



KONUT SORUNUNA SOSYAL KONUT ÇÖZÜMÜ

BİLAL BAĞIŞ

KONUT SORUNUNA SOSYAL KONUT ÇÖZÜMÜ



COPYRIGHT © 2022

Bu yayının tüm hakları Siyaset, Ekonomi ve Toplum Araştırmaları (SETA) Vakfı'na aittir. SETA'nın izni olmaksızın yayının tümünün veya bir kısmının elektronik veya mekanik (fotokopi, kayıt ve bilgi depolama vd.) yollarla basımı, yayımı, çoğaltılması veya dağıtımı yapılamaz. Kaynak göstermek suretiyle alıntı yapılabilir.

Bu yayındaki fikirler tamamen yazarına aittir ve SETA Vakfı'nın yayın politikasını yansıtmayabilir.

SETA Yayınları 207
I. Baskı: Eylül 2022
ISBN: 978-625-8322-22-4

Baskı: Turkuvaz Haberleşme ve Yayıncılık A.Ş., İstanbul

SETA | SİYASET, EKONOMİ VE TOPLUM ARAŞTIRMALARI VAKFI

Nenehatun Cd. No: 66 GOP Çankaya 06700 Ankara TÜRKİYE

Tel: +90 312 551 21 00 | Faks: +90 312 551 21 90

www.setav.org | info@setav.org | @setavakfi

SETA | İstanbul

Defterdar Mh. Savaklar Cd. Ayvansaray Kavşağı No: 41-43

Eyüpsultan İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 395 11 00 | Faks: +90 212 395 11 11

SETA | Washington D.C.

1025 Connecticut Avenue, N.W., Suite 1106

Washington D.C., 20036 USA

Tel: 202 223 9885 | Faks: 202 223 6099

www.setadc.org | info@setadc.org | @setadc

SETA | Berlin

Kronenstraße 1, 10117 Berlin GERMANY

berlin@setav.org

SETA | Brüksel

Avenue des Arts 6, 1000 Bruxelles BELGIUM

Tel: +32 2 313 39 41

KONUT SORUNUNA SOSYAL KONUT ÇÖZÜMÜ

Bilal Bağış



SETA

SIYASET, EKONOMİ VE TOPLUM ARAŞTIRMALARI VAKFI
FOUNDATION FOR POLITICAL, ECONOMIC AND SOCIAL RESEARCH
مركز الدراسات السياسية والاقتصادية والاجتماعية

İÇİNDEKİLER

ÖZET | 7

GİRİŞ | 9

KONUT FİYAT HAREKETLERİ | 13

KONUT ARZI | 19

Türkiye Konut Piyasası | 19

Konut Üretimi | 21

Türkiye İnşaat Sektörü | 22

TOKİ ve Konut Arzındaki Rolü | 23

TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜNÜN MEVCUT DURUMU | 25

Konut Sahipliği | 28

Türkiye Nüfus Dinamikleri | 30

Hane Halkı Dinamikleri | 31

Kentleşme Oranı | 33

SOSYAL KONUTLAR: NEDİR, NEYİ AMAÇLAR? | 35

Avrupa'daki Sosyal Konut Uygulamaları | 36

Türkiye'nin Sosyal Konut Projesi | 39

Maliyet ve Ekonomik Etki | 41

Fırsat Eşitliği ve Pozitif Ayrımcılık | 43

Finansman | 45

GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER | 47

Öneriler | 49

ÖZET

Kiralık ve satılık konutların fiyatlarında yaşanan artışlar uzun süredir önemli bir sorundur. Emtia fiyat artışları, arz-talep dengesizliği, özellikle koronavirüs (Covid-19) salgını döneminde azalan konut üretimi ve yine salgın sonrasında hızla artan konut talebi tüm dünyada fiyatların daha dalgalı seyretmesine yol açmaktadır. Türkiye’de konut kredilerine ve kira artışlarına getirilen sınırlamalar geçici rahatlama getirmişse de konut üretimine yapılan destekler, sosyal konut projeleri gibi yeni döneme ve daha uzun vadeye yayılacak çözümler üzerinde de durulmaktadır. Türkiye’nin bu doğrultuda mevcut konut sorununun çözümüne dönük attığı ilk adım “İlk Evim, İlk İş Yerim” projesi olarak adlandırılan kapsamlı ve uzun vadeli sosyal konut projesidir. AK Parti hükümetinin bu adımı özellikle konut fiyat artışlarından en fazla etkilenen kesimleri ev sahibi yapma hedefiyle geliştirilmiş iddialı bir projedir. Proje hiç evi olmayan vatandaşlara konut, arsa veya iş yerlerinin yirmi yıl gibi nispeten uzun vadelerle ve uygun taksitlerle sunulması amacını taşımakta ve Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi olarak tanıtılmaktadır.

Konut sektöründeki sorunlar ise temelde piyasa dinamikleri içinde arz ve talep dengesini bozan, daha özeldede talebin şişmesine ve arzın zayıflamasına yol açan iç ve dış faktörlerdir. Kamu müdahalelerinin bu noktada (piyasa mekanizmasının işleyişini bozmadan) oynayabileceği temel rol de sosyal konutlar gibi arzın üretimine destek olmaya odaklanmak ve üretim süreçlerine sübvansiyonlar sunmaktır. Arsa sübvansiyonları gibi yeni projeler de bu açıdan önem-

lidir. Hükümetin daha önceki dönemlerde talebi canlandırmak için attığı ucuz kredi, kredi bolluğu ve vadelerin uzatılmasını içeren talep odaklı politikaları adım adım yerini üretimi ve arzı artırmaya, maliyetleri düşürmeye ve arsa ve altyapı destekleri gibi üretim teşviklerine bırakmıştır. Bu doğrultuda geliştirilecek yeni projelerle konut satış fiyatları ve kiraların durulması, fiyat istikrarının tekrar sağlanması hedeflenmektedir.

Öte yandan Türkiye'deki konut piyasasının temel sorunu da arz eksikliğidir. En azından 2017'den özellikle de 2020'nin koronavirüs (Covid-19) salgını döneminden bu yana ciddi oranda daralma yaşayan sektör küresel salgın sonrasında patlayan talebine yetişememiştir. 2022'de ise inşaat sektöründeki daralma yüzde 11'leri bulmuştur. İlk Evim, İlk İş Yerim projesi sosyal devlet anlayışının bir parçası olarak özellikle alt gelir grupları için üretilmiş önemli bir sosyal politikadır. Projenin sosyal adaletin sağlanmasına ciddi katkılar sunması beklenmektedir. Konut erişimini kolaylaştırmayı hedefleyen bu projeye sunulan düşük fiyatlar ve uzun vadeli ödeme seçenekleri sayesinde alım gücü zayıf kesimler için ciddi avantajlar sağlanacaktır. 2023 projeksiyonu içindeki asgari ücretin belli bir yüzdesi seviyesinde ve tasarruf oranları ile de paralel sosyal konut ve konut arsası için uygun taksit ödemeleri ile konuta erişim yaygınlaştırılacaktır. Neredeyse her şehirde kira tutarlarından daha düşük aylık taksit ödemeleriyle konut fiyat artışlarından en fazla etkilenen kesimlere ev sahibi olma fırsatı sunulmaktadır. Bu rapor Türkiye'de aktif olarak kullanılan sosyal konut politikalarının ve 13 Eylül 2022'de ilan edilen yeni büyük ve kapsamlı sosyal konut projesi İlk Evim, İlk İş Yerim'in konut sorununun çözümüne ilişkin sunabileceği fırsatları geniş bir Türkiye konut piyasası analizi çerçevesinde mercek altına almaktadır.

GİRİŞ

Barınma ihtiyacı temel bir insan hakkıdır. Konut ihtiyacını karşılayacak tedbirlerin alınması da sosyal devletin bir görevidir. Türkiye’de Anayasa’nın 56. maddesindeki “Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir” ve 57. maddesindeki “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” hükümleri ile yeterli ve erişilebilir konut hakkı güvence altına alınmıştır.

Bununla birlikte bugüne dek Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Emlak Konut projeleri ve konut sektörü teşvikleri aracılığıyla atılan adımlara rağmen Türkiye’de konut açığı öncelikli sorunlardan biri olmaya devam etmektedir. Dünyadaki gidişata paralel olarak Türkiye’de de bir süredir hem kiralık hem de satılık konut fiyatlarında yaşanan artışlar önemli bir sorun olarak karşımızda durmaktadır. Konut kredilerine ve kira artışlarına getirilen sınırlamalar geçici rahatlama sağlamış olsa da son dönemde bunun yanında konut üretimine destekler, sosyal konut projeleri gibi yeni döneme ve daha uzun vadeye yayılacak çözümler üzerinde de durulmaktadır.

Bu doğrultuda yeterli ve erişilebilir konut sorunu yeni dönemin en önemli tartışma konu başlıklarından biridir. Özellikle dar gelirli ve dezavantajlı kesimlerin konuta erişimi noktasında alınacak uzun bir yol bulunmaktadır. Emekliler, gençler ve engelliler başta olmak üzere şehit yakınları, gaziler ve dar gelirli gibi daha dezavantajlı, son dönemin enflasyonist sürecinden ve fiyat artışlarından daha fazla

etkilenen kesimler için yeni çözüm yollarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu gruplar için uygun konut yapımı ve finansman yöntemlerinin geliştirilmesi de önemli bir öncelik olmaya devam etmektedir. Kısa vadede konut ve inşaat sektörünün doğrudan desteklenmesinden uzun vadede Avrupa'da yaygın olan kiralık sosyal konutlara, Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) konut kredi piyasasını tüketici lehine regüle eden ve krediye erişimi kolaylaştıran Fannie Mae ve Freddie Mac gibi daha uzun vadeli çözümlere, bunu sağlayacak kuruluşlara ve kurumsal altyapı gibi alternatif çözümlerin geliştirilmesine de ciddi ihtiyaç vardır.

Tüm bu nedenlerle –dünyanın geri kalanında olduğu gibi– Türkiye'de de azalan konut arzı ve artan talebin oluşturduğu konut açığı ve yükselen fiyatlar sebebiyle konuta erişim önemli bir sorun haline gelmiştir. Kur hareketleri ve enflasyonist süreç nedeniyle Türkiye'deki cari oynaklık ise görece daha yüksektir. Özellikle büyükşehirlerde son birkaç yılda barınma sorunu daha büyük bir mesele haline gelmiştir. Hem öğrenciler hem de aileler için barınma sorunu, fiyat artışları ve konut açığı problemi sürmektedir.

Konutun bir yatırım aracı haline gelmesi ve inşaat sektöründeki zayıflama gibi tüm faktörlerle birlikte fırsatçıların da etkisiyle her geçen gün artan ev fiyatları ve kiralar ile mücadele yeni dönemde hükümetin en önemli öncelikleri arasında görünmektedir. Bu doğrultuda özellikle dar gelirli ve gençler için hayata geçirilmesi düşünülen yeni sosyal konut projesinin ayrıntıları 13 Eylül 2022'de netleşmiştir. 2023-2028 döneminde 800 bin bağımsız birim üretmeyi hedefleyen İlk Evim, İlk İş Yerim projesi tanıtılmıştır.

Bu yeni proje ile ilgili son birkaç aydır ciddi bir beklenti oluşmuş; ayrıntıları ve mevcut sorunun çözümüne ilişkin ne tür fırsatlar sağlayacağı/sağlayabileceğine dair sorular gündemi uzun süre meşgul etmiştir. Dahası oluşan beklentiler nedeniyle ilan edilen bu projenin konut fiyatlarına ve kiralara etkileri de son birkaç aydır hissedilmeye başlanmıştır.

Türkiye siyasetinin son yirmi yılına damga vuran AK Parti iktidarlarının en başarılı olduğu alanlardan belediyeçilik ve şehircilik ile doğrudan bağlantılı bu yeni süreç; aynı zamanda yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların ve hayata yeni atılan gençlerin enflasyona, artan hayat pahalılığına karşı ezilmemesi açısından da çok önemlidir. Son birkaç yılın enflasyonist sürecinde bozulan gelir dağılımı ve konuta erişimin zorlaşması noktasında orantısız biçimde daha fazla etkilenen kesimlere sosyal desteklerin genişletilmesine yönelik de ciddi bir ihtiyaç hasıl olmuş görünmektedir.

Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi olarak tanıtılan İlk Evim, İlk İş Yerim projesi aynı zamanda daha önce bizzat Çevre, Şehir-

cilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum tarafından açıklanan “üç adımda yeni konut hamlesi”nin de bir parçası ve ilk adımıdır. Bu adımlar şu şekilde sıralanmaktadır:

Birinci adım: Sosyal konut projesi kapsamında TOKİ eliyle 81 ilde sosyal konutlar inşa edilecek. Konut, konut arsası, sanayi siteleri satılacak. Gençlere, emeklilere, şehit yakınlarına, gazilere, engellilere özel kontenjan ayrılacak.

İkinci adım: Emlak Konut öncülüğündeki kampanya kapsamında gayrimenkul firmalarıyla konut kampanyası yapılacaktır.

Üçüncü adım: İstanbul genelinde 10 bin, ülke genelinde 40 bin arz fazlası kiralanamayan ya da satılamayan toplam 50 bin ofis dönüştürülerek konut olacak.¹

Üç adımdan oluşan bu plan üzerinde uzun bir süre çalışılmıştır. Süreçle ilgili de zaman zaman bilgilendirmeler paylaşılmıştır. Çözümüne yönelik bu adımların yanı sıra konut piyasasına dair mevcut sorunlar ve konut fiyat artışlarının sebebi olarak daha temelde şu faktörler sayılabilir:

- Salgının etkisi
- Arz-talep dengesizliği: arzın düşmesi ve talebin artması
- Emtia fiyatları ve maliyet artışları
- Konut arzı ve talebiyle ilgili verilere ulaşımın nispeten zor olması
- Kentsel dönüşüm ile ilgili yapısal sorunlar
- Konut finansmanının halen temelde kişisel tasarruflardan sağlanması
- Hane halkı sayısının artışı ve hane halkı büyüklüğünün düşüşü
- İnşaat sektörünün daralması
- Mevcut konut stoklarının erimesi
- Enflasyonist ortam ve bozulan gelir-servet dağılımı
- Finansal derinlik ve finansal okuryazarlık ile ilgili sorunlar
- Konutun bir yatırım aracı haline gelmesi ve orantısız artan talep
- Yeni göç dalgaları ve genel yabancı talebi
- Nüfus artış hızı ve genç nüfus
- Yenileme ve kentsel dönüşüm
- Afetler ve kentleşme

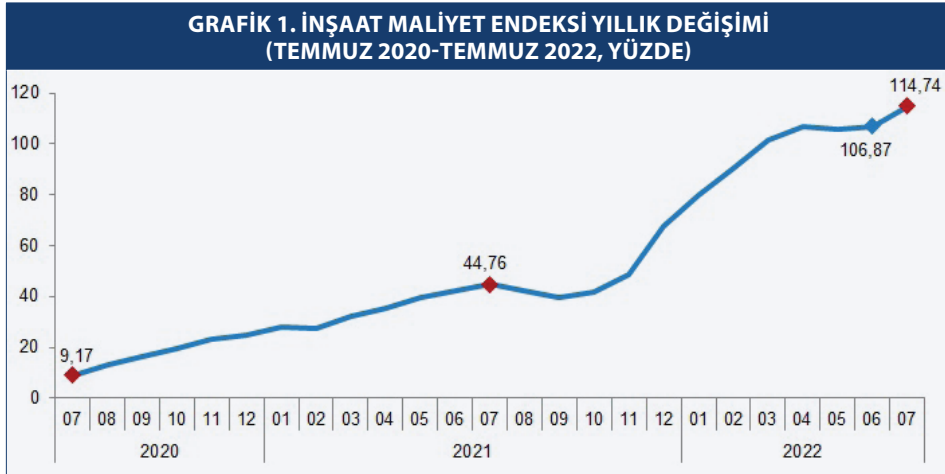
¹ “3 Adımda Yeni Sosyal Konut Projesi”, *Dünya*, 29 Ağustos 2022.

Bu rapor sıralanan sebeplerden “arz-talep dengesizliği” ve “arzın artırılması” faktörlerine; daha spesifik olarak da Türkiyede 13 Eylül 2022’de tanıtımı yapılan uzun soluklu ve altyapısının iyi planlandığı anlaşılan yeni büyük sosyal konut adımları İlk Evim, İlk İş Yerim projesine odaklanmaktadır. Bu kapsamda ilgili sosyal konut projesinin içeriği, yeterliliği ve gerekliliği, ekonomiye potansiyel etkileri, dünyadaki emsal sosyal konut uygulamaları ve daha genelde Türkiyede konut sektörü ve fiyat hareketleri analitik veriler ışığında mercek altına alınmaktadır.

KONUT FİYAT HAREKETLERİ

Artan konut fiyatları, yüksek kiralara ve yüksek seyreden enflasyon Türkiye’de özellikle dar gelirli aileleri ve dezavantajlı kesimleri olumsuz etkilemektedir. Bilhassa zorunlu bir ihtiyaç olan konut alım ve kiralama fiyatlarındaki artışlar ciddi sorunları beraberinde getirebilmektedir. Bu yüzden enflasyondan ve barınma ihtiyacında yaşanan fiyat artışlarından daha sert şekilde etkilenen kesimlere doğrudan hitap edecek sosyal konut gibi politikalara daha fazla odaklanılması gerekmektedir.

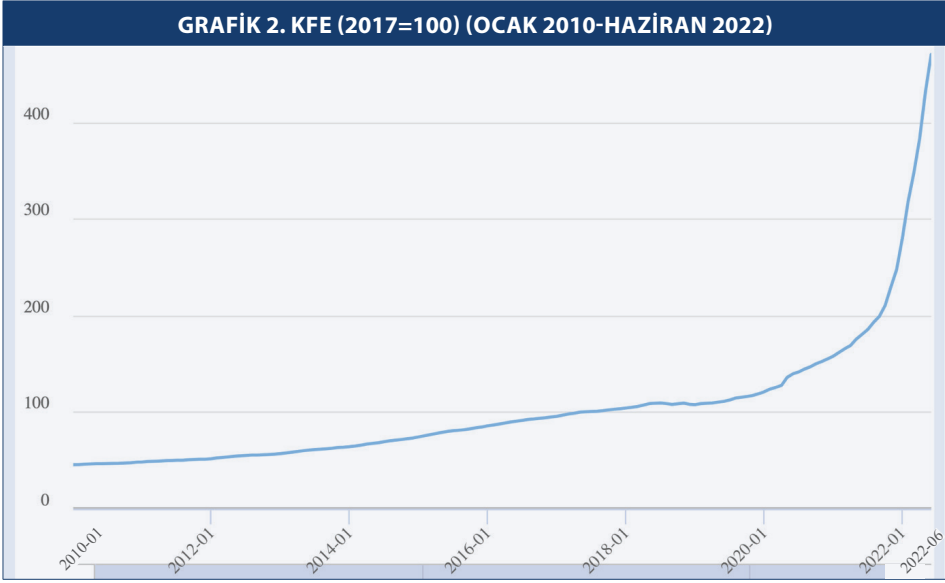
Eylül 2022 başında açıklanan son enflasyon (Ağustos 2022) verilerine göre Türkiye’de tüketici enflasyonu yüzde 80,2 ile son yirmi dört yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumuna (TÜİK) göre enflasyon verisinin alt kalemlerinde de konut ana harcama grubu enflasyonu yüzde 71,8 olarak gerçekleşmiştir. Örneğin ev fiyatlarına bu enflasyonun yansımaları şu şekildedir: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Konut Fiyat Endeksi (KFE) verilerine göre Haziran 2022 itibarıyla İstanbul’da 120 metrekarelik ortalama bir dairenin satış fiyatı 2,56 milyon TL’ye yükselmiştir. Endeks verilerine göre Haziran 2022 itibarıyla ülke genelinde konut fiyatlarındaki artış oranı yüzde 182 seviyesindedir. Konutların ortalama metrekare satış fiyatı 13 bin TL’yi bulurken ortalama bir konut fiyatı da 1 milyon 317 bin TL’ye yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

Bu fiyat artışlarında nüfus artışı, göç ve afetler, kentleşme gibi dinamiklerin yanında maliyet gibi birçok faktör etkin rol oynamaktadır. Özellikle son dönemin emtia fiyat hareketleri maliyetler üzerinde ciddi bir baskı oluşturmuştur. Örneğin TÜİK'in Temmuz 2022 inşaat maliyetleri endeksine göre inşaat maliyetlerindeki artışlar yıllık yüzde 115'i bulmuştur (Grafik 1).² Bilhassa ham madde fiyatlarındaki artışlar yüzde 126,5 gibi ciddi boyutlara ulaşmıştır. Son dönemde hem üretimdeki dikkat çekilen maliyet artışları hem de arzdaki oynaklıklar konut alım ve kiralama fiyatlarında önemli değişimleri beraberinde getirmiştir. Göç dalgaları ve afetler ile birlikte özellikle yenileme, kentsel dönüşüm ve nüfus artışı gibi birçok faktör de arz-talep dengesini zaman içinde olumsuz etkilemiştir. Konut fiyatları bu doğrultuda küresel düzlemde olduğu gibi Türkiye genelinde de artış eğiliminde olmuştur (Grafik 2).

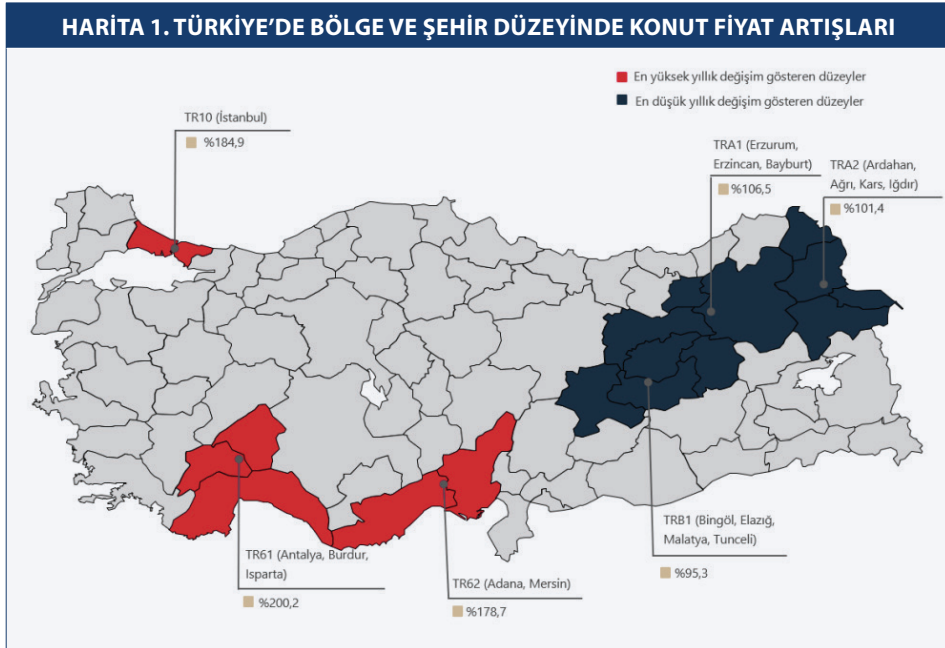
² "İnşaat Maliyet Endeksi", TÜİK, 12 Eylül 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Temmuz-2022-45628>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022).



Kaynak: TCMB

KFE'ye göre yıllık bazda konut fiyatlarındaki ortalama artış Haziran 2022'de yüzde 160,6'ya (bir önceki ay yüzde 145,5) yükselmiştir (Grafik 2). Aynı dönemde endeksteki reel artış (enflasyondan arındırılmış) yüzde 47 olarak hesaplanmıştır. Söz konusu dönemde yeni konutlarda ortalama fiyat artışı yüzde 164,8'e yaklaşırken ikinci el piyasada konut fiyat artışı yüzde 160,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarındaki yüzde 47'lik reel artış (iç ve dış enflasyondan arınmış) başta ABD olmak üzere Batı'daki fiyat artışları ile uyumlu bir yükseliş eğilimine işaret etmektedir (Grafik 3).³

³ Bilal Bağış, "House Inflation and Scapegoated Immigrants in Turkey", Politics Today, 24 Ağustos 2022.



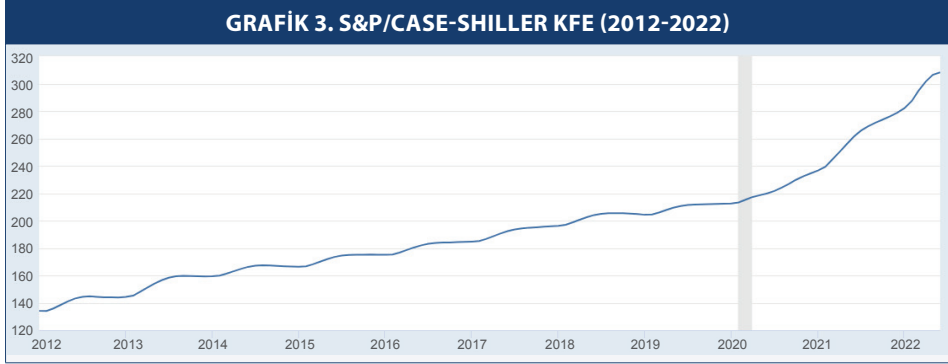
Kaynak: TCMB

TCMB KFE, bölgeler bazında son bir yılda en fazla artışın Akdeniz Bölgesi'ndeki Antalya çevresinde (yüzde 200,2), İstanbul'da (yüzde 184,9) ve Adana-Mersin bölgesinde (yüzde 178,7) yaşandığını göstermektedir (Harita 1). Buna göre Haziran'da Türkiye genelinde konutta ortalama metrekare birim fiyatı 13 bin TL'yi, İstanbul'da ise 21 bin TL'yi aşmıştır. Ancak konut fiyat artışları sadece Türkiye'ye özgü bir sorun değildir. Uzun süredir dünya genelinde konut fiyatlarında ciddi bir oynaklık söz konusudur. Bu durum konut sorununun ulusal politikalar, iç arz ve talebin ötesinde küresel emtia fiyat artışları ve küresel salgın sonrası yönelimler gibi bazı önemli küresel yapısal sorunlardan da ciddi oranda etkilendiğini göstermektedir. Örneğin ABD Case-Shiller KFE Haziran 2022'de 308 seviyesinin üzerinde seyretmiştir (Grafik 3).⁴

Ocak 2000 seviyesinin 100 alındığı endeks Ocak 2020'de 212 seviyelerinde seyredirken iki yıl içerisinde konutlar yüzde 45 değer kazanmıştır. Ocak 2012 (endeks 134 seviyesinde)-Haziran 2022 arasındaki yaklaşık olarak on yılda ise fiyat artışı ortalama yüzde 130 seviyesindedir. Diğer bir ifadeyle fiyatlar 2,3 katına çıkmış vaziyettedir. Bu veriler aynı zamanda ulusal konut fiyat hareketlerinin iç ve

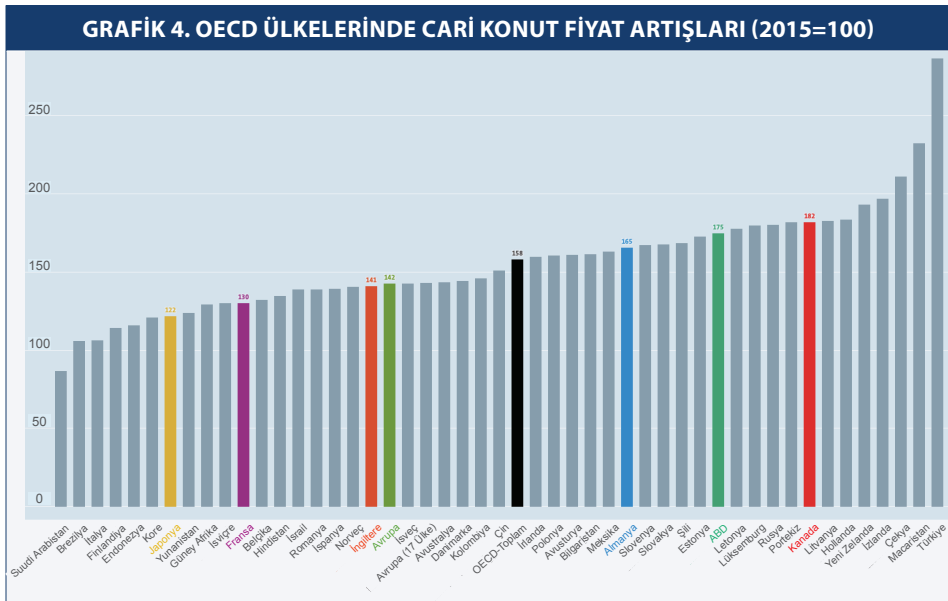
⁴ "S&P Dow Jones Indices LLC, S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index (CSUSHPINSA)", Federal Reserve Bank of St. Louis, 26 Temmuz 2022, <https://fred.stlouisfed.org/series/CSUSHPINSA>, (Erişim tarihi: 22 Eylül 2022).

dış enflasyondan arındırıldıktan sonra büyük oranda uyumlu olduğuna ve birlikte hareket ettiğine işaret etmektedir.



Kaynak: FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis

Öte yandan Grafik 4'te de rahatlıkla görüldüğü üzere OECD ülkelerinin genelinde ciddi konut fiyat artışları gözlenmektedir. Türkiye ile birlikte Macaristan ve Çekya gibi birçok Avrupa ülkesi, Kanada ve ABD gibi Kuzey Amerika ülkeleri ve hatta Yeni Zelanda gibi ülkelerde de ciddi konut fiyat artışları gözlenmektedir. Bu sebeple mevcut konut enflasyonu her şeyden önce küresel bir sorundur.



Kaynak: "Housing Prices (Indicator)", OECD, (2022), <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>, (Erişim tarihi: 13 Eylül 2022).

KONUT ARZI

TÜRKİYE KONUT PİYASASI

Türkiye’de son yirmi yılda özellikle TOKİ ve Emlak Konut öncülüğünde ciddi bir konut arz artışı ile “konut açığı” azalırken (talep tarafındaki gelişmeler göz önüne alındığında) konut sorununun çözümü için henüz alınacak “uzun ince bir yol” bulunmaktadır. Konut arz ve talebiyle ilgili veri akışına sürekli ulaşım ise nispeten zordur. Konut sektörünün resminin daha iyi çizilmesi için hem Türkiye’deki toplam aktif bina sayısı hem de toplam konut sayısı ile ilgili düzenli veri akışına ciddi ihtiyaç vardır. Örneğin Türkiye’de özellikle 2000 sonrası dönemde bina sayımının yapılmamış olması önemli bir sorundur.⁵ Bu durum konut ile ilgili planlamalarda ve yeni politikalar geliştirilmesi noktasında politika yapımcıların elini kolunu bağlamaktadır. Kurumsal raporlardan elde edilen verilere göre oluşan tablo ise ilerleyen sayfalarda sunulmaktadır.

TÜİK konut ve bina verilerine göre Türkiye’de 2021’de 11 milyon 600 bin aktif kullanılan bina mevcuttur. Ülke nüfusunun neredeyse beşte birine ev sahipliği yapan İstanbul’da ise toplam 1 milyon 313 bin bina bulunmaktadır.⁶ Öte yandan 2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı’ndaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’nde (ADNKS) Türkiye’deki toplam kayıtlı konut sayısı (Eylül 2021 itibarıyla) 40,2 milyon olarak saptanmıştır.⁷ 31 Aralık 2017’de ise bu rakam 32,7

⁵ “On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)”, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (Temmuz 2019).

⁶ “TÜİK Konut ve Bina Verileri”, TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Temmuz-2022-45679>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022).

⁷ Konut sayısı; konut, lojman, yazlık/mevsimlik konut, kapıcı dairesi ve konut inşaatlarını da içermektedir. Bkz. “2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (Temmuz 2019).

milyon olarak kaydedilmiştir. Salgın öncesinde (2019 Eylül'de) bu rakamın 38,4 milyon olduğu görülmektedir. Ancak bu verilerin konutların kullanım durumu, yıkık veya harap olması gibi faktörlere göre yeniden düzenlenmesi ve ayrıştırılması gerekmektedir.

Eldeki mevcut tüm veriler göz önüne alındığında son yirmi yılda Türkiye'de yaklaşık olarak 4 milyon yeni bina ve 13-14 milyon yeni konut üretildiği hesaplanmaktadır. Bunlar arasında 1 milyonun üzerinde konutu ise sosyal konutlar oluşturmaktadır.

Bu doğrultuda 2000'in başında Türkiye'deki toplam bina sayısı 7 milyon 840 bini bulurken sonraki yirmi yılda en az 3 milyon 750 bin ile 4 milyon arasında yeni bina inşa edilmiştir. Böylelikle aktif kullanılan bina sayısı bugün 11 milyon 600 bine ulaşmıştır. Örneğin 2007-2017 arasında üretilen konut sayısı 6,5 milyon olarak saptanmıştır. Bugün ülke genelinde bina varlığı en az olan iller ise Şırnak, Ardahan, Bayburt, Batman ve Tunceli'dir.

Son yirmi yılda inşa edilen yeni bina sayısı sıralamasında İstanbul (444 bin), İzmir (290 bin) ve Ankara (230 bin) ilk üç sırada yer almaktadır.⁸ İstanbul'da 2020'de en fazla binaya sahip ilçe sıralamasında ise Gaziosmanpaşa (56 bin 500) birinci sırada yer alırken ikinci sırada Küçükçekmece (46 bin) ve üçüncü sırada Esenyurt (43 bin 500) yer almıştır. 2020 sonrasında İstanbul'da en fazla yeni bina inşası ise 39 bin yeni bina ile Esenyurt'ta yapılmıştır.⁹

2019-2023 dönemini kapsayan 11. Kalkınma Planı'na göre hane halklarının ikamet ettiği konutların bulunduğu binaların yüzde 23,4'ü 1980 ve öncesinde, yüzde 43,5'i 1981-2000 arasında, yüzde 21,8'i de 2001 ve sonrasında inşa edilmiştir.¹⁰ 2001 ve sonrasında inşa edilen konutlarda ikamet eden hane halkı sayısı en fazla olan iller ise şu şekildedir:

- Yüzde 40,1 ile Hakkari
- Yüzde 38,2 ile Bingöl
- Yüzde 37,5 ile Van¹¹

Elbette riskli kategoride yer alan bazıları çok eski ve bazıları da ruhsatsız binaların yenilenmesi veya kentsel dönüşüme girmesi gerekmektedir. 11. Kalkınma Pla-

⁸ "Konut Satış İstatistikleri", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Temmuz-2022-45679>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022); "On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)".

⁹ "Yapı İzin İstatistikleri", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan---Haziran,-2022-45830>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022).

¹⁰ "On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)".

¹¹ "On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)".

nı'na göre bu kategoride 5,3 milyon konut bulunmakta ve bunların yüzde 40'ının (yıllık 200 bin adet) kentsel dönüşüm ile yapılması öngörülmektedir. Ortalama elli yaşın üzerinde olan ve yenilenmesi gereken konut sayısı 11. Kalkınma Planı'nda ortalama yıllık 50 bin olarak öngörülmüştür.

Özetle Türkiye'de bugün 40 milyonun üzerinde (tahmini 11 milyon 600 bin bina) konut bulunmaktadır. Bunların ortalama 825 bininin riskli bina kategorisinde bulunduğu tahmin edilmektedir. Bu da tahminen 2,5-3 milyon konut anlamına gelmektedir. Tüm bu veriler birlikte ele alındığında Türkiye'de konut arzı ile ilgili henüz alınması gereken "uzun ince bir yol" olduğu ortaya çıkmaktadır.

KONUT ÜRETİMİ

Piyasa verileri Türkiye'de yıllık 800 bin adedi rahatlıkla aşan konut talebine rağmen ortalamada 550 bin seviyesinde kalan yeni konut üretiminin temel sorun olarak durduğunu göstermektedir.¹² Bu nedenle bu raporun temel argümanlarından biri arz-talep dengesizliğidir. Paylaşılan inşaat ve konut sektörüne yönelik TÜİK verileri de bu argümanı destekler niteliktedir.

Bu açıdan Türkiye'de Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından daha önce açıklanan "üç adımda yeni konut hamlesi"nin bir parçası olan arz fazlası ofislerin konuta dönüştürülmesi (50 bin ofisin dönüştürülerek konut olması) gibi projeler ile birlikte yeni konut üretimi de bir o kadar önemlidir. Bunun en kritik bileşenlerinden biri de dezavantajlı ve son dönemin enflasyonist süreçlerinden, gelir ve servet eşitsizliğinden en sert şekilde etkilenen kesimlere verilecek desteklerdir.

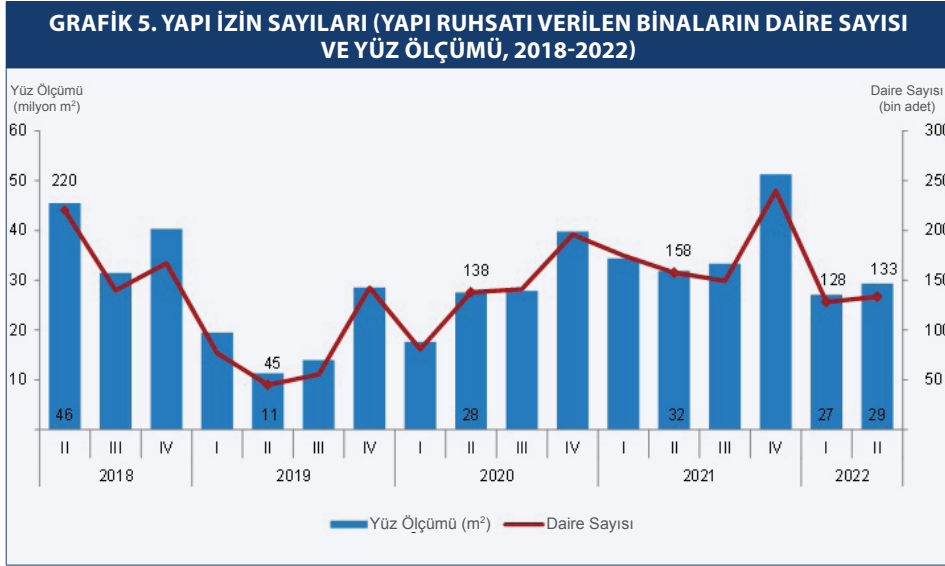
Dolayısıyla bir yandan zorunlu bir ihtiyaç olan konut talebi karşılanırken diğer yandan da ofis talebine cevap verilmekte ve 250 ayrı alt/yan sektörü etkileyen inşaat sektörünün tekrar canlandırılması hedeflenmektedir. Yeni konut inşa sürecinin önemli bir parçası da 2012'de başlanan ve toplamda 6,5 milyon yapıyı içeren yine Türkiye tarihinin en büyük kentsel dönüşüm hamlesi olarak tanıtılan projedir. Ancak bu raporun odağı TOKİ bünyesinde yürütülen sosyal konutlar olduğundan kentsel dönüşüm çalışmalarına yapılan vurgunun yüzeysel kalması kaçınılmazdır.

Diğer taraftan TÜİK'in 2017'ye ait Yapı İzin İstatistikleri'ne göre Türkiye'de konut üretiminin yüzde 93,2'sini özel sektör, yüzde 5,5'ini kamu sektörü ve yüzde 1,3'ünü de kooperatifler sağlamaktadır.¹³ Bu da Batı'da daha aktif kullanılan

12 "Yıllık 800 Bin Yeni Konut Talebine Karşılık Üretim 550 Binlerde Seyrediyor", Anadolu Ajansı, 25 Mayıs 2022.

13 "Yapı İzin İstatistikleri", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-IZin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan---Haziran,-2022-45830>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022).

kooperatiflere Türkiye’de daha fazla ağırlık verilmesi gerektiğini gösteren bir başka önemli veridir. Bu nedenle yeni sosyal konut projesi kapsamındaki İlk Evim, İlk İş Yerim projesinin konut arsası arzı da belki bu tür kooperatifleşme faaliyetlerini artırabilir.



Kaynak: TÜİK

Benzer şekilde TÜİK verilerine göre Türkiye’de 2014-2017 arasında toplam konut ihtiyacı 3 milyon 260 bin iken yapı izni alan konut sayısı 4 milyon 233 bini ve yapı kullanma izni sayısı 3 milyon 72 bini bulmuştur (yüzde 94’lük ihtiyacın karşılanma oranı).¹⁴ Dolayısıyla bu dönemde konut açığı azalmıştır. 2018’den itibaren konut arzında anlamlı bir azalma göze çarpmaktadır. Özellikle 2017 sonrasında başlayan ve 2022’nin ikinci çeyreğinde de devam eden inşaat sektöründeki daralma küresel salgının olumsuz etkisiyle birleşince arz-talep dengesi bu durumdan ciddi anlamda olumsuz etkilenmiştir. Bunun ise inşaat maliyetlerindeki öngörülmeyen artışlar, emtia ve kur hareketleri, yapısal sorunlar gibi bazı temel sebepleri bulunmaktadır.

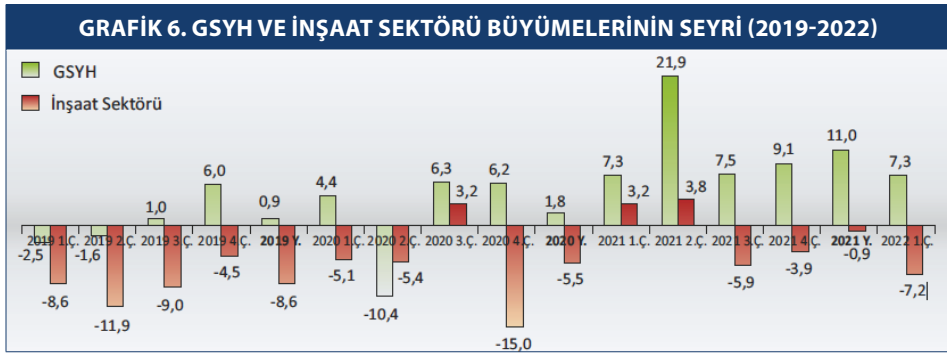
TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Türkiye’de inşaat sektörü 2018-2019 arası ortalama yüzde 9 küçülürken 2018-2020 arasındaki daralma ortalama yüzde 7’yi bulmuştur. 2019’un ikinci çeyreğindeki daralma ise yüzde 12,7’yi bulmuştur. 2020’nin salgın döneminde ise inşaat sek-

¹⁴ “On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)”.

törü yüzde 5,5 daralmıştır.¹⁵ Bunda kuşkusuz kamu destek paketleri ile 2020'nin üçüncü çeyreğindeki yüzde 4,7'lik pozitif büyümenin katkısı yüksektir. 2022'de inşaat sektöründeki daralma yılın ikinci çeyreğinde yüzde 11'eri bulmuştur.¹⁶

İnşaat sektöründeki daralmayı sektörün gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) içindeki payından okumak mümkündür. Söz konusu GSYH içindeki pay 2016 ve 2017'de yüzde 8,2'ye çıkarken 2017'den bugüne gerileme devam etmektedir (Grafik 6). 2022'de ekonomik aktivite içindeki bu payın yüzde 4,5'in de altına gerilediği görülürken inşaat sektörü genelde ekonomik aktivite içinde yüzde 5-6 seviyesinde bir paya sahiptir.¹⁷



Kaynak: TÜİK ve TMB

TOKİ VE KONUT ARZINDAKİ ROLÜ

Türkiye’de kamu adına sosyal konut projelerinin yürütücülüğünü genelde TOKİ yapmaktadır. Son açıklanan büyük ve kapsamlı sosyal konut projesinin yürütücülüğünü ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve TOKİ üstlenmiştir. TOKİ’nin son yirmi yılda üreterek teslim ettiği tahmini 1 milyon 170 bin konut bu yeni projede yine TOKİ öncülüğünde “yeni bir girişim” noktasında hükümetin elini güçlendirmiştir. TOKİ sosyal konutlar konusunda uzun yıllardır gerçekleştirdiği projelerle önemli bir tecrübe biriktirmiştir. AK Parti iktidarları döneminin ve TOKİ’nin öncülüğünde kamunun sosyal konut projeleri bu noktada politika yapımcıların fazlasıyla elini güçlendirmektedir. Ancak İlk Evim, İlk İş Yerim sosyal konut projesiyle birlikte TOKİ ilk kez 250 bin sosyal konutu ilk etapta ve aynı

15 “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla”, TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=D%C3%B6nemsel-Gayrisafi-Yurt-%C4%B0%C3%A7i-Has%C4%B1la-II.-%C3%87eyrek:-Nisan-Haziran-2022-45550&dil=1>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022).

16 “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla”

17 “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla”; Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB).

anda yapmaya başlayacaktır. TOKİ'nin 2023 için belirlenen 1 milyon 200 bin konut hedefine (2002'den 2023'e kadar) şimdiden yaklaşıldığı söylenebilir.¹⁸ TOKİ bu noktada tüm dünyada örnek bir girişim olarak sektördeki yerini almıştır. 2002-2022 arasında 1 milyon 170 bin adedi tamamlanarak teslim edilen konutların yüzde 90'ı sosyal konut niteliğindedir. Bunların içerisinde alt, dar ve orta gelir grubuna yönelik konutların payı yüzde 61,82, kentsel dönüşümün payı yüzde 17, afet konutlarının oranı yüzde 7,27 ve tarım köy konutlarının oranı da yüzde 0,71 olarak kaydedilmiştir.

TABLO 1. TOKİ'NİN SOSYAL KONUT ÜRETİMİ (2003-2022)	
Yıllar	Sosyal Konut Sayısı
2003	7.155
2005	63.791
2010	39.784
2015	33.304
2020	98.891
2021	80.000
2022	50.000

Kaynak: TOKİ ve “2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”

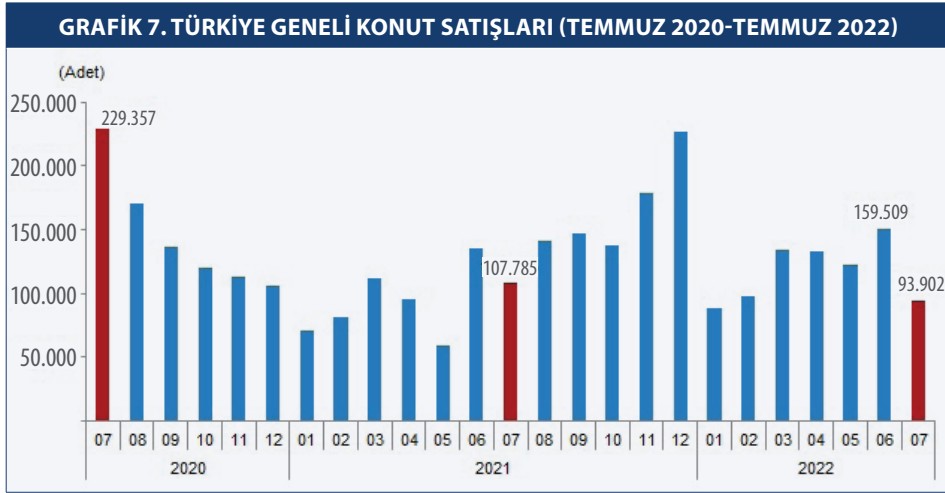
¹⁸ “On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (Temmuz 2019).

TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜNÜN MEVCUT DURUMU

Konut sorununun bir yönünü “arz” oluştururken diğer bir yönünü de en az onun kadar önemli konuta yönelik “talebin değişimi” ve bu “değişimi tetikleyen faktörler” meydana getirmektedir. Konut talebini etkilediği kabul edilen temel faktörler şu şekilde sıralanabilir:

- Nüfus artışı ve kentleşme
- Göçler ve doğal afetler
- Kentsel dönüşüm
- Konutları yenileme ihtiyacı

“Konut ihtiyacı neden kaynaklanıyor?” sorusunun cevabı da çoğunlukla bu faktörlerdir. Türkiye’de son dönemde bu faktörlerin tamamının konut piyasasına yoğun şekilde etkide bulunduğu görülmektedir. İlerleyen bölümlerde bunu kanıtlayan veriler adım adım paylaşılmaktadır. Türkiye’de son sosyal konut adımı dışında daha önce konut piyasasına yönelik olarak uygulanan düşük faizli kredi kampanyalarına yönelik temel eleştiri talep tarafında şişmelere yol açması olmuştur. Ancak bu durum inşaat sektöründe (“Türkiye İnşaat Sektörü” başlığında altı çizilen ve 2017 sonrasında belirginleşen) üretim ve arz ile ilgili sorunların önemini gölgelemez. Dahası Grafik 7’de görüldüğü gibi konut satışları ve konuta talebin kendisi de özellikle 2022’de (2020’nin son çeyreğinde olduğu gibi) zayıflamıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konut talebinin içerisinde –son dönemlerde siyasette çokça sömürülen– göçmenlerin payı en yüksek dönemde dahi (tüm yabancılar dahil) yüzde 5-6'ları geçmemektedir.¹⁹ Ancak son yıllarda özellikle yatırım ile vatandaşlık ve artan göç dalgalarının ardından konut talebinde de bir artışın olduğu inkar edilemez. Yabancılar konut satışı örneğin ABD, Kanada ve bazı Avrupa ülkelerinde ortalamada toplam satışların yüzde 10'larına rahatlıkla çıkabilmektedir.²⁰ Türkiye'de ise konut satışları içinde yabancıların payının zaman içerisindeki dağılımı Tablo 2 ve Grafik 8'deki gibidir.²¹

TABLO 2. TÜRKİYE'DE YABANCILARIN KONUT SATIŞLARI İÇERİSİNDEKİ PAYI (2016-2022)

Yıllar	Yabancı Payı (Yüzde)
2016	1,6
2017	1,4
2018	2,9
2019	3,4
2021	3,9
2022*	5,7

Kaynak: TÜİK

* Haziran 2022

19 Bağış, "House Inflation and Scapegoated Immigrants in Turkey".

20 Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği (GİGDER) verileri

21 "Konut Satış İstatistikleri", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Temmuz-2022-45679>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022).



Kaynak: TÜİK

Veriler birlikte ele alındığında sorunun temelde arz-talep dengesizliği, özellikle salgın döneminde azalan konut üretimi, salgın sonrasında hızla artan konut talebi ve emtia fiyat artışlarından kaynaklandığı ortadadır. Göçmenler ise bu gibi durumlarda çoğu zaman günah keçisidir. Dahası tüm dünyada konut fiyatları dalgalı seyretmektedir (Grafik 8).

Türkiye konut piyasasında yabancı talebi, yeni göç dalgaları ve afet gibi faktörlerin dışında konut açığının ve arz-talep dengesizliğinin olup olmadığını anlamanın muhtemelen en iyi yolu toplam konut talep ve arzının karşılaştırılmasıdır. Bunun için de Türkiye'deki toplam hane sayısı ve toplam konut sayısına bakmakta fayda vardır. TÜİK verilerine göre bu rakamlar şu şekildedir:

- Toplam hane halkı sayısı: 25 milyon 330 bin (2021 sonu itibarıyla)²²
- Toplam konut sayısı: 40,2 milyon (Eylül 2021 itibarıyla)²³

Verilerde görüldüğü üzere toplam konut sayısı hane halkı sayısının çok üzerindedir. Dolayısıyla bu da sorunun özünün son dönemlerde birden fazla konut edinimi ve yatırım amaçlı konuta yönelim gibi farklı kaynaklara dayandığını ve bunun gibi farklı sorunlara daha fazla odaklanması gerektiğini göstermektedir. Bu noktada da yüksek enflasyon ile mücadele, finansal derinleşme ve finansal okuryazarlık konuları önem kazanmaktadır.

22 "İstatistiklerle Aile", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2021-45632>, (Erişim tarihi: 21 Şubat 2018).

23 "2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı".

KONUT SAHİPLİĞİ

TÜİK'in 2021 verilerine göre Türkiye'de kendilerine ait bir konutta yaşayan bireylerin oranı yüzde 57,5'tir.²⁴ Bireylerin yüzde 26,8'i kirada otururken lojmanda oturanlar yüzde 1,2'yi bulmaktadır. Nüfusun yüzde 14,6'sı ise kendi konutunda oturmayıp (anne, baba veya akraba evinde ya da afet konutunda kalıp) kira da ödememektedir. Eurostat ve TÜİK'in 2020 verilerine göre Türkiye aynı zamanda toplamda yüzde 16 ile Avrupa'da en düşük veya ücretsiz bedelle kirada oturanların olduğu beşinci ülke konumundadır.²⁵

2019-2023 arasını kapsayan 11. Kalkınma Planı'na göre (2017 sonu itibarıyla) Türkiye'de ortalama olarak hane halklarının yüzde 67,3'ü kendi evinde ikamet etmektedir. Oturdıkları konutun sahibi olmayan ancak kira da ödemeyen hane halklarının oranı yüzde 7,3'tür. Kiracı olarak konutlarında ikamet eden hane halkları oranı yüzde 23,8; lojmanlarda oturan hane halkı oranı da yüzde 1,5'tir. Dolayısıyla Türkiye'de 6 milyon hanede 20 milyonun üzerinde insan halen kirada oturmaktadır. Türkiye'de hane halklarının konut sahipliğinin en yüksek oranları ise Ardahan (yüzde 84,3), Ağrı (yüzde 82,2) ve Muş'tadır (yüzde 82,1). Kiracı oranının en yüksek iller de İstanbul (yüzde 31,5), Ankara (yüzde 30,2) ve Antalya'dır (yüzde 29,9).

Tüm bu verilere bakıldığında Türkiye'nin konut sahipliğinin nispeten yüksek olduğu ülkelerin arasında yer aldığı söylenebilir (Tablo 3). Sosyal konut gibi yeni girişimler ve konut üretimine verilecek yeni destekler bu oranları daha üst seviyelere çekecektir. Konut sahipliği oranının yüksekliği ise sosyal konutlara olan ihtiyacı ve kira artışları gibi sorunları minimize edecektir.

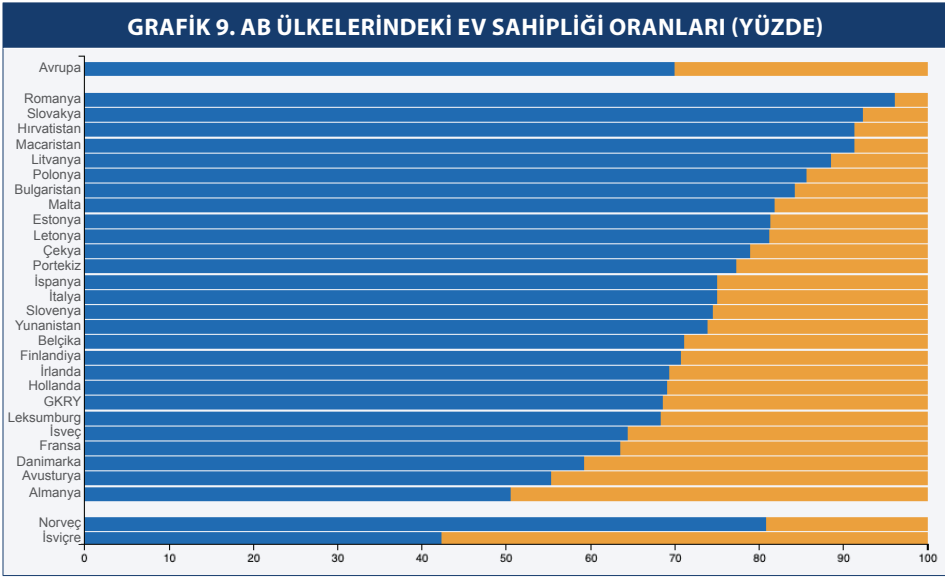
TABLO 3. BAZI OECD ÜLKELERİNDE EV SAHİPLİĞİ ORANLARI (2020)	
Ülkeler	Ev Sahipliği Oranı
Almanya	50,5
Avusturya	55,3
ABD	65,3
Danimarka	60,8
Fransa	64,1
Hollanda	69,0
İngiltere	63,0
İsviçre	41,6

Kaynak: Eurostat, OECD, Luxembourg Income Study (LIS), GSOEP ve American Housing Survey²⁶

24 "İstatistiklerle Aile, 2021", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2021-45632>, (Erişim tarihi: 12 Mayıs 2022).

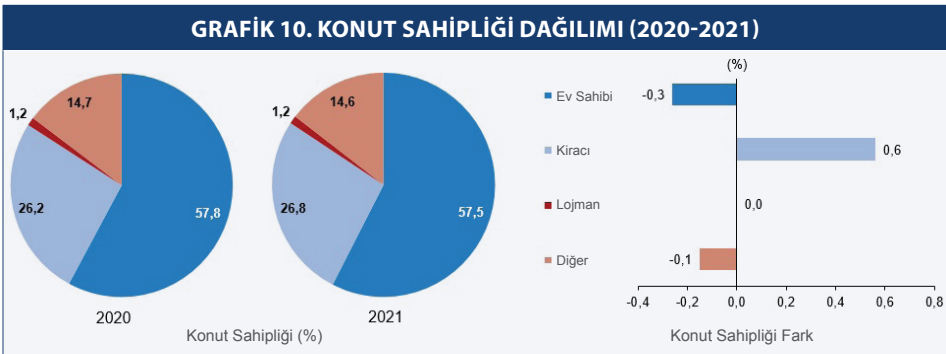
25 "Housing Statistics", Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat>, (Erişim tarihi: 30 Ağustos 2022); "İstatistiklerle Aile, 2021".

26 Dan Andrews ve Aida Caldera Sánchez, "The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences", *OECD Journal: Economic Studies*, Cilt: 1, (2011), s. 1-37; "Housing", OECD, <https://www.oecdbetterlifeindex.org/topics/housing>, (Erişim tarihi: 30 Ağustos 2022); "Housing Statistics".



Kaynak: Eurostat

Mavi rengin ev sahipliği oranını ve sarı rengin de kiracı oranını verdiği Grafik 9'un gösterdiği gibi 2020'de ev sahipliğinde AB ortalaması yüzde 70 olarak saptanmıştır. Romanya gibi Avrupa ülkelerinde ev sahipliği oranı yüzde 94'e çıkarken Almanya gibi ülkelerde ise yüzde 50,5'e kadar düşebilmektedir (Grafik 9). Ortaya çıkan tablo aynı zamanda bu verilerin gelişmişlikten ziyade verilen sosyal desteklerle daha fazla bağlantılı olduğunu göstermektedir. Türkiye'nin yeni büyük sosyal konut projesi de bu doğrultuda konut sahipliği oranını daha yüksek seviyelere çekecektir. Mevcut durumda bir süredir gerileme eğiliminde olan ev sahipliği oranları tekrar artma trendine girebilir.

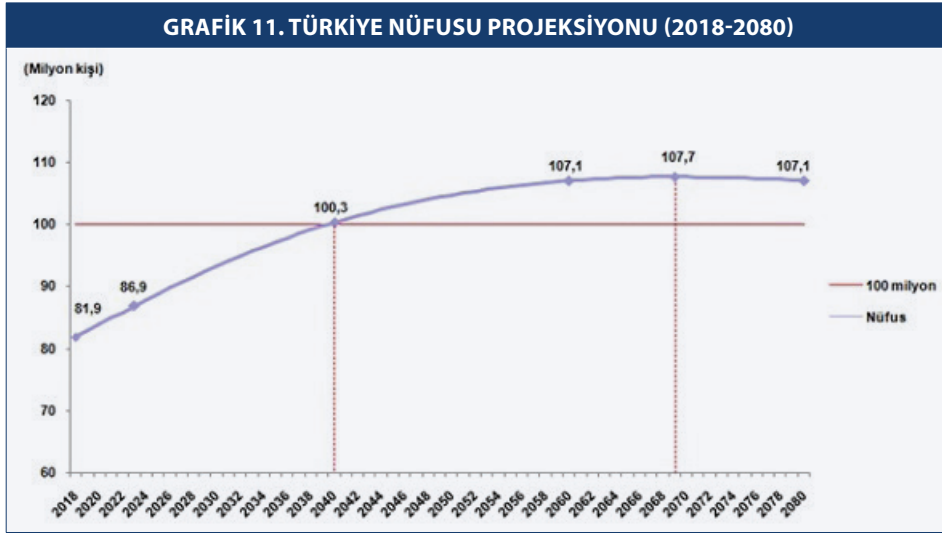


Kaynak: TÜİK

TÜRKİYE NÜFUS DİNAMİKLERİ

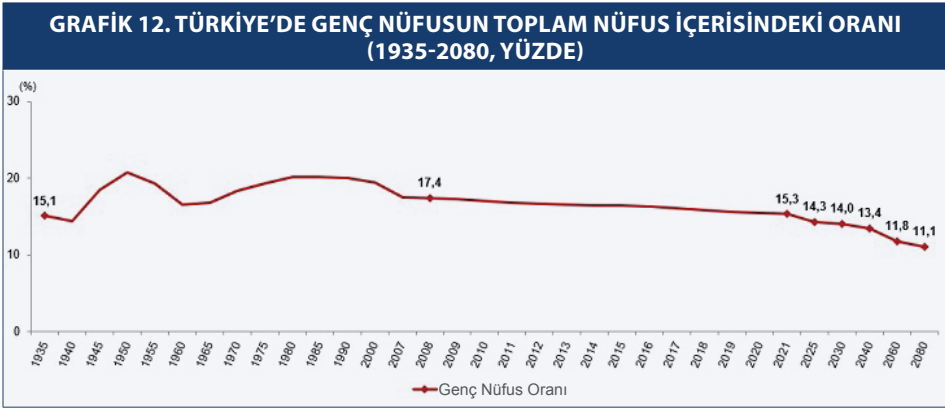
Konut talebiyle ilgili kritik verilerden biri de nüfus dinamikleridir. TÜİK ADNKS verilerine göre 2021 sonu itibarıyla Türkiye nüfusu 84,7 milyondur. TÜİK'in ADNKS verilerine dayalı olarak çizdiği projeksiyonlara göre ülke nüfusunun 2023'te 87 milyonu bulması beklenmektedir. 2040'ta ise nüfusun 100 milyona ulaşması öngörülmektedir.

Türkiye'de konut talebi diğer faktörler ile birlikte temelde nüfus artışı nedeniyle de sürekli artmaya devam etmektedir. Sadece nüfus artışı faktörünün etkisiyle 2019-2023 dönemi için konut talebinin 1 milyon 482 bin artacağı hesaplanmaktadır.



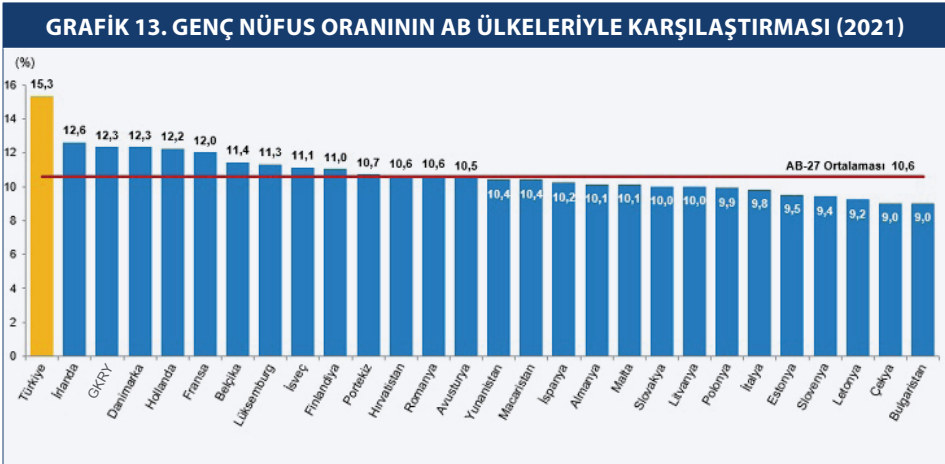
Kaynak: "Nüfus Projeksiyonları, 2018-2080", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Nufus-Projeksiyonlari-2018-2080-30567>, (Erişim tarihi: 21 Şubat 2018).

Öte yandan Türkiye'de 15-24 yaş arası genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı 2021 sonu itibarıyla yüzde 15,3'tür. Yeni konut ve barınma ihtiyacının temel doğal kaynağı olan genç nüfusun toplam nüfus içerisindeki payının 2025'te yüzde 14,3; 2030'da yüzde 14; 2040'ta yüzde 13,4 ve 2060'ta yüzde 11,8 olması beklenmektedir (Grafik 12).



Kaynak: TÜİK

Türkiye aynı zamanda yakın komşusu ve en büyük ticari ortağı olan Avrupa'da da genç nüfus oranının en yüksek olduğu ülke konumundadır. Özellikle AB üyesi ülkeler ile açık ara fark söz konusudur. Bu da Türkiye'de orta ve uzun vadede konut ihtiyacının çok daha fazla olacağına işaret etmektedir.



Kaynak: Eurostat ve TÜİK

HANE HALKI DİNAMİKLERİ

Hane halkı sayısındaki değişimler konut talebini belirleyen temel etmenlerin başında gelir. Bu nedenle konut talebinin asıl kaynağı olan hane halkının sayısı bu noktada özellikle takip edilmesi gereken önemli bir başka veridir. ADNKS'ye göre Türkiye'de hane halkı sayısı şu şekilde seyretmiştir:

- 2012'de 19,8 milyon
- 2017'de 22,7 milyon²⁷
- 2021'de 25,33 milyon

Bunun da (2018-2023 arasını kapsayan 11. Kalkınma Planı'ndaki rakamlara göre) yüzde 18'i İstanbul'da, yüzde 39,23'ü ise en kalabalık ilk beş ilde (İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Antalya) yaşamaktadır. Türkiye'deki hane halkı sayısı ile bağlantılı ortalama yıllık konut talebi on yıl önce 750 bin civarında iken son on yılda bu rakam 800 bin ile 1 milyon arası bir seviyeye yükselmiştir. Dolayısıyla diğer olağan dışı ihtimaller de hesaba katıldığında Türkiye'de her yıl en az 800 bin yeni konut ihtiyacı doğmaktadır. Türkiye'deki lisanslı tasarruf finansman şirketleri, Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS), İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) ve Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) gibi sektör temsilcileri ise konut ihtiyacının 800 binlerin üzerinde olduğunu öne sürmektedir.

2014-2018 dönemini kapsayan beş yıllık kalkınma planında yıllık 816 bin civarında hesaplanan konut ihtiyacı (beş yıllık toplam 4 milyon 80 bin) 2019-2023 dönemi için yine 800 bin seviyelerinin üzerinde tahmin edilmektedir. 2019-2023 dönemi için sadece nüfus artışı kaynaklı talebin dahi 1 milyon 482 bin olması beklenmektedir. Ancak elbette göçler, afetler ve yenileme ihtiyacı gibi diğer faktörler de net rakamda etkili olacaktır.

Yeni konut taleplerini etkileyebilecek bir başka kritik veri mevcut hanelerdeki hane halkı büyüklüğüdür. Türkiye'de hane halkı büyüklüğü düzenli olarak küçülmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 1960'ta 5,7 kişi iken 2011'de 3,8'e ve 2017'de 3,4'e gerilmiştir. Mayıs 2022'de açıklanan son verilere göre ortalama hane halkı büyüklüğü Türkiye'de 2020'de 3,30 kişi iken 2021'de 3,23'e düşmüştür.

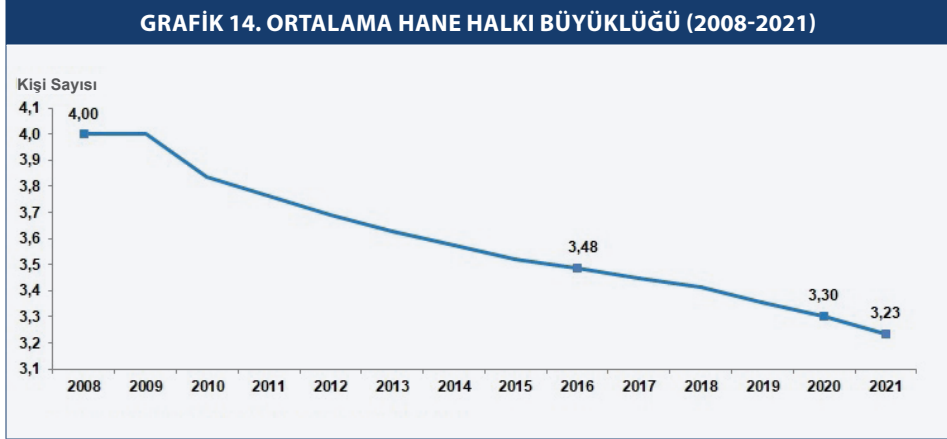
TABLO 4. TÜRKİYE'DE HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ (1960-2021)	
Yıllar	Hane Halkı Büyüklüğü (Kişi)
1960	5,7
2011	3,8
2017	3,4
2021*	3,2

Kaynak: TÜİK

* Mayıs 2022 tahmini

²⁷ 2016-2017 arasında hane halkı sayısındaki artış da yaklaşık olarak 470 bindir.

Hane halkı büyüklüğünün küçülmesi doğal olarak konut ihtiyacının artması anlamına gelmektedir. 2017’de en yüksek hane halkı büyüklükleri Şırnak (5,46), Şanlıurfa (5,12) ve Hakkari’de (4,94) gözlenmektedir. İstanbul (3,44), Ankara (3,11) ve İzmir’in (3,02) hane halkı büyüklükleri ise ortalama 3 kişi civarındadır.



Kaynak: TÜİK

Tüm bu veriler doğrultusunda mevcut durumda ortalama yıllık konut talebi (savaş, afet ve yeni göç dalgaları gibi olağan dışı faktörler hariç tutulduğunda) 800 bin ile 1 milyon arasındadır. Ancak konut sektörü temsilcileri 1 milyon sınırının da aşıldığı inancındadır.²⁸

TÜİK’in 2021 Evlenme ve Boşanma İstatistikleri de yeni hane sayılarında belirleyici bir diğer unsurdur. Örneğin 2001’de 544 bin seviyesindeki yıllık düğün sayısı 2021’de 562 bine dayanmış durumdadır.²⁹ Son yirmi yılda düğün sayısının en yüksek olduğu yıllarda bu sayı 650 bine kadar çıkmıştır. İstanbul’da yıllık yeni düğün sayısı ve dolayısıyla evlilik nedeniyle ev ihtiyacı 100 bin sınırındadır.

Evlenme istatistiklerinin artış hızında Kilis (binde 8,3) ve Şanlıurfa (binde 8,1) gibi genç nüfus ve göç akışı yoğun şehirler öne çıkmaktadır. Diğer yandan boşanan çift sayısı ise 150 bin seviyelerinde kalırken çiftlerden birinin yine aynı evde kalacağı göz önüne alınınca boşanmalar da aslında konut talebini (en iyi ihtimalle) azaltmamaktadır.

28 “Her Yıl 1 Milyon Konut Lazım”, *Yeni Şafak*, 24 Mayıs 2022.

29 “Evlenme ve Boşanma İstatistikleri, 2021”, TÜİK, 25 Şubat 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Evlenme-ve-Boşanma-İstatistikleri-2021-45568>, (Erişim tarihi: 30 Temmuz 2022).

KENTLEŞME ORANI

Konut ile ilgili planlamalarda baz alınması gereken bir başka kritik veri kentleşme oranıdır. Türkiye’de kentleşme oranları (il ve ilçe merkezlerinde oturanların oranı) sürekli artmaktadır. Tablo 5’te de görüldüğü üzere 1927’de bu oran yüzde 24,2 iken 2000’de yüzde 64,9’a ve 2017’de yüzde 92,5’e çıkmıştır (11. Kalkınma Planı).

TÜİK’in verilerine göre kentleşme oranı Türkiye’de 2021’de yüzde 93,2 iken dünya genelinde ise yüzde 55 seviyesindedir. Türkiye, konut ihtiyacını artıran bu veride dünya ortalamasının çok üzerinde görünmektedir.

Yıllar	Toplam Nüfus	Kentleşme Oranı (Yüzde)
1927	13,6 milyon	24,2
1940	17,8 milyon	24,4
1960	27,8 milyon	31,9
1980	44,7 milyon	43,9
2000	67,8 milyon	64,9
2010	73,7 milyon	76,3
2017	80,8 milyon	92,5*
2021	84,7 milyon	93,2

Kaynak: TÜİK

* Yasal düzenlemelerin de payı var.

SOSYAL KONUTLAR: NEDİR, NEYİ AMAÇLAR?

Sosyal konut kavramı “dar gelirli ve dezavantajlı kesimlere hitap eden, sağlık ve yaşam açısından uygun ucuz ev” olarak tanımlanabilir. “Kamu desteği ve sübvansiyonlarla, fiyat ve kiralari daha kabul edilebilir seviyelerde tutmayı hedefleyen; dar gelirli ile toplumun yoksul kesimlerinin temel barınma ihtiyaçlarına destek olmayı amaçlayan; nispeten küçük ve lükse kaçmayan; yaşam koşullari elverişli, erişilebilir ve uygun halk konutlari” olarak da tarif edilebilir.³⁰ Doğrudan devletler, belediyeler veya kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından finanse edilebilirler.³¹

Son yirmi yıldaki ciddi konut hamlesine rağmen Türkiyede sosyal konut sayısı henüz yeterli seviyede değildir (Tablo 6). Dahası son dönemde Türkiyede bu ihtiyacı daha fazla artıran şartlar ortaya çıkmıştır. Özellikle son bir-iki yılda dünya genelinde olduğu gibi Türkiyede de hem konut fiyatları hem de kiralari, gelirlerden çok daha hızlı arttığı ve ortalama geliri bir ailenin konuta erişimi ciddi anlamda sorun olmaya başladığı için konut sahibi olma ve bu noktadaki finansal yeterlilik önemli bir problem haline gelmiştir.

Türkiye'nin yeni ilan edilen son sosyal konut projesi özellikle ilk kez ev sahibi olacak, belli bir hane halkı geliri altındaki (mevcut durumda İstanbul için 18 bin, diğer şehirler içinse 16 bin olarak belirlenmiştir) dezavantajlı, dar geliri haneleri ve hayata yeni atılan gençleri ilgilendirmektedir. Son dönemin enflasyonist

30 “The Right to Adequate Housing”, UN OHCHR, (Kasım 2009), https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf, (Erişim tarihi: 22 Eylül 2022).

31 Sam Davis, *The Architecture of Affordable Housing*, (University of California Press, Berkeley: 1995).

süreci de gelir ve refah dağılımını düşük gelirli aleyhinde ciddi anlamda artırmış durumdadır.

TABLO 6. FARKLI ÜLKELERDE TOPLAM KONUT STOKLARI İÇERİSİNDE SOSYAL KONUTLARIN PAYI (2010)		
Ülkeler	Nüfus (Milyon Kişi)	Sosyal Konut Payı (Yüzde)
Almanya	82,0	5
Avusturya	8,3	23
ABD	311,0	5
Danimarka	5,5	19
Fransa	64,4	17
Finlandiya	5,5	16
Hollanda	16,5	32
İngiltere	51,5	17
İrlanda	5,0	9
İskoçya	5,5	24
İsveç	9,3	17

Kaynak: Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı; Dol ve Haffner, "Housing Statistics in the European Union"; Noel Cahill, "Financing of Social Housing in Selected European Counties", *NESC Secretariat Papers*, Sayı: 11, (2014).

Türkiye’de nüfusun kayda değer bir kısmını oluşturan asgari ücretliler için de finansal anlamda erişilebilir fiyat ve şartlarda konut ihtiyacının karşılanması önemli bir öncelik olmalıdır. Sosyal konut projelerinin bu doğrultuda Türkiye’deki yoksul, alt ve orta gelir grupları ve hayata yeni atılan gençler için erişilebilir, kira öder gibi ev sahibi olmaya yönelik yeni birer proje olması gerekmektedir. Türkiye’nin yeni büyük ölçekli sosyal konut projesi İlk Evim, İlk İş Yerim’in bu şartları sağladığı görülmektedir.

Dolayısıyla Türkiye’de artan konut satış fiyatları ve kiralık konut sorununa çözüm noktasında gündeme gelen en popüler önerilerden biri bu sosyal konut projesidir. Bu kapsamda konut piyasası uzmanlarının öncelikli önerisi ülkede eksikliği hissedilen bu tür sosyal konut projeleridir. Hükümet de konut konusunda vatandaşını çaresiz ve açıkta bırakmamak için son dönemde bu meseleye daha fazla eğilmektedir.

AVRUPA'DAKİ SOSYAL KONUT UYGULAMALARI

Avrupa her zaman sosyal konut kullanımının yüksek oranlarda seyrettiği, nüfusun önemli bir kısmının çoğunlukla sosyal konutlarda yaşadığı bir coğrafya

olarak bilinmektedir. Sosyal devlet anlayışının egemen olduğu Avrupada yeterli ve erişilebilir konut yapımı her zaman önemli bir öncelik olmuştur. Hem yeni konut yapımında hem de kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarında bu öncelikler her zaman gözetilmektedir.

1980'lerin liberalleşme dalgası ile bu eğilim önemli oranda azalsa da günümüzde sosyal konut kullanımı halen yüksektir. Örneğin konut sektörü 2008'deki krizin merkezinde yer almıştır. Ancak 2008 Küresel Finansal Krizi'nden sonra da Avrupadaki kurumlar konut sektörünün canlanması çabalarına ve erişilebilir konut arzına daha fazla odaklanmaya devam etmiştir. "Herkes için konut" yaklaşımı günümüzde AB içindeki konut sektörüne ve politikalarına bakışı özetler mahiyettedir.³² Sübvansiyonlar ve vergi teşvikleri ile maliyetler ve kiralar düşük tutulurken kira yardımlarıyla da konuta erişimin kolaylaştırılmasına çalışılmaktadır.

Türkiye'nin 2002'den bu yana sosyal konutlara daha fazla odaklanması ve bu eğilime daha fazla yönelmesi önemli bir artıdır. Nitekim sosyal konutlar sosyal politikaların da içeriğini zenginleştirmekte ve sosyal adaletin sürdürülebilir şekilde sağlanmasına ciddi katkılar sunmaktadır. Almanya, Augsburg'daki 16. yüzyıldan kalma ve bugün halen kullanımda olan Fuggerei sosyal konut kompleksi gibi popüler örnekler süreklilik ve sürdürülebilirlik açısından güzel birer örnektir. İngiltere'de de *social housing* veya *council housing* adlarıyla geçen sosyal konut örnekleri ve Fransa'nın sosyal konutları (Habitation à Loyer Modéré, HLM) gibi örneklerle bu liste uzatılabilir.³³ Kapitalizmin kalesi ABD'de dahi sosyal konut uygulamalarına örnek olarak görülebilecek kısmen devlet tarafından sübvansiyon edilen konutlar (*subsidized housing*) bulunmaktadır.

Daha spesifik olarak Almanya'da sosyal konutlar Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi (Bausparkasse) kapsamındaki yapı tasarrufu sandıkları veya bankalar sistemi üzerine kurulmuştur.³⁴ Bu sandıklarda toplanan mevduatlar hem devlet katkısı almakta hem de bağlantılı çekilen krediler piyasa faizlerinin çok altında maliyet getirmektedir. 19. yüzyılın başından bu yana uygulanan bu sistem konut edinimi için biriktirilen tasarrufları değerlendirme, konut alma veya yapma için kredi verme (yapı tasarruf kredisi) rollerini üstlenir.

32 "On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu".

33 Banu Karakaş, "Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları", *İş ve Hayat*, Cilt: 1, Sayı: 2, (2015), s. 47-68.

34 Werner Lehmann, *Die Bausparkasse*, (Fritz Knap Verlag, Frankfurt/M: 1970).

Almanya'daki bu Yapı Tasarruf Sistemi'nin bir benzeri 1995'te Türkiye'de oluşturulmaya çalışılmış ve yasal altyapısı da hazırlanarak *Resmi Gazete*'de yayınlanmış ancak sistem hayata geçirilememiştir.³⁵ Son dönemlerin konut hesapları bu noktada önemli yeni bir adımdır.

Avusturya'da ise kiralık ve mülk edinimi şeklindeki sosyal konutlar kar amacı olmayan özel kuruluşlar tarafından sağlanmaktadır. Bu kar amacı gütmeyen kuruluşlar yine devlet desteği de alabilmektedir. Avusturya'da sosyal konutlar toplam konut stokunun yüzde 23'ünü oluştururken sosyal konutların yüzde 60'ı yerel yönetimler veya kamu kurumlarına aittir. Ancak yerel yönetimler dünyanın diğer bölgelerinde olduğu gibi adım adım yerini kooperatif ve çoğu kar amacı gütmeyen özel şirketlere bırakmaktadır.

İngiltere dünyada ilk sosyal konut uygulamalarına sahip ülkelerden biri olarak bilinir. Ülkede İkinci Dünya Savaşı öncesinde sosyal konut üretimi merkezi hükümet, yerel yönetimler ve konut kooperatifleri aracılığıyla sürdürülmüştür. İkinci Dünya Savaşı sonrasında ise yerel yönetimler daha aktif rol oynamaya başlamıştır. 1980'den sonra konut birlikleri sosyal konut üretiminde daha büyük roller üstlenmiştir. Günümüzde İngiltere'deki sosyal konutlarda kiralama yöntemi daha yaygındır.

Fransa'da ise sosyal konut stokunun önemli bir kısmını oluşturan Kirası kontrol edilen sosyal konut kurumları (HLM), yarı kamu kurumları (SEM) ve kar amacı gütmeyen birlikler gibi kurumlar tarafından sağlanmaktadır. Uygun fiyatlı ve kiralık olarak sunulan sosyal konutlar kamu tarafından denetlenmekte ve desteklenmektedir. Fransa'da Maliye ve Konut bakanlıkları sosyal konut sektöründe ciddi kontrol ve denetime sahiptir.

Bir başka Avrupa ülkesi olan Hollanda kıtada en büyük sosyal konut stoklarından birine sahip olması ile bilinmektedir. Hollanda'da sosyal konutların toplam konut stokunun yüzde 30'unun üzerinde olduğu ve toplam kiralık konutların da yüzde 75'ini aştığı hesaplanmaktadır.³⁶ Hollanda Anayasası'nda sosyal konut arzının kamu kurumları aracılığıyla sağlanması zorunlu koşulmuştur. Sosyal konutlar, merkezi hükümetin yetkilendirdiği kar amacı gütmeyen birer özel kuruluş olan Sosyal Konut Birlikleri (Woning Corporaties) tarafından sağlanmaktadır. Bu kurumlar konut işletme, kiralama ve satımının yanında konutlarla ilgili diğer hizmetleri de sağlamaktadır.

35 "On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu".

36 Kees Dol ve Marietta Haffner (ed.), *Housing Statistics in the European Union*, (OTB Research Institute, TU Delft University, Delft: 2010).

TÜRKİYE’NİN SOSYAL KONUT PROJESİ

Türkiye’nin kiralık ve satılık konutlarda son dönemin fahiş fiyat artışları neticesi ortaya çıkan dar gelirliler ve dezavantajlı kesimlerin konuta erişimi sorununa ilk kapsamlı çözümü İlk Evim, İlk İş Yerim olarak adlandırılan sosyal konut projesidir. İlk temeli önümüzdeki yılın (2023) başında atılacak olan ve Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi olarak tanıtılan bu adım aynı zamanda konut sayısı, kalitesi ve kapsamı itibarıyla dünyanın en büyük konut projelerinden biri olma iddiasındadır.

13 Eylül’de bizzat Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından geniş bir tanıtımı yapılan sosyal konut projesinin Ocak 2023 başından itibaren hayata geçmesi hedeflenmektedir. İlk etapta 250 bin konut ile başlayacak bu projenin zaman içinde milyonlarca ev hayali kuran dar gelirlinin, emekli, engelli ve şehit yakınının ve de hayata yeni atılan gençlerin hayallerini gerçekleştirmesine yardımcı olması planlanmaktadır.

Bu büyük sosyal konut projesi kapsamında ilk etapta (azami ilk iki yılda) şu kategorilerde toplam 360 bin bağımsız birim yapılması hedeflenmektedir:

- 250 bin yeni sosyal konut (TOKİ ilk kez tek seferde 250 bin sosyal konut yapacaktır)
- 100 bin altyapılı konut arsası (ilk kez öneriliyor)
- 10 bin yeni iş yeri (üretimi ve istihdamı desteklemesi bekleniyor)

2023-2028 arasında ise şu kategorilerde toplam 800 bin bağımsız birim yapılması planlanmaktadır:

- 500 bin sosyal konut
- 250 bin altyapısı hazır arsa (konut arsası)
- 50 bin iş yeri

Bu yolla ilk kez tek seferde 250 bin konut ilk etapta yapılmış olacaktır. Türkiye’nin bu yeni sosyal konut projesinin kritik bir ilki de 100 bin altyapısı inşaat yapmaya hazır konutluk arsayla daha kolay konut yapma imkanının sağlanacak olmasıdır. Elektrik, su, doğal gaz altyapıları ve planları tamamlanmış inşaat yapmaya hazır arsa sunularak konut üretiminin maliyetleri aşağı çekilecektir. Nitekim Türkiye’de TÜİK ve sektör verileri ortalama konut maliyetinin yüzde 50-70’inin (ki bu oran bölgeye göre de değişmektedir) arsa maliyeti olduğunu göstermektedir.³⁷

37 Örnek bir haber için bkz. Meltem Kara Söyleyenoğlu, “Konutta Maliyeti Arsalar da Uçurdu! Yüzde 120 Fark”, *Posta*, 26 Eylül 2021.

İlk etapdaki 10 bin iş yeri girişimiyle de vatandaşlara kendi işini ve iş yerini kurma imkanı tanınacaktır. Özellikle küçük ve orta ölçekli sanayicilere (KOBİ) iş yeri sahibi olma fırsatı sunulacak ve istihdama katkı sağlanacaktır. Benzer şekilde aynı sektör temsilcilerini içerisinde barındıracak sanayi alanları (mobilyacılar ve oto tamircileri vb.) da oluşturulacaktır. Bu sayede 100 bin yeni istihdam oluşturulması amaçlanmaktadır.

Henüz ilk etapta (hane halkı büyüklüğü de göz önüne alınırsa) en az 1,5 milyon insana güvenli ve sağlıklı konuta erişim imkanı sağlanması planlanmaktadır. Daha sonra beş yıllık süre zarfında bu sayının 4 milyona kadar çıkarılması hedeflenmektedir. Dahası 2023 öncesinde TOKİ tarafından sosyal konut programı kapsamında 2022 içerisinde planlanan sosyal konut sayısı 50 bin adettir (Tablo 1).

Öte yandan ilk olarak 2019’da ilan edilen ve talepleri toplanmaya başlanan 50 bin ve 100 bin adetlik iki büyük sosyal konut projesi de bu amaçla planlanmış ve 2 milyonluk ciddi taleple karşılaşılmıştır. Bu da yeni ve daha kapsamlı sosyal konut hamlelerini rasyonel kılmaktadır. Bu doğrultuda bu kez 800 bini bulan daha büyük bir arz (konut, arsa ve iş yeri) söz konusudur.

2002’de TOKİ’nin 2023 hedefleri için belirlenen 1 milyon 200 bin konutluk hedefine bugün oldukça yaklaşmıştır. 13 Eylül’de ilan edilen Cumhuriyet tarihinin en büyük yeni sosyal konut projesi olarak tanıtılan program ile (İlk Evim, İlk İş Yerim) son yirmi yılda yapılanlarla birlikte toplam sosyal konut sayısının 2 milyona ve bu konutlarda oturan toplam nüfusun da 10 milyonun üzerine çıkarılması amaçlanmaktadır.

İlk etabı azami iki yıl ve toplamda beş yıl sürmesi beklenen bu ciddi dönüşümün piyasaya yansması da zaman içinde artarak devam edecektir. İnşaat projelerinin zaman alabilecekleri düşünüldüğünde söz konusu sosyal konut projelerinin ivedilikle başlaması özel önem arz etmektedir. Bu yüzden 500 bin konutluk bu büyük projenin etkilerinin tam olarak hissedilmesi; fiyatlarda hissedilebilir bir durgunluk veya artış hızının azalması için zaman gerekecektir.

Söz konusu büyük sosyal konut projesine ilişkin ilk ipuçları ise farklı resmi kaynaklardan, programlar ve bakanlık açıklamalarından da takip edilebiliyordu. 2022 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı’nda “Plan döneminde dar gelirliilere ve dezavantajlı gruplara yönelik 250 bin sosyal konut üretilecektir” ifadesiyle çok önceden ipuçları verilen bu kapsamlı projede planlama safhalarına geçildiği anlaşılmaktadır.³⁸

³⁸ “2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”.

2023-2025 arasını kapsayan Orta Vadeli Program'da (OVP) da enflasyonun tek hanelere düşürülmesi için konut dahil tüm sektörlerdeki fiyat hareketleriyle mücadelede vurgu yapılmaktadır.³⁹ Özellikle salgın döneminde azalan konut arzının tekrar artırılması ve yeni konut projeleriyle dar gelirliilere ucuz ve erişilebilir konut edinme fırsatları sunulmasının planlandığının altı çizilmektedir.

MALİYET VE EKONOMİK ETKİ

Gelişmiş ülkelerde daraltıcı politikaların devam ettiği, Avrupada ve hatta ABD'de resesyon endişesinin yoğun olduğu, Türkiye'de inşaat sektörünün daraldığı ve konut sektöründe arzın yetersiz kaldığı bir dönemde böyle bir genişleyici adım önemlidir. Nitekim Türkiye büyürken konut sektörü son birkaç yıldır büyümenin hızını yakalayamamaktadır. İnşaat sektörü 2017 sonrasında genelde daralırken 2022'nin ikinci çeyreğinde bu daralma yüzde 11'leri bulmuştur.

13 Eylül'de ilan edilen Türkiye'nin yeni büyük sosyal konut projesi aynı zamanda Türkiye'de mali dengenin ve bütçe dengesinin çok kötü olmadığı bir dönemde gerçekleştirilebilir görünmektedir. Nitekim 2022 sonu bütçe açığı beklentisi en fazla GSYH'nin yüzde 3-4'ü seviyesindedir. 2022'nin ilk yedi ayında Türkiye yaklaşık olarak 30 milyar TL bütçe fazlası vermiştir. Bu nedenle daha önceki TOKİ projeleri gibi bugünkü kapsamlı projenin de finansmanında sorun olması beklenmemektedir. Proje büyük oranda kendi kendini finanse ederken şu hususların gerçekleşmesi de mümkündür:

- Hazine arazilerinin kullanımı
- Yüzde 10'luk peşinatlar
- Sözleşme imzalanınca hemen başlayacak taksit ödemeleri
- İlk etapta hazineden bir miktar sosyal ödenek ayrılması

Proje uzun vadede kendi kendini finanse edebilecek ve sürdürülebilir olacaktır. Emlak Konut ve TOKİ ölçek ekonomisinden çokça faydalanmakta ve inşaat maliyetleri genelde piyasanın altında olmaktadır. Bu da projenin büyüklüğünün getireceği farklı bir avantajdır. Öte yandan konut sektörü yerli ekonominin lokomotif sektörlerinden biridir.⁴⁰ Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi olma iddiasındaki bu büyük proje ile ekonomiye şu katkıların sağlanması hedeflenmektedir:

39 "Orta Vadeli Program (2023-2025)", T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (Eylül 2022).

40 "Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla".

- Ortalama 900 milyar TL'lik (50 milyar dolarlık proje) yeni ve büyük bir yatırımın önünün açılması
- Tahmini 2 trilyon TL üzerinde ekonomik etki ve hareketliliğin sağlanması
- En azından 100 bin yeni istihdamın oluşturulması
- İnşaat sektörünün çarpan etkisi ve alt/yan sanayi ile iki yüz elliden fazla alt sektörü de pozitif etkilemesi
- 2017 sonrası daralan inşaat sektörünün tekrar canlandırılması ve konut üretiminin yeniden artması
- Oluşacak pozitif beklentilerle kira ve konut fiyat hareketlerinin durulması ve artış hızının düşmesi
- Dar gelirli ve dezavantajlı kesimlerin temel ihtiyaç olan konuta erişimlerinin kolaylaşması
- Arsa sunumu ile konut üretiminin maliyetlerinin aşağıya çekilmesi

Dolayısıyla bir yandan zorunlu bir ihtiyaç olan konut talebi karşılanırken diğer yandan ofis talebine cevap verilmekte ve iki yüz elliden fazla alt/yan sektörü etkileyen inşaat sektörünün tekrar canlandırılması hedeflenmektedir.⁴¹ Toplamda 800 bin bağımsız birim (konut, arsa ve iş yeri) aslında 2 trilyon TL'den çok daha fazla etki meydana getirebilir.⁴²

Ortalamada 2 milyon doğrudan istihdam sağlayan bir sektörün tekrar canlandırılması ve canlı tutulması bir o kadar önemlidir. Bu süreçte en azından 100 bin yeni istihdamın sağlanması hedeflenmektedir. Nitekim inşaat sektöründeki istihdam 2017'de 2,1 milyona çıkarken 2020'deki salgın döneminde 1,5 milyona kadar gerilemiştir.⁴³ Son dönemde ise 2 milyona doğru toparlanma beklenmektedir. Öte yandan 2017'de toplam istihdam içindeki payı yüzde 7,5'e yükselen inşaat sektörünün 2022'deki payı yüzde 6'ya düşmüştür.⁴⁴

Kira öder gibi taksit ödemeleri kiraların da zaman içinde fiyat istikrarı kazanmasına destek olacaktır. Konuta talebin ve beklentilerin yönetimi yoluyla (herkesin uzun vadede ev sahibi olması gibi hedefler) konut fiyatları ve kiralardaki ciddi artışların önüne geçilmesine katkı sunacaktır. Bu doğrultuda geliştirilecek projelerde temel ekonomik amaçlardan bazıları şu şekilde sıralanabilir:

41 Rıfat Hisarcıklıoğlu, "İnşaat Sektörü, Türkiye'nin Lokomotif ve Stratejik Sektörüdür", TOBB, 25 Şubat 2015.

42 Bilal Bağış, "İlk Evim İlk İş Yerim Sosyal Konut Projesi", *Sabah*, 17 Eylül 2022.

43 "İşgücü İstatistikleri", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-Temmuz-2022-45653>, (Erişim tarihi: 14 Eylül 2022).

44 "İşgücü İstatistikleri".

- Genelde 2017'den özele 2020'nin salgın döneminden bu yana daralan konut piyasasına nefes aldirmek ve arzı artirmek
- Ekonomide önemli bir tetikleyici görev üstlenen inşaat sektörüne can vermek
- Dezavantajlı kesimleri fahiş fiyat artışlarının yaşandığı konut piyasasında desteklemek
- İnşaat sektöründe gerileyen istihdamın kısa vadede artmasını sağlamak
- Servet ve gelir eşitsizliğı ile mücadele etmek

FIRSAT EŞİTLİĞİ VE POZİTİF AYRIMCILIK

Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliğı Bakanlığı, Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi olarak tanıtılan bu yeni girişimle 81 ilde ve her ilçede dar gelirliler, dezavantajlı kesimler, gençler ve mevcut enflasyonist ortamdan daha fazla olumsuz etkilenen diğerk kesimler için yeni bir sosyal konut projesi başlatmıştır. TOKİ aracılığıyla gerçekleştirilmesi planlanan bu yeni projenin şu öncelikli gruplara özel paylar (kontenjanlar) ayırmasına özellikle dikkat edilmiştir:

- Belli gelir seviyesinin altındaki dar gelirli haneler
- Gençler ve yeni evliler
- Emekliler
- Şehit yakınları ve gaziler
- Engelliler

Sosyal konut projesi ilk evine sahip olacak, belli bir hane halkı gelirinin altındaki yoksul, dar ve orta gelirli haneleri ve hayata yeni atılan gençleri ilgilendirmektedir. İstanbul'da (18 bin TL) ve Anadolu'nun diğerk şehirlerinde (16 bin TL) belirlenen hane halkı üst gelir limitleri dahilinde daha önce hiç evi olmamak veya TOKİ'den hiç ev almamış olmak gibi şartlar aranmaktadır. Bu da sosyal konuta erişimi ülkenin geneline yaymış olacaktır. Özellikle gençlere ve yeni evli çiftlere verilen kontenjanlar ve öncelik daha önceki çeyiz hesabı gibi uygulamalarla birlikte düşünıldüğünde hayatının baharındaki gençlerin geleceğı daha umutlu bakması açısından önemli görünmektedir.

İlk Evim, İlk İş Yerim projesi bu yüzden artan eşitsizliklerle mücadele amacı da taşımaktadır. Bu projede dar gelirli ve dezavantajlı vatandaşlara öncelik verilmekte ve özel paylar ayrılmaktadır. Bu doğrultuda dezavantajlı kesimlere (ilk etapta) aşağıdaki gibi paylar ile pozitif ayrımcılık yapılmaktadır:

- Şehit yakınları ve gazilere yüzde 5 pay (12 bin 500 konut)
- Engelliler için yüzde 5 pay (12 bin 500 konut)
- Emekliler için yüzde 20 pay (50 bin konut)
- Gençler (18-30 yaş) için yüzde 20 pay (50 bin konut)

Böylelikle ilk kez gençler için sosyal konutta kontenjan ayrılmaktadır. Daha önceki TOKİ kampanyalarında emekliler, gaziler ve şehit yakınlarına sunulan kotaların bu kez daha geniş kapsamdaki dar gelirli, engelliler, emekliler, gençler ve yeni evlenecek çiftlere ayrılması önemlidir. Bu doğrultuda şu sınırların koyulması da sosyal konutlara erişimi nüfusun geneline yaymayı amaçlayan yeryerde adımlardır:

- Kendisi, eşi veya çocukları üzerinde tapuda kayıtlı konutun bulunmaması
- TOKİ aracılığıyla daha önce ev sahibi olunmaması
- Hane aylık gelirinin 18 bin TL (İstanbul) veya 16 bin TL'yi (Anadolu) geçmemesi

Sosyal konut projesi arz-talep dengesini etkileyerek piyasada önemli bir tesir meydana getirebilir. Hemen olmasa da üretim arttıkça ve arz-talep dengesi sağlandıkça, zaman içerisinde fiyat hareketlerinin dizginlenmesi beklenebilir. Yeterince arz olması durumunda orta ve uzun vadede reel anlamda fiyat düşüşleri dahi mümkündür. Nitekim sosyal konut projesi haberleri dahi konut fiyatları ve kiralari şimdiden (2022'nin yaz döneminde) büyük ölçüde stabil hale getirmiştir.

Geliştirilecek yeni projelerle konut fiyatları ve kiraların durulması ve fiyat istikrarının tekrar sağlanması hedeflenmektedir. Bu da başta enflasyon ve alım gücü olmak üzere birçok parametrede vatandaşları rahatlatarak bir etki oluşturacaktır. Gelir dağılımını adaletsizliği ile mücadele noktasında da hükümetin elini güçlendirecektir.

Sosyal konut projesinin 81 il ve tüm ilçelere dağılması da bir o kadar önemlidir. Sosyal konutların Anadolu'nun dört bir yanına yayılması hem fırsat eşitliği hem de İstanbul gibi büyükşehirlerden küçük kentlere göçlerin daha fazla teşvik edilmesi noktasında değerlidir. Bu yüzden sosyal konutların belli şartları sağlayan büyükşehir sakinleri ile birlikte küçük şehirlere göçü teşvik etmek için küçük şehirlere de yayılması ve yaygınlaştırılması özellikle önemlidir. Yabancıların son dönemde –Rusya-Ukrayna savaşı, Suriye'den ve Asya'dan göçler gibi nedenlerle artan konut talebi bu arz ile dengelenmiş olacaktır. Nitekim azalan konut arzı ve artan talebin oluşturduğu konut açığı konut sorununun merkezinde yer almaktadır. Geliştirilecek projelerde temel finansal amaçlar şu şekilde sıralanabilir:

- Yoksul, alt ve orta gelir grupları ve gençler için erişilebilir şartlarda (uygun taksit ve vadelerde) konut sağlanması
- Kira öder gibi taksitle ev sahibi olma imkanının sunulması
- Konuta talebin ve beklentilerin yönetimi yoluyla (herkesin uzun vadede ev sahibi olması gibi hedeflerle) kiralardaki ciddi artışların önüne geçilmesi
- Ortalamada yirmi yıla varan vadelerle aylık ödemelerin düşürülmesi
- En dezavantajlı ve son dönem konut fiyat artışlarından en fazla etkilenen kesimlerin desteklenmesi

Dahası süreç içerisinde proje devam ettikçe herkesin konut sahibi yapılması da hedefleniyor gibi görünmektedir. Proje aynı zamanda mevcut durumda Türkiye'nin dört bir yanında TOKİ aracılığıyla sürdürülen toplu konut projelerine bir ek olacaktır.

FİNANSMAN

Her şeyden önce TOKİ'nin sahip olduğu ölçek ekonomisinden ve hazine arazi-si gibi avantajlardan faydalanılarak maliyetler düşük tutulmakla birlikte oluşan maliyetten yüzde 40 indirim de yapılarak konut fiyatlarının düşük tutulması ve erişilebilir kılınması sağlanmaktadır.

Uzun vadeli ve gelirin belli bir yüzdesini geçmeyecek borçlanma da burada temel unsurlardan biridir. Böylece hane halkı geliriyle uyumlu ve finansal açıdan erişilebilir konut finansman modelleri geliştirilmiştir. Hane halkı gelirleriyle orantılı taksitlerle ödeme yapılarak konut sahibi olunabildiği ve vadelerin yirmi yıla kadar çıkarıldığı görünmektedir.

Asgari ücretliler de gelirleri ile orantılı taksitlerle ödeme yaparak konut sahibi olabileceklerdir. Vadeleri yirmi yıla kadar çıkan devlet destekli bu tür konut projeleri düşük gelir gruplarına uygun ödeme şartları ve uygun taksitlerle projelere erişim sağlamayı hedeflemektedir. Özellikle hiç evi olmayan ve ilk kez ev sahibi olacak vatandaşlara uygun ödeme oranları ve vadeler sayesinde temel bir hak olan konuta erişim imkanı sağlanmış olacaktır.

Öte yandan Türkiye'de yoksulluk oranı 2021'de ortalama yüzde 21,3'ü bulurken (medyan gelirin yüzde 60'ına göre) tek kişilik ailelerde bu oran yüzde 10,4'e düşerken geniş ailelerde ise yüzde 27,2'ye çıkabilmektedir.⁴⁵ TÜİK verilerine göre yoksul hane sayısı 2,5 milyon ve yoksul kişi sayısı da 10 milyonu bulmaktadır.

⁴⁵ "Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2021", TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-ve-Yasam-Kosullari-Arastirmasi-2021-45581>, (Erişim tarihi: 3 Eylül 2022).

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığının derlediği TÜİK verilerine göre Türkiye’de tasarruf oranları, bireysel emeklilik sistemi (BES) gibi adımların da etkisi ile ortalamada yüzde 20’nin üzerindedir. Buna göre 2009’da yüzde 21,4 olan tasarruf oranı 2017’de yüzde 25,4’e çıkarken 2020’de küresel salgının da etkisiyle yüzde 19’a kadar gerilemiştir. 2009-2020 arasındaki ortalama ise yüzde 24,6 olarak gerçekleşmiştir.⁴⁶

2020’deki tasarruf oranı yüzde 26,8 olarak gerçekleşirken 2021’de bu oranın yüzde 27,4’e ulaştığı hesaplanmakta ve 2022’de ise yüzde 28,3’e ulaşması beklenmektedir. TÜİK’in 2019 Hane Halkı Bütçe Araştırması’na göre ülkedeki hane halkının tüketim harcamaları içinde yüzde 24,1 ile en yüksek payı konut ve kira giderleri almaktadır.⁴⁷ Bu veriler göz önüne alındığında en azından 2023 projesiyonu içerisindeki asgari ücretin yüzde 10’u ile 30’u arasında taksit ödemeli konutlara erişim sağlanması –TÜİK verilerindeki tasarruf oranları da ortalamada yüzde 30’a kadar çıkabilmektedir– önemlidir.

Bu noktada hane gelirinin yüzde 30’unu aşmayacak taksit ödemelerinin ve 20 yıllık vade (veya 240 ay taksit) imkanının ev sahibi olmak isteyen vatandaşın bütçesini rahatlatıcı faktörler olduğu ifade edilmelidir. İlk Evim, İlk İş Yerim projesinde bu doğrultuda konut üretim maliyetleri üzerinden yüzde 40 indirim, sadece yüzde 10’luk peşinat ve 240 ay vade ile 3+1 konutlar (850 bin TL) için 3 bin 187 TL ve 2+1 konutlar (608 bin TL) için 2 bin 280 TL gibi özellikle Ocak 2023’ten itibaren asgari ücretin yüzde 30’unun altına rahatlıkla incek taksit ödemeleri söz konusudur.⁴⁸

46 “2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”.

47 “Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2021”, TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-ve-Yasam-Kosullari-Arastirmasi-2021-45581>, (Erişim tarihi: 3 Eylül 2022).

48 Asgari ücret Temmuz 2022’de 5 bin 500 TL’ye çıkarılırken Ocak 2023’te enflasyon oranının üzerinde yeni bir iyileştirme ile ciddi anlamda artırılması beklenmektedir.

GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Türkiye'deki konut piyasasının mevcuttaki temel sorunu arz eksikliğidir. En azından 2017'den bu yana ama özellikle 2020'nin küresel salgın döneminden itibaren ciddi oranda daralma yaşayan sektör salgın sonrasında patlayan talebine de yetişememiştir. Dolayısıyla konut piyasasında arz yönlü politikalara ciddi ihtiyaç duyulduğu görülmüştür. Türkiye'nin yeni büyük sosyal konut projesi bu açığı kapatmaya aday projelerden biridir.

İlk Evim, İlk İş Yerim projesi sosyal devlet anlayışının bir parçası olarak alt gelir grupları için düşünülmüş önemli ve kapsamlı bir politikadır. Sosyal adaletin sağlanmasına ciddi katkılar vermesi hedeflenen proje konuta erişimi kolaylaştıracak, sunulan düşük fiyatlar ve uzun vadeli ödeme seçenekleriyle alım gücü zayıf kesimler için ciddi avantajlar sunacaktır.

Gelişmiş ülkelerde daraltıcı politikaların devam ettiği, Avrupa'da ve hatta ABD'de resesyon endişesinin yoğun hissedildiği, Türkiye'de inşaat sektörünün daraldığı ve konut sektöründe arzın yetersiz kaldığı bir dönemde böyle bir genişleyici adımın atılması çok önemlidir. Nitekim Türkiye büyürken konut sektörü son birkaç yıldır büyümenin hızını yakalayamamış ve 2022'de inşaattaki daralma ikinci çeyrekte yüzde 11'leri bulmuştur.

Bu rapor konut piyasasında fahiş fiyat artışlarına yol açan bir dizi (genellikle arz yönlü) sebepten kaynaklanan arz-talep dengesizliğine, arzın artırılmasına ve daha spesifik olarak Türkiye'de 13 Eylül 2022'de tanıtımı yapılan uzun soluklu ve kapsamlı yeni sosyal konut çalışması İlk Evim, İlk İş Yerim projesine odaklan-

maktadır. Ayrıca bu yeni sosyal konut projesinin içeriği, yeterliliği ve gerekliliğini; ekonomiye potansiyel etkilerini, dünyadaki emsal sosyal konut uygulamalarını; daha genelde ise Türkiye’de konut sektörünü, fiyat hareketlerini incelemekte ve analiz sonuçlarını verilerle ortaya koymaktadır.

Türkiye’nin kiralık ve satılık konutlarda fiyat artışları nedeniyle ortaya çıkan dar gelirli ve dezavantajlı kesimlerin konuta erişimi sorununa yönelik ilk çözüm adımı İlk Evim, İlk İş Yerim projesi olarak adlandırılan yeni sosyal konut projesidir. Özellikle konut fiyat artışlarından en fazla etkilenen kesimleri ev sahibi yapma hedefiyle atılmış kapsamlı ve uzun soluklu bir adım niteliği taşıyan bu proje; hiç evi olmayan vatandaşlara konut, arsa veya iş yerlerinin yirmi yıl gibi nispeten uzun vadelerle ve uygun taksitlerle sunulması amacını taşıyan Cumhuriyet tarihinin en iddialı projelerinden biridir.

2023 projeksiyonu içerisindeki asgari ücret ve tasarruf oranlarıyla da uyumlu olan projede; 2 bin 280-3 bin 200 TL arasında değişen sosyal konut ve 1.000 TL’den başlayan konut arsası gibi uygun taksit ödemeleri ile sosyal konutlara erişim kolaylaştırılmakta ve yaygınlaştırılmaktadır. Neredeyse her şehirde kira tutarlarından daha düşük aylık taksit ödemeleriyle konut fiyatı artışlarından en fazla etkilenen kesimlere ev sahibi olma fırsatı sunulmaktadır. Sosyal konut projesi tüm ayrıntıları henüz net olmadan da –büyük bir arzın geleceği beklentisi ile– birkaç aydır konut fiyat artışlarının hızını önemli oranda azaltmıştır.

Teklif edilen sadece yüzde 10’luk peşinat da oldukça makul bir ödeme seçeneğidir. Ödemelerin gerisi sözleşme imzalanınca taksitler halinde başlamaktadır. Taksitlerin memur maaşlarına endeksli olarak değişmesi planlanmaktadır. Başvuru için hane aylık geliri noktasındaki en fazla 18 bin TL (İstanbul) veya 16 bin TL (Anadolu) gibi sınırlar da konutlara erişimin yaygınlaştırılması açısından önem arz etmektedir.

Son yirmi yılda Türkiye’de yüzde 90’ı sosyal konut olan 1 milyon 170 bin konut, kamu binası, hastane, stadyum, üniversite, havalimanı, otoyol ve köprü, tünel ve 850 bin gence sağlanan yurt imkanı gibi büyük boyutlu ekonomik altyapı yatırımları bu yeni sosyal konut projesinin tamamlanması ile ilgili soru işaretlerine yer bırakmamaktadır.

Türkiye’nin bu kapsamlı sosyal konut projesinin küresel bir daralma ve resesyon beklentilerinin yükseldiği, sıkılaştırma adımlarının arttığı; sosyal desteklerin küresel planda ikinci plana atıldığı ve azalma eğiliminde olduğu bir döneme denk gelmesi oldukça önemlidir. Bu projeye hem ciddi bir konut arzı sağlanmış hem de arz açığının kapatılmasına destek verilmiş olacaktır.

ÖNERİLER

Tüm bu pozitif yönlerinin yanında sosyal konut projeleriyle ilgili olası risklere ve sorunlara ilişkin de dikkatli olmak gerekmektedir. Örneğin sosyal konut projelerinin satılık olarak planlanması geçmişte birçok soruna neden olmuş ve bu girişimlerin uzun vadede işlevsiz kalmasına yol açmıştır. Bu konutların tekrar satılığa çıkarılmasından belli bir süre sonra şehir merkezinde kaldığı için rant kapısına dönüşmesine kadar satış ile bağlantılı sorunlara da çözümler düşünülmelidir.

Bunun yanı sıra “kiralık sosyal konut projeleri” de geliştirilebilmelidir. Avrupa’da Hollanda ve Almanya gibi sosyal devlet anlayışının hakim olduğu ülkelerde yaygın olan bu tür sübvansede edilmiş kiralık konut projelerine Anglosakson dünyada da yaygınlıkla rastlanmaktadır. Bu nedenle Türkiye’de yaygın olmayan ancak Batı’da çok yaygın kullanılan kiralık sosyal konut projelerini uzun vadede daha fazla düşünmekte fayda olabilir.

Sosyal konut projelerinin devam ettirilmesi ve devam edeceği güveninin verilmesi piyasada oluşan ve devam eden pozitif havanın sürmesi açısından önemlidir. Nitekim Türkiye’de bugün halen 800 bin ile 1 milyon arasında değişen yıllık konut ihtiyacı bulunmaktadır. 2002 sonrası için tamamlanmış olacak (daha öncekilerle birlikte) toplam 2 milyon yeni sosyal konuta rağmen Türkiye henüz sosyal konutların toplam konut arzı içindeki oranı noktasında Avrupa’nın gerisindedir.

Elbette sosyal ve erişilebilir konuta ihtiyacı olan herkesin zaman içinde bu konut fırsatlarından yararlanmasının önü açılmalıdır. Bu temel olarak ve her şeyden önce yeterince üretim yapabilmekle ilgilidir. Konut ve inşaat sektörünü desteklemek, dezavantajlı kesimlerin konut gibi temel ihtiyaçlara erişimini kolaylaştırmak için sosyal konut dışında yeni destek adımlarına da ihtiyaç olacaktır. Bu noktada ilk evini alacak kişilere ilave vergi ve kredi destekleri, konut üretimine sübvansiyonlar sunulması da bir o kadar önemlidir.

Finansman da üretimin kendisi kadar önemli bir başka kritik konudur. Doğru bir finansman modeli kurulması en az arz ve sübvansiyon kadar önemlidir. Sosyal konut projeleri özellikle gençlere, yoksul, alt ve orta gelirli gruplara hitap edeceği için konuta erişimin finansmanı da iyi yönetilmelidir. Sadece faiz indirmesi veya vade uzatma değil kalıcı ve sürdürülebilir yeni bir tür finansman modeli geliştirilmesine ciddi anlamda ihtiyaç bulunmaktadır.

Finansmana erişim ve yeni projelerin daha etkin finansmanı için projelerin daha erken aşamalarında ipotekli krediye ulaşımın önünün açılması gibi yeni düzenlemelere ihtiyaç vardır. Konut kira veya taksit ödemelerinin uzun vadede hane halkı gelirinin yüzde 20-30’u seviyelerini geçmemesi hayati önem arz etmektedir.

Vadelerin yirmi yıldan daha uzun sürelerle çıkarılması, mümkünse gelişmiş ülkelerdeki gibi otuz-kırk yıllık vadelere çekilmesi bu noktada bir o kadar önem taşımaktadır. TOKİ dışındaki özel girişimlerin ve özel sektör konut üreticilerinin desteklenmesi de önemlidir. Nitekim Türkiye’de özel sektörün konut üretimindeki payı yüzde 93,2 gibi ciddi seviyelerdedir. Konut talebini aniden artıracak yeni şoklara, afet ve savaş gibi yeni gelişmelere de hazırlıklı olmak gerekmektedir. Avrupa’dan yeni konut talebi gelebilir ki buna da dikkat edilmelidir.

Fırsat eşitliğinin devamının tam olarak sağlanması için şehirlerin dışında veya çeperlerinde kurulan yeni sosyal konut, site ve yerleşimlerin eğitim, sosyal hayat ve sağlık gibi altyapılarının sağlam oluşturulması da kritik bir başka konudur. Konut sektörünün resminin daha iyi çizilmesi için hem Türkiye’deki toplam aktif bina sayısı hem de konut sayısı ile ilgili düzenli veri akışına ihtiyaç duyulmaktadır. Artan inşaat maliyetleri ve arsa sorunları noktasında yeni kamu destekleri devreye alınarak maliyetler ve fiyatlar düşürülmeye çalışılmalıdır.

Son olarak temelde arsa ve inşaat maliyetlerinde kamu destekleriyle maliyetler düşürülerek dar gelirli ve gençlere konuta erişim fırsatlarının yaygınlaştırılmasını hedefleyen sosyal konut projesi kapsamında; maliyetten yüzde 40 indirim ile konut fiyatlarının düşük tutulması ve lüksten kaçınılmasına ek olarak malzeme ve arsa sübvansiyonları ile üretilen konutların daha ulaşılabilir kılınması hedeflenmelidir.

BİLAL BAĞIŞ

İTÜ'deki mühendislik lisansının (2006) ardından Sabancı Üniversitesi'nde burslu ekonomi yüksek lisansını tamamladı. Akademik eğitimini ABD'den aldığı burs ile University of California'da devam ettirdi ve 2014'te doktorasını aldı. Lisans eğitimi döneminden bu yana Türkiye Cumhuriyeti yurt dışı devlet bursu, TÜBİTAK, TEV, Fulbright, İTÜ, Sabancı Üniversitesi ve University of California gibi üniversite ve kurumlardan birçok teşvik, destek, ödül ve burs kazandı. Akademik kariyerinin yanı sıra yurt içi ve yurt dışındaki kuruluş ve şirketlerde özel sektör tecrübesi kazandı. Yurt içi (Sabancı Üniversitesi) ve yurt dışındaki (University of California Berkeley) önde gelen üniversitelerde akademik ve mesleki bilgisini ders vererek aktarma fırsatı buldu. Lisans ve lisansüstü düzeyde ekonomi, matematik ve finans dersleri verdi. Aralarında Dışişleri Bakanlığı SAM ve SETA'nın da olduğu farklı kurum ve kuruluşlarda çalışmaları ve analizleri yayımlandı. Bugüne kadar ABD ve Türkiye'de çeşitli üniversite ve kuruluşlarda akademisyen, ekonomist, stratejist ve danışman pozisyonlarında çalışarak önemli tecrübeler edindi. Araştırma konuları lisans döneminden bu yana istikrarlı bir şekilde Türkiye'nin makro finansal sorunları ve politika enstrümanlarının etkinliği üzerine odaklanmaktadır.

KONUT SORUNUNA SOSYAL KONUT ÇÖZÜMÜ

BİLAL BAĞIŞ

Kiralık ve satılık konutlarda fiyat artışları uzun süredir önemli bir sorundur. Emtia fiyat artışları, arz-talep dengesizliği ve özellikle koronavirüs (Covid-19) salgını döneminde azalan konut üretimi ve salgın sonrasında hızla artan konut talebi tüm dünyada fiyatların daha dalgalı seyretmesine yol açmıştır. Türkiye’de konut kredileri ve kira artışlarına getirilen sınırlamalar geçici rahatlama sağlasa da AK Parti hükümeti konut üretimini destekleme ve sosyal konut projeleri üretme gibi yeni döneme ve daha uzun vadeye yayılacak çözümler üzerinde de çalışmaktadır.

Hükümetin bu doğrultuda konut sorununun çözümüne yönelik ilk büyük adımı “İlk Evim, İlk İş Yerim” projesi olarak adlandırılan kapsamlı ve uzun vadeli yeni bir sosyal konut projesidir. Bilhassa konut fiyat artışlarından en fazla etkilenen dezavantajlı kesimleri ev sahibi yapma hedefiyle ortaya atılan ve Cumhuriyet tarihinin en iddialı projelerinden biri olan bu proje evi olmayan vatandaşlara konut, arsa veya iş yerlerinin yirmi yıl gibi nispeten uzun vadeler ve uygun taksitler ile sunulması amacını taşımaktadır.

Türkiye’deki konut piyasasının mevcut temel sorunu arz eksikliğidir. Bu anlamda İlk Evim, İlk İş Yerim projesi sosyal devlet anlayışının bir parçası olarak özellikle alt gelir grupları için üretimi artıracak önemli bir sosyal politika olarak değerlendirilmelidir. Sosyal adaletin sağlanmasına ciddi katkılar sunması hedeflenen bu projeye dezavantajlı gruplar için konuta erişim kolaylaştırılacaktır. 2023 projeksiyonu içerisindeki asgari ücretin belli bir yüzdesi seviyesinde ve tasarruf oranları ile paralel sosyal konut ve konut arsası için uygun taksit ödemeleri ile konutlara erişim yaygınlaştırılacaktır.

Bu rapor Türkiye’de aktif olarak kullanılan sosyal konut politikalarının ve 13 Eylül 2022’de ilan edilen yeni büyük ve kapsamlı sosyal konut projesinin konut sorununun çözümüne ilişkin sunabileceği fırsatları geniş bir Türkiye konut piyasası analizi çerçevesinde mercek altına almaktadır.

