

Herkes İçin Erişilebilir Konut Ne Kadar Mümkün?

Düşük faizli konut kredileri ve pandeminin getirdiği yeni koşulların “evden” bekleneceğiyle yeni koşullara daha uygun fiziksel özelliklere sahip konut arayışı hepimizin barınma ihtiyacını yeniden şekillendiriyor. Türkiye’de uygun fiyatlı ve nitelikli konuta erişim, merkezi konut politikalarının yetersizliği yüzünden özellikle düşük gelirli haneler için pek mümkün görünmüyor. Dolayısıyla herkesin konut hakkını güvence altına alacak bir anlayışa şimdiden ihtiyacımız var.

Emrah Şahan*

* İstanbul Planlama Ajansı Başkanı

Bir temel hak olarak konut, refah politikalarının eğitim, sağlık gibi alanları kadar önem verilmeyen bir başlık olarak karşımıza çıkıyor. Oysa uygun fiyatlı, nitelikli ve yaşanabilir bir konuta erişim de refah toplumlarının tartışmasız bileşenlerinden biridir. Şimdiye kadar bizi barınma ihtiyacını yeniden düşünmeye iten pandemi koşulları bağlamında konut hakkını kiracı sayılarındaki artış, konut/kira giderleri ile iş gücü piyasalarına ilişkin veriler ekseninde tartışılan çalışmalara elinizdeki bu derginin önceki sayılarında yer verildi.¹ Bu çalışmaların tartışmayı bıraktığı yerden hareketle bu yazıda konut kavramına temel bir hak olarak yaklaşarak bugün özellikle İstanbul’da karşımıza çıkan “herkes için erişilebilir konut” problemini (uluslararası ve ulusal bağlamı da hesaba katarak) ele almaya çalışacağım.

Barınma ihtiyacı ve konut sorununa karşılaştırmalı bir pencereden bakmanın bu soruna ilişkin örüntüleri, benzerlik veya farklılıkları ortaya çıkararak İstanbul özelinde bunların daha kapsamlı tartışılabilmesini sağlayacağı düşünce-sindeyim. Herkes için uygun fiyatlı ve nitelikli konuta erişimin daha tartışmalı bir hâle geldiği bu dönemde sosyal ko-

nut pratiklerinin gelişmediği ülkelerde özellikle dezavantajlı bireylerden oluşan hanelerin karşılaşabileceği riskler artacaktır. Konut sahibi olabilmenin bir başarı olarak değerlendirildiği ve hatta zor zamanlar için bir refah kalkını olarak görüldüğü bir ülkede yaşıyoruz ancak konut sahibi olabilen bir ülke değiliz. Bu yazıda da çizdiğim pencereden Türkiye ve özelde İstanbul’un nerede yer aldığı ve konut giderlerinin nasıl artık bir “yük” hâline geldiğini tartışacağım.

Pandemiden Önce Ne Konuşuluyordu? Avrupa’da her yıl sosyal konut pratiklerine ilişkin raporlar yayımlayan Housing Europe oluşumunun pandemi öncesi raporlarında Avrupa ülkelerinin uygun fiyatlı konuta erişim açısından bir krizle karşı karşıya olduğunu vurgulanmaktadır.² Avrupa İstatistik Ofisi’nin (Eurostat) verileri de bu iddiaları doğrulamaktadır. 2019 yılında Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkede nüfusun %17,2’sinin kalabalık evlerde yaşadığı, %9,4’ü için konut maliyetlerinin yüksek olduğu ve bu oranın düşük gelirlilerde %35,4’e kadar çıktığı görülmektedir. Konut fiyatlarındaki hızlı artışa yer veren OECD raporları bu artışın hane gelirlerindeki artışı da geride bıraktığını aktarmaktadır.³

Avrupa ülkelerinde sosyal konutların payının onlarca yıldır düşmesi ve uygun fiyatlı konutların azalan mevcudiyeti raporlarda altı çizilen kriz beklentisi ile bir arada düşünülmelidir. Uygun fiyatlı konut sağlayan konut kooperatiflerinin faaliyetleri, artan arsa ve inşaat maliyetleri ve sıklaşan kredi koşulları sebebiyle bazı ülkelerde aksamaktadır. Dolayısıyla düşük ve orta gelirli ve özellikle genç birçok hane uygun fiyatlı konuta erişememe riski ile karşılaşmaktadır.⁴ Pandemi öncesinden bugüne uygun fiyatlı ve nitelikli konuta erişim sorunu devam ederken pandemi koşulları bu ihtiyacı daha da arttırmıştır.⁵

İstanbullular İçin Konut Harcamaları Bir “Yük” Hâline Geldi

Sosyal konut pratiklerinin daha gelişmiş olduğu Avrupa ülkelerinde bile sınırlı kaldığı bu dönemde, hanehalkı harcamaları içerisinde konut/kira giderlerinin payı, haneleri sadece ekonomik değil sosyal risklerle de karşı karşıya bırakmaktadır. Hanehalkı harcamaları araştırmaları konut/kira giderlerinin OECD ülkeleri arasında en büyük olduğunu göstermektedir. Yine OECD ülkelerinin tümünde daha dü-



şük gelir grubunda yer alan hanelerin konut/kira giderlerinin payı daha yüksektir. Ayrıca yıllar içerisinde konut/kira giderlerinin kapladığı alan ve artış oranı da yükselirken, bu durum haneler için gelecekte daha yüksek konut/kira giderleri anlamına gelmektedir.⁶ Artan konut/kira giderleri özellikle düşük gelirli hanelerin diğer giderlerinin payını da zorunlu olarak düşürecek ve bu hanelerin toplumsal hayata katılım kanallarını daraltacaktır.

Türkiye’de gerçekleştirilen hanehalkı araştırmaları OECD ülkeleri arasında en yüksek harcama kalemi olan konut/kira giderlerinin Türkiye’deki payının %24,1 olduğu göstermektedir. Kabaca hanelerin aylık harcamalarının dörtte birini konut/kira giderlerinin oluşturduğunu söyleyebiliriz.⁷ Bölgesel sonuçlar ise konut sorunu bağlamında İstanbul için daha riskli bir tablo karşımıza çıkıyor. Diğer istatistikî bölge birimlerine kıyasla konut/kira giderlerinin payı %28,6 ile en yüksek oranda İstanbul’da. Ayrıca ne yazık ki İstanbul’da yaşayan en düşük %20’lik gelir grubundaki hanelerin aylık harcamalarının %38,6’sını konut/kira giderlerinin oluşturduğu bir gerçek olarak karşımızdadır.⁸

Mikro Sorunlarımızın Makro Sebebi: Küresel Konut Fiyatlarındaki Artış

Son dönemde basında çok sık yer alan küresel konut fiyatlarındaki artış haberleri ve bu artışın giderek artan konut/kira giderlerine yansımaları konut sorunuyla birlikte düşünülmelidir. Zaten pandemi öncesi ekonomistler küresel konut fiyatlarındaki artışın finansal istikrar karşısında yarattığı potansiyel risklere dair endişelerini dile getiriyordu. Bugün pandeminin getirdiği yeni koşullar küresel konut fiyatlarındaki artışı öyle bir noktaya getirdi ki *Financial Times* gazetesi “*Global Housing Prices: Raising the Roof*” isimli yeni bir yazı dizisi başlattı. Bu dizinin ilk makalesinde iki vurgu önüne çıktı: Birincisi ekonomik faaliyetlerin zayıfladığı pandemi, finansal koşullarla uyumlu düşük faizli kredilerin konut fiyatlarında alışılmışın dışında artışa sebep olduğu; ikincisi ise pandemiye karşı alınan karantina tedbirlerinin evde daha uzun süre geçirmeye başlayanları daha sessiz, daha yeşil ve daha büyük evlere taşınmaya yöneltti.⁹

Her iki vurgu Türkiye’nin küresel konut fiyatlarındaki artışın neresinde bulunduğu sorusunu önümüze getirecektir. “Türkiye, küresel konut fiyatlarındaki

artışın sert yaşandığı ülkelerden biridir” iddiasını birçok kurumun yayımladığı konut piyasalarındaki fiyat değişimlerini takip etmeyi sağlayan Konut Fiyat Endeksi (KFE) ile kontrol etmek mümkündür. Eurostat’ın KFE güncel verilerine göre Türkiye 30 ülke arasında konut fiyatlarındaki artışın en yüksek seviyede olduğu ikinci ülke. 2015 yılı 100 kabul edildiğinde birinci sıradaki Macaristan’da konut fiyatları 2015 yılından bu yana %78,5, ikinci sıradaki Türkiye’de de %75,5 artış göstermektedir. KFE sıralamasında Türkiye’yi İzlanda, Çekya, Portekiz, Lüksemburg gibi ülkeler izlerken İtalya, Finlandiya, Kıbrıs, Fransa, Belçika, İsveç, Danimarka ve Norveç, AB ülkeleri ortalamasının altındadır.¹⁰

Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre Haziran ayında Türkiye genelinde de ortalama konut m² fiyatı bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,2 artarak 4.545 liraya gelirken İstanbul’da %26,4 artarak 6.803 liraya ulaştı. İstanbul’da artış görece daha düşük olsa da m² fiyatı Türkiye geneline göre İstanbul’da çok daha yüksektir.¹¹ Sadece konut fiyatları değil, kira fiyatlarındaki artış da özellikle düşük gelirli haneleri “ev sahibi olur gibi kira öder”¹² hâle getirmektedir.

Konut için artan hane harcamalarının bir sebebi olarak son 20 yılda inşaat maliyetlerindeki artış gösterilebilir. 2005-2019 yılları arasında 31 OECD ülkesinde reel konut fiyatları artarken kira fiyatları da iki OECD ülkesi dışında artmıştır. Hatta kira fiyatları Türkiye'nin yanı sıra Litvanya, İzlanda ve Estonya'da daha da yüksek artış göstermiştir. OECD raporlarında yüksek ve artan kira fiyatlarının, kiracıların ev satın almak için peşinat ödemesini zorlaştırdığı ve pandeminin sebep olduğu ekonomik şoklar karşısında onları daha savunmasız hâle getirdiğini vurgulanmaktadır.¹³ Bir diğer sebebi de düşük faizli konut kredileri olarak gösterilebilir.¹⁴ AKP hükümetinin düşük faizli konut kredileri ile piyasa temelli konut sahipliğini arttırarak konut sektörünü destekleme stratejisi 2002'de 11 binden fazla olan yıllık konut kredisi sahibi sayısını 2016'da yaklaşık 475 bine yükseltti.¹⁵ Pandemi koşullarında geçen 2020 sonunda ise bireysel konut kredisi borcu olanların sayısı 2 milyon 601 bin kişiye yükselirken, borç miktarı da 287,1 milyar liraya ulaşmış durumdaydı.¹⁶

Oturduğumuz Konutlara Sahip Olabilen Bir Ülke Değiliz

Türkiye'de hanelerin sadece %58,8'i oturduğu konutun sahibi ve bu oranla Türkiye 36 Avrupa ülkesi arasında sadece Avusturya, Almanya ve İsviçre'nin önünde 33. sırada yer almakta. Aynı verilerin son 10 yıllık seyri incelendiğinde Türkiye'nin konut sahipliği oranında Avrupa'nın düşük ülkelerinden biri olduğunu söylemek daha da mümkün hâle gelmektedir.¹⁷ Yukarıda değindiğim konut kredilerindeki artan rakamlara rağmen Türkiye ev sahibi bir topluma dönüşmekten oldukça uzak. Diğer bir deyişle, konut sahipliği oranlarına karşılaştırmalı bir çerçeveden bakıldığında AKP hükümetinin konut sahipliğini arttırmak için uyguladığı piyasa merkezli politikaların açıkça başarılı olmadığını söyleyebilmek mümkündür.

Türkiye'de Konut Politikaları “İdeal Sosyal Konut” Fikrinden Uzak

Konut kooperatifleri 1940'ların sonunda Emlak Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan kredi alabilmeleri, 1969'da çıkarılan Kooperatifler Kanunu ile konut kooperatiflerinin çeşitli vergi muafiyetlerinden yararlanabilmeleri ve 1980'li yıllarda TOKİ'nin kurulması ile sağlanan krediler sayesinde yıllarca farklı kurum

veya kanunlar tarafından desteklenmiş, 2000'lerin başına kadar önemli aktör olmuşlardı.¹⁸ AKP hükümetinin düşük maliyetli toplu konut projeleri inşa etme stratejisinin baş aktörü olan TOKİ aynı zamanda kamu arazilerinin önemli bir bölümünü kontrol edebilen, özel sektör ile kâr amaçlı projeler geliştirebilen piyasa temelli bir kuruma 2000'li yılların başında dönüşmüştür.¹⁹ Hükümetin konut politikalarının tek ve devasa bir aktörü hâline gelen TOKİ'nin 2003-2017 arasında yaptığı 814 bin konutun 702.293'ünün (%86'sı) sosyal konut olduğu, geriye kalanların ise kaynak geliştirme projeleri olduğu belirtilmektedir.²⁰

TOKİ'nin sosyal konutları “Alt Gelir Grubu” ve “Orta Gelir Grubu” şeklinde 2 farklı kategoride satışa sunulurken başvuru şartları incelendiğinde sadece “Alt Gelir Grubu”na yönelik projelerin sosyal konut niteliği taşıdığı görülmektedir.²¹ Hatta birçok çalışma bu projelerin bile ödeme koşulları ve fiyatları sebebiyle yoksulları kapsamadığını vurgulamaktadır.²² Buna ek olarak 2009'da Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ile yapılan protokol kapsamında başvuruların Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıfları (SYDV) tarafından değerlendirildiği projeler de yapılmaktadır.²³ TOKİ'nin yoksullara ulaşmadaki yetersizliğini belli eden bu projeler sayesinde TOKİ'nin piyasa temelli yaklaşımından uzak projeler çıksa da yoksullar için yeterli bir alternatif olamadı.²⁴

Avrupa'daki Sosyal Konut Pratikleri Pandemide Daha da Çeşitlendi

1990'ların başında çoğunlukla Batı Avrupa ülkelerinde sosyal konut politikalarının ilk örneklerinin görülmesine rağmen bu alanın refah politikaları içerisinde yeri inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki piyasa dinamiklerinin etkisinde kalmıştır. Bugün ülkelerde uygulanan sosyal konut politikaları hedef aldığı dezavantajlı gruplar, politikalarda yer alan paydaşlar ve finansal destek mekanizmaları bakımından farklılıklar göstermekte, konut kooperatif gibi kendi finansmanını sağlayan sistemler de bu süreçlerde yer almaktadır.²⁵

Avrupa ülkelerinin pandemi önlemleri içerisinde konutla ilgili hem ev sahiplerine hem de kiracılara özel destekler de yer aldı. Avusturya, Belçika, İrlanda, İspanya, Birleşik Krallık ve ABD'nin

yanı sıra Şili, Kolombiya, Yunanistan bile Mortgage sisteminden konut alıp da ödeyemeyenler için af getirdi. Finlandiya ve Hollanda gibi ülkelerde de eksik ödemelerin sebep olduğu haciz işlemleri yasaklandı veya ertelendi. Belçika, Kanada, Finlandiya, Fransa, Almanya, Birleşik Krallık, ABD gibi 18 OECD ülkesinde eksik kira ödemeleri sebebiyle tahliye işlemleri yasaklandı veya ertelendi. Avusturya, Meksika, Portekiz, İspanya ve İsviçre'de kira ödemeleri ertelenirken Avustralya, Yeni Zelanda, İrlanda ve Yunanistan'da bazı hanelerin kiralari geçici azaltıldı veya askıya alındı. Yine Avustralya, İrlanda, Portekiz ve İspanya'nın yanında Japonya ve Lüksemburg gibi ülkeler kiracılar için mali destek programları geliştirdi. Ayrıca Avusturya, Belçika, Şili, Kolombiya, Almanya, Japonya, Güney Kore, Portekiz, İspanya ve İsviçre'de konutun mülkiyet durumuna bakılmaksızın tüm hanelerin su, elektrik gibi hizmetleri kapsayan faturaları ertelendi ve/veya ödeme yapılmaması durumunda bu hizmetlerin sürekliliği güvence altına alındı.²⁶

Toparlamak Gerekirse

Düşük faizli konut kredileri ve pandeminin getirdiği yeni koşulların “evden” bekleneni değiştirmesi ile yeni koşullara daha uygun fiziksel özelliklere sahip konut arayışı hepimizin barınma ihtiyacını yeniden şekillendirmektedir. Türkiye'de uygun fiyatlı ve nitelikli konuta erişim, merkezi konut politikalarının yetersizliği yüzünden özellikle düşük gelirli haneler için pek mümkün görülmemektir. Neredeyse hükümet eliyle desteklenen bir konut sorunu doğru gidilirken İstanbul ise bir geçim problemi ile karşı karşıyadır. Bir yanda pandemi döneminde diğer ülkelerin uyguladığı politikaların çeşitliliği, diğer yanda ise Türkiye'de piyasa temelli konut stratejileri ve özellikle İstanbul'da artan konut/kira giderleri bizlere ülkemizde konut politikalarını yeniden sorgulatmakta ve mevcut eşitsizlikleri yeniden hatırlatmaktadır. Özünde devletin mali desteği ile üretilen ve kâr amacı gütmeyen sürdürülmesi gereken sosyal konut kavramını yeniden çalışarak barınma ihtiyacını karşılayan konutu bir yük olmaktan çıkarmak gerekmektedir. Dolayısıyla, konut sektörünün metalaştırılmasına ve finansallaşmasına sebep olan piyasa güçleri karşısında herkesin konut hakkını güvence altına alacak bir anlayışa şimdiden ihtiyacımız vardır.



Fotoğraf M. Cevahir Akbaş

Notlar

- 1 Uzunçarşılı-Baysal, C. (2021), “Pandemi ve Ötesinde Türkiye’de Konut Hakkı”, *İPA Kent Araştırmaları ve Düşünce Dergisi*, 1: s. 33-37.
- 2 Housing Europe (2015) “The State of Housing in the EU in 2015”. The European Federation of Cooperative and Social Housing. Brüksel; Housing Europe (2019) “The State of Housing in the EU in 2019”. The European Federation of Cooperative and Social Housing. Brüksel.
- 3 OECD (2019), *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*, Paris: OECD Publishing, Paris.
- 4 OECD (2020) “Social Housing: A Key Part of Past and Future Housing Policy”, *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*, Paris: OECD Publishing.
- 5 Housing Europe (2021), *The State of Housing in Europe in 2021*, Brüksel: The European Federation of Cooperative and Social Housing.
- 6 OECD (2021), “Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing More Affordable”, *Employment, Labour, and Social Affairs Policy Briefs*, Paris: OECD Publishing.
- 7 TÜİK (2020), *Hanehalkı Tüketim Harcaması 2019*, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-2019-33593>.
- 8 TÜİK (2020), *Hanehalkı Tüketim Harcaması (Bölgesel), 2019*, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-\(Bolgesel\)-2019-33594](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-(Bolgesel)-2019-33594).
- 9 Financial Times (2021) “Pandemic Fuels Broadest Global House Price Boom in Two Decades”, Ağustos, <https://www.ft.com/content/491a245d-4af7-4cadb860-6ba51b86b45f>.
- 10 Eurostat (2021), “House price index (2015 = 100) - annual data”, https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_a&lang=en.

- 11 Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (2021), “Konut Fiyat Endeksi”, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bba-c42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-nJjU1-w>.
- 12 Geçtiğimiz yıl TOKİ Başkanı Ömer Bulut’un “Dar Gelirli Vatandaşlarımızı Kira Öder Gibi Ev Sahibi Yapıyoruz” başlıklı demecine karşılık kira fiyatlarını artışı vurgulamak için bu ifadeyi değiştirerek kullanmayı tercih ettim: <https://www.toki.gov.tr/haber/dar-gelirli-vatandaslarimizi-kira-oder-gibi-ev-sahibi-yapiyoruz>
- 13 OECD (2021), “Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing More Affordable”, *Employment, Labour, and Social Affairs Policy Briefs*, Paris: OECD Publishing. .
- 14 BBC Türkçe (2021), “İstanbul’da Kiralık ve Satılık Ev Piyasası: Fiyatlar Neden Yükseliyor?”, <https://www.bbc.com/turkce/58359353>.
- 15 Türkiye Bankalar Birliği (2021) .“Tüketici ve Konut Kredileri”, *İstatistiki Raporlar*.
- 16 Cumhuriyet (2021) “2020 Sonu İtibarıyla Bireysel Kredi Borcu Olanların Sayısı 34 Milyon Kişiyi Aştı”, 20 Şubat, <https://www.cumhuriyet.com.tr/haber/2020-sonu-itibariyla-bireysel-kredi-borcu-olanların-sayısı-34-milyon-kisiyi-asti-1815096>.
- 17 Eurostat (2021) “Distribution of Population by Tenure Status, Type of Household and Income Group”, *EU-SILC Survey*, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/LC_LVHO02__custom_1166690/default/table?lang=en.
- 18 İ. Tekeli (2012), *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü, 1923-1980*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları; R. Keleş (1990) *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Kitabevi.
- 19 C. Geray (2009), “AKP ve Konut: Toplumsal Konut Yöneltilisi Açısından TOKİ Uygulamaları”

- 11 içinde İlhan Uzel ve Bülent Duru (Der.) *AKP Kitabı: Bir Dönüşümün Bilançosu*, Ankara: Phoenix Yayınevi, s. 743-53; Dülgeroğlu-Yüksel Y. & G. Gökmen Pulat (2009) “Changing of Mass Housing Production by the Government in Turkey”, *ENHR International Conference of Changing Housing Markets: Integration and Segmentation*, Prag.
- 20 T.C. Kalkınma Bakanlığı (2018), “Konut Politikaları”, *Özel İhtisas Komisyonu Raporu, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)*.
- 21 Arslanalp, M. (2018), “Coalitional Politics of Housing Policy in AKP’s Turkey”, *POMEPS Studies: Social Policy in the Middle East and North Africa*, 31: 25-33.
- 22 Kuyucu, T. (2017), “Two Crises. Two Trajectories: The Impact of the 2001 and 2008 Economic Crises on Urban Governance in Turkey” içinde F. Adaman, B. Akbulut & M. Arsel (Der.) *Neoliberal Turkey and Its Discontents: Economic Policy and the Environment Under Erdogan*, Londra: I.B. Tauris, s. 44-74; Erman, T. (2016), *Mış Gibi Site: Ankara’da bir TOKİ-Gecekondu Dönüşüm Sitesi*, İstanbul: İletişim Yayınları.
- 23 T.C. Kalkınma Bakanlığı, “Konut Politikaları”.
- 24 Volkan Yılmaz (2018), “Unequal Turkey Under Construction”, Middle East Report 288.
- 25 İTÜ Konut Araştırma ve Eğitimi Merkezi (2020), “Konut Araştırma Raporu Hazırlanması Dezavantajlı Grupların Barınma ve Konut İhtiyacının Karşılmasına Yönelik Kamunun ve Özel Sektörün Yapabileceklerinin Belirlenmesi”, Konut Araştırma Projesi, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.
- 26 OECD (2021), “Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing More Affordable”, *Employment, Labour, and Social Affairs Policy Briefs*, Paris: OECD Publishing.