İstanbul Planlama Ajansı

MAYIS 2022

KENT GÜNDEMİNE BAKIŞ

İstanbul'da Konut Krizi İle Mücadele:
Konut Finansmanı Projesi Üzerine Bir Değerlendirme



Yayın Yönetimi ve İdari Koordinasyon
İstanbul Planlama Ajansı

Hazırlayanlar
Özge Tekçe, Özgün Rüya Oral

Tasarım Konsepti ve Yayın Kimliği
Kader Şahin

Basım Yeri ve Tarihi
İstanbul, Mayıs 2022

ISBN: 978-625-6762-25-1
İstanbul Büyükşehir Belediye iştiraki Kültür A.Ş. yayınıdır.

GİRİŞ

Ekonomik krizin derinleşmesiyle yakıcı hâle gelen "konut krizi" gündemde kalmaya devam ediyor. "Artan konut fiyatları ve kiralar", "konut stokunun düşük niteliği ve güvenliği" gibi hususlar kamuoyunun gündemini önemli ölçüde meşgul ediyor. Enflasyonun etkisiyle inşaat girdi maliyetlerindeki artış arzı daraltmakta, alım gücü de her geçen gün azalmakta. Yurttaşlar yaşamaya elverişli konuta erişmek için mücadele etmek zorunda bırakılıyor. Konut meselesinin "konut krizi" olarak tartışılmaya başlandığı bu dönemde krize çözüm bulmak yaşamsal önem taşıyor. Bu kapsamda 12 Mayıs 2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile istişareler doğrultusunda T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından "Konut Finansmanı Projesi" adı altına İlk Evim Konut Finansman Paketi, Genişletilmiş Konut Finansman Paketi ve İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garanti Paketi olmak üzere 3 adet faiz indirimi paketi kamuoyuna sunuldu.

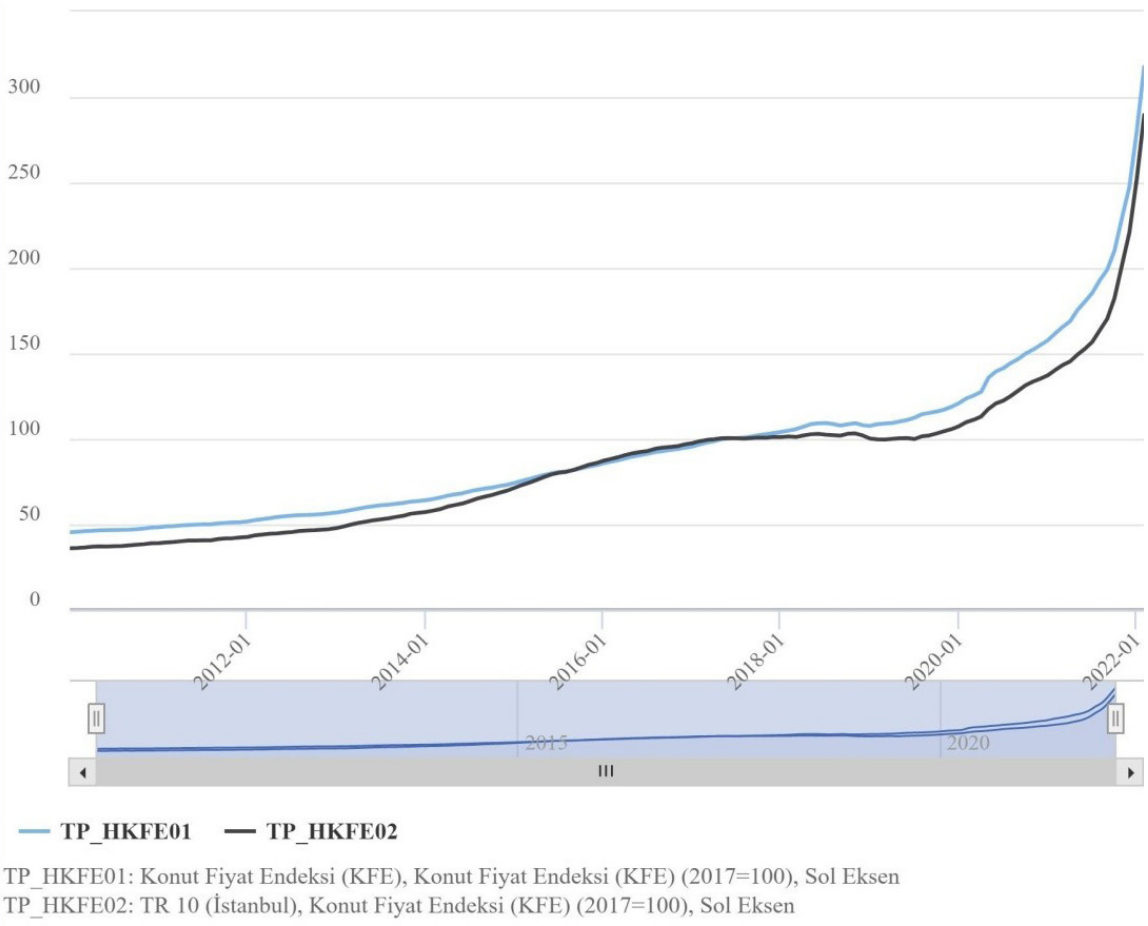
Çözüm paketinin, konuta erişmekte zorlanan vatandaşlar için çözüm olup olmadığı ise tartışılması gereken bir başlık olarak önemini koruyor. Peki ama konut ihtiyacı çözülmesi gereken bir kriz hâline nasıl geldi? Finansman projeleri aracılığıyla konut krizine çözüm bulunabilir mi?

İstanbul'da Konut Krizine Adım Adım

İstanbul'da konut, artan kira ve satış fiyatları, konut stoku ve niteliği, sağlıklı, dayanıklı ve adil erişilebilirlik gibi pek çok başlıkta tartışılmakta ve kentlilerin gündeminde yer almakta. Konut krizini anlamak için öncelikle son dönemlerde yaşanan ekonomik kırılımlara dikkat çekmek ve son gelişmeleri analiz etmek gerekiyor.

2022 yılı Nisan ayı için TÜİK tarafından Türkiye genelinde resmi kira artış oranı %34,46, İstanbul genelinde ise resmi kira artış oranı %31,48 olarak belirlendi. İstanbul İstatistik Ofisi'nin İstanbullu kiracılar ile yaptığı araştırmaya göre ise İstanbul'da mevcut kiracılar için bir senelik kira artışının %45,48 olduğu görüldü. Aynı araştırma kapsamında, yeni kiralık konut ücretlerinin geçen yıla kıyasla %161,4 oranında artış gösterdiği ortaya çıktı. İstanbul'da yeni kiracılar için ise ortalama

kira bedeli 6.360,37 TL olarak hesaplandı. Aynı zamanda, Merkez Bankası verileri incelendiğinde 2012 yılından beri artış gösteren konut fiyat endeksinin 2020 yılı sonrası hızla yükseldiği, İstanbul'da konut fiyat endeksinin 2022 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %106,3 arttığı görülüyor.[1] Konut kira ve satış fiyatlarında yaşanan bu artış, her ev değişiminde artan kira uçurumu, yeni ev bulamama gibi sorunlar sebebiyle kişilerin kiraya çıkma, ev bulma sürecinde ekonomilerini zorlayan bir durum olarak düzenli ve tedirgin edici bir mücadele alanı yaratıyor. İstanbul İstatistik Ofisi tarafından İstanbullu kiracılar ile yapılan araştırma kapsamında, kira artışı sürecinde ev sahipleri ile sorun yaşayan kiracıların oranının %38,7 olduğu ortaya çıktı. Ek olarak, önümüzdeki sene de aynı oranda kira artışı yapılması durumunda kiracıların %85,1'inin kirasını karşılamakta güçlük çekeceği belirtildi.



Tablo 1: TCMB, 2010 ve 2022 Yılları Arası Konut Fiyat Endeksi, 2022

[1] Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (2022). "Konut Fiyat Endeksleri İstatistikleri"; https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)*
TÜRKİYE	317,6 (%96,4)	343,2 (%102,2)	313,2 (%95,3)	8640,4 ₺
İSTANBUL	289,5 (%106,3)	318,5 (%114,6)	290,0 (%107,6)	13836,1 ₺
ANKARA	303,7 (%97,1)	380,1 (%119,5)	297,3 (%95,6)	6225,1 ₺
İZMİR	328,3 (%90,1)	355,1 (%105,1)	323,5 (%87,3)	10061,6 ₺

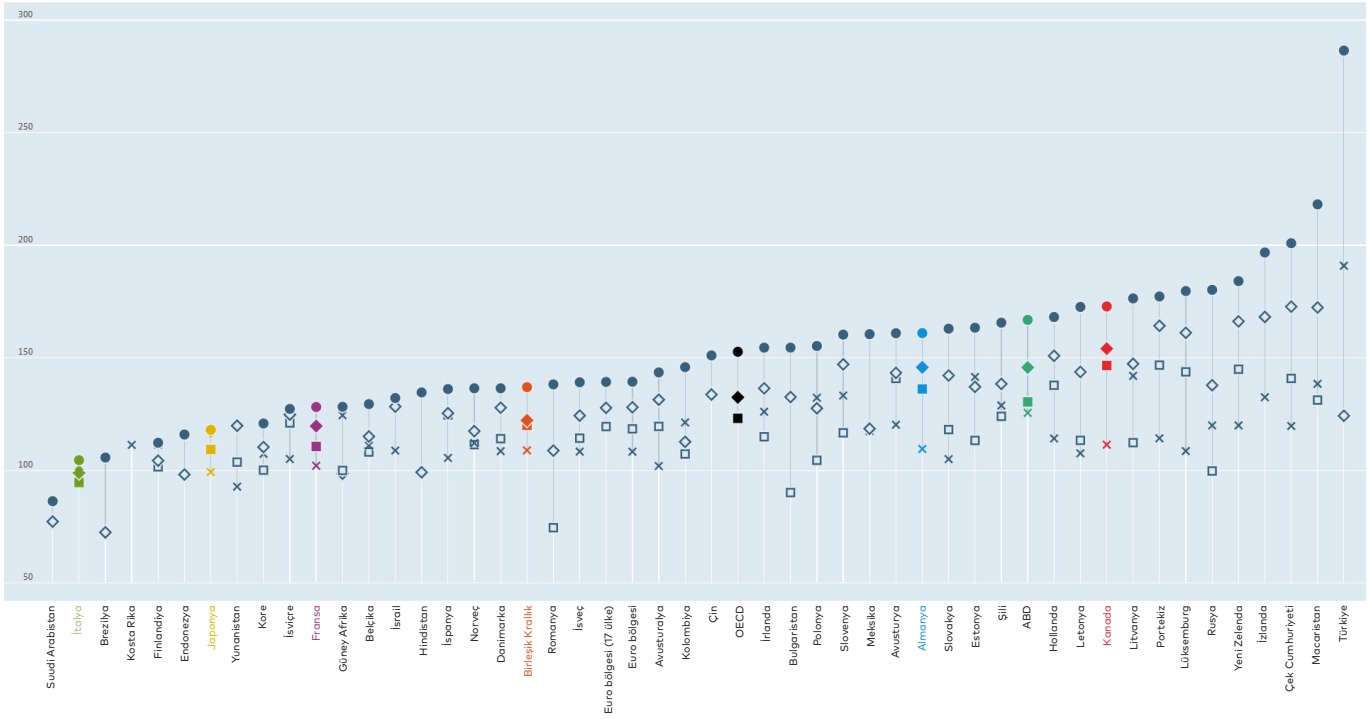
*Birim Fiyat ***Tabakalanmış Ortanca Fiyat*** yöntemiyle hesaplanmıştır
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.
Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır.
Reel değişimler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.

Tablo 2: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2022

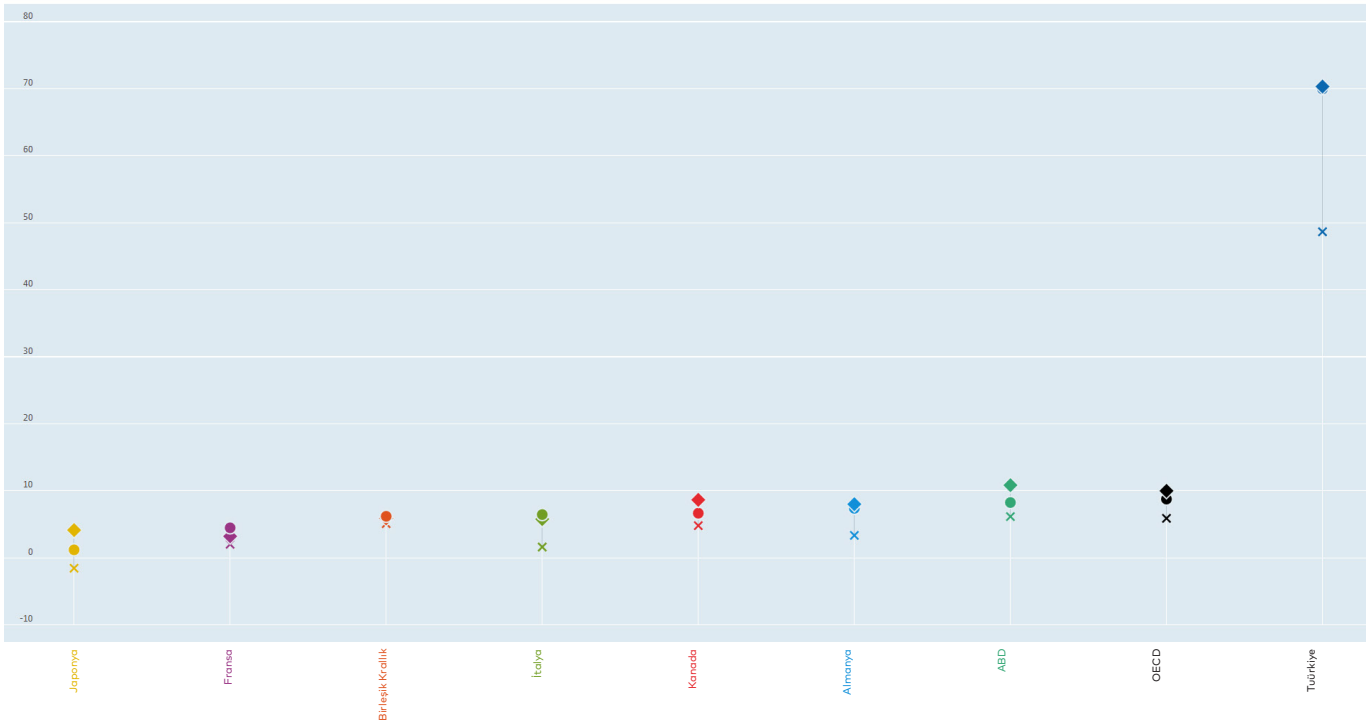
Konut fiyat ve kiralarında yaşanan bu ciddi artış, COVID-19 salgınının getirdiği güvencesiz koşullar ve ekonomik krizle birlikte değerlendirildiğinde, gerçekleşen artışın konut politikalarının yetersizliğinden kaynaklandığını söylemek mümkün. Konut piyasasında yaşanan değer değişimleri Türkiye'nin uluslararası piyasalardaki yerini de etkilemekte. Knight Frank Uluslararası Konut Fiyat Endeksi'ne göre Türkiye, nominal konut fiyat artışı bakımından yıllık %59 oranıyla dünyada ilk sırada geliyor. Türkiye'yi takip eden Yeni Zelanda, Slovakya içinse bu oranlar %30'un altında kalmakta.[2] Aynı zamanda, OECD Uluslararası Konut Fiyat Endeksi verilerine bakıldığında, 2015 yılı başlangıç değerin 100 kabul edildiği endeksleme çalışmasında, nominal konut fiyatının Türkiye'de 286 ile en yüksek endeks skoruna sahip ülke olduğu görülüyor.[3]

[2] Knight Frank (2022). "Uluslararası Konut Fiyat Endeksi"; https://www.knightfrank.com/research/report-library/global-house-price-index-q4-2021-8865.aspx

[3] OECD (2022). "Uluslararası Konut Fiyat Endeksi"; https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm#indicator-chart



Tablo 3: OECD, Uluslararası Konut Fiyat İndeksi, 2022



Tablo 4: OECD, Uluslararası Enflasyon Oranları, 2022

Söz konusu fiyat artışlarının bu denli yüksek olmasının başlıca sebeplerinden biri de yüksek enflasyonist ortam. Uluslararası indekslere bakıldığında, OECD ülkelerinde ortalama enflasyonun %8,7 olduğu görülmekte.[4] TÜİK verilerine göre ise Türkiye'de Nisan 2022 de yıllık enflasyon %69,97 olarak açıklandı.[5] Enflasyonun yüksek olması, tüm yaşamı olduğu gibi, inşaat maliyetlerini ve alım gücünü, dolayısıyla da konut piyasasını derinden etkilemekte.

TÜİK Mayıs ayı verilerine göre, inşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %9,58, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %101,57 artış gösterdi.[6] Bununla birlikte inşaat malzeme endeksinin bir önceki aya göre %12,19, işçilik endeksinin ise %1,22 arttığı belirtildi. Aynı zamanda, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,11, işçilik endeksi ise %42,59 artış gösterdi. Verilerden de okunduğu üzere, bir önceki yılın aynı ayı ve bu sene kıyaslandığında endekslerde ciddi bir artış olduğu görülüyor. Enflasyonun inşaat maliyetlerine etkisi ile üretim maliyetlerinin yükselmesi, inşaatların tamamlanmasını yavaşlatmakla birlikte, yüklenicilerin yeni inşaatlara başlamasını da zorlaştırıyor. Bu sebeple yeni konut arzında yaşanan dengesizlikler, konut fiyatlarının yukarı yönlü seyretmesinde önemli sebeplerden biri olarak öne çıkıyor.

Konut arzında yaşanan sıkıntı ve fiyat artışlarına rağmen konut piyasasında talebin yükseldiğini söylemek mümkün. "GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 Raporu"na göre 2021 yılının son çeyreğinde bir önceki yılın son çeyreğine göre Yapı Kullanma İzin Belgesi alan yapılar %10 azalırken konut satışları %60 artmış görünmekte.[7] İlgili veriler birlikte değerlendirildiğinde inşaatı bitmiş ve kullanmaya hazır yapılar azalırken konut satışlarının önemli oranda arttığı görülüyor. TÜİK verilerine göre 2021 yılında İstanbul'da 276.223 konut satışı yapıldığı görülüyor. Bu satışların yalnızca %22'sinin ipotekli (kredi ile), %78'inin ise diğer satış türlerinde gerçekleştiği bilinmekte.[8] Bu durum konutların hâlihazırda konutu veya sermayesi olan kişiler tarafından satın alındığını gösterir niteliktedir. Gayrimenkule yapılan yatırımın nedeni ise enflasyonist ortam ve Türk Lirası'nda yaşanan değer

[4] OECD (2022). "Uluslararası Enflasyon Oranları"; https://data.oecd.org/price/inflation-cpi.htm#indictor-chart

[5] TUİK (2022). "Tüketici Fiyat Endeksi"; https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Enflasyon-ve-Fiyat-106

[6] TUİK (2022). "İnşaat Maliyet Endeksi"; https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Mart-2022-45624

[7] GYODER (2021). "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 4. Çeyrek Raporu", s. 27, 2022.

[8] TUİK (2021). "Konut Satış İstatistikleri"; https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mart-2022-45675

kaybı karşısında gayrimenkulün güvenli bir yatırım aracı olarak görülmesidir. Bununla birlikte, yabancılara gayrimenkul satışı ile vatandaşlık verilmesi gibi teşvik uygulamaları konut satışlarını önemli ölçüde etkiliyor. TÜİK verilerine göre 2021 yılında Türkiye'de yabancıya yapılan konut satışının tüm konut satışına oranı %3,93 olarak görülüyor. Ancak İstanbul'da bu oranın daha yüksek olduğu, 2021 yılında yabancıya yapılan 26.469 adet konut satışının toplam konut satışının %9,58'ini oluşturduğu biliniyor.[9] Yabancılara konut satışının teşviki, özellikle İstanbul ve Antalya gibi büyük şehirlerde gayrimenkul talebini artıran bir uygulama olması bakımından dikkat çekiyor. İstanbul İstatistik Ofisi tarafından İstanbul'da yaşayan kiracılar ile yapılan araştırmada katılımcılara göre İstanbul'da konut kira bedellerinin yükselmesindeki en önemli 3 sebebin sırasıyla sığınmacı/mülteciler, genel ekonomik koşullar ve ev sahipleri olduğu ortaya çıktı. Ancak yabancılara gayrimenkul satışı ile vatandaşlık verilmesi gibi teşvik ve uygulamalar sığınmacı mültecilerden ziyade gelir seviyesi yüksek ve gayrimenkul ile vatandaşlık alabilecek durumda olan yabancılar tarafından değerlendirilmekte. Dolayısıyla, bu uygulamalar yaşamaya elverişli konuta erişim bahsinde alt ve orta gelir gruplarına destekleyici politikalar üretilmemesi, hızla artan konut fiyatları ve düşen alım gücü ile birlikte değerlendirildiğinde, herkes için dayanıklı, sağlıklı, güvenilir konuta erişimi zorlaştıran sonuçlar doğurmakta. Mevcut politikalar neticesinde yaşamaya elverişli konuta yalnızca üst gelir grubu ve sermaye birikimi olan kişiler tarafından erişilebilmesi mümkün. Bu durum konutun bir kriz meselesi olarak tanımlanmasının önünü açıyor.

Konut Finansmanı Projesi ve Düşük Faizli Konut Kredileri

12 Mayıs 2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından "Konut Finansmanı Projesi" adı altına faiz indirimi paketi kamuoyuna sunuldu. Konut sahipliğini artırmaya ve konut sorununu çözmeye yönelik ortaya çıkan konut finansman önerileri "İlk Evim Konut Finansman Paketi" (i), "Genişletilmiş Konut Finansman Paketi" (ii) ve "İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garanti Paketi" (iii) olmak üzere 3 farklı paket olarak paylaşıldı.[10] Kamuoyuna sunulan paket içeriğine dair uzmanlar farklı görüşlere sahip. Bu kapsamda, Konut Finansman Projesi'nin üç başlığını uzman görüşlerinden de yararlanarak değerlendirdik.

[9] TUİK (2022). "Konut Satış İstatistikleri"; https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mart-2022-45675

[10] T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (2022). "Konut Finansmanı Projesi"; https://www.hmb.gov.tr/.

1. İlk Evim Konut Finansman Paketi

Bu paket, ilk kez konut sahibi olacak vatandaşlar için uygun maliyetli kredi imkânı aracılığıyla konut erişiminin artırılmasını amaçlamakta. Kamu bankalarınca, 2.000.000 TL değerine kadar, birinci el konutlarda kullanılmak üzere, aylık %0,99 faizli konut kredisi olarak tanımlanıyor. Söz konusu paket, ilk konut ediniminde düşük faizli bir teşvik sistemi olarak görülse de düşen alım gücünün de etkisiyle sistemin konuta erişimde en büyük sıkıntıyı yaşayan alt ve orta gelir grubu üzerindeki yansımaları tartışılması gereken bir konu olarak öne çıkıyor. Düşük faizli konut kredisinin çözüm önerisi olarak verimli olup olmadığı ise şu şekilde değerlendirilebilir:

Mart ve Nisan ayları ortalama konut fiyatları dikkate alınarak, İstanbul'da ortalama bir konut için 1.500.000TL değerinde, 0.99 faiz oranı ve 10 yıllık bir kredi kullanılması durumunda ödenen aylık taksitin 21.416,00 TL olması gerekmekte.[11] Yaşamaya elverişli konutun en önemli kriterlerinden biri "ödenebilirlik" olarak ifade edilmekte ve ödenebilirliğin sağlanması için konut giderlerinin hane halkı bütçesinin %30'undan düşük olması gerekiyor. 2022 yılı itibariyle Türkiye'de asgari ücretin 4.253,40 TL olduğu dikkate alındığında, **konut kredisi aylık ödemesinin asgari ücretin yaklaşık 5 katına denk geldiği görülüyor.** İstanbul İstatistik Ofisi tarafından yapılan araştırmada 4 kişilik bir ailenin açlık sınırı 3.186,33 TL, yoksulluk sınırı ise 10.196,72 TL olarak belirleniyor. Bisam tarafından yapılan araştırmada, Nisan ayında açıklanan açlık sınırı verilerine göre ise 4 kişilik bir ailenin açlık sınırı 4.750 TL, yoksulluk sınırı ise 16.431 TL, olarak açıklanıyor.[12] Dolayısıyla, bu veriler birlikte değerlendirildiğinde, aylık kredi ödemesinin 4 kişilik bir hanenin yoksulluk sınırını dahi aştığı ve ödeme yükünün alt ve orta gelir grupları tarafından karşılanabilir olmadığı açıktır. Bu bağlamda, **Doç. Dr. Kerem Yavuz Arslanlı**, faiz indirimi paketi çözüm önerilerinin kullanıcı tarafından konuta erişimi kolaylaştırmayacağının altını çiziyor. Önerilerin mevcut konut krizini çözebilecek bir politika uygulaması olmadığına, konut politikalarının üretim ve tüketim olmak üzere iki yüzü olduğuna dikkat çekiyor. Bu önerilerin daha çok tüketim tarafına yapılan müdahale biçimleri olduğunu belirten Arslanlı, üretim tarafına gerekli müdahaleler yapılmadığı müddetçe konut krizini aşmanın mümkün olmadığını ifade ediyor.

Faiz indirimi açıklandıktan hemen sonra konut fiyatlarındaki artışa dikkat çeken

[11] Ziraat Bankası (2022). "Konut Kredisi Hesaplama Aracı"; https://www.ziraatbank.com.tr/tr/hesaplama-araclari/kredi-hesaplama/konut-kredisi

[12] BİSAM (2022). "Açlık ve Yoksulluk Sınırı Araştırması"; http://www.birlesikmetalis.org/index.php/tr/guncel/basin-aciklamasi/1910-bisam-0522

Arslanlı, kamuoyu ile paylaşılan düşük kredi faizi uygulamalarını "yangına benzin dökmek" olarak nitelendiriyor. Mevcut konut krizinin herkes için çözülmesinden ziyade, söz konusu kredilerden faydalanabilecek gelir durumuna sahip kişilerin konut edinebilecekleri bir uygulama olarak değerlendiriyor. Konut üretiminde maliyetler ciddi oranlarda arttığından bir bağımsız birimin 800.000-900.000 TL'den düşük maliyetlerle üretilemediğini ve enflasyonla birlikte bu maliyetlerin artmaya devam edeceğini belirten Arslanlı, bu noktada sürekli tırmanan konut fiyatlarını kimlerin ödeyebileceği, konutların kimlere hitap ettiği sorularının öne çıkması gerektiğini belirtmekte. Arslanlı'ya göre, enflasyon kontrol altına alınmadan atılan bu gibi faiz indirimi adımları yalnızca varlık transferi olarak işlev görüyor. **Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Dr. Ahmet Büyükduman** ise bu pakette özellikle ilk kez konut sahibi olmak isteyenlerin hedef alınmasını olumlu değerlendiriyor. Türkiye'de bu ve benzeri şok faiz indirimlerinin konut satışlarını çok hareketlendirmediğini, konut satışının ağırlıklı olarak peşin ödeme ile gerçekleştirildiğini, toplam konut satışlarının ancak %20 ila %30'luk bir aralığının kredi ile karşılandığını söylüyor. Tarihte ilk defa ev alacak kişiler için bir teşvik ortaya konulmasını önemli gördüğünü belirten Büyükduman, maddi durumu taksitleri karşılamaya yetemeyecek kişilerin krediye nasıl erişeceğine dair kaygılara da dikkat çekiyor. Konut Finansmanı Projesi'nin faiz indirimlerinin, hâlihazırda konutu peşin olarak satın alabilecek kişileri krediye yönlendirilmesiyle sonuçlandığını vurgulayan Büyükduman, bu gibi durumlarda peşin alımlar azalırken kredili alımların arttığını ancak toplam konut alımında ciddi bir değişim gerçekleşmediğini belirtiyor. Büyükduman, şok faiz indirimlerini hâlihazırda varlığı olan kişilere daha düşük faizli finansman sağlamak olarak tanımlıyor ve bu durumun dar gelirli vatandaşlar üzerinde olumlu bir etki yaratmayacağını düşündüğünü, hatta bu gibi reel faiz düşüşlerinin konut piyasasına fiyat artışı olarak yansıyacağını dile getiriyor.

2. Genişletilmiş Konut Finansman Paketi

Bu paket, vatandaşlara uygun maliyetli krediler sunulmasıyla "liralaşma stratejisini" desteklemeyi amaçlıyor. Konut değerinin en az yarısının 1 Nisan 2022 tarihinden önce açılmış döviz tevdiat hesaplarının bozdurulması veya fiziki altınların Merkez Bankası'na satılarak karşılanması şartıyla birinci veya ikinci el, 2.000.000TL değerine kadar konutlar için, 10 yıla kadar vadeli ve aylık yüzde %0,89 faizli konut

kredisi kullandırılması opsiyonu ise zaten dövizde ve altında sermayesi bulunanların, yani yatırım yapabilecek onların dövizden bozdurmasına yönelik bir opsiyon olarak ortaya çıkıyor.

Gayrimenkul ve **Proje Geliştirme Uzmanı Doç. Dr. Evren Özüs**, açıklanan bu paketi, mevcut konut problemini çözmek için oluşturulmuş bir paket olmaktan ziyade, piyasaya döviz sağlamak ve talebi artırmak için geliştirilen bir paket olarak yorumlamakta. Günümüz şartlarında konut piyasasının yatırımcı piyasası olarak tanımlanabileceğini belirten Özüs, konut piyasasının üç temel finansman enstrümanına dikkat çekiyor: faiz, konutun satış fiyatı ve tüketicinin alım gücü. Mevcut şartlarda vatandaşların alım gücü iyileştirilmediği takdirde yalnızca faize müdahale edilmesinin yetersiz olduğunu vurgulayan Özüs, faize yapılan müdahalenin konut satış fiyatlarını arttırıcı etkiye sahip olduğunun önemle altını çizerken, öneri paketin mevcut hâlinin alt ve orta gelir grubunun konut sorununa çözüm üreteme konusunda yetersiz olduğunu belirtiyor.

Ekonomist Mustafa Sönmez de benzer bir yaklaşımla açıklanan faiz indiriminin konut krizini çözmekten ziyade farklı motivasyonla kurgulanmış bir paket olduğunu belirtiyor. Mevcut paketin düşük konut kredisi faizleri vesilesiyle döviz ve altında biriken değerleri Türk Lirası'na aktarmakta bir teşvik aracı olarak kullanıldığına dikkat çekiyor. Bu kapsamda, paketin 2 ve 3. başlıklarını birlikte değerlendiren Sönmez, paketin temel motivasyonunu "döviz sıkıntısını gidermek ve inşaat sektöründe yaşanan tıkanmayı çözmek" olarak açıklıyor. Sönmez, son dönemde enflasyonun da etkisiyle artan maliyetlerin inşaat sektörünü ciddi anlamda etkilemiş olması ve konut arzında yaşanan sıkıntı sebebiyle inşaat sektöründe yaşanan tıkanmayı çözebilmek adına bu paket aracılığıyla sektöre 20.000.000.000 TL değerinde finansman aktarıldığını belirtiyor. Kullanıcılara tanımlanan 2.000.000 TL değerine kadar konutlarda faiz indirimli kredilerin ise alt ve orta sınıflar için kullanılabilir olmadığına değinen Sönmez, söz konusu kredilerin ancak alım gücü olan üst gelir grubuna hitap ettiğini vurgulamakta ve söz konusu faiz indirimi paketinin barınma krizini çözmek için yeterli olmadığı belirtmekte. Ek olarak Sönmez, konut açığının ve enflasyonun yüksek olduğu böylesi bir ortamda gerçekleştirilen düzenlemelerin, enflasyonist ortalama ve kiralara sonuçları düşü-

nülmeksizin ortaya konulan düzenlemeler olduğunu bir kez daha ifade ediyor.

3. İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garanti Paketi

Bu paket, inşaat hâlindeki projelerin hızla tamamlanmasını sağlayarak konut arzının artırılmasını amaçlıyor. Mayıs ayı başı itibariyle %40'ı tamamlanmış ve asgari %50'si satılmamış inşaat projelerinde, firmaların bir yıl boyunca konut fiyatlarını internet sitelerinde duyurdukları fiyatta sabit tutma taahhüdü vermesi durumunda, belli rakamlara kadar ve 36 ay vadeyle toplamda 20.000.000.000 TL'lik finansmandan yararlandırılması planlanıyor. Arzın artırılmasına yönelik bu opsiyon, küçük müteahhitlere ve kentsel dönüşüme destek vermeyi de içermekte. Bu pakete ek olarak, düşük gelir grubundaki vatandaşları ev sahibi yapmaya yönelik sosyal konut projeleri için TOKİ'ye 30 milyar TL'lik finans sağlanacağı da paylaşılan bilgiler arasında yer alıyor.

Söz konusu pakete dair görüşlerini sunan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı **Dr. Ahmet Büyükduman**, atılan bu adımı konut üreticileri bakımından olumlu bulduğunu ifade ediyor. Türkiye'de konut fiyatlarının bu kadar yüksek olmasını yeteri kadar erişilebilir ve ucuz ev bulunmamasına bağladığını belirten Büyükduman, açıklanan paketle inşaat sektörüne verilen desteğin konuta erişimde bir nevi rahatlama sağlayabileceğini aktarıyor. Bu finansman desteği ile 50.000-60.000 kadar konutun hızla tamamlanabileceğini, ancak yine de finansman desteğinin kapsamının genişletilerek kaynaklarının belirli öncelik sırasına göre dağıtacak şekilde selektif olarak sunulmasının daha faydalı olacağının altını çiziyor. 100 m² olan konutlar yerine 60-70m² konutlara finansman desteği sağlanması durumunda aynı finansmanla daha çok sayıda birimi finanse etmenin mümkün olacağını ifade ediyor.

Prof. Dr. Elif Alkay, açıklanan pakette "olumlu istisna" olarak görülebilecek tek hususun TOKİ'ye dar gelirliler için konut üretimine ayrılmak üzere aktarılacağı ifade edilen 30.000.000.000 TL değerindeki finansman olduğu görüşünde. Ancak, belirtildiği hâliyle atılan bu adımı bir konut politikası değil niyet olarak yorumluyor. TOKİ yoluyla dar gelirliler için üretilmesi niyet edilen bu projelerin nerelerde planlandığı, kaç konut ünitesini içerdiği, dar gelirliler olarak tanımlanan hedef kitlenin açık ve net tanımı, işe başlama tarihi ve bitirilmesi hedeflenen yıl açıkça

belirtilmesi gerektiğini ifade eden Alkay, pakette bunlara ilişkin bir bilgi bulunmadığını vurguluyor. Ek olarak, dar gelirli vatandaşlara yönelik üretilecek konutların yapımına bugün başlansa dahi arzın kullanıma sunulması için 1,5-2 yıl gibi bir süreye ihtiyaç olacağını belirterek bu adımın kısa dönemde, toplumsal olarak pozitif yönde olacak bir piyasa etkisi yaratmasının olanaklı olmadığına dikkat çekiyor.

TOKİ'ye sosyal konut inşaatı için aktarılacağı ifade edilen 30.000.000.000 TL'lik finansmanın enflasyonist bir ortamda seçim öncesi popülist bir söylemden öteye gidemeyeceğini ifade eden **Mustafa Sönmez** ise fiyatların bu kadar yükseldiği bir dönemde alt gelir gruplarının düşük faizle ve uzun vadeli dahi olsa kredi ödeme gücünü bulamayacağını belirtiyor. Sönmez, dar gelirli vatandaşların uzun vadeli kredi kullanımının ancak istikrarlı bir ortamda mümkün olduğunun önemle altını çiziyor.

Konut Finansmanı Projesi'nin Mevcut ve Olası Etkileri

Kamuoyuna sunulan kredi faiz paketinin genel etkisi ise kent bütününde konut fiyat ve kiralarının yükselmesi oldu. Emlakjet verilerine göre, paketin açıklandığı hafta İstanbul'da ortalama konut satış ilanı fiyatları %10 artış gösterirken, ortalama kiralık konut ilanları kiraları da %12,5 artış göstermiştir.[13] Endeksa verilerine göre İstanbul'da ortalama satılık konut fiyatının 2022 yılının Mart ayında 1.348.616,00 TL olduğu görülüyor. Bu değer, bir ay içinde %20,46 artış oranıyla Nisan ayı itibariyle 1.624.560,00 TL'ye ulaşmıştır.[14] Mevcutta aylık %16 civarında yükselen konut fiyatlarının kredi faiz paketinin açıklanmasının ardından bir haftalık sürede %10 oranında artış göstermiş olması, uzmanların konut piyasasına yalnızca faiz indirimiyle müdahale edilmesinin fiyat artışı ile sonuçlanacağına ilişkin yorumlarını doğrular nitelikte. İstanbul'da ortalama konut fiyatı artış hızının hâlihazırda yüksek olduğu düşünüldüğünde, faiz indirimi paketinin yukarı yönlü etkisinin konuta erişimi zorlaştıracağı görülmektedir.

Satılık konut fiyatları artış gösterirken, finansman paketlerinin kiralar üzerinde de benzer olumsuz etkileri olması bekleniyor. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2018 yılında gerçekleştirilen İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması kapsamında örneklem kümesine göre, İstanbul

[13] Emlakjet (2022). "Ortalama Kiralık Konut Fiyat Analizi"

[14] Endeksa (2022). "Satılık ve Kiralık Konut Fiyatları Değişimi"; https://www.endeksa.com/tr/analiz/istanbul/endeks/

[15] İBB (2018). "İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması"

halkının yaklaşık %30'u kiralık konutlarda, %62,4'ü ise mülkiyetine sahip olduğu konutlarda yaşadığı biliniyor.[15] Bu nedenle kiralık konutlarda yaşayan nüfusun oldukça yüksek olduğu İstanbul'da, faiz indirimi paketinin kiralık konut üzerindeki etkisinin göz ardı edilmemesi gerekiyor. **Prof. Dr. Ali Hepşen**, faiz indirimi paketini tüketicilerin finansmana erişimini kolaylaştıran ve alt-orta gelir grubunun gelirlerinin bir kısmını konut finansmanına ayırmasını amaçlayan kısa vadeli bir müdahale olarak yorumluyor. Hepşen'e göre faiz indirim paketinin açıklanmasının ardından fiyatların hızlı şekilde yukarı doğru seyretmesi ve piyasaya müdahale edilemeyişi arzulanan etkinin yaratılmasını engelleyici bir unsur oldu ve faiz indirimi paketi önerileri bu haliyle konutun barınma için değil finansal bir ürün olarak değerlendirildiğini bir kez daha gösterdi. Söz konusu fiyat artışlarının ve konutun yatırım aracı haline gelmesinin kiraları yükseltici etkiye sahip olacağına dair endişeler ise yaygınlaşıyor. Finansal bir ürün olarak daha yüksek değerlere satın alınan konutun daha yüksek getiri getirmesinin beklendiğini ifade eden Hepşen, bu durumun kiraların da tırmanması sonucu doğuracağını vurguluyor. Ev sahiplerinin yüksek ücretler ile sahip olduğu konutlarından yüksek getiri talep etmeleri olası bir ihtimal olarak gündemde yer alması barınma hakkına erişmenin kriz hâline geldiğini bir kez daha gözler önüne seriyor. Ekonomist **Mustafa Sönmez**



bu durumu, "Hem birincil hem de ikinci el konuta talebin artırılması, konut fiyatlarında da artışa sebep olmaktadır. Enflasyonist ortamda konut fiyatları hâlihazırda artmasının sebebi döviz de dâhil olmak üzere gayrimenkul dışında hiçbir yatırım finansal enstrümanın enflasyona karşı koruma yaratmıyor oluşudur. Dolayısıyla, enflasyonun önlenmediği bir ortamda söz konusu paketin barınma sorunu yaşayanlar bakımından fayda sağlaması mümkün değildir" sözleriyle değerlendiriyor. **Prof. Dr. Elif Alkay**, benzer bir yaklaşımla açıklanan paketin kapsamlı bir politika olmaktan uzak olduğunu belirterek, konut krizini çözme potansiyeli olmayan, aksine arz kısıtının olduğu bu dönemde talep artışına neden olabilecek ve dolayısıyla piyasada yeni bir yukarı yönlü fiyat dalgalanması yaratacak bir adım olduğunu ifade ediyor.

Her üç paket için de konunun uzmanlarından alınan görüşler, söz konusu faiz indirimi paketinin, konut piyasasında hareketlenme yaratabilecek olmakla birlikte, yaşamaya elverişli konuta erişimde yaşanan sorunların temeline inemeyen ve bütüncül olmaktan uzak bir çözüm önerisi olarak değerlendirildiğini, yeni faiz indirim paketinin hem kira hem de satış bedellerini arttırarak yaşanabilir konuta erişimi güçleştirdiğini ortaya koymakta.

Sonuç ve Çözüm Önerileri

Birleşmiş Milletler Ekonomik, Sosyal, Kültürel Haklar Sözleşmesi'nin 11. maddesine göre herkes yeterli beslenme, giyim, konut da dâhil olmak üzere kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahiptir.[16] 1991 tarihli 4 numaralı "Genel Yorum" ise konut hakkının kapsamını "güvenli, barış içinde ve insanlık onuruna sahip olarak bir yerde yaşama hakkı" olarak çerçevelemiş ve "yaşamaya elverişli konut hakkı" şeklinde geliştirmiştir.[17] Buna göre yaşamaya elverişli konut, dört duvar ve bir çatıdan fazlasıdır:

- Kira, mülkiyet, lojman, kooperatif, afet konutu fark etmeksizin yerinden edilme endişesi taşımadan, güvenceli yaşanabilen,
- Sağlık, güvenlik, beslenme ve konfor açısından yeterli, su, kanalizasyon, atık sistemi, acil yardım hizmetleri, enerji gibi temel kentsel hizmetlere erişimin mümkün olduğu,

[16] "Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi", 1976.

[17] Birleşmiş Milletler Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi (1991), "Yaşamaya Elverişli Konut Hakkı".

- İçinde yaşayanlara yeterli bir alan temin edebilen, onları ısı değişimi ve rutubet gibi değişken mikro iklim unsurlarıyla, yağmur ve rüzgâr gibi sert hava koşulları ile sağlığa yönelik diğer tehditlere, yapısal tehlikelere ve hastalık taşıyıcı unsurlara karşı koruyan ve fiziksel güvenliğini sağlayabilen,
- Hane halkı giderlerinin en azından diğer temel ihtiyaçların elde edilmesi ve karşılanmasını tehlikeye atmayacak ya da bunlardan fedakârlık yapmayı gerektirmeyen bir düzeyde olduğu,
- Farklı ihtiyaçları olan grupların gereksinimlerini karşılayabilen ve dezavantajlı grupların özel ihtiyaçlarını bütünüyle dikkate alan,
- İş imkânlarına, sağlık bakım hizmetlerine, okullara, çocuk bakım merkezleri ve diğer sosyal olanaklara erişime imkân veren,
- İnşa edilme biçiminden, kullanılan inşaat malzemelerine kadar kültürel kimlik ve çeşitliliği ifade etmeye olanak veren konutlar olarak tanımlanmıştır.

Gündelik hayatı doğrudan etkileyen konutun yalnızca fiziksel ve ekonomik bir araçtan fazlası olduğunun kavranması, konut krizinin boyutlarının anlaşılması, konut politikalarına ilişkin kapsayıcı stratejilerin belirlenmesi ve kalıcı çözümlerin üretilmesi gerekmekte. Bu kapsamda Konut Finansmanı Projesi'nin, öncelikle, yaşamaya elverişli konutun ancak finansman kısmına ilişkin düzenleme getirdiğinden yetersiz kaldığını söylemek mümkün. **Prof. Dr. Elif Alkay**'ın da ifade ettiği gibi: "Konut krizi bir süredir dar gelirlileri aşan ve orta gelir grubunu da içeren bir yere ulaşmıştır. Sürecin bu şekilde devamı hâlinde çok ciddi toplumsal bir krizle karşılaşmak olası olduğundan tüm boyutlarıyla ve sosyal politika bağlamında ele alınarak çözüm önerilerin geliştirilmesi gerekir. Konut sadece bir ekonomik mal olmadığından, konut sorunun çözümü de sadece finansal politikalara bırakılamaz. Bu nedenle, faiz indirimi paketinin, mevcut ekonomik koşullar altında, etkili ve yeterli bir çözüm olduğu söylenemez. Aksine, konut almak üzere yeterli sermaye birikimi olan orta-üst ve üst gelir grupları için negatif reel faizle sermaye aktarımı yapılmış, talep artırılmış ve konut arzının geçmiş yıllara oranla düşük olduğu bu dönemde, dolaylı olarak konut fiyatlarının daha da artmasına sebep olunmuş olacaktır. Dolayısıyla, açıklanan pakette belirtilen halin uygulanması ancak dar bir toplumsal grubun faydasınadır. Konut krizinin aşılması bu politika ile mümkün olamaz."

Bununla birlikte, Konut Finansmanı Projesi'nin finansmana ilişkin hususlar kendi içinde değerlendirildiğinde, faiz indiriminin ardından artan konut kira ve satış bedellerinin de gösterdiği üzere, bu hamle devletin konut edinemeyenlere yönelik sübvansiyonu veya farklı finansman modeli tesis etmesinin aksine, konut sahibi olamayan alt ve orta gelirli kişileri ve kiracıları güç bir durumla karşı karşıya bırakarak halihazırda konut edinme gücü olan kişilere yönelik varlık transferi işlevi gördüğü ortaya çıkıyor. Ancak, kısa vadede en temel hedefin enflasyonun kontrol altına almak olması gerekmekte. İnşaat maliyetleri hem de alım gücü üzerindeki etkisi ile hem üretici hem de tüketici üzerinde baskı kuran enflasyonu dengeleyecek politikaların üretilemediği durumlarda krizlere kalıcı çözümler üretmek mümkün olmuyor. **Mustafa Sönmez**'in de belirttiği gibi, konuta ilişkin politika üretenlerin bu politikalarının enflasyona ve konut fiyatlarına potansiyel etkileri üzerine düşünmeleri gerekmektedir. Günümüz şartlarında böyle bir cevap arayışı söz konusu olmadığından çözüm olarak sunulan bu tür finansman paketlerinin barınma krizine fayda getirmesinin mümkün gözükmediğini belirten Sönmez bu ortamda yapılması gerekenleri; enflasyonu kontrol altına almak, fiyat istikrarını sağlamak ve arz eksikliğine ilişkin üretimi desteklemek olarak sıralamaktadır. Enflasyonun bu denli yüksek olduğu bir ortam kontrol altına alınmadan barınma krizine ilişkin politika geliştirilmesi mümkün olamayacaktır. Konut Finansmanı Projesi'nin ilki olan "İlk Evim Konut Finansman Paketi", ilk konut sahipliği için kolaylık ve faiz indirimi tanımlanması kıymetli olmakla birlikte, alt ve orta sınıfın erişimini mümkün kılmadığı sürece konut krizinin çözülmesine katkı sağlamayacaktır. Bu anlamda, herkes tarafından konut edinimi amaçlanıyor ise ilk konut edinimine teşvik sisteminin alt ve orta sınıfa odaklanacak şekilde kapsamının genişletilmesi, konutun bütüncül bir sistem olarak ele alınması gerekmekte. Aksi hâlde, mülkü veya sermayesi olanlar yeni mülkler almaya devam ederken, toplumun geniş kesimi her geçen gün yaşanabilir konuta erişmekte güçlük çekmeye devam edecektir. Bu kapsamda, **Prof. Dr. Ali Hepşen** ve **Değerleme Uzmanı ve Proje Yönetim Profesyoneli (PMP) Dr. İlhami Akkum** değerlendirmelerinde, barınma amacıyla konut sahibi olanlar ile yatırım amacıyla konut sahibi olanlar arasında vergilendirme açısından fark gözetilmesi gerektiğini vurgulayarak, ilk konuta teşviklerin artırılmasının ve uzun vadeli kredilendirme opsiyonları geliştirilirken iki ve daha fazla konutu olanların artan oranda vergilendirmeye tabii tutulmasının konuta erişimde sosyal adalete yönelen bir sistemin kurulmasına hizmet edeceği

görüşünü ifade ederek daha uzun vadeli çözümlerin üretilmesi gerektiğine dikkat çekiyorlar. **Prof. Dr. Ali Hepşen**, konut sorununun önemli bir sorun olduğunu belirterek bütüncül bir uygulamanın şart olduğunu vurguluyor. Özellikle alt ve orta gelir grubunun mülk edinimine ilişkin iyi uygulama ülke örneklerini paylaşan Hepşen, Birleşik Krallık'ta belli bir oranı belediyenin belirlediği değer üzerinden satılacak sosyal konut olarak, belli bir oranın bölge rayiç ortalamasının %20 altında erişilebilir konut olarak, kalan kısmın ise piyasa koşullarında satışa sunulduğu bir uygulama mevcudiyetine dikkat çekiyor. Bu uygulamada, satışa sunulan konutlar bakımından da ilk konuta ve sonraki konutlara farklı vergilendirme oranları uygulandığını belirten Hepşen, uygulamayı aynı yapı içinde farklı gelir gruplarından kişilerin yaşamasını sağlayarak toplumsal etkileşimi ve birlikte yaşama kültürünü destekleyici bir örnek olarak değerlendiriyor. Türkiye perspektifinde bakıldığında ise, bu tür bütüncül, barınma için konut üretimini destekleyen, herkes için adil ve erişilebilir konut edinimi çözümlerine ihtiyaç duyuluyor.

Diğer yandan, yaşanabilir konuta erişimin konut sahipliğine indirgendiği ve konut bütünüyle özel sektörün üretmesinin de sakıncalı sonuçları mevcut. Piyasayı dengelemek ve alt sınıfların konuta erişimini sağlamak amacıyla sosyal konut üretimi aracılığıyla erişilebilir konutların sunulması, kiralık sosyal konut sisteminin kurulabilmesi için gerekli mevzuat ve finansman altyapısının kurulması gerekmekte. Ek olarak, uzun yıllardır ağırlıklı olarak "özel mülkiyet" odaklı ilerleyen konut politikaları nedeniyle kiracılara dair düzenlemeler ve uygulamalar da kısıtlı düzeyde kalmakta, bu durum hem kiracılar hem ev sahipleri için zorluklar yaratmakta. Bu nedenle, İstanbul'da kiralık konutların yaşanabilirliğini garantileyen, kira ilişkisinin tüm taraflarını güvence altına alan, kiralık sosyal konut sistemine entegre, düzenleyici, denetleyici ve güvenilir bir kiralık konut sisteminin kurulması zorunlu.

Dr. İlhami Akkum ve **Doç. Dr. Kerem Yavuz Arslanlı** da benzer bir yaklaşımla, yapılması gereken en temel adımı kamunun kiralık sosyal konut üretiminin sağlaması olarak açıklıyor. Arslanlı, TOKİ'nin piyasaya entegre, hasılat paylaşımlı modeli benzeri modellerden bahsetmediğini özellikle vurgulayarak, sistemin daha çok yerel veya merkezi yönetimlerin konut üretmesi ve satılmaksızın, kiralanarak kullanıma özgülenmesinin sağlandığı bir şekilde oluşturulmasını bir çözüm önerisi olarak

sunuyor. Aynı zamanda, kontrollü ve kademeli vergilendirme sistemi kurularak rantın vergilendirilmesinin sağlanması gerektiğine, böylece hane gelirinin ekonominin diğer alanlarına ve üretimine kaydırılmasının mümkün kılınabileceğine dikkat çekiyor. Konut Finansmanı Projesi faiz indirim uygulamalarının ise vatandaşın aksine müteahhit odaklı sistemin devamı niteliğinde olduğunu belirtiyor. **Dr. Ahmet Büyükduman** konut krizinin çözümüne kamunun elindeki arazileri yapı kooperatiflerine tahsis ettiği bir sistemin kurulmasını bir öneri olarak sunuyor. Arazi tahsis edilen yapı kooperatifi üyelerinin, bankalardan uzun vadeli kredi kullandıkları, inşaatların da kamu iştirakleri yahut kamu tarafından akredite olan müteahhitler tarafından hakediş usulü ile yürütüldüğü bir sistemin dar gelirli vatandaşları kapsayabileceğini ifade eden Büyükduman, bitmiş konutu finanse etmek yerine yapılacak ve yapılmakta olan konutları finanse etmek gerektiğine dikkat çekiyor.

Farklı bakış açılarına sahip uzmanlardan alınan görüşler ve İstanbul'un mevcut konut krizi değerlendirildiğinde, konuta adil erişim için kredi faiz indiriminin yetersiz olduğu görülmekte. "Konut Finansmanı Projesi" kapsamında kamuoyu ile paylaşılan 3 adet konut kredisinde faiz indirimi paketi yaşamaya elverişli konuta erişimi sağlamaktan ziyade, alt ve orta gelir grubunun konuta erişimini zorlaştıran bir nitelik arz etmekte. Bu tür bir faiz indirim paketinden ziyade, kira ve satış ücretlerini dengeleyici, kira artışlarına karşı uygun koruma araçları geliştirilmesi yönünde adımların atılması zorunludur. Bu noktada, bütüncül bir konut politikasının, yalnızca konut edindirmeye yönelik değil, aynı zamanda kiracıları da gözetecek şekilde ele alınarak, toplumun her kesimine hitap edecek şekilde oluşturulması gerekmekte. Aksi takdirde, çözüm önerileri olarak sunulan projeler kısa vadeli, toplumun yalnızca belli bir kesimine hitap etmekten ileriye gidemeyecek ve konut krizi her geçen gün daha da şiddetlenecektir.

İstanbul
Planlama
Ajansı