



Konuta Ekonomik Erişebilirlik: Türkiye'de Gelir, Faiz Oranları ve Konut Fiyatları Üzerine Bir Değerlendirme

Housing Affordability: An Evaluation on Income, Interest Rates and House Prices in Türkiye

ÖZET

Konuta ekonomik erişebilirlik, hem Türkiye'de hem de dünya genelinde her geçen gün önemini artıran bir konudur. Birleşmiş Milletlerin Habitat II raporunda belirtilen niteliklere - yeterli mekan, güvenlik, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık, aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su temini, sanitasyon gibi - sahip konutlara ekonomik olarak erişebilmek, insanların sağlıklı kendilerini yeniden üretebilmeleri için hayati önem taşır. Ancak, hanelerin nitelikli konuta ekonomik erişimini engelleyen çeşitli faktörler bulunmaktadır. Ekonomik olarak konuta erişememe problemi, beraberinde farklı ölçeklerde sağlık sorunları getirebilir ve mevcut eşitsizliklerin geri dönüşü olmayan bir noktaya ulaşmasına neden olabilir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, ülkemizdeki konut sahipliği oranı düşmektedir. 2011 yılında Türkiye'deki konut sahipliği oranı %59,6 iken, 2022 yılında bu oran %56,7'ye gerilemiştir. Buna karşılık, adrese dayalı kayıt sisteminde 2011'den 2022'ye kadar geçen sürede, Türkiye'nin nüfusu yaklaşık 10,5 milyon artmıştır. Konuta ekonomik erişebilirlikte en yaygın kullanılan yöntem, hane gelirinin konut ihtiyacına oranıdır. Bu oranla ilgili farklı görüşler olsa da, genel kabul gören oran gelirin %30'u olmaktadır. Ayrıca, bazı araştırmacılar bu %30'luk dilime, kredi veya kira ödemeleri, evin faturaları ve iş yerine ulaşım için harcanan bedelleri dahil ederken, bazıları bu giderleri dahil etmemektedir. Sonuç olarak, hane gelirinin, konut giderlerinden daha yüksek olması beklenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın verisine göre, Aralık 2010'da 100m² bir evin ortalama fiyatı 101.500 TL iken bu bedel, 2022 Aralık ayına gelindiğinde 1.775.400 TL'ye yükselmiştir. Konut fiyatlarındaki çarpıcı yükselişin konuta ekonomik erişebilirlik üzerinde ciddi bir etkisi olduğu aşikardır. Konuta ekonomik erişebilirlik, sadece haneler için değil, toplum için de bir sorundur ve toplum hayatını etkilemektedir.

Anahtar Kelimeler: Konuta Ekonomik Erişebilirlik, Konut Politikaları, Konut Piyasası, Toplumsal Eşitsizlikler

ABSTRACT

Housing affordability is an issue that is gaining importance day by day, both in Türkiye and globally. As stated in the United Nations' Habitat II report, having economic access to housing with qualities - such as adequate space, security, structural integrity and durability, lighting, heating and ventilation, water supply, and sanitation - is vital for individuals to healthily reproduce themselves. However, there are various factors that hinder households from economically accessing quality housing. The problem of not being able to access housing economically can bring along health issues on different scales and can lead to irreversible points of existing inequalities. According to data from the Turkish Statistical Institute, the rate of homeownership in our country is declining. While the homeownership rate in Türkiye was 59.6% in 2011, it has decreased to 56.7% by 2022. In contrast, according to the address-based registration system, Turkey's population increased by approximately 10.5 million between 2011 and 2022. The most commonly used method in housing affordability is the ratio of household income to housing needs. Although there are different opinions regarding this ratio, the generally accepted rate is 30% of the income. Furthermore, some researchers include expenses such as credit or rent payments, household bills, and transportation costs to work in this 30% bracket, while others do not. In conclusion, it is expected that household income should be higher than housing expenses. According to data from the Central Bank of the Republic of Türkiye, in December 2010, the average price of a 100m² house was 101,500 TL, and by December 2022, this amount has risen to 1,775,400 TL. The striking increase in housing prices clearly has a significant impact on housing affordability. Housing affordability is not just an issue for households but also for society and affects community life.

Keywords: Housing Affordability, Housing Policies, Housing Market, Social Inequalities

GİRİŞ

Konuta ekonomik erişebilirlik Dünyada ve Türkiye'de geniş toplumsal kesimleri doğrudan etkileyen çok önemli bir konu olduğundan üzerinde detaylıca çalışılması gereken bir alandır. Konutlara ekonomik bir şekilde ulaşmak, Türkiye'de ve tüm dünyada giderek daha kritik bir mesele haline gelmektedir. Birleşmiş Milletler'in Habitat II (2011) raporunda belirtilen standartlara - yeterli alan, güvenlik, yapısal dayanıklılık, aydınlatma, ısıtma, havalandırma, su sağlama ve temizlik gibi - uygun fiyatla ulaşmak, insanların sağlıklı bir şekilde yaşamlarını sürdürebilmeleri açısından esastır. Erişilebilir konut eksikliği, bireylerin sağlığını (Meltzer ve Schwartz, 2016), zihinsel sağlamlık halini (Bentley vd., 2016) ve genel yaşam kalitesini etkileyen geniş kapsamlı sonuçlara sahiptir. Ek olarak, ekonomik

Ahmet Suvar Aslan¹

How to Cite This Article

Aslan, A. S. (2023). "Konuta Ekonomik Erişebilirlik: Türkiye'de Gelir, Faiz Oranları ve Konut Fiyatları Üzerine Bir Değerlendirme", Journal of Social, Humanities and Administrative Sciences, 9(68):3510-3518. DOI: <http://dx.doi.org/10.29228/JOSH.AS.72383>

Arrival: 11 July 2023

Published: 30 September 2023

International Journal of Social, Humanities and Administrative Sciences is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

This journal is an open access, peer-reviewed international journal.

¹ Arş. Gör. Dr., Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Hatay, Türkiye

erişilebilir konut, sosyal kırılabilirlik ve mevcut eşitsizliklerin şiddetlenmesi ile bağlantılıdır. Kentleşme, dünya çapındaki şehirlerde konut talebini artırmaya devam ederken, politika yapımcılar ve şehir plancıları, tüm sakinler için yeterli ve ekonomik olarak erişilebilir konut sağlanmasının zorluğuyla karşı karşıyadır (Wetzstein, 2017). Türkiye'de konut sahipliği oranı, Türkiye İstatistik Kurumu (2023) verilerine göre 2011'den 2022'ye kadar %59,6'dan %56,7'ye düştü. Aynı dönemde nüfus ise yaklaşık 10,5 milyon arttı. Bu veriler ışığında, Türkiye'nin erişilebilir konut çözümleri için bir eylem planı belirlemesi gerektiği açıktır. Mevcut politikaların etkinliğini anlamak ve yenilikçi yaklaşımları keşfetmek, bu krizi ele almak ve adil kentsel gelişimi desteklemek için çok önemlidir.

Konuta ekonomik erişebilirlik problemi, son on yıllar içerisinde küresel kuzey ülkelerinden küresel güney ülkelerine farklı coğrafyalarda tartışılmaktadır. Tartışmanın temelinde her aile için yaşanabilir, düzgün bir ev fikri yer almaktadır (Aksoy ve Sarı, 2019; Alkay ve Övenç 2019; Bramley, 2005; Whitehead, 1991). Türkçe literatürde "housing affordability" kavramı için çoğunlukla konut edinebilirliği, satın alınabilirliği kavramları kullanılırken Aksoy ve Sarı (2019) kavramı konuta ekonomik erişebilirlik olarak tanımlamışlardır. Bu metinde de Aksoy ve Sarı'nın çevirisinde olduğu gibi kavram, konuta ekonomik erişebilirlik olarak ele alınmaktadır. Konut satın alınabilirliği veya edinebilirliği, konuta erişim probleminde kiralık konutları kapsam dışında bırakabilmektedir. Kiralık konutların da erişilebilir olması gerekmektedir.

Tarihsel süreçte konuttan beklentiler de değişmiştir. Yeterli sayıda konut, nitelikli konut gibi kavramlardan sonra 1990'lardan beri ana odak erişilebilir konut olmuştur (Whitehead, 1991). Erişilebilir konut kavramının farklı tanımları bulunmaktadır. Mevcut konut stokunun büyüklüğü, ekonomik erişilebilirliği, hanelerin arzuları, talepleri, konutların niteliği açısından homojen bir dağılımdan bahsetmek mümkün değildir. Dolayısıyla konuta ekonomik erişilebilirlikten bahsettiğimiz zaman tek bir gelir grubundaki toplumsal katman vurgulanmamaktadır. Farklı gelir gruplarının her biri konuta ekonomik erişebilirlik problemi yaşayabilmektedirler (Bramley, 1994; Linneman ve Megbolugbe, 1992; Whitehead, 1991).

Konuta ekonomik erişebilirlik sorunu sosyal ve ekonomik düşüncenin önemli bir yüzünü oluşturur. Bu konuyu belirlemek ve ölçmek için çeşitli yaklaşımlar geliştirilmiştir. Klasik ve en yaygın yaklaşım, bir hane halkının gelirinin belirli bir yüzdesinin konut harcamalarına ayırmaları durumunda, konutun ekonomik olarak erişilemez olduğunu kabul etmektir. Bu oran genellikle %30 olarak belirlenmiştir (Belsky, Goodman ve Drew, 2005; Bogdon ve Can, 1997; Linneman ve Megbolugbe, 1992), fakat bu oran farklı kuruluşlar tarafından değişkenlik gösterebilmektedir. Bu yaklaşım, oldukça basit ve genel bir yöntem olmakla beraber, çeşitli eleştirilere maruz kalmıştır. Eleştirilerin odağı, sabit bir ölçütün tüm hane halklarının ve bölgesel farklılıkların çeşitliliğini yeterince temsil etmeyeceği üzerine yoğunlaşmıştır. Yaklaşımlar arasındaki başka bir uzlaşma, konut maliyeti ile gelir oranının belirli bir gelir düzeyinin üzerinde önemli olmadığını söylemektir (Grigsby ve Rosenberg, 1975). Bazı analistler, örneğin bölgesel konut piyasalarının sıkı olması nedeniyle konut maliyetlerinin belirli bir normun üzerinde olmasından kaynaklanan bir sorunun, yetersiz gelir yerine erişilebilirlik sorunu olarak tanımlanması gerektiğini önermiştir (Yip ve Lau, 2002).

Hane halklarının gelirlerinin önemli bir kısmını konut giderlerine ayırmalarının, diğer ihtiyaçlarının karşılanmasında sorunlara neden olabileceği fikri, birçok araştırmacının dikkatini çekmiştir. Bu endişe, Dolbeare (1966) geliştirdiği 'Artık Gelir Yaklaşımı' ve daha sonrasında onun izinden giden Stone (1983) tarafından 'Barınak Yoksulluğu' kavramının doğmasına sebep olmuştur. Stone tarafından geliştirilen barınak yoksulluğu kavramı, hane halklarının gelirlerinin temel ihtiyaçlara ayrıldıktan sonra kalan gelirle konut harcamalarının karşılanması gerektiğini vurgular. Bu noktada, 2000'li yıllarda, konuta ekonomik erişebilirlik ölçümünde daha kapsamlı bir bakış açısının geliştirilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu yeni bakış açısı, konuta erişim sorununu sadece alt gelir gruplarını değil, aynı zamanda orta ve üst gelir gruplarını da içerecek şekilde genişletmiştir. Bu geniş çerçevede, "30/40 kuralı" olarak bilinen bir ölçüm yöntemi ortaya çıkmıştır. Bu yöntem, en düşük %40 gelir grubuna dahil olan hane halklarının, gelirlerinin %30'undan fazlasını konut harcamalarına ayırmaları durumunda konut erişiminin sınırlı olduğunu belirtir (Yates, 2007). Bu model, konuta ekonomik erişebilirlik konusunda daha fazla esneklik sağlar ve gelir gruplarının çeşitliliğini daha iyi yansıtır. Konut için yapılan harcamaların oranı %30'u aştığı durum için konut stresi yaşandığı belirtilmektedir.

İpotekli konut kredilerine erişim, bireylerin ve hane halklarının konut sahibi olabileme yetenekleri üzerinde büyük bir etkiye sahiptir. Bu noktada, bir bireyin veya hane halkının geliri, krediye erişimini ve dolayısıyla konut satın alabilirliğini etkileyen belirleyici bir faktördür. İpotekli konut kredilerine erişim sorunu yaşamayan hanelerin konuta ekonomik erişilebilirlik yaşayıp yaşamadığı da tartışmalıdır. Bu krediye erişim sorunu yaşamayan bireylerin, hanelerin konuta ekonomik erişilebilirlik sorunu yaşadığını söyleyebilmek dar gelirli toplumsal tabakalara göre elbette daha zordur. Buna karşın ipotekli kredi alabilen ama nitelikli şartlara haiz, deprem güvenliği olan bir konuta erişim yapıp yapılmadığına göre bu toplumsal kesimler için de konuta ekonomik erişim problemi olduğu veya olmadığı da söylenebilir.

Konuta ekonomik erişebilirlik tartışması sadece gelir ve konut maliyetlerinin orantılanmasıyla sınırlı olmamalıdır. Aynı zamanda, mevcut konut stokunun niteliği, konut piyasası dinamikleri, finansal kısıtlamalar ve bireysel tercihler gibi faktörler de dikkate alınmalıdır. Örneğin, mevcut konut stokunun türü ve kalitesi, bireylerin veya hane halklarının konut satın alma kararlarını büyük ölçüde etkileyebilir. Konut piyasası dinamikleri, konut fiyatları ve ipotekli konut kredisi faiz oranları gibi faktörler, konuta ekonomik erişebilirlik üzerinde belirleyici bir rol oynar. Bireysel tercihler ve yaşam tarzları, bireylerin veya hane halklarının hangi tür konutları satın almayı tercih ettiklerini ve bu tür konutlara ne kadar harcamayı göze alabileceklerini etkiler. Bu tür faktörler, bir birey veya hane halkının konut satın alabilirliğini belirlemede önemli bir rol oynar. Aynı zamanda, bireylerin konut satın alma kapasitesini etkileyen diğer faktörler arasında emlak vergileri, konut sigortası maliyetleri ve geri ödeme düzenlemeleri gibi ek maliyetler bulunur (Bogdon ve Can, 1997).

Bunun yanında, konuta ekonomik erişebilirlik üzerindeki etkisi genellikle göz ardı edilen bir başka önemli faktör, konutun konumudur (Lipman, 2006). Konutun yer aldığı coğrafi bölge, konut fiyatlarında büyük farklılıklar oluşturabilir. Özellikle büyük şehirlerde ve popüler tatil bölgelerinde, konut fiyatları genellikle çok yüksektir. Bu, konuta ekonomik erişebilirlik sorununu daha da karmaşık hale getirir çünkü bireyler ve hane halkları genellikle iş olanakları, eğitim olanakları, sosyal hizmetler ve yaşam kalitesi gibi faktörler nedeniyle bu tür bölgelere taşınmayı tercih ederler. Bu bölgelerdeki yüksek konut maliyetleri, bireylerin ve hane halklarının konuta ekonomik erişebilirliklerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Bu geniş bağlamda, konuta ekonomik erişebilirlik meselesi oldukça karmaşıktır ve çeşitli faktörler tarafından etkilenir. Bu yüzden, konuta ekonomik erişebilirlik ölçütlerinin, belirli bir gelir düzeyine ve piyasa konut satış fiyatına dayanan basit oransal değerlerle sınırlı olmamalı, bu faktörlerin tamamını kapsayan daha kapsamlı ve çok boyutlu bir yaklaşıma dayanmalıdır. Bu şekilde, konuta ekonomik erişebilirlik ölçütleri, konut piyasası dinamiklerini ve bireylerin yaşayacakları konutları seçme kararlarını daha doğru bir şekilde yansıtabilir. Bu tür bir yaklaşım, konut politikalarının oluşturulması ve uygulanmasında da daha etkili olacaktır. Bu politikalar, konuta ekonomik erişebilirliğin artırılması, konut erişiminin genişletilmesi ve konut piyasasının daha adil ve dengeli bir şekilde düzenlenmesi gibi konuları daha etkili bir şekilde ele alabilir.

Bu makale, konuta ekonomik erişebilirliğin karmaşık bir sorun olduğunu kabul ederek, Türkiye'deki ortalama gelir ve konut birim fiyatları temel alınarak 100m²'lik konutlar için bu erişebilirliğin boyutlarını incelemeyi amaçlamaktadır. Özellikle Türkiye'deki konuta ekonomik erişebilirlik durumunun mevcut literatürde yeterince ele alınmadığına dikkat çekerek, bu çalışma bu boşluğu doldurma çabasıdadır. Çalışmada ilk olarak küresel ölçekte konuta ekonomik erişebilirlik problemine değinilecektir. Daha sonra ise tarihsel bir perspektiften Türkiye'de konut sorunu üzerinde durulacaktır. Sonrasında ise niceliksel bir analizle Türkiye'de 100m² bir konutun erişilebilirliği keşfedilmeye çalışılacaktır.

DÜNYADA KONUTA EKONOMİK ERİŞEBİLİRLİK SORUNU

Konuta ekonomik erişilebilirlik sorunu, ulusal sınırları aşan ve hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeleri etkileyen küresel bir sorundur. Düşük ve orta gelirli hanelerin, diğer temel ihtiyaçlarını karşılama yeteneklerinden ödün vermeyen bir maliyetle makul ve güvenli konutlara erişememeleri ile karakterize edilir (Stone, 2006). Erişilebilirlik krizi genellikle hızlı kentleşme, artan konut fiyatları, gelir eşitsizliği ve yetersiz hükümet politikaları gibi çeşitli faktörlerden kaynaklanır. Küresel kentsel konuta ekonomik erişilebilirlik krizi terimi, dünya çapında birçok şehir merkezinde maaş ve ücret artışlarından daha hızlı artan konutla ilgili hanehalkı harcamalarının hızlanan eğilimini yansıtmaktadır (Perry, 2015; Pittini, 2012).

Amerika Birleşik Devletleri'nde, uygun fiyatlı konut krizi, genişleyen gelir eşitsizliği ve toplu konut programları için federal fon eksikliği nedeniyle şiddetlendi. Bu, milyonlarca hanenin gelirlerinin %30'undan fazlasını konut maliyetlerine harcamasıyla, karşılanabilir konut talebi ve arzı arasında önemli bir boşluğa yol açmıştır (Hulchanski, 1995). Konut satın alınabilirliğinin zihinsel ve fiziksel sağlık sonuçlarıyla yakından bağlantılı olduğunu gösteren araştırmalarla birlikte, krizin bireylerin refahı üzerinde geniş kapsamlı etkileri vardır (Meltzer ve Schwartz, 2016). Kentsel konut krizinin kapsamının küresel olduğuna dair kanıtlar çok güçlüdür. Buna karşın, ABD'de eşik altı konut kredileri krizinden kaynaklanan ve küresel finans merkezleri aracılığıyla dünya çapındaki ülkelere ve nüfuslara yayılan küresel krizin aksine, bu yeni küresel kriz, gezegendeki birçok metropol bölgesinde eş zamanlı olarak ortaya çıkmaktadır (Wetzstein, 2017).

Birleşik Krallık'ta, konut satın alınabilirlik krizi, sosyal konut kıtlığına ve genç nesiller arasında ev sahibi olma oranlarındaki düşüşe bağlanmıştır (Bentley vd., 2016). Birleşik Krallık hükümeti, planlama düzenlemeleri yoluyla uygun fiyatlı konut sağlanması ve ilk kez alıcıların ev sahibi olmalarına yardımcı olacak planların getirilmesi dahil olmak üzere, konuyu ele almak için çeşitli politikalar uygulamıştır (Lee ve Reed, 2014). Bununla birlikte, bu

politikalar, konut satın alınabilirliğini iyileştirme üzerindeki sınırlı etkileri ve konut fiyatlarındaki oynaklığı artırma potansiyelleri nedeniyle eleştirilmiştir.

Avustralya'da, konut satın alınabilirlik sorunu, artan konut fiyatları, uygun fiyatlı kiralık mülklerin sınırlı mevcudiyeti ve artan gelir eşitsizliği gibi faktörlerden kaynaklanmaktadır. Konuta ekonomik erişilebilirlik senato seçim komitesi, konut fiyatlarındaki artışın büyük bir kısmının talep faktörleri tarafından açıklanabileceğini ifade etmiştir. Bunlar arasında 'daha ucuz, daha erişilebilir finansman ve 1990'larda canlı ekonomik büyüme' yer almaktadır. Bu durum, 'konut tedarikinin doğal sınırlılıkları nedeniyle daha yüksek fiyatlara' yol açmıştır. Bu doğal tedarik sınırlamaları, Avustralya'nın büyük şehirlerinde ve özellikle var olan banliyölerde, mevcut ev sahiplerinin 'yükseltme' arzusunu yansıtmaktadır (Gurran ve Phibbs, 2015). Rowley vd., (2015), Avustralya üzerinden konuta ekonomik erişilebilirliğin yol açtığı stresin her zaman için olumsuz olmayabileceğini söylemektedirler. Hanenin stres altında kaldığı sürenin önemli olduğunu vurgularlar. Ayrıca, konuta ekonomik erişilebilirlikle ilgili yerleşmiş ölçüleri sorgulamak, politika yapıcılarının politika geliştirme ve politika sonuçlarını ölçerken doğru bilgilendirildiğinden emin olmak için özellikle önemlidir. Bununla birlikte, bu çabalar, konuta ekonomik erişilebilirlik krizinin temel nedenlerini ele almadaki yetersizlikleri ve mevcut sosyal ve ekonomik eşitsizlikleri şiddetlendirme potansiyelleri nedeniyle eleştirilmiştir.

Bu küresel örnekler, konuta ekonomik erişilebilirlik sorununun kapsamlı ve bağlama özgü politika çözümleri gerektiren karmaşık ve çok yönlü bir sorun olduğunu göstermektedir. Krizin ele alınması, bu tür müdahalelerin sosyo-ekonomik ve çevresel etkilerini de göz önünde bulundururken, herkes için uygun fiyatlı konuta erişim sağlayan yenilikçi stratejiler geliştirmek için hükümetler, özel sektör ve sivil toplum arasında işbirliğini gerektirir (Wetzstein, 2017).

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU

Türkiye'deki konut sorununa tarihsel bir perspektiften bakmak gerekmektedir. Böylece geçmişten gelen yüklerin doğru bir analizi yapılarak gelecek için daha iyi politika önerilerinde bulunmak mümkün olacaktır. Türkiye'de konut daha üst çerçeveden bakmak gerekirse inşaat sektörünün kökleri 19. yüzyıl ortalarında Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemine entegrasyonu ile başlamıştır. Bu dönemde yabancı müteahhitlerin yaptığı büyük alt yapı projeleri bulunmaktadır (Batmaz vd., 2006).

Osmanlı İmparatorluğu'nun dağılmasının ardından 1923 yılında kurulan Türkiye Cumhuriyeti, ülkenin başkentini İstanbul'dan Ankara'ya kaydırmıştır. Devletçi bir sanayileşme süreci izleyen Türkiye, altyapı yatırımlarını ve kentleşmeyi hızlandırmıştır. 1930'lu yıllarda bir dizi yasal düzenleme, kentleşmeyi yönlendirmiştir. Bu dönemde İstanbul ve Ankara arasındaki müteahhitlik firmalarının dağılımı, iki şehir arasındaki gerilimi yansıtmaktadır. 1920'lerin sonundan 1940'lara kadar, başkent olarak seçilen Ankara, inşaat ve kentleşme çalışmalarının merkezi olmuştur.

Şengül'ün Türkiye'nin kentsel gelişimini dönemselleştirmesi, Türkiye'deki konut sorununun değişen dinamiklerini tarihsel bir perspektiften anlaşılması için öğreticidir. Şengül (2001), 1950-1980 yılları arasındaki dönemi, Türkiye'deki şehir-devlet ilişkisinin esas olarak emeğin yeniden üretimi ile motive edildiği bir dönem olarak tanımlarken; 1980'den sonraki ikinci dönemi ise, bu ilişkiyi karakterize eden esas olarak sermayenin yeniden üretim üzerinden okumaktadır. Aslan (2021) ise sermayenin yeniden üretimi temel itici güç olmaya devam ettiğini belirtmiş ve 2001 sonrası için yeni bir dönem tanımlamıştır. Aslan'a göre, içinde bulunduğumuz bu yeni evre, 2001'de yaşanan ekonomik ve finansal krizin getirdiği dönüşüm sonucunda sermayenin yeniden üretim araçlarının değiştiği bir dönemdir. Bu değişim sonucunda, kentsel mekan finansallaşmış ve akışkanlaşmıştır.

Türkiye'de konut erişimi tarihsel olarak eşitsiz olmuştur ve tüm toplumsal katmanları kapsamakta yetersiz kalmıştır. Yine de, benzersiz bir konut üretim stratejisi olan ve bir gecede toplu olarak inşa edilen olarak bilinen gecekondular, uzun yıllarca konut gereksinimlerini karşılamıştır. Bu fenomen, ülke genelindeki kentsel peyzaj üzerinde silinmez izler bırakmıştır. Gecekonduların hayatımıza girişi ve gelişimi Şengül'ün emeğin yeniden üretimi olarak tanımladığı döneme denk gelmektedir. Gecekonduların yerleşimlerinin üretimini azaltmak için bir dizi af yasası çıkarılmıştır². Bu yasal önlemler, gecekonduların büyümesini sınırlamayı amaçlamakla birlikte, siyasi ve ekonomik mülahazalar nedeniyle tutarlı bir şekilde uygulanmamıştır. Sonuç olarak, bu önlemler gecekondular odaklı kentleşmeyi etkili bir şekilde dizginleyememiş ve yasadışı yerleşimler üretilmeye devam etmiştir. Gecekonduları yasallaştırma çabaları da başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Gecekondular sorununun çetin doğası, Türkiye kentleşmesindeki karmaşıklığının altını çizerek, bu tarihsel yörüngenin kapsamlı ve nüanslı bir şekilde anlaşılmasına duyulan ihtiyacı göstermektedir.

Türkiye'de erişilebilir konut sorununa çözüm amacı ile kurulan Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) gelişimini incelemek gerekmektedir. Balaban (2011), TOKİ'nin kuruluşunu, Türkiye'nin siyasi manzarasını etkileyen neoliberal politikaların ortaya çıkışıyla eşzamanlı olarak tanımlar. 1984 yılında kurulan TOKİ, büyük ölçekli konut projelerini

² Kanun no. 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı kanun ilk kanun olup, 5218 sayılı kanundur. Halen yürürlükte olan 7143 sayılı Kanun, 15'incisidir.

teşvik etmek için devlet destekli bir girişimdir. Konut üretimini artırmak için hükümet belirli projelere, müteahhitlere ve konut kooperatiflerine ucuz kredi ve mali destek sağlamıştır. 1980'lerin sonu ile 1990'ların başı arasında, metropol şehirlerin çeperlerinde orta ve düşük gelirli vatandaşlar için 200.000'den fazla konut inşa edilmiştir. TOKİ bu dönemde İstanbul, Ankara ve İzmir'de orta ve üst gelir grupları için 40.000 prestijli yerleşim alanı da geliştirmiştir (Gündoğdu ve Gough, 2008).

Mekanın yeniden üretim araçlarının değiştiği 2001 sonrası Türkiye'sinin konut politikalarında ipotekli konut kredileri kritik bir role sahiptir. 2007 yılında Türkiye'de, ipotekli konut kredisi kullanımı düzenlenmiştir. İpotekli konut kredileri ile birlikte konutların daha erişilebilir olacağı varsayılmıştır. Türkiye konut tarihinin her aşamasında konuta ekonomik erişilebilirlik ile ilgili sorunlar gözlemlenebilmektedir. Gecekondu sorunu başlı başına bunun bir göstergesidir. Bunun yanında artan konut üretimi, büyüyen ekonomi, ipotekli konut kredisi gibi çeşitlenen seçeneklere karşın konuta ekonomik erişebilme sorun olmaya devam etmektedir.

KONUTA EKONOMİK ERİŞEBİLİRLİK: TÜRKİYE'DE GELİR, FAİZ ORANLARI VE KONUT FİYATLARI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

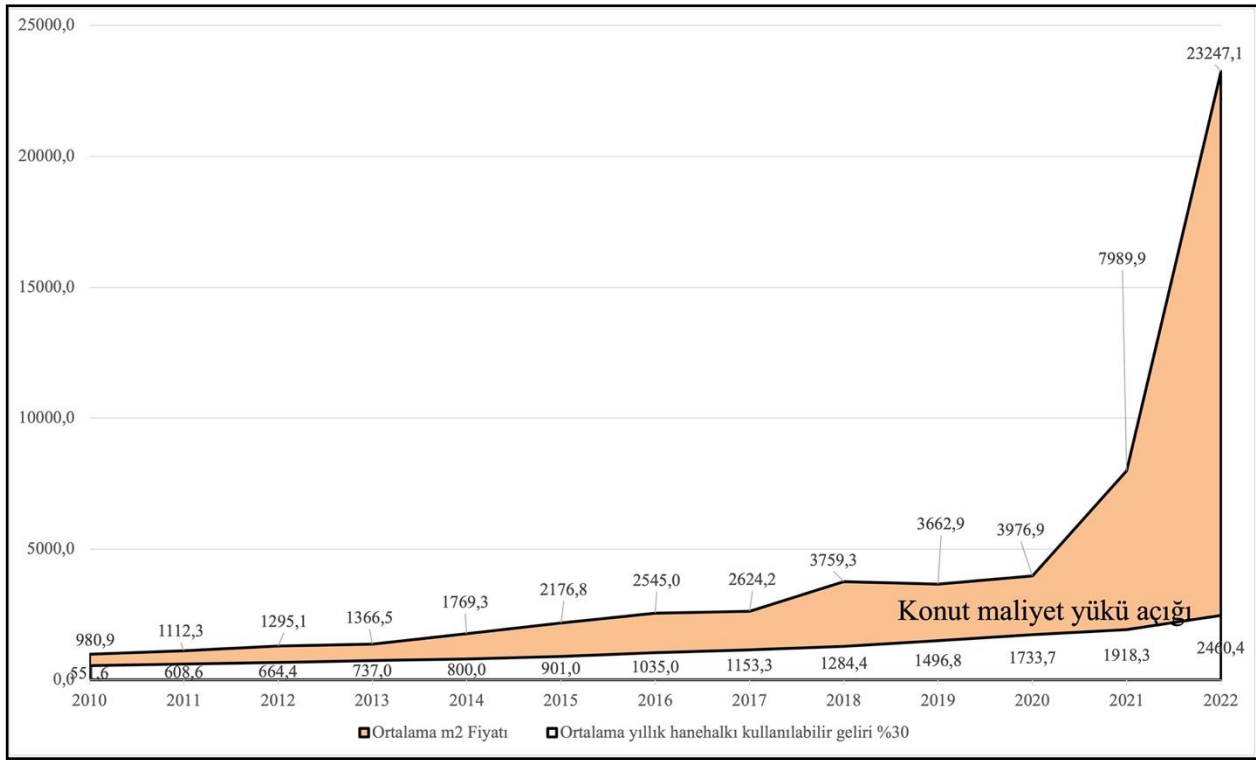
Literatürde, konuta ekonomik erişilebilirlik için hanenin gelirinin ne kadarının ayrılması gerektiği konusunda farklı yaklaşımlar bulunmaktadır; ancak %30 oranı genellikle kabul görmektedir. Türkiye'de yapıli çevrenin oluşmasında en büyük oyuncu olan Toplu Konut İdaresi'nin "sosyal konut" projesi duyurusunda günün Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı'nın (TOKİ, 2022) açıklamasında da aylık taksit bedelinin hane gelirinin %30'unu geçmeyeceği özel olarak vurgulanmıştır. Bu çalışmada, konuta ekonomik erişilebilirlik analizi için hane gelirinin %30'u esas alınmıştır. Şayet konuta ekonomik erişilebilirlik için gereken maddi bedel ile hane geliri arasında bir fark var ise bu fark "konut maliyet yükü açığı" olarak tanımlanacaktır. Böylece hanelerin konut sahibi olabilmeleri için aylık gelirlerine ilişkin sayısal bir veriye sahip olunabilecektir.

Çalışmada, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) nicel verileri kullanılarak analizler yapılacaktır. Çalışma, Türkiye'nin ortalama gelirini yine Türkiye'de 100m² ortalama konut fiyatı üzerinden değerlendirmiştir. Böylece, Türkiye'de ortalama bir konuta yine ortalama gelire sahip bir hanenin ekonomik açıdan erişilebilirliğini değerlendirebilecektir.

Bir hanenin konuta erişebilmesi için aylık gelirinin %30'unu ayırması gerektiği, gerek literatürde gerekse Türkiye'deki yapıli çevre üzerine politikalar geliştiren ve uygulayan bakanlığının açıklaması ile gösterilmiştir. Konuta ekonomik erişilebilirlikte %30 oranının içine nelerin dahil olduğunun farklı bilim insanları tarafından farklı yorumlandığı da literatür bölümünde aktarılmıştır. Buna karşın, çalışmada %30'un sadece ve sadece ipotekli konut kredisi geri ödemesini kapsayacağına dair bir senaryo ile hareket edilmiştir. Bu senaryo, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın aylık taksit ödemesi hane gelirinin %30'unu aşmayacak iddiası ile uyumludur. Böylece, politika koyucunun iddiasının serbest piyasadaki diğer konutlar için ne kadar gerçekçi olabileceği test edilmiş olacaktır.

Çalışma için 2010-2022 yıllarına ait TCMB'nin web sayfasından Türkiye Konut Birim Fiyatları - TL/m² verisi alınmıştır. Yine TCMB'den ipotekli konut kredilerinin ortalama faiz oranları verisine ulaşılmıştır. Bu veri, her hafta için ayrı bir ortalama faiz oranı vermektedir. Her bir yıl için bu oranların aritmetik ortalaması alınarak her yıla ait ortalama ipotekli konut kredisi faiz oranına erişilmiştir. Türkiye'deki ortalama hane halkı geliri verisi ise TÜİK'in web sayfasında açıkladığı veriden derlenmiştir. Elde edilen bu verileri kullanarak, Türkiye'deki ortalama hane halkının konuta ekonomik erişilebilirliği belirlenmeye çalışılacaktır. Hanelerin konut bedelinin %70'i için ipotekli konut kredisi kullanacağı varsayılmıştır.

Şekil 1'de Türkiye'de ortalama 100m² konut için gereken bedelin %70'ine ipotekli konut kredisi kullanıldığı senaryoda her yıl için o yıla ait bankaların ortalama konut kredisi faiz oranı kullanılarak, 120 aylık bir vade (Türkiye'de en çok tercih edilen vade türü) ödenmesi gereken aylık kredi tutarı hesap yapılmıştır. Hanelerin ortalama gelirlerinin %30'u ise grafiğin diğer verisidir. Ortalama konut bedeli ile hane gelirinin %30'unun ayrıldığı koşulda yapılabilecek aylık ödeme arasındaki fark ise konut maliyet yükü açığı olarak tanımlanmıştır. Şekilden görüldüğü üzere gerçekleşen faiz oranları ile 120 ay için ödeme yapıldığı durumda 2010 yılından 2022 yılına kadar hiçbir yıl konutlar ekonomik olarak erişilebilir olmamıştır. Buna karşın konut maliyet yükü açığı 2020 yılından sonra artmaya başlamış ve 2022 yılında konutların ortalama haneler için erişilebilir olma ihtimali ortadan kalkmıştır.



Şekil 1: Gerçekleşen Konut Maliyet Yükü Açığı

Kaynak: TCMB ve TÜİK verileri derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

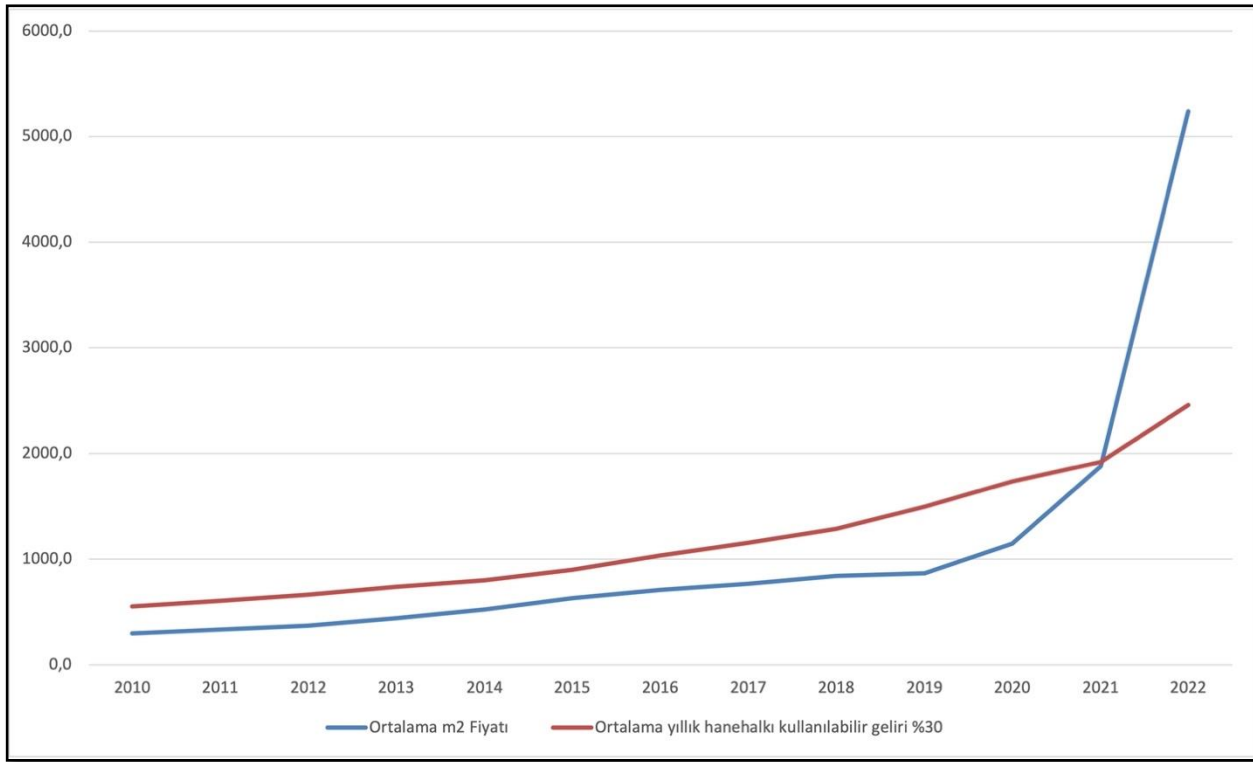
Tablo 1'de yıllara göre ipotekli konut kredisi faizi ortalama değerleri görünmektedir. Bu faiz oranları arttıkça konut satışlarında kredi hacmi azalmaktadır.

Tablo 1: Yıllara Göre Bankların Verdiği Ortalama İpotekli Konut Kredisi Faizi Oranları

Yıllar	Yıllık Ortalama İpotekli Kredi Faizi
2010	% 11,05
2011	% 11,42
2012	% 12,51
2013	% 9,69
2014	% 11,86
2015	% 12,31
2016	% 13,25
2017	% 12,14
2018	% 19,29
2019	% 17,75
2020	% 12,47
2021	% 17,83
2022	% 19,06

Kaynak: TCMB verileri derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur

Şekil 2, Türkiye'de gerçekleşmemiş olan yıllık %3'lük (aylık yaklaşık %0,24) ipotekli konut kredisi faiz oranının, konut piyasasına etkisi olmadan konuta ekonomik erişilebilirliği nasıl etkileyebileceğini göstermektedir. Aalbers'in (2008) belirttiği üzere daha erişilebilir konut kredileri, konut piyasasında fiyatların da artmasına sebep olmaktadır. Bu durum konuta erişimi güçleştirmektedir. Tablo 1'de görüldüğü üzere, Türkiye'de ipotekli konut kredisine erişimin en uygun olduğu yılda dahi bu kredinin yıllık faizi %9,69 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık %3 faiz ile ipotekli konut kredisi kullanılabilirseydi bu kredilere erişim daha geniş halk kitleleri için mümkün olabilirdi. Bu da beraberinde konut fiyatlarının daha da artmasını getirecekti. Buna karşın şekil 2, konut fiyatlarını gerçekte gerçekleştiği hali ile ele almış ve sadece faiz oranını ve buna bağlı olarak kredi vadesini 120 aydan (10 yıldan) 360 aya (30 yıla) çıkaracak şekilde yeniden hesaplanmış halini göstermektedir. Grafiğe göre konutlar bu hayali senaryoda 2021'e kadar ekonomik açıdan erişilebilir iken 2021'den sonra bu senaryo için de erişilemez hale gelmektedir.



Şekil 2: İpotekli Konut Kredisi Yıllık Faizi %3 Olduğu Senaryoda Konut Maliyet Yükü Açığı

Kaynak: TCMB ve TÜİK verileri derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

TARTIŞMA VE SONUÇ

Konuta ekonomik erişebilirlik, sosyal ve ekonomik hayatımızın temellerinde yer alan çok katmanlı bir konudur. Bu konunun ne olduğunu belirlemek ve ölçümlemek adına birçok farklı yaklaşım geliştirilmiştir. En bilinen ve sıkça başvurulan yaklaşım, bir ailenin gelirinin belirli bir kısmını konut harcamalarına ayırması gerektiği fikrine dayanır. Eğer bir aile gelirinin %30'unu konut için harcarsa, bu durumda konutun ekonomik olarak erişilemez olduğu kabul edilir. Ancak bu oranın sabitlenmesi, farklı kurumlar ve uzmanlar arasında değişiklik gösterebilmektedir. Bu %30 oranı, genel kabul görmüş bir yaklaşım olmasına rağmen, bazı eleştirilere tabi tutulmuştur. Eleştirilerin ana teması, bu sabit oranın tüm ailelerin ve farklı bölgelerin ekonomik koşullarını tam olarak yansıtmadığıdır. Özellikle farklı bölgelerde yaşam maliyetlerinin ve gelir düzeylerinin değişkenlik göstermesi, bu oranın her yerde geçerli olup olmadığı sorusunu gündeme getirmiştir. Bölgesel konut piyasasındaki sorunlar, özellikle konut arzındaki sıkıntılar, konutların ekonomik erişilebilirliği konusunda belirsizliklere yol açmaktadır. Bu belirsizlikler, konuta erişimle ilgili kesin yargılara varmayı zorlaştırmaktadır.

Literatürdeki bu tür çekincelere karşı, bu çalışmada hane gelirinin en fazla %30'unun konut satın alımı için ayrılacağı yönünde bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu yaklaşımın temel gerekçesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın duyurduğu sosyal konut projesinde ödeme için yapılacak aylık taksit miktarının hane gelirinin %30'unu geçmemesi kararıdır. Böylece devletin uygun gördüğü şartların serbest piyasada konuta ekonomik erişilebilirlik sağlayıp sağlayamadığı test edilebilmiş olacaktır.

Bu makale, Türkiye'deki konutların ekonomik erişilebilirliğini ele almaktadır. Türkiye'deki konut fiyatları, ortalama gelirler ve bankaların sunduğu ipotekli konut kredisi faiz oranları temel alınarak, hane halklarının konut maliyetlerine ne kadar yük bindirdiği hesaplanmıştır. 2010 ile 2022 yılları arasındaki verilere bakıldığında, bu 13 yıllık süre zarfında Türkiye'deki hane halklarının, genel literatürde kabul edilen veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın belirttiği gibi gelirlerinin %30'unu konut almak için ayırmalarına rağmen, konut sahibi olmadıkları gözlemlenmiştir.

Ekonomik erişilebilirlikte konut sahipliği, Türkiye'nin en büyük yapısal sorunlarından biri olan enflasyonun olmadığı senaryolarda mümkün olmaktadır. Bu durum, şekil 2'de açıkça gösterilmektedir. Ancak, ipotekli konut kredilerinin erişilebilirliğinin arttığı dönemlerde, konut fiyatlarında da bir artış gözlemlenmektedir. Şekil 2, bu fiyat artışını dikkate almamaktadır. Yine de, 2022 verilerine bakıldığında, konut erişilebilirliğinin ekonomik sınırlarını aştığı görülmektedir.

Türkiye’de ortalama hane halkları konuta erişim sorunu yaşamaktadırlar. İpotekli konut kredilerinin yıllık %3 gibi Türkiye’nin asla görmediği bir oranda ve yine Türkiye’nin asla görmediği bir süre olan 30 yıllık vadede kullanıldığı durumlarda konuta ekonomik erişilebilirliği sağlama potansiyeli olduğu görülmektedir. Buna rağmen düşük faizli konut kredilerinin, konut fiyatlarına artış yönünde baskı yapacağını da unutmamak gerekmektedir. Bu bağlamda yeni politikalara ihtiyaç duyulduğu aşikârdır.

KAYNAKÇA

Aksoy Khurami, E. ve Özdemir Sarı, B. (2019). Konut Üretim Performansının Konuta Ekonomik Erişebilirlik Üzerindeki Etkisinin İncelenmesi. *Planlama*, 29 (1), 23-32. <https://doi.org/10.14744/planlama.2019.59672>

Aalbers, M. B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition and Change*, 12(2), pp. 148–166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289>

Alkay, E., ve Övenç, G. (2019). Farklı Gelir Gruplarının Konut Satın Alabilirliğinde Bölgesel Farklılıkların İncelenmesi. *International Journal of Political Science and Urban Studies*, 7(1), 260-285. <https://doi.org/10.14782/ipsus.539223>

Aslan, A. S. (2021). Financialization of Housing and Mortgage Debt Repayment Strategies of Households in Turkey. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 38(2), 91-114. <https://doi.org/10.4305/METU.JFA.2021.2.1>

Balaban, O. (2011). İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi. *Birikim*, (270), 19-26.

Batmaz, E. Ş., Emiroğlu, K., ve Ünsal, S. (2006). İnşaatçıların Tarihi: Türkiye’de Müteahhitlik hizmetlerinin gelişimi ve Türkiye Müteahhitler Birliği. Ankara: Türkiye Müteahhitler Birliği. Erişim adresi: <https://www.tmb.org.tr/tr/pubs/606f07eb6712cf3d22e3edb5/insaatcilarin-tarihi>

Belsky, E. S., Goodman, J., & Drew, R. B. (2005). *Measuring the nation's rental housing affordability problems*. Cambridge: Joint Center for Housing Studies, Graduate School of Design [and] John F. Kennedy School of Government, Harvard University. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/rd05-1_measuring_rental_affordability05.pdf

Bentley, R. J., Pevalin, D., Baker, E., Mason, K., Reeves, A., & Beer, A. (2016). Housing affordability, tenure and mental health in Australia and the United Kingdom: a comparative panel analysis. *Housing Studies*, 31(2), 208-222. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1070796>

Bogdon, A.S. & Can, A. (1997). Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches. *Real Estate Economics*, 25(1), 43-80. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00707>

Bramley, G. (1994). An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact. *Housing Studies*, 9(1), 103-124. <https://doi.org/10.1080/02673039408720777>

Bramley, G. & Karley, N.K. (2005). How Much Extra Affordable Housing is Needed in England?. *Housing Studies*, 20(5), 685-715. <https://doi.org/10.1080/02673030500213938>

Dolbeare, C.N. (1966). *Housing Grants for the Very Poor*. Philadelphia: Philadelphia Housing Association.

Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması (2020, 11 Eylül). Türkiye İstatistik Kurumu. Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Income-and-Living-Conditions-Survey-2019-33820>

Gelir Dağılımı İstatistikleri (2023, 4 Mayıs). Türkiye İstatistik Kurumu. Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Income-Distribution-Statistics-2022-49745>

Gündoğdu, İ. & Gough, J. (2008). Class-Cleansing in Istanbul’s World-City Project. L. Porter & K. Shaw (Ed.), *Whose urban renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies içinde* (s. 16-24). Londra, Routledge.

Gurran, N., & Phibbs, P. (2015). Are governments really interested in fixing the housing problem? Policy capture and busy work in Australia. *Housing Studies*, 30(5), 711-729. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1044948>

Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471-491. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>

İstatistiklerle Aile (2023, 15 Mayıs). Türkiye İstatistik Kurumu. Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İstatistiklerle-Aile-2022-49683>

Lee, C. L., & Reed, R. G. (2014). The relationship between housing market intervention for first-time buyers and house price volatility. *Housing Studies*, 29(8), 1073-1095. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.927420>

- Linneman, P. & Megbolugbe, I. (1992). Housing affordability: myth or reality?. *Urban Studies*, 29(3/4), 369–392. <https://doi.org/10.1080/00420989220080491>
- Lipman, B. J. (2006). *A heavy load: The combined housing and transportation burdens of working families*. Washington, DC : Center for Housing Policy <http://www.reconnectingamerica.org/assets/Uploads/pubheavyload1006.pdf>
- Meltzer, R., & Schwartz, A. (2016). Housing affordability and health: evidence from New York City. *Housing Policy Debate*, 26(1), 80-104. <https://doi.org/10.1080/10511482.2015.1020321>
- Rowley, S., Ong, R., & Haffner, M. (2015). Bridging the gap between housing stress and financial stress: The case of Australia. *Housing Studies*, 30(3), 473-490. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.977851>
- Şengül, H. T. (2001). *Kentsel Çelişki Ve Siyaset*. İstanbul: Demokrasi Kitaplığı.
- Stone, M.E. (1983). Housing and the Economic Crisis: An Analysis and Emergency Program. Hartman, C. (Ed.), *America's Housing Crisis: What Is To Be Done?* İçinde (s. 99-150), Boston and London: Routledge and Kegan Paul.
- TOKİ Sosyal Konut Taksitleri (2022, 23 Ağustos). Toplu Konut İdaresi. Erişim Adresi: <https://a.toki.gov.tr/haberler-detay8.html>
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (2023) <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket>
- UN-HABITAT. 2011. *A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles*. United Nations Human Settlements Programme. <https://unhabitat.org/a-practical-guide-for-conducting-housing-profiles>
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/00420980177116>
- Whitehead, C. (1991). From need to affordability: an analysis of UK housing objectives. *Urban Studies*, 28(6), 871–887. <http://www.jstor.org/stable/43195847>
- Yates, J. & Gabriel, M. 2006. *Housing Affordability in Australia*. Australian Housing and Urban Research Institute: Melbourne, Australia, 2006; Volume 3.
- Yip, N.M. & Lau, K.Y. 2002. Setting rent with reference to tenants' affordability: public housing rent policy in Hong Kong. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(4), 409–418. <http://www.jstor.org/stable/41107103>