İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İstanbul Planlama Ajansı

Konut Sorunu Araştırması:

İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler



Yayın Yönetimi ve İdari Koordinasyon
İstanbul Planlama Ajansı – İPA Enstitü

Hazırlayanlar
İstanbul Planlama Ajansı – İPA Enstitü, İstatistik Ofisi,
Sosyal Politikalar Merkezi ve Vizyon 2050 Ofisi

Tasarım Konsepti ve Yayın Kimliği
İstanbul Planlama Ajansı İletişim Koordinatörlüğü

Basım Yeri ve Tarihi
İstanbul, 2021

ISBN
978-625-7288-83-5
İstanbul Büyükşehir Belediye iştiraki Kültür A.Ş. yayınıdır.

İçerik

ŞEKİL LİSTESİ **06**
TABLO LİSTESİ **07**
YÖNETİCİ ÖZETİ **08**
EXECUTIVE SUMMARY **10**
GİRİŞ **12**
YÖNTEM **14**
KONUT POLİTİKALARI VE UYGULAMALARININ İSTANBUL ÖZELİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ **15**
İSTANBUL'DA MEVCUT KONUT STOKU 15
Boş Konutlar 16
Sosyal Konut 19
Konut Finansmanı 19
Konut Tercihi 23
KONUTA ERİŞİM 26
Hanehalkı Büyüklükleri 26
Konut Büyüklükleri 27
Konut Harcamalarının Hanehalkı Gelirine Oranı 31
KONUT ALANLARI VE YOĞUNLUK DEĞERLENDİRMESİ 33
Nüfus Yoğunluğu 33
Yapılaşma Yoğunluğu 35
KONUT ALANLARI VE RİSK DEĞERLENDİRMESİ 36
İSTANBUL'DA KONUT SORUNUNA YÖNELİK ANALİZLER VE UZMAN GÖRÜŞLERİ **40**
İSTANBUL'DA HIZLA ARTAN KİRA BEDELLERİ VE NEDENLERİ 40
YÜKSEK KİRALARIN ZORUNLU HARCAMALARDAKİ PAYI VE ETKİSİ 47
İSTANBUL'DA KONUT SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 47
KONUTLARIN SAHİP OLDUĞU FİZİKSEL KOŞULLAR VE DEPREME DAYANIKLILIK 48
DÜNYADA KONUT SORUNUNA YÖNELİK UYGULAMALAR **50**
ALMANYA 51
Berlin Kira Üst Sınırı Uygulaması 51
AVUSTRALYA 51
Commonwealth Kira Yardımı 52
National Rental Affordability Scheme 52
FRANSA 52
Encadrement de Loyer 52
HOLLANDA 53
Woonbond 53
Antikraak 54
İNGİLTERE 54
Council Housing 54
Meanwhile Konut Üretimi 54
DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER **55**
"HERKES İÇİN KONUT" 56
"HERKES İÇİN ERİŞİLEBİLİR KONUT" 56
"HERKES İÇİN ADİL KONUT" 57
"HERKES İÇİN SAĞLIKLI VE GÜVENLİ KONUT" 57
"HERKES İÇİN YAŞANABİLİR KONUT" 58
KAYNAKÇA **59**

Şekil Listesi

Şekil 1: İstanbul'daki Boş Konutların Dağılımı, (İBB, 2021)

Şekil 2: Boş konutlar içinde 2008 yılı sonrası inşa edilen yapıların dağılımı, (İBB, 2021)

Şekil 3: Konut yoğunluğunun mahallelere göre dağılımı, 2020, (İBB, 2021)

Şekil 4: Muhitte yaşama sebebi: işyerine yakınlık ve merkezi konum, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020

Şekil 5: Muhitte yaşama sebebi: akraba, tanıdıklara yakınlık, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020

Şekil 6: Muhitte yaşama sebebi: ucuz konut, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020

Şekil 7: Muhitte yaşama sebebi: deprem riski daha az, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020

Şekil 8: İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğünün ilçelere göre dağılımı, 2020, (İBB, 2021)

Şekil 9: İstanbul'da kişi başına düşen ortalama konut alanlarının dağılımı, (İBB, 2018) 2018 tarihli İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması (SOHAG) verilerine göre üretilmiştir, 2021

Şekil 10: İstanbul'da kişi başına düşen ortalama konut alanlarının dağılımı (2008 yılı öncesi yapılar), (İBB, 2021)

Şekil 11: İstanbul'da kişi başına düşen ortalama konut alanlarının dağılımı (2008 yılı sonrası yapılar), (İBB, 2021)

Şekil 12: İstanbul'da 2015-2020 yılları arasında satılan ortalama konut sayılarının dağılımı, 2020

Şekil 13: Konut sahipliği durumu dağılımı, İBB 2019 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

Şekil 14: İstanbul'da kiracılık durumu dağılımı, İBB 2019 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

Şekil 15: Nüfus yoğunlukları dağılımı, 2020

Şekil 16: Yapılaşma yoğunluklarının dağılımı, 2020

Şekil 17: Grid bazlı yapılaşma miktarı görselleştirmesi

Şekil 18: İstanbul'da yapıların bina yapım yıllarına göre mekânsal dağılım, İBB 2019 Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

Şekil 19: Çok kriterli analiz süreci şeması, İBB Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi, 2020

Şekil 20: Kentsel alanda risk ağırlıklandırmasına göre çok kriterli risk analizi, İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2018

Tablo Listesi

Tablo 1: İstanbul'da İlçelere Göre Bina Yapım Yılı Dağılımları, İBB 2019 Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi verilerine göre oluşturulmuştur, 2021.

Tablo 2: Konut kredilerine uygulanan faiz oranları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2021

Tablo 3: Mevduatlara Uygulanan Faiz Oranları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2021

Tablo 4: Yıllara göre konut birim fiyatları, fiyat endeksi ve enflasyon, 2021

Tablo 5: Türkiye'de yıllara göre ortalama hanehalkı büyüklüğü, 2020a, TÜİK

Tablo 6: Türkiye ve İstanbul'da hanehalkı tüketim harcamalarında konut kredisi/ kira gideri dağılımı, TÜİK 2018 ve 2019b Hanehalkı Tüketim Harcaması verisi ile 2020 Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

Tablo 7: İstanbul'da hanehalkı tüketim harcamalarının dağılımı, TÜİK 2018 ve 2019'a Hanehalkı Tüketim Harcaması verisi ile 2020 Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

Tablo 8: İstanbul'da proje tipine göre proje sayısı ve konut sayısı dağılımı, TOKİ, 2021

YÖNETİCİ ÖZETİ

Temel insan hakları arasında olan barınma hakkı, uygun maliyetli ve yaşanabilir konutlara erişimi içermektedir. Günümüzün kentleşme koşullarında erişilebilir konutlar pek çok dünya kentinde gündem olduğu gibi İstanbul özelinde de tartışılmaktadır. Son dönemde İstanbul'da giderek artan konut kira fiyatları, konut stoku ve niteliği, beklenen İstanbul depremi ile ilgili olarak konut güvenliği ve kentsel dönüşüm bu tartışmaların başında gelmektedir.

İstanbul Planlama Ajansı tarafından hazırlanan Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu'nda İstanbul'un konut sorununa dair mevcut durumun analizi ve uygulanan politikalar, İstanbulluların konut piyasasına dair algıları, uluslararası konut politikaları örnekleri ve bu alandaki uzmanların görüşleri ve çözüm önerilerine yer verilmiştir.

İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması kapsamında örneklem kümesine göre, İstanbul halkının yaklaşık %30'u kiralık konutlarda, %62,4'ü ise mülkiyetine sahip olduğu konutlarda yaşamaktadır. Kentin merkezinde kiralık konutlar çoğunluktayken, konut sahipliğinin kent çeperlerinde ve dışında, kırsal alanlarda yoğunlaştığı görülmektedir. İstanbul, konut kalitesinden ve güvenliğinden bağımsız olarak konut sahipliği açısından ortalamanın üzerinde değerlere sahiptir. Fakat konuta erişimde en temel değişkenlerden biri olan kredi ve kira gibi konut giderlerinin harcanabilir hanehalkı gelirine oranı ortalama %28.6 olarak belirlenmiştir ve alt gelir gruplarının aylık gelirlerinin yarısından fazlasını gıda ve barınma gibi en temel ihtiyaçlara ayırdıkları görülmektedir.

Türkiye genelinde olduğu gibi İstanbul'da da konut arzı çok büyük oranda özel sektöre bırakılmıştır. Barınma ihtiyacının karşılanmasının dışında önemli bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkul piyasasının koşulları, ödeme gücü olmayan alt gelir grubunun konut politikaları bakımından kapsanmamasına neden olmaktadır. Mülk sahipliği için elzem olan konut kredilerinin aylık geri ödemeleri ise ortalama bir hanenin ödeme kapasitesinin çok üzerinde kalmaktadır. Son yıllarda deneyimlenen ekonomik kriz ve COVID-19 salgının getirdiği güvencesiz koşullar düşünüldüğünde, esneklik sağlamayan ve uzun vadeye yayılan konut finansman modelleri, insanların nitelik ve güvenlik açısından daha kötü evleri tercih etmelerine ya da evlerini kaybederek daha zor bir durumda kalmalarına sebep olmaktadır.

Mevcut durum ışığında raporun ilk bölümünde birçok veri, rapor ve uluslararası belge incelenmiş; kurum temsilcileri, akademisyen ve sektörel paydaşlarla birebir ve odak grup görüşmeleri gerçekleştirilerek İstanbul'daki konut politikaları ve uygulamaları değerlendirilmiştir. İstanbul'daki boş konutlar, sosyal konutlar, konut finansmanı ve konut tercihleri bağlamında analizlere yer verilerek mevcut konut stokunun analiz edildiği bu bölümde, hanehalkı büyüklükleri, konut büyüklükleri ve konut harcamalarının hanehalkı gelirine oranı üzerinden İstanbul'da konuta erişim ve nüfus yoğunluğu, yapılaşma yoğunluğu üzerinden bir değerlendirme yapılarak konut

alanlarındaki yoğunluğa ve son olarak da konut alanlarındaki risk değerlendirmelerine yer verilmiştir.

Raporun ikinci bölümünde ise hem uzman görüşleri hem de İstanbulluların konut sorununa dair algısı İstanbul'da hızla artan kira bedelleri ve nedenleri, yüksek kiraların zorunlu harcamalardaki payı ve etkisi, İstanbul'da ev seçimini etkileyen faktörler, konutların sahip olduğu fiziksel koşullar ve depreme dayanıklılık konuları dört başlıkta değerlendirilmiştir. 1-7 Eylül 2021 tarihleri arasında bilgisayar destekli telefon görüşmesi (CATI) yöntemi kullanılarak 647 İstanbullu ile yapılan niceliksel araştırmanın verilerine bakıldığında ev sahibi ve kiracılardan oluşan katılımcıların %95,1'inin İstanbul'daki genel kira fiyatlarının yüksek bulduğu ve kirada oturan katılımcıların %41,4'ünün COVID-19 salgını ile başlayan dönemde kirasını ödeyemediği veya aksattığı görülmektedir. Bunun yanı sıra son 1 sene içerisinde evini değiştirenler dışarıda tutulduğunda İstanbul'da ortalama kira 1541 TL iken, son bir sene içerisinde kiralık ev tutan katılımcıların ortalama kirasının 2561 TL olduğu ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla 2021 yılında yeni kiraya çıkacaklar, 2020 ve öncesinde kiraya çıkanlara göre %66,2 oranında daha yüksek kira bedeliyle karşılaşmaktadır. Bu artış, her ev değişiminde artan kira uçurumu sebebiyle kişilerin kiraya çıkma, ev bulma sürecinde ekonomilerini zorlayan bir durum olarak öne çıkmaktadır. Yüz yüze yapılan derinlemesine görüşmelerde öne çıkan sonuçlardan bir tanesi ise aile, iş ve sosyal çevre etkisinin yaşanacak alanın seçimi ve ekonomik destek sağlanması bakımından oldukça önemli faktörler olduğudur.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi 2021 verisine göre İstanbul'da bulunan yaklaşık 1.13 milyon yapıdan yaklaşık 255.000'i 1980 öncesi, 538.000'i 1980-2000 yılları arası inşa edilmiştir. Bu yapıların önemli bir kısmı 2001 yılında çıkarılan 4707 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu kapsamında zorunlu hale getirilen mühendislik hizmetini almadığı için riskli kabul edilmektedir. Araştırma kapsamında yürütülen bilgisayar destekli telefon görüşmelerine katılan katılımcıların %27'si 21-30 yaş, %24,7'si ise 31 ve üzeri yaşlardaki yapılarda oturduklarını belirtmiştir. Bu durum beklenen İstanbul depremi düşünüldüğünde ciddi bir risk oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen ya da yeni yapılan konutların eskiye oranla daha az metrekarelere sahip olması ve iç-dış mekanlar arasındaki tampon bölge görevini üstlenen balkon gibi ara mekanların azalmasının sebepleri olarak ise gayrimenkul piyasasının giderlerinin artması ve yüksek kar hedefleri olduğu belirtilmektedir. Bunun yanı sıra dünya metropolleri ile karşılaştırıldığında İstanbul'da standardın üzerinde metrekarelere sahip konutlara talep olduğu bu nedenle de konut büyüklüğü konusundaki taleplerin, ihtiyaçlar doğrultusunda revize edilerek herkes için yaşanabilir büyüklükte konut sağlanması elzem görülmektedir. Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu'nun üçüncü bölümü kapsamında dünyada konut politikaları örnekleri incelenmiştir. İncelenen ülkelerin konut arz-talep dengesini sağlamayı amaçladığı ve bunu amaçla sosyal, ekonomik ve kültürel koşullar ile uyumlu olacak şekilde sosyal konutların arzı, tam ya da kısmi kira denetimlerinin yapılması, boş konutların değerlendirilmesi gibi çeşitli politikalar geliştirildiği anlaşılmaktadır.

İstanbul'da son dönemde artan konut sorunlarına karşı önerilen çözümler de uluslararası örneklere paralel olarak çeşitlenmektedir. Raporun son bölümünde yer verilen bu çözüm önerileri Herkes İçin Konut, Herkes İçin Erişilebilir Konut, Herkes İçin Adil Konut, Herkes İçin Sağlıklı ve Güvenli Konut, Herkes İçin Yaşanabilir Konut olmak üzere beş başlık altında sıralanmıştır.

EXECUTIVE SUMMARY

The right to housing, which is among the basic human rights, includes access to affordable and livable housing. In today's urbanized World, accessible housing is discussed in Istanbul as well as in many cities around the world. Recently, the increasing rent prices in Istanbul, housing stocks and quality, the security of housing and urban transformation in relation to the expected Istanbul earthquake are at the forefront of these discussions.

In the report of Housing Problems Research: Current Status and Recommendations in Istanbul prepared by the Istanbul Planning Agency, the analysis of the current situation and the policies implemented regarding the housing problem of Istanbul, the perceptions of Istanbul residents about the housing market, examples of international housing policies, the opinions and solution suggestions of the experts in this field are included.

Approximately 30% of the people in Istanbul live in rental houses, while 62.4% live in the houses that they own. While rental houses are centered in the city, house ownership is concentrated in the urban fringe and in rural areas of Istanbul. The home ownership ratios in Istanbul are above the average regardless of housing quality and security. Nonetheless, the ratio of housing expenses, such as loans and rent, to disposable household income, which is one of the most basic variables in terms of access to housing, is determined as 28.6% on average. It is observed that lower income groups allocate more than half of their monthly income to the most basic needs such as food and shelter.

As in the rest of Turkey, the housing supply in Istanbul has been under the initiative of the private sector to a great extent. The conditions of the real estate market, which is seen as an important investment instrument apart from meeting the need for housing, causes non-inclusive housing policies for the income groups with low purchasing power. The housing loans are essential for property ownership; however, the monthly repayments of housing loans are above the average household's ability to pay. Considering the economic crisis in recent years and the conditions brought by the COVID-19 pandemic, the housing finance models that impose long run loans and do not provide flexibility lead people to prefer houses with low quality or to lose their houses and worsen their living conditions.

In the first part of this report, several datasets, reports and international documents on housing were examined; one-on-one and focus group meetings were held with academics, sectoral stakeholders and representatives in order to examine and evaluate the housing policies and practices in Istanbul. The current housing stock is evaluated by presenting analyses on vacant houses, social housing, housing finance and housing preferences in Istanbul. An assessment is made also on household sizes and access to housing and population based on housing sizes and the ratio of housing expenditures to household income. Additionally, the situation of the residential areas was examined by evaluating the population and housing density as well as the risk assessment of the housing.

In the second part of the report, both the expert opinions and the perception of the residents of Istanbul about the housing problem are included under following four topics: the rapidly increasing rent prices in Istanbul and its reasons, the ratios and the effect of high rents in compulsory expenditures, the factors affecting the choice of house in Istanbul, the physical conditions of the houses and the earthquake resistance. The data of the quantitative research conducted with 647 Istanbul residents using the computer-assisted telephone interview (CATI) method between September 1-7, 2021 shows that 95.1% of the participants, consisting of landlords and tenants, finds the general rental prices in Istanbul to be high. It is also seen that 41.4% of the participants living in the rental houses could not pay their rent or delay it in the period that started with the COVID-19 pandemic. The average rent in Istanbul is determined as 1541 TL in the research, when those who have changed their homes in the last 1 year are excluded. On the other hand, the average rent of the participants who have rented a house in the last year is determined as 2561 TL. Therefore, those who will rent out new houses in 2021 face 66.2% higher rental prices than those who rented out in 2020 and before. This situation stands out as an economical restraint that affects the people in the process of finding renting and a house due to the increasing rent gap with each house change. One of the prominent results of face-to-face in-depth interviews is that the effects of family, work and social environment are very important factors in choosing the area to be lived and providing economic support.

In Istanbul, an average of 255.000 structures were built before 1980 and 538.000 structures between 1980 and 2000. A significant part of these structures is considered risky because they did not receive the engineering services made compulsory under the Law No. 4707 on Building Inspection enacted in 2001. 27% of the participants in the CATI research conducted within the scope of the report stated that they live in buildings aged 21-30 years and 24.7% stated that their buildings aged 31 years and above. This situation poses a serious risk considering the expected Istanbul earthquake.

It is stated by the experts that the increasing expenses of the real estate market and high profit targets are the reasons for the decrease in the square meter areas of renovated buildings within the scope of urban transformation or newly built houses and for the decrease in intermediate spaces such as balconies, which serve as a buffer zone between indoor and outdoor spaces. In addition, there is a demand for bigger houses with high square meters in Istanbul when compared to the world metropolises, so it is considered essential to revise the demands on the sizes of the residences.

In the third part of the report of Housing Problems Research: Current Status and Recommendations in Istanbul, examples of housing policies around the world were examined. It is concluded that the countries aim to create housing supply-demand balance In the market and for this purpose, various policies have been developed such as the social housing, full or partial rent inspections and evaluation of vacant houses in accordance with social, economic and cultural conditions.

The solutions proposed against the increasing housing problems in Istanbul are also diversifying in parallel with international examples. These solution proposals, included in the last part of the report, can be listed under five headings as Housing for All, Accessible Housing for All, Fair Housing for All, Healthy and Safe Housing for All, and Livable Housing for All.

GİRİŞ

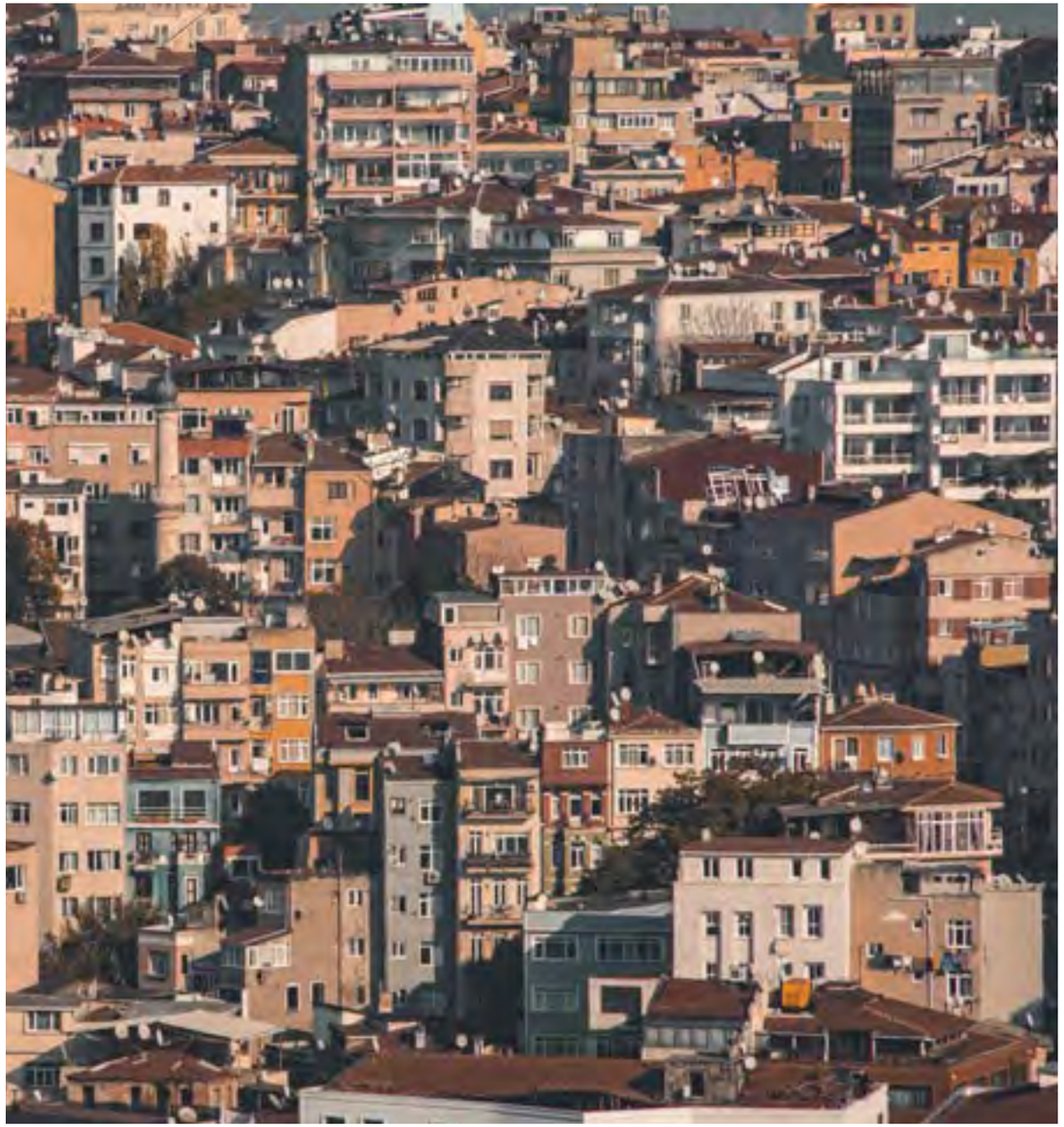
Konut, insanların en temel haklarından biri olan barınma ihtiyacını karşılayan mekânsal bir araçtır. Günümüzde hızla artan nüfusa bağlı olarak kentleşmenin önemli boyutlara ulaşması konut konusunu yeniden tartışma ihtiyacını ortaya çıkartmıştır. Günümüzde konut tartışmaları; konut stokunun yetersizliği ve konutların nitelikleri üzerinden iki önemli sorun alanına işaret etmektedir. Ekonomik, sosyal ve siyasal nedenlerle kente göçün artması, kentlerde düzensiz ve hızlı nüfus artışına neden olarak yaşam maliyetlerini arttırmakta ve yeni sorunların ortaya çıkmasına, kentsel yaşamın zorlaşmasına neden olmaktadır. Bu durum, temel yaşam maliyetleri arasında önemli bir bütçe kalemi olan kira ücretlerini oldukça yükseltmektedir. Birçok ülke bu problemi önlemek ve kontrol altına almak için çeşitli politikalar ve alternatif çözümler üretmeye yönelmiştir.

Konut sorunu özellikle son dönemlerde toplumun her kesiminden kişileri etkileyen, konut sayısındaki yetersizlikler ve konut kira artışlarıyla yaşanan mağduriyetler üzerine yoğunlaşmaktadır. Bu bağlamda konut sorununu yalnızca konut stokundaki açık olarak değerlendirmek tartışmayı eksik bırakacaktır. Dolayısıyla, ortaya çıkan konut sorununu hem niceliksel hem de niteliksel bir katmanda tartışmak gerekmektedir.

Türkiye'deki konut politikaları ve kira sorununu incelemek için 2020 yılı verilerine bakıldığında İstanbul 15.462.452 kişiye ulaşan kayıtlı nüfusla ilk dikkat çeken şehir olmaktadır (TÜİK, 2020b). 2020 yılı sonu itibariyle işlevlerinden bağımsız olarak İstanbul'da yaklaşık 6.400.000 kayıtlı mesken bulunmakta ve bu meskenlerin yaklaşık 4.600.000'inde ikamet edildiği bilinmektedir. (İBB, 2021). Boş olarak tespit edilen meskenlerin; ikametgahı farklı şehirlerde olan, Türkiye'de kayıt dışı bulunan, geçici olarak İstanbul'da yaşayan kişilere ev sahipliği yaptığı veya ikinci konut olarak kullanıldığı gibi çeşitli yorumlamalar yapılabilmekte ancak konu ile ilgili net bir veri bulunmamaktadır.

İstanbul konut gündeminde ise son dönemlerde hızla artan kira fiyatları yer almaktadır. COVID-19'un da etkisiyle İstanbul gibi büyükşehirlerde kira fiyatları hızla artışa geçmiştir. Faiz oranlarının yüksekliği ve inşaat maliyetlerinde yaşanan artış sebebiyle İstanbul'da konut üretimi artan nüfusa paralel bir şekilde ilerlememektedir. Aynı zamanda üretilen konutların satın alımının oldukça zorlaşmış olması, konut alamayan kişilerin de kiralık konut tercih etmesine neden olmaktadır. Kiralık konutlara yönelik artan talep doğrultusunda kira rayiçleri de artış göstermektedir.

2019 yılı mevcut verileri üzerinden yapılan İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi'nde yapım yılına göre sınıflandırılan 1.107.035 adet yapının 246.047 adeti 1980 yılı öncesinde yapılmıştır. Türkiye'de yaşanan deprem deneyimleri sonucu yeni konutlara olan talep artmaktadır. Bu durum hem konut yapım maliyetlerinin yüksek olması, hem artan konut fiyatları hem de yapılan konutların belli bir gelir grubuna hitap ediyor olması sebebiyle İstanbul'da konut yetersizliğini ortaya çıkarmaktadır. Ancak, barınma ihtiyacını karşılamanın en temel aracı olarak konut; kişilerin yaşam kalitelerini düşürmeyecek, gerekli sağlık koşullarını karşılayacak şekilde üretilmelidir. İstanbul'da konut meselesi bu kapsamda değerlendirildiğine ise herkes için yaşanabilir konutlara erişimin zor olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda konut meselesi, ekonomik, sosyal ve toplumsal bir mesele olarak öne çıkarken aynı zamanda siyasetin de önemli sahalarından birini oluşturmakta, hükümetlerin ve politika üreticilerin en önem verdikleri konuların başında gelmektedir.



YÖNTEM

İstanbul Planlama Ajansı tarafından yürütülen Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu çerçevesinde farklı yöntemlere başvurarak çeşitli araştırmalar yürütülmüştür. Bu kapsamda; konut politikaları ve uygulamaları İstanbul özelinde değerlendirilmiş, bilgisayar destekli telefon anketi (CATI) yöntemi ile nicel veri araştırması gerçekleştirilmiş, sosyal medyada kira artışları konusunda çevrim içi çalışmalar yürüten bir oluşumun temsilcileri ile yüz yüze görüşmeler yapılmış, dünyada konut konusuna dair tartışmalar araştırılarak konut ve kira politikalarına yönelik alternatif çözüm önerilerine odaklanılmış ve uzman görüşlerine başvurulmuştur.

Raporun "Konut Politikaları ve Uygulamalarının İstanbul Özelinde Değerlendirilmesi" başlıklı ilk bölümünde konuyla ilgili birçok veri, rapor ve uluslararası belge incelenerek derlenmiş ve analiz yapılmıştır. Bu kapsamda; kurum temsilcileri, akademisyen ve sektörel paydaşlarla birebir ve odak grup görüşmeleri gerçekleştirilmiştir. Ayrıca İPA Vizyon 2050 Ofisi tarafından 28 Mayıs - 29 Haziran 2021 tarihleri arasında ilgili paydaşların katılımı ile düzenlenen beş adet Kentsel Durum Çalıştayları'nın çıktılarına da raporun bu bölümünde yer verilmiştir.

"İstanbul'da Konut Sorununa Yönelik Analizler ve Uzman Görüşleri" bölümü İstanbul'da halkın konut piyasasına dair algılarını ve konut kiralarındaki artışı öğrenmek amacıyla 1-7 Eylül 2021 tarihleri arasında CATI yöntemi kullanılarak 647 İstanbullu ile yapılan araştırmanın verileri, sosyal medyada kira artışları konusunda çevrim içi çalışmalar yürüten bir oluşumun 4 temsilcisi ile yapılan yüz yüze görüşmenin sonuçları ve konuyla ilgili Prof. Dr. Ali Hepşen, Prof. Dr. Elif Alkay, Prof. Dr. Murat Şeker ve Murat Germen'in uzman görüşleri ile hazırlanmıştır. Bu kapsamda İstanbul'da hızla artan kira bedelleri, yüksek kiraların zorunlu harcamalardaki payı ve etkisi, İstanbul'da konut seçimini etkileyen faktörler, konutların sahip olduğu fiziksel koşullar ve depreme dayanıklılık ve İstanbul'da kiraların yüksek olmasının sebeplerine odaklanılmıştır.

"Dünyada Konut Sorununa Yönelik Uygulamalar" başlıklı bölümde farklı ülkelerdeki kira ve konut krizini çözmeye yönelik üretilen sosyal konutlar, kira denetimleri ve boş konutların değerlendirilmesi gibi uygulamalar incelenmiş, bu kapsamda da Almanya, Avustralya, Fransa, Hollanda ve İngiltere'de uygulanan kira ve konut politikalarına yer verilmiştir.

"Değerlendirme ve Öneriler" bölümünde ise yapılan tüm bu araştırmalar kapsamında elde edilen veriler ve ortaya çıkan bulgular özetlenerek, sorunun çözümüne dair öneriler aktarılmıştır.

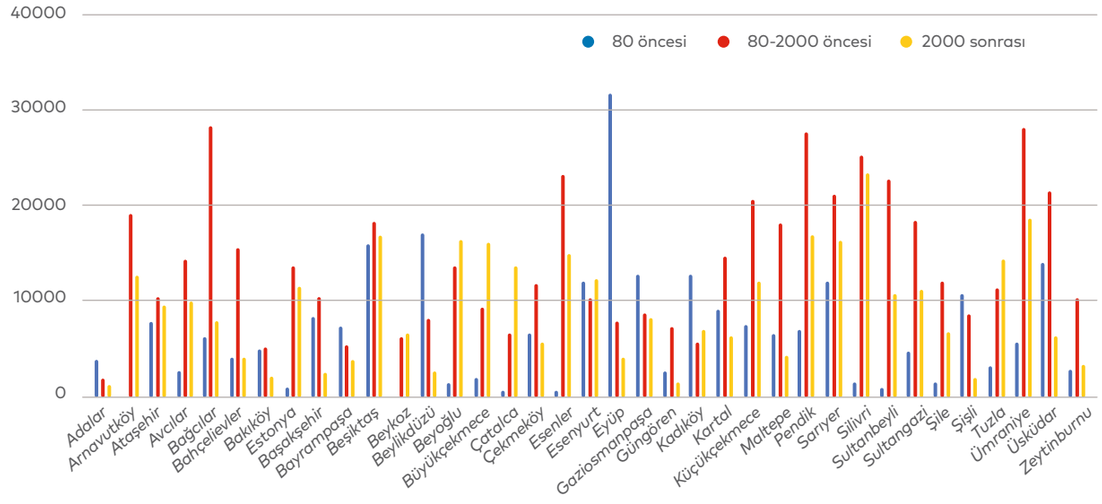
KONUT POLİTİKALARI VE UYGULAMALARININ İSTANBUL ÖZELİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

İSTANBUL'DA MEVCUT KONUT STOKU

Bu bölümde İstanbul'un toplam yapı stoku, yapı stokunun içinde konut stoku ve stokun özelliklerine ilişkin değerlendirmelere yer verilmektedir. Mekânsal Adrese Dayalı Kayıt Sistemi (MAKS) 2021 verilerine göre, İstanbul'da toplamda 1.448.341 adet yapı birimi bulunmaktadır. Bu yapılar içinde 6.384.524 adet bağımsız birim konut işlevi ve 1.176.474 adet bağımsız birim ise işyeri işlevi görmektedir (İBB, 2021).

2019 yılı güncel verileri üzerinden yapılan İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi kapsamında ise, 1.107.035 adet yapı yapım yılına göre sınıflandırılmıştır. İstanbul içindeki yapılar yapım yılı ve ilçe dağılımına göre hesaplandığında, 246.047 yapının 1980 öncesi inşa edilmiş olduğu görülmektedir. 1980 öncesi inşa edilen bu yapıların çoğunlukla Fatih (31899), Kadıköy (12816), Beyoğlu (17052), Üsküdar (13864), Sarıyer (11898), Gaziosmanpaşa (12786) ve Beykoz (15981) ilçelerinde bulunduğu görülmektedir. Başakşehir (814), Esenyurt (499), Çekmeköy (529) ve Sultanbeyli (458) gibi görece yeni yapılaşan bölgelerde ise 80 öncesi inşa edilen yapı sayılarının oldukça düşük olduğu görülmektedir (İBB, 2019).

İstanbul'da yapıların yapım yılı ve ilçeye göre dağılımı

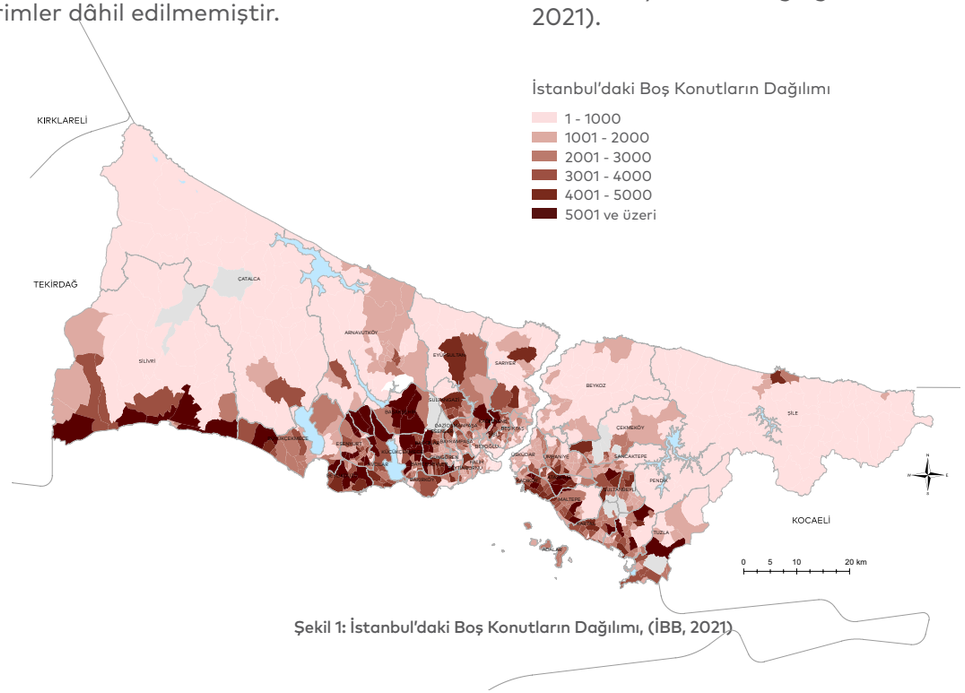


Tablo 1: İstanbul'da İlçelere Göre Bina Yapım Yılı Dağılımları, İBB 2019 Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

Boş Konutlar

2020 yılı sonu itibariyle işlevlerinden bağımsız olarak İstanbul'da yaklaşık 6.400.000 kayıtlı mesken bulunduğu ve bunların yaklaşık 4.600.000'inde ikamet edildiği bilinmektedir (İBB, 2021). Dolayısıyla mevcut kayıtlı ikameti olmayan ve mesken işlevinde olan bağımsız birimlerin yaklaşık 1.800.000 adet olduğu ortaya çıkmıştır. Söz konusu sayılara göçmen nüfus ve geçici nüfusun ikamet ettiği ya da ikinci konut amacıyla elde tutulan bağımsız birimler dâhil edilmemiştir.

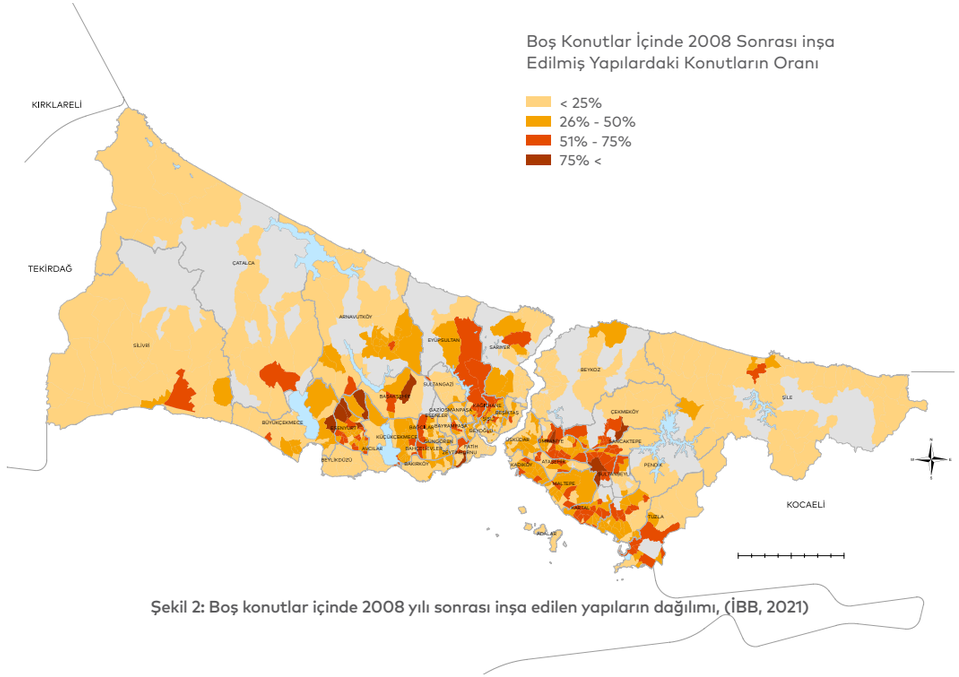
Kayıtlı ikamet bulunmayan meskenlerin mahalle bazında dağılımı incelendiğinde Silivri sahili boyunca boş konutların yoğunlaştığı görülmekte, bunların ikinci konut amaçlı olduğu düşünülmektedir (Şekil 1). Bununla birlikte, Avrupa Yakası'nda Beylikdüzü, Başakşehir, Küçükçekmece ve Bağcılar ile Asya Yakası'nda Kadıköy, Ataşehir, Sancaktepe ve Tuzla'da boş konut stokunun yüksek olduğu görülmektedir (İBB, 2021).



Şekil 1: İstanbul'daki Boş Konutların Dağılımı, (İBB, 2021)

Mevcut boş konutlar içinde 2008 sonrası inşa edilmiş olan yapılar incelendiğinde, toplamda 153.240 adet yapının boş konut olduğu görülmektedir (İBB, 2021). Şekil 2, İstanbul'da 2008 yılı sonrası inşa edilen konut alanlarındaki boş konutların mekânsal dağılımını göstermektedir.[1] Avrupa Yakası'nda Silivri ilçesinin doğusundaki özerk yoğunlaşmanın dışında Esenyurt, Başakşehir ve Arnavutköy'ün iç kesimleri de 2008 yılı sonrası yapılan boş konutların yoğunlaştığı bölgeler olarak öne çıkmaktadır.

Anadolu Yakası'nda ise, güney batıda Üsküdar sırtlarından başlayıp sırasıyla Ümraniye ve Sancaktepe'nin güneyini içeren hattan, kuzeye doğru özellikle Çekmeköy'ün batı ucundaki merkez mahalleleri ve orman alanlarının içinde yer alan kuzey mahallelerinde yoğunlaşma gözlenmektedir. Bu yoğunlaşma hattı Ömerli Baraj Gölü'nün kuzey batısından kuzeyine uzayarak Şile'nin güneyinden merkez mahallelerine kadar ulaşmaktadır. Kent çeperinde merkezden daha seyrek bir doluluk söz konusudur ve en genç boş konutlar kentin çeper mahallelerine yayılmıştır. Öte yandan bu dağılım, 2008 yılı sonrası inşa edilen boş konutların yarattığı kentsel dokunun İstanbul'un kuzeyindeki orman alanlarına doğru ilerlediği ve kırsal alanları tehdit ettiğini göstermektedir.



Şekil 2: Boş konutlar içinde 2008 yılı sonrası inşa edilen yapıların dağılımı, (İBB, 2021)

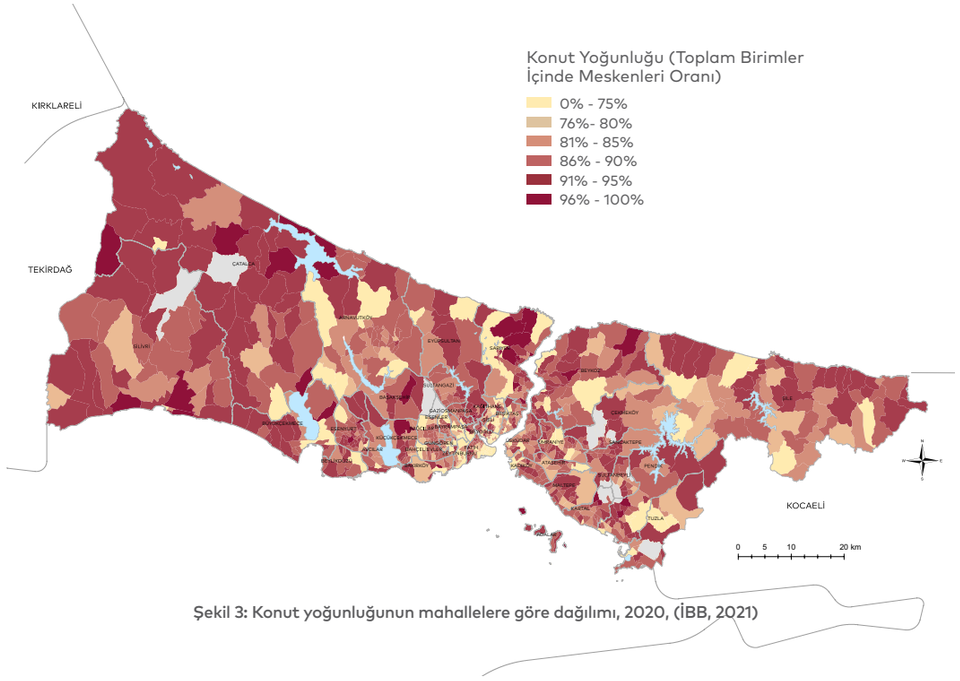
FEANTSA Avrupa Ulusal Evsizlik Organizasyonları Federasyonu'nun 2016 yılında hazırladığı rapora göre, konut piyasasının işleyişi açısından %2-5 arası boş konut oranı kabul edilebilir sayılmaktadır (FEANTSA; Foundation Abbe Pierre, 2016). Bu anlamda 1.800.000 arz fazlası boş konut stokunun niteliğine dair (aile konutu, ikincil konut, lojman) ayrıntılı analizlerin gerçekleştirilmesi gerekmekle birlikte, İstanbul'da boş konut sayısının yüksek olduğu görülmektedir. Ancak yapıların yapım yılları göz önüne alındığında, 153.240 âdetinin mühendislik hizmeti almış güvenli yapılar olduğu görülmektedir. Söz konusu güvenli boş konutlar kısa, orta ve uzun vadeli konut politikalarının şekillendirilmesinde belirleyici rol oynayabilecektir. Bu yapılar kentsel dönüşüm kapsamında kısa vadeli çözümler bakımından değerlendirilebileceği gibi potansiyel konut rezervi ve sosyal konut gibi bağlamlarda da işlevlendirilebilir. Ancak bu konutların niteliklerine dair özellikler bilinmemekte; mülkiyet bilgisi, çevresel ilişkileri, boş olmasının sebeplerine dair detaylı analize müsaade edecek veriler bulunmamaktadır.

---

[1] 2001 yılında çıkarılan 4707 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu sonrasında yapılan yapıların mühendislik hizmeti almaları zorunlu hale getirilmiştir. Bu sebeple 2001 sonrasında yapılan yapıların çökme tehlikesi barındırmadığı varsayılmaktadır. Ancak Mekânsal Adrese Dayalı Kayıt Sistemi (MAKS) verisi 2008 yılından itibaren inşaat yılı kırılımı içerdiğinden, haritalar 2008 sonrasındaki boş konutlar üzerinden oluşturulmuştur.

Boş konutların tipoloji, mülkiyet bilgisi, çevresel ilişkileri ve boş olmasının sebepleri gibi hususlara dair detaylı analizin geliştirilmesinin, konut politikalarının geleceğine ilişkin bir vizyon ortaya koymak noktasında önemli olduğu düşünülmektedir.

İstanbul genelinde konut stokunun mevcut stoka göre yoğunlaştığı bölgeler aşağıda Şekil 3 üzerinde görülmektedir. Konut yoğunluğunun fazla olması o muhitin kullanımının konut ağırlıklı olduğunu göstermektedir. Konut dışı kullanımın yüksek olduğu merkezi alanlarda bu oran düşük olup, kent çeperleri ve kırsal alanlarda konut yoğunluğu artmaktadır (İBB, 2021). Konut politikalarına yönelik ileride gerçekleştirilecek strateji ve eylem planlarının kent çeperlerinde tespit edilen bu fonksiyonel yoğunlaşma dikkate alınarak değerlendirilmesi yerinde olacaktır. Öte yandan yalnızca konut işlevinin yoğunlaştığı alanlar kentsel alanda işlevlerin homojenleşmesine neden olabilmektedir. Bu sebeple bu alanlarda kullanımın çeşitlenmesine yönelik yaklaşımlar geliştirilebilir.



Şekil 3: Konut yoğunluğunun mahallelere göre dağılımı, 2020, (İBB, 2021)

Sosyal Konut

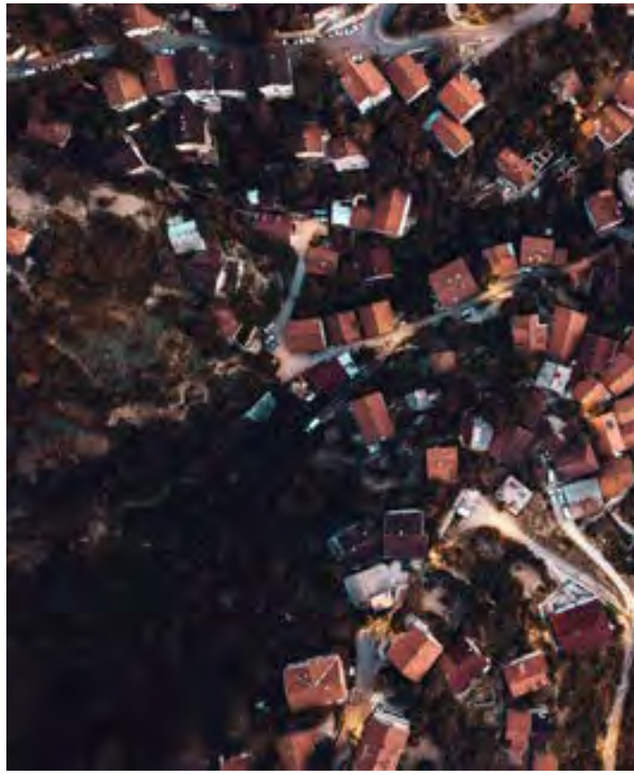
Türkiye'de konut üretimi büyük ölçüde özel sektörün konut arzına bırakılmış durumdadır. 2017 yılında konut inşaat ruhsatlarında özel sektörün payı %93,2, kamu sektörünün payı %5,5, kooperatiflerin payı ise %1,3 olmuştur (TÜİK, 2019a). Buna ilaveten, konut sunumu neredeyse bütünüyle mülk edindirme odaklıdır. Düşük gelirli haneler için konut arzı dahi genel hatlarıyla düşük faiz ve uzun vade ile borçlandırarak konut sahipliği üzerinden ilerlemektedir. Bu durum geri ödeme gücü olmayan alt gelir grubunun konut politikaları bakımından dışarıda bırakılması sonucunu doğurmakta ve konut edinemeyenleri serbest piyasa dinamikleri karşısında savunmasız bırakmaktadır. Uzun yıllardır ağırlıklı olarak "mülkiyet" odaklı ilerleyen konut politikaları nedeniyle kiracılara dair düzenlemeler ve uygulamalar da kısıtlı düzeyde kalmaktadır.

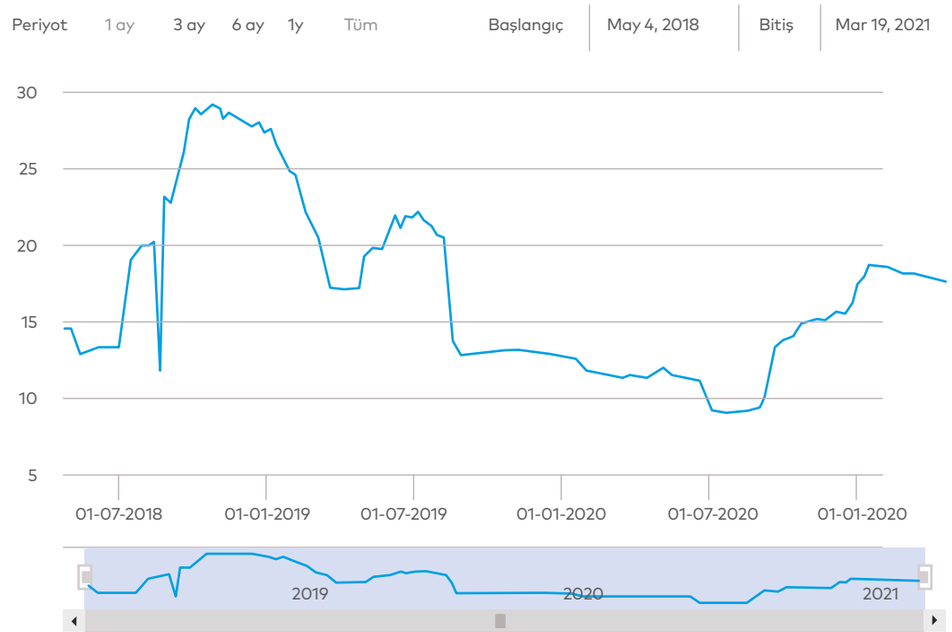
Piyasanın yarattığı konut sunusuna karşı koruyucu pratikler olarak görünen sosyal konut, kiralık sosyal konut, kira müdahaleleri gibi uygulamalar mevcut değildir. Aşağıda genel hatları ile konut finansmanına ilişkin mevcut duruma dair bir değerlendirme üzerinden mevcut politikaların sosyal konut anlamında yetersizliği açıklanacaktır.

Konut Finansmanı

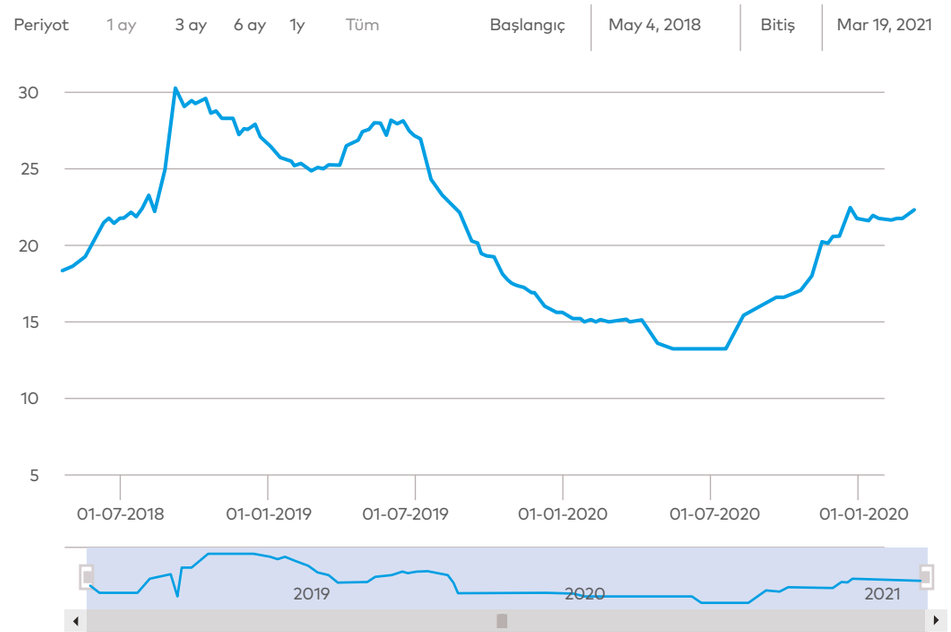
Henüz konut sahibi olmayan alt gelir grubundan haneler bakımından konuta erişimi zorlaştıran hususlar temel olarak yüksek birim maliyetleri, yüksek faizler ve enflasyon sebebiyle ortaya çıkan yüksek ödeme yüküdür.

İstanbul ili içerisinde konut metrekare fiyatları 2631 TL/m² ile 12800 TL/m² arasında seyretmekte, İstanbul ortalaması ise 4171 TL/m² olarak tespit edilmektedir (Endeksa, 2021). Yıllar içinde konut kredilerine uygulanan faizler değişmekle birlikte faiz oranları genel itibariyle %10'un üzerinde seyretmiştir (Tablo 2). Bu verilere göre, Mart 2021 için %20 peşinat ödemeli 10 yıl vadeli konut kredisi kullanımı araştırması yapılmıştır. İstanbul'da ortalama 100 m²'lik ipotekli konutun satış değeri 417.100 TL kabul edildiğinde (Endeksa, 2021); konut kredisinin aylık taksit tutarı 5.884,13 ile 6.377,92 TL arasında değişmektedir (Hangi Kredi, 2021). Bu ödeme yükü aylık asgari ücretin 2.08 katı ile 2.25 katına denk gelmektedir. Türkiye'de yıllık ortalama kullanılabilir hanehalkı gelirinin 59.873 TL olduğu göz önünde bulundurulduğunda, aylık ortalama kullanılabilir hanehalkı gelirinin 4989 TL olduğu anlaşılmaktadır (TÜİK, 2019b). Ortalama hanehalkı geliri, yalnızca konut ve barınma gibi temel ihtiyaçların değil, hanenin tüm ihtiyaçlarının giderildiği toplam geliri ifade etmektedir. Bu anlamda, konut kredilerinin aylık geri ödemeleri ortalama bir hanenin ödeme kapasitesinin çok üzerinde kalmaktadır.





TP_KTF12: Konut (TL Üzerinden Açılan)(Akım Veri%), Banklarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları (Akım Veriler%), Sol Eksen



TP_TRY_MT06: Toplam (TL Üzerinden Açılan Mevduatları)(Akım %), Banklarca Açılan Mevduatlara Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları (Akım %), Sol Eksen

Tablo 2: Konut kredilerine uygulanan faiz oranları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2021

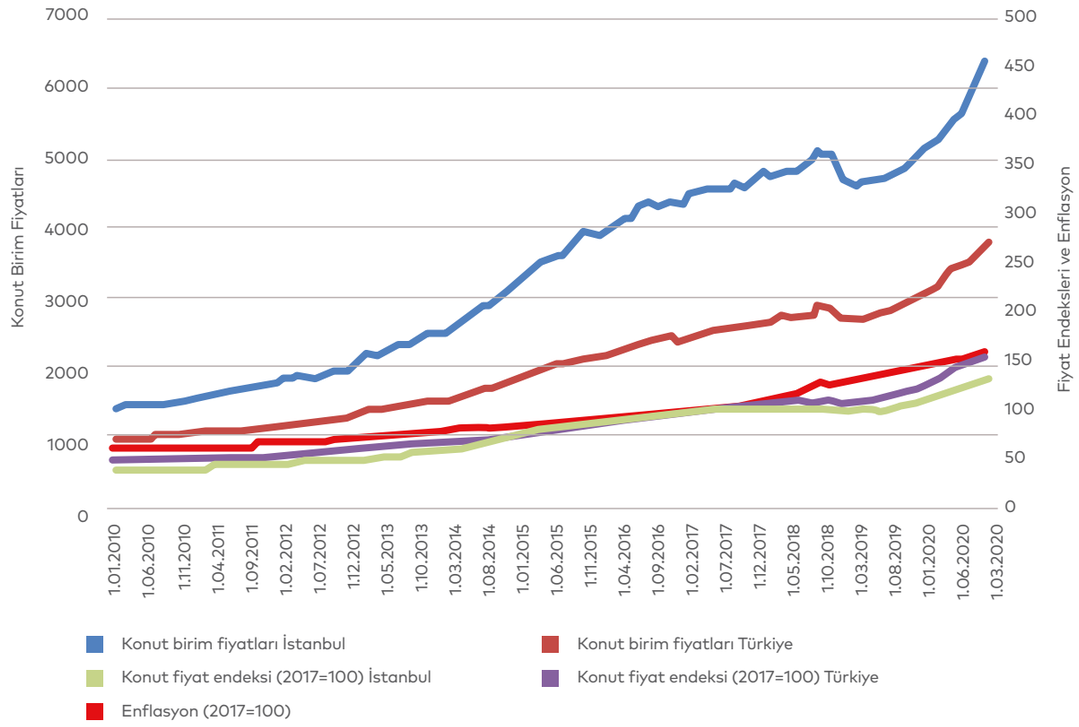
Dar gelirlilerin mevcut kredi sisteminde yüksek faiz ile uzun ve yüklü ödemeler sebebiyle kredilere ulaşmalarının zor olmasının yanı sıra, yapılan Kentsel Durum Çalıştayları'nda ödeme esnekliği sağlanamaması hususuna da değinilmiştir. Buna göre, kentte enformel destek mekanizmaları ile hayatını sürdüren ve ekonomik olarak kırılgan durumda olan dar gelirli haneler bakımından, yüksek borçlanma gerektiren ve herhangi ödeme esnekliği öngörmeyen ipotekli konut kredilerinin sürdürülebilir olmadığı, kredilerin ödenmesinin mümkün görünmediği belirtilmiştir. Netice olarak bu kişilerin evlerini kaybettikleri ve daha kötü yaşam koşulları ile karşı karşıya kaldığı ifade edilmiştir (Vizyon 2050 Ofisi, 2021b).

Konut edindirmeyi kolaylaştırmak amacıyla, 2016 tarihinde çıkartılan 8539 sayılı Konut Hesabı ve Devlet Katkısına Dair Yönetmelik ile bir yapı tasarruf sistemi uygulaması başlatılmıştır. Bu sistem ile satın alınacak ilk ve tek konut için bankalarda açılacak konut hesabına üç yıl boyunca yapılacak birikime, maksimum 15.000 TL tutarında devlet katkısının yapılması planlanmıştır. Ancak yukarıda açıklandığı gibi konut alımlarında faizlerin ciddi bir yük getirdiği ve 15.000 TL destek miktarının yeterli olmadığı görülmektedir. İlaveten, konut tasarrufu birikimlerine uygulanan faizler inşaat maliyetlerinin çok altında kalmaktadır. 2020 yılının Kasım ayında bina inşaat maliyetleri bir önceki yılın aynı ayına göre %22,76 artış gösterirken (TÜİK, 2020a); 2020 yılının çoğunda mevduatlara uygulanan faizler %10 hattının altında kalmış, dolayısıyla birikimler değer kaybetmiştir (Tablo 3).

Tablo 3: Mevduatlara Uygulanan Faiz Oranları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2021

Faiz uygulamalarına ilaveten enflasyon artışındaki dengesizlikler de konut finansmanını etkilemektedir. 2017-2020 yılları arasında enflasyonda %60'lık bir artış meydana gelirken konut fiyatlarında ise yalnızca %33'lük bir artış meydana gelmiştir (Tablo 4). Tüm bu hususlar, alt gelir grubunun mülk edinmesini zorlaştırmakta ve harcanabilir hanehalkı gelirinin %20'sine kadar bir ödeme ile konut sahipliği ya da konut sahipliği dışında konut politikalarının değerlendirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

2007 yılında yürürlüğe giren 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile ipoteğe dayalı konut kredilendirilmesinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Ancak yukarıda ifade edilen faiz ve enflasyona ilişkin hususlara ilaveten, piyasada rayiç değeri ve piyasa değeri gibi farklı fiyat uygulamalarının bulunması, mevcut konut stokunun yapı kalitesinin düşük olmasının ipotekli krediye konu olacak konut standartları bakımından uygun olmaması ve kayıtlı olmayan yapıların kredi sistemine alınmasında yaşanan zorluklar etkin finansman sistemi kurulmasını zorlaştırmıştır (TC Kalkınma Bakanlığı, 2018).



Tablo 4: Yıllara göre konut birim fiyatları, fiyat endeksi ve enflasyon, 2021

Kentsel Durum Çalıştayları kapsamında konut ihtiyaçlarının farklı kırılgan grupları, yoksulluk ve yoksunluk sınırında yaşayanları da kapsayacak şekilde değerlendirilmesi ve bu gruplara yönelik konut üretimini teşvik edecek finansman mekanizmalarının kurulması gerektiğinin altı çizilmiştir. Mevcutta işleyen bir sosyal konut politikası olmadığı için özellikle deprem riski olan konutlarda kırılgan grupların yaşadığı vurgulanmıştır. Öte yandan, ekonomik açıdan kırılgan grupların konut ihtiyaçları ve kullanımları doğrultusunda karşılaştıkları sorunlara değinilmiştir. Konut ihtiyacını karşılamaya yönelik uygulamalarda en çok kırılgan grupların göz ardı edildiği ve yüksek sosyoekonomik gruplara yönelik konut üretiminin devam ettiği ifade edilmiş, kırılgan grupların da ihtiyaçlarının gözetileceği sistemlerin olmasının gerekliliği vurgulanmıştır.

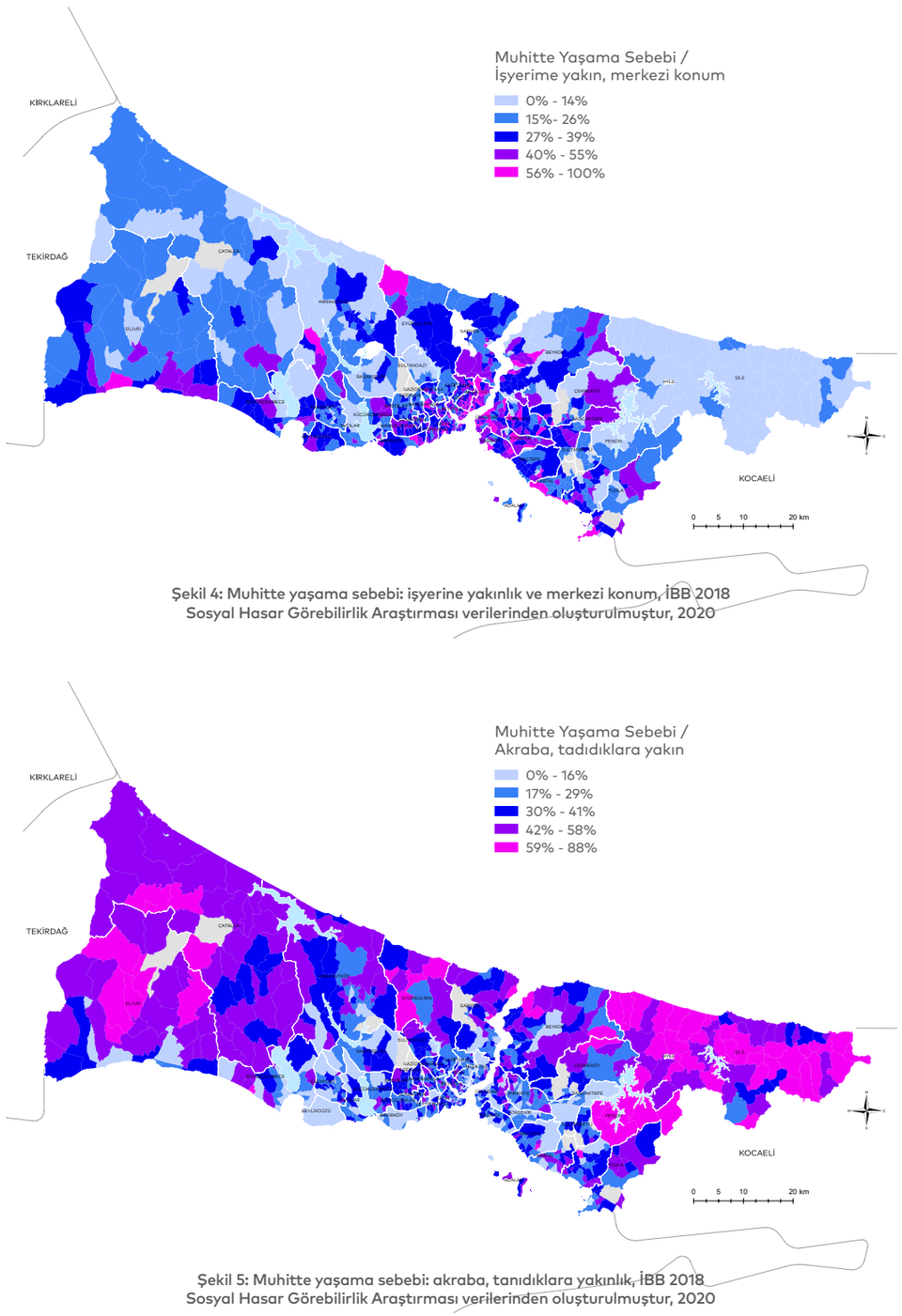
Öte yandan, artan konut fiyatları ile birlikte kiracılar üzerinde ev sahibi baskısının oluştuğu; yeterli denetim olmamasından dolayı ev sahiplerinin çeşitli bahaneler ile kiracılarını evden çıkararak evini daha fazla ücret karşılığında başkasına kiraya verdiğinden bahsedilmiştir. Konut fiyatlarının artmakta olduğu ve artmaya devam edeceği, bunun da hem enflasyon artışı gibi ekonomik sorunlardan hem de İstanbul'un cazibe merkezi oluşundan kaynaklandığı belirtilerek sosyal konutların maliyetinin karşılanması için merkezi ve yerel yönetimler arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve yerel yönetimlerin bütçesine bu konuda yeterli miktarda kaynak ayrılması gerektiği ifade edilmiştir (Vizyon 2050 Ofisi, 2021b).

Bu bağlamda, günümüzde Türkiye'de mülk edindirme hedefi olmayan, mülkiyeti yerel ya da merkezi yönetime ait olan kiralık sosyal konut uygulamaları ve bunların finansmanına ilişkin bir uygulama bulunmamaktadır. Ayrıca ikincil piyasaların geliştirilmesine ilişkin olanaklar, menkul kıymetleştirme ve teminatlı menkul kıymetler konusunda geliştirilebilecek uygulamalar ve yurt dışından alınan düşük maliyetli fonların konut finansmanında kullanılması ile konut politikalarına entegrasyonu gibi seçenekler de bütüncül bir sistemin parçası olacak şekilde değerlendirilmemiştir. Yukarıda bahsedildiği üzere, mevcut durumu ile mülk edindirme amaçlı konut finansmanı uygulamaları alt gelir grubunu kapsamamaktadır. Kentsel Durum Çalıştayları'nda, sektörün neredeyse tamamının özel sektöre bırakılmış olması sorununu çözmeye yönelik olarak yerel yönetimlerin daha fazla inisiyatif alarak ucuz konut politikalarına olanak sağlanması önerilmiştir. İstanbul'da konut eksiğinin olmadığı, konutların birer yatırım aracı olarak kullanılması nedeniyle barınma hakkına erişimde eksiklik yaşandığı, bununla bağlantılı olarak oluşan rant süreçlerine karşılık İBB'nin sahadan bilgi alarak, iletişim kurarak, uzmanlardan destek alarak ve farklı etnik ve kırılgan grupların değişen ihtiyaçlarına yönelik, kültürel ve gündelik yaşam pratiklerine hitap eden çözümler üreten politikalar geliştirebileceği belirtilmiştir (Vizyon 2050 Ofisi, 2021a).

Konut Tercihi

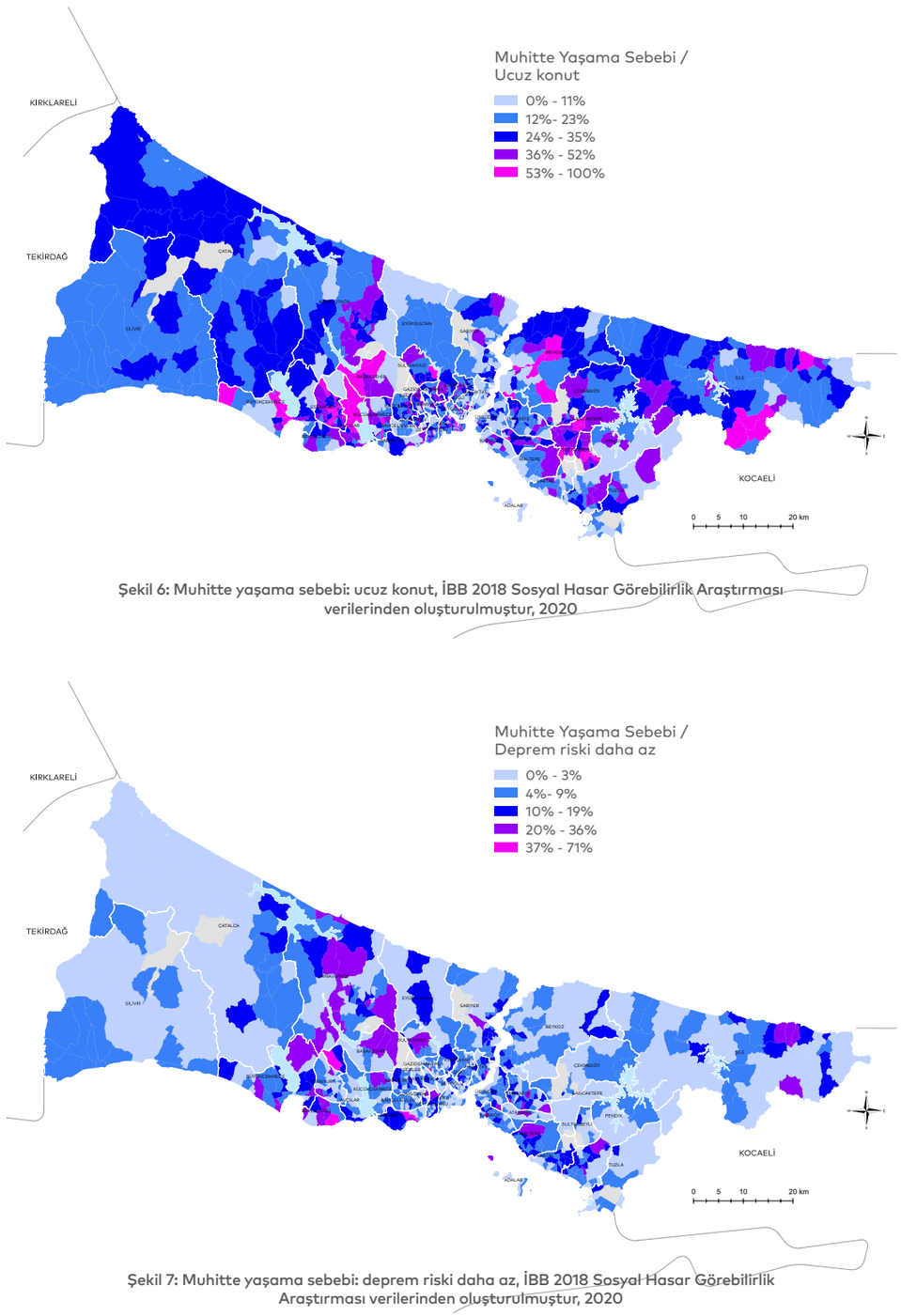
2018 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından yapılan Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması'na göre konut tercihini belirleyen temel hususlar içerisinde işyerine yakınlık ve merkezi konum ile akrabalara ve tanıdıklara yakınlık hususlarının belirleyici olduğu anlaşılmıştır.

Yaşadığı mahalleyi iş yerine yakınlık ve merkezi konum dolayısıyla tercih edenlerin oranı yüzde 32,2'dir. Akraba ve tanıdıklara yakınlık yüzde 27,3 (Şekil 4), ucuz konut yüzde 24,5 (Şekil 5) iken deprem riskinin azlığı sebebi ile muhit tercihinde bulunanların oranı ise sadece yüzde 7,5'tur (Şekil 7). Konut tercihinin mekânsal dağılımı incelendiğinde, özellikle Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleri arasında kalan alanın batısından başlayarak devam eden ve kuzeye doğru Başakşehir ve Arnavutköy'ün içlerine bükülen alanda deprem riskinin az olması belirleyicidir. Avrupa Yakası'nda Küçükçekmece ve Büyükçekmece arasında, güneyde Beylikdüzü ile başlayan, kuzeye doğru Esenyurt, Avcılar, Başakşehir ve Arnavutköy'ün içlerine uzanan hatta ve Anadolu Yakası'nda ise güneyde Kartal ve Maltepe'den başlayıp kuzeyde Sultanbeyli'ye ulaşan bölgede konutların görece ucuz olması konut tercihinde öne çıkmıştır.



Şekil 4: Muhitte yaşama sebebi: işyerine yakınlık ve merkezi konum, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020

Şekil 5: Muhitte yaşama sebebi: akraba, tanıdıklara yakınlık, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020



Şekil 6: Muhitte yaşama sebebi: ucuz konut, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020

Şekil 7: Muhitte yaşama sebebi: deprem riski daha az, İBB 2018 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerinden oluşturulmuştur, 2020

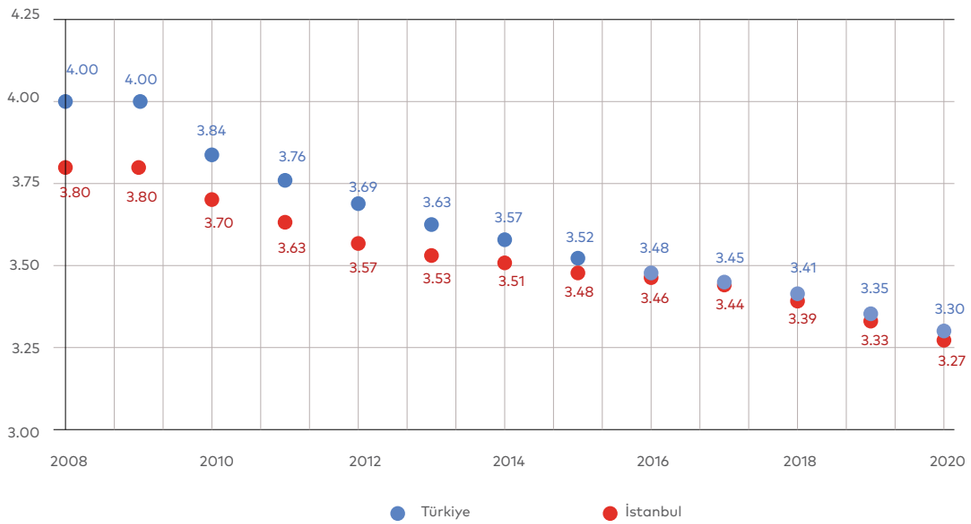
KONUTA ERİŞİM

Konuta erişim konut harcamalarının hane gelirine oranı, hane kalabalıklığı, hanehalkı borçluluğu, konut maliyeti yükü ve konut yoksunluğu gibi değişkenler üzerinden değerlendirilmektedir. Özellikle konut giderlerinin harcanabilir hanehalkı gelirine oranı, konuta erişimde en temel değişkenlerden biri olarak görülmektedir. Bu bölümde hanehalkı büyüklükleri, konut büyüklükleri ve konut harcamalarının hanehalkı gelirine oranı bakımından İstanbul'da konuta erişim hususu değerlendirilecektir.

Hanehalkı Büyüklükleri

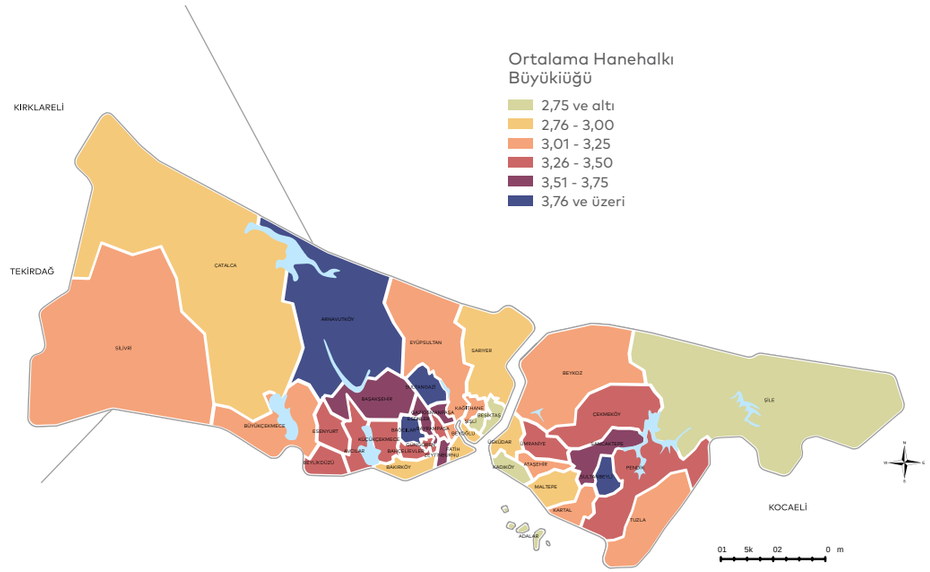
Adrese Dayalı Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Türkiye'de 2012 yılında 19.842.850 olan hane sayısı, 2020 yılında 24.604.086 olmuştur. 2019-2020 yılları arasındaki hane sayısındaki artış yaklaşık 603 bindir. 2020 yılında toplam hanehalkı sayısının %18'i İstanbul'da yaşamaktadır (TÜİK, 2021).

Türkiye'de ortalama hanehalkı büyüklüğünün 1960'lardan bugüne 5,68 seviyesinden 3,4 seviyesine gerilediği gözlenmektedir (Tablo 4). Benzer bir eğri İstanbul için de geçerlidir; ortalama hanehalkı büyüklüğü 2008 yılında 3,8 iken, 2020 yılına gelindiğinde 3,27'ye düşmüştür (TÜİK, 2020b). Bu anlamda İstanbul'un hanehalkı büyüklüğü eğrisi, Türkiye'nin eğrisi ile örtüşmektedir.



Tablo 5: Türkiye'de yıllara göre ortalama hanehalkı büyüklüğü, 2020a, TÜİK

Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,27 olan İstanbul'da bu sayı genelinde çeşitlilik göstermektedir (Şekil 8). Kent merkezinde hanehalkı büyüklükleri daha darken kent merkezinden uzaklaştıkça hanehalkı büyümektedir. Avrupa Yakası'nda çeperden merkeze doğru Arnavutköy (4,18), Başakşehir (3,85), Sultangazi (4,16), Esenler (3,8), Bağcılar (4) ve Zeytinburnu (3,78) ile Anadolu Yakası'nda Sultanbeyli (4,22) genel olarak daha büyük hane halklarının yaşadığı ilçeler olarak öne çıkmaktadır. Kadıköy (2,46) ve Beşiktaş (2,52) ise bu sayının küçüldüğünün gözlendiği ilçeler arasındadır (İBB, 2021).

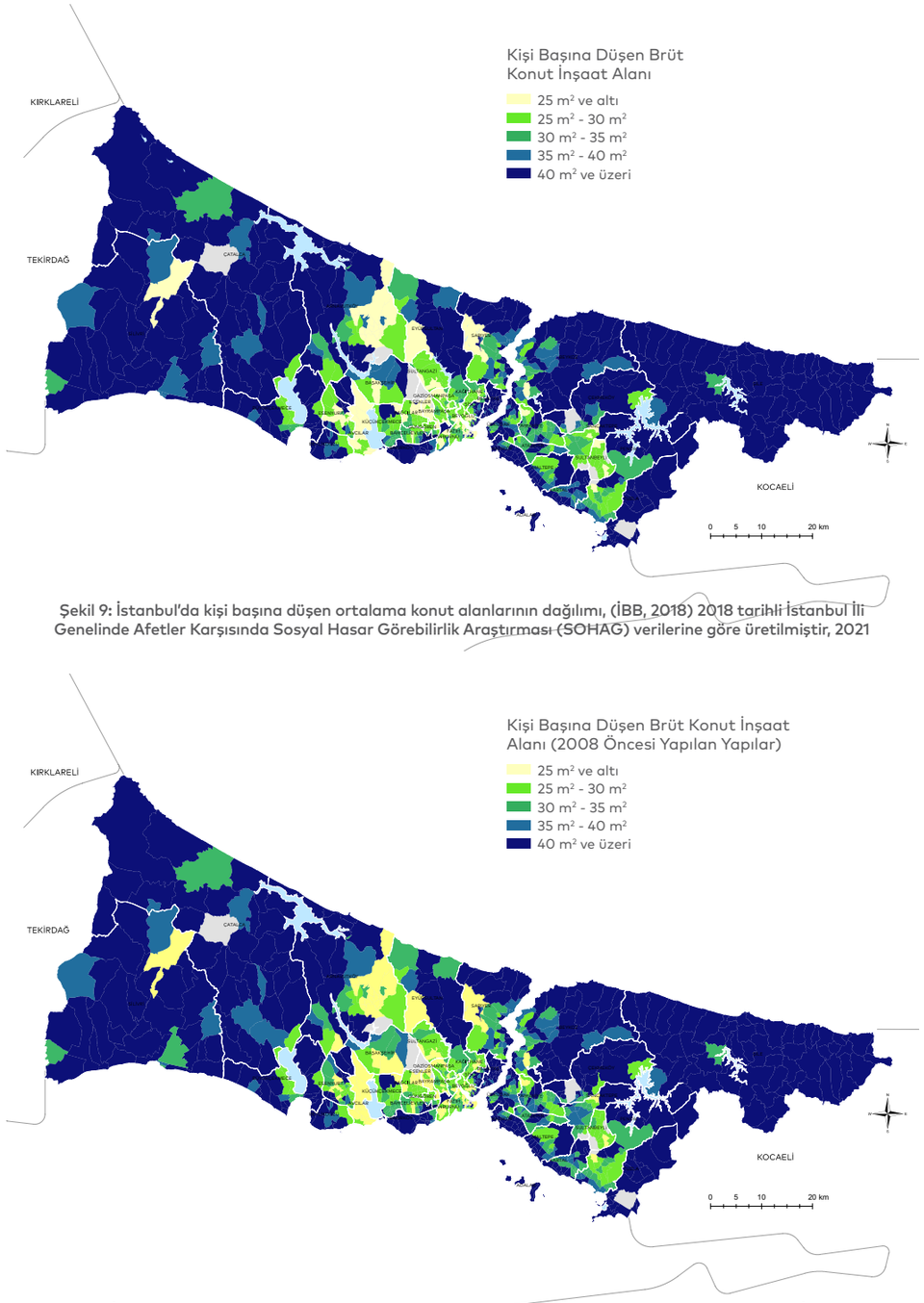


Şekil 8: İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğünün ilçelere göre dağılımı, 2020, (İBB, 2021)

Konut Büyüklükleri

İstanbul genelinde kişi başına düşen konut inşaat alanı aşağıda mahalle bazında hesaplanmıştır.[2] Aşağıdaki haritalar yalnızca konut birimlerinden oluşan yapılardaki ikamet bulunan bağımsız bölümlerdeki nüfus baz alınarak mahalle bazında kişi başına düşen konut inşaat alanı büyüklüğünün ortanca değerlerini yansıtmaktadır. İstanbul genelinde kişi başına düşen konut inşaat alanının ortanca değeri 32 m²'dir (Şekil 9). 2008 yılı öncesinde ve sonrasında inşa edilen yapılarda oturan haneler ele alındığında bu değer değişmektedir. 2008 yılı öncesinde inşa edilen yapılardaki değer 33 m² iken (Şekil 10) sonrasında inşa edilenlerde 29 m²'dir (Şekil 11). Dolayısıyla İstanbul genelinde hanehalkı küçülmesine paralel olarak konutların da küçüldüğü sonucuna ulaşılabilmektedir (İBB, 2021). Ancak kişi başına düşen ortalama konut alanı değerleri İstanbul genelinde düzenli dağılmamıştır. İstanbul'un özellikle sosyoekonomik seviyesi yüksek mahallelerinde yeni yapılan yapılarda kişi başına düşen konut inşaat alanları görece yüksektir. Diğer yandan, kentin çeperindeki mahallelerde yeni inşa edilen yapıların eskilerine oranla daha küçük olduğu söylenebilmektedir. Kent merkezinden çepere doğru hanehalkı büyüklükleri artmasına rağmen konutların küçülmesi, hanehalkı büyüklüğü ile konut büyüklüğü arasında doğrudan bir korelasyon olmadığını, konut büyüklüğünde belirleyici olanın konuta erişim gücü olduğu ortaya çıkmaktadır.

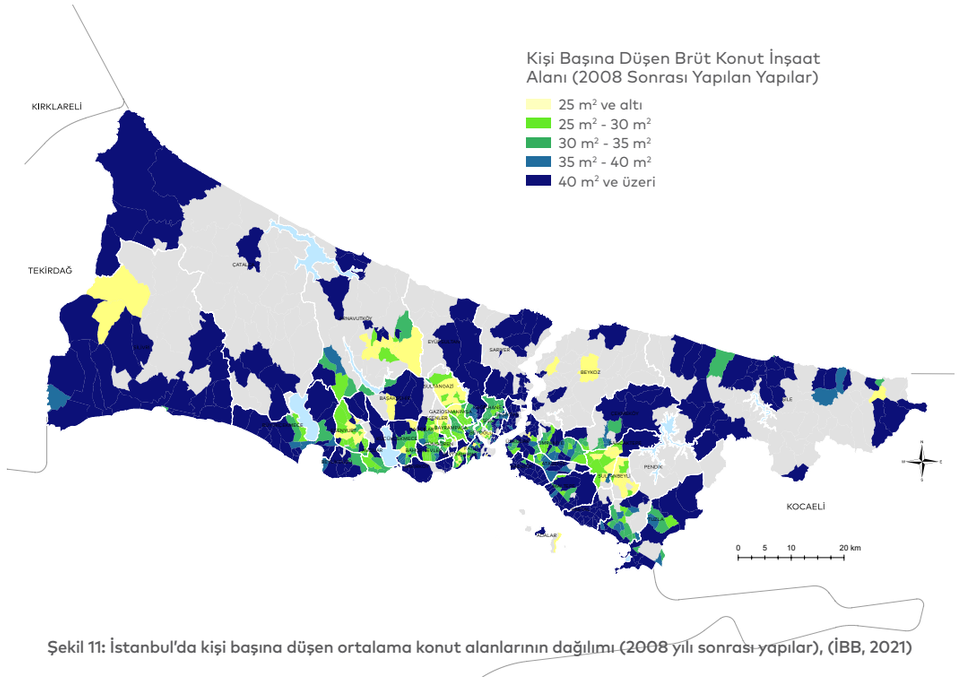
[2] *MAKS veri tabanında yalnızca konuttan oluşan binalarda (karma kullanım dikkate alınmaksızın), içerisinde ikamet mevcut olan bağımsız birimler üzerinden hesaplanmıştır.*



Şekil 9: İstanbul'da kişi başına düşen ortalama konut alanlarının dağılımı, (İBB, 2018) 2018 tarihli İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması (SOHAG) verilerine göre üretilmiştir, 2021

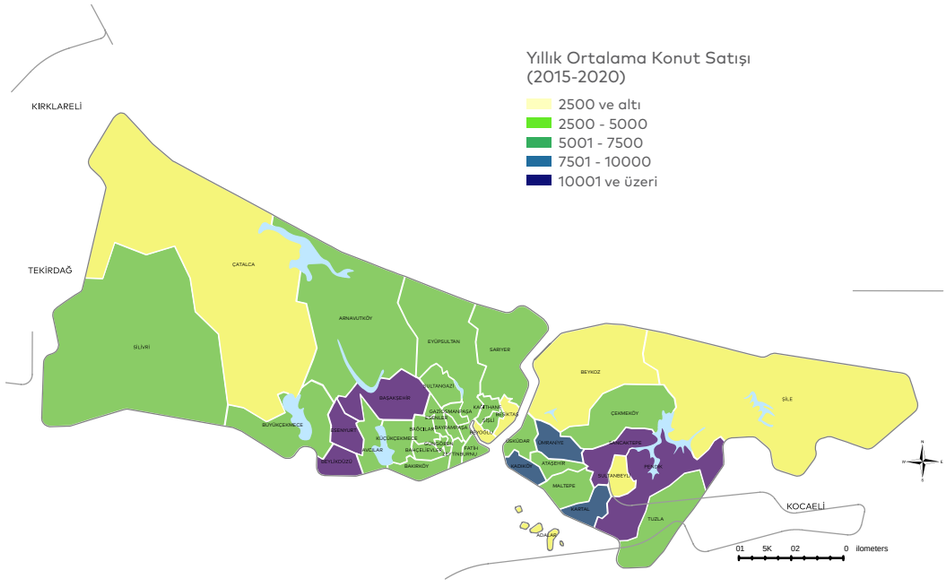
Şekil 10: İstanbul'da kişi başına düşen ortalama konut alanlarının dağılımı (2008 yılı öncesi yapılar), (İBB, 2021)

2008 yılı öncesi ve sonrasına ilişkin haritalar karşılaştırıldığında, İstanbul'un genelinde yeni yapılan konutların görece daha büyük olduğu görülmesine rağmen konutların ortalama 4m² kadar küçülmüş olması dikkat çekicidir. Bu karşılaştırma sonucunda, konut büyüklüklerinin küçük olduğu ya da küçüldüğü alanların, İstanbul'un en yoğun yapılaşmış alanlarına denk düşmektedir. Bu anlamda, kalabalık hanelerin görüldüğü Anadolu Yakası'nda Sultanbeyli ve Sancaktepe; Avrupa Yakası'nda ise Sultangazi ve Esenyurt bölgeleri konutların küçüldüğü yoğun yapılaşma alanları olarak öne çıkmaktadır. Bu alanlarda küçük konut odaklı yoğun yapılaşmanın konut metrekarelerinin ortalama 4m² azalmasında esaslı etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. Söz konusu alanların konut satışlarının ortalamanın üzerinde seyrettiği bölgeler olması, konut sektörünün ortalamanın üzerinde hareket arz ettiği alanlarda konut alanlarının küçüldüğü sonucunun çıkarılmasına olanak sağlamaktadır.



Şekil 11: İstanbul'da kişi başına düşen ortalama konut alanlarının dağılımı (2008 yılı sonrası yapılar), (İBB, 2021)

Şekil 12, İstanbul'da 2015-2020 yılları arasında satılan ortalama konut sayılarının mahallelere dağılımını göstermektedir. Avrupa Yakası'nda Beylikdüzü, Esenyurt ve Başakşehir ilçelerinde 2015 yılından beri yıllık satışlar 10.000'i geçmiştir. Anadolu Yakası'nda ise Sancaktepe ve Pendik ilçelerinde yoğunluk görülmektedir. İkinci sırada ise 7.500-10.000 arasında konut satışıyla Ümraniye, Kartal ve Kadıköy ilçeleri yer almaktadır.



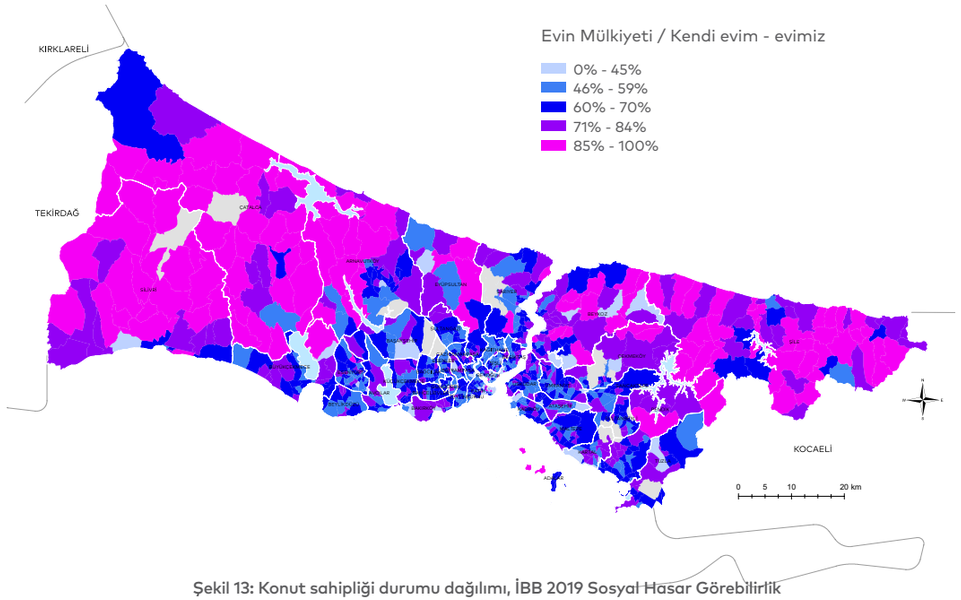
Şekil 12: İstanbul'da 2015-2020 yılları arasında satılan ortalama konut sayılarının dağılımı, 2020

Kentsel Durum Çalıştayları'nda konut sahipliği ve kiralama talebinde; yaşam biçimi, aile yapısı, hanedeki birey sayısı, ulaşım, ısınma ve çok katlı binalar için asansör gibi faktörlerin öne çıktığı belirtilmiştir. Özellikle salgın süreci ile birlikte daha ferah, geniş, balkonu veya bahçesi olan konutlara talebin arttığı ifade edilmiştir. İstanbul'da kentsel dönüşüm projeleri sonucunda küçük konutlar (1+1, 2+1) ile ilgili doygunluğa ulaşıldığı, büyük konuta ihtiyaç olduğu belirtilmiştir (Vizyon 2050 Ofisi, 2021b). İstanbul'da mevcut konut stokunun küçülme eğilimine rağmen büyük konuta ihtiyacın arttığının belirtilmesi, stok ve ihtiyaca yönelik verilerin değerlendirilmesinin önemini ortaya koymaktadır. Diğer yandan, Kentsel Durum Çalıştayları kapsamında, farklı bir görüş olarak rant odaklı bakış açısının yerine daha küçük mekanlarda da nitelikli hayatların yaşanabileceği ve bilhassa kentsel dönüşüme giren konutlar bağlamında, bunun mümkün olduğuna dair bilgilendirme ve farkındalık çalışması yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Burada söz konusu perspektiflerin çelişmesi konut ve kentsel dönüşüm finansman modelinden kaynaklanmaktadır. Konut ya da dönüşüm maliyetlerini karşılayamayan hanelerin, uzun yıllara yayılan yüksek borçlanma dışında bir alternatif bulamamaları sebebi ile daha küçük konutlara yönelmesi söz konusudur. Daha küçük konutların tercih edilmesi tek başına olumsuzluk içermemek ile birlikte, ödenebilirlik, hanehalkı büyüklüğü gibi hususlar ile birlikte değerlendirildiğinde yaşam kalitesinin düşmesi sonucunu doğurabilmektedir.

Diğer yandan, Kentsel Durum Çalıştayları'nda katılımcılar COVID-19 salgını ile birlikte, "uzaktan/evden çalışma", "uzaktan/evden eğitim" ile birlikte "değişen konut ihtiyaçlarının" kalıcı olacağını düşündüklerini belirtilmiştir. Salgının getirdiği bu hayat tarzı değişiklikleri de daha geniş, balkon veya bahçe gibi açık ara mekanları olan konutlara ilişkin ihtiyaç artırmıştır (Vizyon 2050 Ofisi, 2021b). Bununla alakalı olarak son zamanlarda yapıların içine müdahale oranının yükseldiği, bunun da sebebi olarak konutların bitmiş ancak fazla standartlaşmış şekilde satılmasının konuta dair ihtiyaçlara doğru şekilde cevap vermemesi olduğu ifade edilmiştir. Bu durumda daha farklı ihtiyaçlara yanıt verecek, konut sakinlerinin de konutun tasarımında söz sahibi olabileceği yeni bir konut sistemine ihtiyaç olduğu belirtilmiştir (Vizyon 2050 Ofisi, 2021b).

Konut Harcamalarının Hanehalkı Gelirine Oranı

Konuta erişim analizinde hane maliyet yükü değerlendirilmesi de yapılması gerekmektedir. İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması kapsamında örneklem kümesine göre, İstanbul genelinde yaşadığı konutun mülkiyetine sahip olan hanehalklarının oranı %62,4 olup konut sahipliğinin kentin çeperlerinde, dışında ve kırsal alanlarda yoğunlaştığı görülmektedir[3] (Şekil 13).

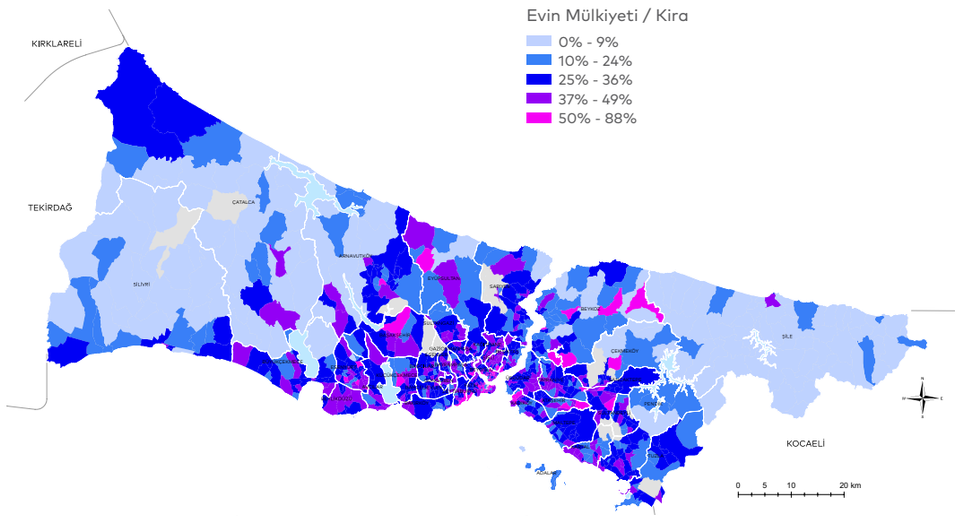


Şekil 13: Konut sahipliği durumu dağılımı, İBB 2019 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

[3] TÜİK 2019a Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması'nda Türkiye genelinde 2012 yılından itibaren yoksul sınıfların ev sahipliği oranının %60'dan %52'ye kadar düşmüş olduğu belirtilmiştir. İBB 2018 tarihli İstanbul ili Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması kapsamında ise İstanbul genelinde %62.4'lük mülk sahipliği oranı, örneklem üzerinden hesaplanmıştır.

Arnavutköy, Bakırköy ve Kartal gibi ilçeler alt merkez özelliği göstermekle beraber konut sahipliğinin yoğun olduğu bölgelerken, İstanbul merkezi ise beklendiği gibi kiralık konutların ağırlıklı olduğu kesimlerden oluşmaktadır. İstanbul hanelerinin yaklaşık ⅓'ü kiralık konutlarda yaşamaktadır (Şekil 14). Anadolu Yakası'nın kırsal kesiminde ise akrabalarının evinde kalan ve kira vermeyen %4,2'lik kesimin yoğunlaştığı görülmektedir (İBB, 2018).

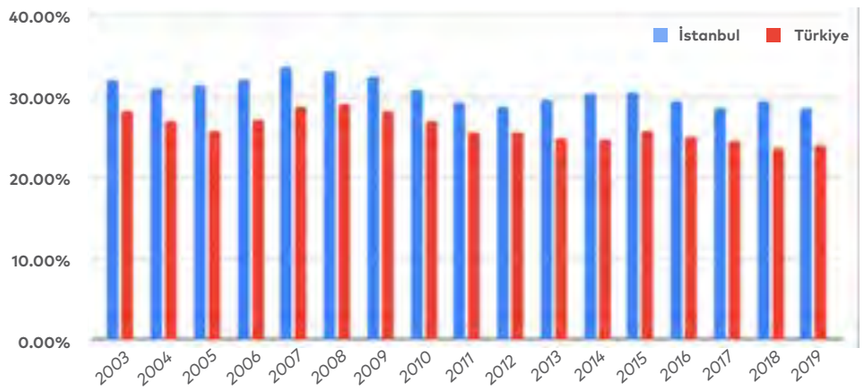
İstanbul, konut kalitesinden bağımsız şekilde mülk sahipliği açısından ortalamanın üzerinde değerlere sahiptir. Ancak mülk sahipliği oranının yüksek olması tek başına konuta erişimin yüksek olduğu anlamına gelmemektedir. Özellikle konut giderlerinin harcanabilir hanehalkı gelirine oranı, konuta erişimde en temel değişkenlerden biri olarak görülmektedir. Söz konusu değişkenler, konut kredisi ödeyen haneler kadar kira ödeyen haneler için de söz konusudur.



Şekil 14: İstanbul'da kiracılık durumu dağılımı, İBB 2019 Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

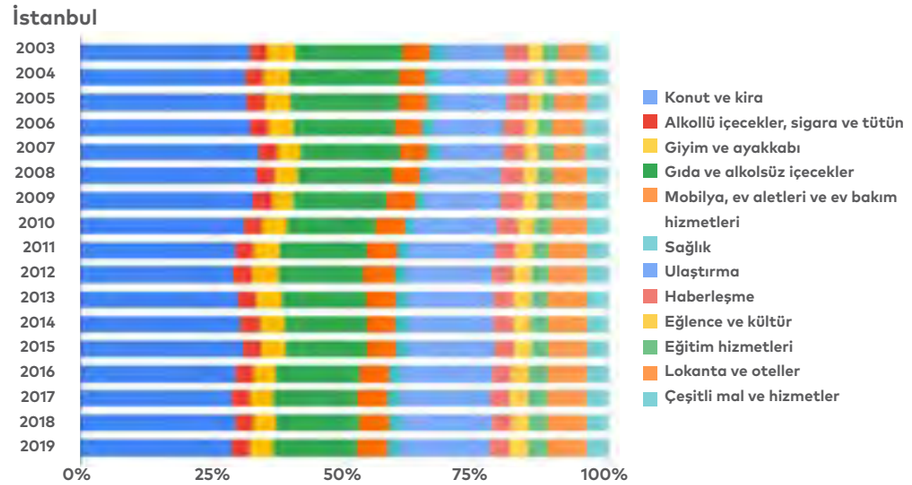
İstanbul'da tüm haneler bakımından konut giderlerinin ortalama hanehalkı içindeki oranı %28.6'dır (Tablo 6)[4]. Söz konusu ortalama ve anılan giderler fatura giderlerini içermemektedir. Isınma, enerji, su gibi yaşamaya elverişli konutun temel bileşenlerine ilişkin masraflar da düşünüldüğünde, İstanbul'da yaşayan çok sayıda hanenin konut ve konut ilintili masrafının harcanabilir hanehalkı gelirinin %30'unun üzerinde olduğu anlaşılmaktadır (Enstitü İstanbul, 2020). Yine hanehalkı harcamalarının farklı gider kalemlerine göre sınıflandırılması incelendiğinde, %28,6'lık konut kredisi/kira gideri kaleminin İstanbul'da en büyük gider kalemini oluşturduğu tespit edilmektedir (Tablo 7).

Hanehalkı Harcamaları İçinde Kira ve Konut Harcamalarının Oranı



Tablo 6: Türkiye ve İstanbul'da hanehalkı tüketim harcamalarında konut kredisi/ kira gideri dağılımı, TÜİK 2018 ve 2019b Hanehalkı Tüketim Harcaması verisi ile 2020 Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

[4] *Bu hanelerin kira ve konut kredisi ödeme oranları, bunların farklarına ve dağılımlarına ilişkin veri seti bulunmamaktadır.*



Tablo 7: İstanbul'da hanehalkı tüketim harcamalarının dağılımı, TÜİK 2018 ve 2019a Hanehalkı Tüketim Harcaması verisi ile 2020 Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

Hanehalkı tüketim harcamalarının bu oranları, Türkiye'nin en pahalı şehri İstanbul için bilhassa yüksektir. Türkiye'nin fiyat düzey endeksi araştırmasında, İstanbul tüm alt gruplarda 114.8 ile fiyatların en yüksek olduğu şehir olarak ön plana çıkmaktadır[5]. Konut ana grubu ise, 150.01 ile tüm başlıklar arasında en pahalı harcama olarak görülmektedir. İstanbul'da yoksul hanelerin aylık gelirlerinin yarısından fazlasını gıda ve barınma gibi temel ihtiyaçlara ayırdıkları görülmektedir (Vizyon 2050 Ofisi, 2020).

KONUT ALANLARI VE YOĞUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

İstanbul'un nüfus ve yapılaşma yoğunlukları 2020 yılına ait İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü MAKS (Mekânsal Adres Kayıt Sistemi) veri tabanından elde edilen güncel yapı ve nüfus verisi ile hesaplanmıştır. Bu kapsamda, nüfusun ve yapıların toplam inşaat alanları mahalle bazında yapılaşmış (ana açık ve yeşil alanlar ile ana karayolları hariç) alanlara oranları görselleştirilmiştir (Şekil 15, Şekil 16). Yapılaşma ve nüfus yoğunlukları, ulaşım ve kentsel donatılar gibi kamu yatırımlarının mekânsal seçimi ve yerel halkın yaşadığı kentsel alanın sunduğu yaşam kalitesi ile doğrudan ilişkilidir. Açık ve yeşil alanlar ile ana karayollarının yüksek olduğu mahallelerde, yüksek yoğunluklar kentsel yaşam kalitesi açısından daha az olumsuz etki yaparken, açık ve yeşil alan varlığı bulunmamasına rağmen yüksek olan yoğunlukların o bölgedeki yaşam kalitesinin düşük olduğuna işaret ettiği kabul edilmektedir. Özellikle, yüksek yapılaşma ve nüfus yoğunluğu olan bölgeler, sosyal donatılar ve açık yeşil alan oluşturmak için kısıtlı imkânlar sunmaktadır.

Nüfus Yoğunluğu

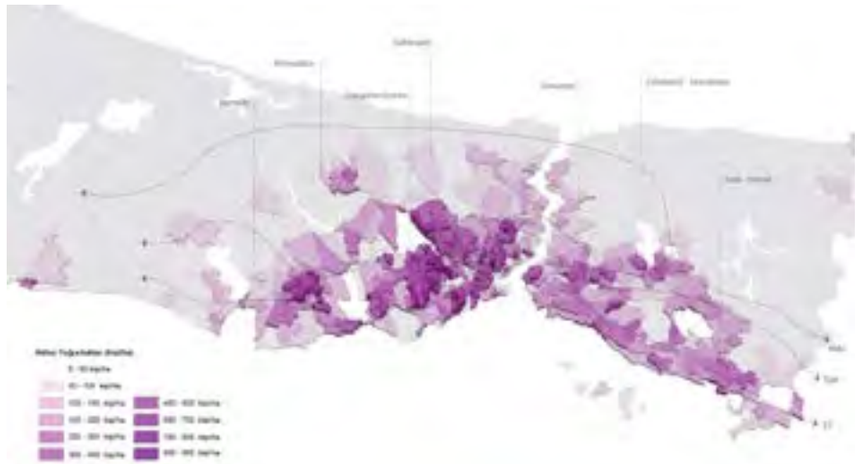
İstanbul ili nüfus yoğunluğu incelendiğinde nüfus dağılımlarının homojen olmadığı ve belli bölgelerde yoğunlaştığı dikkat çekmektedir (Şekil 15). İstanbul genelinde, açık ve yeşil alanlar ile ana ulaşım aksları dışında kalan yapılaşmış alanlar bazında nüfus yoğunluğu, en yüksek 950 kişi/ha seviyesine ulaşmaktadır. Genel olarak, Anadolu Yakası 450 kişi/ha seviyesini aşmamakta olup, düşük nüfus

[5] *Bu çalışmada 100'den büyük endeks Türkiye ortalamasının üzerinde kabul edilmektedir.*

yoğunluklarına sahiptir. Üsküdar ve Ümraniye gibi merkezlerde nüfus yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Boğaziçi hattının her iki yakası ise geniş açık ve yeşil alan varlığı ile birlikte düşük nüfus yoğunluğuna sahiptir. Anadolu Yakası'nın kuzey kesiminde bulunan Sancaktepe ve Sultanbeyli ilçelerinde ise düşük nüfus yoğunluğu barındırmakla birlikte açık ve yeşil alan varlığı da düşüktür.

Kentin Avrupa Yakası ise belirgin bir şekilde daha yoğun bir nüfus dağılımı barındırmaktadır. Birçok bölgede nüfus yoğunluğunun 600 kişi/ha üzerinde çıktığı gözlenmektedir. Kentin, göller ve Haliç gibi doğal ve karayolları gibi yapay bariyerleri, nüfusun yoğunlaştığı bölgelerin sınır hatlarını da tanımlamaktadır. Nüfus, kuzey-güney doğrultusunda uzanan Beyoğlu, Şişli, Kağıthane boyunca, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Sultangazi ve Eyüp sırtları boyunca yoğunlaşmaktadır. Kentin bir bütün olarak açık ve yeşil alan varlığı çok düşük olmakla birlikte nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu bölge Ayamama Deresi ile Haliç arasında kalan bölgeyi içermektedir. Kent merkezinden uzakta yer alan ve görece yakın zamanda gelişme göstermiş Esenyurt ilçesi de kent ölçeğinde yüksek nüfus yoğunluklarına sahiptir.

Nüfus yoğunluklarının kent merkezi dışında ve D-100 Karayolu'nun güneyinde daha düşük kuzey kesimlerinde ise daha yüksek olduğu görülmektedir. Bununla birlikte D-100 güneyinde kalan bazı konumlarda nüfusun yoğunlaştığı görülmektedir. Bu hatta kalan ve kent geneliyle kıyaslandığında en yoğun bölge Zeytinburnu ilçesindedir.



Şekil 15: Nüfus yoğunlukları dağılımı, 2020

Yapılaşma Yoğunluğu

Yapılaşma yoğunlukları, konut birimleri, iş yerleri ve donatıları dâhil olmak üzere kentin tüm yapı stokunun toplam inşaat alanını içerecek şekilde hesaplanmıştır. Dolayısıyla, yapılaşma yoğunlukları kent genelinde görece daha homojen ve tedrici bir dağılım göstermektedir. Nüfus yoğunluğu ve yapılaşma yoğunluğu arasındaki farklılaşma, iş yeri-konut arasındaki farklı yer seçimlerini ve ulaşım talebi yaratan odakları gösterebildiği gibi, kişi başına düşen konut alanları ile ilişkili olarak konut konforuna dair göstergeler de sunabilmektedir. Bu tür yer seçimlerinin ayrıntılı analizler ile doku karakterlerinin ortaya konması fayda sağlayacaktır.

İstanbul genelinde yapılaşma yoğunlukları açık ve yeşil alanlar ile ana karayolların hariç yapılaşmış alan bazında ve mahalle ortalaması olarak brüt KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) cinsinden görselleştirilmiştir (Şekil 23). İstanbul'da en yüksek yapılaşma yoğunluğu 6,00 seviyesinde ölçülmüştür. İstanbul genelinde ortalama yapılaşma yoğunluğu 1,50 seviyesinde olup kentsel merkezde 1,50 ile 3,00 arasında değişmektedir. Kentin Anadolu Yakası görece daha düşük bir yapılaşmaya sahip olup KAKS değeri 3,00 değerini aşmamaktadır. Anadolu Yakası'nın kuzeyinde bulunan Çekmeköy - Sancaktepe - Sultanbeyli bölgesi ise İstanbul ölçeğinde düşük yapılaşma yoğunluklarına sahiptir. Kentin Avrupa Yakası'nda ise merkezi işlevlere sahip konumlarda yapılaşma yoğunluklarının 3,00 üzerinde olduğu dikkat çekmektedir. Bu konumlar Fatih - Beyoğlu - Levent aksı üzerinde, Haliç ve Küçükçekmece Gölü arasındaki istihdam alanlarını yoğunlaştığı belirli mahalleler ile Esenyurt'tadır.

Şekil 16: Yapılaşma yoğunluklarının dağılımı (2020)

Yapılaşma yoğunlukları ile birlikte yapılaşma arazi kullanımından bağımsız olarak 250 m x 250 m büyüklüğünde grid bazlı olarak aşağıda gösterilmektedir. Grid bazlı olan bu görselleştirme (Şekil 22), her bir grid değerinin barındırdığı inşaat alanı miktarına göre analiz edilmesine ve İstanbul yapı stokunun İstanbul genelindeki dokusunu ortaya koymaya yardımcı olmaktadır.



Şekil 17: Grid bazlı yapılaşma miktarı görselleştirmesi

KONUT ALANLARI VE RİSK DEĞERLENDİRMESİ

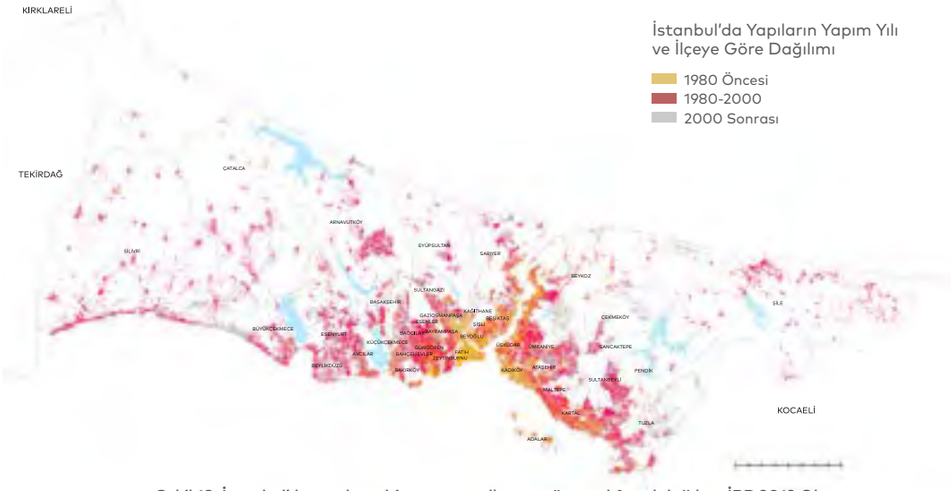
İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ile yürüttüğü İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi'ne göre (2019), 7,5 büyüklüğündeki senaryo depreminde 200.000 binanın orta ve üstü seviyede hasar göreceği beklenmektedir. 7,5 büyüklüğündeki senaryo depreminin gece meydana gelmesi halinde, İstanbul'da ortalama 14.150 civarında can kaybı meydana gelebileceği tahmin edilmiştir. Depremin gündüz saatlerinde olması durumunda beklenen can kaybı ortalama 12.400 civarındadır. Gece depreminde yaklaşık 8100, gündüz depreminde ise 7450 kişinin ağır yaralanması beklenmektedir. Buna ek olarak hastane şartlarında tedavi görmesi gereken yaralı sayısı tahminleri gece depremi için 39.650, gündüz depremi için 37.500'dür. Raporda, ortalama can kaybı tahminlerinde 1,5 kat ile 3,7 kata kadar değişiklik olabileceği ifade edilmiştir (İBB, 2019). 3 milyon insanın doğrudan etkileneceği senaryo sonrasında hane başı üç kişilik nüfus kabulüyle, 640.000 hanenin, yaklaşık 2.000.000 kişinin acil barınma ihtiyacı içinde olması beklenmektedir (İBB ve diğ., 2021).

Yine, olası deprem sonrasında, 25 milyon ton ağırlığında bir enkaz ortaya çıkabileceği ve yapısal ve yapısal olmayan hasarlara bağlı kayıplar da göz önüne alındığında 120 Milyar TL seviyelerinde mali kaybın gerçekleşebileceği öngörülmektedir (İBB, 2019).

Bu senaryo mevcut konut stokunun riski bertaraf etmekte yetersiz olduğunu ortaya koymaktadır. Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi kapsamında (2019) İstanbul'da bulunan yaklaşık 1.13 milyon yapıdan ortalama 255.000'i 1980 öncesi, 538.000'i 1980-2000 yılları arası inşa edildiği tespit edilmiştir. Bu yapıların önemli bir kısmı mühendislik hizmeti almamış olduğu için riskli kabul edilmektedir ve yıkılma tehlikesi ile karşı karşıyadır (İBB ve İPA, 2019). Proje raporunda (2019) ağır ve çok ağır hasarlı binaların aldıkları deprem hasarı onarılamayacak boyutta olması sebebi ile mutlak surette; orta hasarlı binaların ise çoğunlukla yerine yıkılıp yeniden inşası gerektiği ifade edilmiştir. İstanbul Şehircilik Atölyesi Müdürlüğü ile yapılan görüşmede,

İstanbul'da PERA hızlı tarama[6] yöntemiyle 13 ilçede[7] yapılan risk tespiti çalışmasının sonuçlarına göre, riskli olduğu tespit edilen yapıların, 2019 tarihli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi sonuçlarından 3 kat fazla olduğu ifade edilmiştir (İŞAT Kurum Temsilcisi, Görüşme, 17.06.2021). Dönüşümün hızlanması için hazırlanan ve 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'la dokuz yılda tüm ülkede ancak 1,5 milyon bağımsız bölüm dönüştürülebilmiştir (TBMM, 2021).

Tablo 1'de[8] yapıların inşa yıllarının ilçelere göre dağılımı verilmiştir. Buna göre Fatih Beyoğlu Üsküdar, Kadıköy gibi ilçelerde 1980 yılı öncesi yapılan yapıların ağırlıkta olduğu, Esenyurt, Bağcılar, Arnavutköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Ümraniye gibi ilçelerde ise 1980-2000 yılları arasında inşa edilmiş yapıların ağırlıkta olduğu görülmektedir. Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy ve Tuzla ilçelerinde ise 2000 sonrası inşa edilen yapılar yüksek oranlarda görülmektedir. Şekil 18'de ise yapıların inşa yıllarına göre mekânsal dağılımı gösterilmiştir.



Şekil 18: İstanbul'da yapıların bina yapım yıllarına göre mekânsal dağılım, İBB 2019 Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi verilerine göre oluşturulmuştur, 2021

---

[6] PERA hızlı tarama yöntemi, 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikte yetkilendirilen yapı denetim kuruluşları tarafından uygulanan yapı risk değerlendirme yöntemlerinden farklı olarak İstanbul Teknik Üniversitesi ve İBB işbirliğinde geliştirilmiştir. Yöntem, deprem durumunda can ve mal kaybına uğratma riski yüksek yapıların hızlı şekilde tespit edilmesi, bunların dönüşüm süreçlerinin, uzlaşma odaklı olarak önceliklendirilmesi amacıyla geliştirilmiştir. Dolayısıyla, 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli olarak tespit edilen yapıların tabii olduğu sürece tabii değildir. Yönteme ilişkin detaylı açıklama için https://polen.itu.edu.tr/handle/11527/6711 bakınız.

[7] Görüşmenin yapıldığı 17.03.2021 tarihi itibariyle Avcılar, Silivri, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Beylikdüzü, Esenyurt, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Zeytinburnu, Fatih, Güngören, Esenler ilçelerinde çalışmalar devam etmekte Şişli, Beşiktaş ve Eyüpsultan ilçeleri için de hazırlıklar sürdürülmektedir.

[8] Aynı şekil, Şekil 1 olarak da paylaşılmıştır.

İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından yapılan Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Çalışması'nda kentsel dönüşüm yapılması gerekli olan alanların tespiti için çok kriterli bir nicel analiz gerçekleştirmiştir. Bu analiz, yalnızca deprem riski üzerine değil, heyelan, taşkın, sıvılaşma gibi çok sayıda riskin değerlendirilmesini kapsamıştır. Sosyoekonomik yapı, merkeze, açık alana ve ulaşım akslarına yakınlık, eğim, biyoçeşitlilik, su yolları ve blok tipolojileri gibi çok sayıda değişkenin indekslenmesi yapılmıştır (Şekil 19).

ÇOK KRİTERLİ ANALİZ

Risk	Yaşam Kalitesi	Kentsel Yapı	Çevre Koşulları
Sıvılaşma	Yasak yapılaşma	Blok Tipolojisi	Eğim
Tsunami	Sosyo Ekonomik Yapı	KAKS	Biyo-çeşitlilik
Yolun bloke olması kapanması	Merkezlere Erişim İmkanı		Su Temini
Heyelan	Açık alanlara yakınlık		Su Yolları
Taşkın Riski	Ulaşım duraklarına yakınlık		Su Kalitesi



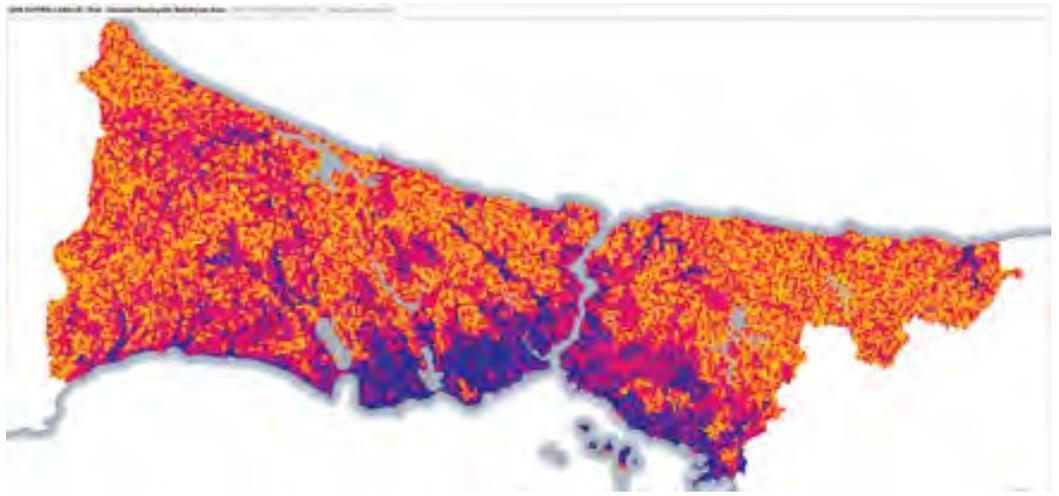
Birleşik Harita



SORUNLU ALANLAR



Bu indekslemeler, risk, yaşam kalitesi, kentsel yapı ve çevre koşulları başlıkları altında ağırlaştırılıp ayrı ayrı haritalandırılarak sorun alanları belirlenmiştir. Son olarak bu indeksleme olası öncelikli kentsel dönüşüm alanlarının tespit edilebilmesi için tek bir birleşik harita içinde görselleştirilmiştir (Şekil 20). Bu belgede İstanbul'un 39 ilçesine ilişkin risk değişkenleri değerlendirilmiş, Avrupa Yakası'nın güneyinde Haliç'in doğusundan başlayarak kıyı hattı boyunca Küçükçekmece Gölü'nü de kapsayarak Büyükçekmece Gölü'ne kadar ulaşan geniş bir hat üzerinde sorun alanlarının yoğunlaştığı görülmüştür. Anadolu Yakası'nda da sorun alanlarının kıyı hattında yoğunlaştığı anlaşılmaktadır. İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından öncelikli alanların belirlenmesine ilişkin çalışma devam etmektedir.



Şekil 20: Kentsel alanda risk ağırlıklandırmasına göre çok kriterli risk analizi, İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2018

İSTANBUL'DA KONUT SORUNUNA YÖNELİK ANALİZLER VE UZMAN GÖRÜŞLERİ

Araştırmanın bu bölümünde; bilgisayar destekli telefon anketi (CATI) yöntemi kullanılarak 647 kişi ile yapılan görüşmelerden elde edilen konut piyasasına dair algılarını ve konut kiralarındaki artışına yönelik verilerle birlikte sosyal medyada kira artışları konusunda çevrim içi çalışmalar yürüten bir oluşumun dört temsilcisiyle yapılan yüz yüze görüşmelerden elde edilen bulgulara yer verilmektedir. Yapılan yüz yüze görüşmelerde, İstanbul'da yaşayan kiracıların veya kiralık konut arayanları artan kira fiyatları hakkındaki görüşlerini ve bu fiyatların hayatlarına olan etkisi üzerine deneyimlerini öğrenmek amaçlanmış, katılımcıların kiralara bağlı olarak yaşadıkları sorunlar ile kira artışlarının sebepleri ve devletin bu konuda neler yapabileceğine dair önerilere odaklanılmıştır. Aynı zamanda konuya dair Prof. Dr. Ali Hepşen, Prof. Dr. Elif Alkay, Prof. Dr. Murat Şeker ve Murat Germen'den alınan uzman görüşlerinin de yer verildiği bu bölüm; İstanbul'da yaşanan konut sorununa ve kira artışına ışık tutmayı hedeflemektedir.

Yapılan analizler ve konuya dair uzman görüşleri değerlendirildiğinde İstanbul'da Hızla Artan Kira Bedelleri ve Nedenleri, Yüksek Kiraların Zorunlu Harcamalar Üzerindeki Payı ve Etkisi, İstanbul'da Konut Seçimini Etkileyen Faktörler ve Konutların Sahip Olduğu Fiziksel Koşullar ve Depreme Dayanıklılık olmak üzere dört başlık ön plana çıkmıştır. Elde edilen veriler bu başlıklar altında değerlendirilmiştir.

İSTANBUL'DA HIZLA ARTAN KİRA BEDELLERİ VE NEDENLERİ

Konut kira değerlerindeki artış özellikle son dönemde dikkat çeken bir tartışma konusu daha da ötesinde toplumsal bir problem halini almıştır. CATI araştırmasında ortaya çıkan veriler de kira artışını destekler niteliktedir. CATI yöntemi ile yapılan görüşmelerde katılımcıların %48,8'i kendi evinde, %44,8'i ise kirada oturduğunu belirtmiştir. Kendi evi olmamasına rağmen kira ödemeyenlerin oranı %5,9, lojmanda kira ödeyerek kalanların oranı ise %0,5 olarak belirlenmiştir.

Konut sahibi ve kiracılardan oluşan katılımcıların %95,1'i İstanbul'daki genel kira fiyatlarının yüksek olduğunu belirtmiştir.

İstanbul'da geçen seneye göre kira artışı %20 olarak hesaplandı.

Kirada oturmakta olan katılımcıların geçtiğimiz sene ödedikleri aylık kira ücretinin bu sene %20 arttığı ortaya çıkmıştır. Aynı soru ev sahiplerine yöneltildiğinde ise yıllık kira gelirlerinin %14 arttığı görülmektedir. Yüz yüze yapılan görüşmelerdeki katılımcıların da kira artışları yönündeki fikirleri, özellikle son dönemde İstanbul'daki kira oranlarında olan ciddi artışı desteklemektedir. Tüm katılımcılar bu konudaki gözlemlerini ve tecrübelerini yapılan yüz yüze görüşme sırasında aktarmış, şu anda Kadıköy'de 3000 TL'ye kirada kalan katılımcı kira artışını şu şekilde belirtmiştir:

"Bizim mahallede en düşük kira şu anda 5750 TL. Kasım 2020'de 3.000 TL'ye tutulan yer, Eylül 2021'de 5750 TL oldu. 3.000 TL gözümde kocaman bir rakamdı. 10 ay içinde ben baya iyi kira veriyorum diye düşünmeye başladım."

Bir başka katılımcı ise, bu artış sebebiyle ailesiyle yaşadığı evden çıkma planlarını imkansız hale getirdiğini ve kira artışlarının özellikle son 2-3 ayda çok ciddi miktarda olduğunu vurgulamıştır:

"Bir emlak sitesinde 14 Ağustos'ta 2000 TL kirayla listeme eklediğim ev, 3500'e çıkmış, 2750'ye indi diye bana bildirim geliyor."

Kiraların son dönemlerde aylar içerisinde bile ciddi farklılıklar gösteriyor olması, ilerleyen aylarda konut kira artışlarına dair endişelerin artmasına neden olmaktadır. CATI araştırması kapsamında 1961 TL olarak hesaplanan İstanbullu kiracıların an itibariyle ödediği aylık kira ortalamasının, bir önceki yıla oranla %15,7 arttığı görülmektedir. Kira artışlarının ise İstanbul'un semtleri arasında farklılık gösterdiği bilinmektedir. Bu doğrultuda araştırma kapsamında katılımcılara yaşadıkları semtlerdeki kira fiyatlarına dair soru yöneltildiğinde katılımcıların %91,4'ü yaşadığı semtteki kira fiyatlarının normal seviyeden yüksek olduğunu, %7,5'i normal seviyede, %1,1'i ise olması gereken seviyeden düşük bulduğunu ifade etmiştir. Yaşadığı semtteki kiraların yüksek olduğunu düşünen kiracıların oranı ise %94,1'dir.

CATI araştırmasında yer alan katılımcılara yaşadığı konutlarda ikamet süreleri de sorulmuştur. Katılımcıların %11,1'i bir senedir, %29,7'si 2-5 yıldır, %21,6'sı 6-10 yıldır, %19,7'si 11-20 yıldır, %17,9'u ise 20 yıldan daha uzun bir süredir aynı konutta oturduğunu belirtmiştir. Kiracıların %17'si 0-1 yıl, %45'i 2-5 yıl, %22'si 6-10 yıl, %12,8'i 11-20 yıl, %3,2'si ise 21 yıl ve üzeri süredir aynı konutta ikamet ettiğini belirtmiştir. Ev sahipleri için ise bu oran farklılaşmaktadır. %6,1'i 0-1 yıl, %17,6'sı 2-5 yıl cevabını verirken bulundukları konutta 21 ve üzeri yıldır yaşayan ev sahiplerinin oranının ise %29,2 olduğu görülmektedir.

2021 yılında yeni kiraya çıkacaklar 2020 ve öncesinde kiraya çıkanlara göre %66,2 oranında daha yüksek kira bedelleriyle karşılaşmaktadır.

Kira ücretleri, kiracıların konutta ikamet etme süresi ile ters orantılı artış göstermektedir. Kiracıların bulundukları konutta ikamet süresi azaldıkça, ortalama kiranın da arttığı görülmektedir. Yapılan CATI araştırmasında, son 1 sene içerisinde evini değiştirenler dışarıda tutulduğunda İstanbul'da ortalama kira 1541 TL iken son bir sene içerisinde kiralık ev tutan katılımcıların ortalama kirasının 2561 TL olduğu ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla 2021 yılında yeni kiraya çıkacaklar 2020 ve öncesinde kiraya çıkanlara göre %66,2 oranında daha yüksek kira bedeliyle karşılaşmaktadır. Bu artış, her ev değişiminde artan kira uçurumu sebebiyle kişilerin kiraya çıkma, ev bulma sürecinde ekonomilerini zorlayan bir durum olarak öne çıkmaktadır.

Kiracıların %71,7'si son kira artış döneminde ev sahipleriyle sorun yaşadığını belirtti.

CATI araştırması sonucu ortaya çıkan veriler son kira döneminde yaşanan artışların ev sahibi ve kiracılar arasında sorunlara neden olduğunu ortaya çıkarmıştır. Son kira artış döneminde kiracıların %71,7'si ev sahipleri ile, ev sahiplerinin ise %81,3'ü kiracılarıyla sorun yaşadığını belirtmiştir.

---

[14] *"Plan de Fomento del Empleo Juvenil 2020-2023" Ajuntament Barcelona, https://ajuntament.barcelona.cat/joves/es/canal/pla-de-foment-de-locupacio-juvenil-2020-2023 [18.06.2021]*

Murat Germen, bu verinin Türkiye ekonomisinin iflas ettiği gözlemlerini doğruladığını vurgulayarak her iki tarafın da bu derece yüksek bir yüzde ile şikayet ediyor olmasının, her iki tarafın gelir yeterliliğinden memnun olmadığını gösterdiğini, buna bağlı olarak da TL'nin durmak bilmeyen değer kaybının ev sahiplerini, istihdam ve ekonomik verilerdeki daralmaların da kiracıları mutsuz ettiğini belirtmiştir. Prof. Dr. Ali Hepşen de ev sahipleri ve kiracılar arasındaki ilişkilerin tarafların beklentilerine ve günün koşullarına (özellikle de gelir yapılarındaki değişim vb.) bağlı olarak farklılık göstermesini olağan bir durum olarak değerlendirilmesi gerektiğini aktarmıştır.

Kiraların hızla artışı, kiracıların evden çıkarılma durumunda ne yapacaklarına dair kaygılarının artmasına neden olmaktadır. Kiralık konutta oturan katılımcıların %71,1 orana sahip büyük bir kısmı bu seneki kira artış oranlarının önümüzdeki sene tekrar etmesi durumunda kiralarını ödemekte güçlük çekeceğini belirtmiştir. Kira artışının tekrar etmesi durumunda güçlük çekmeyeceğini düşünen katılımcıların oranı %18,6 olurken, katılımcıların %10,3'ü kararsız olduğunu belirtmiştir.

Yapılan yüz yüze görüşmelerde, kira artışlarına yönelik bir çözüm olarak paylaşımlı evlerde yaşama konusu farklı anlarda dile getirilmiştir. Katılımcılardan biri halihazırda bir paylaşımlı evde yaşamaktayken, iki katılımcı paylaşımlı evde yaşamalarına yönelik engelleri aktarmıştır.

Katılımcılara göre İstanbul'da konut kiralarının yükselmesinde en büyük sorun: Genel ekonomik durum.

İstanbul'da özellikle son bir yılda yaşanan kira artışlarıyla birlikte bu durumun nedenleri Türkiye gündemini en çok meşgul eden konulardan biri haline gelmiştir. CATI araştırmasında İstanbul'da konut kiralarının yükselmesinin en büyük sorunu olarak %50 oranıyla "genel ekonomik durum" olduğu belirtilmiştir. Ev sahiplerinde bu oran %52,7'ye çıkarken kiracılarda bu oranın %47,9 olduğu görülmektedir. Genel ekonomik durum sonrasında kiraların yükselmesine dair verilen ikinci yanıt ise %48,1 ile sığınmacılar/mülteciler olmuştur. Bu seçeneği %34,3 ile ev sahipleri, %19,4 ile de emlakçılar takip etmiştir. Yüz yüze yapılan görüşmelerde de genel ekonomik durum ön plana çıkmıştır.

> "Başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerin problemi gibi görülen kira artışı, esas olarak Türkiye ölçeğinde bir problemdir. Artışın nedenlerinin İstanbul'daki etki düzeyinin orta ölçekli pek çok kente göre daha yüksek olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Gözleme dayalı temel problemleri şu şekilde sıralayabilirim: Konut arzının temel olarak özel sektörün eline bırakılmış olması, yakın dönem ekonomik konjonktüre bağlı olarak konut üretiminde yaşanan azalma, konut inşaat maliyetlerindeki dikkate değer artış, kentsel dönüşüm, nüfus değişimleri/hareketleri ve konut ediniminde sınırlı finansal araçlar. Belirtilen temel problemler kendi içinde birer etmen ve araştırma konusu olurken net olarak birbirlerinden ayrılmaları da mümkün değildir. Diğer bir deyişle, örneğin, konut arzının özel sektöre bırakılması ile konut inşaat maliyetlerindeki artışın arz miktarına etkisi arasında kuvvetli bir ilişki vardır. İlaveten, sıralanan problemleri sadece konut kiralarındaki artışın nedenleri olarak düşünmemek gerekir. Bunlar aynı zamanda konut satış fiyatlarına da etkiyen nedenlerdir ki uzantısında kiralık konutlar için kira değerlerinin belirleyicisi olmaktadırlar."
>
> Prof. Dr. Elif Alkay

Prof. Dr. Elif Alkay'a göre ev sahipleri için ortalama değerin %50'nin biraz üstünde, kiracılar için ise biraz altında olması, ev sahipleri için ekonomik durumun temel bahane olarak kullanıldığını, ancak verilen cevaplardan elde edilen ortalamaya göre her iki kişiden birinin farklı bir görüşe sahip olduğunu göstermektedir. Alkay; burada sorulması gereken takip sorusunun önemine vurgu yaparak genel ekonomik durum dışında bu durumda nelerin etkili olduğunun belirlenmesi ve buna yönelik politika geliştirilmesi gerekliliğini vurgulamaktadır. Katılımcılara İstanbul'da kiraların yüksek olmasının sebepleri sorulduğunda öne çıkan ilk sebep, Türkiye'de hali hazırda yaşanan ekonomik kriz ve bu krizin hem alım gücüne hem de inşaat sektörüne etkisi olmuştur. TL'nin değer kaybetmesinin inşaat sektöründeki harcamaları da arttırdığı vurgusu yapılmıştır. Prof. Dr. Ali Hepşen de arsa temin zorluğu ve müteahhitin artan inşaat maliyetleri nedeniyle yeni konut yapım sürecine yönelik iştahının olmamasının da ayrı bir problem olarak öne çıktığını vurgulamıştır. Bu görüşmeleri takip eden sürede 9 Eylül 2021 tarihinde İnşaat Müteahhitleri Konfederasyonu (İMKON) artan çimento fiyatları nedeniyle 24 Eylül 2021 tarihine kadar inşaatları durdurma kararını açıklamıştır. Açıklamada "Çimento sektöründe fahiş oranlara varan zamların yapılması, sektör ve kamu adına artık kabul edilemez seviyeye ulaşmıştır" diye belirtilirken, Ticaret Bakanlığı ile konu ile ilgili yapılan görüşmelerden olumlu bir netice alınmadığı ve "Tekelci fiyat uygulaması ve keyfiyete bağlı zamlar bardağı taşıran son damla olmuştur" ifadesi kullanılmıştır (SputnikNews, 2021).

İnşaat maliyetlerindeki artışın yapı malzemelerinin fiyatlarındaki artıştan kaynaklandığı belirtilse de Prof. Dr. Elif Alkay burada görmezden gelinen ya da düşük profilde dikkate alınan bir durum olduğuna; bunun da arsa paylarının yüksekliği olduğuna vurgu yapmaktadır. TUVİMER (Türkiye Veri İşleme Merkezi)'in yaptığı araştırmaya göre İstanbul'da merkez bölgelerde ve özellikle üst ve orta-üst gelir grubunun talebinin yoğunlaştığı alanlarda arsa paylarının %75-80'lere çıktığı belirtilmektedir. Bu, maliyete etki eden en temel konulardan biri olmakla birlikte tamamiyle müteahhit ve arsa sahibi arasındaki anlaşmaya bağlıdır. Alkay; şeffaf olmayan ve arsa değerinden kaynaklanan oldukça yüksek kazancın arsa sahibinin kazancı olarak kaldığını ve bunun kamuya dönüşünün gerçekleşmediğini belirtmektedir. Yapılı alanlarda veya gelişme alanlarında bu arsaların üretiminin kamu kaynakları yoluyla olduğunu diğer bir deyişle, hepsinin kamuya maliyeti olduğunu vurgulamaktadır. Alkay'a göre maliyete etkileyen bir diğer önemli konu ise inşaat izinleri için belediyelere ödenen harçlardır. Bu konudaki temel şikayet şeffaf normların/standartların olmadığı yönündedir. Belediyeler arası fiyat politikaları farklılaşabildiği gibi belediyelerin ağ ilişkileri dolayısıyla aktörlere göre farklı standartlar belirlediklerini belirtilmektedir. Dolayısıyla, Alkay arsa payı anlaşmalarında olduğu gibi, bu durumun da şeffaf ve denetlenebilir olmadığını, böylesine opak bir sistemde konut inşaat maliyetlerinin bu derece yüksek olmasının kaçınılmazlığını, bazı aktörlerin bu durumu fırsat bilerek arz fiyatlarını yukarı çekmelerinin de önünün alınamayacağını vurgulamaktadır.

Katılımcılara göre İstanbul konut piyasasındaki en önemli iki sorun: Yüksek kiralar ve çarpık kentleşme.

CATI araştırması sonucunda İstanbul konut piyasasındaki en büyük sorunlar katılımcıların %28,5'ine göre yüksek kiralar ve %22,5'ine göre çarpık kentleşme olmuştur. Bu yanıtları %13,6 ile deprem açısından güvensiz binalar, %9,1 ile kentsel dönüşüm, %6,2 ile boş konut yetersizliği takip etmiştir. Kiracılara göre en önemli sorun %38 ile yüksek kiralar olurken, kendi evinde yaşayanlara göre %23,3 ile en büyük sorun çarpık kentleşme olmuştur. Prof. Dr. Elif Alkay ankete verilen bu cevapları konut piyasasının sorunları olmaktan ziyade kira artışına neden olan etmenler olarak görmenin doğru olacağını söylemektedir. Çarpık kentleşme bir yandan altyapısız, sosyal ve kültürel donatılardan mahrum, çalışma alanlarıyla ilişkisi zayıf ve niteliksiz

konut bölgeleri yaratmakta, diğer taraftan konut stokunun niteliksiz olması deprem güvenliği bakımından temel problem olmaktadır. Dolayısıyla, kentsel mekan kalitesi görece yüksek alanlar ve deprem bakımından görece güvenli görülen bölgeler ve bu bölgelerdeki konut stokunda kira değerleri daha yüksek olacaktır. Bu değerlendirmelerin yine bu alt bölgeler bağlamında yapılmasının daha doğru olacağına vurgu yapan Alkay; görece nitelikli ve deprem güvenlikli bölgelerde yaşayanlar ile diğer bölgelerde yaşayanların algıladıkları temel problemler ve fiyatlara reaksiyonlarının farklı olacağını belirtmiştir. Verilen cevaplara göre en hayati durumdaki konu ihmal edilmiş durumda, deprem konusunda bilinç düzeyinin yükseltilmesi ve kiralık konut arayışında sadece üst gelir gruplarının değil tüm gelir gruplarının önceliği haline getirilmesi konusunda politikalar üretilmesinin elzem olduğuna vurgu yapmaktadır.

Prof. Dr. Murat Şeker İstanbul'daki konut arz-talebindeki dengesizliğin mekansal düzeyde kendini gösterdiğine değinerek; özellikle merkez ilçelerde konut talebinde yaşanan artışa karşın kısıtlı arzın sorun yarattığını belirtmektedir. Aynı zamanda yapılan büyük ölçekli dönüşüm projeleri ya da arazi üretilerek yürütülen kamu-özel sektör ortaklıkları sonucunda arz edilen konutların orta ve orta altı gelir düzeyine hitap etmediğini belirten Şeker, son yıllarda kamu gücü ve özel sektör girişimciliği ile üretilen konutların sosyal konuttan ziyade lüks konutlar düzeyinde seyretmesinin, sosyal konut olarak değerlendirebilecek projelerin ise şehrin çeperlerinde yer almasının arz talep dengesizliğini mekânsal ölçekte derinleştirdiğini vurgulamaktadır. Benzer bir yaklaşımla Prof. Dr. Elif Alkay, kentsel dönüşümün etkisine odaklanarak problemi iki yönlü değerlendirmektedir. İlk olarak kentsel dönüşümün bir imar hakkı artışı ile konut üreticileri için yeni bir yüksek kazanç alanı olduğuna değinen Alkay, yeni konut arzı ile hem konut fiyatlarının arttığını hem de içinde bulunduğu alanda yoğunlukları artırması sebebiyle arsa fiyatlarının dolaylı yoldan artışına neden olduğunu belirtmiştir. Bu doğrusal ve birikimli etkilerin satılık-kiralık fiyat artışlarını tetiklediğine vurgu yapmaktadır. İkinci olarak, dönüşüme konu olan konutların yeniden inşası esnasında maliklerin kiralık konutlara taşınmasındaki sürecin özellikle dönüşüm faaliyetlerinin yoğunluk kazandığı merkez ve yüksek karlı bölgelerde kira artışlarını tetiklediğine dikkat çekmektedir.

"İstanbul'da konut ile ilgili en önemli sorunlardan biri de özel girişimli konut inşaatlarıdır. Müteahhitler ve inşaat firmaları tarafından büyük kar elde etmeye yönelik yapılan 'lüks' konut projeleri çevre konutların piyasasını da etkilemekte ve yapıldıkları alanlarda konut fiyatlarının hızlı artışına sebep olmaktadır. Üretilen lüks konutlar zaman içerisinde yalnızca İstanbul'un belli bir gelir seviyesine uygun vatandaşlarına hitap eden, zaman zaman uzun süre boş kalan konut alanları olarak öne çıkmaktadır. Bu durum lüks konut projelerinin arz fazlası haline gelmesine sebep olmaktadır. Ek olarak, gecekondu mahallelerine alternatif olarak önerilen TOKİ gibi kurumların inşa ettiği yüksek katlı konutlar, mahallelerin özgün dokularını zedelemektedir. Bu durum sokakların kullanıldığı yaşayan mekânlardan uzaklaşılarak birbirinin aynısı tek tip konutlarda yaşamların yeniden tasarlanmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle, lüks konut projeleri ve gecekondu mahalleleri gibi mahalleler için önerilen yüksek yapılaşma içeren proje inşaatları için kısıtlama getirilmesi, uygun fiyatlı ve zemindeki kamusal alanla görsel ve işitsel ilişki kurulabilecek daha alçak katlı konutların üretilmesi için teşviklerin başlatılması önerilmektedir."

Murat Germen

Araştırmadan çıkan sonuçlar ve Türkiye gündemi birlikte değerlendirildiğinde genel ekonomik durum, çarpık kentleşme, kentsel dönüşüm ve inşaat maliyetleri bir bütün olarak öne çıkan sebepleri oluşturmaktadır.

İstanbullu kiracılar İstanbul'da makul kira artış oranının %12,2 olması gerektiğini düşündü.

Yükselen kiralarla ilgili makul kira artışının oranı sorulduğunda İstanbullular bu oranın %12,2 olması gerektiğini belirtmiştir. Kiracı olan katılımcılar bu oranı %11,6 olarak düşünürken İstanbul'da evini kiraya veren katılımcılar %13,6 olması gerektiğini ifade etmiştir. Fakat yüz yüze yapılan görüşmelerde, yüksek miktardaki kira artışlarının kiracı değişimleri sırasında gerçekleştiği vurgulanmıştır. TEFE ve TÜFE'ye bağlı kira artışlarının kiracı ev değiştirmediği sürece geçerli olduğu belirtilmiş ve kiracı evden çıktığında veya çıkartıldığında kira artışı önünde bir engel olmadığı vurgulanmıştır. Bu durumun bir bölgede kirası arttırılan az sayıda konut olsa bile tüm bölgeyi etkileyerek kiraları arttırdığı dile getirilmiştir.

Katılımcıların %50,8'i İstanbul'daki kira artışının önüne geçmek için devletin şehirde daha fazla sosyal konut inşa etmesi gerektiğini düşünüyor.

Bu tür sorunlara çözüm olarak katılımcıların %50,8'i İstanbul'daki kira artışının önüne geçmek için devletin şehirde daha fazla sosyal konut inşa etmesi gerektiğini belirtmektedir. Konuyla ilgili örnekler incelendiğinde birçok ülke tarafından sosyal konutların bu alana ciddi destek verdiği görülmektedir. TOKİ'nin İstanbul projelerine bakıldığında ise tamamlanan 50.918 konuttan sadece 678 adedinin alt gelir grubu için üretildiği görülmektedir. İnşaat aşamasında olan konutlar da eklendiğinde bu sayı 766'ya çıkmaktadır. Ancak üretilen konut sayısının, uygun fiyatlı konut talebinin her geçen gün giderek arttığı İstanbul'da alt gelir grubu için yeterli olmadığı görülmektedir.

	İmşaat Aşamasında	Proje Sayısı Tamamlandı	Toplam	İnşaat Aşamasında	Konut Sayısı Tamamlandı	Toplam
Afet Konutu	1		1	114		114
Alt Gelir Grubu	1	1	2	88	678	766
Altyapı ve/veya Sosyal Donatı	1	1	2	888	274	1162
Diğer	1		1	635		635
Gelir Paylaşımlı Proje	7	16	23	5854	9990	15844
İdare Konut Uygulaması	14	28	42	8663	20656	29319
İkmal İhalesi	3	1	4	1108	448	1556
Kamu Hizmet Binası	1		1	77		77
Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi	18	13	31	7221	6396	13617
Konut+Sosyal Donatı	14	17	31	7587	12375	19962
Talep Organizasyon		1	1		101	101
Genel Toplam	**61**	**78**	**139**	**32235**	**50918**	**83153**

Tablo 8: İstanbul'da proje tipine göre proje sayısı ve konut sayısı dağılımı, TOKİ, 2021

Ayrıca yükselen kira artışlarının bir diğer nedeni olarak katılımcıların %75,1'nin belirttiği gibi çevresinde yeterince kiralık boş daire bulunmaması da, konut stokuna bir kez daha dikkat çekmektedir. Devletin sosyal konut üretiminin dar ve orta gelir grupları için, sosyal konut sunusu biçiminde devam ettiği sürece, konut edinimini kolaylaştırabileceğini belirten Prof. Dr. Elif Alkay; ancak bunun özellikle merkez bölgelerde konut kira değerlerini düşürmeyeceğini belirtmektedir. Bu görüyü anlatmak için ise temel nedeni olarak sosyal konut arzının mekansal konumlarına dikkati çekmektedir. Ölçek ekonomileri nedeniyle merkez bölgeleri dışında olmak zorunda olan bu sosyal konut arzının, merkez dışı bölgelerde kira değerlerini belli bir oranda düşürebileceğini ancak merkez bölgelere etkisinin olmayacağını vurgulamaktadır. Alkay; ayrıca sosyal konut arzının konut edinim temelli olmasının hem konut fiyatlarını hem kira değerlerini düşürmeyeceğini de eklemektedir. Ancak, sosyal konut arzını kullanım değerinin uzun süreli kiralanması şeklinde olursa kira değerlerini belli bir oranda düşürebileceğini ya da en azından yeni kira değeri artışlarını tetiklemeyeceğini düşünmektedir.

"Ülkedeki genel ekonomik koşullar, hayat pahalılığı ve hissedilen enflasyon, mülk sahiplerinin kira fiyatlarını artırmaları yönünde baskı kurarken, belli bölgelerdeki konutlara olan talebin yükselmesi kira bedellerinde artışın gerçekleşmesine olanak tanıyor. Kira bedellerinin piyasa normallerine dönmesi için konut arz-talep dengesinin kısa sürede gerçekleşmeyeceği, bu sorunun ancak orta-uzun vadede çözüleceği ortada. Bu noktada kentsel dönüşümün hızlandırılmasını sağlayacak adımların hem merkezi hem de yerel yönetimler tarafından atılması gerekecektir. Merkezi yönetim düzeyinde alınacak kararlar ile dönüşümün hem sektör oyuncuları hem de vatandaş düzeyinde desteklenmesi, yerel yönetimlerin ise uzlaştırıcı ve koordine edici rolleri üstlenmesi gerekiyor. Bir takım girişimler söz konusu olsa da merkezi hükümet ile yerel yönetimlerin birlikte adım atması konut arz-talep dengesini orta vadede yatay bir seyre dönüştürebilecektir."

Prof. Dr. Murat Şeker

Görüldüğü üzere artan konut fiyatları İstanbul kira ve konut konusundaki tartışmaların başında yer almaktadır. Prof. Dr. Ali Hepşen; 2017 yılından sonraki süreçte yeni inşaatlara yönelik ruhsat alımlarının azalması ve özellikle 2020 yılı yaz döneminde konut kredi faiz oranı ortalamasının aylık %0,82 (psikolojik sınır olarak değerlendirilen) düzeyine inmesinin konut satış fiyatlarının yukarı yönlü bir eğilim göstermesini ve yeni arzın gelmemesine de bağlı olarak mevcut kiralık konutların kira değerlerinde yaşanan artışları etkilediğini belirtmiştir.

CATI araştırmasına katılan katılımcıların %95,1'i İstanbul'daki kira fiyatlarını yüksek bulduğunu belirtti.

Yüz yüze yapılan görüşmelerde, kira artışlarının özellikle pandemi önlemlerinin azaltıldığı ve üniversite öğrencilerinin, üniversite okudukları şehirlere geri döndükleri dönemlerde daha da arttığına dair yorumlar yapılmış ve bu şehirlere İstanbul, Eskişehir, Malatya, Tunceli, Antalya ve Bursa illeri örnek gösterilmiştir.

"Sürece etki eden bir diğer faktör de pandemi süreci sırasında eğitim öğretim faaliyetlerine ara verilmesi ve devamında Eylül ayı ile birlikte özellikle üniversitelerin örgün eğitime başlayacaklarını duyurmaları olmuştur. İstanbul'da öğrenci hareketliliğinin başlaması, kiralık konutlara yönelik arayışları artırmış ve arz kısıtının olduğu ortamda kira değerlerini yukarıya taşımıştır. Bu doğrultuda, özellikle İstanbul özelinde ve Anadolu genelinde artan kira değerlerine yönelik çözümün kolay olmadığını da belirtmek gerekmektedir. Serbest piyasa ekonomisi temelinde sağlıklı ve sürdürülebilir bir konut kira piyasası için arsa temin zorluğunu aşmak öncelikli hedef olmalıdır."

Prof. Dr. Ali Hepsen

Prof. Dr. Murat Şeker İstanbul'da özellikle merkez ilçelerde son aylarda görülen yüksek kira artışının nedenlerinin başında üniversite öğrencilerinin şehre geri gelmesi yatsa da, aslında kronik sorunun konut arz-talep dengesizliğinde olduğunu vurgulamıştır. Talep edilen konut türleri ve o konut türlerinin bulunduğu mahallelerde arzın kısıtlı düzeyde seyretmesinin bu sorunu kronikleştirdiğine değinen Şeker; kentsel dönüşümün beklenen düzeyde gerçekleşmemesinin, sosyal konutların yetersizliğinin ve konut arzının yüksek olduğu bölgelerde ulaşım ağının yeterince alternatif modlar içermemesinin kira piyasasının yükselmesine neden olduğunu belirtmektedir.

YÜKSEK KİRALARIN ZORUNLU HARCAMALARDAKİ PAYI VE ETKİSİ

Artan kira ücretleri, hane gelirine etki ederek bireysel ihtiyaçlar veya zorunlu ihtiyaçların karşılanmasına yönelik harcamalarda kesintiye gidilmesine neden olmaktadır. Yüz yüze yapılan görüşmelerde yüksek kira bedellerinin zorunlu harcamalar üzerindeki etkisi tartışıldığında kirada yaşayan üç katılımcı da yüksek kiraların bazı faturaların ödenmesinde aksamalar yarattığını belirtmiştir.

İstanbul'da kiracıların %41,4'ü geçen sene en az bir ay kirasını aksatmak durumunda kaldı.

Zorunlu veya bireysel harcamaların yanı sıra özellikle COVID-19 salgını döneminde yaşanan ekonomik sorunlar neticesinde pek çok kişinin kira ödemekte zorlandığı veya ödeyemediği durumlar meydana gelmiştir. CATI araştırmasından elde edilen veriler doğrultusunda, kirada oturan katılımcıların %6,5'i sadece bir ay, %8,3'ü iki ay, %10,7'si üç ay, %15,9'u ise üç aydan daha fazla süre kirasını ödeyemediği veya aksattığı görülmektedir. Kiracıların %58,6'sı ise böyle bir durum yaşamadığını belirtmiştir. Murat Germen; bu verinin Türkiye ekonomisinin iflas ettiği gözlemlerini doğruladığını ve özellikle salgın sırasında gerektiği kadar yapılmayan mali yardımların, salgın boyunca istihdamın azalmasının ve ekonomik küçülmenin de bu veri de etkili olduğunu vurgulamıştır.

İSTANBUL'DA KONUT SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

İstanbul'da oturulacak evin seçiminde birçok faktör yer almaktadır. Aile, iş ve sosyal çevre etkisi hem ev seçiminde hem de yaşanılan evde hayatı idame ettirmek için öne çıkan önemli faktörlerdir. Yapılan CATI araştırmasında konut seçiminde en önemli faktör %15 ile "işe yerine yakınlık" olurken, neredeyse aynı oranda ikinci faktör %14,6 ile "alternatifsizlik" olmuştur. Kiracılar özelinde duruma bakıldığında ise en önemli faktör %22,2 ile "iş yerine yakınlık" olurken %21,1 ile "kira ücreti" ikinci en önemli faktör olarak yer almıştır.

İstanbul'da konut seçiminin en önemli faktörü "iş yerine yakınlık" olurken ikinci faktör "alternatifsizlik" oldu.

Bu sonuçlarla birlikte dikkat çeken diğer nedenler olarak mahallenin tanıdık olması ve aile evine yakın olması ön plana çıkmaktadır. Yapılan yüz yüze görüşmelerde ise aile ve sosyal çevre faktörünün sadece yaşanacak konutu seçme konusunda değil, ekonomik olarak hayatı idame ettirme noktasında da önemli bir payı olduğu ortaya çıkmıştır. Ekonomik sebeplere bağlı olarak aile yanında yaşamanın tercih edildiği ya da aile ve sosyal çevreden ekonomik destek alındığı görülmektedir.

KONUTLARIN SAHİP OLDUĞU FİZİKSEL KOŞULLAR VE DEPREME DAYANIKLILIK

Konut seçiminde önemli olan faktörlerden bir diğeri konutun sahip olduğu fiziksel koşullardır. Son yıllarda Türkiye'de yaşanan deprem tecrübeleri yaşanılan konutların fiziksel şartlarının önemini bir kez daha gündeme getirmiştir. Bu durum kiralık konut arayan kişilerin konutun büyüklüğü gibi özelliklerine ek olarak depreme dayanıklılığa da dikkat etmelerine, bu konuda mümkün oldukça seçici olmaya çalışmalarına neden olmuştur. Prof. Dr. Ali Hepşen, son 2-3 yıldır yoğunlaşan deprem tecrübelerinin (İzmir-Elazığ) toplumun bu konudaki farkındalığının artmasına bağlı olarak, deprem sonrası yapılmış konutlara yönelimin arttığını, kira ve satış fiyat hareketlerinin özellikle deprem sonrası konutlarda oluştuğunu belirtmiştir. Ancak depreme dayalı konutların yeni binalar olarak öne çıkması, aynı zamanda bu konutlar için istenen kira fiyatlarının daha yüksek olması kiracıları mağdur eden bir durum olarak öne çıkmaktadır.

İstanbullular artan kira fiyatları nedeniyle büyük ve depreme dayanıklı evlerde yaşamaktan mahrum kalıyor.

CATI araştırması kapsamında katılımcılara artan fiyatlar sebebiyle konut ile alakalı yaşanan mahrumiyetler sorulduğunda ilk sırada %17,2 oran ile daha büyük bir ev cevabı alınırken, ikinci sırada %11,2 ile deprem açısından güvenli bir ev cevabı alınmıştır. Katılımcıların %10,4'ü daha yeni bir evden mahrum kaldığını, %8,1'i ise güvenli bir semtten mahrum kaldığını belirtmiştir. Kiracılar tarafından verilen cevaplarda ise %20,4 oran ile ağırlıklı olarak büyük bir evden mahrum kalındığı, %13,2 ile daha yeni bir evden, %12,1 ile ise deprem açısından daha güvenli bir evden mahrum kalındığı sonuçlarına ulaşılmıştır. Ev sahipleri için ise en büyük mahrumiyet %14,4 ile daha büyük bir ev olurken ikinci sırada %10,4 ile depreme dayanıklı evden mahrum olunduğu ortaya çıkmıştır. Ev sahipleri içerisinde herhangi bir mahrumiyeti olmadığını belirten katılımcıların oranı %24,5 olurken bu oran kiracılarda %15,4'tür.

Prof. Dr. Ali Hepşen, ortaya çıkan sonuçları değerlendirerek İstanbul'da acil bir şekilde planlı ada bazlı kentsel dönüşüm ihtiyacı olduğunu vurgulamaktadır. Hanehalkı sayısında yaşanan azalış ve diğer değişen demografik yapının artan inşaat maliyetleri, yeni ruhsat alımlarının azalması, hanehalkı ve inşaat firmalarının finansman koşullarının zorlaşması gibi nedenlerden dolayı yeni üretilen evlerin de küçük metrekarelere sahip olduğunu dile getirmektedir. Bu durumun, İstanbul'da yaşayan kişilerin küçük metrekareli konutlara eğilim göstermesini zorunlu kıldığını belirtmektedir.

Benzer bir yaklaşımla Murat Germen yapılan yeni konutların müteahhitlerin elde edeceği kârı gözeterek yaptığını ve burada yaşayacak kişilere eski evlerine oranla daha küçük evler verildiğini, balkonların "metrekare sevdasına kurban gittiğini" ifade etmiştir. Özellikle küresel salgın gibi koşullarda çok gerekli alanlar olarak ortaya çıkan ve iç-dış mekanlar arasındaki tampon bölge görevini üstlenen balkon benzeri ara mekanların teker teker yok olmaya başladığının üzerinde duran Germen, büyük evlerde yaşamaya alışan kişilerin ise küçük metrekareli evlere mahkum edildiğini belirtmiştir. Türkiye'de gelişmiş dünya ülkeleri standardının üzerinde büyüklükteki evlerin talep edildiğini ifade ederek konut büyüklüğü konusundaki vatandaş taleplerinin ve müteahhit arzlarının revize edilmesinin elzem olduğunu belirtmiştir.

Katılımcıların %51,7'si 21 ve üzeri yaş binalarda oturuyor.

Yüz yüze yapılan görüşmelerde katılımcıların evlerinin depreme dayanıklı olup olmadığına dair sorular yöneltildiğinde, kesin olmayan varsayımlara dayandırılan cevaplar alınmıştır. Katılımcılar yaşadıkları binaların depreme dayanıklı olmadıklarını dile getirmiş ve konu ile ilgili farklı sebepler beyan etmişlerdir. CATI araştırmasında da benzer bir sonuç ortaya çıkmıştır.

Katılımcıların %11,5'i 0-5 yaş, %16'sı 6-10 yaş, %20,8'i 11-20 yaş, %27'si 21-30 yaş, %24,7'si ise 31 ve üzeri yaşlardaki binalarda oturduklarını belirtmiştir. İkamet edilen binaların yaşları açısından kiracılar ve ev sahipleri benzer dağılımlar göstermiştir. Bu durum ağırlıklı olarak eski binalarda oturulduğunu göstermektedir. Olası bir İstanbul depremi için bu durum ciddi risk oluşturmaktadır.

Murat Germen, depreme dayanıklılık odaklı kentsel dönüşümde önceliğin arazi, bina ve kira bedelleri yüksek olan semtlere, örneğin Bağdat Caddesi ve civarına yöneldiğinin bilindiğini ve görece varsıl semtlerdeki yapıların zaten belli bir kalitede olduğunu ve öncelikli olarak yenilenmesi gerekmediğini vurgulamıştır. Buradaki tercihin müteahhitlere kâr sağlamak amaçlı olduğunun çok açık olduğunu belirten Germen; Göztepe ve Bostancı semtlerinin üstleri gibi yapı kalitesinin görece daha düşük olduğu yaşlı yapıların bulunduğu yerlerin yenilenmesinin daha doğru bir hamle olduğunun altını çizmiştir.

DÜNYADA KONUT SORUNUNA YÖNELİK UYGULAMALAR

Kentlerde artan nüfus yoğunluğu sebebiyle ortaya çıkan hızlı kentleşme süreci, konuta olan talebin artmasına neden olmaktadır. Kentsel mekanda, konut talebini karşılayabilecek yeterlilikte konutun bulunmaması konut fiyatlarının hızla artmasına neden olmaktadır. Bu durum küresel gündemde pek çok ülkenin tartıştığı önemli bir konu haline gelmektedir. Konut sorunu ile mücadele edebilmek adına her ülke kendi konut politikalarını geliştirmeyi ve konut arz-talep dengesini sağlamayı hedeflemektedir. Konut politikaları, ülkelerin ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarından etkilenmekte aynı zamanda doğrudan veya dolaylı olarak tüm ekonomik ve toplumsal yaşamı etkilemektedir. Bu anlamda değerlendirilmesi gereken başlıca hususlar kira denetimi, boş konut politikaları ve sosyal konut politikalarıdır.

Ülkelerin konut sahipliği oranları değerlendirildiğinde, konut sahipliği oranı düşük olan ülkelerin kira politikaları konusuna daha hassasiyetle eğilmesi gerekmektedir. Kiracı sayısı yüksek olan ülkelerde konut bulma konusunda zorluklar da artmakta, arz talep dengesi ve kiraların yükselmesi gibi sebeplerle krizlerin ortaya çıkması daha olası hale gelmektedir.

Kira politikalarının en önemli parçası, kiraların denetimidir. Kiraların denetimi temel olarak tam denetim ve kısmi denetim olmak üzere iki grup altında toplanabilir. Dünya gündeminde pek çok ülkenin kira konusunda çeşitli politika önerilerine sahip olduğu tartışılmaktadır. Ülkelerin bir çoğu konut politikalarını başarılı bir şekilde sürdürebilir iken bazı ülkelerde çeşitli aksaklıklarla karşılaşılmaktadır.

Boş konutların değerlendirilmesine ilişkin ülkeden ülkeye değişen araçlar geliştirilmiştir. Barselona'da iki yıldan uzun süre satış amacı ile boş bırakılan konutların yerel yönetim tarafından satın alınıp düşük maliyetli kiralık sosyal konut olarak kiralanması düzenlemesi mevcuttur (O'Sullivan, 2020). Fransa ve İskoçya'da boş konutlarla ilgili bir vergilendirme sistemi geliştirmiştir.

Fransa'da iki yıldan uzun süre boş kalan konutların vergisi, kira değerinin %12,5'inden başlayarak, her geçen yıl bu oranda artırılmaktadır (FEANTSA; Foundation Abbe Pierre, 2016). İskoçya'da ise yerel yönetimler 1 yıldan uzun süre boş kalan konutların emlak vergisini (council tax) %200 oranında ihtiyari olarak artırma yetkisine sahiptir (Scottish Borders Council, 2021). İrlanda'da da yerel yönetimlerin ve sosyal konut idarelerinin bankaların elindeki boş konutları edinebilmesi için kurulan bir ulusal varlık yönetim ajansı (NAMA) mevcuttur. Batık kredilere bağlı, boş ve fakat oturmaya elverişli konutlar NAMA tarafından satın alınmakta ve konut ajansı, yerel idareler ya da onaylanmış konut kuruluşları (STK, kâr amacı gütmeyen kurumlar, kooperatifler) tarafından gelen taleplere göre bu kurum ve kuruluşlara 20 yıllığına kiralanmaktadır (National Assest Management Agency, 2019, 2021).

Kira ve konut krizine yönelik çözümler olarak sosyal konutlar, kira denetimleri, boş konutların değerlendirilmesi gibi yöntemler farklı ülkelerde karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda araştırmanın bu bölümünde Almanya, Avustralya, Fransa, Hollanda ve İngiltere'de uygulanan kira ve konut politikaları incelenmiş, aynı zamanda konut sorununa yönelik alternatif öneriler değerlendirilmiştir.

ALMANYA

Almanya, yüksek kira oranlarına sahip az sayıdaki gelişmiş ülkelerden biridir. Ülkedeki konutların %50'den fazlası kiralık konut olarak ön plana çıkmaktadır. Kiralama seviyeleri eyaletlerde farklılık göstermektedir. Örneğin Almanya'nın doğusunda %66'ya yakın oranda evler kiralık iken, batıda bu oran yaklaşık %53'e düşmektedir. Berlin ve Hamburg gibi şehirlerde ise bu oran ortalama %80'dir (Schmidt, 2021). Fakat kiralık konut stoku artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak için yeterli değildir. Bu durum nedeniyle vatandaşlar kiralık konut bulmakta ve kiralık konutların ücretlerini ödemekte zorluklarla karşı karşıya kalmaktadır.

Almanya'da belediyeler kentsel arazilerde inşaat yapılmasından, inşaat izinlerinin verilmesinden sorumludur. İnşaat mevzuatındaki karışıklıklar, işgücü eksiklikleri, yüksek arazi fiyatları nedeniyle yeni konut yapımında aksaklıklar yaşanmakta ve inşaatların tamamlanmasında güçlüklerle karşılaşılmaktadır. 2008-2009 döneminde başlayan yeni inşaat sayısındaki düşüş günümüzde de özellikle kent merkezlerinde ciddi bir konut sorununu ortaya çıkarmaktadır.

Berlin gibi nüfusu her geçen gün artan büyük şehirler kira konusu ile ilgili çeşitli politikalar üretmektedir. Berlin Kira Üst Sınırı bu bağlamda önemli bir adım olarak öne çıkmaktadır.

Berlin Kira Üst Sınırı Uygulaması

Almanya'da özellikle en yoğun nüfuslu şehirlerinden biri olan Berlin'de konut kiraları önemli bir problem olarak öne çıkmaktadır. Almanya'da yaşanan ekonomik durgunluk, inşaat sektörünü de etkileyerek konut kira fiyatlarının üç yılda %50 artmasına neden olmuştur (The Guardian, 2021). Almanya'nın en büyük sekiz şehrinde (Berlin, Hamburg, Münih, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, Leipzig) konut kiraları 2020 yılı içerisinde %10,2, Almanya genelinde ise %6,8 oranında artış göstermiştir. Almanya genelinde, konutların ortalama kira getirisi %3,5 iken, Berlin'de bazı yerleşim birimlerinde bu oranın %4,8-%5,5 aralığına kadar çıktığı görülmektedir. Konut sahiplerinin yüksek kira talepleri, kentlerde konut krizine yeni bir boyut kazandırmıştır.

Berlin Senatosu ve şehir hükümeti ortak aldıkları kira kontrolü kararı ile 2020 yılının Şubat ayında yürürlüğe giren kira üst sınırı ile dairelerin %90'ının kiralarını 5 sene boyunca sabitlemeyi hedeflemiştir. Kira sınırı modeli ile herkes için erişilebilir konut sağlanması amaçlanmaktadır. Ancak konut sahipleri ve yatırımcılar tarafından özel piyasaya müdahale olarak nitelendirilmesi sebebiyle kira üst sınırının kaldırılmasına yönelik dava açılmıştır. Almanya Yüksek Mahkemesi, Berlin Eyalet Hükümeti tarafından uygulanan "kira üst sınırı" uygulamasının yasa dışı olduğuna karar vermiştir. COVID-19 sebebiyle kiralık konut bulmanın giderek zorlaşmasına ek olarak kira üst sınırı uygulamasının kaldırılması Berlin'de yeni bir konut krizine işaret etmektedir (Denge Değerleme Raporu, 2021).

AVUSTRALYA

Avustralya, kiracı sayısının ev sahibi sayısına oranla daha fazla olduğu ülkelerden biridir. Bu konuda Avustralya kiracılara yönelik pek çok uygulamaya sahiptir. İhtiyaç sahibi olan ve kirada yaşayan kişilere maddi destek olarak sunulan Commonwealth Kira Yardımı bu uygulamalardan biridir. Bir diğer program ise, ülke içerisinde uygun fiyatlı kiralık konut üretimini desteklemek adına inşaat firmalarına veya konut üreticilerine yatırım desteği sağlamayı amaçlayan Ulusal Kira Karşılama Programı'dır.

Commonwealth Kira Yardımı

Commonwealth Kira Yardımı, toplu konutlarda veya kirada oturan maddi açıdan yardıma ihtiyaç duyan kişiler için uygulanan ve vergiye tabi olmayan bir kira desteğidir. Ev sahiplerine veya ev sahibi olabilecek gelir durumuna sahip kişilere, Commonwealth tarafından finanse edilen, huzurevi, yaşlı bakım tesisi gibi yerlerde yaşayan kişilere, ebeveynlerinin evinde yaşayan 25 yaşından küçük kişilere kira yardımı yapılmamaktadır. Ayrıca, birlikte yaşayan çiftlerden birinin kira yardımı alması durumunda diğer kişiye kira yardımı yapılmamaktadır. Ek olarak, birlikte yaşamayan çiftler, evlerinden uzak yaşamak durumunda kalan kişiler ve aynı evi paylaşan kişiler için de özel kurallar geçerli olmaktadır (Australian Government, Department of Social Services, 2021).

Kira yardımı, kira eşiğinin üzerinde ödenecek her bir dolar için yetmiş beş sent olarak belirlenmiştir. Kira eşikleri ve azami oranlar, her sene tüketici fiyat endekslerini yansıtmak üzere Mart ve Eylül ayında hesaplanarak halka duyurulmaktadır. Kira limitleri ve ödenecek azami oranlar ailelerin maddi durumlarına ve çocuk sayılarına göre değişiklik göstermektedir. Kira yardım oranları Avustralya Hükümeti tarafından web sitesinde halka şeffaf bir biçimde sunulmaktadır (Australian Government, Services Australia, 2021).

National Rental Affordability Scheme (Ulusal Kira Karşılama Programı)

National Rental Affordability Scheme- NRAS (Ulusal Kira Karşılama Programı), 2008 yılında Avustralya Hükümeti tarafından eyalet ve bölge hükümetlerinin işbirliği ile sunulan uygun fiyatlı konut girişimidir. Avustralya Hükümeti, eyaletler ve bölge hükümetleri NRAS kapsamında uygun fiyatlı kiralık konut arzını artırmak, düşük ve orta gelirli haneler için kira maliyetlerini azaltmak ve uygun fiyatlı kiralık konutların büyük ölçekli yatırımlarını teşvik etmek adına mali destekler sunmaktadır. Program, NRAS Yasası ve NRAS Yönetmeliklerinden oluşan yasal bir çerçevede yönetilmektedir.

Artan konut fiyatlarına bağlı olarak Avustralyalıların konut kiralama konusundaki endişelerini önlemek adına adım atılan konut girişimi, kiracılar için kiraların piyasa değerlerinin %80'i veya daha azıyla konut kiralamayı mümkün kılmak adına on yıla kadar yıllık mali teşvikler sunarak uygun fiyatlı kiralık konut eksikliğini gidermeyi amaçlamaktadır. NRAS, düşük ve orta gelirli kişiler için piyasa değerinin en az %20 altında ücretle konut kiralama fırsatı sunan konut üreticilerine finansal teşvikler sunmaktadır. Sunulan konutlar sosyal konut olarak üretilmemiş, uygun fiyatlı kiralık konutlar olarak tasarlanmıştır (Australian Government, Department of Social Services, 2021).

FRANSA

Fransa 20 Eylül 2017 tarihinde, ülke genelinde artan konut taleplerine istinaden özellikle konut açığının yarattığı kira artışlarını dengelemek adına yeni konut stratejilerini açıklamıştır. Hükümet tarafından yayımlanan konut stratejileri; arz yaratmak için daha fazla sayıda, yaşam standartları daha yüksek ve daha ucuz konut inşa edilmesi, kirada yaşayan vatandaşların ihtiyaçlarının karşılanması ile ihtiyaç sahibi vatandaşlara gereken yardımların yapılması ve yaşam koşullarının iyileştirilmesi olmak üzere üç temel başlıktan oluşmaktadır.

Fransa'nın konut sorunu konusunda en çok öne çıkan şehirlerinden biri Paris'tir. Hızla artan nüfus yoğunluğu ve turizm merkezi olması sebebiyle konut kiraları oldukça yüksektir. Her bölgede kira dengesini kurmak adına Encadrement de Loyer isimli maksimum kira ücretlerini belirlemeye yönelik yasa çıkarılmıştır

Encadrement de Loyer

Encadrement de Loyer ile konut sahiplerinin dairelerini kiralayabilecekleri maksimum kira ücreti belirlenmektedir. Bu kira yasası 2015 yılı öncesinde yaşanan %50'lik kira artışının dengelenmesini mümkün kılmıştır. İlk olarak 2015 yılında yürürlüğe giren yasa 2017 yılına kadar yürürlükte kalarak Paris kiralarının dengelenmesinde etkin bir rol oynamıştır. Ancak 2017 yılında idare mahkemesi tarafından verilen karar doğrultusunda "Évolution du Logement, de L'aménagement et du Numérique" (ELAN) isimli yeni konutların inşasını kolaylaştırmaya ve korunması gereken yapıları korumaya yönelik yasa kapsamına alınmıştır. 2019 yılında ise Paris Belediye Başkanı'nın talebiyle yeniden bağımsız bir yasa olarak yürürlüğe konmuştur (Ville de Paris, 2021).

Kira Yasası, 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren imzalanan kira kontratları için geçerlidir. Paris şehri için değerlendirildiğinde bu yasa ile 14 bölge, 80 mahalle için kira düzenlemesinin bölgelere göre çeşitlilik gösterdiği, her bölge için kira sınırının farklı olduğu görülmektedir (Ministere De L'economie des Finances et de la Relance, 2021). Ev sahipleri tarafından talep edilen kiralar belirlenen referans kira ücretinden fazla olamayacağı gibi, kiraya yapılacak zamların da belirlenen kira limitini aşamayacağı Encadrement de Loyer ile garanti altına alınmıştır (Republique Française, 2021). Kira düzenlemesi mobilyalı ve mobilyasız kiralama olmak üzere iki kriter için ayrı değerlendirilmektedir. Kira limitleri güncel olarak Paris Belediyesi'nin resmi sitesinde paylaşılmakta, kişiler yalnızca adres bilgilerini girerek her bölge için kira limitlerine ulaşabilmektedir.

HOLLANDA

Avrupa'nın en büyük sosyal konut stokuna sahip ülkesi olan Hollanda diğer Avrupa ülkelerinden farklı bir konumda yer almaktadır. Uygun fiyatlı konutların ortak bir ulusal sorumluluk olduğunu 1901 yılında The Housing Act (Konut Yasası) ile kabul eden Hollanda, sosyal konutları düşük gelirli, engelli ve yaşlı bireyler gibi dezavantajlı grupları hedefleyerek tasarlamıştır. The Housing Act'e göre sosyal konut kooperatifleri de süreçte önemli bir rol almaktadır. Hollanda'da bulunan toplam 375 Sosyal konut kooperatifi ve konut şirketi performans ve üretilen projelerin sonuçları bakımından yerel ve bölgesel yönetimle birlikte hareket etmek zorundadır ve projelerden elde ettikleri gelirlerin büyük bölümünü yine sosyal konut üretimine aktarmakla yükümlüdür. Ayrıca, kiracılara yönelik birçok uygulamaya sahip olan Hollanda, 2020 yılında bir ilki gerçekleştirerek özel sektördeki kira artışları için de maksimum kira sınırı belirlemiştir (Netherland NewsLive, 2021).

Hollanda'da kira politikaları, yapılan uygulamalar ve kurulu sistemler incelendiğinde kiracı haklarına ve kiracıların durumlarına odaklanan Woonbond kuruluşu ile uygun fiyatlı kira sağlamayı ve binaların metruk hale gelmesini önlemeyi amaçlayan Antikraak sistemi öne çıkmaktadır.

Woonbond

Woonbond, Amsterdam merkezli oldukça geniş etki alanına sahip bir kiracı hakları kuruluşudur. Kuruluş, kendisini ülke genelindeki kiracıların sesi olarak görmektedir. Sosyal konut sakinlerinin yarısından fazlası üyelik ve savunuculuk gibi yollardan Woonbond'a bağlıdır. 1.5 milyondan fazla üyesi bulunan Woonbond, diğer anlamıyla Hollanda'daki kiracıların %53'ünü temsil etmektedir. Woonbond'un temel amacı uygun kira, yaşanabilir, güvenli mahallerde iyi evler ve güçlü kiracı organizasyonlarının olmasıdır. Woonbond, kiracı gruplarının hem savunuculuğu ile politika geliştirmesi hem de profesyonelleştirilmesi konusunda ulusal bir gündem oluşturmaya yardımcı olmak için çeşitli grupların çıkarlarını bir araya getirerek çalışmaktadır (Housing Futures, 2018).

Kiracıların durumunu iyileştirmek amacıyla çalışan Woonbond, idari kurumlarda lobicilik ve yerel konut politikaları konusunda öncülük gibi faaliyetler de sürdürmektedir. Ayrıca kiracıların sorunlarını bildirebilmeleri için kurdukları yardım hattıyla kiracılara danışabilecekleri ilgili bir başvuru noktası da sunmaktadır.

Antikraak

Antikraak, boş veya metruk halde bulunan yapılarda ve bu yapılara bağlı olarak bölgelerde ortaya çıkabilecek suçları engellemek üzere hayata geçirilmiş, boş binalara yerleşimi yasal hale getiren bir sistemdir. Bu sistem ile ajanslar aracılığıyla eski ev, okul, ofis vb. boş binalarda mülk yıkılana kadar ya da kullanım amacına karar verilene kadar ucuz fiyata geçici olarak kiralanacak alanlar bulunmaktadır. Kiracılar ve mülk sahipleri arasında kira sözleşmesi yapılarak tutulan bu mülklerin en önemli problemi mülkün kullanım amacının belirlenmesi ile birlikte kira sözleşmesinin sonlanmasıdır. Fakat bu uygulama hem Hollanda'nın sosyal konutlar için oluşan uzun bekleme listesine yardımcı olmakta hem de öğrenciler, şehre yeni gelenler ya da normal vatandaşlar için geçici de olsa uygun fiyatlı alternatif sunmaktadır (DutchReview, 2021).

İNGİLTERE

İngiltere'de günümüzde genel piyasa sistemi dışında en yaygın olarak kullanılan iki tür kiralama sistemi bulunmaktadır. Bu iki kiralama sistemi Council Housing (sosyal konut), Affordable Rent (uygun fiyatlı kiralama sistemi)'tir. İngiltere'de en uygun kiralama sistemi olarak Council Housing ön plana çıkmaktadır.

Dünyada sosyal konutların ilk görüldüğü ülkelerden biri olan İngiltere'de sosyal konutlar ile düşük gelirli vatandaşların uygun fiyatlara yaşayabilecekleri yaşam alanları sağlamak amaçlanmıştır. Affordable Rent uygulaması aracılığıyla ise sosyal konut sağlayıcıları ihtiyaç sahiplerine daha kısa süreli kiracılık seçeneklerini sunabilmektedir. Tüm bu kiralama sistemlerinin haricinde alternatif bir çözüm önerisi olarak ise Meanwhile Konut Üretimi dikkat çekmektedir. Meanwhile Konut Üretimi sistemi ile de uzun süredir boş olan binaların ve alanların değerlendirilerek konut stoku yetersizliğinin önlenmesi amaçlanmaktadır. Bu sistemle yetersiz gelen konut stoku desteklenmektedir.

Council Housing

Council Housing, yerel yetkililer tarafından inşa edilen bir İngiliz toplu konut türüdür. Bu yapıda sadece insanların yaşaması için yer alan sosyal konutlar değil, aynı zamanda okul ve alışveriş yerleri gibi alanlar da bulunmaktadır.

Sosyal konutların bekleme listesinin en başında evsiz, sıkışık yaşam alanına sahip ya da halihazırda yaşadığı evin sağlık sorunlarını kötüleştirdiği kişiler yer almaktadır. Bu tür durumlar bekleme listesindeki sıralamayı değiştirmektedir. Ayrıca bu sosyal konutlarda yaşayan kiracılar, ekonomik durumlarında anormal bir iyileşme olmadığı sürece bu konutları ömür boyu kullanabilme fırsatına sahiptir. Kiracılık hakkı çocuklara da geçebilmektedir. Uyulması gereken şartları yerine getiren vatandaşlar, belirli bir süreyi doldurduktan sonra oturdukları sosyal konutları satın alabilme hakkına da sahip olmaktadır (Government of United Kingdom, 2021).

Council Housing sisteminde yerel yönetim konutlarının kiracılara satışı ve bir milyondan fazlasının 1988 ile 2009 yılları arasında konut birliklerine devredilmesiyle, sosyal konutların %50'sinden fazlası konut birliklerine geçmiştir. Buna bağlı olarak günümüzde İngiltere'de uygun fiyatlı konut için en önemli kaynak konut birlikleri olmuştur (Housing Europe, 2010).

Meanwhile Konut Üretimi

Londra'da 20.000'den fazla boş ticari birim tespitinin yapılmasıyla birlikte zaman içerisinde kentsel mekândaki boş alanların değerlendirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Meanwhile kullanımlar, arazi ve mülk üzerinde uzun vadeli geliştirmeyi bekleyen geçici alanlardır. Toplum yararı gözeten bu yaklaşım ile konut yetersizliğinin önüne geçmek adına atıl kalan, boş konutların yenilenerek yaşanabilir ve kullanılabilir hale getirilmesi, kentsel mekândaki boş kullanım alanlarının yarattığı tekinsiz ve atıl durumun önüne geçilerek bu alanların canlandırılması amaçlanmaktadır (Mayor of London, 2021).

DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

İstanbul'da konut konusu her geçen gün sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir konut stokunun yetersizliği bakımından sıkça tartışılan başlıklardan biri haline gelmektedir. İstanbul'da her geçen gün hızla artan nüfusun ekonomik, sosyal ve toplumsal nedenlere bağlı olarak şehirde yaşam maliyetleri artmaktadır. Bu durum kentte yaşamanın zorlaşmasına neden olmaktadır. Yaşamı zorlaştıran konuların başında ise konut sorunu yer almaktadır.

İstanbul'da konut sunumu neredeyse bütünüyle serbest piyasa ekonomisine bırakılmış ve mülk edindirme odaklı olarak ilerlemektedir. Bu durum; ödeme gücü olmayan alt gelir grubunu konut politikalarının dışında tutarak, konut edinemeyenleri serbest piyasa dinamikleri karşısında savunmasız bırakmaktadır. İstanbul'da hanelerin harcanabilir aylık giderlerinin %28,6'sını konut giderlerine harcadığı bilinmektedir. Isınma, enerji, su gibi yaşamaya elverişli konutun temel bileşenlerine ilişkin masraflar da düşünüldüğünde, İstanbul'da yaşayan çok sayıda hanenin gelirinin %30'undan fazlasını konut ve konut kaynaklı masraflara harcamak durumunda kaldığı görülmektedir. Konut ve konut kaynaklı giderler, yoksul aileleri daha da zor durumda bırakmaktadır. Aynı zamanda, konut sahipliğine ilişkin finansal çözümler de alt gelir grubu bakımından kapsayıcı değildir. Kredilere uygulanan yüksek faizler nedeni ile geri ödemeler aylık asgari ücretin ve harcanabilir hanehalkı gelirinin çok üzerinde kalmaktadır. Yapı tasarruf sistemine uygulanan faizler inşaat maliyet endeksi artışları ve yüksek enflasyon karşısında hızlı şekilde değer kaybetmektedir. İlk konut edinmede devlet sübvansiyonun İstanbul'da konut fiyatları ortalaması karşısında yetersiz kaldığı görülmektedir. Dolayısıyla, konut sahibi olamayan kişiler kiralık konutlara yönelmesi kaçınılmaz hale gelmekte, bu durum ise kiralık konut taleplerine de bağlı olarak kiralarda ciddi artışlara sebep olmaktadır.

İstanbul'da mülk sahipliliği konut kalitesinden bağımsız olarak değerlendirildiğine ortalamanın üzerinde bir değere sahip olduğu görülmektedir. İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması kapsamında örneklem kümesine göre, yaşadığı konutun mülkiyetine sahip hane oranı %62,4 iken mülkiyet sahipliğinin daha çok İstanbul'un çeperinde ve kırsalda yoğunlaştığı ortaya çıkmaktadır. Merkez bölgelerde ise kiralık konutlar ağırlıklıdır. Özellikle merkez bölgelerde konut fiyatlarının oldukça yüksek olması konut sahibi olmak isteyen kişileri de kiralık konutlara yöneltmektedir. Yapılan yeni metro hatları ile merkez bölgelerde yaşanan sorunların kısmen de olsa rahatlayacağı öngörülmektedir. Kira ve konut krizi döneminde ise, uzun yıllar ağırlıklı olarak "mülkiyet" odaklı ilerleyen konut politikalarının, kiracılara dair düzenlemeler ve uygulamalar kapsamında kısıtlı düzeyde kaldığı bir kez daha ortaya çıkarmaktadır. Özellikle Türkiye'de son yıllarda yaşanan deprem deneyimleri, depreme dayanıklı konutların önemini bir kez daha gündeme getirmiştir. İstanbul'un mevcut konut stokunun yapısal kalitesi afet riski karşısında çok kırılgan bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla gerek ulusal gerek ise yerel ölçekte konut politikaları üretirken depreme dayanıklı, sağlıklı, yaşanabilir

ve uygun fiyatlı konut sunumunun elzem olduğu unutulmamalıdır. Yaşanan konut krizi piyasanın konut sunuşuna karşı koruyucu pratikler olarak görünen sosyal konut, kiralık sosyal konut, kira müdahaleleri gibi uygulamalara duyulan ihtiyacın yeniden gündeme gelmesine neden olmaktadır. Konuya dair çözüm önerileri şu şekildedir;

"HERKES İÇİN KONUT"

• Çeşitlenen ekonomik, sosyal ve toplumsal nedenlere bağlı olarak kentlerde yaşam maliyetleri gün geçtikçe artmaktadır. Son dönemlerde hızla artan konut ve kira bedellerine bağlı olarak konuta erişim de zorlaşmaktadır. Bu ihtiyacın karşılanmasına yönelik "herkes için" uygun konut politikalarının teşvik edilmesi gerekmektedir.

• Ekonomik olarak kırılgan kesimin ödeme gücüne uygun, kamunun birincil destekleyici olduğu konut politikaları hazırlanması gereklidir. Bu bağlamda; üretim aşamasında belirlenen şartlar dâhilinde vatandaşa ödeme kolaylıkları sağlanması, çeşitlilik sağlayacak konut politikalarının geliştirilmesi ve konut alım-satım işlemlerinde gelir düzeyleri doğrultusunda kolaylaştırıcı politikalar geliştirilmesi ve bu tür politikaların teşvik edilmesi elzemdir.

• Kentte konuta erişim konusunda sorun yaşayan profiller belirlenerek ihtiyaçları ve talepleri saptanarak bu sorunu çözmeye yönelik mekansal ve finansal uygulamalar geliştirilmelidir. Örneğin; önemli bir öğrenci nüfusuna ev sahipliği yapan İstanbul'da öğrencilere yönelik barınma politikaları üretilmesi önemlidir. Öğrenciler için yapılan devlet yurtlarının genellikle şehir merkezine uzak olması problem teşkil etmekte, yer seçimlerinin doğru kriterlerden üzerinden gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Şehrin içinde yer alan uygun binaların satın alınarak öğrencilere kiraya verilmesi, bununla birlikte ihtiyaç sahiplerine yönelik kira burslarının oluşturulması öğrencilerin üzerindeki kira yükünü azaltmaya yönelik bir adım olacaktır.

"HERKES İÇİN ERİŞİLEBİLİR KONUT"

• Alt gelir grubunu konut politikalarının dışında tutarak, bütünüyle serbest piyasa ekonomisine bırakılmış mülk edindirme odaklı konut politikalarına karşılık konut sunumunun, salt konut ediniminin ötesinde geliştirilecek üretilen politikaların konutların kullanım hakkının uzun dönemli sağlanması veya kira uygulamaları gibi çeşitlilikler sağlaması gerekmektedir.

• İstanbul'da 1.800.000 arz fazlası boş konut stokunun niteliğine dair (aile konutu, ikincil konut, lojman) ayrıntılı analizlerin gerçekleştirilmesi gerekmekle birlikte, boş konut sayısının yüksek olduğu görülmektedir. Yüksek miktarda boş konutun bulunması kısa, orta ve uzun vadeli konut politikalarının şekillendirilmesinde belirleyici rol oynayabilecektir. Bu yapıların yapım yılları göz önüne alındığında mühendislik hizmeti almış güvenli yapılar olduğu kabul edilmektedir. İstanbul'da bulunan mevcut boş konutların detaylı tespit ve analiz çalışmaları yapılarak, boş konutların özelliklerine göre incelenmesi ve bu konutların değerlendirilmesine yönelik politikalar üretilmesi gerekmektedir. Bu yapılar kentsel dönüşüm kapsamında kısa vadeli çözümler bakımından değerlendirilebileceği gibi potansiyel konut rezervi ve sosyal konut gibi bağlamlarda da işlevlendirilebilir. Farklı ülkelerde boş binalara yönelik uygulanan sistemlere bakıldığında kiracılar için uygun fiyatlı alternatifler olduğu görülmektedir.

• İstanbul'da konut politikalarına yönelik ileride gerçekleştirilecek strateji ve eylem planları kent çeperlerinde tespit edilen fonksiyonel yoğunlaşma dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Yalnızca konut işlevinin yoğunlaştığı alanlar kentsel alanda işlevlerin homojenleşmesine neden olabilmektedir. Bu sebeple bu alanlarda kullanımın çeşitlenmesine yönelik yaklaşımlar geliştirilebilir.

"HERKES İÇİN ADİL KONUT"

• Konut bedeli artış oranlarının bireysel güdüler, günlük koşullar gibi etkenler ile şekillenmesinin önüne geçmek için; kira kontrol uygulamalarının incelenmesi ve İstanbul'da uygulanabilir bir model ile kira satış bedellerinde aracı kurumların ürettiği spekülatif bilgiler sonucu ortaya çıkan fiyat değişkenliğinin önüne geçebilecek normlar üretilmelidir. Kiracı değişimleri sırasındaki artışı engelleyebilecek yasal düzenlemelerin hayata geçirilerek kira artışlarının kontrol edilmesi önemlidir.

• Özel sektörün konut inşaatı faaliyetlerinden sağladıkları kârlılık özellikle 2012 yılından itibaren dikkate değer bir artış göstermiştir. MİNT LAB İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporu'na göre İstanbul özelinde, 2012 yılı Haziran ayında sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri %17,82'dir. 2015 yılında ise %32,94'e çıkan konut getirisi, 2020 yılına kadar azalış göstermesine rağmen 2021 yılında %32,48'e yükselmiştir. Konut yatırımlarının toplam getirisinin bu dönemde diğer finansal yatırım araçlarından daha yüksek oranda olduğu görülmektedir. Konut yatırımlarının giderek artmasına bağlı olarak toplam getiriye odaklanan üretici aktörlerin artık kârlılık seviyelerinin normale çekilmesi konusunda özellikle arsa ve değişim değeri değil, kullanım değeri üstünden fiyat oluşumu yönünde piyasa düzenlemelerine gidilmelidir.

• Konut arzı tamamiyle özel sektörün inisiyatifine bırakılmamalıdır. Maliyetlerin büyük bir kısmını oluşturan, arsa payları ve belediye harçlarındaki standart olmayan uygulamalar ve şeffaf olmama durumunun önüne geçilecek uygulamalar geliştirilmelidir.

• Gelecek fiyat artışları beklentisi ya da değişim değeri beklentisi ile imarlı arsalarını ellerinde tutan ve kullanıma açmayan arsa sahipleriyle ilgili vergi düzenlemeleri getirilerek arsa arzı kısıtının önüne geçilmeli ve arsa fiyatlarında görece normalleşme sağlamak amaçlanmaktadır.

• Gayrimenkul değerleme uzmanları vasıtasıyla evlerin durumlarına yönelik yeni bir sınıflandırma yapılarak kiracıların konutlarının durumu ve değeri konusunda bilgi sahibi olabileceği bir sistem kurulmalıdır.

• Kira kontratları daha sistematik bir şekilde uygulanmalı ve e-devlet gibi resmi yollarla takip edilebilir bir sistemde yer almalıdır.

"HERKES İÇİN SAĞLIKLI VE GÜVENLİ KONUT"

• İstanbul'da bulunan 1980 yılı öncesi inşa edilen 246.047 adet konutun yoğun olduğu alanların (Fatih, Kadıköy, Beyoğlu, Üsküdar, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Beykoz gibi) birbirine yakın apartmanlardan oluşan eski yerleşim yerleri olması, nüfus yoğun alanlar olmaları ve aynı zamanda turistik alanlar olarak da öne çıkmaları olası deprem riskinde önemli kayıpların yaşanabileceğini düşündürmektedir. Bu durumun önüne geçmek, deprem risk öncelikli alanların belirlenerek bu alanlarda konutların dönüştürülerek herkes için sağlıklı ve güvenilir evler yapmakla mümkündür. Öncelikli müdahale edilmesi gereken alanların doğru tespit edilebilmesi için yapılması gereken analizlerin üretilmesi için Eylem Planı oluşturulmalıdır.

• Nazım ve Uygulama İmar Planları, İstanbul İmar Yönetmeliği ve çeşitli mevzuatlar gibi hukuksal dayanak mekanizmalarının senkronizasyonu, birlikte çalışma ve birbirini destekleme yetisinin arttırılması için gerekli revizyonların yapılması elzemdir.

• Sağlıklı ve dayanıklı konut üretiminde önemli araçlardan biri olarak öne çıkan kentsel dönüşüm projelerinde üretilecek konutlar, kişilerin yaşam şartlarına göre tasarlanmalıdır. Toplumun her kesimine hitap edecek konut üretimini sağlamak kentsel ayrışmanın önüne geçebilecek önemli bir adımdır. Dönüştürülen konutların nicelikleri

kadar nitelikleri de önem taşımaktadır. Herkes için tek tip konut üretimi dolaylı veya doğrudan yerinden edilme ile sonuçlanmakta ve maddi olarak kırılgan gruplar yeniden ekonomik gelirlerine uygun konut aramak durumunda kalmaktadır. Dolayısıyla, dönüştürülen konutlarda yaşam sağlık ve güvenlik kapsamına ek olarak yaşam bakımından da düşünülmeli ve herkes için uygun konutların tasarlanması gerekmektedir.

- Kentsel dönüşüm projelerinde kişilerin ekonomik koşullarındaki farklılıklar göz önünde bulundurularak uzlaşıcı finansman modellerinin üretilmesi gerekmektedir. Aynı zamanda vatandaşların konu ile ilgili bilgisini arttıracak, süreç içerisinde destek olacak çalışmaların İlçe Belediyeleri ile işbirliğinde gerçekleştirilmesi önerilmektedir.

"HERKES İÇİN YAŞANABİLİR KONUT"

- Konut sorunu sadece barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik politikalar ve uygulamalarla ele alınmamalı, konutların sağlıklı, güvenli ve gerekli mekansal niteliğe sahip olması yönünde konut üretimini yönlendirici politikalar geliştirilmeli ve kentliler bu talepleri dile getirme konusunda bilinçlendirilmelidir.

- Kişi başına düşen ortalama konut alanı değerleri İstanbul genelinde düzenli dağılmamıştır. İstanbul'un özellikle sosyoekonomik seviyesi yüksek mahallelerinde yeni yapılan yapılarda kişi başına düşen konut inşaat alanları görece yüksektir. Diğer yandan, kentin çeperindeki mahallelerde yeni inşa edilen yapıların eskilerine oranla daha küçük olduğu söylenebilmektedir. Kent merkezinden çepere doğru hanehalkı büyüklükleri artmasına rağmen konutların küçülmesi, hanehalkı büyüklüğü ile konut büyüklüğü arasında doğrudan bir korelasyon olmadığını, konut büyüklüğünde belirleyici olanın konuta erişim gücü olduğu ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla kentte konut sorunu yaşayan hanelerin profilleri, mekansal ihtiyaçları ve talepleri doğrultusunda salt konut edinimi odaklı olmayan insani, yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli barınma koşullarını sağlayacak biçimde konut politikaları üretilmelidir.

- Hanehalkı profiline bağlı sürekli olarak konutta fazla zaman geçirmek zorunda kalan (yaşlı, engelli, hasta vb.) kişilere ek, salgınla birlikte kentlilerin birçoğunun uzaktan çalışma/eğitim gibi dönüşen gündelik hayat pratikleri nedeniyle konutların açık mekanlara erişimi daha da önemli bir ihtiyaç haline gelmiştir. Bu konu; konutların kentin açık, yeşil alanlara adil ve eşit erişimi ve konutun tekil niteliklerinin iyileştirilmesi üzerinden iki aşamalı düşünülmelidir. Kentin rekreasyon alanlarının konut bölgelerindeki yetersizliğini gidermek üzerinde çalışmalar yapılmalı, konut üretimi sırasında veya mevcut yapıların yeniden işlevlendirilmesi sırasında konut içi ve dışı gündelik yaşam pratikleri göz önüne alınarak çözümler üretilmelidir. Farklı ihtiyaçlara yanıt verecek, katılımcı yöntemlerle kentlilerin de konutların tasarımında söz sahibi olabileceği bir konut sistemi ihtiyacı öne çıkarılmalıdır.

KAYNAKÇA

Australian Government, Department of Social Services. (2021). Commonwealth Rent Assistance. https://www.dss.gov.au/housing-support/programmes-services/commonwealth-rent-assistance [06.09.2021].

Australian Government, Services Australia. (2021). How much you can get. https://www.servicesaustralia.gov.au/individuals/services/centrelink/rent-assistance/how-much-you-can-get [06.09.2021].

Denge Değerleme.(2021). Almanya Konut Piyasası Analizi. https://www.dengedegerleme.com/wp-content/uploads/2021/04/Almanya_KPA-1.pdf [05.09.2021].

DutchReview. (2021). Everything you need to know about anti-squatting in the Netherlands (aka 'antikraak'). https://dutchreview.com/expat/housing/renting/anti-squatting-in-the-netherlands/ . [05.09.2021].

Endeksa. (2021). Konut Fiyatları.

Enstitü İstanbul. (2020). "Yeni Normal" Süreci Raporu: Öngörüler, Politikalar ve Öneriler Rehberi.

FEANTSA; Foundation Abbe Pierre. (2016). Filling Vacancies: Vacant Real Estate Seizing The Opportunity to Find Affordable Housing Solutions in Europe.

Government of the United Kingdom. (2021). Council Housing. https://www.gov.uk/council-housing. [05.09.2021].
Hangi Kredi. (2021). hangikredi.com.

Housing Futures. (2018). Woonbond: Representing the Tenants of the Netherlands. https://housing-futures.org/2018/01/11/woonbond-representing-the-tenants-of-the-netherlands-2/. [06.09.2021].

Housing Europe. (2010). Social Housing in Europe: The United Kingdom. https://www.housingeurope.eu/resource-126/social-housing-in-europe. [05.09.2021].

İBB. (2018). İstanbul ili Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması.

İBB. (2019). İstanbul ili Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi.

İBB. (2021). Mekansal Adrese Dayalı Kayıt Sistemi (MAKS) Verileri. Coğrafi Bilgi Sistemi Müdürlüğü.

İBB, Bimtaş, & İmar A.Ş. (2021). İstanbul ili için Deprem Hazırlık ve Kentsel Dönüşümle İlgili Çalışmalar Tutanağı.

İBB & İPA. (2019). İstanbul Deprem Çalıştayı Raporu.

Mayor of London. (2021). The London Plan: The Spatial Development Strategy For Greater London 2021. https://www.london.gov.uk/sites/default/files/the_london_plan_2021.pdf. [06.09.2021].

Ministere De L'economie des Finances et de la Relance. (2021). Révision annuelle d'un loyer d'habitation. https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reviser-loyer-habitation-logement [06.09.2021].

National Assest Management Agency. (2019). Annual Report and Financial Statements.

National Assest Management Agency. (2021). National Asset Residential Property Services.

Netherland NewsLive. (2021). Woonbond: Please note, frozen rent sometimes increased. https://netherlandsnewslive.com/woonbond-please-note-frozen-rent-sometimes-increased-money/187271/ [06.09.2021].

O'Sullivan, F. (2020). Vacant Real Estate: Seızıng The Opportunıty To Fınd Affordable Housıng Solutıons In Europe. Bloomberg City Life.

Republique Française. (2021). Indice de référence des loyers (IRL) https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723 [06.09.2021].

Scottish Borders Council. (2021). Council Tax charges for Long Term Empty Properties.

Schmidt, C. (2021). Germany Rental Housing Market. https://www.brookings.edu/essay/germany-rental-housing-markets/ [07.09.2021].

SputnikNews. (2021). Müteahhitlerin Boykot Kararı İnşaatlar 24 Eylül'e Kadar Durduruldu. https://tr.sputniknews.com/20210909/muteahhitlerden-boykot-karari-insaatlar-24-eylule-kadar-durduruldu-1048749183.html. [08.09.2021].

TBMM. (2021). Depreme Karşı Alınabilecek Önlemlerin Ve Depremlerin Zararlarının En Aza İndirilmesi İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu Raporu.

T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2018). Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu.

The Guardian. (2021) Germany Highest Court Rules. https://www.theguardian.com/world/2021/apr/15/germany-highest-court-rules-berlin-rent-cap-illegal [05.09.2021].

TOKİ. (2021). İstanbul'da İllere Göre Projeler. https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler [09.09.2021].

TÜİK. (2019a). Yapı İzin İstatistikleri 2012-2019.

TÜİK. (2019b). Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması.

TÜİK. (2020a). İnşaat Maliyet Endeksi.
TÜİK. (2020b). Toplumsal Yapı ve Cinsiyet İstatistikleri.

TÜİK. (2021). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları.

Ville de Paris. (2021). L'encadrement des loyers. https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712. [05.09.2021].

Vizyon 2050 Ofisi. (2020). İstanbul Kentsel Analiz Raporu.

Vizyon 2050 Ofisi. (2021a). Kentsel Durum Çalıştayları, Adil, Eşit, Hak Temelli ve Kapsayıcı İstanbul Çalıştay Raporu.

Vizyon 2050 Ofisi. (2021b). Kentsel Durum Çalıştayları, Güvenli, Sağlıklı, Dayanıklı İstanbul Çalıştay Raporu.

Vizyon 2050 Ofisi. (2021c). Kentsel Durum Çalıştayları, İstanbul'u Korumak ve Yaşatmak: İklim, Ekoloji, Kırsal Alanlar, Kültürel Miras Çalıştay Raporu.

NOT:

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İstanbul Planlama Ajansı

www.ipa.istanbul