türkiye'de uygulanan konut politikaları, yoksul ve dar gelirli grupların konut ihtiyacını karşılamaktan çok, kentsel rantların büyük sermayeye ve spekülörlere aktarılmasını sağlamıştır. Bu durum 1980'li yılların başından itibaren ortaya çıkan yeni siyasal dengeler ve ekonomik yapılanmaların sonucu olarak ortaya çıkmıştır.

Türkiye’de yapılan girdi çıktı analizlerinde konut sektörünün geri bağlantılarının yüksek olduğu, ileri bağlantılarının ise düşük olduğu ortaya çıkmaktadır. Konut harcamalarının yani hanehalkının konuta yaptığı su, elektrik, doğal gaz ve kira gibi ödemelerin hanehalkı geliri içindeki payı, ülkelerin sosyo-ekonomik yapısına bağlı olarak değişmekte ve yaratılan servetin önemli bir kısmı konut sektöründe tutulmaktadır. Yeni konut yapımının yoğunlaştığı bölgeler hem sosyal hem de ekonomik olarak kalkınmaktadır. Konut üretiminin diğer sektörler olan katkısı dikkate alındığında sektörün GSYH içindeki payının yüzde 30’a kadar yükseldiği tahmin edilmektedir. Konut üretimi, emek yoğun işgücüne ihtiyaç duyduğundan, işsizlik üzerinde önemli bir güce sahiptir. 2013 yılında inşaat sektöründe çalışan sayısı 1 milyon 818 bin kişiye ulaşmıştır. İnşaat malzemeleri sektöründe çalışanlarında hesaba katılmasıyla birlikte bu sayı dolaylı olarak 4,6 milyon kişiye ulaşmaktadır. Konut sektörünün istihdam üzerindeki etkisinden dolayı kriz dönemlerinde işsizliğin azaltılması için konut yatırımlarına ağırlık verilmektedir. Ancak bu noktada konut, barınma ihtiyacından çok, ekonomik sorunların çözümünde kullanılan bir araç haline gelmektedir.

Son yıllarda Türkiye’de konut sektörüne yapılan yatırımların değerinde artış olduğu görünmektedir. Ancak konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içerisindeki yüzdesel payı azalmıştır. 2013 yılında sabit sermaye yatırımlarının yüzde 11,2’si konut sektörüne yapılmıştır. Bu yatırımlar içerisindeki en büyük pay özel sektöre aittir. Konut sektörüne yapılacak yatırımların seviyesi, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler arasında farklılık gösterir. Kentleşmesini tamamlamış gelişmiş ülkelerde konut yatırımları kritik öneme sahip değilken gelişmekte olan ülkeler açısından kritik öneme sahiptir. Çünkü gelişmekte olan ülkeler hem sanayileşmeye hem de kentleşmeye büyük sermaye yatırımları yapmak zorundadırlar. Ancak bu ülkeler sınırlı yatırım kaynaklarına sahip olduklarından sanayileşme ve kentleşme yatırımları açısından bir seçim yapmak zorundadırlar. Türkiye’nin de gelişmekte olan ülkeler kategorisinde olduğu gerçeği göz önüne alınırsa yatırımların daha çok sanayileşme için kullanılması gerekir. Çünkü Türkiye gibi sınırlı yatırım kaynaklarına sahip bir ülkenin kaynakları, üretken olmayan konut sektöründe kullanılması, yatırımların boşa kalmasına neden olacaktır. Böylece konut yatırımlarının fırsat maliyeti topluma yüklenecektir.

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan sonra kırsaldan kent merkezlerine olan nüfus akımı kentleşme oranını artırmıştır. Dünya Bankası verilerine göre; Türkiye, 1980-2000 yılları arasında dünyada kentleşme oranı en yüksek olan üçüncü ülkedir. Kentleşme oranının artmasıyla birlikte bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. Bu sorunların en başında çarpık kentleşme, gecekondulaşma ve alt yapı sorunları gelmektedir. Türkiye’de son yıllarda altyapı çalışmalarının artmasına karşın, çarpık kentleşme halen devam etmektedir. Üstelik bu sefer çarpık kentleşmeye gecekondular değil bizzat belediyeler neden olmaktadır. Yeni binaların ruhsatlı ve denetimli olmasına karşın, sokaklarda kaldırımları işgal eden araçlar görülmektedir. Ayrıca kentin park ve yeşil alanlarının imara açılması, kentlerde yaşayan bütün bireylerin kentin sunduğu toplumsal hizmetlere ulaşabilmesinin önünü kesmektedir. Böylece topluma sosyal bir maliyet yüklenmektedir.

Türkiye’de 2010-2013 döneminde konut fiyatları genel olarak 2010 temel yılına göre yüzde 40,52 oranında artmıştır. Aynı dönemde lüks konut fiyatları ise yüzde 44,3 oranında artış göstermiştir. Yani bu dönem aralığında lüks konut fiyatları genel konut fiyatlarından daha fazla artmıştır. Bu dönem aralığında konut arzının konut talebinden fazla olmasına karşın konut fiyatları artış göstermiştir. Halbuki iktisat teorisinde bir malın arzı, talep edilen miktardan fazla ise o malın fiyatının düşmesi gerekir. Bunun açıklaması şöyle yapılabilir; konut sektöründeki talep, satılan konutları temel almaktadır. Bundan dolayı burdaki talep, efektif konut talebidir. Ancak konut talebi sadece efektif konut talebiyle sınırlı değildir. Konut satın almak isteyen ancak yeterli gelire sahip olmayan kişilerin de konut talebi vardır. Bu da potansiyel konut talebidir. Potansiyel konut talebinin, efektif konut talebine eklenmesiyle birlikte konut talebi konut arzını aşacaktır. Her ne kadar konut satın alma isteği ya da ihtiyacı tek başına bir talep oluşturmasa da konut fiyatları üzerinde önemli etkisi bulunmaktadır. Bundan dolayı Türkiye’de konut arzı konut talebinden fazla olmasına karşın konut fiyatlarında artış yaşanmaktadır.

Gelir, hanehalkının yaşam düzeyini geniş ölçüde etkileyen bir unsurdur. Bu açıdan gelir, hem konut talebi hemde konut harcamaları açısından önemli belirleyicilerinden biridir. Hanehalkının geliri arttıkça hem konut talebi hemde konut talebi artmaktadır. Türkiye’de 2008-2012 döneminde genel olarak ortalama yıllık hanehalkı kullanılabilir geliri 7 bin 248 TL artmıştır. Bu gelir artışıyla birlikte hanehalkının yıllık konut harcamaları da 1.598 TL artış göstermiştir. Ancak konut harcamalarının gelir içindeki payı mutlak olarak artış göstermiş olsa da gelir içindeki yapı (yüzde) olarak düşmüştür. Bu sonuç, Schwabe yasasının çıkarımlarıyla paralellik göstermektedir. Ayrıca bu durum konut talebinin gelir esnekliğiyle de desteklenmektedir. Türkiye’de konut talebinin genel olarak gelir esnekliği 2010-2012 döneminde 0,77 olmuştur. Esneklikler açısından bakıldığında 2010-2012 döneminde konut talebinin gelir esnekliği sıfır ile bir arasında olduğundan konut zorunlu mal ya da ihtiyaç malıdır. Yani hanehalkı geliri arttıkça konuta olan talep, gelirdeki artıştan daha az olmuştur. Diğer taraftan Türkiye’de 2012 yılında hanehalkının konut harcamalarının gelire göre sırlamasına bakıldığında konuta gelirinden en çok payı (yüzde) harcayan 1. grupta yer alan yoksul ailelerdir. Bu grupta yer alan aileler konuta yıllık gelirinin yüzde 33,4’ünü harcamaktadırlar. 2. grupta yer alan aileler gelirlerinin yüzde 30,5’ini konuta harcamaktadırlar. Diğer grupta yer alan ailelerin konut harcamaları ise gelirden en fazla pay alan ailelere doğru gidildikçe yüzde olarak azalmaktadır.

Konut finansman kredi faiz oranlarının gelişimi konut sektörü için önemli bir unsurdur. 2010-2013 döneminde konut finansman kredi faiz oranlarının yıllık ortalaması; 2010 yılında yüzde 8,15, 2011 yılında yüzde 6,01, 2012 yılında yüzde 9,54 ve 2013 yılında 7,31 olmuştur. Bu dönem aralığında konut talebinin faiz esnekliği 5,5 olmuştur. Konut talebinin faiz esnekliğinin yüksek olmasından dolayı ipotekli konut talebi, konut finansman kredi faiz oranlarına karşı oldukça duyarlıdır. 2010-2013 döneminde toplamda 1 milyon 161 bin 983 konut banka kredisi kullanılarak satılmıştır. Yani ipotekli konut satışları bu dönem aralığında satılan konut sayısının nerdeyse yüzde 40’ını oluşturmuştur. Bu oran göz önüne alındığında konut finansman kredi faiz oranlarının konut talebi açısından önemi ortaya çıkmaktadır. Dünyada milyonlarca insan konut finansman kredileri sayesinde konut sahibi olmuştur.

Türkiye’de ise konut finansman kredilerinin GSYH içindeki payı sadece yüzde 5,83’tür. Bu oran gelişmiş ülkelerde ortalama yüzde 45-50 aralığındadır. Türkiye’de konut finansman kredisiyle satılan konut sayısı ile konut kredilerinin GSYH içindeki payı arasındaki oranının makul olmamasının nedeni kullanılan konut kredisi miktarının düşük olmasından kaynaklanmaktadır. Yani Türkiye’de konut satın alan kişiler satın aldıkları konutun büyük bölümünü tasarruflarından karşılamakta diğer kısmını ise konut finansman kredileri ile karşılamaktadır. Konut satışları açısından büyük öneme sahip olan konut finansman kredilerinin daha ucuza fonlanması halinde kredi faiz oranlarının düşmesine bağlı olarak ipotekli konut satışlarının da artacağı söylenebilir. Bunun için güçlü ikinci el piyasaların varlığına ihtiyaç vardır. Türkiye’de ikinci el piyasaların kurulması ve işlevsel olması sağlanırsa konut kredileri daha ucuza fonlanabilir. Bu da konut finansman kredisiyle konut satın alacak kişilere maliyet avantajı sağlayacaktır.

Konut, barınma ihtiyacının dışında getiri aracı olarak da talep edilmektedir. Özellikle finansal piyasaları gelişmemiş ülkelerde getiri amaçlı konut talebi daha fazladır. Çünkü getiri amaçlı konut, diğer getiri araçlarına göre uzmanlık istememekle birlikte basit bir getiri aracıdır. Ayrıca ciddi biçimde vergilendirilmeyen bu taşınmazlar, önemli rantların elde edilmesiyle birlikte bir zenginleşme aracına dönüşebilmektedir. Türkiye’de 2011-2013 döneminde konutun ortalama reel getirisi yüzde 5,94 olmuştur. Buna ek olarak diğer getiri araçlarının bazı yıllarda yatırımcısına zarar ettirmesine karşın konut bu 3 yıllık süreçte yatırımcısına hiç zarar ettirmemiştir. Bu yüzden Türkiye’de konut bir getiri aracı olarak popülaritesini kaybetmemiş ve halen en çok tercih edilen getiri araçlarından biridir.

Türkiye’de konut arz biçimleri Cumhuriyet’in kuruluşundan günümüze kadar değişiklik göstermiştir. Dönemin şartlarına göre konut arz biçimleri; bireysel, yap-satçı, kooperatif, belediye, kamu, özel ve toplu konut şeklinde olmuştur. Ancak günümüzde konut arzının yüzde 89’u özel sektör tarafından karşılanmaktadır. Kamunun konut üretimindeki payı yüzde 9 iken kooperatiflerin payı yaklaşık yüzde 2’dir. 2008-2012 yılları arasında Türkiye’de toplam 3 milyon 327 bin 155 konut üretilmiştir.

Kamunun ürettiği konutların bir bölümünü sosyal konutlar oluşturmaktadır. Ancak kamunun yani TOKİ'nin sosyal konut üretimi, ihtiyacı karşılamanın uzağındadır. Bu yüzden sosyal konut üretiminde farklı çözümlerin geliştirilmesi gerekmektedir. Bunların başında yüksek arsa fiyatlarına çözüm getirmek gelmektedir. Türkiye'de konut inşaatı içinde arsa maliyetlerinin payı yüzde 40-60 arasında değişmektedir. Bu durum alt sınıfta yer alan yoksul grupların ucuz konuta erişimini zorlaştırmaktadır. Arsa maliyetlerinin bu denli yüksek olmasının önemli nedenlerinin başında gayrimenkul spekülasyonları ve rant gelmektedir. Eğer Türkiye'de arsa spekülasyonları ve rant engellenebilirse, arsa maliyetlerinde düşüş sağlanabilir. Bu da ancak vergi kanunlarında yapılacak düzenlemelerle mümkündür. Örneğin Türkiye'de mevcut gelir vergisi kanununa göre, vergi mükellefi olmayan bir kişinin, satın aldığı gayrimenkulü 5 yıl elde tutması ve daha sonra bu gayrimenkulu satması halinde bütün vergilerden muaf olmaktadır. Şirketleri ise bir gayrimenkulü 2 yıl aktifinde tutması ve daha sonra o gayrimenkulü satması halinde KDV'den tamamen muaf olmaktadır. Türkiye'de asgari ücret kazancının neredeyse yüze 30'u vergiye giderken milyon dolarlık gayrimenkul kazançları vergi dışı kalmaktadır. Bu da gayrimenkul spekülasyonlarına ve dolayısıyla arsa fiyatlarının artmasına neden olmaktadır. Ayrıca belediyelerin lüks konut projelerine arsa temin etmekle uğraşması yerine sosyal içerikli konut projelerine arsa temin etmesi halinde alt sınıfta yer alan grupların ucuz konuta erişiminin önü açılacaktır.

Türkiye'de son on yıllık dönemde konut sektöründe yaşanan önemli gelişmelerin başında TOKİ'nin faaliyetleri ve Kentsel dönüşüm programı gelmektedir. TOKİ'nin ortaya çıkış nedeni, konut satın alabilmek için yeterli gelire sahip olmayan alt gelir gruplarının konut ihtiyacını gidermektir. Ancak sosyal devlet uygulamalarının sonucu olarak ortaya çıkan TOKİ ve iştirakleri, sadece sosyal konut üretmemekte, bununla birlikte lüks konut projeleri de geliştirmektedir. TOKİ bunu hazineye ait arsaları özel sermayeli şirketlere satarak ya da bu arsalar üzerine yapılacak lüks konut projelerine ortaklık ederek yapmaktadır. Bu da TOKİ'nin bizzat kendi eliyle rant oluşturmaya ya da bu rantı ortaklık etmesine neden olmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm programında TOKİ dönüşümün motor gücü olmuştur. Ancak kentsel dönüşüm süreci bir dönüşümden çok, gecekonduların ticarileşme sürecine dönüşmüştür.

Çünkü kentsel dönüşüm projeleri rant getirisinin yüksek olduğu bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgelerde yapılan konutların değeri yüksek olduğundan, gecekonduların sahipleri oluşan fiyat farkını ödemek zorunda bırakılmaktadır. Bu bedelleri ödeyemeyenler kentin daha ucuz bölgelerine taşınmak zorunda kalmaktadırlar. Böylece mülkiyet hakları alt gelirli gruplardan üst gelirli gruplara doğru transfer edilmektedir. Bu gelir transferine, sosyal devlet uygulamalarının sonucu olarak ortaya çıkan TOKİ ve iştiraklerinin öncelik etmesi ise düşündürücüdür. Çünkü bu durumda TOKİ ve iştirakleri, sosyal devlet uygulamalarının bir sonucu olarak değil, neoliberal politikaların uygulanması için ortaya çıkmış bir kurum görüntüsü vermektedir. Halbuki TOKİ ve iştiraklerinin hazine arsalarını sosyal amaçlı konut üretimine sunması ve kentsel dönüşüm projelerinde gecekonduların sahiplerinin çıkarlarını ön planda tutması halinde, hem rant azaltılmış olacak hem de alt sınıfta yer alan grupların ucuz fiyatlarla konut sahibi olmasının önü açılacaktır.

Türkiye’de konut sektöründe yaşanan sorunların başında arzın istikrarsız olması gelmektedir. Bu yüzden Türkiye’de bir yandan konut fazlalığından bahsedilirken diğer yandan konut açığından bahsedilmektedir. Bunun nedeni gelir gruplarının ihtiyaçları gözetilmeden yapılan konut arzıdır. Konut arzındaki bu istikrarsızlığı giderebilecek önemli kurumlardan biri yerel belediyelerdir. Çünkü belediyeler ruhsat vermekle yetkili olup, nerede, ne zaman, ne kalitede ve ne kadar konuta ihtiyaç olduğunu tahmin edebilecek en iyi kamu kurumlarıdır. Belediyeler konut ihtiyaç planlaması yaparak bunları inşaat firmaları ile paylaşabilir, gerektiğinde aşırı konut arzının biriktiği bölgelerde belli sınırlamalar getirebilir ya da aşırı arz, talebin daha fazla olduğu bölgelere yönlendirilebilir. Böylece konut arzındaki dalgalanmalar belli oranda azaltılabilir. Buna benzer bir uygulama Hollanda’da yapılmaktadır. Hollanda’da da her 4 yılda bir konut talep anketleri düzenlenerek konut arzının ihtiyaca göre olması için çalışılmaktadır. Amaçları farklı olsa da Pendik belediyesi tarafından aşırı konut arzına karşı bir çalışma yapılmıştır. Buna göre arzı artan belli bir konut tipine sınırlama getirilmiştir. İlçede artan 1+1 konut arzından dolayı biriken konut stokuna engel olmak için, belediye belli bir süreye mahsus olmak kaydıyla 1+1 konut ruhsatlarına sınırlama getirmiştir.

Belediye buna karşın inşaat firmalarını farklı büyüklüklerdeki konutların üretimine yönlendirmiştir. Konut arzı ile ilgili diğer bir çalışma ise TOKİ tarafından uygulanmıştır. TOKİ nüfusu belli bir sayının altında olan yerlerde yatırımların atıl kalmaması için talep örgütleme yöntemini uygulamıştır. Kısacası, konut sektörünün büyüklüğü göz önüne alındığında bu yöntemlerin sektörün tamamına uygulanmasını zor kılabilir. Ancak bu sistemlere benzer uygulamaların geliştirilmesi ve çoğaltılması, konut arzında yaşanacak dalgalanmaları azaltabilir.

KAYNAKÇA

- Abaç, S. (1972). Sosyalist ülkelerde konut. *Mimarlık Dergisi*, (9), 31-41. 15
Mart 2013'de <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/4/423/6641.pdf> adresinden indirildi.
- Adıgüzel, B. (2008). *Sermaye piyasası araçları*. İstanbul: Beta.
- Arıkan, G. (2013). *Hasılat paylaşımı yöntemiyle taşınmazların değerlendirilmesi ve hazine taşınmazları üzerinde uygulanılabilirliği*. Milli Emlak Uzmanlık Tezi. 3-4.
- Arman, K. M. (2005). Türkiye'de konut sorunun çözümünde farklı bir yaklaşım: Belediye-toplu konut idaresi-konut kooperatifleri işbirliği modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, (Güz dönemi), 56-87.
05 Eylül 2012'de www.iibfdergi.ibu.edu.tr/index.php/ijesr/article/download/22/146 adresinden indirildi.
- Aydın, S. (2003). *Türkiye'de konut sorunlarının ekonomik boyutları*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Ankara Üniversitesi/Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Bayraktar, E. (2007). *Bir insanlık hakkı konut: TOKİ'nin planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği*. İstanbul: Boyut.
- Berberoğlu, M. (2009). Mortgage-ipotekli konut finansman sistemi ve bu sistemin Türkiye'de uygulanabilirliği. *International Journal of Economic and Administrative Studies*, 1,(2).
- Bostancı, B., & Demir, H. (2008). Taşınmaz geliştirme ve risk analizi. *Jeoinformasyon ve Arazi Yönetim Dergisi*, (99), 5-11.
- Campbell, J. Y., & Cocco, J. F. (2005). How do house prices affect consumption? Evidence from micro data. *NBER Working Paper No. 11534*, *JEL No: D1, G1*
- Çavuşoğlu, E. (2011). İslamcı neo-liberalizmde inşaat fetişi ve mülkiyet üzerindeki simgesel hâli. *Kolektif Birikim Yayınları*, (270), 40-51.
- Çetin, B. O. (2013). Gecekondu ve toplumsal ilişki ağları. Güneş, F. (Ed), *Kentleşme sosyolojisi içinde* (s. 228-250). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları 2978.
- Çoban, A. N. (2012). *Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikaları*. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, (67), 3, 75-105.

- Deak, C. (1985). *Rent theory and the price of urban land spatial organization in a capitalist economy*. King's College University, 05 Ağustos 2012'de http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak/CD/3publ/85rthry/CD85rent.pdf adresinden indirildi.
- Demir, F., Ermişoğlu, E., Karabıyık, A., & Küçük, A. (2008). *ABD mortgage krizi*. *BDDK Çalışma Tebliği*, (3), 22 Eylül 2013'de http://www.bddk.org.tr/websitesi/turkce/Raporlar/Calisma_Raporlari/5176A_BDMORTGAGE05082008x.pdf adresinden indirildi.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye'de konut piyasasının talep yönlü analizi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi/İktisat Anabilim Dalı, Trabzon.
- Devlet Planlama Teşkilatı (1968). *İkinci beş yıllık kalkınma planı*. 20 Kasım 2012'de <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan2.pdf> adresinden indirildi.
- Devlet Planlama Teşkilatı (2003). *T.C. 58. Hükümet acil eylem planı*. 20 Kasım 2012'de www.dpt.gov.tr/DocObjects/Download/2224/aep.pdf adresinden indirildi
- Emlak Konut GYO A.Ş. (2013). *Lüks konut proje satış sayıları*.
- Engels, F. (1873). *Konut sorunu*. (Çev.Güneş Özdural). Basım 2003, Ankara: Sol Yayınları.
- Ergun, C. (2011). *Kentsel dönüşüm sürecinde dönüşüm alanlarından bakmak: İstanbul Maltepe (Başı büyük ve Gülsuyu Mahallesi) örneği* (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Süleyman Demirel Üniversitesi/Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta
- Ertaş, V. (2013). *Konuşma metni*. GYODER Sektör Buluşması.
- Eşkinat, R. (2012). Türk inşaat sektöründe TOKİ'nin yeri ve etkisi. *DPUJSS Number 32, Vol. II, 159-172*. 20 Ekim 2012'de www.arastirmax.com/system/files/.../arastirmax_4879_pp_159-172.pdf adresinden indirildi
- European Mortgage Federation (2012). *A review of europe's mortgage and housing markets*. 18 Kasım 2012'de <http://www.hypo.org/Content/default.asp?pageId=524> adresinden indirildi.
- Findings (1994). *Housing policy in a european perspective*. *Housing Research, October (129)*.
- Fisher, L. R., & Jaffe, A. J. (2003). Determinants of international home Ownership rates. *Housing Finance International-September*, 18 Eylül 2012'de www.housingfinance.org/uploads/publicationsmanager/0309_Det.pdf adresinden indirildi.
- Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (2012). *Gayrimenkul Zirvesi 12*. İstanbul: Stil Matbaacılık.

- Gelfand, J. E. (1966). The credit elasticity of lower-middle income housing demand. *Land Economics*, 42 (4) ,464–472. 28 Haziran 2013 ‘de <http://www.jstor.org/discover/10.2307/3145404?uid=3739192&uid=2&uid=4&sid=21102409740611> adresinden indirildi.
- Genç, Ö., & Ertuğrul, E. (2007). Altyapı yatırımlarının finansmanı. *Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.*, 25 Temmuz 2013’de http://www.kalkinma.com.tr/data/file/raporlar/ESA/ga/2007-GA/GA-07-07_30_Kamu_Altiyapi_Yatirimlari.pdf adresinden indirilmiştir.
- Guerra, İ. (2008). Europe and housing policies. changes underway. *Cidades Comunidades e Territórios*, (17), 47-61. 25 Haziran 2011’de http://cet.iscte.pt/revista/pdf/Europe_and_Housing_Policies.pdf adresinden indirildi.
- Gürlesel, C. F. (2012a). Gayrimenkul sektörü temel göstergeleri. *GYODER Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri*, İstanbul: Stil Matbaacılık.
- Gürlesel, C. F. (2012b). 2023 Vizyonunda gayrimenkul sektörü. *GYODER Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri*: İstanbul: Stil Matbaacılık.
- GYODER-REIDIN (2013). Konut fiyat endeksleri.
- Hamberg, J. (1990). *Cuba: In housing policies in the socialist third world*. Kosta Mathey içinde 275-287. London; NY; Mansell; Munchen: Profil Verlag.
- Harvey, D. (2013). Asi şehirler: Şehir hakkından kentsel devrime doğru. Ayşe Deniz (Çev.). İstanbul: Metis
- Harvey, D. (2013b). Sosyal adalet ve şehir. Mehmet Moralı (Çev.). İstanbul: Metis
- Hepşen, A. (2007). Vatandaş ev alıp kiraya veriyor. 06 Temmuz 2012 tarihinde http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_vatandas.htm adresinden indirildi.
- Hepşen, A. (2008a). *Değişken faizli ipotekli konut kredisi (Adjustable Rate Mortgage-ARM)*. 11 Temmuz 2013’de http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_arm.htm adresinden indirildi.
- Hepşen, A. (2008b). *Avrupa birliğinde konut kredisi uygulamaları*. 20 Eylül 2013’de http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_ab_ipotekli.htm adresinden indirilmiştir.
- Hood, J. K (1999). Home ownership: An application of the human capital investment theory to the home ownership decision. *The Park Place Economist, Vol. VII, Housing Research*, (12), 40-50.
- İbicioğlu, M., & Karan, B. H. (2012). Konut kredisi talebini etkileyen faktörler: Türkiye üzerine bir uygulama. *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 4 (1), 65-75. 30 Mayıs 2013’de http://www.sobiad.org/ejournals/dergi_EBD/arsiv/2012_1/mustafa_ibicioglu.pdf adresinden indirildi.

- İlhan, B. (2008). *Türk inşaat sektörünün girdi-çıkıtı analizi ve ithalata bağımlılığı* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). 1-50. İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Türkiye Mühendislik Haberleri (2009). Robin hood efsanesi sona erdi; TOKİ artık zenginlere “akıllı evler” yapıyor, *İMO TOKİ Raporu*.
- İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (2011). Genel ekonomik veriler: İnşaat Sektörü Sorunları ve Çözüm Önerileri. 28 Ağustos 2013’de http://www.intes.org.tr/content/sector_degerlendirme_2011.pdf adresinden indirildi.
- Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. (2008). Türkiye’de inşaat sektörü üzerine bir değerlendirme. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü*, 20 Ağustos 2012’de www.kalkinma.com.tr adresinden indirildi.
- Kara, M., & Palabıyık, H. (2009). 1980 sonrası Türkiye’de konut politikaları ve toplu konut idaresi başkanlığı geçeköndü dönüştüm uygulamaları. *International Davraz Congress on Social and Economic Issues Shaping the World’s Future: New Global Dialogue, 24-26 September, 2009, Isparta, 1541-1558*. 04 Ekim 2012’de <http://idc.sdu.edu.tr/tammetinler/yonetim/yonetim28.pdf> adresinden indirildi.
- Karasu, A (2005). Türkiye’de konut sorunun çözümünde farklı bir yaklaşım; belediye-toplu konut idaresi-konut kooperatifleri işbirliği modeli. *Makro Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 56-87.
- Karasu, A. (2009). Devletin değişim sürecinde belediyelerin konut politikalarında farklılaşan rolü. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14, (3), 246-269.
- Karayaıçın, M. (2009). Kentsel dönüştüm projeleri için kavramlaştırma önerileri ve dikmen vadisi projesi deneyimi. *İstanbul Teknik Üniversitesi Konut Sempozyumu*. 12 Ağustos 2013’de <http://aev.org.tr/wp-content/uploads/2011/02/Kentsel-D% C3% B6n% C3% BC% C5% 9F% C3% BCm-Projesi-% C4% B0% C3% A7in-Kavramla% C5% 9Ft% C4% B1rma-% C3% 96nerileri-ve-Dikmen-Vadisi-Projesi-Deneyimi.pdf> adresinden indirilmiştir.
- Kaya, A. (2012). *Türkiye’de konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile belirlenmesi*. (Uzmanlık Tezi). T.C Merkez Bankası İstatistik Müdürlüğü, 1-46.
- Keleş, R. (1983). *100 soruda Türkiye’de şehirleşme, konut ve geçeköndü genişletilmiş 3. baskı*, İstanbul: Gerçek Yayınevi.
- Keleş, R. (2009). İnsan hakkı olarak konut. *Konut Sempozyumu, TMMOBMimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi*, 23-38.
- KENTGES (2011). Belediyeler Anketi Özet Raporu. *T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı*, 10 Temmuz 2012’de www.kentges.gov.tr adresinden indirildi.

- Kızıltepe, M. (2011). *Türkiye’de konut politikalarının belirlenmesinde kredilerin etkisi ve değişen rolü* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Kömürlü, R., & Önel, H. (2007). Türkiye’de konut üretimine yönelik kaynak oluşturma model yaklaşımları. *YTÜ Mim. Fak. E-Dergisi*, 2, (2), 90-107. 15 Şubat 2013’de http://www.megaron.yildiz.edu.tr/yonetim/dosyalar/0202_03_KOMURLU.pdf adresinden indirildi.
- Küçükkocaoğlu, B. (2006). Bireysel emeklilik bağlantılı konut finansman sistemi. *Active Bankacılık ve Finans Dergisi*, (48), 1-12.
- Krugman, P. (2009). *The return of depression economics and the crisis of 2008*, 77 109. London:W. W. Norton & Company New York.
- Kubis, J. (2010). The relationship between populations and housing. United Nations *United Commission for Europa*.
- Maç, N. (2007). İnşaat sektör raporu. *Konya Ticaret Odası*, 544.
- Mccrone, G., & Stephens, M. (1994). Housing policy in a european perspective. *Findings Housing Research: 12. Edited by Kosta Mathéy*, 35-70. London, New York: Mansell.
- Mesci, K. (2006). *İnşaat sektörünün Türkiye kalkınmasındaki rolü ve dışa açılma*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Uludağ Üniversitesi/Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5, (10), 21-46..
- Painter, G., & Redfearn, C. L. (2002). The rol of interest rates in influencing lung-run homeownership rates. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 25, 243-267. 04 Haziran 2013’de http://www-bcf.usc.edu/~gpainter/Role_of_Interest_Rate_Painter_Redfearn.pdf adresinden indirildi.
- Parasız, İ. (2008). *Prensipier ve politika: İktisada giriş genişletilmiş 9. Baskı*. İstanbul: Ezgi Kitap Evi.
- Proxenos, S. (2001). Homeownership rates: A global Perspective. *Housing Finance International*, 3-7. 10 Ekim 2013’de http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0212_Hom.pdf adresinden indirildi.
- Sancak, E., & Demirbaş, E (2011). Küresel ekonomik kriz ve Türkiye konut sektörüne etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16, (3), 171-190.
- Saner, E. (2008). *Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Zonguldak Karaelmas Üniversitesi/Sosyal Bilimler Enstitüsü, Zonguldak.

- Sarioğlu, P. G. (2010). *Entry to home ownership: A comparison between turkey and the Netherlands* (Yayımlanmamış Doktora Tezi). University of Groningen, Groningen.
- Soydan, O. (2009). Konut kooperatifçiliğinin konut üretimindeki rolü. *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyük kent Şubesi Konut Sempozyumu*, 95-115.
- Stephens, M., & Mccrone, G. (1994). Housing policy in a european perspective. *Findings Housing Research: 129*. 10 Şubat 2013'de <http://www.jrf.org.uk/publications/housing-policy-european-perspective> adresinden indirildi.
- Şen, B. (2013). Kentsel dönüşüm. Güneş, F. (Ed), *Kentleşme sosyolojisi içinde* (s. 285-310). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları 2978.
- Tanıl, B. (2011). Türk muhafazakârlığı ve inşaat şehveti büyük olsun bizim olsun. *İnşaat ya Resulullah, Birikim*, 270, 15-18.
- TBMM İnsan Haklarını İnceleme Komisyonu (1949). *İnsan hakları evrensel beyannamesi*, 203-208. 20 Mart 2012'de <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf> adresinden indirildi.
- T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (2000). *Bina Sayımı*. Ankara 10 Aralık 2012'de www.turkstat.gov.tr/IcerikGetir.do?istab_id=64 adresinden indirildi.
- T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (2009). *Kentleşme Şurası: Kentsel dönüşüm. Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu*, Ankara.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı (2012). *Genel ekonomik hedefler ve yatırımlar*. 20 Ağustos 2013 tarihinde <http://www2.dpt.gov.tr/kamuyat/GEHY-2012.pdf> adresinden indirilmiştir.
- T.C. Merkez Bankası (2008). *Finansal istikrar raporu*. (7), 15 Haziran 2013'de <http://www.tcmb.gov.tr/> adresinden indirildi.
- T.C. Merkez Bankası (2012). *Finansal istikrar raporu*. (15), 16 Haziran 2013'de <http://www.tcmb.gov.tr/> adresinden indirildi.
- T.C. Merkez Bankası (2013). Yeni konut fiyat endeksleri.
- T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı. (2003). 20 Aralık 2012'de www.dpt.gov.tr/DocObjects/Download/2224/aep.pdf adresinden indirildi.
- Tekeli, İ. (2009a). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2009b). Türkiye'nin konut tarihine konut sunum biçimleri kavramını kullanarak yaklaşmak. *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Konut Sempozyumu*, 283-302.
- Tekin, A. (2006). Vergi teşvikleri ve ekonomik etkileri. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (16), 301-316.

- Teknik Güç Dergisi (2008). *Türkiye’de konut sorunu ve konut ihtiyacı raporu.* (12), 7-11.
- TMMOB Mimarlar Odası (2009). *Konut sempozyumu, İstanbul Büyükşehir Şubesi.* İstanbul: İTÜ Mimarlık Fakültesi.
- TOKİ (2010). *Konut edindirme rehberi.* 02 Eylül 2012’de <http://www.toki.gov.tr/docs/yayinlar/KonutEdinmeRehberi.pdf> adresinden indirildi.
- TOKİ (2011). *Kurum profili.* 05 Ocak 2013’de http://www.toki.gov.tr/docs/yayinlar/TOKI11_TRK.pdf adresinden indirildi.
- TOKİ (2013). *Konut üretim raporu.* 15 Eylül 2013’de www.toki.gov.tr/TR/Genel/dg.ashx?DIL=1&BELGEANAH=261 adresinden indirildi.
- Topaloğlu, M. (2011). Türkiye’de mortgage sistemi ve ekonomik kriz açısından değerlendirilmesi. *International Conference on Eurasian Economies*, 456-462. 12 Temmuz 2013’de <http://www.eecon.info/papers/359.pdf> adresinden indirildi.
- Torunoğlu, A. M. (2008). TEDAŞ talep tahminleri. *EPİD Dairesi Başkanlığı*, 10 Ocak 2013’de <http://www.epdk.gov.tr/> adresinden indirildi.
- Turan, M. (2009). *Türkiye’de kentsel rant, devlet mülkiyetinden özel mülkiyete.* Ankara: Tan.
- TÜİK (2000). *Bina Sayımı.* T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü.
- TÜİK (2010a). *Türkiye istatistik yıllığı.*
- TÜİK (2010b). *İstatistiki göstergeler 1923-2010.*
- TÜİK (2008). Gelir ve yaşam koşulları araştırması, *Haber Bülteni*, sayı: 13579
- TÜİK (2008). Hanehalkı tüketim araştırma sonuçları, *Haber Bülteni*, sayı: 162
- TÜİK (2012). Hanehalkı tüketim araştırma sonuçları, *Haber Bülteni*, sayı: 166
- TÜİK (2012). Gelir ve yaşam koşulları araştırması, *Haber Bülteni*, sayı: 13594.
- TÜİK (2013). Hanehalkı işgücü istatistikleri. *Haber Bülteni*, sayı: 13507.
- TÜİK (2012). İstatistiklerle aile, *Haber Bülteni*, sayı: 13662.
- TÜİK (2013). Nüfus ve konut araştırması, *Haber Bülteni*, sayı: 15843.

- TÜİK (2008-2013). Dinamik sorgulamalar sonucu elde edilen veriler; *Bina İnşaat Maliyetlerinde Girdilerin Dağılımı, Evlenme Boşanma İstatistikleri, Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Göç İstatistikleri, Finansal Yatırım Araçlarının Yıllara Göre Dönemsel Reel Getiri Oranları, İllere Göre Hanehalkı Büyüklüğü, İllere ve Yıllara Göre Konut Satışları, Hanehalklarının Bina İnşaa Yılına Göre Dağılımı, Hanehalklarının Konuttaki Kullanım Kolaylıklarına Göre Dağılımı, Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Ekonomik Faaliyete Göre İstihdam Edilenler, Yapı Ruhsat Sayıları.*
- Türel, A. (1997). Türkiye’de devletin konut sektörünü destekleme mekanizmaları. 7. *Ulusal Bölge Bilimi Kongresi*, 43-48. 20 Haziran 2012’de www.spo.org.tr/resimler/ekler/8e864d04c95572d_ek.pdf adresinden indirildi.
- Türkiye Mühendisler Haberleri (2009). Robin hood efsanesi sona erdi; TOKİ artık zenginlere “akıllı evler” yapıyor. *İnşaat Mühendisleri Odası TOKİ raporu*, 455, (3), 39-49.
- Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (2011). *Türkiye inşaat malzemeleri sektör görünüm raporu.*
- Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği (2011). *Yatırım ve algı araştırması raporu.*
- United Nations (2011). Statistics on international migration a practical guide for countries of eastern europe and central asia. *Economic Commission for Europe United Nations Population Fund*, s. 1-25 10 Mart 2012’de http://www.unece.org/fileadmin/DAM/stats/publications/International_Migration_Practical_Guide_ENG.pdf adresinden indirildi.
- United Nations (2012). Economic and social council. *Economic Commission for Europe*, (2), 10 Ocak 2013’de <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2012/ac1/ece.hbp.ac1.2012.2.e.pdf> adresinden indirildi.
- Yapıcı, M. (2009). TOKİ’nin İstanbul konut uygulamaları. *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyük kent Şubesi Konut Sempozyumu*, 149-180.
- Yetkin, F. (2007). Avrupa birliği ve Türkiye konut politikaları üzerine bir inceleme. *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, XXXIII (2), 311-330.
- Yılancı, V. (2008). Türkiye ekonomisi için kilit sektörün belirlenmesi: Girdi-çıkıtı analizi yaklaşımı. *İktisat Fakültesi Mecmuası*, 58 (2), 75-86.
- Yıldız, O. (2012). TRC1 bölgesi tarihi, teorik ve ampirik konut değerlendirmesi, *İpekyolu Kalkınma Ajansı Araştırma Serisi-7*, 2-39.
- Quigley, M. J. (2001). Real Estate and the asian arisis. *Journal of Housing Economics*, (10), 129-161. 31 mayıs 2013 tarihinde http://urbanpolicy.berkeley.edu/pdf/Q_JHE01PB.pdf adresinden indirildi.
- Whitehead, C., & SCANLON, K. (2007). *Social housing in europe*. London School of Economics and Political Science, London: LSE London.

İnternet Kaynakları

<http://www.aġaoġlu.com.tr> Erişim tarihi, 12 Ocak 2013

<http://www.akbank.com.tr> Erişim tarihi, 8 Mayıs 2013

http://articles.cnn.com/2009-10-15/tech/finland.internet.rights_1_internet-access-fast-internet-megabit?s=PM:TECH Erişim tarihi, 21 Kasım 2012

<http://www.atso.org.tr/yukleme/dosya/317da4bc5d371ddcdaa0610cd3feb952.pdf>
Erişim tarihi, 10 Aralık 2012

http://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Istatistiki_Veriler/Istatistiki_Veriler.aspx
Erişim tarihi, 2 Aġustos 2013

<http://www.bloomberght.com> Erişim tarihi, 18 şubat 2013

<http://www.csgeb.gov.tr/csgebPortal/csgeb.portal?page=haber&id=basin491>
Erişim tarihi, 15 Mart 2013

<http://www.dunya.com/10-yilda-konutlarin-5i-markali-oldu-205882h.htm>
Erişim tarihi, 25 Ekim 2013

<http://www.egm.org.tr/?pid=771> Erişim tarihi, 24 Haziran 2013

<http://ekonomi.milliyet.com.tr/2015-te-turkiye-nin-yuzde-79-u-kentlerde-yasayacak/ekonomi/ekonomiyazardetay/06.06.2011/1398971/default.htm>
Erişim tarihi, 04 Mart 2013

<http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyde-konut-piyasasi.html>
Erişim tarihi, 11 Haziran 2013

<http://emlakansiklopedisi.com> Erişim tarihi, 25 Aralık 2013

http://www.emlaktasondakika.com/haber/Kentsel_donusum/Kentsel_donusum_kontalebini_artiriyor/50966.aspx yayın tarihi, 18 Mart 2013. Erişim tarihi, 25 Nisan 2013

http://www.emlaktasondakika.com/t/rezidans_nedir/Rezidans_Konut_yahut_yasam_tarzi_degil_yasam_anlayisi/1894.aspx Erişim tarihi, 5 Ekim 2013

<http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyde-konut-piyasasi.html> Erişim tarihi, 15 Mart 2013

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Migration_and_migrant_population_statistics Erişim tarihi, 05 Eylül 2012

<http://www.federalreserve.gov> Erişim tarihi, 17 Eylül 2012

<http://www.findaproperty.com/displaystory.aspx?edid=00&salerent=0&storyid=0853>
Erişim tarihi, 04 Mayıs 2012

<http://www.garanti.com.tr> Erişim tarihi, 08 Mayıs 2013

http://www.gyoder.org.tr/PDFs/Publishings/REIDIN_KONUT_FIYAT_ENDEKSLERI_2013_OCAK_AYI_SONUCLARI.pdf Erişim tarihi, 20 Mart 2013

<http://www.haberturk.com/polemik/haber/742162-benim-yalniz-ve-guzel-ulkem>

Yayın tarihi, 14.05.2012, Erişim tarihi, 31 Mart 2013

<http://haber.sol.org.tr/bizimamerika/kuba-konut-yasasini-degistiriyor-48098>

Erişim tarihi, 08 Temmuz 2012

<http://haber.gazetevatan.com/bu-nasil-fakirlik/483129/2/Haber#.UJ4PVOTZb3Q>

Yayın tarihi 09 Eylül 2012. Erişim tarihi, 10 Kasım 2012

<http://www.hazine.gov.tr/default.aspx?nsw=OAa+264VIos=-H7deC+LxBI8=>

Erişim tarihi, 12 temmuz 2012

<http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/printnews.aspx?DocID=21548931>

Hürriyet

Gazetesi 25 Eylül 2012 Tarihli yayın. Erişim tarihi, 07 Nisan 2013

[http://www.hurriyetemlak.com/yeni_metro_hatti_fiyatlari_ucurdu/foto_galeri?sPara](http://www.hurriyetemlak.com/yeni_metro_hatti_fiyatlari_ucurdu/foto_galeri?sParam=3i42k9gl29A=&p=1)

m=3i42k9gl29A=&p=1 Hürriyet Ekonomi 22 Temmuz 2013 tarihli yayın.

Erişim tarihi 6 Ekim 2013

[http://www.hurriyetemlak.com/avrupada-en-yuksek-konut-sahiplik-orani-](http://www.hurriyetemlak.com/avrupada-en-yuksek-konut-sahiplik-orani-turkiyede/emlak-yasam-sektorden-haberler/iO5aRLKegG8=)

turkiyede/emlak-yasam-sektorden-haberler/iO5aRLKegG8= Erişim Tarihi 14

Kasım 2012

<http://www.imf.org/external/pubs/ft/survey/so/2012/num011212a.htm> Erişim tarihi,

10 Eylül 2012

<http://www.ingbank.com.tr> Erişim tarihi, 08 Mayıs 2013

<http://www.isbank.com.tr> Erişim tarihi, 08 Mayıs 2013

[http://www.iso.org.tr/tr/documents/arastirma/ab_temel_ekonomik_veriler.pdf?redire](http://www.iso.org.tr/tr/documents/arastirma/ab_temel_ekonomik_veriler.pdf?redirected=1)
[cted=1](http://www.iso.org.tr/tr/documents/arastirma/ab_temel_ekonomik_veriler.pdf?redirected=1)

<http://www.kentges.gov.tr> Erişim tarihi, 10 Eylül 2012

<http://www.kiptas.com.tr>Erişim tarihi, 22 Eylül 2012

<http://marksist.org/haberler/8495-konut-krizi-hizla-derinlesiyor-> Erişim tarihi,
13 Kasım 2012

<http://www.metropolistanbul.com> Erişim tarihi, 22 Eylül 2012

[http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.9464&MevzuatIliski=0&s](http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.9464&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=belediye)
[ourceXmlSearch=belediye](http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.9464&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=belediye) Erişim tarihi, 4 Ağustos 2013

<http://www.milliyetemlak.com> 06 Haziran 2011 tarihli yayın. Erişim tarihi,
2 Şubat 2013

[http://ekonomi.milliyet.com.tr/2015-te-turkiye-nin-yuzde-79-u-kentlerde-](http://ekonomi.milliyet.com.tr/2015-te-turkiye-nin-yuzde-79-u-kentlerde-yasayacak/ekonomi/ekonomiyazardetay/06.06.2011/1398971/default.htm)
[yasayacak/ekonomi/ekonomiyazardetay/06.06.2011/1398971/default.htm](http://ekonomi.milliyet.com.tr/2015-te-turkiye-nin-yuzde-79-u-kentlerde-yasayacak/ekonomi/ekonomiyazardetay/06.06.2011/1398971/default.htm)
Erişim 10 Haziran 2013

<http://www.ntvmsnbc.com.tr> Erişim tarihi, 03 Temmuz 2012

<http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalDetayV3&ArticleID=1007906&CategoryID=> Yayın tarihi 14 Temmuz 2010. Erişim tarihi, 01 Kasım 2012

http://www.radikal.com.tr/ekonomi/luks_konutta_londra_ile_yarisiyoruz-1104427 Radikal Gazetesi 18 Kasım 2012 tarihli yayın. Erişim tarihi, 06 Ekim 2012

<http://www.reidin.com/MarketTrends/?tab=getIndicator&IndicatorType=RPPIR&cnt=TR> Erişim tarihi, 2 Şubat 2013

<http://www.sahibinden.com> Erişim tarihi, 2 Şubat 2013

<http://www.sncweb.ch/turkisch/dosya/yabanci%20sayisi.htm> Erişim tarihi, 08 Temmuz 2013

<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/hp60.htm> Erişim tarihi, 09 Ocak 2013

<http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5582.html> Erişim tarihi, 24 Haziran 2013

<http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/83-93.pdf> Erişim tarihi, 20 Mart 2013

<http://www.teknikyapi.com> Erişim tarihi, 23 Şubat 2013

<http://www.tuik.gov.tr> Erişim tarihi, 6 Haziran 2013

<http://www.vub.org.tr> Erişim tarihi, 19 Nisan 2013

<http://www.yapikredi.com.tr> Erişim tarihi, 08 Mayıs 2013

<http://www.sahibinden.com/projeler/pufnoktalar/> Erişim tarihi, 23 Şubat 2013

<http://www.tcbm.gov.tr> Erişim tarihi, 10 Nisan 2012

<http://www.tcbm.gov.tr> Erişim tarihi, 20 Aralık 2012